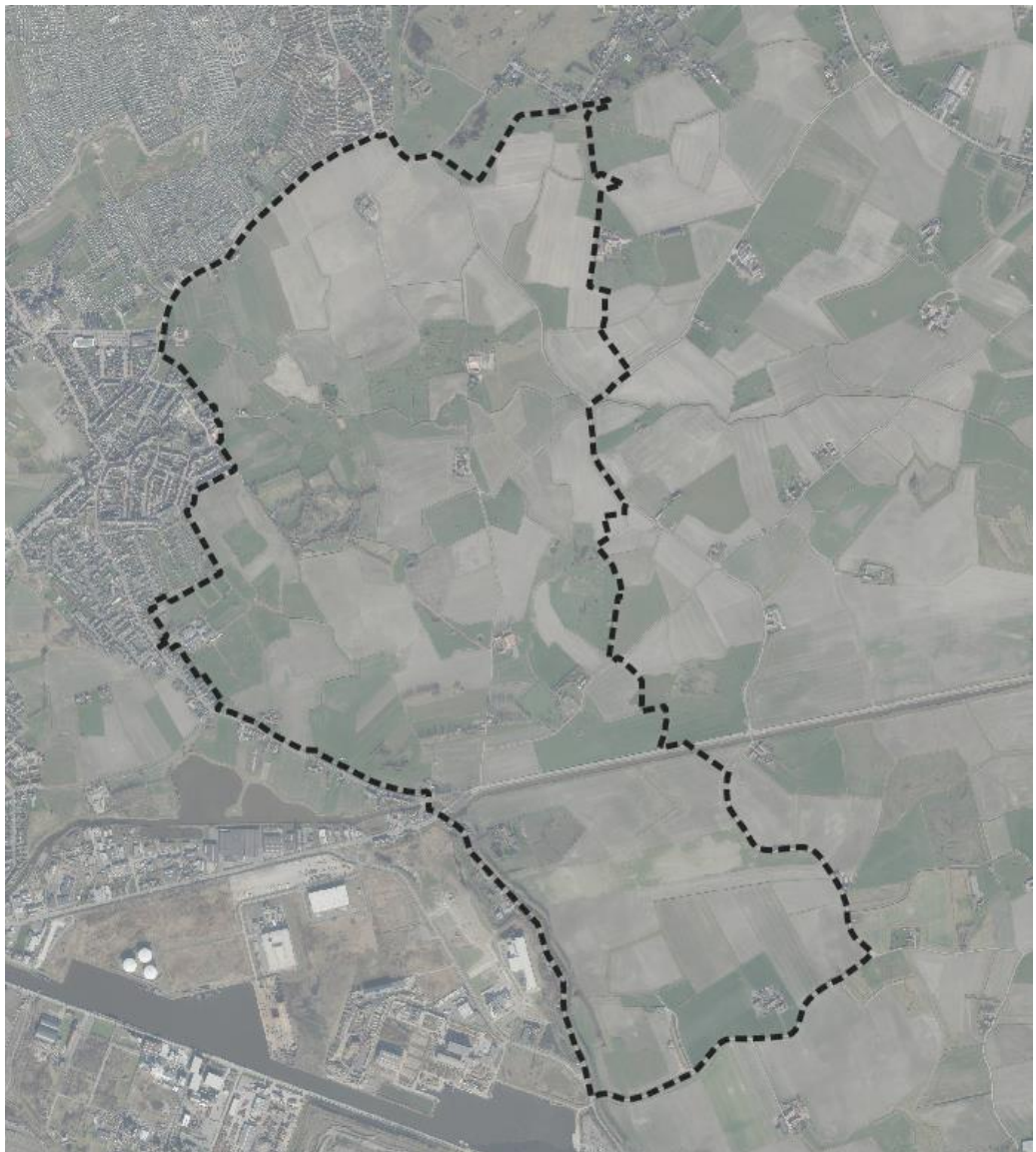


GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

AGRARISCH GEBIED

GEMEENTE BREDENE

Toelichtingsnota – April 2024



COLOFON

Gemeentelijk RUP

Agrarisch gebied
RUP_35002_214_00011_00001
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

INHOUD

1.	Inleiding	10
1.1	Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?	10
1.2	Omschrijving van de opdracht	10
2.	Bestaande toestand	11
2.1	Situering en afbakening van het plangebied	11
2.2	Evolutie van het plangebied	11
2.2.1	Ontstaan van het landschap	11
2.2.2	Het watersysteem	15
2.2.3	Huidige landschapsstructuur	19
2.3	Bestaande bebouwing	23
2.4	Bestaande recreatiestructuur	27
2.4.1	Toeristische netwerken	27
2.4.2	Attractiepunten	28
3.	Plannings- en beleidscontext	30
3.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	30
3.1.1	Richtinggevende bepalingen	30
3.2	Strategische visie beleidsplan Vlaanderen (BRV)	32
3.3	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)	33
3.3.1	Deelstructuren	33
3.4	Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Kust-Polders-Westhoek	36
3.4.1	Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)	38
3.5	Landinrichtingsplan Oudlandpolder I	39
3.5.1	Situering en beschrijving van de huidige situatie van de Oudlandpolder en zijn knelpunten	39
3.5.2	Procedure coördinatieopdracht Oudlandpolder	40
3.5.3	Raamakkoord Oudlandpolder	41
3.6	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)	45
3.6.1	Visievorming	45
3.6.2	Deelstructuren	45
4.	Juridische context	55
4.1	Verordeningen	55
4.2	Verordende plannen	55
4.3	Juridische ruimtelijke structuur	56
4.3.1	Erfgoed	56
4.3.2	Natuur	58
4.3.3	Water	60

4.3.4	Wegen.....	61
4.4	Vergunningstoestand hoeves	62
4.4.1	Hoeve Raepseburg (Fruithoeve), Klemskerkestraat 100	62
4.4.2	Hoeve, Zandstraat 74	62
4.4.3	Hoeve, Landweg 9-14.....	63
4.4.4	Hoeve 't Duiveketehof (Stal Greet Minne gcv), Zuid-Oostwijk 13	64
4.4.5	Hoeve 't Waterhof, Zuid-Oostwijk 12.....	65
4.4.6	Hoeve – Manege Ruitershof Bredene, Sluizenstraat 133	65
4.4.7	Hoeve Prinsenhof, Poelenhof, Zuid-Oostwijk 11	66
4.4.8	Hoeve Hof ter Blauwe Sluyze, Zuid-Oostwijk 7	67
4.4.9	Hoeve Trojanenfort, Plassendalesteenweg 4	68
4.4.10	Hof ter Yeste, Kwadeweg 3.....	68
5.	Planopties.....	70
5.1	Doelstellingen en gewenste ontwikkelingen	70
5.2	Landschap.....	70
5.2.1	Uitwerking van de doelstelling voor de verschillende landschapseenheden	71
5.3	Bebouwing.....	72
5.3.1	Landbouwbedrijfszetels	72
5.3.2	Erfgoed	73
5.3.3	Woningen en overige constructies.....	83
5.4	Recreatie	83
5.4.1	Recreatief netwerk	83
5.4.2	Site Jagerspad.....	87
5.4.3	Hoeves met een recreatieve invulling.....	95
5.5	Reikwijdte	98
5.6	Detaileringsgraad	99
5.7	Alternatieven.....	99
5.7.1	Nulalternatief.....	99
5.7.2	Locatiealternatieven	99
5.7.3	Inrichtingsalternatieven	100
6.	Vertaling in grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.....	101
6.1	Polderlandschap	101
6.1.1	Overdruk Jagerspad.....	101
6.2	Ecologisch waardevol agrarisch gebied	102
6.3	Zone voor manege	102
6.4	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	102
6.5	Indicatieve aanduiding: recreatieve verbinding	102
6.6	indicatieve aanduiding: paardenhouderij.....	102
6.7	indicatieve aanduiding: erfgoedsites	103
6.8	indicatieve aanduiding: waterlopen	104

7.	Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten	105
7.1	Evaluatie plan-MER-plicht: onderzoek tot mer(screening)	105
7.2	Werkwijze.....	105
7.3	relevante disciplines	106
8.	Beoordeling van de mogelijke milieueffecten	108
8.1	Bodem	108
8.1.1	Referentiesituatie.....	108
8.1.2	Juridisch-planologische toestand.....	108
8.1.3	Mogelijke effecten	109
8.1.4	Milderende maatregelen	109
8.1.5	Conclusie	109
8.2	Water.....	109
8.2.1	Referentiesituatie.....	109
8.2.2	Juridisch-planologische toestand.....	112
8.2.3	Mogelijke effecten	112
8.2.4	Milderende maatregelen	112
8.2.5	Conclusie	113
8.3	Fauna, flora en biodiversiteit.....	113
8.3.1	Referentiesituatie.....	113
8.3.2	Juridisch-planologische toestand.....	114
8.3.3	Mogelijke effecten	114
8.3.4	Milderende maatregelen	114
8.3.5	Conclusie	114
8.4	Landschap, cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed	115
8.4.1	Referentiesituatie.....	115
8.4.2	Juridisch-planologische toestand.....	115
8.4.3	Mogelijke effecten	116
8.4.4	Milderende maatregelen	116
8.4.5	Conclusie	117
8.5	Mens: ruimtelijk aspecten, landbouw en mobiliteit.....	117
8.5.1	Referentiesituatie.....	117
8.5.2	Juridisch-planologische toestand.....	118
8.5.3	Mogelijke effecten	118
8.5.4	Milderende maatregelen	119
8.5.5	Conclusie	119
8.6	Mens - Gezondheid.....	120
8.6.1	Referentiesituatie.....	120
8.6.2	Juridisch-planologische toestand.....	120
8.6.3	Mogelijke effecten	120
8.6.4	Milderende maatregelen	120
8.6.5	Conclusie	121
8.7	Mens - Veiligheid	122
8.7.1	Referentiesituatie.....	122
8.7.2	Juridisch-planologische toestand.....	122
8.7.3	Mogelijke effecten	122
8.7.4	Milderende maatregelen	123

8.7.5	Conclusie	123
8.8	Klimaat	123
8.8.1	Feitelijke toestand	123
8.8.2	Juridisch-planologische toestand	123
8.8.3	Mogelijke effecten	123
8.8.4	Conclusie en milderende maatregelen	123
8.9	Grensoverschrijdende effecten	124
8.10	Samenvatting van mogelijke negatieve milieueffecten en milderende maatregelen	125
8.11	Algemene beoordeling en conclusie	129
9.	Ruimtebalans	130
10.	Planbaten en plan- kapitaal en gebruikersschade	132
10.1	Inleiding	132
10.2	Planbaten	132
10.3	Planschade	132
10.4	Kapitaalschade / Gebruikersschade	132
11.	Ruimtelijk Veiligheidsrapport	133
11.1	Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport	133
12.	Bijlagen	134
12.1	Bijlage 1: Nota recreatieve verbinding	134
12.2	Bijlage 2: Planologisch Attest Ruitershof	161
12.3	Bijlage 3: Adviezen planologisch attest Ruitershof	165
12.4	Bijlage 4: Ontheffing plan-MER-plicht	187

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

Foto's

Foto 1:	Luchtfoto van 1971.....	15
Foto 2:	Luchtfoto van 1971.....	22
Foto 3:	Luchtfoto van 1979-1990	22
Foto 4:	Luchtfoto van 2000-2003.....	22
Foto 5:	Luchtfoto van 2015.....	22
Foto 6:	Hoeve Raepseburg.....	62
Foto 7:	Hoeve in de Zandstraat	63
Foto 8:	Hoeve Landweg	63
Foto 9:	Hoeve 't Duiveketehof.....	64
Foto 10:	Hoeve 't Waterhof	65
Foto 11:	Hoeve Ruitershof	65
Foto 12:	Hoeve Prinsenhof	67
Foto 13:	(Gesloopte) hoeve Hof ter Blauwe Sluize	67
Foto 14:	Hoeve Trojanenfort	68
Foto 15:	Hof ter Yeste	68
Foto 16:	Hoeve 't Duiveketehof.....	74
Foto 17:	Hoeve 't Duiveketehof.....	74
Foto 18:	Hoeve 't Waterhof	75
Foto 19:	Hoeve 't Waterhof	75
Foto 20:	Hoeve 't Waterhof	75
Foto 21:	't Prinsenhof.....	77
Foto 22:	't Prinsenhof	77
Foto 23:	't Prinsenhof	77
Foto 24:	't Prinsenhof	77
Foto 25:	Hof ter Blauwe Sluize	78
Foto 26:	Hof ter Blauwe Sluize	78
Foto 27:	Gesloopte hoeve.....	79
Foto 28:	Resterend gedeelte - woonhuis	79
Foto 29:	Hoeve Trojanenfort.....	80
Foto 30:	Hoeve Trojanenfort.....	80
Foto 31:	'Hof ter Yeste'	81
Foto 32:	'Hof ter Yeste'	81
Foto 33:	hoogteparcours provinciedomein De Gavers	90
Foto 34:	'Cadzandje'	90
Foto 35:	Hoeve Pierlapont	91

Figuren

Figuur 1:	Situering plangebied op kabinetskaart van Ferraris (1777)	13
Figuur 2:	Situering plangebied op Vandermaelenkaart (19 ^e eeuw)	14
Figuur 3:	Het afwateringssysteem van de Oudlandpolder in kaart. (Landschapsbiografie Oudlandpolder)	16

