

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

HERZIENING CAMPING

GEMEENTE BREDENE

Toelichtingsnota – April 2024



COLOFON

Gemeentelijk RUP

Herziening Camping
Toelichtingsnota
Fase: voorlopige vaststelling
April 2024

Initiatiefnemer

Gemeente Bredene
Centrumplein 1
8450 BREDENE
tel.: 059 33 91 91
Dienst Ruimtelijke Ordening
bouwvergunningen@bredene.be
www.bredene.be

Opdrachthouder

Bv Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
tel.: 056 90 50 00
Bestuurder: Bart Willaert
Ruimtelijk planner: Thibault Bouckaert
office@adoplan.be
www.adoplan.be

Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 18 mei 2022 tot 18 juli 2022
Participatiemoment: 9 juni 2022

INHOUD

1.	Inleiding	8
1.1	Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?	8
1.2	Doelstelling van het plan	8
2.	Bestaande toestand	9
2.1	Situering van het plangebied	9
2.1.1	Macroniveau	9
2.1.2	Mesoniveau	9
2.2	Afbakening van het plangebied	10
2.3	Ruimtegebruik van het plangebied	12
2.4	Fotoreportage van het plangebied	13
3.	Plannings- en beleidscontext	17
3.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	17
3.1.1	Stedelijk netwerk op Vlaams niveau: de Kust	17
3.1.2	Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende	18
3.1.3	Strategische visie Beleidsplan Vlaanderen (BRV)	19
3.2	Provinciaal Ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)	20
3.2.1	Gewenste ruimtelijke structuur	20
3.3	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bredene (GRS)	24
3.3.1	Gewenste nederzettingsstructuur	24
3.3.2	Deelruimtebeleid	27
4.	Juridische context	30
4.1	Verordeningen	30
4.2	Verordende plannen	31
4.3	Ruimtelijke context	32
4.3.1	Kadastrale percelen	32
4.3.2	Goedgekeurde, niet-vervallen plannen	32
4.3.3	Bodem	35
4.3.4	Water	35
4.3.5	Biodiversiteit	36
4.3.6	Erfgoed	37
4.3.7	Mens - mobiliteit	39
4.3.8	Mens – gezondheid (bevat o.a. lucht, licht en geluid)	40
4.3.9	Mens – veiligheid	40
4.3.10	Klimaat en milieu-impact	40
5.	Planopties	42

5.1	Doelstellingen	42
5.2	Ruimtelijke principes binnen het plangebied.....	44
5.2.1	Zone 1 – Woonomgeving met tijdelijke invulling recreatie	44
5.2.2	Zone 2 – Dynamische woon-werk omgeving ten dienste van de gemeenschap	46
5.2.3	Zone 3 – Recreatie verweven met gemeenschapsvoorzieningen	46
5.3	Alternatieven	47
5.3.1	Referentiesituatie.....	47
5.3.2	Nul-alternatief.....	47
5.3.3	Mogelijke alternatieven	48
6.	Vertaling in grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.....	50
6.1	Zone voor wonen	50
6.2	Zone voor wonen en woonondersteunende functies	50
6.3	zone voor recreatie en ondersteunende functies	51
7.	Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten	52
7.1	Evaluatie plan-MER-plicht: onderzoek tot plan-MER (-screening).....	52
7.2	Werkwijze.....	52
7.3	Relevante disciplines.....	53
8.	Beoordeling van de mogelijke milieueffecten	54
8.1	Bodem	54
8.1.1	Referentiesituatie.....	54
8.1.2	Nul-alternatief.....	54
8.1.3	Mogelijke effecten	54
8.1.4	Conclusie en milderende maatregelen	55
8.2	Water.....	55
8.2.1	Referentiesituatie.....	55
8.2.2	Nul-alternatief.....	56
8.2.3	Mogelijke effecten	56
8.2.4	Conclusie en milderende maatregelen	56
8.3	Biodiversiteit.....	57
8.3.1	Referentiesituatie.....	57
8.3.2	Nul-alternatief.....	57
8.3.3	Mogelijke effecten	57
8.3.4	Conclusie en milderende maatregelen	57
8.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	58
8.4.1	Referentiesituatie.....	58
8.4.2	Nul-alternatief.....	59
8.4.3	Mogelijke effecten	59
8.4.4	Conclusie en milderende maatregelen	60
8.5	Mens - mobiliteit.....	60
8.5.1	Referentiesituatie.....	60
8.5.2	Nul-alternatief.....	61
8.5.3	Mogelijke effecten	61

8.5.4	Conclusie en milderende maatregelen	61
8.6	Mens – ruimtelijke aspecten.....	61
8.6.1	Referentiesituatie.....	61
8.6.2	Nul-alternatief.....	62
8.6.3	Mogelijke effecten	62
8.6.4	Conclusie en milderende maatregelen	63
8.7	Mens - gezondheid	63
8.7.1	Referentiesituatie.....	63
8.7.2	Nul-alternatief.....	64
8.7.3	Mogelijke effecten	64
8.7.4	Conclusie en milderende maatregelen	65
8.8	Klimaat.....	65
8.8.1	Referentiesituatie.....	65
8.8.2	Nul-alternatief.....	66
8.8.3	Mogelijke effecten	66
8.8.4	Conclusie en milderende maatregelen	66
8.9	Mens - Veiligheid	66
8.9.1	Referentiesituatie.....	66
8.9.2	Juridisch-planologische toestand.....	66
8.9.3	Mogelijke effecten	67
8.9.4	Milderende maatregelen	67
8.9.5	Conclusie	67
8.10	Grensoverschrijdende effecten.....	67
8.11	Conclusie.....	68
9.	Ruimtebalans	69
10.	Planbaten en plan- kapitaal en gebruikersschade	71
10.1	Inleiding.....	71
10.2	Planbaten	71
10.3	Planschade	71
10.4	Kapitaalschade / Gebruikersschade	72
10.5	Bijlage 1: ruimtelijke veiligheidsrapportage.....	73
10.6	Bijlage 2: Ontheffing plan-MER-plicht.....	75

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

Figuren

Figuur 1:	Situering op macroniveau	9
Figuur 2:	Vorige plancontour	10
Figuur 3:	Huidige plancontour.....	10
Figuur 4:	Afbakening van het plangebied t.o.v. de huidige bestemmingsplannen	11
Figuur 5:	Omgeving van het plangebied met aanduiding gemeenschapsdiensten	12
Figuur 6:	Omgeving van het plangebied met aanduiding RUP Camping (d.d. 14.03.2013)	13
Figuur 7:	Situering foto's.....	16
Figuur 8:	Indicatieve aanduiding van het plangebied ter hoogte van de grenslijn van het stedelijk gebied Oostende.....	19
Figuur 9:	Gewenste ruimtelijke structuur van West-Vlaanderen (PRS-WV, 2014)	20
Figuur 10:	Situering binnen de deelruimte 'Kustruimte' (PRS-WV, 2014).....	23
Figuur 11:	Situering binnen de deelruimte 'Oostendse ruimte' (PRS-WV, 2014).....	24
Figuur 12:	Gewenste nederzettingsstructuur: de woonruimte	25
Figuur 13:	Gewenste nederzettingsstructuur: economische, toeristische en recreatieve ruimte	27
Figuur 14:	Gewenste nederzettingsstructuur: de verstedelijkte ruimte.....	28
Figuur 15:	Gewenste nederzettingsstructuur: de toeristisch – recreatieve enclave	29
Figuur 16:	Vergunningstoestand (enkel vergunningen weergegeven waarvan duidelijk plan of locatiebeschrijving beschikbaar was)	34
Figuur 17:	Plancontour scopingnota	42
Figuur 18:	Huidige plancontour.....	42
Figuur 19:	Schematische weergave van de zones om tot een flexibele invulling te komen.	43
Figuur 20:	Opdeling van het plangebied in zones.....	43
Figuur 21:	Concept GRS (RD pg. 15).....	44
Figuur 22:	Scenario A: 6 grondgebonden woningen met achterliggende garages of carports.	45
Figuur 23:	Scenario B: 4 grondgebonden woningen met overdekte autostalplaats aan de duinenstraat. 45	
Figuur 24:	Bestaand, planologische en gewenste toestand van zone 1	45
Figuur 25:	Bestaand, planologische en gewenste toestand van zone 3	46
Figuur 26:	Bestaand, planologische en gewenste toestand van zone 3	47
Figuur 27:	Centrale ligging van het plangebied binnen Bredene, aansluitend op kernbebouwing, zorgcampus en functionele cluster van gemeentediensten.....	48
Figuur 28:	Voorgevel vastgesteld bouwkundig erfgoedobject (ID 58610), langs Duinenstraat nr. 108 58	
Figuur 29:	De omgeving van het erfgoedobject (ID 58610).....	59
Figuur 30:	Beslissingsdiagram ruimtelijke veiligheidsrapportage	67

Tabellen

Tabel 1:	Verordeningen voor het plangebied.....	30
Tabel 2:	Verordende plannen voor het plangebied	31
Tabel 3:	Verkavelingen en vergunningen in het plangebied	34
Tabel 4:	Bodem van het plangebied	35

Tabel 5:	Watelementen in het plangebied	36
Tabel 6:	Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied	36
Tabel 7:	Vlaamse beschermingszones in het plangebied.....	37
Tabel 8:	Bouwkundig erfgoed in het plangebied	38
Tabel 9:	Landschappelijk erfgoed in het plangebied	38
Tabel 10:	Archeologisch erfgoed in het plangebied	38
Tabel 11:	Buurt- en voetwegen in het plangebied	39
Tabel 12:	Openbaar vervoer en trage wegen in het plangebied	39
Tabel 13:	Geluidsverstoring, Luchtkwaliteit en lichtvervuiling in het plangebied	40
Tabel 14:	Veiligheid in de buurt van het plangebied	40
Tabel 15:	Impact op klimaat en milieu in het plangebied	41

Foto's

Foto 1:	Toegangsweg gemeenschapsvoorzieningen.....	13
Foto 2:	Toegangsweg Camping Thalassa	13
Foto 3:	Huis van het Kind.....	14
Foto 4:	Kringloopwinkel.....	14
Foto 5:	Achterzijde gebouwencluster Duinenstraat nr. 108 met Dienstencentrum BOD (links) en Sociale kruidenier 't Groot Verschil (rechts), zonevreemd gelegen	14
Foto 6:	Standbeeld Camping Thalassa	14
Foto 7:	Stacaravans.....	14
Foto 8:	Receptie en burelen camping	15
Foto 9:	Inkomstplein camping met speeltoestellen	15
Foto 10:	Hoofgebouw camping met gemeenschappelijk ontspanningsruimte, wassalon en sanitair	15
Foto 11:	Bomenrijen als afsluiting camping, tevens grens plangebied	15
Foto 12:	Inkom wagens camping, afsluitbaar met slagbomen	15
Foto 13:	Onbebouw grasplein, tijdens hoogseizoen gebruikt voor tijdelijke constructies (caravans, tenten,...)	15
Foto 14:	Onbebouwd grasplein - achtergrond gebouwencluster van Duinenstraat 108-116 en woonzorgcampus Jacky Maes.....	15
Foto 15:	Zicht op Duinenstraat in zuidelijke richting	16
Foto 16:	Bebouwing Duinenstraat 108 en 110. Rechts = vastgesteld bouwkundig erfgoed.	16

Kaarten

Bij deze startnota werd een aparte kaartenbundel toegevoegd.

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 (1.09.2009 en latere wijzigingen). De inrichting van een gebied gebeurt op 3 beleidsniveaus met name door het Vlaams Gewest, door de provincies en door de gemeenten en altijd in 3 stappen:

Een ruimtelijk structuurplan of beleidsplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie.

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.

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.

1.2 DOELSTELLING VAN HET PLAN

De opdracht bestaat in het opmaken van de gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Camping' (d.d. 14.03.2013) en BPA Zeelaan deel 1 (d.d. 11.08.1986) in de gemeente Bredene.

De gedeeltelijke herziening van de bestaande bestemmingsplannen staat in functie van het planologisch regulariseren en faciliteren van de bestaande dynamische woon-werk-recreatie functies die zich op deze locatie ontwikkeld hebben. De site omvat een aantal gemeenschapsfuncties (werken) en deze leunen functioneel aan bij de woonzorgcampus en het administratieve centrum van de gemeente Bredene. Tegelijk wordt een dynamische verwevingszone gecreëerd tussen de woongebieden van Bredene en het achterliggende gebied voor openlucht recreatieve verblijven.

2. BESTAANDE TOESTAND

2.1 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Onderstaand wordt het plangebied gesitueerd op macroniveau en op mesoniveau. Voor het microniveau wordt verwezen naar de afbakening en het ruimtegebruik van het plangebied.

2.1.1 Macroniveau

Op macroniveau kan gesteld worden dat het plangebied gelegen is in Bredene, een gemeente in het noordwesten van de provincie West-Vlaanderen. De gemeente is gelegen aan de kust en maakt deel uit van de regio Westelijke Middenkust en de achterliggende kustpolders van het Oostelijk Oudland. De gemeente Bredene grenst aan de stad Oostende, waarmee ze ook morfologisch verbonden is. In Bredene wonen ca. 18.000 inwoners.



Figuur 1: Situering op macroniveau

2.1.2 Mesoniveau

- ➔ Zie kaartenbundel: 1. Situering plangebied op topografische kaart
- ➔ Zie kaartenbundel: 2. Situering plangebied op orthofoto

Het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Herziening Camping' bevindt zich in het centrum van de gemeente Bredene in de nabijheid van het centrumplein, waar verschillende administratieve en publieke functies gebundeld zijn.

Het plangebied bevindt zich op de overgang tussen het residentiële westelijke gedeelte van Bredene en het oostelijke omvangrijke gebied voor recreatieve openlucht verblijven (campings). De duinenstraat/Sluizenstraat (N316), gelegen langs het plangebied, vormt hiervan de grens. De noord-zuid georiënteerde weg verbindt de Koninklijke baan (N317) met de Brugsesteenweg (N9).

2.2 AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

➔ Zie kaartenbundel: 2. Plangebied op orthofoto

De contour van het plangebied is in deze toelichtingsnota gewijzigd ten opzicht van de plancontour in de voorgaande nota's. Uit onder meer het openbaar onderzoek is gebleken dat het toenmalige tweede kwadrant (het terrein met caravans op de luchtfoto's) beter de bestemming en voorschriften behoudt zoals deze nu voorliggen, nl. die van RUP Camping. Omdat die voorschriften al uitgebreid en vrij complex zijn, en niet één op één over te nemen zijn voor een dergelijk klein gebied werd besloten dat dit deel van het plangebied beter uit het plangebied wordt uitgesloten.



Figuur 2: Vorige plancontour



Figuur 3: Huidige plancontour

Het plangebied van het voorliggend RUP 'Herziening Camping' bevat verschillende bebouwde percelen, een perceel gebruikt als recreatieve openlucht recreatie en landbouwperceel. Het wordt als volgt afgegrensd:

- In het zuiden grenst het plangebied aan het perceel van het woonzorgcampus Jacky Maes, gelegen langs de Duinenstraat nr. 106. De private weg richting o.a. Duinenstraat nr. 108A maakt deel uit van het plangebied.
- In het westen is het plangebied begrensd door de Duinenstraat (N316).
- Grenzend in het noorden bevindt zich braakliggend perceel (499F).
- De oostelijke grens vertrekt in het zuidoosten langs de receptie van camping Thalassa en volgt grosso modo de weg tot deze ter hoogte van de solitaire boom de kampeerweide oversteekt. Daarmee wordt de afbakening van het BPA Zeelaan deel 1 (1986) gevolgd.

De aanleiding tot opmaak van het RUP betreft een aantal gemeenschapsvoorzieningen die gelegen zijn in het plangebied en die niet binnen de juiste bestemmingszone gelegen zijn (zonevreemd). Ze zijn gevestigd aangrenzend aan de woonzorgcampus en zijn deels gelegen in het RUP 'Camping' (d.d. 14.03.2013) en BPA Zeelaan deel 1 (d.d. 11.08.1986). Bij de afbakening wordt met volgende elementen rekening gehouden:

- De zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen worden opgenomen in het RUP.
- Het is aangewezen het RUP uit te breiden met het woon-werklint langs de Duinenstraat. De strikte indeling tussen wonen en de ambachtelijke zone is volkomen achterhaald. Doorheen de jaren zijn deze functies gewijzigd en verschoven. De functie van de ambachtelijke bedrijvigheid is grotendeels uitgedoofd en vervangen door gemeenschapsvoorzieningen (bv. Kringloopwinkel en Dienstenbedrijf Bredene, Oudenburg en De Haan)
- Een aantal gebouwen binnen de camping worden opgenomen in het RUP. Ze grenzen aan het woonzorgcentrum. Het is wenselijk om hier een flexibele bestemming te geven waarbij naast recreatie ook gemeenschapsvoorzieningen kunnen ingericht worden.
- De zone waar de camping reikt tot aan de Duinenstraat krijgt ook een flexibele bestemming waarbij het huidige gebruik (kampeerterrein) mogelijk blijft naast de nabestemming wonen die reeds voorzien is in het BPA.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte ca. 8.620,7 m².



Figuur 4: Afbakening van het plangebied t.o.v. de huidige bestemmingsplannen

2.3 RUIMTEGEBRUIK VAN HET PLANGEBIED

Het bestaande ruimtegebruik kan opgesplitst worden in 2 grote blokken. Beide blokken worden fysiek gescheiden door de toegangsweg tot de camping, die vanaf de Duinenstraat in oostelijke richting door het plangebied loopt. Het zuidelijke blok heeft een bijkomende toegangsweg die de zuidelijke grens van het plangebied vormt.