Figuur 4:	Inplantingsplan GOG Duiveketezwin.	18
Figuur 5:	Overstromingsgebied in het Duiveketezwin.	19
Figuur 6:	Onderscheid in 3 landschapseenheden.	20
Figuur 7:	Bebouwingsstructuur binnen het plangebied	23
Figuur 8:	Situering van het bouwkundig erfgoed binnen het RUP	26
Figuur 9:	Mountainbike-route vanaf Sluizenstraat tot Jagerspad.	27
Figuur 10:	Toeristische structuur.....	29
Figuur 11:	Gewenste structuur (RSV, 1997).....	31
Figuur 12:	Situering binnen de deelruimte 'Oostelijke Polderruimte' (PRS-WV, 2002)	35
Figuur 13:	Situering binnen de ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos voor de regio Kust- Polders-Westhoek	37
Figuur 14:	Situering t.a.v. het herbevestigd agrarisch gebied	38
Figuur 15:	Afbakening perimeter Landinrichtingsproject Oudlandpolder 1.....	42
Figuur 16:	Situering binnen deelstructuur 'Toeristisch-recreatieve en socioculturele ruimte' (GRS Bredene, 2006).....	46
Figuur 17:	Situering binnen de deelstructuur 'Landschappelijke structuur' (GRS Bredene, 2006) ..	48
Figuur 18:	Situering binnen de deelstructuur 'Agrarische structuur' (GRS Bredene, 2006)	51
Figuur 19:	Situering binnen de deelstructuur 'Natuurlijke structuur' (GRS Bredene, 2006)	52
Figuur 20:	Situering binnen de deelruimte 'Polderruimte' (GRS Bredene, 2006)	54
Figuur 21:	Situering Hoeve raepseburg	62
Figuur 22:	Situering Hoeve Zandstraat.....	63
Figuur 23:	Situering	63
Figuur 24:	Situering	64
Figuur 25:	Vergunningstoestand Duiveketehof	65
Figuur 26:	Situering 't Waterhof.....	65
Figuur 27:	Situering Ruitershof.....	65
Figuur 28:	Situering Prinsenhof.....	67
Figuur 29:	Situering Hof ter Blauwe Sluyze	67
Figuur 30:	Situering Trojanenfort	68
Figuur 31:	Situering Hof ter Yeste	68
Figuur 32:	Missing link in het fietsnetwerk.....	84
Figuur 33:	Situering binnen het mobiliteitsplan van Bredene.....	85
Figuur 34:	Onderzoek alternatieven trage weg	86
Figuur 35:	Luchtfoto zone Jagerspad.....	87
Figuur 36:	GRB zone Jagerspad met aanduiding waterstructuren.....	87
Figuur 37:	Concretisering van het nieuwe netwerk.....	88
Figuur 38:	Voorstelling 'Tuinen van Stene'	89
Figuur 39:	Korte termijnbehoefte van het bedrijf (Planologisch attest, 2014)	96
Figuur 40:	Beslissingsdiagram ruimtelijke veiligheidsrapportage	122

Tabellen

Tabel 1:	Woningen in het plangebied	24
Tabel 2:	Hoeves in het plangebied	25
Tabel 3:	Resterend bouwkundig erfgoed	26
Tabel 4:	Verordeningen voor het plangebied.....	55
Tabel 5:	Verordende plannen voor het plangebied	56
Tabel 6:	Bouwkundig erfgoed in het plangebied	57
Tabel 7:	Landschappelijk erfgoed in het plangebied	57
Tabel 8:	Archeologisch erfgoed in het plangebied	58
Tabel 9:	Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied	58

Tabel 10:	Vlaamse beschermingszones in het plangebied	60
Tabel 11:	Waterelementen in het plangebied	61
Tabel 12:	Buurt- en voetwegen in het plangebied	62

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 september 2009 en latere wijzigingen). De inrichting van een gebied gebeurt in 3 stappen:

- Een ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk 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:
 - o welke activiteiten er mogen plaatsvinden;
 - o waar al dan niet mag worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige voorschriften constructies in een bepaalde zone moeten voldoen;
 - o 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.

Ruimtelijke structuur- en beleidsplannen en uitvoeringsplannen worden opgesteld op drie beleidsniveaus met name door het Vlaams Gewest, door de provincies en door de gemeenten.

1.2 OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

De opdracht bestaat in het opmaken van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Agrarisch gebied' in de gemeente Bredene, overeenkomstig met de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Polderlandschappen zijn uiterst complex. De polders kampen zowel met een tekort als met een teveel aan zoetwater, terwijl er een steeds groter wordend risico op verzilting ontstaat door klimaatverandering. De klimaatverandering zal droogte-en waterproblematieken nog doen toenemen. Het RUP moet zorgen voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van dat polderlandschap. Binnen het polderlandschap komt ook nog bebouwing voor. Het gaat voornamelijk om geïsoleerd gelegen grotere landbouwhoeves, kleine woongroeperingen en zonevreemde functies (o.a. Ruiterhof Bredene). Daarnaast is er een recreatieve druk op het open ruimte gebied. Dit kan fungeren als een knelpunt (bebouwingsdruk, versnippering) maar kan eveneens fungeren als een potentie (kwalitatieve toeristische ontsluiting).

Het RUP moet hieromtrent een visie ontwikkelen en deze juridisch verankeren. Het RUP vertrekt hierbij vanuit drie thema's zijnde: Landschap, Bebouwing en Recreatie.

Het RUP kadert eveneens binnen het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bredene (BD 05/10/2006).

2. BESTAANDE TOESTAND

2.1 SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

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

Het plangebied omvat het zuidoostelijk deel van de gemeente Bredene. Meer specifiek omvat het een aaneengesloten open polderruimte met agrarisch karakter ten oosten van Bredene-dorp.

Het plangebied kent een oppervlakte van 429,4 hectare en wordt als volgt begrensd:

- Noordgrens: komt overeen met de Zandstraat en de Klemskerkestraat. Verder vinden we ten noorden we eveneens het gemeentelijk RUP 'Camping' en het BPA 'Batterijstraat'. Daarnaast bevindt er zich net ten noorden van het plangebied een GEN-gebied (Grote Eenheid Natuur);
- Oostgrens: komt overeen met de gemeentegrens. Een duidelijke, op terrein waarneembare, grens is hier niet aanwezig want deze oostgrens situeert zich hoofdzakelijk langsheen de perceelsgrenzen van akker- en weilanden;
- Zuidgrens: komt overeen met de Kwadeweg. Deze valt eveneens samen met de gemeentegrens;
- Westgrens: komt overeen met de rand van de dorpskern van Bredene, de Sluizenstraat en de Plassendalesteenweg. Deze westgrens komt ook overeen met de grenzen van de gewestelijke RUP's 'Afbakening Stedelijk gebied Oostende' en 'Afbakening Zeehavengebied Oostende'.

2.2 EVOLUTIE VAN HET PLANGEBIED

2.2.1 Ontstaan van het landschap

De polders hebben niet altijd bestaan. Ze zijn door de mens gemaakt. In de vroege middeleeuwen was de huidige kustregio nog een landschap van schorren en slikken dat regelmatig overstroomde. De zee reikte via brede getijdengeulen tot kilometers diep in het binnenland. De middeleeuwse ontginning van de kustvlakte ging aanvankelijk niet gepaard met actieve of systematische inpoldering, maar wel met het in gebruik nemen van natuurlijk opgeslibde gebieden. Vanaf ongeveer het jaar 1000 begonnen boeren en landheren uit het graafschap Vlaanderen dijkes te bouwen, in eerste instantie langs de getijdengeulen (en dus dwars op de zee), later ook parallel met de zee. Beetje bij beetje maakten ze opgeslibde gronden geschikt voor de landbouw. Aanvankelijk werd er dus niet actief land gewonnen op de zee, veeleer werd nieuw, opgeslibd land beschermd tegen overstromingen.

Duizend jaar lang zijn de polders, dankzij de landbouw, een bron van rijkdom geweest. Hieraan was wel een prijs verbonden. Polders zijn artificiële landschappen die op een artificiële manier in stand gehouden moeten worden. Behalve het onderhoud en versterken van dijken en andere waterkeringen moet de mens voortdurend het juiste waterpeil regelen om aan landbouw te kunnen doen. Een uitgekiend en zeer dicht netwerk van grachten, sloten, kanalen, sluizen en stuwen voert het overtollige regenwater af naar zee.

Bredene ligt in de kustvlakte. Hier kunnen twee gebieden worden onderscheiden: de duinen en de polders. Het plangebied situeert zich binnen de polders. De overgang tussen duinen en polders is dan wel vrij scherp en plots, toch is dit in dit gebied nog moeilijk te herkennen door de aanwezige bebouwing.

De kustpolders zijn geologisch opgebouwd door slikken-en schorre-afzettingen, veen en geulafzettingen. Maar eenmaal de zee niet meer over het land kan stromen, zet ze ook geen sedimenten zoals zand of slib meer af. Het gevolg is dat het land niet meer kan aangroeien of opslibben. Meer nog, doorheen de eeuwen is het niveau van de polders zelfs gedaald. Dat fenomeen heet het **inklinken** van de polders. Door het voortdurend afwateren of draineren van de polder daalt het grondwater en verliest de bodem aan volume. Het proces van klink wordt nog versterkt wanneer er veenlagen in de ondergrond aanwezig zijn. Veen bestaat uit afgestorven organisch materiaal dat is achtergebleven door eeuwenlange begroeiing. Wanneer het water uit het veen verdwijnt en het veen in aanraking komt met de zuurstof in de lucht, mineraliseert het organisch materiaal en neemt het sterk af in volume. Het paradoxale gevolg hiervan is dat de polders vandaag heel wat lager liggen dan gebieden die regelmatig door zee worden overspoeld. De Zwinvlakte bijvoorbeeld, ligt vandaag zo'n halve meter hoger dan de aangrenzende polders.

De huidige bodemgesteldheid is het resultaat van deze processen. De polder is vrij vlak en er is weinig reliëf, maar de relatief kleine hoogteverschillen (tot circa twee meter) zijn wel bepalend geweest voor de evolutie en gebruik door de mens. Ze zijn ook nog steeds herkenbaar in het landschap. Ten zuiden van de Zandstraat en ten oosten van de Sluizenstraat is het reliëf een beetje lager (twee à drie meter boven gemiddeld zeespiegelniveau) dan ten noorden en ten westen ervan (drie à vier meter). Dit hoogteverschil is het gevolg van een iets andere bodemsamenstelling: de hogere delen hebben veelal een zandige bodem of rusten op een zandige ondergrond; de lagere daarentegen hebben veeleer een kleiige samenstelling met soms veen in de ondergrond. Die laatste gronden zijn soms ook door veen- of kleiontginning nog verder verlaagd.

Het ontstaan en de ontwikkeling van deze structuren, net als hun relatieve hoogteligging, wordt verklaard door de natuurlijke genese van de kustvlakte en menselijk handelen.

Vanaf de vroege middeleeuwen (5de tot 10de eeuw) werden de polders geleidelijk in gebruik genomen voor beweiding, later voor bewoning en andere activiteiten (landbouwgebruik, ontginning grondstoffen als veen en klei). Naarmate de gebieden intensiever en meer permanent gebruikt werden, trachtte men door allerlei ingrepen het waterbeheer onder controle te krijgen. Hiervoor werden dijken en een netwerk van waterlopen aangelegd om enerzijds overstromingen vanuit nog actieve getijdengeulen te voorkomen en anderzijds om de interne waterbeheersing te organiseren. De natuurlijke geulen en krekens van het schorrengebied werden vaak (zonder veel aanpassingen) ingeschakeld in het interne afwateringssysteem. Dit verklaart grotendeels de grillige en kronkelende loop van grachten, sloten en kanalen. Door dit drainagesysteem werden de gronden ontwaterd. Dat leidde tot een algemene verlaging van het oppervlak, maar dit verschilt naargelang de ondergrond (zand, klei, veen); zand is van nature niet of nauwelijks onderhevig aan inklinking, waardoor die hoger liggen dan bijvoorbeeld kleigronden. Deze kleine maar relevante hoogteverschillen zijn duidelijk afleesbaar op de reliëfkaart en stemmen overeen met de structuren van hoger gelegen zandgronden en lager gelegen klei- en veengronden. Door die inklinking heeft zich ook het typische microreliëf gevormd in de graslanden, voor zover dit geen gevolg is van menselijke activiteit (onder meer uitbrikken, ontvenen).

De polders rond Bredene werden wellicht al tussen de achtste en tiende eeuw in gebruik genomen door de mens. Door deze geleidelijke ingebruikname werden gebruik en inrichting afgestemd op de natuurlijke factoren als bodem, reliëf en hydrologie. Aanvankelijk werden de schorren (die dus niet meer dagelijks onder water kwamen door getijdenwerking) als schapenweiden gebruikt.

Na verloop van tijd kreeg men de resterende geulen onder controle en/of isoleerde men gebieden door bedijking (o.a. de Dijk van de Watering van Blankenberge tussen Oudenburg en Bredene); hierdoor kon men ze intensiever gaan gebruiken, met bijvoorbeeld permanente bebouwing/bewoning, wegen en akkerland. Hierbij werd uitgegaan van de natuurlijke gesteldheid van het terrein, waarbij de hogere en drogere zones zich leenden voor wegen, bebouwing/bewoning

en akkerlandgebruik. De lagere zones werden vooral als hooi- of graasweiden gebruikt. In dat opzicht wijzen we naar de oude kern van Bredene (Bredene-Dorp) die op zo'n hogere structuur (**terp**) ligt, maar dichtbij een lagere kom (ten oosten van Bredene, gebied doorkruist door het Duivenketezwin) waar volgens de bodemkaart ook gronden uitgeveend werden.

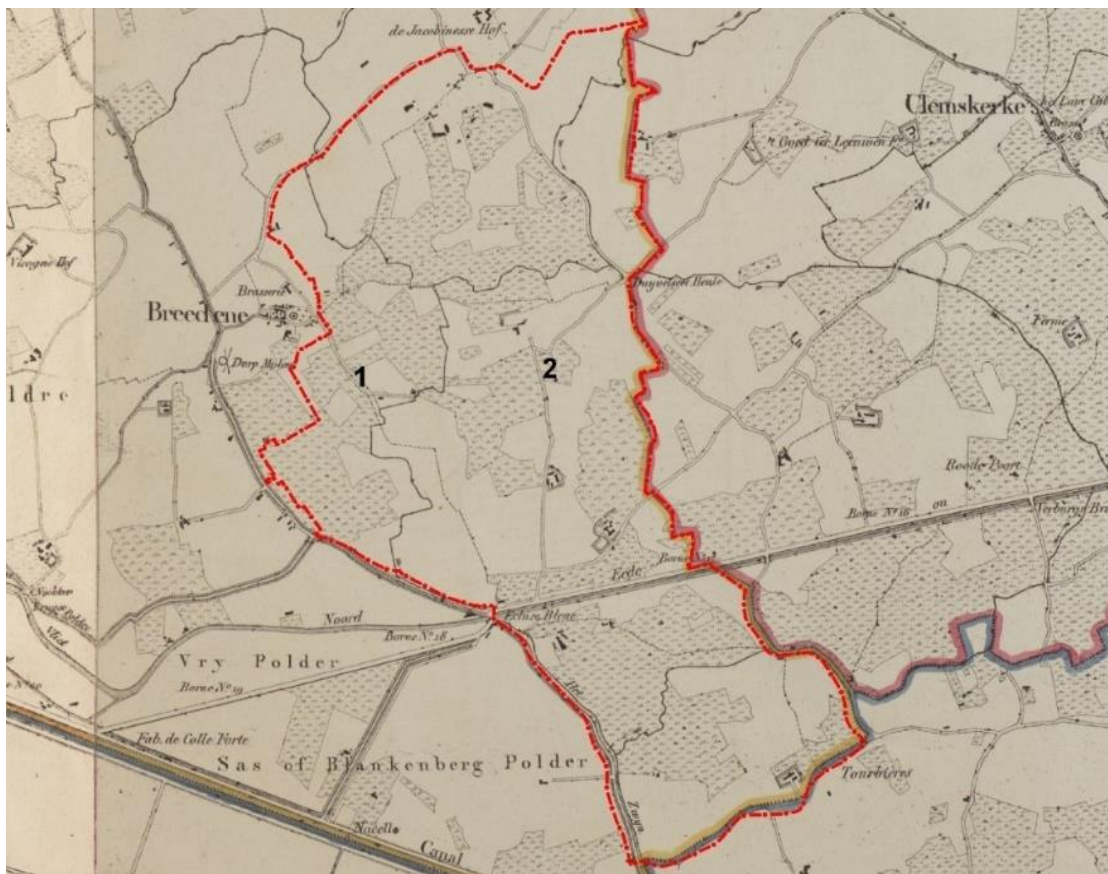
Vanaf de volle middeleeuwen werden de kustpolders grotendeels in gebruik genomen voor landbouwactiviteiten en bestond de bebouwing uit kleine dorpen en gehuchten, en verspreide hoeves.



Figuur 1: Situering plangebied op kabinetskaart van Ferraris (1777)

Op de kabinetskaart van Ferraris valt op dat de bestaande structuren zoals we deze op heden kennen al grotendeels aanwezig waren. Zo is het wegennet en het waterwegennet tot op heden nauwelijks gewijzigd. Bredene was een tegen dan een klein en geïsoleerd dorp geworden.

Op de kaart van Ferraris kwamen een groot aantal hoeves voor die vandaag nog steeds (gedeeltelijk) aanwezig zijn in het plangebied, zoals: Hoeve Raepeseburg (1), Hoeve 't Waterhof (2), Hoeve Prinsenhof (3), Hof ter Blauwe Sluyze (4), Hoeve Trojanenfort (5), Hof ter Yeste (6). Verder kwamen er ook nog enkele verspreid liggende hoeves voor die op heden verdwenen zijn (voornamelijk in het zuiden van het plangebied).



Figuur 2: Situering plangebied op Vandermaelenkaart (19^e eeuw)

Bij een vergelijking van de kaart van Vandermaelen (19^e eeuw) met deze van Ferraris valt een beperkte toename aan wegenis waar te nemen. Zo werd in die periode het Jagerspad aangelegd (1) en werd er een knik in de weg 'Zuid-Oostwijk' gecreëerd i.f.v. de ontsluiting van hoeve 't Waterhof (2). Er vond ook een rechte trekking van de Noordede (waterloop) en de Brugsesteenweg plaats. De bebouwing in het zuidelijk deel van het plangebied is afgenomen. Het landschap zelf bleef nagenoeg onveranderd.



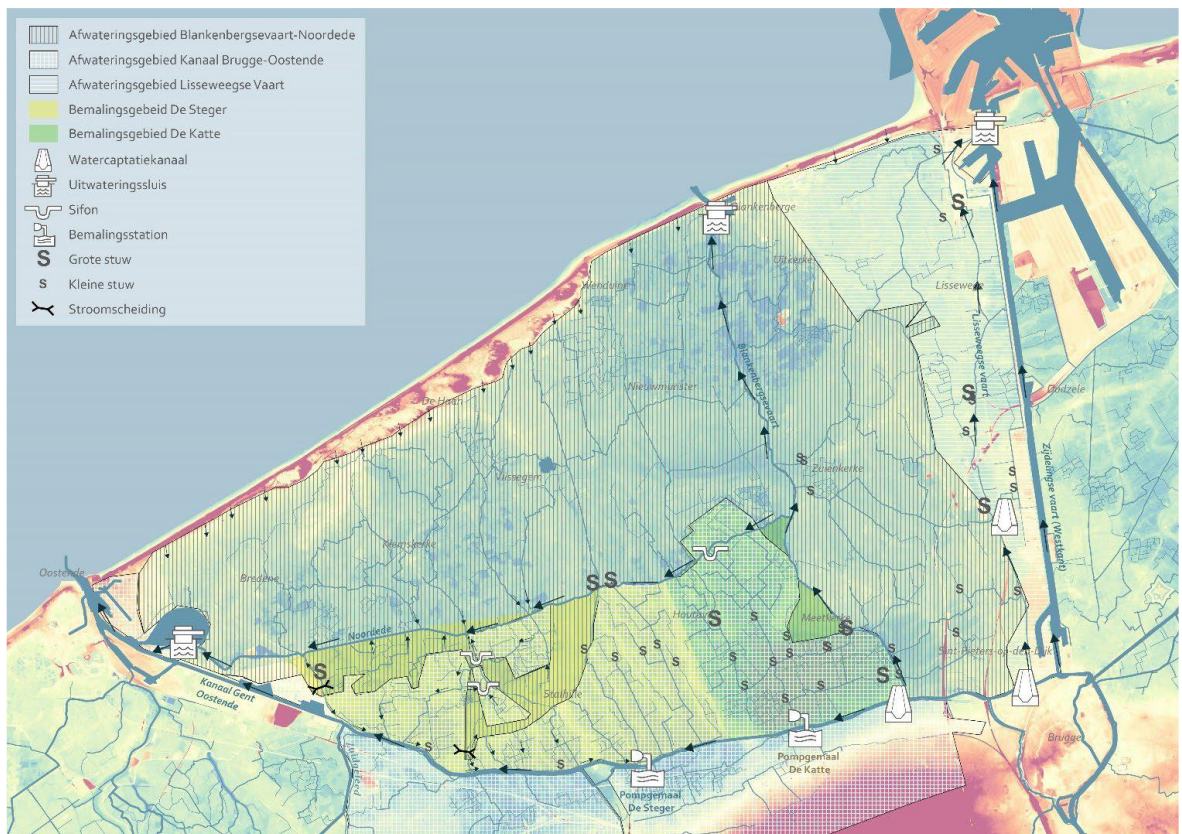
Foto 1: Luchtfoto van 1971

Bij een vergelijking tussen de luchtfoto uit 1971 met de kaart van Vandermaelen dan valt de toename aan bebouwing op, zo vinden we ten aanzien van de kaart van Vandermaelen de volgende bijkomende bebouwing: Hoeve 't Duiveketehof (1), de bebouwing langs het Jagerspad (2), een woonlint langsheen de Sluizenstraat (3) en enkele verspreid gelegen zonevreemde woningen. Ten zuiden van het kanaal vinden we een toename aan akkerlanden binnen het plangebied.

2.2.2 Het watersysteem

Een van de belangrijkste elementen in dit plangebied is water en de (toekomstige) invloed daarvan op het landschap, de landbouw en het leven in de polder. Het water in de Oudlandpolder wordt tegenwoordig op vier punten naar de Noordzee afgevoerd: in Zeebrugge, Blankenberge, Nieuwpoort en (via het plangebied naar) Oostende. De Blankenbergse vaart, Noordede en Lisseweegse vaart werken via gravitaire lozing in zee. Dat wil zeggen dat er geen pompen of gemalen gebruikt worden, maar dat het water gewoon van hoog naar laag stroomt.

Bij een gravitaire afwatering kan de lozing in zee enkel gebeuren bij eb. Gravitaire lozing in zee gebeurt door het openen van de uitwateringssluizen op het ogenblik wanneer het zeewater lager staat dan het polderpeil (1 à 2 m TAW). Bij opkomend tij gaan de sluizen weer dicht zodat het zeewater niet het land in vloeit. Dat betekent dat het water slechts enkele uren per etmaal naar zee kan stromen. Dat is het zogenaamde **lozingsvenster**. Het lozingsvenster is variabel en verschilt van dag tot dag, afhankelijk van de waterstanden op zee. De polder kan sowieso slechts gedurende enkele uren per dag water afvoeren in zee. Buiten de lozingsperiode is er dan ook geen andere optie dan dat het water gebufferd moet worden in de waterlopenstelsels van de polders.



Figuur 3: Het afwateringssysteem van de Oudlandpolder in kaart. (Landschapsbiografie Oudlandpolder)

Door de klimaatverandering zijn de polders extra gevoelig voor overstromingen. Als de zeespiegel en dus ook de laagwaterlijn stijgt, zal het lozingsvenster – of de periode waarin het water naar zee kan stromen – steeds kleiner worden. Als het dan ook nog eens, zeker in de wintermaanden, meer en harder gaat regenen, moet men nieuwe oplossingen bedenken, zoals het installeren van pompsystemen of meer ruimte voorzien om meer water langer vast te kunnen houden in de polders.

Want de kustpolders moeten niet alleen het lokale regenwater, maar ook al het water uit de stroomopwaarts gelegen gebieden verwerken en afvoeren naar zee. Het kustgebied is georganiseerd volgens twee grote watersystemen: in het westelijke deel stroomt het water af via het bekken van de IJzer (en tal van kanalen zoals het kanaal Ieper-IJzer of het Lokanaal). In het oostelijke deel van het kustgebied, in het bekken van de Oudlandpolder, stroomt het water naar zee via onder meer het kanaal Brugge-Oostende, de Noordede, het Leopoldkanaal en het Schipdonkkanaal. Het kanaal Brugge-Oostende krijgt gravitaire lozing via de Jabbeekse beek en de Boterbeek, maar ook de bemalingsgebieden van de drie pompgemalen. Een deel van het water uit het kanaal Brugge-Oostende stroomt gravitair in zee in Oostende en een deel gaat via het sluisencomplex in Plassendale naar het kanaal Plassendale-Nieuwpoort.

In de polders is het peilbeheer in principe gericht op lage winterpeilen en hoge zomerpeilen. In de winter is het nodig om voldoende buffercapaciteit te creëren voor het opvangen van water na zware en langdurige regenbuien. In de lente worden lage waterstanden ook gevraagd door de landbouwers zodat de gronden kunnen worden bereiden en bewerkt. In de zomer is een hoger peil nodig voor de teelten en in functie van drinkwater voor het vee. Lage winterpeilen en hoge zomerpeilen gaan echter in tegen de natuurlijke situatie.

Zoals eerder vermeld is het lozingsvenster variabel en verschilt dat van dag tot dag, afhankelijk van de waterstanden op zee. Bij doortij bijvoorbeeld, is de lozingscapaciteit minimaal. Bij doortij is er namelijk nog maar een klein hoogteverschil tussen eb en vloed en ligt de laagwaterlijn veel hoger

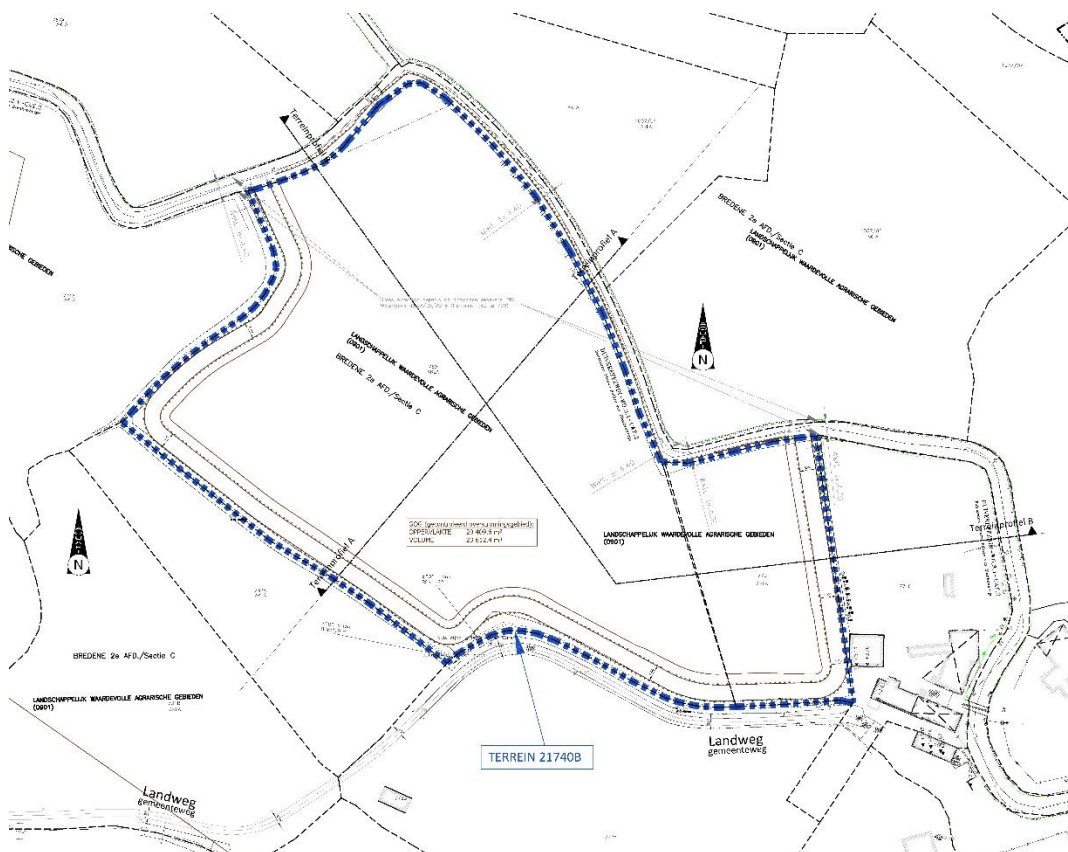
dan normaal. Ook een zware storm in combinatie met hevige neerslag vormt een bedreiging. Door de stormopzet verhoogt het waterpeil op zee en kan het regenwater niet meer wegstromen. Het overstromingsgevaar komt dan van beide kanten, zowel vanuit de zee als vanuit het achterland. Als de zeespiegel stijgt verkleint het lozingsvenster. Door de klimaatverandering zijn de polders extra gevoelig voor overstromingen. Als de zeespiegel en dus ook de laagwaterlijn stijgt, zal het lozingsvenster – of de periode waarin het water naar zee kan stromen – steeds kleiner worden. Als het dan ook nog eens, zeker in de wintermaanden, meer en harder gaat regenen, moet men nieuwe oplossingen bedenken, zoals het installeren van pompsystemen of meer ruimte voorzien om meer water langer vast te houden in de polders. Want door de klimaatveranderingen zal het contrast nog meer toenemen: in de winter dreigt wateroverlast en in de zomer zoetwatertekort.

Ook de invloed van moderne landbouw speelt een significante rol in het waterbeheer (lagere winterpeilen en hogere zomerpeilen is een relatief recent fenomeen). Voor de jaren 1960 was de situatie anders. Er bestonden nog geen zware landbouwmachines, er was veel meer grasland dan akkerland en de landbouw was ook minder intensief. Lage winterpeilen (om met zware machines het land te bewerken) waren helemaal niet nodig. In de winter stonden de polders dan ook regelmatig blank. Dat had als grote voordeel dat de grondwatervoorraden aangevuld werden, zodat er ook in drogere zomers voldoende zoetwater aanwezig was.