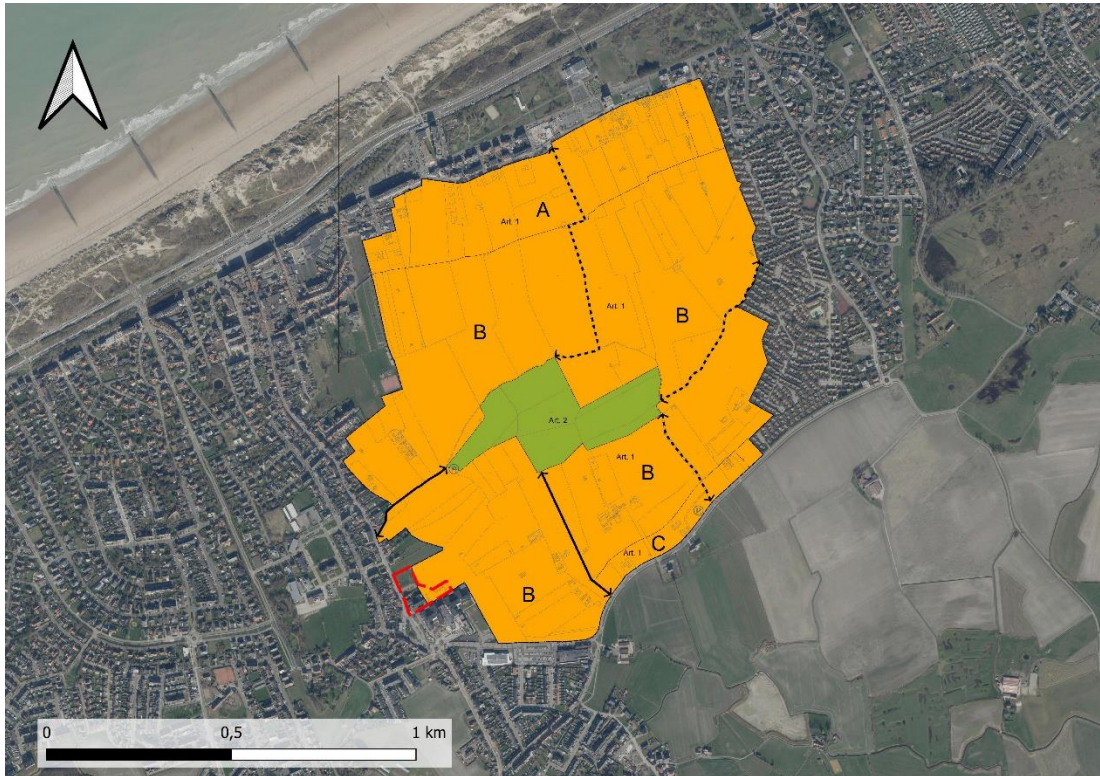
Het zuidwestelijke deel van het plangebied is sterk bebouwd en kent een gemengde invulling van wonen en gemeenschapsvoorzieningen. De gemeenschapsvoorzieningen uiten zich in enerzijds diensten: Huis van het Kind en Dienstenbedrijf Bredene – Oudenburg - De Haan (BOD) anderzijds in een kleinhandelsfunctie: Kringloopwinkel en de Sociale Kruidenier 't Groot Verschil. De aanwezige gemeenschapsvoorzieningen maken een functionele connectie met de aanwezige gemeenschapsdiensten uit de omgeving. Net ten zuiden van het plangebied is de woonzorgcampus Jacky Maes gelegen. De woonzorgcampus Jacky Maes omvat volgende entiteiten: een woonzorgcentrum, een centrum voor kortverblijf, een dagcentrum en een lokaal dienstencentrum. Daarnaast is op de campus ook het Sociaal Huis (OCMW) gelegen. Op 50 m ten zuidwesten van het plangebied is een CM-kantoor gevestigd en op minder dan 250 m ten noordwesten bevindt zich het administratief centrum van Bredene met onder meer: het gemeentehuis, Politie, Bibliotheek, Postkantoor, Basisschool, ...



Figuur 5: Omgeving van het plangebied met aanduiding gemeenschapsdiensten

Het oostelijke deel van het plangebied kent een recreatieve invulling, namelijk als kampeerplaats. Het noordwesten heeft de bestemming woongebied, maar is nog onbebouwd. Op het onbebouwde terrein worden gedurende het hoogseizoen tijdelijke constructies (caravans, tenten) geplaatst in het kader van een recreatieve overnachting. In het oostelijk deel van het plangebied is de receptie en

enkele gemeenschappelijke ruimtes (ontspanningsruimte, wassalon, sanitair) aanwezig. Een uitgestrekte zone ten oosten en noorden van het plangebied worden intensief gebruikt in het kader van recreatieve overnachtingen en kennen talloze campings.



Figuur 6: Omgeving van het plangebied met aanduiding RUP Camping (d.d. 14.03.2013)

2.4 FOTOREPORTAGE VAN HET PLANGEBIED



Foto 1: Toegangsweg gemeenschapsvoorzieningen



Foto 2: Toegangsweg Camping Thalassa



Foto 3: Huis van het Kind



Foto 4: Kringloopwinkel



Foto 5: Achterzijde gebouwcluster Duinenstraat nr. 108 met Dienstencentrum BOD (links) en Sociale kruidenier 't Groot Verschil (rechts), zonevreemd gelegen



Foto 6: Standbeeld Camping Thalassa



Foto 7: Stacaravans



Foto 8: Receptie en burelen camping



Foto 9: Inkomstplein camping met speeltoestellen



Foto 10: Hoofgebouw camping met gemeenschappelijk ontspanningsruimte, wassalon en sanitair



Foto 11: Bomenrijen als afsluiting camping, tevens grens plangebied



Foto 12: Inkom wagens camping, afsluitbaar met slagbomen



Foto 13: Onbebouwd grasplein, tijdens hoogseizoen gebruikt voor tijdelijke constructies (caravans, tenten,...)



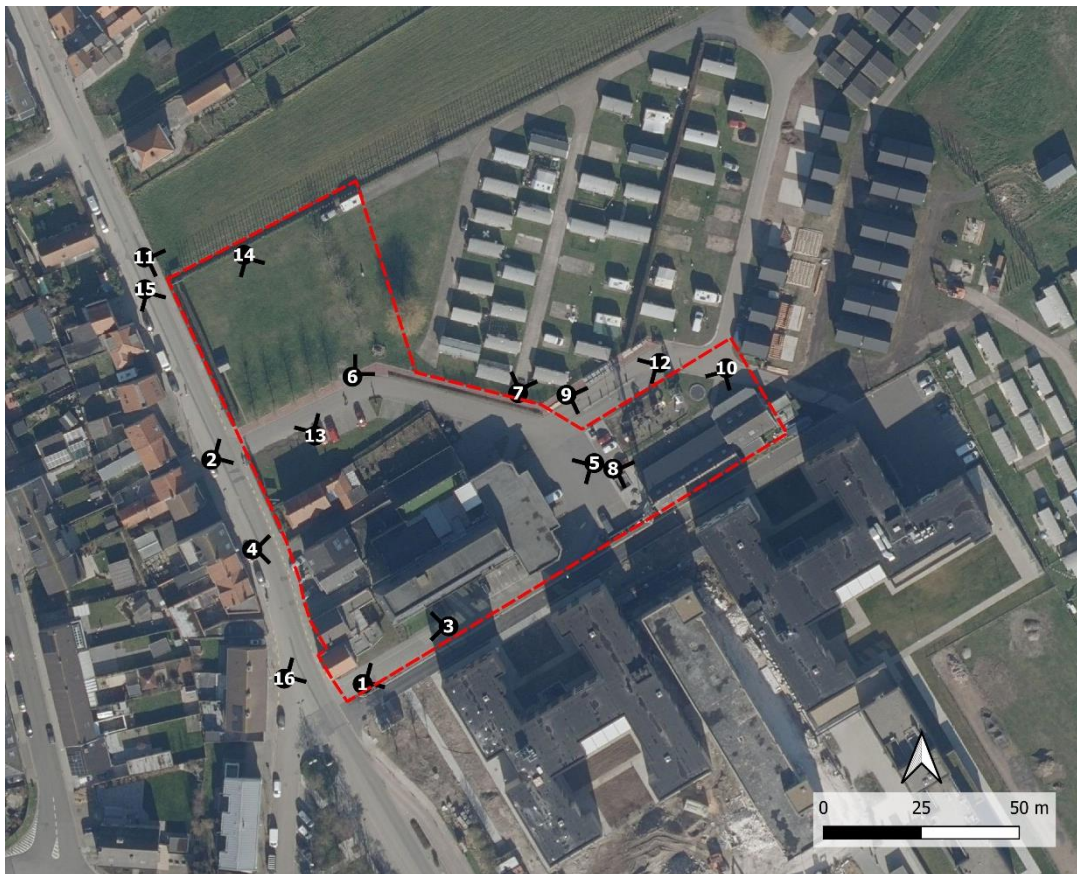
Foto 14: Onbebouwd grasplein - achtergrond gebouwcluster van Duinenstraat 108-116 en woonzorgcampus Jacky Maes



Foto 15: Zicht op Duinenstraat in zuidelijke richting



Foto 16: Bebouwing Duinenstraat 108 en 110.
Rechts = vastgesteld bouwkundig erfgoed.



Figuur 7: Situering foto's

3. 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 worden de 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 'Herziening Camping' te Bredene gepositioneerd ten opzichte van de verschillende structuurplannen op regionaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

De Vlaamse Regering heeft op 23.09.1997 het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld. Op 12.12.2003 en 17.12.2010 werd het RSV herzien. Het RSV biedt een visie aan over hoe er in Vlaanderen omgegaan dient te worden met de schaarse ruimte om een zo groot mogelijke ruimtelijke kwaliteit te krijgen. Binnen het richtinggevend gedeelte van het RSV wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen in detail uitgewerkt voor de 'stedelijke gebieden' (en 'stedelijke netwerken'), het 'buitengebied', de 'economische gebieden' en de 'ruimte voor infrastructuur'. In functie van onderhavig projectgebied en onderzoekgebied zijn de volgende selecties binnen het RSV van belang:

3.1.1 Stedelijk netwerk op Vlaams niveau: de Kust

De stedelijke netwerken op Vlaams niveau zijn door hun ligging en samenhang van infrastructuure, ecologische, functioneel- en/of fysiek-ruimtelijke kenmerken structuurbepalend voor Vlaanderen. Elk van deze stedelijke netwerken heeft eigen karakteristieken en functioneert op een eigen wijze. Op Vlaams niveau werd 'De Kust' geselecteerd als een 'stedelijk netwerk op Vlaams niveau' waartoe het Bredene behoort. Volgende doelstellingen staan voorop bij de ontwikkeling van 'De Kust':

- Naast de regionaalstedelijke gebieden Brugge en Oostende, het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau Blankenberge en Veurne, maken de gemeenten Nieuwpoort, De Panne, Koksijde, Middelkerke, De Haan en Zuienkerke er deel van uit;
- Omwille van de toeristische-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis, de aanwezigheid van stedelijke gebieden op korte afstand en een natuurlijke structuur van internationale betekenis die zich uitstrekt van het noorden van Frankrijk tot in Nederland, is de Kust op Vlaams niveau structuurbepalend;
- De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Daarnaast is de transportfunctie, in het bijzonder de maritieme transportfunctie rond de poorten belangrijk.
- Bij de uitwerking van een stedelijk netwerk moeten ontwikkelingsperspectieven worden uitgewerkt, zowel voor de stedelijke gebieden als het buitengebied en dat in sterke onderlinge samenhang. Het stedelijk netwerk is daarbij niet één aaneengesloten stedelijk gebied, maar het betreft een ruimtelijk beleidskader met een belangrijke plaats en rol voor de structuurbepalende functies van het buitengebied binnen het stedelijk netwerk. De

potenties van het stedelijk netwerk Kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt;

3.1.1.1 Uitbouw van de toeristisch-recreatieve netwerken op Vlaams niveau

Toerisme en recreatie bepalen in erg belangrijke mate de ontwikkelingsperspectieven van de Vlaamse Kust. Het stedelijk netwerk de Kust moet dan ook als een toeristisch-recreatief netwerk worden beschouwd. De uitwerking van het stedelijk netwerk 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. Bij de uitwerking van het stedelijk netwerk van de Kust moet rekening worden gehouden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen.

3.1.1.2 Afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied

De aan het wonen gerelateerde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen dienen geconcentreerd te worden in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied. Voor de gemeenschapsvoorzieningen wordt maximale verweving met de woonfunctie nagestreefd. Wat betreft de ontwikkelingen in voorzieningen met een belangrijke impact op de ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied (zoals grote ziekenhuizen, universiteiten, hogescholen, rechtbanken, ...) wordt, veeleer dan voor een herlokalisatie, bij voorkeur gekozen voor een optimale ruimtebenutting op de bestaande locatie. Het niveau en de reikwijdte van de gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (zoals voor hogescholen, verzorgingsinstellingen, ...) wordt afgestemd op het belang van het stedelijk gebied (groot-, regionaalstedelijk, ...). Dit betekent dat de hier voorgestelde indeling van stedelijke gebieden naar reikwijdte doorwerkt in het sectorale beleid en bepalend wordt voor de locatiekeuze. Locatiebeleid stelt de bereikbaarheid van de verkeersgenererende gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (zoals scholen, ziekenhuizen, specifieke culturele voorzieningen,...) veilig. De uitwerking van deze ontwikkelingsperspectieven gebeurt in de ruimtelijke structuur- en uitvoeringsplannen op provinciaal en vooral op gemeentelijk niveau (bijv. inrichting schoolomgeving,...).

3.1.2 Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende

Het voorliggende plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende. In uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden de stedelijke gebieden afgebakend om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen recreatie en andere stedelijke activiteiten.

De gewenste ruimtelijke structuur voor het regionaal stedelijk gebied Oostende steunt op een ruimtelijke visie die na een intensief planningsproces in augustus 2003 resulteerde in een eindrapport 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende'. In dit eindrapport worden enerzijds een afbakeningslijn voorgesteld waarbinnen een stedelijk gebiedsbeleid kan worden gevoerd en anderzijds gebieden aangeduid die een herbestemming behoeven om tegemoet te komen aan de taakstellingen inzake wonen en bedrijvigheid die in het RSV worden opgelegd aan het regionaalstedelijk gebied Oostende.

Het gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende geeft verordenende kracht aan de afbakeningslijn en aan de strategische locaties waarvoor de bestaande verordenende plannen niet in overeenstemming waren met de opties die in het eindrapport 'afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende' werden voorgesteld. Het gewestelijk RUP werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 15/05/2009 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 22/06/2009.

Bij het bepalen van de afbakeningslijn werd volgend principe gevolgd: *"De kampeerterreinen en verblijfsparken functioneren binnen het toeristisch-recreatief netwerk van de kust. Ze zijn vooral ontstaan omwille van het toeristisch-recreatief gebruik en historisch belang van de buitengebiedstructuren en behoren dan ook niet tot het stedelijk gebied."* Voorliggend plangebied ligt namelijk in die overgangszone tussen de kern van Bredene en het recreatieve gebied ten oosten van de kern. De afbakeningslijn loopt bijgevolg ook dwars door het plangebied en enkele het westelijk deel behoort nog tot het regionaal stedelijk gebied van Oostende.



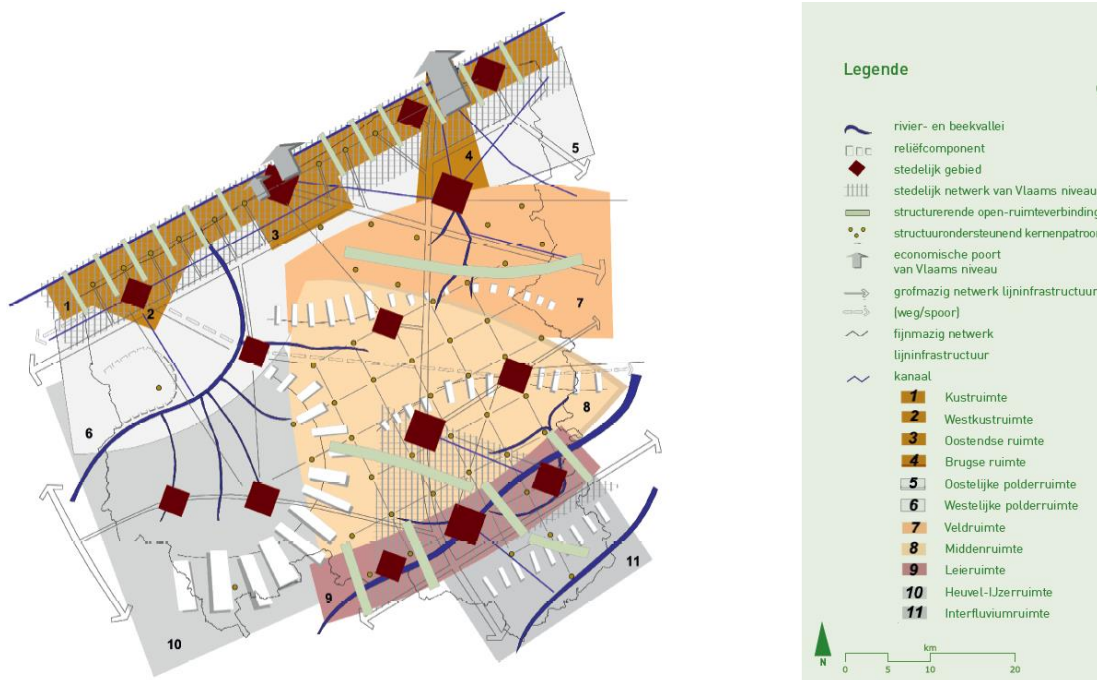
3.1.3 Strategische visie Beleidsplan Vlaanderen (BRV)

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. De bedoeling is om het gemiddeld bijkomend

ruimtebeslag terug te dringen van 6 hectare per dag vandaag naar 3 hectare per dag in 2025. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn. De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in onze steden en dorpen. In de meeste gevallen kan dat met beperkte ingrepen zoals het opsplitsen van grote woningen of kavels. Op een beperkt aantal plaatsen kan dat betekenen dat er voor hoogbouw gekozen wordt om een sterke verdichting te realiseren.

3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN (PRS-WV)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) werd op 06.03.2002 bij Ministerieel Besluit goedgekeurd. In februari 2014 werd het RSP een eerste maal gedeeltelijke herzien en aangevuld met een Addendum. In 2019 gebeurde dit voor een tweede maal. Daarnaast voorziet de provincie het vervangen van het PRS door een Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen, zoals het BRV voor het RSV op Vlaams niveau. In Augustus 2020 is hiervoor reeds een aanzet tot conceptnota gepubliceerd.



Figuur 9: Gewenste ruimtelijke structuur van West-Vlaanderen (PRS-WV, 2014)

3.2.1 Gewenste ruimtelijke structuur

3.2.1.1 Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

Bredene (en het plangebied) behoort gedeeltelijk tot het regionaalstedelijk gebied van Oostende. De basis van de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur is het bestaande patroon van goed verspreid gelegen stedelijke gebieden in West-Vlaanderen. Door hun verspreide ligging hebben de stedelijke gebieden een belangrijke verzorgende rol voor het ommeland. Een minimum aantal voorzieningen (zoals wonen, werken, dienstverlening) moet aanwezig zijn en dit in relatie met het schaalniveau (de ruimtelijke draagkracht), de identiteit en de grootte van het verzorgingsgebied. In stedelijke gebieden

dienen regionale en lokale bedrijventerreinen voorzien te worden. Met het oog op de bundeling en concentratie van activiteiten wordt een op het gepaste schaalniveau afgestemd aanbodbeleid gevoerd van regionale bedrijventerreinen.