Daarnaast dreigt verzilting van de polders een steeds groter probleem te worden. De watervoerende laag aan de kust is opgebouwd uit een zoetwaterlens bovenop een dieperliggend zout grondwater, waarbij de dikte van de laag zoet grondwater varieert in functie van bodem en reliëf. Hoe dichter bij de kust, hoe meer de stijging van de zeespiegel de zoetwaterlens van onderuit onder druk zet. De diepte van de zoutwaterlaag varieert. Op sommige plaatsen ligt ze tot op 40 meter diepte, op andere plaatsen op nauwelijks 2 tot 3 meter. De verzilting die hierdoor ontstaat kan ernstige problemen opleveren voor de landbouw en de drinkwatervoorziening. Het vaak zoute slootwater kan niet worden gedronken door het vee; vandaar de vele poelen in de weilanden van de polders. En wanneer het grensvlak tussen zoutwater en zoetwater zo hoog opschuift dat de wortels van gewassen in het zoutwater terecht komen, komen bepaalde teelten in het gedrang, maar zijn dieper wortelende heesters en bomen de eerste slachtoffers. Maar ook voor de bodem zelf is dit problematisch. Het grootste deel van de poldergronden bestaat uit kleibodems, en die verslempen wanneer ze in aanraking komen met zoutwater. Verslemping is een chemisch proces waarbij zout de minerale structuur van klei verandert, waardoor de bodem onbruikbaar wordt voor de landbouw.

2.2.2.1 Ingrepen i.f.v. de waterhuishouding

Naar aanleiding van het collectorproject '21740B - Bredene / De Haan – Afkoppelen collectorennetwerk' werd door de Nieuwe Polder van Blankenberge bezorgdheid geuit betreffende de toekomstige waterpeilen op het Duiveketezwin, met als gevolg het risico op wateroverlast ter hoogte van de Dorpsstraat in Bredene. Na overleg met de betrokken partijen werd geconcludeerd dat een bufferbekken noodzakelijk was. Dit werd inmiddels aangelegd ten zuiden van de Zandstraat.



Figuur 4: Inplantingsplan GOG Duiveketezwin.

Het project heeft als doel de aanleg van een collector naast het bestaande ingebuisde zwin. Door dit project wordt heel wat verharde oppervlakte afgekoppeld van het bestaande pompstation Zandstraat. Langsheen deze collector liggen heel wat campings en/of vakantieparken. Deze worden verplicht om af te koppelen (cfr. Vlaremwetgeving). Dit zorgt voor een enorme reductie van de overstortfrequentie ter hoogte van pompstation Zandstraat. Het bestaande ingebuisde zwin (= huidige gemengde collector) wordt behouden als RWA-bufferiolering. Er wordt een nieuwe DWA-collector naast het zwin voorzien. Oorspronkelijk loosde de gemengde riolering het regenwater en afvalwater in het pompstation Zandstraat waar het werd doorgepompt naar het waterzuiveringsstation in Oostende. De overstort van dat pompstation kwam terecht in het Duiveketezwin (WO 3.1. – Cat.2) waardoor ongezuiverd water in deze waterloop terecht kwam. Door de afkoppeling van het collectorennetwerk zal het hemelwater nu rechtstreeks in Duiveketezwin (WO 3.1. – Cat.2) terechtkomen. Ook zal er een enorme reductie van de overstortfrequentie zijn waardoor er veel minder ongezuiverd water in het Duiveketezwin (WO 3.1. – Cat.2) kan terechtkomen.

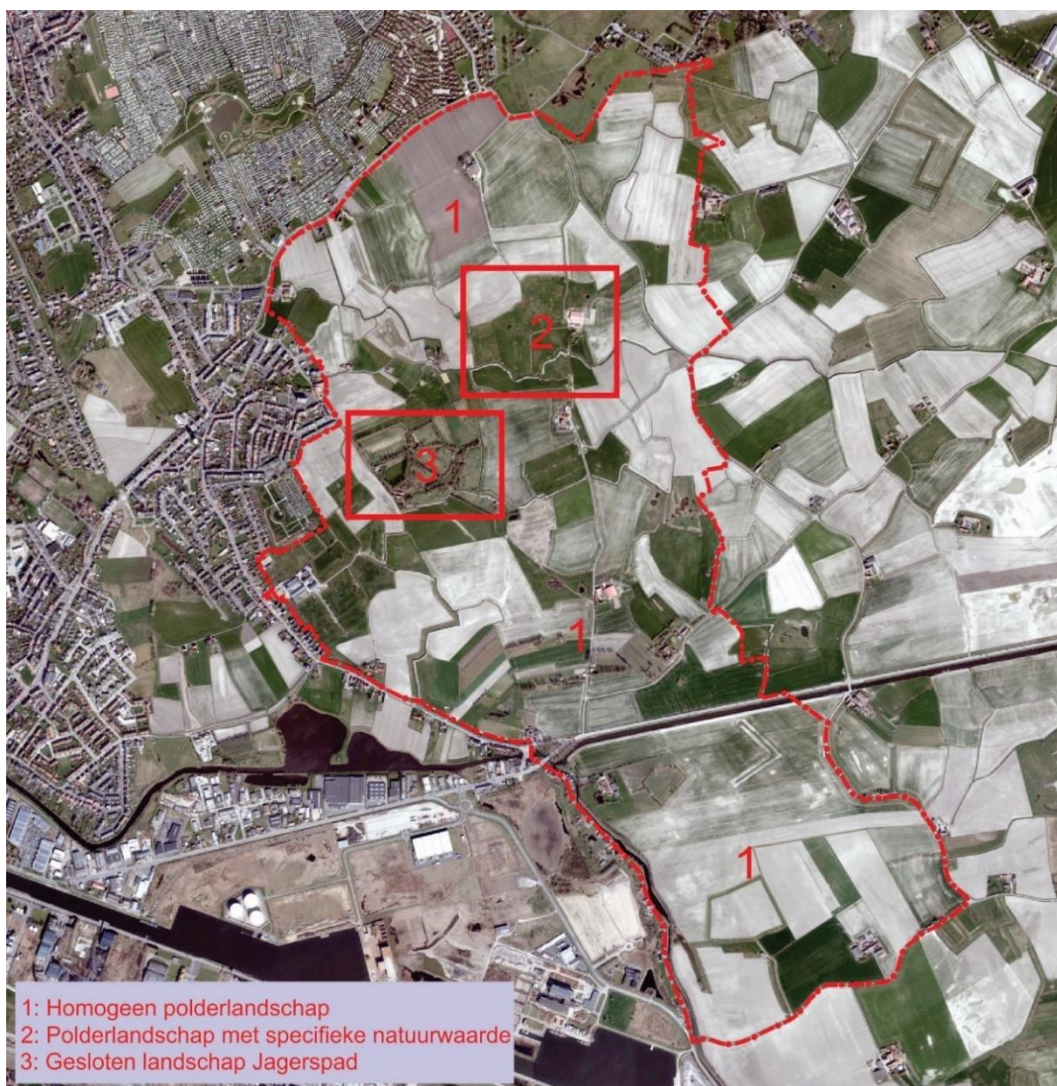
Om wateroverlast te vermijden werd een GOG (Gecontroleerd Overstromingsgebied) aangelegd dat ervoor zorgt dat het water op een natuurlijke manier kan infiltreren en het Duiveketezwin (WO 3.1. – Cat.2) niet kan overstromen. Het gaat om een GOG met een oppervlakte van 20 409,6 m² en een volume van 23 612,4 m³. Het maaiveld werd over een oppervlakte van ruim 2 hectare afgegraven tot op niveau +1,90mTAW. Hierdoor ontstaat een gebied dat ca. 1,3m lager ligt dan de omliggende velden. Buiten perioden van overstroming zal er geen verschil in uitzicht zijn tussen het GOG en deze omliggende velden, het zal eveneens bezaaid worden met gras en gebruikt kunnen worden voor de begrazing van vee. Enkel in perioden van overstroming zal het lagergelegen gebied voor een beperkte periode vollopen met water uit het Duiveketezwin (WO 3.1. – Cat.2).



Figuur 5: Overstromingsgebied in het Duiveketeswin.

2.2.3 Huidige landschapsstructuur

Het overgrote deel van het plangebied bestaat nog steeds grotendeels uit open ruimte, als onderdeel van de Oudlandpolder. Kenmerkend is het nog altijd duidelijke onderscheid tussen poelgronden en kreekruggen. De kreekruggen zijn geschikt voor akkerbouw. De poelgronden zijn vrijwel uitsluitend in gebruik als grasland. Het plangebied wordt doorsneden door een onregelmatig patroon van wegen en een dicht waterloppennet waarvan het Duiveketeswin, de Noordede en het Noordgeleed de belangrijkste zijn.



Figuur 6: Onderscheid in 3 landschapseenheden.

2.2.3.1 Polderlandschap

Zoals eerder vermeld zijn de gronden binnen het plangebied hoofdzakelijk deel van een homogeen polderlandschap. Hierbij vormen de duinen een natuurlijke barrière tussen land en zee en bieden ze de noodzakelijke bescherming tegen overstromingen. Zonder de duinen zouden de achterliggende polders immers op natuurlijke wijze vanuit zee onder water komen omdat ze lager liggen dan het hoogwaterniveau. De overgang tussen duinen en polders is vrij scherp en plots, maar in dit gebied nog moeilijk te herkennen door de aanwezige bebouwing.

Zoals eerder vermeld zijn de kustpolders geologisch opgebouwd met slikken-en schorre-afzettingen, veen en geulafzettingen. Gedurende de laatste tweeduizend jaar hebben verschillende periodes van erosie en sedimentatie elkaar opgevolgd en gezorgd voor af- en aanvoer van klei en zand. De huidige bodemgesteldheid is het resultaat van deze processen. De polder is vrij vlak en er is weinig reliëf maar de relatief kleine hoogteverschillen (tot ca. twee meter) zijn wel bepalend geweest voor de evolutie en ingebruikname door de mens. Ze zijn nog steeds herkenbaar in het landschap. De polders kennen een hoofdzakelijk gebruik als akkerland.

Er kan gesteld worden dat het polderlandschap volgende algemene kenmerkende eigenschappen heeft:

- Het betreft een vlak gebied met louter micro-reliëf;
- Het gebied is doorsneden door kleine grachten, restanten van geulen (Duiveketezwin) en kunstmatige afwateringssystemen (bv. Noordede). Ze zijn allen van belang om de waterhuishouding van dit laag gelegen gebied te verzekeren;
- Het betreft een open landschap. Er is weinig opgaand groen aanwezig. De grootste groenvolumes zijn te vinden in de omgeving van het Jagerspad en de kenmerkende bomenrij langs het Noordgeleed;
- Het grondgebruik wordt gedomineerd door akkerland. Enkel de lager gelegen delen (in nabijheid van de waterlopen, plassen en poelen) hebben een gebruik als weiland of grasland;
- De bebouwing is beperkt gebleven tot verspreid gelegen hoeves. Er komen eveneens een aantal zonevreemde woningen voor maar grote concentraties of clusters ontbreken. De grens met de kern van Bredene en de concentratie kampeerverblijven is scherp.

Ten gevolge van het micro-reliëf komen binnen het landschap nog 2 kleinere landschapseenheden voor:

2.2.3.2 Duiveketezwin

Binnen dit homogene polderlandschap vinden we tussen de Landweg en de Zuid-Oostwijk, meer specifiek tussen 'Stal Greet Minne gcv', 'Hoevevlees Waterhof' en de hoeve op het einde van de Landweg- een polderlandschap met vrij specifieke natuurwaarden. Doorheen deze zone loopt van oost naar west de waterloop 'Duiveketezwin'. Het betreft een waterloop van tweede categorie.

Binnen deze zone ligt het reliëf een beetje lager (twee à drie meter boven gemiddeld zeespiegelniveau) dan ten noorden en ten westen van dit habitatrichtlijngebied (drie à vier meter). Dit hoogteverschil is het gevolg van een verschil in bodemsamenstelling: de hogere delen hebben veelal een zandige bodem of rusten op een zandige ondergrond; de lagere daarentegen hebben veeleer een kleiige samenstelling met soms veen in de ondergrond.

Bij het droogleggen van polders gaat de klei krimpen waardoor deze lager komen te liggen. Die laatste gronden zijn soms ook door veen- of kleiontginning nog verder verlaagd. De lagere zones worden vooral als hooi- of graasweiden gebruikt. Deze zone met specifieke natuurwaarden werd eveneens erkend als een habitatrichtlijngebied.

2.2.3.3 Jagerspad

De grond ten oosten van het Jagerspad betreft een atypische zone binnen een open polder en landbouwgebied.

Oorspronkelijk maakte het tot de jaren 70 deel uit van het homogeen polderlandschap. Het was een open gebied zonder begroeiing met een agrarisch grondgebruik (voornamelijk akkerbouw). Door particulier initiatief is het landschap echter volledig veranderd. Op onderstaande luchtfoto's is de transformatie van het landschap zichtbaar. In eerste instantie werden grote waterpartijen, geulen en een grachtenstelsel aangelegd. Rondom de waterpartijen werd hoogstambomen geplant. Hierdoor ontstond een aparte gesloten landschapseenheid waarbij het agrarisch grondgebruik volledig verdween. Momenteel wordt het gebied op de biologische waarderingskaart ingedeeld als een complex met biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen met name:

- Soortenarm permanent cultuurgrasland;
- Eutroof water;
- Houtkant met gemengd loofhout (vnl. populier);
- Bermen, perceelranden,... met rietland en andere vegetaties van het rietverbond.



Foto 2: Luchtfoto van 1971



Foto 3: Luchtfoto van 1979-1990



Foto 4: Luchtfoto van 2000-2003

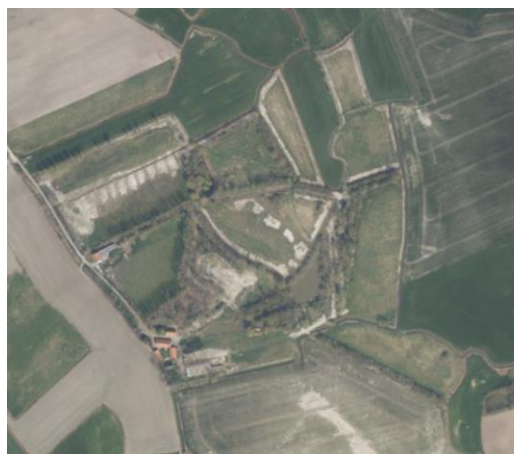


Foto 5: Luchtfoto van 2015

2.3 BESTAANDE BEBOUWING

Binnen het plangebied is er in zeer beperkte mate bebouwing aanwezig. Deze bebouwing is ondergeschikt aan de open ruimte. In het polderlandschap ten oosten van Bredene-Dorp, komt de bebouwing enkel voor onder de vorm van historische hoeves en in beperkte mate verspreide bebouwing. Ter hoogte van de Blauwe Sluis ligt een gelijknamige kleine woonenclave. Concreet komen er binnen het voorliggend plangebied 13 hoeves, 15 woningen, een waterzuiveringsstation en enkele bedrijfsloodsen voor. Met uitzondering van de twee beperkte woongroeperingen, waarbij er een gesloten woningtypologie heerst, zijn de gebouwen binnen het plangebied allen van het vrijstaand type. Voor wat de woningen betreft zijn er twee beperkte woongroeperingen waar te nemen, zijnde t.h.v. de Landweg waar we 3 gegroepeerde woningen terugvinden (Landweg 1 - 3 - 5) en t.h.v. de Blauwe Sluis waar we 4 gegroepeerde woningen terugvinden (Plassendalesteenweg 2 - 2A - 6 - 6A - 8 - 8A).