Bredene bevindt zich in een 'stedelijk netwerk van Vlaams niveau: stedelijk netwerk Kust'. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Ook de transportfunctie, in het bijzonder de maritieme transportfunctie, van de poorten is belangrijk. Wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen worden in eerste instantie gebundeld in de stedelijke gebieden Brugge, Oostende, Knokke-Heist, Blankenberge en Veurne. De industriële ontwikkeling die niet gebonden is aan de poorten wordt in hoofdzaak verder ontwikkeld in de achterliggende stedelijke gebieden Brugge en Veurne. Door deze bundeling kan de natuurlijke structuur haar internationale betekenis behouden en kan het waardevolle achterliggende poldergebied gevrijwaard worden.

3.2.1.2 Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

In het West-Vlaams toeristisch-recreatief netwerk duidt het RSV de kust aan als toeristisch-recreatief netwerk van primair belang. De kust is een verstedelijkt netwerk met waardevolle delen open ruimte. Toerisme en recreatie zijn de structuurbepalende functies van dit netwerk. Het onmiddellijk achterliggende poldergebied complementeert door zijn open ruimte het netwerk van de kust en dient ook als buffer tegen de verstedelijkte vorm van het kusttoerisme.

De regio Kust is voornamelijk een toeristische regio van bovenlokaal belang met een grote concentratie aan voorzieningen in een zone van 67 km en met grote toeristische stromen die elk jaar deze bestemming bezoeken. Dit zijn zowel dag- als verblijfstoeristen. De Kust heeft dan ook een roeping als een toeristische bestemming voor een breed publiek. De toeristisch-recreatieve voorzieningen aan de kust zijn van bovenlokaal niveau en hebben een grote aantrekkingskracht. De verschillende kleinschalige voorzieningen in de kustgemeenten maken gezamenlijk een hoogdynamisch toeristisch-recreatief product. Diversiteit in toeristische voorzieningen is daarvoor van groot belang. Bij de verblijfstoeristen kan een onderscheid gemaakt worden tussen de tweede verblijvers, gestuwd door een toenemend aanbod van tweede woningen en de verblijfstoeristen in commerciële logies. Commerciële logiesvormen, die logies op de toeristische markt aanbieden en onder druk staan van de vastgoedmarkt, verdienen speciale aandacht zodat de Kust een verblijfsvriendelijke bestemming blijft voor iedereen.

Het kusttoerisme dankt zijn aantrekkingskracht aan de unieke combinatie van zee, strand, dijk, duinen en polders. Het regelen van het toeristisch-recreatief gebruik van stranden, zeedijk, duinen en polders is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Bestaande toeristische voorzieningen die zich geënt hebben op dit natuurlijk systeem dienen kwalitatief vernieuwd te worden. Nieuwe voorzieningen die de diversiteit en de eigentijdse beleving van de kust als toeristische bestemming inhoud geven, moeten mogelijk zijn, met respect voor de schaal en draagkracht van het gebied. Nieuwe initiatieven dienen uit te gaan van de knooppunten dewelke bundels zijn van toeristisch-recreatieve voorzieningen van bovenlokaal belang. Nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen worden dan ook in de knooppunten en de strategische projectgebieden gebundeld. De lijnelementen parallel aan de kustlijn verbinden de knooppunten met elkaar. Deze lijnelementen monden uit in natuurgebieden. Toeristisch-recreatieve initiatieven worden gerelateerd aan de lijnelementen.

Overige belangrijke ruimtelijke aandachtspunten voor de toekomst van het toerisme in de kustregio zijn:

- creëren van een hoge beeldkwaliteit in de badplaatsen met vernieuwende architectuur en met respect voor het bouwkundig erfgoed;

- herinrichting van de Koninklijke Baan;
- ruimte voor behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe hotels;
- kwalitatieve opwaardering van de kampeerterreinen en aandacht voor voorzieningen voor kampeerauto's;
- formuleren van een geïntegreerd masterplan voor het provinciedomein Raversijde in Oostende en voor de inrichting van het Vogelpark in het Zwin in Knokke-Heist
- inhoud geven aan toeristisch-recreatieve voorzieningen, activiteiten en een verdere differentiatie aan logies in de vier strategische projectgebieden in Blankenberge, Knokke-Heist, Nieuwpoort en Oostende door het opmaken van provinciale of gewestelijke RUP's;
- kwalitatief opwaarderen van bestaande musea en attracties;
- ondersteunen van de laterale bewegingen langs de Kust door het verder kwalitatief uitbouwen van de kustfietsroute.

3.2.1.3 Deelruimtebeleid

Het plangebied maakt deel uit van 2 deelgebieden: Kustruimte en Oostendse ruimte

De Kustruimte vormt een onderdeel van het stedelijk netwerk 'de Kust' op het Vlaamse niveau (RSV). Meer bepaald betreft het de 'gordel' van badplaatsen langs de Koninklijke Baan, gesitueerd tussen zee en polder.

De Oostendse ruimte bevat het regionaalstedelijk gebied Oostende met zijn achterliggende polders. Leffinge, Zandvoorde, Oudenburg en Gistel worden hier beoordeeld in relatie met het stedelijk gebied.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijhorende ruimtelijke beleid:

Kustruimte:

- Zee-strand-duinen als drager van natuur en toerisme en recreatie;
- 'Kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten;
- Open-ruimteverbindingen als landschappelijke garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur;
- Luchthaven en zeehavens als economische poorten op het Vlaamse niveau;
- Koninklijke Baan -kustram als snoer tussen de kralen;
- Een dubbele kamstructuur als aanzet voor goede bereikbaarheid.

Oostendse ruimte:

- Regionaalstedelijk gebied Oostende als een concentratie van stedelijke activiteiten;
- Zeehaven en luchthaven als Vlaamse economische poort;
- Open-ruimteverbinding tussen stedelijk gebied en kernen in achterland.

Het provinciebestuur zet in op volgende beleidsopties:

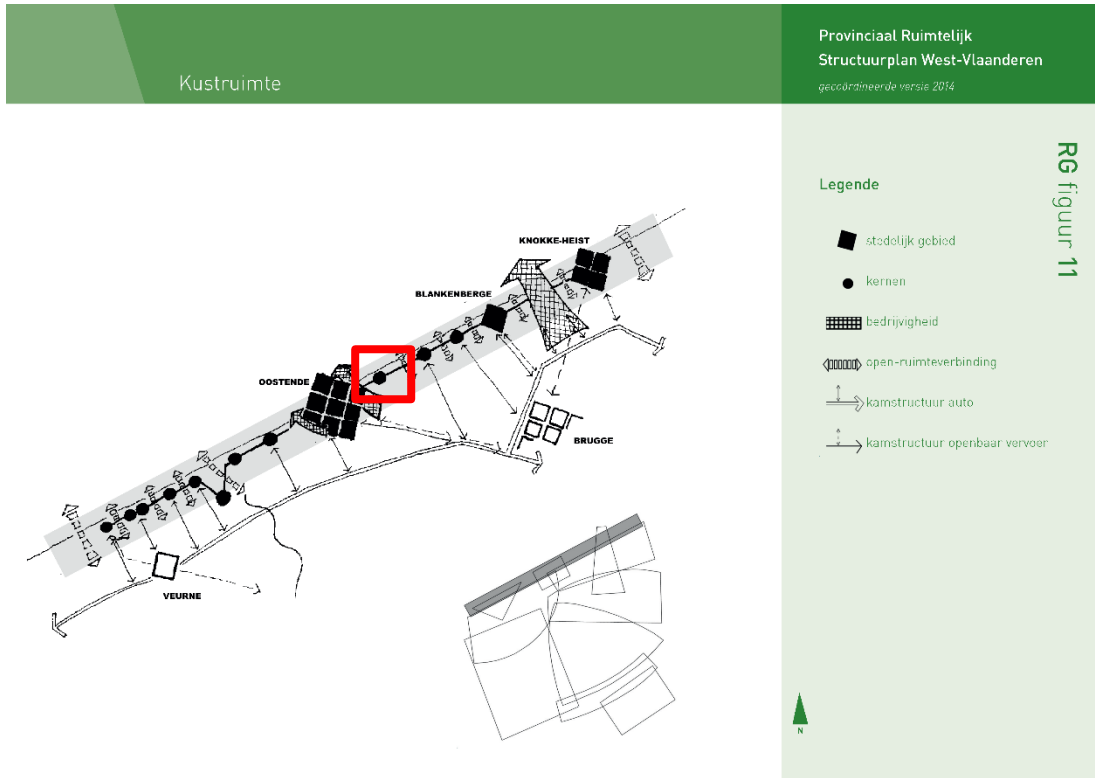
Kustruimte:

- Zee-strand-duinen: toeristisch-recreatieve activiteiten met natuurlijke structuur verweven;
- Het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten ondersteunen;
- Open-ruimteverbindingen als garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur vrijwaren;
- Luchthaven en zeehavens versterken als economische poorten op Vlaams niveau;
- Economische ontwikkelingen buiten de poorten enten op toerisme en recreatie;

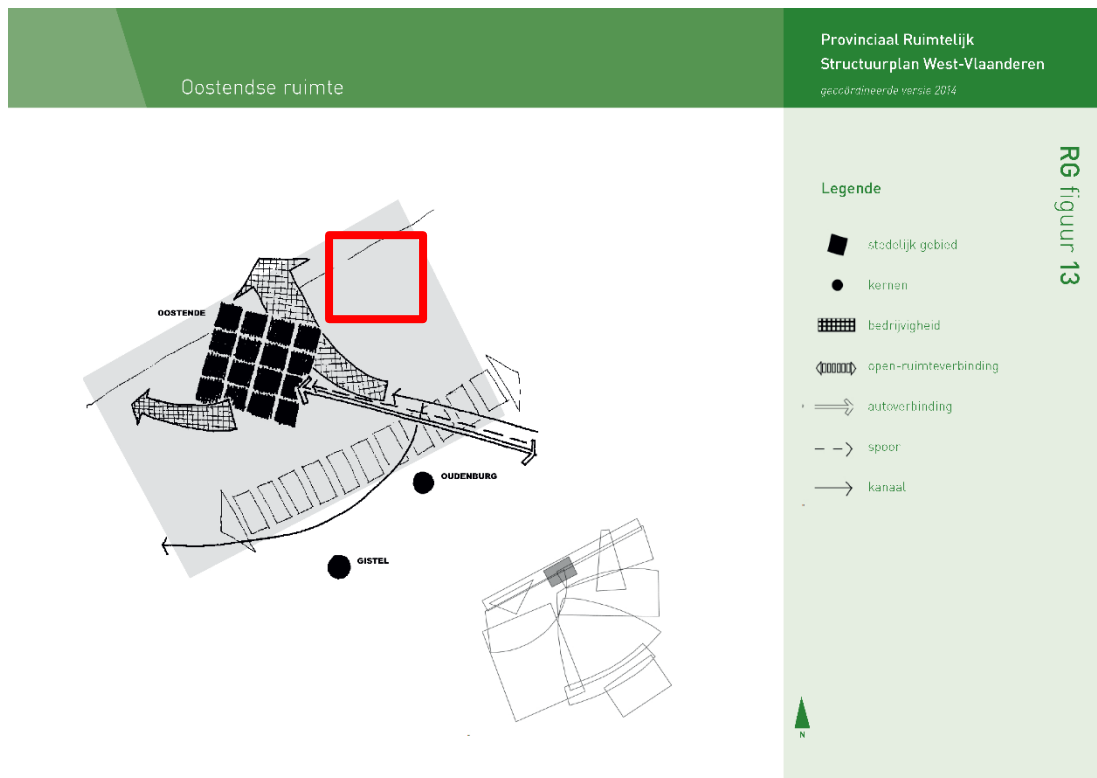
- De Koninklijke Baan: verbindend snoer tussen en door de kralen versterken als beeldbepalend element;
- De verkeersafwikkeling (bereikbaarheid/ontsluiting/parkeren) optimaliseren.

Oostendse ruimte:

- Regionaalstedelijk gebied Oostende ondersteunen;
- Open-ruimteverbinding tussen stedelijk gebied en kernen in achterland vrijwaren.



Figuur 10: Situering binnen de deelruimte 'Kustruimte' (PRS-WV, 2014)



Figuur 11: Situering binnen de deelruimte 'Oostendse ruimte' (PRS-WV, 2014)

3.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BREDENE (GRS)

Het ruimtelijk structuurplan Bredene werd door Deputatie goedgekeurd op 05.10.2006. Het bevat de krijtlijnen m.b.t. de ruimtelijke visie op gemeentelijk niveau.

3.3.1 Gewenste nederzettingsstructuur

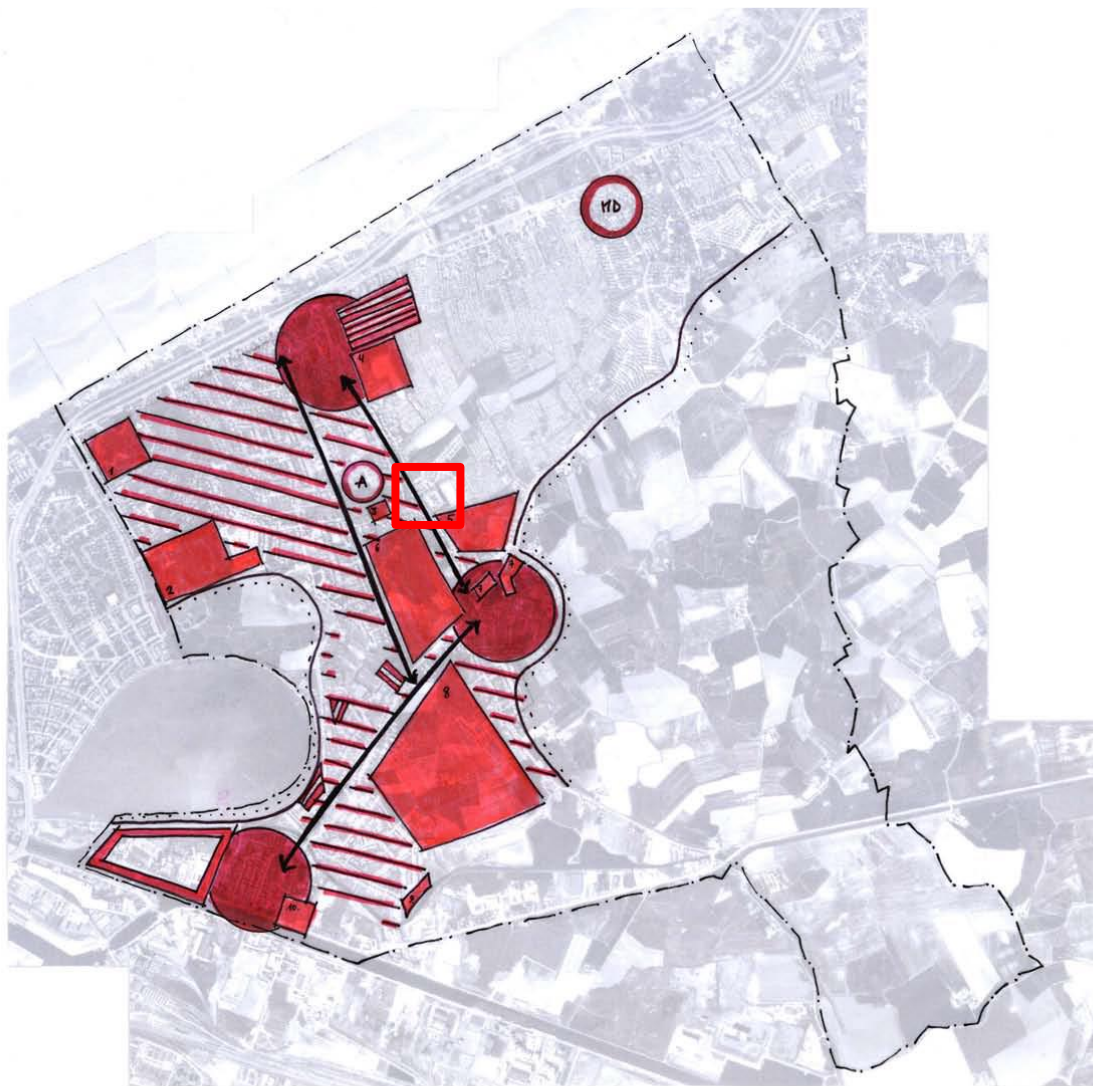
Woonruimte

De algemene visie luidt als volgt:

- Versterken van het imago van de gemeente als een uitgelezen woonplaats in een rustige badstad;
- Creëren van een kwalitatief en betaalbaar woningaanbod (binnen de grenzen van het regionaal stedelijk gebied);
- Creëren van een voldoende gedifferentieerd aanbod afgestemd op de bevolkings- en gezinssamenstelling (diverse woningtypes) enerzijds en in functie van een goede sociale verweving (leeftijdsgroepen en inkomensklassen) anderzijds;
- Stimuleren van de sanering en renovatie van het bestaande woningpatrimonium;
- Aandacht voor de leefomgeving, publieke domein, verkeersleefbaarheid;

Deze algemene visie wenst de gemeente te realiseren via de volgende beleidsdoelstellingen en ruimtelijke krachtlijnen:

- Creëren van een gedifferentieerd woningaanbod;
- Structureel verruimen van de woningvoorraad;
- Creëren van een kwalitatieve woonomgeving;
- Aanbieden van een kwalitatief woningaanbod voor de eigen bevolking;
- Structureren en optimaliseren van het (woon)weefsel;
- Versterken van de kernen en benadrukken van hun specifieke eigenheid;
- Beperken van (middel)hoogbouw;
- Kwalitatieve overgang van open ruimte - bebouwde ruimte;
- Blijvend gebruik van bestaande gebouwen zoveel mogelijk garanderen.