De bedrijfsloodsen bevinden zich allen ter hoogte van de Blauwe Sluis. Het waterzuiveringsstation bevindt zich aan de Zandstraat in het noorden van het plangebied. Naast de verspreid gelegen woningen, het waterzuiveringsstation en de bedrijvigheid ter hoogte van de Blauwe Sluis komen er ook een aantal hoeves voor binnen het plangebied. Het typische vlakke polderlandschap leidde tot het ontstaan van meerdere landbouwhoeves in Bredene. Doorheen de tijd zijn deze landbouwhoeves geëvolueerd. Hierdoor is het mogelijk een differentiatie te maken tussen de landbouwhoeves onderling.



Figuur 7: Bebouwingsstructuur binnen het plangebied

Nr.	Adres	Omschrijving
2	Zandstraat 88	Voormalige hoeve herbouwd tot woning 1 bouwlaag met hellend dak
5	Landweg 1, 3 en 5	Kleinschalige woningen deels verbouwd. 1 bouwlaag met hellend dak & 2 bouwlagen met plat dak.
8	Jagerspad 1	Verbouwde ééngezinswoning. 2 bouwlagen met hellend dak.
13	Sluizenstraat 175	Het betreft een uitgedoofd landbouwbedrijf waarvan de woning nog bewoond is. 1 bouwlaag met hellend dak.
14	Zuid-Oostwijk 8 en 9	Kleinschalige lage aaneengesloten woningen. 1 bouwlaag met hellend dak.
15	Zuid-Oostwijk 10	Kleinschalige woning met aansluitend oude stalling. 2 bouwlagen met hellend dak.
17	Zuid-Oostwijk 6	Voormalige hoeve verbouwd tot woning. 2 bouwlagen met hellend dak.
19	Brugsesteenweg 171	Verbouwde ééngezinswoning. Aansluitend bij woongroepering. 2 bouwlagen met hellend dak
20	Plassendalesteenweg 2, 2A, 6 en 8	Aaneengesloten bebouwing verweven met loodsen. De bebouwing zit ingesloten tussen de weg en de waterloop. 2 bouwlagen met plat dak
22	Kwadeweg 1	Kleinschalige geïsoleerde woning 1 bouwlaag met hellend dak
24	Kwadeweg 5	Kleinschalige ééngezinswoning. 1 bouwlaag met hellend dak.

Tabel 1: Woningen in het plangebied

Nr.	Adres	Omschrijving
1	Klemskerkestraat 100	'De Fruithoeve'. Het betreft een landbouwbedrijf met een hoevewinkel (voornamelijk verkoop van groenten en fruit). Het betreft een modern landbouwbedrijf.
4	Zandstraat 74	Het betreft een recent verbouwde hoeve. De oude landbouwbedrijfsgebouwen werden gesloopt. Er werd een nieuwe landbouwbedrijfswoning gebouwd. Het bedrijf beschikt over recente, aan de moderne landbouwbedrijfsvoering aangepaste bedrijfsgebouwen.
6	Landweg 9	Het betreft een uitgedoofd landbouwbedrijf waarvan de woning nog bewoond is. De landbouwbedrijfsgebouwen zijn verouderd en niet meer aangepast aan een moderne landbouwbedrijfsvoering.
7	Zuid-Oostwijk 13	'Hoeve 't Duiveketehof'. Het betreft een historische hoeve. Door recente vergunningsaanvragen en bouwwerken is het historisch karakter echter verloren gegaan. De hoeve betreft nu een paardenhouderij met een binnen- en buitenpiste.
9	Jagerspad 3	Het betreft een voormalig landbouwbedrijf dat leeg staat en verbouwd werd tot een woning. De landbouwbedrijfsgebouwen zijn verouderd.

10	Zuid-Oostwijk 12	'Hoeve 't Waterhof'. Het betreft een historische hoeve die nog een landbouduitbating kent. Op de boerderij is er een rechtstreekse verkoop van vlees aan particulieren.
11	Sluizenstraat 133	'Ruitershof'. Het betreft een landbouwbedrijf dat volledig omgevormd is tot een manege. Voor de uitbreiding van de manege bestaat een goedgekeurd planologisch attest.
12	Zuid-Oostwijk 11	'Prinsenhof'. Het betreft een historische landbouwhoeve die geen landbouduitbating in de strikte zin meer heeft. De hoeve wordt gebruikt om paarden te stallen en om ze af te richten (op individuele basis).
16	Zuid-Oostwijk 7	'Hof ter Blauwe Sluyze'. Het betreft een historische landbouwhoeve die leeg staat. Het historisch waardevol deel van de hoeve werd recentelijk grotendeels afgebroken (zowel de stalvleugel als de dwarsschuur zijn afgebroken). Enkel het boerenhuis en de hekpijlers zijn nog op het terrein aanwezig. De landbouwbedrijfsgebouwen zijn verdwenen. Een nieuwe landbouwfunctie is mogelijk doch vraagt grote investeringen.
21	Plassendalesteenweg 4	'Hoeve De Plasse'. Het betreft een historische hoeve die geen landbouduitbating meer kent. Het woonhuis werd recent verbouwd tot een moderne woning.
23	Kwadeweg 3	'Hof ter Yeste'. Het betreft een historische hoeve waar nog een actieve landbouwzetel gevestigd is. Naast de historische hoevegebouwen komen ook nog recente landbouwbedrijfsgebouwen voor.

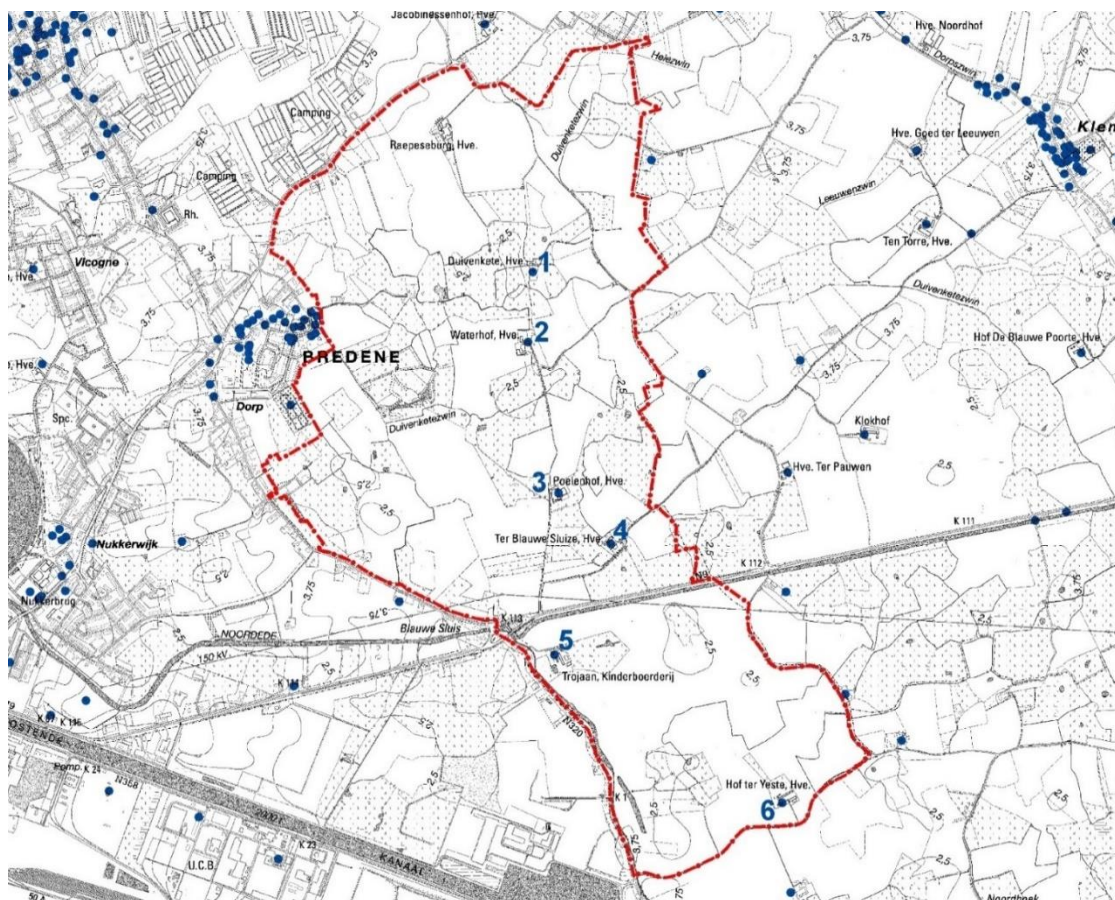
Tabel 2: Hoeves in het plangebied

2.3.1.1 Overgebleven bouwkundig erfgoed

De historische evolutie leidde tot een aantal kenmerkende gebouwen die deel uitmaken van het cultuurhistorisch patrimonium. Deze werden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het gaat om de volgende gebouwen:

Volgnr.	Adres	Benaming	Inventaris bouwkundig erfgoed
1	Zuid-Oostwijk 13	Hoeve 't Duiveketehof	ID 54416
2	Zuid-Oostwijk 12	Hoeve 't Waterhof	ID 54415
3	Zuid-Oostwijk 11	Hoeve Prinsenhof / Poelenhof	ID 54414
4	Zuid-Oostwijk 7	Hoeve Hof ter Blauwe Sluyze Het historisch waardevol deel van deze hoeve werd grotendeels (zowel de stalvleugel als de dwarsschuur) afgebroken waardoor deze hoeve niet meer volledig erkend kan worden als historisch waardevol (enkel het boerenhuis en de hekpijlers zijn nog aanwezig op het terrein).	ID 54413
5	Plassendalesteenweg 4	Hoeve Trojanenfort	ID 86006
6	Kwadeweg 3	Hoeve Hof ter Yeste	ID 54409

Tabel 3: Resterend bouwkundig erfgoed



Figuur 8: Situering van het bouwkundig erfgoed binnen het RUP

2.4 BESTAANDE RECREATIESTRUCTUUR

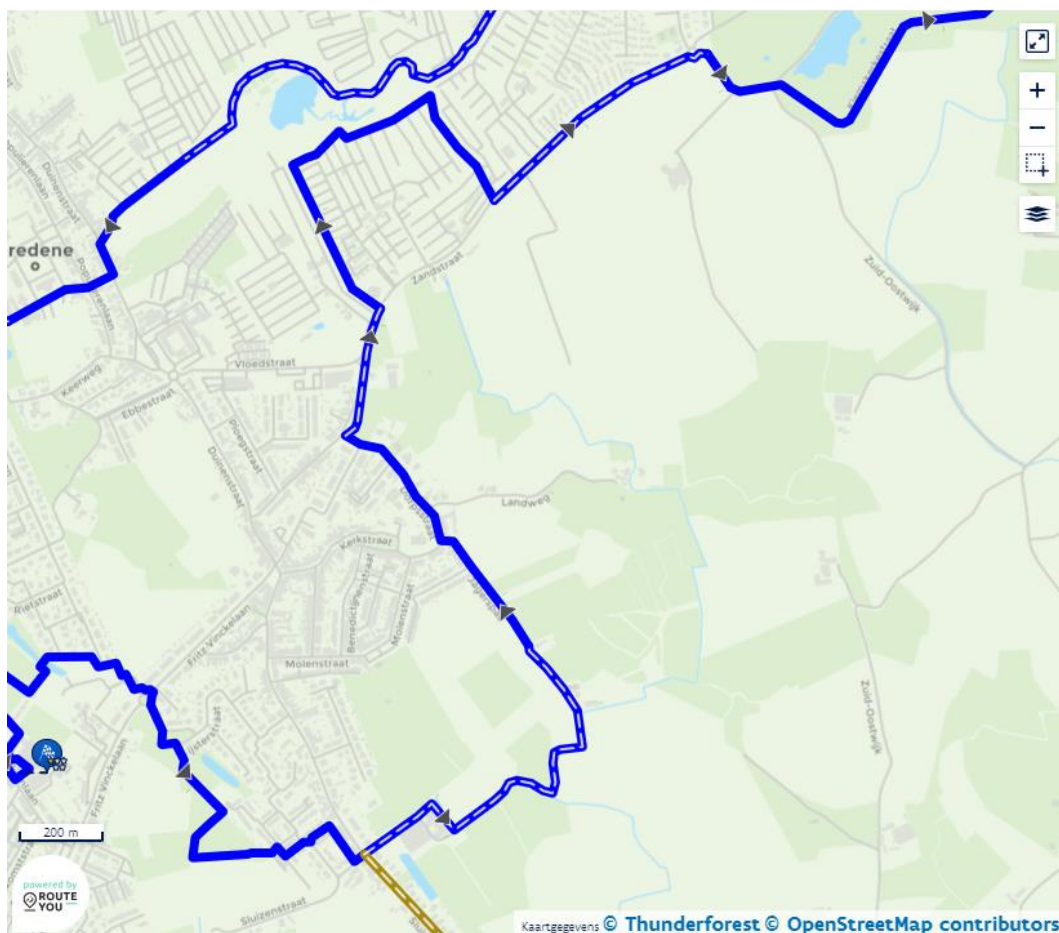
2.4.1 Toeristische netwerken

Door de ligging net achter de duinengordel en de door de aanwezigheid van hoogdynamische toeristische voorzieningen in deze kuststrook heeft het plangebied een hoog recreatief karakter. Dit uit zich niet zo zeer in een groot aantal attractiepunten maar wel in een recreatief netwerk. Zo zijn er diverse recreatieve fiets- , wandel- en ruiterspaden doorheen het plangebied.

Fiets- en wandelpaden

De fiets- en wandelpaden volgen hoofdzakelijk de bestaande autowegen. Langsheen de Zandstraat en de Sluizenstraat bevindt er zich een afzonderlijk fietspad. Vanaf de Klemskerkestraat richting de noordelijk gelegen verkaveling ligt er eveneens een vrijliggend fiets-wandelpad dwars doorheen het landbouwgebied. Tenslotte vinden we in het zuiden van het plangebied nog een vrijliggend fiets- en wandelpad die langsheen het Noordgeleed loopt. Volgende recreatieve fietsroutes lopen doorheen het plangebied:

- 't Paddegat route;
- Hoeven route;
- Milieu fietsroute.
- Mountainbikeroute.