Legende



structureren en beschermen
v/h woonweefsel

versterken v/d kernen
bewaaren v/d eenheid

administratieve centrum versterken

behoud eigenheid Maria-Duinwijk voorzieningen



herwaarderen Oude Duinenwijk/Darwinwijk
publiek domein



gedifferentieerd verruimen v/h woningbestand



afwerken van de randen



reconversie 'Kop van't Sas' naar multifunctionele
stedelijke zone

Figuur 12: Gewenste nederzettingsstructuur: de woonruimte

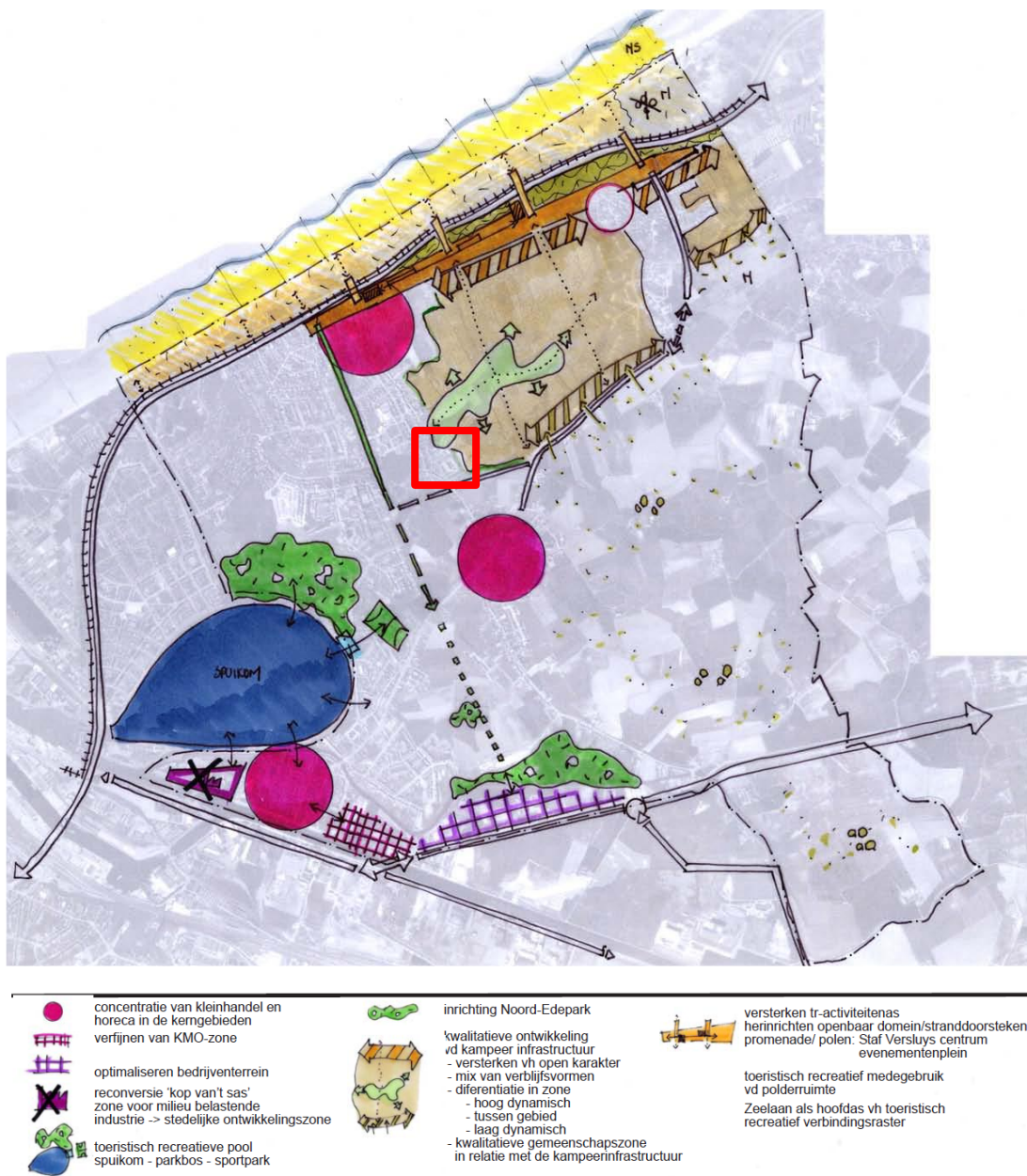
Economische, toeristische en recreatieve ruimte

De algemene visie luidt als volgt:

- Bredene wenst geen bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. De KMO –zone Noord Ede wordt als voldoende beschouwd;
- Versterken van de aantrekkingskracht en concentratie van de kleinhandel en horeca;
- De zone voor milieubelastende industrie in Bredene-Sas wordt opgegeven ten voordele van de reconversie van de site Kop van 't sas;
- Optimaliseren van de bestaande KMO-zone;
- Bredene ontwikkelen als onthaaste badstad, een rustig en harmonieus woon- en toeristisch verblijfsoord tussen duinen, water en polders;
- Verhogen van de verblijfskwaliteit en het verbeteren van het imago van de gemeente;
- Optimaliseren van Bredene als toeristische bestemming door het nog beter valoriseren van haar potenties (seizoensverbreding, keuze van specifieke doelgroepen, ...). Verbreden in ruimte en tijd en differentiëren van de toeristisch-recreatieve en cultuurhistorische troeven, aandacht voor nieuwe doelgroepen, ...
- Verbinden van de verschillende toeristisch-recreatieve polen zowel binnen de gemeente als binnen het regionaal stedelijk gebied Oostende zodat een samenhangend en complementair versterkt toeristisch-recreatief netwerk ontstaat;
- Laagdynamische recreatieve ontwikkelingen in de polderruimte;
- Streven naar een evenwichtige balans tussen de behoeften van verblijfstoeristen, dagtoeristen en de lokale bevolking;

Deze algemene visie wenst de gemeente te realiseren via de volgende beleidsdoelstellingen en ruimtelijke krachtlijnen:

- Ruimtelijk herstructureren van lokale kleinhandel op het huidige lokale bedrijventerrein;
- Versterken van de aantrekkingskracht en concentratie van de kleinhandel, horeca en dienstverlenende functies;
- Een afweging voor bedrijven gelegen buiten het bedrijventerrein;
- Een evenwicht tussen permanente en recreatieve verblijven;
- Differentiatie in het toeristisch-recreatieve en socio-culturele aanbod;
- Twee ankerpunten en een bindingsas voor de toeristisch-recreatieve en socio-culturele ontwikkelingen;
- Versterken van een open en kwalitatief karakter van de toeristisch-recreatieve enclave;
- Optimaliseren en differentiëren van de kampeerinfrastructuur;
- Het optimaliseren van recreatieve ruimte voor de lokale bevolking
- Mogelijkheden voor laag-dynamische recreatief (mede)gebruik open ruimte
- Vermijden van wildgroei van toeristisch recreatieve voorzieningen in de open ruimte (globale toeristisch-recreatieve benadering)



Figuur 13: Gewenste nederzettingsstructuur: economische, toeristische en recreatieve ruimte

3.3.2 Deelruimtebeleid

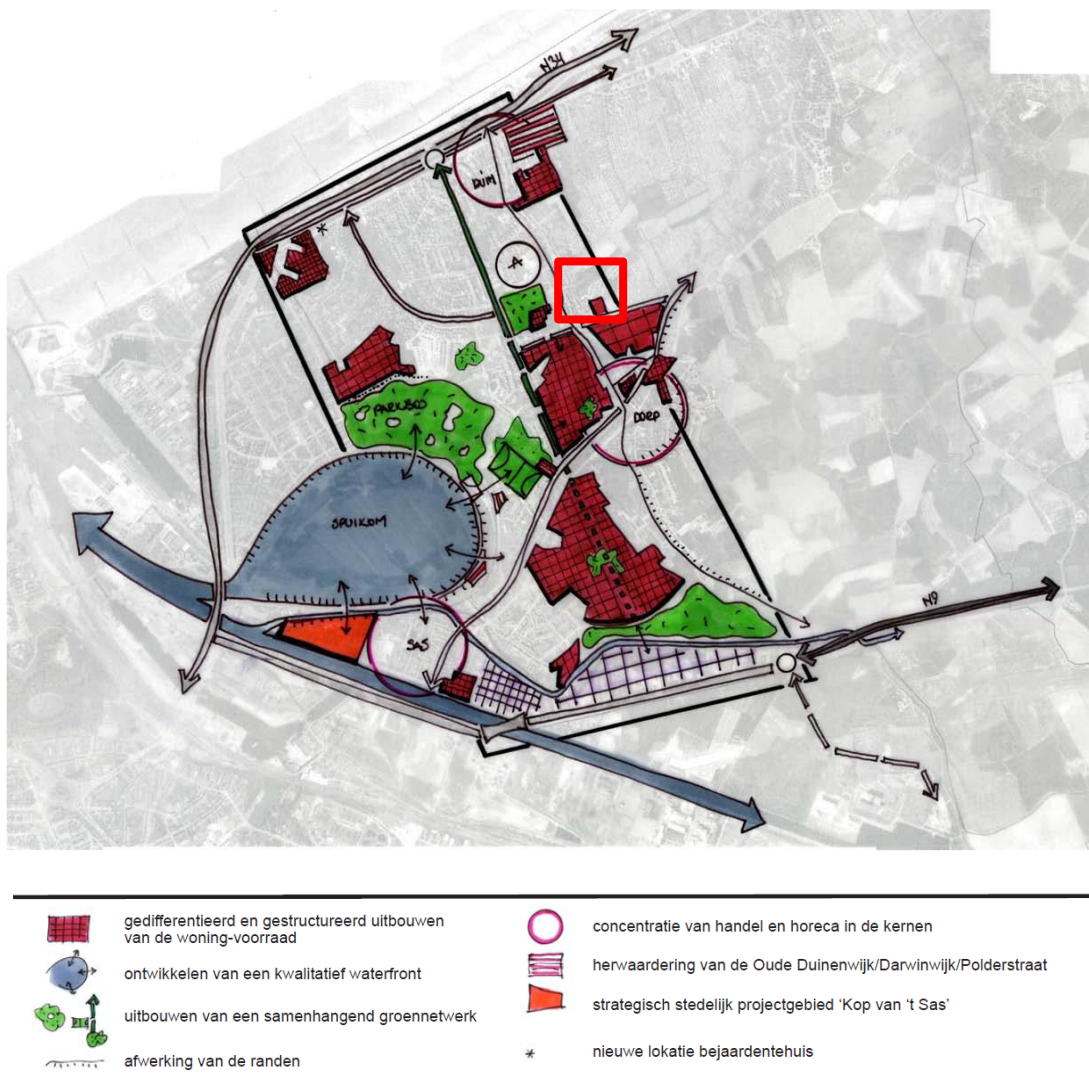
De verstedelijkte ruimte

Het plangebied bevindt op de rand van de verstedelijkte ruimte. De volgende doelstellingen en ruimtelijke principes zijn er van toepassing:

- Uitbouwen van een gestructureerde en gedifferentieerde verstedelijkte ruimte;
- Ontwikkelen van een kwalitatief waterfront;
- Optimaliseren van het parkgebied Noord Ede als een buffer tussen het wonen en de bedrijvigheid;
- Versterken van het sportpark;
- Opwaarderen van achtergestelde buurten;
- Zoeken naar een locatie voor het bejaardentehuis;

- Behouden van de specifieke eigenheid van de kernen en de verschillende wijken

Het voorliggende plangebied maakt geen deel uit van een strategisch stedelijk project.

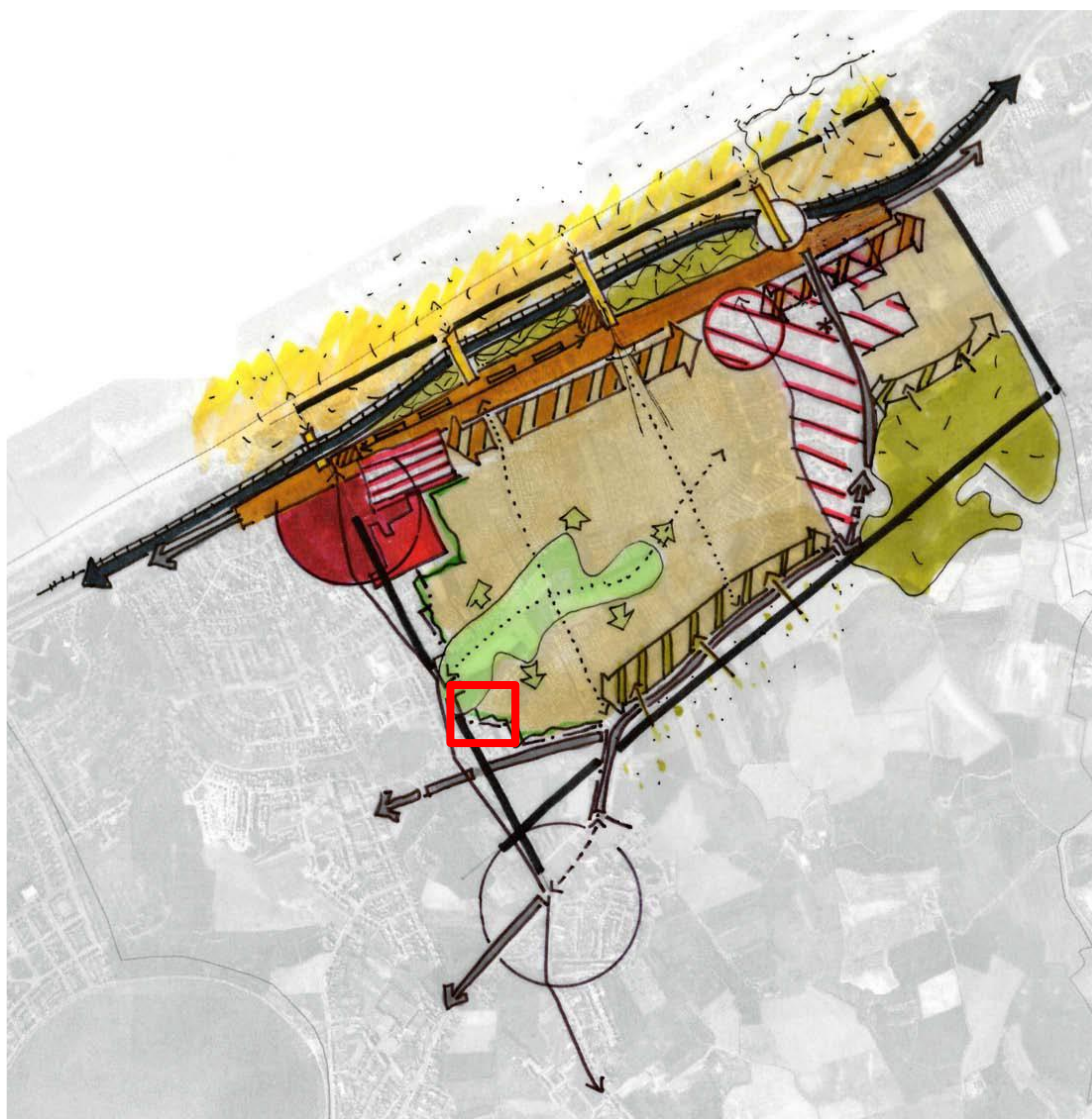


Figuur 14: Gewenste nederzettingsstructuur: de verstedelijkte ruimte

Toeristisch recreatieve enclave

Het plangebied bevindt minstens gedeeltelijk in de toeristisch-recreatieve enclave. De volgende doelstellingen en ruimtelijke principes zijn er van toepassing:

- Het 'duinenfront' als drager van het toeristisch-recreatieve gebeuren
- Kwalitatief versterken van de Maria-Duynwijk
- Behoud en versterken van het open karakter van de toeristisch-recreatieve verblijven en campings
- Opwaardering en differentiatie van de recreatieve verblijfsenclaves
- Behouden en versterken van de verbinding tussen de jonge zeereepduinen en het middenoude duinencomplex en de polders
- Sterven naar een groene en geleidelijke overgang van de toeristisch-recreatieve enclave naar het open polderlandschap
- Het open karakter van het verkeerseducatief park (bovenlokaal)



	het duinenfront als drager van het toeristisch-recreatief gebeuren		gemeenschapsfuncties in verlaten schoolgebouw
	opwaarderen en differentiëren vd kampeer infrastructuur		kwalitatieve versterking van Marie Duynen-kern
	- versterken vh open karakter		landschappelijke overgang tussen kampeerinfrastructuur en open ruimte
	- mix van verblijfsvormen		
	- differentiatie in zone		
	- hoog dynamisch		
	- laag dynamisch		
	- kwalitatieve gemeenschapszone in relatie met de kampeerinfrastructuur		behoud en versterken Blutsyde heide complex
	- relatie tussen duin en polder versterken		

Figuur 15: Gewenste nederzettingsstructuur: de toeristisch – recreatieve enclave

4. JURIDISCHE CONTEXT

4.1 VERORDENINGEN

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen	Gewestelijke verordening van 29.04.1997 inzake wegen voor voetgangersverkeer. Gewestelijke verordening van 08.07.2005 inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. Gewestelijke verordening van 05.06.2009 en gewijzigd op 18.02.2011 inzake toegankelijkheid. Gewestelijke verordening van 05.07.2013 en gewijzigd op 15.07.2016 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Gewestelijke verordening van 09.06.2017 inzake breedband.
Provinciale stedenbouwkundige verordeningen	Provinciale verordening van 23.07.2008 inzake het overwelden van baangrachten.
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	Gemeentelijke verordening van 23.08.2021 inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

Tabel 1: Verordeningen voor het plangebied

4.2 VERORDENDE PLANNEN

- Zie kaartenbundel: 3. Plangebied op gewestplan
 → Zie kaartenbundel: 4. Plangebied met herbevestigde agrarische gebieden

Gewestplan	Volgens het Gewestplan 'Oostende – Middenkust', goedgekeurd bij K.B. van 26.01.1977, bevindt het plangebied zich gedeeltelijk in 'woongebied' en gedeeltelijk in 'gebied voor verblijfsrecreatie'.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (en eventueel herbevestigde agrarische gebieden (HAG))	Het westelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het Gewestelijk RUP 'Afbakening stedelijk gebied Oostende', goedgekeurd op 15.05.2009.
Provinciale/Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het oostelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het Gemeentelijk RUP 'Camping', goedgekeurd op 14.03.2013. De gewestplanbestemming is hiermee overschreven. Volgende zones komen voor binnen het plangebied: – Zone voor openluchtrecreatie verblijven
Algemeen Plan van Aanleg (APA) Bijzondere plannen van aanleg (BPA)	Het westelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het BPA 'Zeelaan deel 1', goedgekeurd op 11.08.1986. De gewestplanbestemming is hiermee overschreven. Volgende zones komen voor binnen het plangebied: – Zone voor tuinstroken (voor- en zijtuin) – Zone voor woongebouwen en woningen – Zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bedrijvigheden – Zone voor deel van het perceel anders dan de tuinstroken en bouwstroken
Rooilijnplannen	n.v.t.
Ruilverkaveling	n.v.t.

Tabel 2: Verordende plannen voor het plangebied

4.3 RUIMTELIJKE CONTEXT

4.3.1 Kadastrale percelen

➔ Zie kaartenbundel: 5. Plangebied met percelen GRB

Het plangebied omvat volgende kadastrale percelen volledig of deels:

- Bredene, 2^{de} afdeling / Bredene sectie C perceel 503E
- Bredene, 2^{de} afdeling / Bredene sectie C perceel 504F
- Bredene, 2^{de} afdeling / Bredene sectie C perceel 504G
- Bredene, 2^{de} afdeling / Bredene sectie C perceel 507/2R
- Bredene, 2^{de} afdeling / Bredene sectie C perceel 507F

De volgende kadastrale percelen grenzen aan het plangebied:

- Bredene, 2^{de} afdeling / Bredene sectie C perceel 499F
- Bredene, 2^{de} afdeling / Bredene sectie C perceel 1327B

4.3.2 Goedgekeurde, niet-vervallen plannen

Goedgekeurde planologisch attest	n.v.t.
Goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen	n.v.t.
Goedgekeurde, niet-vervallen bouwvergunningen	<u>Camping (officieel adres: Duinenstraat 108)</u> ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 11 april 1988 vergunning voor het bouwen van 16 houten chalets op de camping; ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 20 mei 1988 vergunning voor het plaatsen van ondergrondse kabel onder de Duinenstraat ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 20 juni 1989 vergunning voor het bouwen van een restaurant-bureel-sanitair en hoogspanningscabine op de camping ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 10 maart 1997 vergunning voor aanleggen van wegenis- en rioleringswerken en regularisatie van de uitgevoerde wegenis- en rioleringswerken ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 30 november 1998 vergunning voor de reeds 96 gebouwde chalets op camping Thalassa.

	▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 13 augustus 2007 vergunning voor het uitbreiden van de wegenis op het kampeerverblijfpark Thalassa ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 6 oktober 2008 vergunning voor het inrichten van camping en plaatsen van 37 verplaatsbare vakantieverblijven ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 10 augustus 2015 vergunning voor een tijdelijke bezetting voor een maximale duur van 90 dagen per jaar voor 38 kampeerplaatsen op de bestaande open grasweiden ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 30 november 2015 vergunning voor het aanleggen van 27 verplaatsbare standplaatsen ter vervanging van 35 chalets en de aanleg van een inkom met afzonderlijke parking langs de Vloedstraat <u>Duinenstraat 108 (woning)</u> ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 31 januari 1967 vergunning voor het vernieuwen van de vensters in de voorgevel <u>Duinenstraat 108 A (achterliggende bebouwing)</u> ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 30 april 2007 vergunning voor het plaatsen van 2 publiciteitsborden ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 21 april 2008 vergunning voor het bouwen van een bureelgebouw ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 1 december 2008 vergunning voor herinrichten van het dakverdiep van een bureelgebouw in opbouw <u>Duinenstraat 110</u> ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 22 februari 1972 vergunning voor het vernieuwen en verbreden van de vensters in de voorgevel, vernieuwen en verbreden van voordeur, volledig vernieuwen dak ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 18 september 2001 vergunning voor het bezetten van de zijgevel met grijsgelakte eternitleien en de voorgevel met gevelplaketten
--	---

	<u>Duinenstraat 112</u> ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 16 augustus 1963 vergunning voor het bijbouwen van een werkplaats in uitneembare materialen ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 31 maart 1965 vergunning voor het uitbreiden van bestaande werkplaats ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 9 mei 1973 vergunning voor het verbouwen van een woonhuis ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 7 februari 1983 vergunning voor het plaatsen van naambord <u>Duinenstraat 114</u> ▪ Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 10 september 2002 vergunning voor bouwen van een meergezinswoning met handelsruimte voor kringloopwinkel.
Goedgekeurde, niet-vervallen omgevingsvergunning	n.v.t.

Tabel 3: Verkavelingen en vergunningen in het plangebied



Figuur 16: Vergunningstoestand (enkel vergunningen weergegeven waarvan duidelijk plan of locatiebeschrijving beschikbaar was)

4.3.3 Bodem

- Zie kaartenbundel: 6. Plangebied met bodemtextuur en waardevolle bodem
- Zie kaartenbundel: 7. Plangebied met bodemdossiers OVAM

Bodemtextuur	Volgens de bodemkaart Vlaanderen bestaat de grond binnen het plangebied voornamelijk uit kreekruggronden van (zware) klei overgaand tot lichter materiaal. De zone langs de Duinenstraat is aangeduid als antropogene bodem.
Waardevolle bodems	Het plangebied bevat volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen geen waardevolle bodems.
Verontreinigde gronden	Binnen het plangebied bevinden zich geen meldingen van bodemverontreiniging noch meldingen of vaststellingen van een schadegeval.

Tabel 4: Bodem van het plangebied

4.3.4 Water

- Zie kaartenbundel: 8. t.e.m. 11. Plangebied met Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen en Overstromingsgevoelige gebieden
- Zie kaartenbundel: 12. t.e.m. 16. Plangebied met winterbedkaart, hellingenkaart, erosiegevoelige gebieden, grondwater-stromingsgevoelige gebieden en infiltratiegevoelige gebieden
- Zie kaartenbundel: 17. Plangebied met signaalgebieden en beschermingszones grondwaterwinning

Bevaarbare waterlopen, onbevaarbare waterlopen en grachten (Vlaams Hydrografische Atlas)	RUP 'Herziening Camping' is niet gelegen nabij een waterloop uit de Vlaamse Hydrografische Atlas. De dichtstbijzijnde geklasseerde waterloop is gelegen op +/- 500 m ten zuidwesten van het plangebied. Het betreft de Duiveketzwin (VHA 2627), een waterloop van 2 ^{de} categorie.
Overstromingsgevoelige gebieden 2017 (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	Binnen het plangebied zijn geen overstromingsgevoelige gebieden aanwezig.
Winterbedkaart (Watertoets 2006)	Het plangebied behoort niet tot een winterbed van een waterloop.
Hellingkaart (Watertoets 2006)	Het plangebied wordt grotendeels gekenmerkt door een helling tussen lager 0,5%.
Erosiegevoelige gebieden (Watertoets 2006)	Het plangebied is, behalve enkele restgebieden, niet erosiegevoelig.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2006)	Het plangebied bevindt zich in een zeer gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 1).
Infiltratiegevoelige gebieden (Watertoets 2006)	Het plangebied bevindt zich in een niet infiltratiegevoelig gebied.
Signaalgebied	Het plangebied is volgens het Geoloket Signaalgebieden niet gelegen in een signaalgebied.

Beschermingszones grondwaterwinningen (decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer 1984)	Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor grondwaterwinning. Op +/- 1300 m ten oosten van het plangebied is wel een beschermingszone voor grondwaterwinning aanwezig.
---	---

Tabel 5: Watelementen in het plangebied

4.3.5 Biodiversiteit

4.3.5.1 Internationaal of Europees niveau

➔ Zie kaartenbundel: 18. Plangebied met speciale beschermingszones

Habitatrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 92/43/EEG)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Binnen een straal van 2 km zijn wel een aantal gebieden aanwezig van onderstaande habitats: – Duingebied inclusief IJzermonding en Zwin (BE2500001) – Polders (BE2500002)
Ramsar-gebieden (Internationale Ramsar-conventie 1971)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Vogelrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 79/409/EEG)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Natura 2000 habitatkaart	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Binnen een straal van 2 km zijn wel een verschillende Natura 2000 habitats aangeduid.

Tabel 6: Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied

4.3.5.2 Vlaams niveau

➔ Zie kaartenbundel: 19. Plangebied met historisch permanente graslanden, VEN-gebieden en reservaten
➔ Zie kaartenbundel: 20. Plangebied met biologische waarderingskaart (versie 2, 2020)

Historisch permanente graslanden (HPG) (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997 en landbouwwetgeving)	Binnen het plangebied is geen historisch permanent grasland gelegen. Net ten noorden (+/- 40 m) van het plangebied is een historisch permanent grasland aanwezig dat verboden te wijzigen is op basis van de landbouwwetgeving.
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) = grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) Integraal Verweings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) = natuurverbindings- en natuurverweingsgebieden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Binnen een straal van 2 km zijn wel een aantal VEN en IVON gebieden aanwezig.

Bosreservaten (Bosdecreet 1990)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Duinreservaten (Duinendecreet 1993)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Binnen een straal van 2 km is wel een duinreservaat aanwezig.
Natuurreservaten (Vlaanderen) (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Binnen een straal van 2 km zijn wel een aantal gebieden aanwezig.
Erkende natuurreservaten (Besluit Vlaamse Regering 27 juni 2003 tot vaststelling van de voorwaarden voor erkenning van natuurreservaten en van terreinbeherende natuurverenigingen en houdende toekenning van subsidie)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Binnen een straal van 2 km zijn wel een aantal gebieden aanwezig.
Biologische waarderingskaart (BWK) (Decreet betreffende het Natuurbehoud)	Het plangebied is aangeduid als biologisch minder waardevol. Het grasland ten noorden van het plangebied (+/- 40 m) is biologisch waardevol.

Tabel 7: Vlaamse beschermingszones in het plangebied

4.3.6 Erfgoed

4.3.6.1 Bouwkundig erfgoed

➔ Zie kaartenbundel: 21. Plangebied met 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 is een element van de Vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed aanwezig. Het betreft een stadswoning langs de Duinenstraat nr. 108 uit het eerste kwart van de 20 ^{ste} eeuw (ID 58610).
Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Beschermde monumenten (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Beschermde overgangszones (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	
UNESCO (kern/buffer)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Tabel 8: Bouwkundig erfgoed in het plangebied

4.3.6.2 Landschappelijk erfgoed

→ Zie kaartenbundel: 22. Plangebied met 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)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Vastgestelde landschapsatlas (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Beschermde cultuurhistorische landschappen (Decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Erfgoedlandschappen (Decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Tabel 9: Landschappelijk erfgoed in het plangebied

4.3.6.3 Archeologisch erfgoed

→ Zie kaartenbundel: 23. Plangebied met archeologisch erfgoed

Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (Vaststelling door agentschap Onroerend Erfgoed 2017)	In het zuiden grenst het plangebied aan een zone waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. Het betreft het projectgebied van de ondergrondse leiding van TMVW.
Vastgestelde inventaris archeologische zones (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Beschermde archeologische sites (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Tabel 10: Archeologisch erfgoed in het plangebied

4.3.7 Mens - mobiliteit

4.3.7.1 Wegenstructuur

→ Zie kaartenbundel: 24. Plangebied met wegenstructuur voor gemotoriseerd verkeer

De wegen in de nabije omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk lokale wegen:

De Duinenstraat (N316), grenzend ten westen van het plangebied is een lokale weg type III: erftoegangsweg. De Duinenstraat valt onder het beheer van de gemeente Bredene.

4.3.7.2 Buurt- en voetwegen

→ Zie kaartenbundel: 25. Plangebied met Atlas der Buurtwegen

Atlas der Buurtwegen (1841-1850) en wijzigingen	De Duinenstraat, ten westen van het plangebied, staat in de Atlas der Buurtwegen ingetekend als buurtweg nr. 4.
---	---

Tabel 11: Buurt- en voetwegen in het plangebied

4.3.7.3 Openbaar vervoer en trage wegen

→ Zie kaartenbundel: 26. Plangebied met openbaar vervoer

→ Zie kaartenbundel: 27. Plangebied met trage wegen

Openbaar vervoer	Langsheen het plangebied lopen een aantal buslijnen door de Duinenstraat: ▪ Lijn 4: Oostende – Sas Slijkens – Groenendijk – Oostende; ▪ Lijn 9: Oostende – Groendijk – Sas Slijkens – Oostende; ▪ Lijn 89: Avondlijn Oostende – Groenendijk – Sas Slijkens Ter hoogte van de Woonzorgcampus Jacky Maes, ten zuiden van het plangebied, is de bushalte 'Bredene Wackerbout' gelegen. Deze halte bevindt zich op +/- 40 m van het plangebied.
Trage wegen	In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is geen fietssnelweg of verbinding van het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk aanwezig. Op +/- 75 m ten zuiden van het plangebied loopt er door de Keerweg en de Vloedstraat een verbinding van het recreatief fietsknooppuntennetwerk. De knooppunten 5 en 96 worden met elkaar verbonden. Het knooppunt 5 is gelegen binnen 300 m van het plangebied.

Tabel 12: Openbaar vervoer en trage wegen in het plangebied

4.3.8 Mens – gezondheid (bevat o.a. lucht, licht en geluid)

- ➔ Zie kaartenbundel: 28. Plangebied op de geluidsbelastingskaart wegverkeer (2018)
- ➔ Zie kaartenbundel: 29. & 30. Luchtkwaliteit (2019): fijn stof PM 2,5; PM 10; stikstof; roet – Black Carbon
- ➔ Zie kaartenbundel: 31. Plangebied op light pollution atlas (2016)

Geluidsverstoring	RUP 'Herziening Camping' is gelegen langs de Duinenstraat, een verbindingsweg tussen Bredene-Dorp/N9 en Koninklijke Baan (N34). Dit zorgt voor een gemiddelde geluidsbelasting van het wegverkeer die in het westen van het plangebied zowel 's nachts als overdag hoger ligt dan 55 dB. Overdag piekt de gemiddelde geluidsbelasting tot +/- 62 dB.
Luchtkwaliteit	Het jaargemiddelde van de concentraties fijn stof (PM 2,5 en 10), stikstof en roet zijn gemiddeld.
Lichtvervuiling	Het plangebied kent een hoge lichtvervuiling door zijn ligging aan de rand van het stedelijk netwerk Oostende-Brugge.

Tabel 13: Geluidsverstoring, Luchtkwaliteit en lichtvervuiling in het plangebied

4.3.9 Mens – veiligheid

- ➔ Zie kaartenbundel: 36. Plangebied met Seveso-inrichtingen

Seveso-inrichtingen	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. In de Oostendse Kanaalzone zijn een aantal terreinen met Seveso-inrichtingen aanwezig. Hun consultatiezone ligt op +/- 1300 m van het plangebied.
---------------------	---

Tabel 14: Veiligheid in de buurt van het plangebied

4.3.10 Klimaat en milieu-impact

- ➔ Zie kaartenbundel: 32. Plangebied op hittestresskaart 2050 en 2100
- ➔ Zie kaartenbundel: 33. Plangebied met Risicogebieden overstromingen en hittestress (2100)
- ➔ Zie kaartenbundel: 34. Plangebied op milieu-impacttoetskaart
- ➔ Zie kaartenbundel: 35. Plangebied met zoneringsplan VMM

Hittestress 2050	RUP 'Herziening Camping' kent op de prognose (VMM) voor 2050 +/- 75 hittegolfgraaddagen*.
Hittestress 2100	RUP 'Herziening Camping' zou volgens de prognose van VMM in 2100 +/- 310 hittegolfgraaddagen* kennen.
Risicogebieden overstromingen en hittestress (2100)	Het plangebied ondervindt een mogelijk effect van overstromingen en hitte die hoog tot zeer hoog is. De impact wordt gelinkt met de stedelijke omgeving (Oostende) en het laaggelegen gebied nabij de kust.
Milieu-impacttoets VMM	Dit geeft de impact van lozingen weer aan de hand van enkele criteria in een globale score op 10. RUP 'Herziening Camping' kent een geen score. Er is dus geen verwachte impact.

Zoneringsplan VMM	Het zoneringsplan geeft tot op huisniveau weer wat de maatregelen zijn die burger en gemeente moeten treffen, wat betreft riolering, IBA of septische put. Het plangebied is gelegen in een centraal gebied. Er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering.
--------------------------	---

Tabel 15: Impact op klimaat en milieu in het plangebied

* 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.

5. PLANOPTIES

5.1 DOELSTELLINGEN

Het RUP 'Herziening Camping' wordt opgemaakt met als doel het bestaande gebied een meer dynamische bestemming te geven om tegemoet te komen aan de dynamische omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt namelijk op de grens tussen het woongebied van Bredene (west) en de recreatieve cluster (oost). Bovendien wordt het gebied sterk beïnvloed door de nabijheid van verschillende gemeenschapsvoorzieningen. Zo is er ten zuiden de woonzorgcampus Jacky Maes en ten noordwesten het administratief centrum van de gemeente.

De ligging tussen het residentiële en recreatieve blok met de invloed van de gemeenschapsvoorzieningen maakt dit gebied al verschillende jaren een gemengde invulling kent. Op heden zijn de bestemming en bijhorende voorschriften bepaald door het BPA 'Zeelaan deel 1' (d.d. 11.08.1986) en het RUP 'Camping' (d.d. 14.03.2013). Vooral de strikt afgebakende bestemmingszones uit het BPA 'Zeelaan deel 1' zijn niet meer aangepast aan de huidige tijdsgeest en kenmerken van de omgeving. Om hieraan te voldoen wordt ingezet op een dynamische woon, werk en recreatieve omgeving. Deze mix van bestemmingen kent verschillende verhoudingen binnen de verschillende delen van het plangebied.

De contour van het plangebied is in deze toelichtingsnota gewijzigd ten opzicht van de plancontour in de voorgaande nota's. Uit onder meer het openbaar onderzoek is gebleken dat het toenmalige tweede kwadrant beter de bestemming en voorschriften behoud zoals deze nu voorliggen, nl. die van RUP Camping. Omdat die voorschriften al uitgebreid en vrij complex zijn, en niet één op één over te nemen zijn voor een dergelijk klein gebied werd besloten dat dit deel van het plangebied beter uit het plangebied wordt uitgesloten.

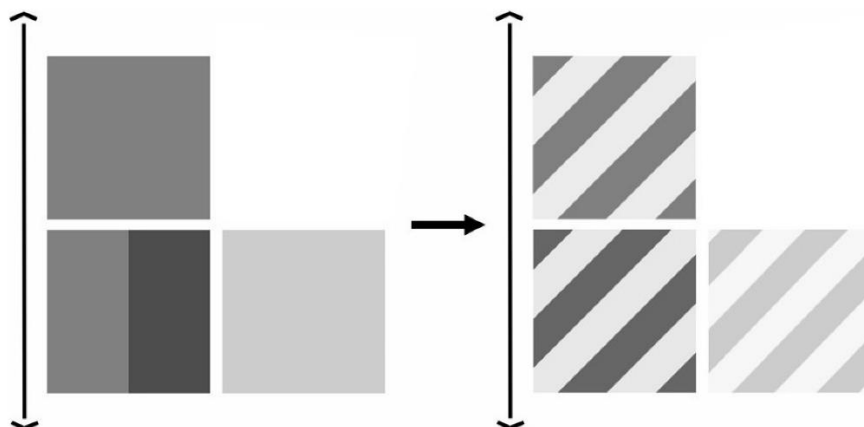


Figuur 17: Plancontour scopingnota



Figuur 18: Huidige plancontour

Het huidige plangebied wordt verdeeld in drie zones (zie § 5.2 ruimtelijke principes binnen het plangebied). Elke zone heeft momenteel een strakke bestemming. Het is wenselijk de strikte bestemmingen op te heffen en meer verweving toe te laten binnen de bestemmingszones. Hierdoor kan beter ingespeeld worden op de huidige en eventuele toekomstige noden.



Figuur 19: Schematische weergave van de zones om tot een flexibele invulling te komen.