Figuur 9: Mountainbike-route vanaf Sluizenstraat tot Jagerspad.

Volgende recreatieve wandelroutes lopen doorheen het plangebied:

- Beeweg;
- Landerijenpad.

Tevens bevinden er zich binnen -of grenzend aan- het plangebied 4 fietsknooppunten. Het betreffen fietsknooppunt 96, 12, 26 en 59. Het plangebied staat dus in verbinding met het fietsknooppuntennetwerk op Vlaams niveau.

Ter volledigheid kan gemeld worden dat er eveneens een route van het functioneel fietsroutenetwerk langsheen het plangebied loopt met name langs de Zandstraat, de Sluizenstraat en de Plassendaalsesteenweg.

Ruiterpaden

Naast deze fiets- en wandelpaden vinden we tevens ruiterpaden binnen het plangebied. Zo vinden we langsheen de Zandstraat een aanliggend ruiterpad en is er eveneens een ruiterpad die de manege 'Ruitershof Bredene' (langsheen de Sluizenstraat) met het Jagerspad verbindt. Beide ruiterspaden doen eveneens dienst als wandel- / fietspad.

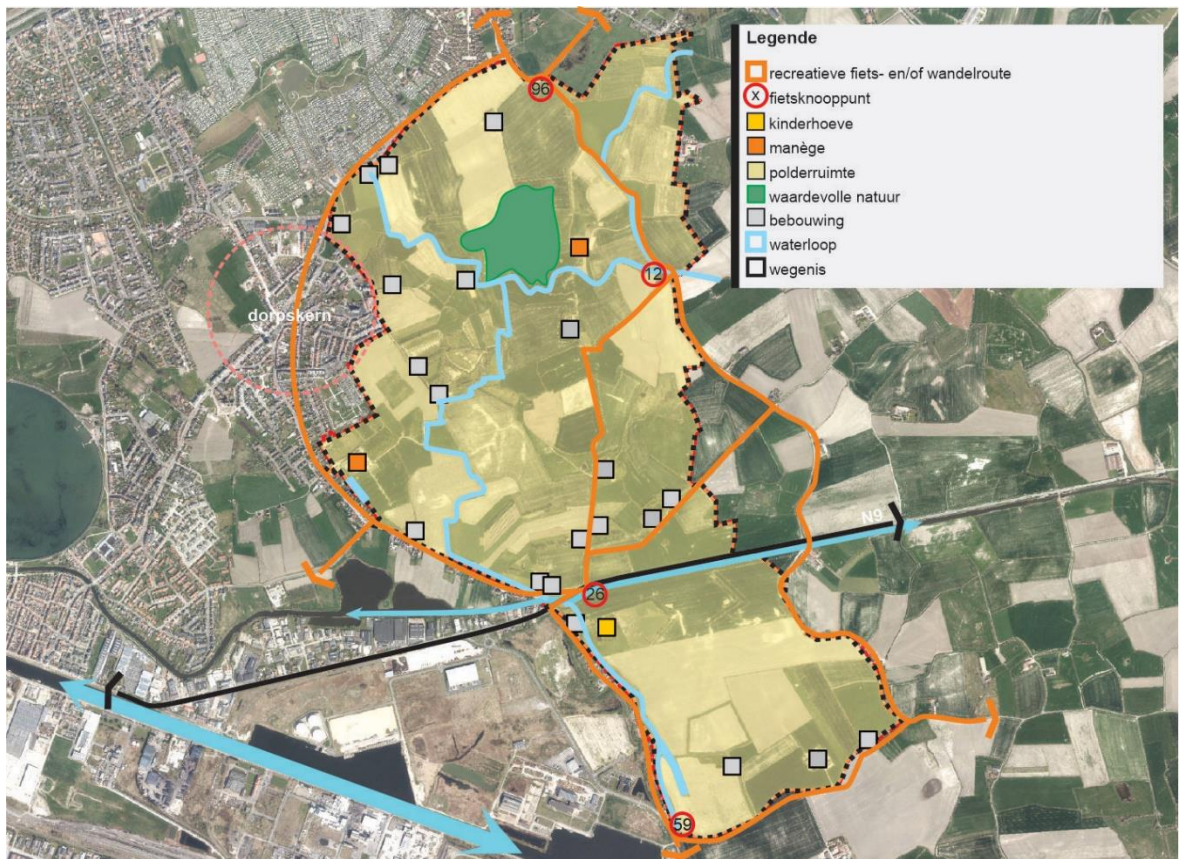
Voetwegen

Binnen het plangebied vinden we een aantal onverharde voetwegen terug op de atlas der buurtwegen. In realiteit zijn deze echter niet meer aanwezig op het terrein. Concreet gaat het over de volgende niet-afgeschafte voetwegen:

- Voetweg nr. 12bis: Dit pad is niet meer zichtbaar op het terrein en bestond uit drie delen. Een eerste verbond het Jagerspad met de Brugsesteenweg, een tweede deel verbond de Plassendaalsesteenweg met de Clemensheulestraat en een derde deel tenslotte verbond de Clemensheulestraat met de Kwadeweg;
- Voetweg nr. 14: Dit pad is niet meer zichtbaar op terrein. Het pad verbond de kerk met de Landweg;
- Voetweg nr. 15: Dit pad is nog slechts gedeeltelijk zichtbaar op het terrein (Landweg). Het deel van de voetweg nr. 15 die de Landweg met de Duiveketestraat verbond is verdwenen op het terrein.

2.4.2 Attractiepunten

De aantrekkingskracht van het gebied is niet zozeer specifieke attractiepunten maar het recreatief medegebruik van de open ruimte en een aantal waardevolle hoeves. Deze hoeves zijn meestal privaat en zijn niet toegankelijk (bv. geen publieke, commerciële of recreatieve). Binnen het plangebied vinden we twee paardenhouderijen terug met name het Ruitershof en 't Duiveketehof. Het Ruitershof sluit aan op de dorpskern van Bredene en is een fors uitgroeide manege met meerdere binnen- en buitenpistes, recreatieve activiteiten en slaapgelegenheid. 't Duiveketehof ligt geïsoleerd in het open landschap en is kleinschaliger. Het is vooral gericht op kinderen.



Figuur 10: Toeristische structuur

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 is niet bindend voor de burger, maar bepaalt 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 'Historische dorpskern Aartrijke' 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 Richtinggevende bepalingen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) bepaalt de ruimtelijke visie voor Vlaanderen. Het plan legt de grote krijtlijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd. Het RSV legt ook de bevoegdheidsverdeling vast tussen het Gewest, de provincie en de gemeente.

3.1.1.1 Natuurlijke structuur

Op Vlaams niveau is een Vlaams ecologisch netwerk (VEN) en een Integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON) uitgewerkt. Binnen het VEN-IVON wordt onderscheid gemaakt naar de 'grote eenheden natuur' (GEN), de 'grote eenheden natuur in ontwikkeling' (GENO), de 'natuurverbindingsgebieden' en de 'natuurverwevingsgebieden', met inbegrip van de bosstructuur. De GEN, de GENO en de natuurverwevingsgebieden worden in gewestelijke uitvoeringsplannen afgebakend, de natuurverbindingsgebieden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Voor de kustmilieus worden gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. Meer bepaald worden de ecologische waarden er versterkt door de bestaande natuurgebieden uit te breiden, door bijzonder aandacht te geven aan de relatie tussen strand en duinen en achterliggende polders, door stranden in de omgeving van natuurgebieden af te sluiten voor recreatie en door alternatieven te zoeken voor waterwinning.

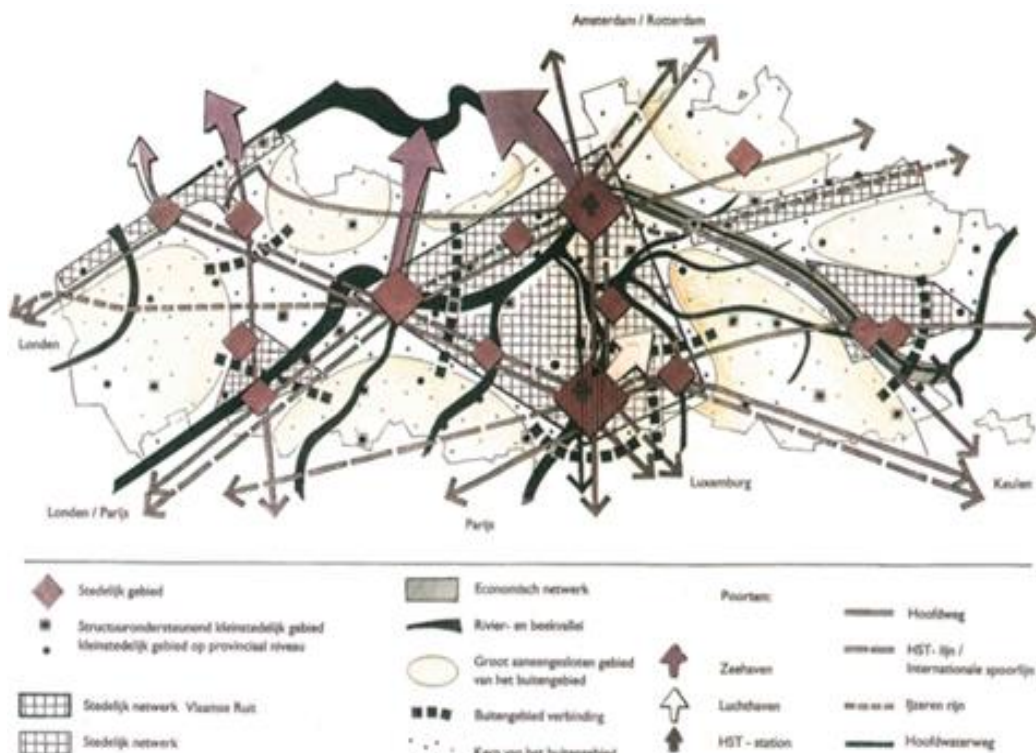
Voor wat betreft het plangebied is volgende selectie van belang: Het gebied net ten noorden van het plangebied, ter hoogte van de Klemskerkestraat en de Batterijstraat. Dit gebied werd geselecteerd als GEN-gebied.

3.1.1.2 Nederzettingsstructuur

Bredene behoort tot het stedelijke netwerk van Vlaams niveau: de Kust. Dit stedelijke netwerk is niet zozeer één aaneengesloten stedelijk gebied dan wel een gebied waar enkele stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en die omwille van toeristisch-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis zijn. Hier dient er rekening te worden gehouden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen. Binnen de stedelijke netwerken kunnen er nieuwe en grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden gelokaliseerd. Binnen dit stedelijke netwerk 'De Kust' ligt ook een natuurlijke structuur van internationale betekenis. Territoriaal zal het stedelijk gebied binnen het stedelijk netwerk enkel de badplaats Bredene omvatten. De potenties van het stedelijk netwerk 'De Kust' moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt.

Het plangebied situeert zich niet binnen de afbakening van het stedelijk gebied Oostende. Gezien Bredene deel uitmaakt van het stedelijk netwerk van de kust, doch het volledige plangebied als open ruimte kan beschouwd worden kan ervan uitgegaan worden dat de doelstellingen voor het buitengebied van toepassing zijn:

- Vrijwaren voor essentiële functies;
- Tegengaan van versnippering;
- Bundelen van wonen;
- Inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- Afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.



Figuur 11: Gewenste structuur (RSV, 1997)

3.2 STRATEGISCHE VISIE BELEIDSPLAN VLAANDEREN (BRV)

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

De strategische visie van het BRV omvat een toekomstbeeld en een overzicht van de voornaamste beleidsopties op lange termijn, met name de strategische ruimtelijke doelstellingen van de Vlaamse regering.

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

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

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

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

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS) is op 6 maart 2002 door de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening goedgekeurd. Dit Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd op 11/02/2014 gedeeltelijk herzien.

3.3.1 Deelstructuren

3.3.1.1 Gewenste natuurlijke structuur

Wat de gewenste natuurlijke ruimtelijke structuur betreft heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest afgebakende grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) te verbinden met natuurverbingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Binnen het plangebied werd de Noordede als een natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang geselecteerd.

3.3.1.2 Gewenste agrarische structuur

Bredene wordt binnen de gewestelijke ruimtelijke agrarische structuur geselecteerd als een grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager.

Concreet komt het erop neer dat grotere aaneengesloten gebieden met grondgebonden landbouw moeten behouden en versterkt worden omwille van de samenhang van de agrarische structuur zelf, waarbij taken op het vlak van toerisme en recreatie en landschaps- en natuurbeheer actief kunnen opgenomen worden.

In de open-ruimteverbindingen kan de landbouw de functie vervullen van buffer tegen verstedelijking, de versmelting van de kernen in het buitengebied of de verlinting. Deze open ruimteverbindingen dienen strikt afgebakend te worden als bouwvrije zones.

3.3.1.3 Gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie

Bredene behoort tot het toeristisch recreatief netwerk van de kust. Toerisme en recreatie zijn voor de provincie maatschappelijke activiteiten met een aanzienlijke ruimtelijke impact in West-Vlaanderen. Voor de deelstructuur worden gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. De concepten hebben betrekking op verschillende beleidscategorieën: netwerken, lijnelementen, strategische projectgebieden, knooppunten, verblijfsknooppunten,...

Door de provincie worden knooppunten geselecteerd, m.a.w. plaatsen met een uitgesproken toeristisch-recreatief karakter. Ze ondersteunen netwerken of voorzien in toeristisch-recreatieve mogelijkheden buiten de netwerken. In toeristisch-recreatieve netwerken en in stedelijke gebieden kan bijkomende ruimte voorzien worden voor de uitbreiding van toeristisch-recreatieve activiteiten waarbij de uitbreiding in het verlengde van de bestaande activiteiten ligt of bijkomende activiteiten kan voorzien. Buiten de toeristische netwerken en de stedelijke gebieden kan het gamma van de attracties in de knooppunten enkel uitbreiden in het verlengde van de bestaande attracties. Bredene is geselecteerd als onderdeel van het toeristisch recreatief netwerk van primair belang.

De provincie geeft ook specifieke beleidskaders omschreven met betrekking tot recreatie en toerisme, met name voor o.a. golfterreinen en voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten.

3.3.1.4 Gewenste ruimtelijk structuur van het landschap

De provincie krijgt vanuit het RSV de volgende taken toegeschoven:

- De indicatieve selectie van structurerende landschapselementen, -eenheden en -componenten;
- En het bepalen van gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven hiervoor.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen landschapseenheden en structurerende landschapselementen en -componenten. De provincie onderscheidt vier soorten landschapseenheden die gebiedsdekkend zijn: gave, nieuwe, verschraalde en stadslandschappen. Het landschap van Bredene gaat van een stadslandschap over in een verschraald landschap.