Bovendien zijn in dit dynamisch grensgebied doorheen de jaren een aantal functies zonevreemd komen te liggen. Het RUP beoogt deze binnen een gepaste bestemmingszone onder te brengen zonder de reeds bestaande bestemmingen te hypothekeren. Het overkoepelde beleid uit de structuurplannen zal hiermee niet worden aangetast.



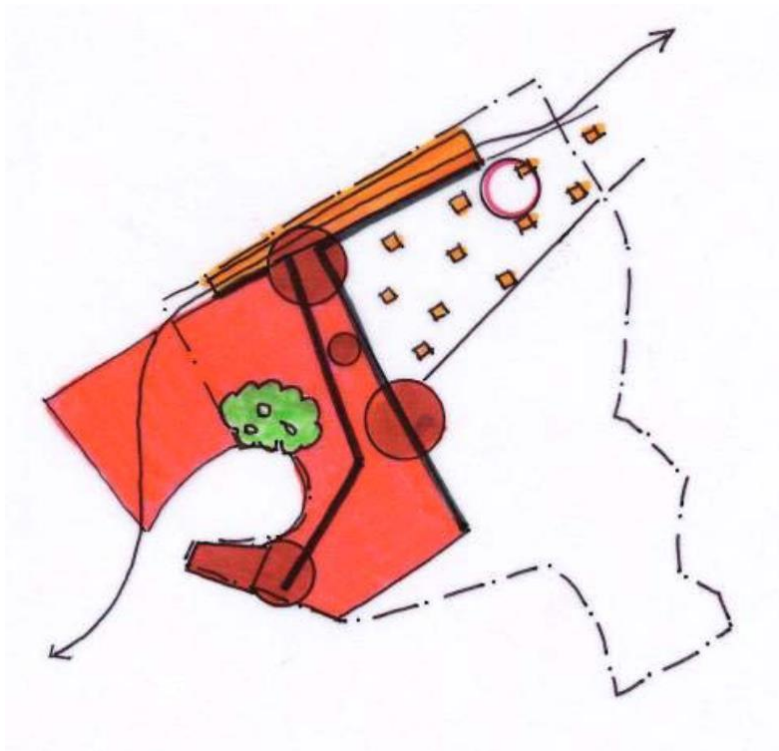
Figuur 20: Opdeling van het plangebied in zones

5.2 RUIMTELIJKE PRINCIPES BINNEN HET PLANGEBIED

5.2.1 Zone 1 – Woonomgeving met tijdelijke invulling recreatie

De eerste zone bevindt zich in het noordwesten van het plangebied. De huidige bestemming wordt bepaald door het BPA 'Zeelaan deel 1'. De afbakening van deze zone wordt bepaald door de afbakening van het BPA. De bestemming wonen blijft behouden.

Er wordt een typologie van eengezinswoningen voorzien. Hiermee wordt de visie uit het GRS gevolgd. De structuur wordt opgebouwd vanuit een dubbele T-structuur als drager van de interne structuur. Er worden twee publieke hoofdassen geselecteerd als drager van de inwendige structuur. Ze hebben elk een eigen karakter en uitstraling. Een met de kustlijn parallelle toeristisch-recreatieve as (Driftweg-Kapelstraat en Koninklijke baan) en een dwarse residentiële as (Duinenstraat-Sluisenstraat en Zeelaan-Fritz Vinckelaan). Voorliggen plangebied maakt deel uit van de as Duinenstraat – Sluisenstraat. Op deze as vormen Bredene-Duinen en Bredene-Dorp clusters van verdichting. In de tussenliggende gebieden worden een lagere dichtheid voorgesteld om een differentiatie en segmentatie te hebben tussen de kernen en de verbindende elementen. Om die reden is het niet wenselijk om langs de volledige Duinenstraat meer gezinswoningen toe laten. Binnen zone 1 wordt gestreefd naar grondgebonden woningen als verbinding tussen de kernen en clusters met hogere dichtheid.



Figuur 21: Concept GRS (RD pg. 15)

De voorschriften en bouwzones dienen te worden geactualiseerd aan de bestaande normen en verwachtingen. Het wonen in deze zone zal in harmonie zijn met het bestaande straatbeeld. Deze woongelegenheden zijn bedoelt als vaste verblijfsplaats. Het gebied kan, in afwachting van een

woonproject, ook een tijdelijke recreatieve invulling krijgen zoals dit al op heden wordt toegepast. Permanente constructies i.f.v. verblijfsrecreatie zijn niet wenselijk tot tegen de Duinenstraat.

Voor deze deelzone werden verschillende scenario's uitgewerkt om te onderzoeken welke invulling wenselijk is wanneer de finale bestemming zou worden ingevuld. Uit dat ontwerpend onderzoek blijkt dat er langs de Duinenstraat 4 tot 6 grondgebonden woningen kunnen worden gebouwen. Deze grondgebonden woningen kunnen halfopen of gesloten zijn.

Er werd rekening gehouden met bestaande groene structuren bij het bepalen van mogelijke nieuwe percelen. In een ideale situatie worden zoveel mogelijk bestaande bomen behouden. De ruimte die overblijft kan dan nog steeds worden ingevuld met tijdelijke, verplaatsbare verblijfseenheden.



Figuur 22: Scenario A: 6 grondgebonden woningen met achterliggende garages of carports.



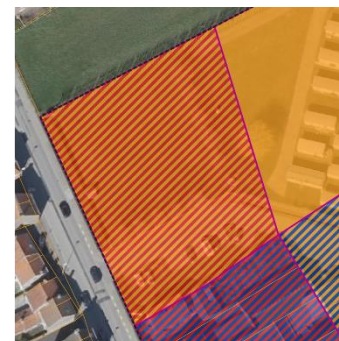
Figuur 23: Scenario B: 4 grondgebonden woningen met overdekte autostalplaats aan de duinenstraat.



Bestaande toestand



Planologische toestand



Gewenste toestand

Figuur 24: Bestaand, planologische en gewenste toestand van zone 1

5.2.2 Zone 2 – Dynamische woon-werk omgeving ten dienste van de gemeenschap

De bestemming van de tweede zone, gelegen in het zuidwesten van het plangebied, wordt op heden bepaald door het BPA 'Zeelaan deel 1'. Het BPA voorziet een strikte afbakening tussen wonen en werken. Langs de Duinenstraat is een zone voor woongebouwen afgebakend, waar de nevenfunctie detailhandel, diensten, horeca en kantoren toegelaten is. Aan de achterzijde is een zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bedrijvigheden vastgelegd. In die zone is wonen wel nog mogelijk als nevenactiviteit. Een nevenbestemming dient minder dan 30% van toegelaten vloeroppervlakte (met een maximum van 300 m²) in te nemen.

De aanwezigheid van ambachtelijke bedrijven in deze zone is volledig achterhaald en overgenomen door gemeenschapsvoorzieningen. De bestaande strikte afbakening binnen een hedendaagse context en gezien de schaal van het plangebied, niet meer wenselijk. De verdere ontwikkelingen van de bestaande bebouwde cluster langs de Duinenstraat wordt belemmerd door deze statische en limiterende bestemmingsvoorschriften. Er wordt geopteerd om binnen zone 2 een dynamische omgeving te creëren, waar deze functies verweven worden met elkaar. Wonen en voorzieningen op lokaal niveau moeten gelet de locatie in de kern kunnen verweven worden. Net als in de huidige situatie zal hierbij extra aandacht zijn voor het huisvesten van verschillende gemeenschapsdiensten, zoals op heden het geval is. Voorliggende locatie wordt hiervoor als geschikt geacht omwille van de aangrenzende woonzorgcampus Jacky Maes, waarmee het plangebied functioneel verbonden is.

Deze zone is min of meer langs vier zijden omgeven door al dan niet private wegen. Gelet op de doorwaadbaarheid rondom het gebied is het wenselijk dat de zone evolueert naar een bouwblok zonder voor-en achterzijde die rondom een belangrijke beeldkwaliteit heeft.



Figuur 25: Bestaand, planologische en gewenste toestand van zone 3

5.2.3 Zone 3 – Recreatie verweven met gemeenschapsvoorzieningen

De derde zone bevindt zich in het zuidoosten van het plangebied. De huidige bestemming wordt volledig bepaald door het RUP 'Camping'. Voorliggend planningsinitiatief zal deze bestemming, zone voor openluchtrecreatieve bedrijven, en daaraan gekoppelde voorschriften behouden. Gekoppeld aan de ontwikkelingen in zone 2 en de woonzorgcampus net ten zuiden van het deze zone, zijn in deze zone echter enkele gemeenschapsvoorzieningen gevestigd. Deze nemen op heden slechts een beperkte oppervlakte in. Op het terrein is er reeds een sterke functionele verweving met zone 2 en het nabijgelegen woonzorgcentrum. Door de gemeenschapsvoorzieningen in deze zone juridisch te verankeren, is een verdere ontwikkeling van de op heden reeds aanwezige functies mogelijk. Met

deze aanpassing wordt noch de bestaande bestemming noch de eventuele toekomstige ontwikkelingsscenario's gehypothetheerd.



Figuur 26: Bestaand, planologische en gewenste toestand van zone 3

5.3 ALTERNATIEVEN

5.3.1 Referentiesituatie

De referentiesituatie betreft het plangebied in zijn huidige toestand. De omschrijving hiervan kan teruggevonden worden in het tweede deel (bestaande toestand) van het voorliggend document.

5.3.2 Nul-alternatief

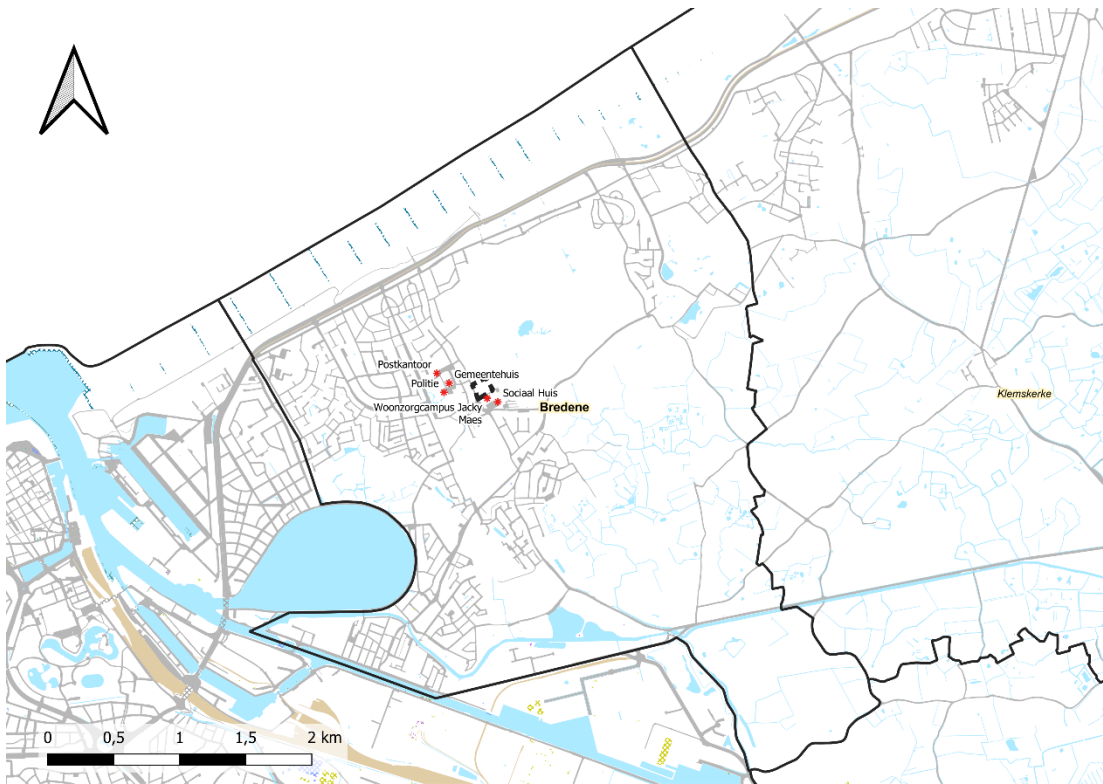
Het nul-alternatief betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen. Het westen van het plangebied wordt geordend door BPA 'Zeelaan deel 1' en wordt bestemd als zone voor wonen en zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen. Het oosten van het plangebied wordt geordend door het RUP 'Camping en wordt bestemd als zone voor openluchtrecreatieve bedrijven.

De meeste bestaande functie kunnen binnen de geldende voorschriften blijven bestaan en verder ontwikkelen. Langs de Duinenstraat blijft de mogelijkheid bestaan om bijkomende woningen te bouwen, zoals voorzien in het BPA. De bestaande gemeenschapsvoorzieningen binnen het plangebied kunnen behouden blijven en verder ontwikkelen binnen de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid. De gemeenschapsvoorzieningen die overlappen met de zone voor openluchtrecreatieve bedrijven, blijven echter een zonevreemd karakter behouden. De ontwikkelingsmogelijkheden blijven voor deze diensten sterk beperkt. Ten slotte kan de camping ook verder ontwikkelen in het oosten van het plangebied, volgens de voorschriften van het RUP 'Camping'.

5.3.3 Mogelijke alternatieven

5.3.3.1 Motivering locatiekeuze

De huidige locatie ligt op de rand van het regionaalstedelijk gebied van Oostende, maar wel centraal in de gemeente Bredene. De campus sluit aan bij kernbebouwing van Bredene en de functionele cluster van gemeentediensten (gemeentehuis, politie, post, ...). De beperkte uitbreiding van de sociale en woonzorgcampus buiten de grenzen van het regionaalstedelijk gebied van Oostende wordt onderstaande gemotiveerd vanuit functioneel en ruimtelijk oogpunt.



Figuur 27: Centrale ligging van het plangebied binnen Bredene, aansluitend op kernbebouwing, zorgcampus en functionele cluster van gemeentediensten

Hoewel voorliggend plangebied gedeeltelijk gelegen is in 'buitengebied', kan het gebied niet bestempeld worden als een afgelegen of slecht bereikbaar gebied. Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk netwerk van de kust. Het plangebied sluit ruimtelijk en functioneel aan bij de kernbebouwing van Bredene. De beperkte aanwezigheid (0,23 ha) van gemeenschapsfuncties in het 'buitengebied' ter ondersteuning van de naastgelegen kern van Bredene betekenen geen verstoring van het 'buitengebied'. Er dient in alle redelijkheid rekening gehouden te worden met het bebouwde karakter van de achterliggende recreatieve gebieden.

De centrale ligging van het plangebied heeft voordelen op vlak van mobiliteit. Ten eerste is er de nabijheid van openbaar vervoer. Mede door de ligging in de nabijheid van bestaande functionele clusters in de gemeente is de site goed bereikbaar. Er is een bushalte gelegen op minder dan 50 m van het plangebied, die door 3 buslijnen met een regelmatige frequentie wordt bediend. Gelet op de sociaal meer kwetsbare doelgroep van de aanwezige functies: sociale kruidenier, kringloopwinkel enz. is een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer een must.

Het plangebied biedt ook voordelen gelinkt aan zijn plaatselijke ruimtelijke aanleg. Door de ligging van de sociale kruidenier aan de achterzijde van het bouwblok wordt een vorm van privacy voor de gebruikers gecreëerd. Voor de vaak sociaal kwetsbare bevolkingsgroep die gebruik maakt van de

sociale kruidenier, zal dit drempelverlagend werken. Het is om die reden wenselijk om deze zonevreemd gegroeide ruimtelijke situatie te regulariseren, alsook verder te laten ontwikkelen. Naast het behoud van de bestaande functies is er ook nood aan bijkomende opslagplaats in functie van de voedselbedeling, het woonzorgcentrum, het OCMW enz. Op heden zijn deze zaken verspreid over verschillende locaties in de gemeente. Door deze samen te brengen op 1 campus levert dit op meerdere vlakken efficiëntie op. Er zal minder intern verkeer gegenereerd worden. Door alles op een campus te voorzien zal de schaars beschikbare ruimte intensiever en efficiënter kunnen gebruikt worden.

5.3.3.2 Locatie-alternatieven

Voorliggend RUP is sterk locatiegericht. Het betreft namelijk een gedeeltelijke herziening van de bestaande bestemmingsplannen BPA 'Zeelaan deel 1' en RUP 'Camping'. De herziening heeft als doel de bestaande bestemmingsvoorschriften dynamischer te maken. De huidige bestemming is telkens het vertrekpunt. Om de verdere ontwikkeling van het gebied te optimaliseren zullen bijkomende bestemmingen mogelijk gemaakt worden. Dit moet de verwevenheid tussen de bestaande omliggende functies (gemeenschapsvoorzieningen, wonen en recreatie) en het plangebied versterken.

Door deze specifieke locatiegerichte aanpak kan gesteld worden dat voorliggend RUP geen locatie-alternatief kent.

6. VERTALING IN GRAFISCH PLAN EN 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 omgevingsvergunningsaanvraag.

6.1 ZONE VOOR WONEN

Deze zone wordt bestemd voor de hoofdfunctie wonen. Als nevenfunctie zijn aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Er moet worden gestreefd naar een halfopen of gesloten, grondgebonden woontypologie bestaande uit maximaal twee bouwlagen met eventueel een derde teruggetrokken bouwlaag of bouwlaag onder hellend dak.

6.2 ZONE VOOR WONEN EN WOONONDERSTEUNENDE FUNCTIES

Dit deel van het RUP is bestemd voor wonen en aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt.

Er moet onder meer aandacht worden besteed aan de relatie met de functies in de omgeving, aan de invloed van de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers. Maar ook de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid en de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen. Tot slot zijn een goede inpassing met een redelijke woondichtheid ten eerste gewenst.

De gevels die het bouwblok omsluiten dienen een kwalitatieve architectuur en een hoge beeldwaarde te hebben met een maximale bouwhoogte bestaande uit 3 volwaardige bouwlagen. De totale bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 m.

6.3 ZONE VOOR RECREATIE EN ONDERSTEUNENDE FUNCTIES

De zone is bestemd voor ondersteunende activiteiten voor openluchtrecreatieve bedrijven zoals bedoeld in het RUP 'Camping' en openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.

Hier moet, naast de inrichtingsprincipes voor art. 3 ook rekening gehouden worden met volgende voorschriften: de maximale terreinbezettingsgraad is 75% en de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7m.

7. METHODIEK VOOR DE BEOORDELING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

7.1 EVALUATIE PLAN-MER-PLICHT: ONDERZOEK TOT PLAN-MER (-SCREENING)

Het gemeentelijk RUP 'Herziening Camping' vormt het kader voor de toekenning van een vergunning van een project en valt daardoor onder het toepassingsgebied van een plan-MER (cfr. Artikel 4.2.1 van het decreet Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)).