In deze landschapseenheden worden volgende structurerende landschapselementen of componenten onderscheiden m.b.t. het plangebied:

- Gaaf landschap: het landschap rond de Duiveketenhoeve als onderdeel van de Uitkerkse polder;
- Structurerend lineair element en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang: natte ecologische infrastructuur de Noordede.

3.3.1.2 Deelruimtebeleid

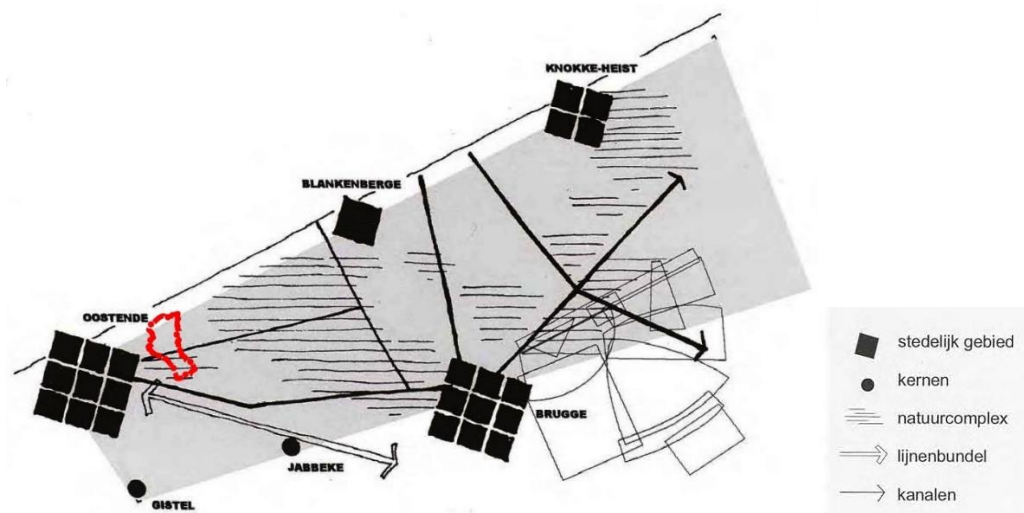
Het volledige plangebied bevindt zich binnen de Oostelijke Polderruimte.

Deze ruimte overlapt in het noorden met de Kustruimte, de zuidelijke begrenzing situeert zich ter hoogte van het stedelijk gebied Brugge en volgt de overgang polder-zandstreek. Gistel is het scharnier tussen de oostelijke en de westelijke polderruimte.

De polders zijn een van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaams niveau (RSV). De verwevenheid van natuurlijke structuur en grondgebonden landbouw in delen van deze ruimte moet de openheid behouden en versterken. Het beperkt toeristisch-recreatief medegebruik is complementair met de Kustruimte en situeert zich vooral langs de bestaande kanalenstructuur. De aaneengesloten open ruimte functioneert als buffer tegen de verstedelijking van de kustband landinwaarts en tegen uitbreiding van de Brugse kernstad zeewaarts.

Het provinciebestuur zet in op volgende beleidsopties:

- De lineaire bakens (kanalen – wegen) als multifunctionele drager ondersteunen;
- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden concentreren;
- Aaneengesloten open ruimten met natuurcomplexen verweven met grondgebonden landbouw.



Figuur 12: Situering binnen de deelruimte 'Oostelijke Polderruimte' (PRS-WV, 2002)

3.4 RUIMTELIJKE VISIE LANDBOUW, NATUUR EN BOS REGIO KUST-POLDERS-WESTHOEK

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2007 een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio Kust-Polders-Westhoek. Deze is gericht op de afbakening van de doelstellingen met betrekking tot de agrarische gebieden en de natuurlijke structuren. Hierbij is een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op de natuurlijke én agrarische structuur uitgewerkt in overleg met de gemeenten en de provincies.

Het volledige plangebied bevindt zich binnen de regio Kust-Polders-Westhoek. Voor de regio Kust-Polders-Westhoek worden volgende beleidsdoelstellingen vooropgesteld:

- Vrijwaren van samenhangende landbouwgebieden voor de beroepslandbouw;
- Ruimte voor natuurlijke landschapsecologische processen;
- Behoud van gave cultuurlandschappen en structurerende landschapselementen;
- Behoud en versterking van bestaande bos- en parkstructuur;
- Behoud en versterken van watersystemen en valleistrukturen;
- Toeristisch-recreatieve ontsluiting van de open ruimte.

Deze beleidsdoelstellingen worden verder uitgewerkt in deelruimten. Het volledige plangebied bevindt zich binnen de deelruimte B. Kustpolders.

De deelruimte Kustpolders omvat het poldergebied, in het noorden begrensd door de duinen en het stedelijk netwerk Kust, in het zuiden begrensd door de zandstreek en de Ijzervallei en in het westen door het plateau van Izenberge.

Het noordelijk deel van het plangebied (het deel ten noorden van Noordede) omvat de polders rond de Duivekete en Waterhof te Bredene (8.17 / 10.11 op onderstaand kaartje). Het zuidelijk deel van het plangebied (het deel ten zuiden van Noordede) situeert zich volledig binnen de 'polder bij Bredene' (8.18 op onderstaand kaartje).

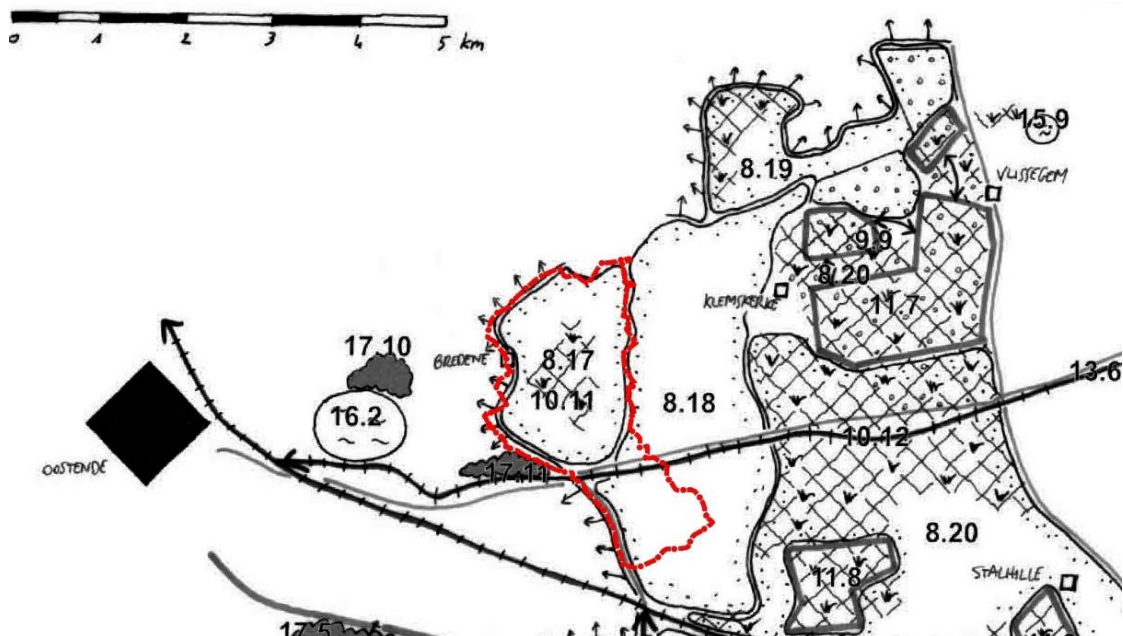
Het volgende concept is er van toepassing: 'Groot aaneengesloten landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polders'. Dit concept houdt het volgende in:

- Grote delen van het poldergebied vormen aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt;
- De aaneengesloten gebieden worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing, dit in eerste instantie ten behoeve van het in standhouden van een kwalitatieve en weinig versnipperde landbouwstructuur. Nieuwe bedrijven en herlokalisatie van bedrijven dient bij voorrang te gebeuren in aansluiting bij bestaande bebouwing. Bestaande bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen;
- Intensivering door overschakeling naar strikt grondloze activiteit is uitgesloten. De open polder wordt gevrijwaard van glastuinbouw. Grondloze activiteiten kunnen wel geconcentreerd ingeplant worden in versnipperde gebieden aansluitend bij kernen in de overgang naar de zandstreek;
- In het landbouwgebied moet gestreefd worden naar het behoud en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen alsook naar het behoud en herstel van cultuurhistorische relictten en het bouwkundig erfgoed, zodat een ecologische en landschappelijke basiskwaliteit gegarandeerd wordt;
- In het landbouwgebied zijn voorzieningen mogelijk voor vormen van recreatief medegebruik met een laag dynamisch karakter;

- De nederzettingen en het omgevende landbouwlandschap moeten hun identiteit kunnen bewaren. Het groene karakter van de dorpen als kleinschalige toeristische elementen moet versterkt worden.

Voor wat betreft de polders rond de Duivekete en het Waterhof te Bredene (8.17 / 10.11 op onderstaand kaartje), binnen het noordelijk deel van het plangebied, is eveneens het volgende concept van toepassing: 'Behoud van ecologische waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied'. Dit concept houdt het volgende in:

- Delen van het poldergebied vormen aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin de landbouwactiviteiten op permanente graslanden als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt. Zowel de graslanden zelf, als de kleine landschapselementen bezitten een belangrijke ecologische kwaliteit, vaak van internationaal belang, die bewaard moet blijven;
- Er wordt gestreefd naar het in stand houden van een microreliëfrijk weidelandschap in een raamwerk van grachtenstelsels en te ontwikkelen kleine landschapselementen, waar de landbouwactiviteit moet blijven functioneren en ondersteund wordt, maar waar de aanwezige aan grasland gekoppelde fauna en flora eveneens een plaats krijgt. Binnen dit grondgebonden landbouwgebied worden waardevolle natuur- en landschapselementen in stand gehouden en hersteld. Waterlopen worden zoveel mogelijk natuurtechnisch ingericht en op een ecologisch verantwoorde manier beheerd;
- Deze poldergebieden worden zoveel mogelijk gevrijwaard van nieuwe bebouwing. Nieuwe inplantingen van niet-grondgebonden landbouwactiviteiten, zoals glastuinbouw en intensieve veeteelt, worden uitgesloten. Structuurverbeteringen in functie van de landbouw kunnen enkel doorgevoerd worden met respect voor ecologische waarden;
- Deze poldergebieden kunnen ingeschakeld worden in een netwerk voor zacht recreatief medegebruik.



Figuur 13: Situering binnen de ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos voor de regio Kust-Polders-Westhoek

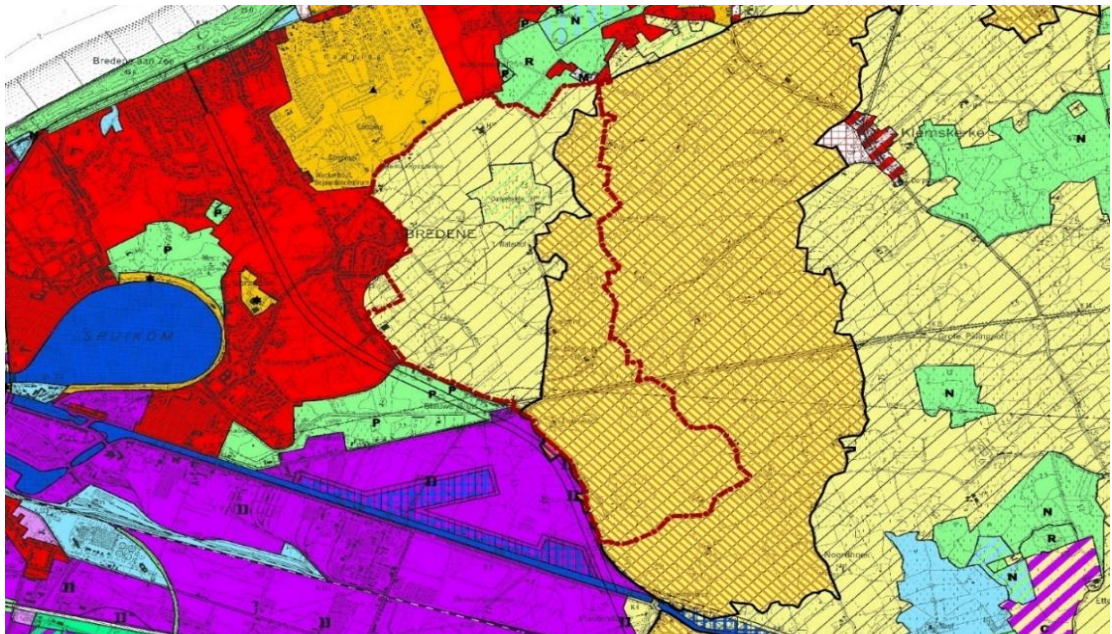
Voor wat betreft Noordede (13.6 op bovenstaand kaartje) is het volgende concept van toepassing: 'Ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waardevolle lineaire elementen met recreatief medegebruik'. Dit concept houdt het volgende in:

- De belangrijke ruimtelijk structuurbepalende waterverbindingen moeten instaan voor de afwatering van de polders, maar moeten ook een rol opnemen binnen het integraal waterbeheer. Ze kunnen een potentieel bieden voor de ontwikkeling van de watergebonden natuur- en landschapswaarden met een recreatieve functie;
- Natte en droge lineaire landschapselementen hebben potenties als landschapsecologische en recreatieve verbinding. Recreatieve mogelijkheden situeren zich op het vlak van fiets- en wandeltoerisme, en op een aantal waterlopen ook op het vlak van toervaart en roeisport, dit in evenwicht met de ruimtelijke en ecologische draagkracht. In de polders bieden dijken, kreken, vaarten en sloten goede mogelijkheden voor de versterking van de natuurlijke en landschappelijke structuur.

In uitvoering van deze visie duidde het Vlaams gewest gebieden aan waarvoor de bestaande gewestplannen herbevestigd zijn i.f.v. de agrarische structuur. Het noordoostelijk deel van het plangebied (ten noorden van Noordede) en het volledige zuidelijk deel van het plangebied (ten zuiden van Noordede) bevinden zich binnen een herbevestigd agrarisch gebied.

3.4.1 Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

Op basis van de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos heeft de Vlaamse Overheid grote delen van de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied' herbevestigd. Meer in het bijzonder werd het agrarisch gebied in het noordoostelijk deel van het plangebied (ten noorden van Noordede) en het volledige zuidelijk deel (ten zuiden van Noordede) van het plangebied herbevestigd (bruine arcering op onderstaand kaartje).