Het RUP valt niet onder de uitzonderingen vermeld in artikel 4.2.2 en 4.2.3 §4 van het DABM. Bepaalde plannen en programma's zijn van rechtswege onderworpen aan een plan-MER:

DABM artikel 4.2.3 §2: Voor elk plan of programma, onder toepassingsgebied van een plan-MER, en dat niet het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau, noch een klein wijziging inhoudt, moet een plan-MER worden opgemaakt, wanneer:

- 1° het plan of programma betrekking heeft op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme, ruimtelijke ordening of grondgebruik, en het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlagen I, II en III van het project-MER-besluit van 10.12.2004.
- 2° voor een ander plan of programma dan deze vermeld onder 1° niet aantoon dat dit plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Het gemeentelijk RUP 'Herziening Camping' is niet van rechtswege onderworpen aan een plan-MER, maar is echter screeningsgerechtigd (cfr. artikel 4.2.3 §3 van het DABM): Het plan bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau: het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 1,385 ha.

7.2 WERKWIJZE

In een plan-MER-screening, verwerkt in deze startnota, gebeurt de beoordeling van de milieueffecten per discipline. Niet alle disciplines zijn voor elk plan echter even relevant. Voorafgaand aan de beoordeling worden de mogelijke milieueffecten daarom onderzocht. De relevante disciplines worden verder in de nota effectief gescreend.

Algemeen wordt de effectieve screening/beoordeling per discipline gesteund op een vergelijking van de mogelijke effecten van het plan ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Volgende onderdelen worden per discipline besproken: referentiesituatie, nul-alternatief, mogelijke effecten van het plan en conclusie en aanbevelingen.

7.3 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) Biodiversiteit
- 4) Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- 5) Mens - mobiliteit
- 6) Mens - ruimtelijke aspecten
- 7) Mens - gezondheid
- 8) Klimaat

Voor de discipline Mens - veiligheid is er geen effecten op het milieu te verwachten. Ze wordt niet verder onderzocht.

8. BEOORDELING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

8.1 BODEM

8.1.1 Referentiesituatie

8.1.1.1 Bodemtextuur

→ Zie kaartenbundel: 6. Plangebied met bodemtextuur en waardevolle bodem

Volgens de bodemkaart Vlaanderen bestaat de grond binnen het plangebied voornamelijk uit kreekruiggronden van (zware) klei overgaand tot lichter materiaal. De zone langs de Duinenstraat is aangeduid als antropogene bodem.

8.1.1.2 Waardevolle bodems

→ Zie kaartenbundel: 6. Plangebied met bodemtextuur en waardevolle bodem

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

8.1.1.3 Verontreinigde gronden

→ Zie kaartenbundel: 7. Plangebied met bodemdossiers OVAM

Binnen het plangebied bevinden zich geen meldingen van bodemverontreiniging noch meldingen of vaststellingen van een schadegeval.

8.1.2 Nul-alternatief

In het nul-alternatief kan het plangebied verder ontwikkeld worden binnen zijn huidige bestemming. Dit betekent onder meer dat er langs Duinenstraat nog bijkomende woningen kunnen gebouwd worden. Dit zorgt voor bijkomende verharding en de bijhorende impact op de bodem. Verder is er geen relevant verschil op te merken tussen het nul-alternatief en de referentiesituatie.

8.1.3 Mogelijke effecten

De bestaande bestemmingen binnen het plangebied blijven minstens als nevenbestemming behouden. In de meeste gevallen zal de bestaande bestemming zelfs de hoofdbestemming blijven. De bestemmingen, die in voorliggend planningsinitiatief worden toegevoegd, zullen geen bijkomende invloed hebben op de bodemimpact van het plangebied. Er worden ten opzichte van het nul-alternatief geen bijkomende structurele verhardingen voorzien en het reliëf van het plangebied wordt niet gewijzigd.

8.1.4 Conclusie en milderende maatregelen

Binnen de discipline 'bodem' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de feitelijke toestand en het nul-alternatief.

8.2 WATER

8.2.1 Referentiesituatie

8.2.1.1 Vlaamse Hydrografische Atlas

→ Zie kaartenbundel: 8. Plangebied met Vlaamse Hydrografische Atlas

Het plangebied bevindt zich in het bekken Brugse Polders, meer bepaald het deelbekken van de Oudlandpolder Blankenberge. RUP 'Herziening Camping' is niet gelegen nabij een waterloop uit de Vlaamse Hydrografische Atlas. De dichtstbijzijnde geklasseerde waterloop is gelegen op +/- 500 m ten zuidwesten van het plangebied. Het betreft de Duiveketezwin (VHA 2627), een waterloop van 2^{de} categorie.

8.2.1.2 Overstromingsgevoelige gebieden

→ Zie kaartenbundel: 9. t.e.m. 11. Plangebied met Informatieplicht overstromingsgevoelige gebieden (Fluviaal en pluviaal) – Plangebied met Informatieplicht overstromingsgevoelige gebieden (Kust) – 33. Aangroei gebied met kans op wateroverlast (2050)

Volgens de overstromingskaart (fluviaal en pluviaal) in het kader van de watertoets zijn het plangebied en zijn omgeving noch mogelijk noch effectief overstromingsgevoelig. Op de kaart van het plangebied met informatieplicht overstromingsgevoelige gebieden (Kust) wordt de site wel volledige aangeduid als 'Middelgrote kans op overstroming'.

8.2.1.3 Watertoets

→ Zie kaartenbundel: 12. t.e.m. 16. Plangebied met winterbedkaart, hellingenkaart, erosiegevoelige gebieden, grondwater-stromingsgevoelige 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% en over grote delen zelfs kleiner dan 0,5%.

Erosiegevoelige gebieden

Het plangebied is, behalve enkele restgebieden, niet erosiegevoelig.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied van het RUP 'Herziening Camping' is zeer gevoelig voor grondwater-stroming (type 1).

Infiltratiegevoelige gebieden

Het plangebied bevindt zich in een niet infiltratiegevoelig gebied

8.2.1.4 Signaalgebied

→ Zie kaartenbundel: 17. Plangebied met signaalgebieden en beschermingszones grondwaterwinning

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

8.2.1.5 Beschermingszones grondwaterwinning

→ Zie kaartenbundel: 17. Plangebied met signaalgebieden en beschermingszones grondwaterwinning

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor grondwaterwinning. Op +/- 1300 m ten oosten van het plangebied is wel een beschermingszone voor grondwaterwinning aanwezig.

8.2.2 Nul-alternatief

In het nul-alternatief kan het plangebied verder ontwikkeld worden binnen zijn huidige bestemming. Dit betekent onder meer dat er langs Duinenstraat nog bijkomende woningen kunnen gebouwd worden. Dit zorgt voor bijkomende verharding binnen het plangebied. Verder is er geen relevant verschil op te merken tussen het nul-alternatief en de referentiesituatie.

8.2.3 Mogelijke effecten

Voorliggend planningsinitiatief voert geen significante wijzigingen uit ten opzichte van het nul-alternatief. Ten opzichte van de referentiesituatie kunnen langs de Duinenstraat bijkomende woningen gebouwd worden. In voorliggend planningsinitiatief zal maximaal ingezet worden op het gebruik van waterdoorlaten verhardingen en andere maatregelen die het hemelwater vertraagd laten afvoeren. Bovendien dient bij een vergunningsaanvraag te worden voldaan aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen. Gezien de ligging in een niet overstromings-gevoelig gebied en rekening houdend met de verlaagde impact door de opgelegde regelgeving, valt er geen bijkomende negatieve impact van die woningen op het watersysteem te verwachten.

Ook binnen de zone voor openluchtrecreatieve bedrijven kunnen conform de geldende voorschriften nog bijkomende constructies gebouwd of bestaande constructie gewijzigd worden. De geldende voorschriften uit het RUP 'Camping' en geldende verordeningen dienen gevolgd te worden. De meeste constructies hebben een geringe (individueel) oppervlakte en stromen af naar het omliggende groen, waar het hemelwater op natuurlijk wijze in de bodem kan infiltreren. Ook hier valt geen negatieve impact te verwachten op het watersysteem.

8.2.4 Conclusie en milderende maatregelen

Binnen de discipline 'water' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

8.3 BIODIVERSITEIT

8.3.1 Referentiesituatie

- ➔ Zie kaartenbundel: 18. Plangebied met speciale beschermingszones
- ➔ Zie kaartenbundel: 19. Plangebied met historisch permanente graslanden, VEN-gebieden en reservaten
- ➔ Zie kaartenbundel: 20. 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 ruimere omgeving (binnen een straal van 2 km) van het plangebied zijn wel delen van habitatrichtlijngebieden gelegen, namelijk Duingebied inclusief IJzermonding en Zwin (BE2500001) en Polders (BE2500002). Verder zijn binnen deze straal ook verschillende VEN-gebieden, duinreservaten en natuurgebieden gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende historisch permanente graslanden (HPG) aanwezig. De dichtstbijzijnde bevindt zich +/- 40 m ten noorden van het plangebied.

Volgens de geactualiseerde biologische waarderingskaart bestaat het plangebied volledig uit biologisch minder waardevol gebied, namelijk campings en caravanterreinen of bebouwing. Het HPG ten noorden van het plangebied wordt wel aangeduid als biologisch waardevol.

8.3.2 Nul-alternatief

In het nul-alternatief kan het plangebied verder ontwikkeld worden binnen zijn huidige bestemming. Dit betekent onder meer dat er langs Duinenstraat nog bijkomende woningen kunnen gebouwd worden. Dit heeft door geringe biologische waarde van het plangebied op heden, een beperkte impact de biodiversiteit van de omgeving. Verder is er geen relevant verschil op te merken tussen het nul-alternatief en de referentiesituatie.

8.3.3 Mogelijke effecten

Het voorliggende planningsinitiatief voorziet slechts een beperkt wijziging van de bestemmingsplannen ten opzicht van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Er valt bijgevolg ook slechts een beperkte impact te verwachten. Gelet op de beperkte biologische waarde van de hoofdzakelijk bebouwde omgeving en de beperkte wijzigingen, worden geen bijkomende effecten op de biodiversiteit verwacht.

8.3.4 Conclusie en milderende maatregelen

Binnen de discipline 'biodiversiteit' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief van het plan van het gemeentelijk RUP 'Herziening Camping'.

8.4 LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

8.4.1 Referentiesituatie

8.4.1.1 Bouwkundig erfgoed

→ Zie kaartenbundel: 21. Plangebied met bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied is een element van de Vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed aanwezig. Het betreft een stadswoning langs de Duinenstraat nr. 108 uit het eerste kwart van de 20^{ste} eeuw (ID 58610). Het wordt gekenmerkt door één bouwlaag en drie traveeën onder een afgewolfd zadeldak in mechanische pannen. De gevel is bepleisterd (wit). Het bouwkundig object is vastgesteld sinds 28.11.2014. Het pand is op heden leegstaand.



Figuur 28: Voorgevel vastgesteld
bouwkundig erfgoedobject (ID 58610), langs
Duinenstraat nr. 108

8.4.1.2 Landschap

→ Zie kaartenbundel: 22. Plangebied met landschappelijk erfgoed

Noch binnen de grenzen van het plangebied en noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is landschappelijk erfgoed aanwezig.

8.4.1.3 Archeologie

→ Zie kaartenbundel: 23. Plangebied met archeologisch erfgoed

Noch binnen de grenzen van het plangebied en noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is archeologisch erfgoed aanwezig.

8.4.2 Nul-alternatief

In het nul-alternatief kan het plangebied verder ontwikkeld worden binnen zijn huidige bestemming. Dit betekent onder meer dat er langs Duinenstraat nog bijkomende woningen kunnen gebouwd worden. Deze kunnen een impact hebben op mogelijk archeologisch erfgoed. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag dienen de geldende regels omtrent archeologisch onderzoek gevolgd te worden. Verder bestaat er ook de mogelijkheid dat het vastgesteld bouwkundig erfgoedobject (ID 58610) gesloopt wordt. Via de procedure van een omgevingsvergunning kan hierover geoordeeld worden.

Algemeen is de erfgoedwaarde van plangebied beperkt en is er geen verschil op te merken tussen het nul-alternatief en de referentiesituatie.

8.4.3 Mogelijke effecten

8.4.3.1 Bouwkundig erfgoed

Binnen de grenzen van het RUP is een vastgesteld bouwkundig erfgoedobject aanwezig. Voorliggend RUP voorziet dynamische voorschriften die een geconcentreerd bouwblok toelaten op de locatie van het erfgoedobject. Deze voorschriften voorzien het plangebied van meer dynamische ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst, maar hypothekeren het behoud van het erfgoedobject niet. Eventuele wijziging (sloop) van het pand dienen via de procedure van een omgevingsvergunning beoordeeld te worden.

De voorschriften van voorliggend planningsinitiatief zullen kaderen binnen de ontwikkeling van een dynamisch geheel binnen de kern van Bredene, waar wonen en werken met elkaar verweven worden. Er kan ook geoordeeld worden dat de erfgoedwaarde steeds minder aanwezig. De omgeving wordt gedomineerd door het achterliggende kantoorgebouw en de naburige woonzorgcampus. Het pand wordt niet meer bewoond. Daarnaast wordt de zijgevel van de woning gebruikt als publiciteitspaneel en zorgt de woning voor een belemmerd zicht voor autoverkeer, voetgangers en fietsers door zijn vooruitgeschoven ligging.



Figuur 29: De omgeving van het erfgoedobject (ID 58610)

8.4.3.2 Landschap

De omgeving van het plangebied wordt hoofdzakelijk ingenomen door bebouwing en kampeerterreinen, waardoor het gebied weinig tot geen landschappelijke waarde heeft. Voorliggend planningsinitiatief beoogt bovendien slechts beperkte wijzigingen. Er worden geen bijkomende negatieve effecten verwacht op het landschap.

8.4.3.3 Archeologie

De vooropgestelde ontwikkeling in het voorliggend RUP kunnen mogelijks archeologische waarden op het terrein verdringen. Alle 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.

8.4.4 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 'Herziening Camping'.

8.5 MENS – MOBILITEIT

8.5.1 Referentiesituatie

- ➔ Zie kaartenbundel: 24. Plangebied met wegenstructuur voor gemotoriseerd verkeer
- ➔ Zie kaartenbundel: 26. Plangebied met openbaar vervoer
- ➔ Zie kaartenbundel: 27. Plangebied met trage wegen

Het RUP 'Herziening Camping' wordt ontsloten via de Duinenstraat, een lokale weg type III. Het plangebied zelf omvat geen openbare wegen, wel 2 private toegangswegen met een publiek karakter.

Langsheen het plangebied lopen een aantal buslijnen door de Duinenstraat:

- Lijn 4: Oostende – Sas Slijkens – Groenendijk – Oostende;
- Lijn 9: Oostende – Groenendijk – Sas Slijkens – Oostende;
- Lijn 89: Avondlijn Oostende – Groenendijk – Sas Slijkens

Ter hoogte van de Woonzorgcampus Jacky Maes, ten zuiden van het plangebied, is de bushalte 'Bredene Wackerbout' gelegen. Deze halte bevindt zich op +/- 40 m van het plangebied.

De bestaande fietsvoorzieningen in de onmiddellijke omgeving van de site is beperkt. In de Duinenstraat zijn geen fietsmarkeringen aangebracht. In de omgeving van het plangebied zijn fietssnelwegen of bovenlokale functionele fietsroutes aanwezig. Wel loopt ten zuiden van het plangebied (op +/- 75 m) een verbinding het recreatief fietsknooppuntennetwerk. De knooppunten 5 en 96 worden met elkaar verbonden. Het knooppunt 5 is gelegen binnen 300 m van het plangebied.

8.5.2 Nul-alternatief

In het nul-alternatief kan het plangebied verder ontwikkeld worden binnen zijn huidige bestemming. Dit betekent onder meer dat er langs Duinenstraat nog bijkomende woningen kunnen gebouwd worden. Het betreft een beperkt aantal woning, waardoor de mobiliteitssituatie in de omgeving van het plangebied niet wijzigt ten opzichte van de referentiesituatie. Verder kan de camping ook nog beperkt uitbreiden binnen het plangebied. Ook dit betreft een beperkt aantal bijkomende eenheden, zodat geen relevante wijziging plaatsvindt tegen over de referentiesituatie.

8.5.3 Mogelijke effecten

De ontsluiting van het plangebied zal gebeuren via de Duinenstraat. Het plangebied kent ook 2 private ontsluitingswegen met een publiek karakter en meerdere semipublieke parkeerplaatsen.

De schaal en de aard van de aanwezige diensten en functies binnen het plangebied kennen een beperkte verkeersgeneratie binnen het overkoepelend stedelijk netwerk van de kust. Het recreatiegebied kent daarnaast piekgeneraties op tegenovergestelde momenten dan de aanwezige gemeenschapsdiensten. De camping heeft een hogere verkeersgeneratie tijdens de weekends en vakantieperioden, terwijl de gemeenschapsdiensten de klassieke werkuren en -dagen volgen.

Verder wordt de omgeving van het plangebied op heden niet gekenmerkt door een te hoge parkeerdruk. Op eigen terrein zijn voldoende parkeermogelijkheden voorzien. Het voorliggend planningsinitiatief voorziet geen negatieve impact op de parkeerdruk van de omgeving.

De toekomstige ontwikkelingen zullen hoofdzakelijk gericht zijn op lokale gemeenschapsdiensten, waardoor deze een sterk lokaal karakter blijven kennen. Het plangebied zal in dat kader ook steeds een lokale verkeersgeneratie en beperkte parkeerdruk kennen.

8.5.4 Conclusie en milderende maatregelen

Binnen de discipline 'mens - mobiliteit' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief van het plan van het gemeentelijk RUP 'Herziening Camping'.

8.6 MENS – RUIMTELIJKE ASPECTEN

8.6.1 Referentiesituatie

- ➔ Zie kaartenbundel: 1. & 2. Plangebied op orthofoto
- ➔ Zie kaartenbundel: 3. Plangebied op gewestplan
- ➔ Zie kaartenbundel: 4. Plangebied met herbevestigde agrarische gebieden
- ➔ Zie kaartenbundel: 25. Plangebied met Atlas der Buurtwegen

De referentiesituatie betreft het plangebied van het gemeentelijk RUP 'Herziening Camping' in zijn huidige toestand. De gedetailleerde omschrijving hiervan kan teruggevonden worden in het tweede deel (bestaande toestand) van het voorliggend document.

Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen in woongebied en gebied voor verblijfsrecreatie. De gewestplanbestemming is overschreven door enerzijds het BPA Zeelaan deel 1 (1986) en anderzijds het RUP Camping (2013). Het plangebied is hierdoor onderverdeeld in volgende zones:

- Zone voor tuinstroken (voor- en zijtuin) (BPA, groen)
- Zone voor woongebouwen en woningen (BPA, rood)
- Zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bedrijvigheden (BPA, paar-witte arcering)
- Zone voor deel van het perceel anders dan de tuinstroken en bouwstroken (BPA, geel/beige)
- Zone voor openluchtrecreatie verblijven (RUP, oranje)

De site wordt op heden grotendeels gebruikt volgens zijn bestemming. In het oosten van het plangebied wordt de zone openluchtrecreatie verblijven uitgebaat door Camping Thalassa. Deze breidt tijdens drukke momenten wat uit met tijdelijke constructies naar het onbebouwde woongebied in het noordwesten van het plangebied. De zuidwestelijke cluster van wonen en ambachtelijke bedrijvigheid wordt maximaal ingevuld binnen de voorschriften van het BPA. De zone voor ambachtelijke bedrijven is ingenomen door verschillende gemeenschapsdiensten (Kringloopwinkel, Dienstenbedrijf BOD en Sociale Kruidenier 't Groot Verschil). Die gemeenschapsfuncties voeren een druk uit op de aangrenzende zones voor wonen en recreatie, waardoor enkele functies op heden gedeeltelijk zonevreemd gelegen zijn.

Volgens de originele Atlas de Buurtwegen loopt buurtweg nr. 4 (ca 10 m breed) ten westen van het plangebied. Deze weg komt overeen met de huidige Duinenstraat.

8.6.2 Nul-alternatief

Het plangebied wordt geordend door het BPA Zeelaan deel 1 en het RUP Camping. Deze voorzien in het oosten van het plangebied openluchtrecreatie verblijven. Het westen wordt bepaald door een woonlint langs de Duinenstraat met in het zuiden achterliggend de mogelijkheid voor het inrichten van ambachtelijke bedrijvigheid (op heden ingevuld als gemeenschapsdiensten). In de referentiesituatie is het woonlint langs de Duinenstraat in het noordelijke deel van het plangebied niet vervolledigd. Deze wordt tijdens drukke periodes gebruikt door de aanliggende camping voor het plaatsen van tijdelijke constructies (caravans en tenten). Verder is er een beperkte overlap van de bedrijvigheid (gemeenschapsdiensten) in de zone voor recreatie, waardoor deze zonevreemd gelegen is en de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden. Verder is er geen relevant verschil op te merken tussen het nul-alternatief en de referentiesituatie.

8.6.3 Mogelijke effecten

8.6.3.1 Ruimtelijke functionele inpassing

De bestaande bestemmingen worden minstens behouden en vaak aangevuld door een bijkomende mogelijkheid om de zone te laten ontwikkelen. Het geplande RUP wil voornamelijk de bestaande dynamiek van het gebied ondersteunen en de bestemmingsplannen en -voorschriften hierop laten inspelen. Het faciliteren van deze verwevenheid van functies past bij de aard van de omgeving van het plangebied.

Het plangebied ligt namelijk op de grens van de kern van Bredene, bij uitbreiding van het stedelijk gebied Oostende, en het achterliggende recreatiegebied. Daarnaast bevindt het plangebied zich tussen het administratieve centrum van de gemeente Bredene en de woonzorgcampus Jacky Maes. Deze ligging maakt het plangebied geschikt voor het huisvesten van verschillende

gemeenschapsdiensten. De verschillende functies worden op heden binnen het plangebied reeds met elkaar verweven. Zowel een ontwikkeling binnen de bestaande bestemming, als de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden worden niet gehypothekerd. Voorliggend planningsinitiatief speelt in op de aanwezige invloeden uit de omgeving en zal dus moeiteloos integreren.

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

8.6.3.2 Toets aan structuurplannen

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk netwerk op Vlaams niveau: De Kust. Het westen van het plangebied maakt bovendien deel uit van het regionaalstedelijk gebied van Oostende. Binnen het stedelijk netwerk van de kust is een belangrijke rol weggelegd voor kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. In het oosten van het plangebied wordt de bestaande aanwezigheid van openluchtrecreatie verblijven herbevestigd. In het regionaalstedelijk gebied van Oostende is dan weer ruimte voor wonen, werken, groen recreatie en andere stedelijke activiteiten. Het BPA voorziet in het oosten van het plangebied reeds een combinatie van wonen en werken. Deze zeer strikte ruimtelijke afbakening wordt versoepeld, waarmee wordt ingespeeld op het dynamische karakter van de omgeving. De vooropgestelde ruimtelijke invulling van RSV voor het plangebied wordt niet aangetast met voorliggend planningsinitiatief.

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

In het PRS West-Vlaanderen wordt Bredene herbevestigd als deel van het stedelijk netwerk de Kust en deel van het regionaalstedelijk gebied Oostende. In het PRS worden verder geen specifieke selecties gemaakt die een invloed kunnen hebben op het plangebied.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bredene (GRS Bredene)

Het plangebied situeert zich op de rand tussen verstedelijkte ruimte en de toeristisch recreatieve enclave. Dit duidt opnieuw op het dynamische karakter van het plangebied en nood om hierop in te spelen bij voorliggend planningsinitiatief. In het GRS staan verder geen specifieke doelstellingen omtrent het voorliggende plangebied.

8.6.4 Conclusie en milderende maatregelen

Het plan van het gemeentelijk RUP 'Herziening camping' 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.

8.7 MENS - GEZONDHEID

8.7.1 Referentiesituatie

8.7.1.1 Geluid

➔ Zie kaartenbundel: 28. Plangebied op de geluidsbelastingskaart wegverkeer (2018)

In het plangebied komt doorheen een volledige dag (dag en nacht) een gemiddelde geluidsverstoring van het wegverkeer voor van +/- 55 dB. De verstoring is sterker in het westen van het plangebied ten gevolge aanliggende Duinenstraat, een verbindingsweg tussen Bredene-Dorp/N9 en Koninklijke Baan (N34). Overdag is de geluidsbelasting het hoogst, met een piek van +/- 62 dB, waarbij deze afneemt naar de avond- en nachtperiodes.

8.7.1.2 Lucht

→ Zie kaartenbundel: 29. & 30. 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 gemiddeld.

8.7.1.3 Licht

→ Zie kaartenbundel: 31. Plangebied op light pollution atlas (2016)

Het plangebied kent een hoge lichtvervuiling door zijn ligging aan de rand van het stedelijk netwerk De Kust. Het plangebied wordt beïnvloed van de stedelijke gebieden van Brugge en Oostende.

8.7.2 Nul-alternatief

In het nul-alternatief kan het plangebied verder ontwikkeld worden binnen zijn huidige bestemming. Dit betekent onder meer dat er langs Duinenstraat nog bijkomende woningen kunnen gebouwd worden. Op vlak van geluid, licht en lucht omvat dit geen relevant verschil tussen het nul-alternatief en de referentiesituatie.

8.7.3 Mogelijke effecten

8.7.3.1 Geluid

De verwachte gegenereerde vervoersbewegingen zijn niet significant groter dan de huidige situatie. Ze hebben geen bijkomende impact op de reeds bestaande geluidsbelasting van het gebied. De geplande lokale kleinschalige gemeenschapsdiensten zijn niet van die aard dat deze tot abnormale geluidshinder zal lijden. De oppervlakte en aard van het recreatie gebied wijzigt ook niet ten opzichte van de referentiesituatie.

8.7.3.2 Lucht/geur

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

8.7.3.3 Licht

In het plangebied wordt enkel het minimaal aantal lichtbronnen voorzien die nodig zijn om de veiligheid van de site garanderen. Er wordt geen abnormale overlast verwacht. Rekening houdend met de aard en schaal van de activiteit is de kans op de lichtpollutie beperkt.

8.7.4 Conclusie en milderende maatregelen

Binnen de discipline 'Mens - gezondheid' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

8.8 KLIMAAT

8.8.1 Referentiesituatie

8.8.1.1 Hittestress

→ Zie kaartenbundel: 32. Plangebied op hittestresskaart 2050 en 2100

Op de prognose (VMM) voor 2050 kent het plangebied in 2050 +/- 75 hittegolfgraaddagen*. In 2100 zou dit aantal sterk gestegen zijn tot +/- 310 hittegolfgraaddagen. Verharding speelt hier een belangrijke (negatieve) rol in.

* 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.

8.8.1.2 Risicogebieden overstromingen en hittestress (2100)

→ Zie kaartenbundel: 32. & 33. Plangebied met Risicogebieden overstromingen en hittestress (2100)

Het plangebied ondervindt een mogelijk effect van overstromingen en hitte die zeer hoog is. De impact is gelinkt met zowel het hitte-eiland van het stedelijk gebied Oostende, als de overstromingsrisico's als gevolg van een stijgende zeespiegel.

8.8.1.3 Milieu-impacttoets

→ Zie kaartenbundel: 34. 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 het plangebied geen milieu-impactscore gekregen heeft. Dit betekent dat er geen impact verwacht wordt op het milieu door afvalwaterlozingen.

8.8.1.4 Zoneringsplan VMM

→ Zie kaartenbundel: 35. 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. Het plangebied ligt in het centraal gebied.

Het kerngebied betreft een gebied waar er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering.

8.8.2 Nul-alternatief

In het nul-alternatief kan het plangebied verder ontwikkeld worden binnen zijn huidige bestemming. Dit betekent onder meer dat er langs Duinenstraat nog bijkomende woningen kunnen gebouwd worden. Dit zorgt voor bijkomende verharding binnen het plangebied. Verder is er geen relevant verschil op te merken tussen het nul-alternatief en de referentiesituatie.

8.8.3 Mogelijke effecten

Binnen het plangebied kunnen enkele nieuwe functies (wonen, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen) ondergebracht worden. Ten opzichte van het nul-alternatief zullen deze geen relevante wijzigingen aanbrengen. Tegenover de referentiesituatie worden mogelijk wel bijkomende woningen gebouwd, die gepaard gaan met bijkomende verharding. Gelet op het toekomstige klimaat en de wateradaptatie van gebieden is het daarbij van belang voldoende rekening te houden met waterafvoer en waterretentie. Het gaat niet alleen om wateroverlast maar ook over stedelijk hitte effect. Zowel groen als water leveren een positief alsook afkoelend effect bij overmatige hittegolfgraaddagen. Er wordt maximaal ingezet op waterdoorlatend verharding en groen (voor-)tuinen. Woningbouw is sowieso gebonden aan de Hemelwaterverordening.

Op vlak van milieu ligt het plangebied niet in een gevoelige zone, waardoor er geen significante negatieve effecten verwacht worden ten gevolge van de geplande en aanwezige functies.

8.8.4 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 'Herziening Camping'.

8.9 MENS - VEILIGHEID

8.9.1 Referentiesituatie

→ Zie kaartenbundel: 36. Plangebied met SEVESO-inrichtingen

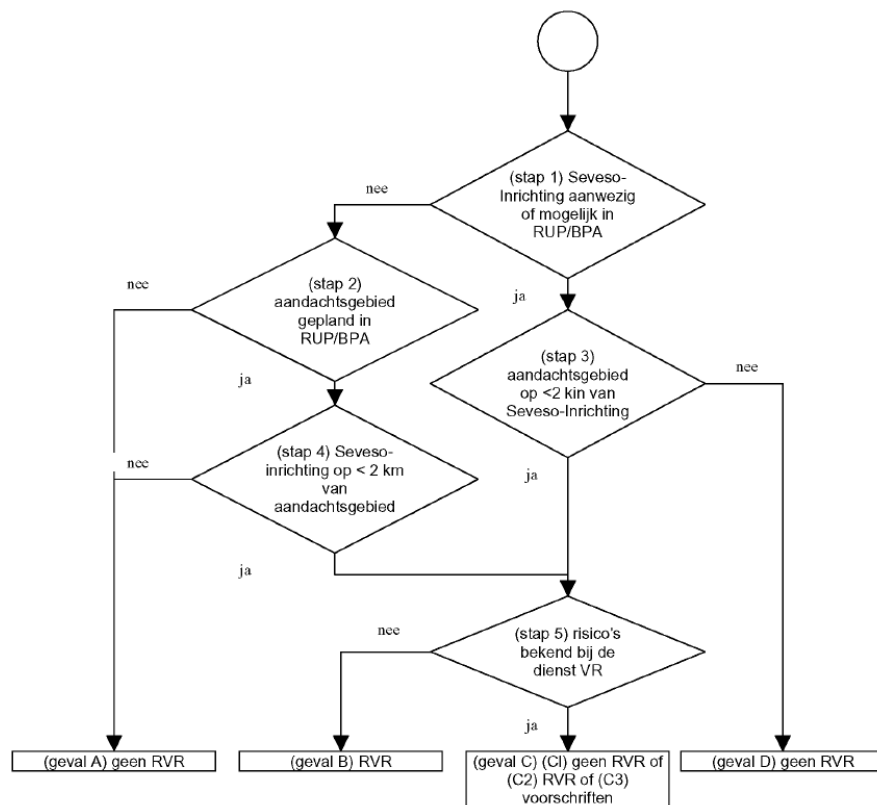
In de ruime omgeving van het plangebied bevinden er zich twee hogedrempel SEVESO-inrichtingen. Het betreffen Proviron Functional Chemicals en Proviron Basic Chemicals. Beide bedrijven situeren zich op ongeveer 1,4 km ten zuidwesten van het plangebied en zijn gelegen langs de zuidelijke oever van het kanaal Gent-Oostende. Een zeer beperkt gedeelte van het plangebied situeert zich binnen de consultatiezone van de hogedrempelinrichting GFS Oostende.

8.9.2 Juridisch-planologische toestand

De juridisch-planologische toestand verschilt niet significant van de feitelijke referentiesituatie.

8.9.3 Mogelijke effecten

Het RUP heeft als doel het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap in Bredene. Het RUP voorziet niet in het oprichten van SEVESO-inrichtingen. De bestemming heeft bijgevolg geen invloed op de gezondheid en veiligheid van de mens.



Figuur 30: Beslissingsdiagram ruimtelijke veiligheidsrapportage

8.9.4 Milderende maatregelen

Dit plan oefent geen negatieve invloed uit op de disciplines gezondheid en veiligheid van de mens, bijgevolg zijn er geen milderende maatregelen van toepassing.

8.9.5 Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden betreffende de disciplines gezondheid en veiligheid van de mens.

8.10 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

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

8.11 CONCLUSIE

Op basis van bovenvermelde bespreking kan geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke negatieve milieu-effecten zijn. Bijgevolg is de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk.

Een plan-MER ontheffing zal aangevraagd worden aan team MER.

9. RUIMTEBALANS

Voorschriften en bepalingen van gewestplanzones die binnen het plangebied liggen, komen te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP. Hierbij wordt enerzijds vertrokken van het vigerende BPA Zeelaan deel 1 (dd. 11 augustus 1986) en anderzijds het RUP 'Camping' (dd. 14 maart 2013).

Volgende bestemmingswijzigingen worden met onderhavig RUP doorgevoerd:

RUP Herziening Camping			
BPA Zeelaan Deel 1		voorliggend RUP	
Bestemming	Benaderende opp. (m ²)	Bestemming	Benaderende opp. (m ²)
Wonen	4.224	Art. 1: zone voor wonen (categorie wonen)	2.163
		Art. 2: zone voor wonen met ondersteunende functies (categorie wonen)	2.061
Ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bedrijvigheid	1.665	Art. 2: zone voor wonen met ondersteunende functies (categorie wonen)	1.665
SUBTOTAAL	5.889		5.889

RUP Herziening Camping			
RUP 'Camping'		voorliggend RUP	
Bestemming	Benaderende opp. (m ²)	Bestemming	Benaderende opp. (m ²)
Zone voor openluchtrecreatieve verblijven (recreatie)	2.731	Art. 2: zone voor wonen met ondersteunende functies (categorie wonen)	1.492

		Art. 3: Zone voor recreatie en ondersteunende functies (categorie recreatie)	1.251
SUBTOTAAL	2.731		2.743
TOTAAL	8.620		8.620

10. PLANBATEN EN PLAN- KAPITAAL EN GEBRUIKERSSCHADE

10.1 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.

10.2 PLANBATEN

Volgende bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planbatenheffing:

- Bestemmingswijziging van ambachtelijke bedrijvigheid naar wonen: 1.456m²

10.3 PLANSCHADE

In voorliggend RUP worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot planschadevergoeding.

10.4 KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSSCHADE

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

10.5 BIJLAGE 1: RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Bredene

uw bericht van
11/03/2022

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1605

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Herziening Camping"

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 11/03/2022, met ref. RVR-AV-1605), 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, gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het Team Externe Veiligheid adviseert om dit verbod in de S.V. als volgt te formuleren:

"De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten."

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 Herziening Camping

Initiatiefnemer gemeente Bredene

Plangebied



Toets uitgevoerd op 11/03/2022

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 Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

Vraag Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?

Antwoord Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.

Vraag Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?

Antwoord Nee, want er is een expliciet verbod op de inplanting van Seveso-inrichtingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

10.6 BIJLAGE 2: ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT

	Vlaanderen is omgeving	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
		Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
		Team Omgevingseffecten
		Milieueffectrapportage
		Koning Albert II-laan 20 bus 8
		1000 Brussel
		mer@vlaanderen.be
		www.omgevingvlaanderen.be
Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP 'Herziening camping' te Bredene		
Dossiernummer: SCRI22082		

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Bredene stelt een RUP op voor de gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Camping' en het BPA 'Zeelaan deel 1'. De gedeeltelijke herziening van deze bestaande bestemmingsplannen staat in functie van het regulariseren en faciliteren van de bestaande dynamische woon-werk-recreatie functies die zich op deze locatie ontwikkeld hebben.

Het Team Omgevingseffecten ontving op 1 februari 2024 de scopingnota. Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Op basis van de scopingnota stelt het Team Omgevingseffecten vast dat het voorgenomen RUP mogelijk een kader kan vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004². Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het gaat om een beperkt deel van het grondgebied van de gemeente, i.c. heeft het plangebied een oppervlakte van 1,385 ha (i.e. ongeveer 0,1% van het totale grondgebied van de gemeente). Het RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

² Besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (B.S. 17 februari 2005), zoals herhaaldelijk gewijzigd.

De periode van raadpleging liep van 18 mei 2022 t.e.m. 18 juli 2022 en een participatiemoment vond plaats op 9 juni 2022.

Alle adviezen en opmerkingen van burgers worden in tabelvorm opgelijst in hoofdstuk 2.1 en 2.2 van de scopingnota. Ze bevatten slechts heel beperkte opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten. Het betreft voornamelijk opmerkingen m.b.t. de inhoud van het plan. In de tabel wordt tevens aangegeven op welke manier hier mee omgegaan wordt in de kolom 'antwoord/verwerking van de opmerking'.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2024-04-05 11:34:47 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Jacobs Isabel



Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)