Figuur 14: Situering t.a.v. het herbevestigd agrarisch gebied

3.5 LANDINRICHTINGSPLAN OUDLANDPOLDER I

Het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting (BS 22/08/2014) legt de basis voor de werking van landinrichting. Het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting (BS 22/10/2014, hierna "uitvoeringsbesluit landinrichting") legt nadere bepalingen vast m.b.t. hoe landinrichting uitgevoerd dient te worden. Het doel van landinrichting wordt in art. 1.1.3 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting omschreven als: "De afstemming en de toepassing op geïntegreerde wijze van instrumenten en de uitvoering van maatregelen die gericht zijn op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de ruimte."

Een landinrichtingsproject kan volgens artikel 3.1.1. van het landinrichtingsdecreet door de Vlaamse Regering ingesteld worden onder volgende voorwaarden: "De Vlaamse Regering kan een landinrichtingsproject instellen als het landinrichtingsproject bijdraagt tot de realisatie van het beleid dat:

1. ofwel de Vlaamse Regering voert op het vlak van het behoud, de bescherming en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de open ruimte;
2. ofwel een provincie of een gemeente voert op het vlak van het behoud, de bescherming en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de open ruimte, als dat beleid past binnen de prioriteiten van de Vlaamse Regering;
3. ofwel een publiekrechtelijke of een privaatrechtelijke rechtspersoon die in het Vlaamse Gewest is belast met taken van openbaar nut uitvoert op het vlak van het behoud, de bescherming en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de open ruimte, als de uitvoering van dat beleid past binnen de prioriteiten van de Vlaamse Regering.

Een landinrichtingsproject wordt voorbereid en uitgevoerd met het oog op een participatieve, geïntegreerde en gebiedsgerichte aanpak. Dit houdt in dat de verschillende functies, kenmerken en kwaliteiten die in het gebied voorkomen, mee in overweging worden genomen bij het bepalen en het uitwerken van doelstellingen, maatregelen en de daarvoor in te zetten instrumenten, als die functies, kenmerken en kwaliteiten kunnen worden beïnvloed door de gevraagde inrichting of het gevraagde beheer van de open ruimte.

In het eerste en het tweede lid wordt verstaan onder open ruimte: een gebied waarin de onbebouwde ruimte overweegt, maar waarin elementen van bebouwing en infrastructuur die samenhangen met de onbebouwde ruimte kunnen voorkomen en plaatselijk kunnen overwegen."

3.5.1 Situering en beschrijving van de huidige situatie van de Oudlandpolder en zijn knelpunten

De Oudlandpolder wordt grofweg begrensd door het Boudewijnkanaal, het kanaal Brugge-Oostende en de zee. De Oudlandpolder is een polder die grotendeels gravitair ontwatert op de Noordzee via een fijnmazig netwerk van polderwaterlopen, grachten, met als hoofdassen de Blankenbergse Vaart en de Noordede. De Blankenbergse Vaart en Noordede zijn beiden onbevaarbare waterlopen van 1e categorie en zijn met elkaar verbonden. In de Oudlandpolder is er moment één peilbeheer. Daarnaast zijn er een aantal deelzones die bemalen worden en afwateren richting het kanaal Brugge-Oostende, dat op zijn beurt gravitair afwatert richting zee.

De huidige situatie brengt de volgende knelpunten met zich mee:

- Aangezien de polder grotendeels hydrologisch één geheel vormt, heeft dit tot gevolg dat het peilbeheer voor de volledige polder gelijk is. Uitzondering hierop zijn de gebieden die bemald worden richting kanaal Brugge-Oostende en kleinere gebieden die een aangepast

peilbeheer d.m.v. schotbalken hebben. Wanneer er tegenstrijdige behoeftes zijn van landbouw en natuur op het vlak van waterpeilen, dan kan er geen optimaal peilbeheer gedaan worden, noch voor landbouw, noch voor natuur. Dan wordt er gewerkt met compromissen die noch voor landbouw, noch voor natuur ideaal zijn, wat leidt tot permanente conflictsituaties;

- Er zijn bijkomende maatregelen nodig om de ecologische doelstellingen vanuit de EU-kaderrichtlijn water, de EU-Habitatrichtlijn en de EU-Vogelrichtlijn te realiseren;
- De zeespiegelstijging heeft tot gevolg dat een versterking van de kustverdediging nodig is om instroming van zeewater bij hoge zeepeilen te voorkomen. Zo werd recent op de Noordede de realisatie van bijkomende stormmuren en een stormvloedkering voorbereid. Deze zeespiegelstijging zorgt er ook voor dat het tijdsvenster waarbij oppervlaktewater gravitair kan geloosd worden op zee kleiner wordt, met risico's voor onvoldoende afwateringscapaciteit op momenten van veel aanbod van water. Dit kan leiden tot té hoge waterpeilen in de polder of plaatselijke overstromingen. De klimaatverandering, die o.a. periodes van meer intensieve neerslagen tot gevolg kan hebben, versterkt dit gegeven nog: er zullen grotere piekdebieten dan nu moeten kunnen afgevoerd worden. De risico's voor overstromingsschade ten gevolge van dit kleiner tijdsvenster blijven op basis van grondige analyses met het oppervlaktewatermodel nog onder controle. Een verdere nauwgezette opvolging en evaluatie is echter aangewezen zodat tijdig de nodige maatregelen genomen kunnen worden;
- De klimaatverandering heeft tegelijkertijd tot gevolg dat er ook langere periodes van droogte kunnen zijn. Bij langere periodes van droogte zijn er risico's op:
 - Verzilting van het oppervlaktewater (onvoldoende doorspoeling, grotere zoute kwel doordat grensvlak zoet-zout dicht bij maaiveld komt te liggen)
 - Te weinig water beschikbaar voor de groei van de landbouwgewassen, het behoud van de natuur;
- De landbouw evolueert in veel regio's naar meer intensieve vormen van landbouw. Deze intensieve vormen van landbouw hebben ook meestal meer waterbehoeftes dan minder intensieve vormen, waardoor dus in de toekomst de totale waterbehoefte van landbouw hoger kan zijn dan nu het geval is. Concreet betekent dit dat de waterbeschikbaarheid van het gebied de mogelijkheden voor een verdere intensivering van de landbouw kan beperken.

3.5.2 Procedure coördinatieopdracht Oudlandpolder

- 1) Het concept van het raamakkoord werd besproken op de stuurgroep Oudlandpolder van 8 en 22 februari 2019. Op 04/04/2019 ondertekenden de 20 partners in dit project het raamakkoord. Zij engageren zich hiermee om samen te werken aan een klimaatrobuust waterbeheer;
- 2) Opmaak van een stroomgebiedbeheerplan: Het voorstel was onder meer een uitbreiding van het meetnet en een indeling van het gebied in compartimenten om een aangepast peilbeheer mogelijk te maken. Het actieprogramma werd begin 2020 definitief. In februari 2020 werd het 1e actieprogramma voortvloeiend uit het Raamakkoord Oudlandpolder goedgekeurd. De Vlaamse Landmaatschappij voerde aansluitend een onderzoek uit naar de opportuniteit en de haalbaarheid van een landinrichtingsproject Oudlandpolder. Verder is een concept uitgewerkt voor een GGOR-(Gewenst Grond- en OppervlaktewaterRegime)studie. De resultaten van deze studie zullen inspireren tot de gewenste investeringen in het werkingsgebied (15/06/2020).
- 3) Opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen: I.f.v. de rechtszekerheid is het van belang dat het raamakkoord vertaald wordt in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

- 4) Opmaak landinrichtingsproject Oudlandpolder (VLM): Er werd een ontwerp Landinrichtingsproject Oudlandpolder opgemaakt. Hiervoor vond van 1 tot 30 juni 2023 een openbaar onderzoek plaats in Blankenberge, Bredene, Brugge, De Haan en Zuienkerke
- 5) Na openbaar onderzoek werd het inrichtingsproject bijgestuurd. Dit bijgestuurde voorstel werd op 9 oktober 2023 positief geadviseerd door de Planbegeleidingsgroep van het landinrichtingsproject.
- 6) Het eindvoorstel wordt ter instemming voorgelegd aan de betrokken partners. Zodra die instemmingen bekomen zijn, wordt het plan ter goedkeuring voorgelegd aan Vlaamse minister van Omgeving, Zuhal Demir. Zij agendeert het inrichtingsplan dan op de Vlaamse regering, die het kan goedkeuren. Dat zal vermoedelijk in het voorjaar van 2024 zijn.

3.5.3 Raamakkoord Oudlandpolder

Het raamakkoord Oudlandpolder (voluit: "Raamakkoord inzake het waterbeheer in een deel van de Nieuwe Polder van Blankenberge in functie van het realiseren van een klimaatrobuust waterbeheer in de Oudlandpolder en de realisatie van de lange-termijn doelstellingen van het gebied voor zowel landbouw als natuur") legt een aantal lange-termijn afspraken vast inzake het waterbeheer in de Oudlandpolder:

- een meer gebiedsgericht waterbeheer realiseren door het poldergebied onder te verdelen in compartimenten die hydrologisch onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren;
- elk compartiment krijgt een hoofdfunctie, waarop het waterbeheer afgestemd wordt
- deze hoofdfuncties worden verankerd in een ruimtelijk afbakeningsproces;
- nieuwe peilbeheerafspraken moeten gemaakt worden per compartiment
- gefaseerd in de tijd uitvoeren;
- verhogen van de totale buffercapaciteit van het watersysteem;
- verhogen van de totale opslagcapaciteit van water;
- coördinatie uitvoering via landinrichtingsproject.

Het raamakkoord Oudlandpolder is ondertekend op 4 april 2019, door volgende partners:

- de gemeenten Bredene, De Haan, Blankenberge, Oudenburg, Jabbeke, Zuienkerke;
- de provincie West-Vlaanderen;
- het departement Omgeving, het departement Landbouw en Visserij;
- het Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust, het Agentschap voor Natuur en Bos, het Agentschap Onroerend Erfgoed, de Vlaamse Milieumaatschappij, de Vlaamse Landmaatschappij,
- de Nieuwe Polder van Blankenberge;
- de Boerenbond, het Algemeen Boerensyndicaat, Natuurpunt.

3.5.3.1 Gebiedsafbakening van het landinrichtingsproject

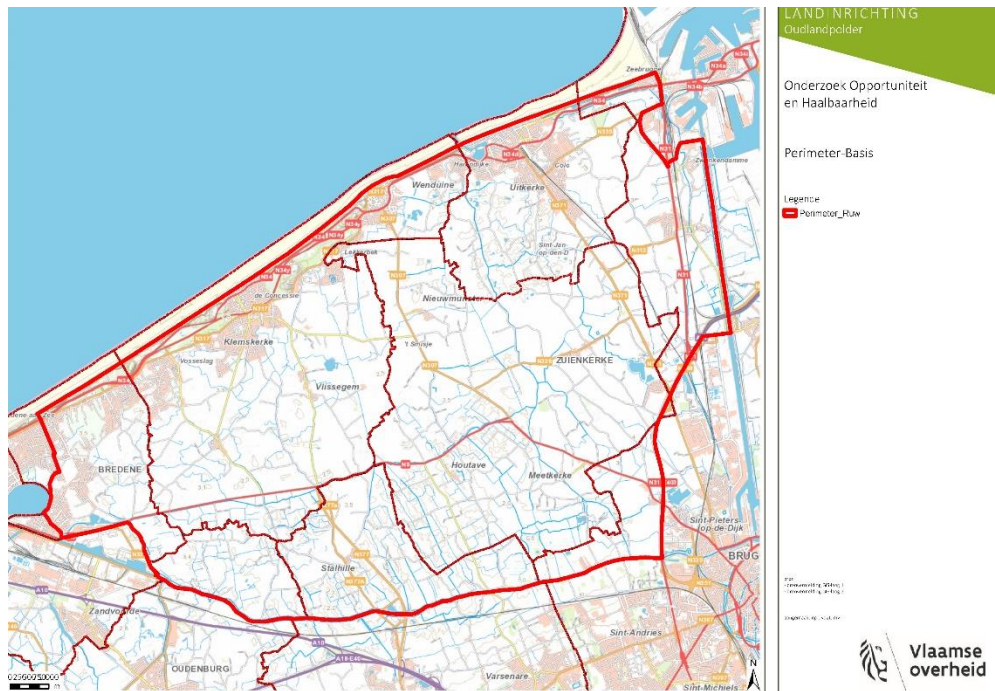
Het landinrichtingsproject Oudlandpolder omvat:

- Het volledige grondgebied van de gemeenten Bredene, De Haan, Blankenberge en Zuienkerke
- Delen van het grondgebied van de gemeenten Oudenburg, Jabbeke en Brugge

Deze perimeter is gebaseerd op volgende criteria:

- het gebied is gelegen binnen de kustpolders,

- waterbeheer is een basisdoelstelling van het project waardoor de perimeter samenvalt met de grote structurerende infrastructuur voor waterbeheer; het kanaal Brugge-Oostende, het Boudewijnkanaal en de kust
- een basisdoelstelling van het project is de relatie tussen de stedelijke kernen en het open poldergebied te versterken evenals de impact van stedelijke kernen op de open ruimte te beperken. Hierdoor is geopteerd om zowel een deel van het stedelijk netwerk kust als een deel van het stedelijk gebied Brugge deel te laten uitmaken van het projectgebied.



Figuur 15: Afbakening perimeter Landinrichtingsproject Oudlandpolder 1

3.5.3.2 Doelstellingen van het Landinrichtingsproject Oudlandpolder Fase 1

Het ontwerp stelt dat uit hun waterbalansstudie blijkt dat indien geen bijkomende waterbronnen aangesproken worden er tegen 2050 bijkomende wateropslagcapaciteit nodig is om het tekort in de waterbalans van de Oudlandpolder te kunnen opvangen. Bijkomende wateropslagmogelijkheden kunnen gerealiseerd worden door het vergroten van het beschikbaar volume aan opslagcapaciteit: het verbreden van waterlopen, het aanleggen van wateropslagbekkens. Daarnaast zijn er ook ecologische doelstellingen voor de gebieden gelegen buiten deze zones aangeduid via Europese Beschermingszones. Dat gaat dan over natuurverbindende functies en specifiek voor de poldercontext ook over de historisch permanente graslanden verspreid voorkomend in de volledige Oudlandpolder. Het landinrichtingsproject Oudlandpolder wil in eerste instantie inzetten op het realiseren van de abiotische randvoorwaarden voor het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen, het realiseren van natuurverbindingsgebieden en het behoud van de optimale condities voor het beheer van historisch permanente graslanden. Daarbij staat waterbeschikbaarheid en waterkwaliteit centraal. Indien voor het realiseren van habitats het nodig is om het huidig bodemgebruik te wijzigen dan wordt ingezet op flankerend beleid om de overgang van (meestal) regulier landbouwgebruik naar natuurbeheer mogelijk te maken.

Net zoals voor het natuurgebruik zal volgens de tekst van het Landinrichtingsproject ook de toekomstige landbouw sterk bepaald worden door de waterbeschikbaarheid. Dit houdt in dat het toch de bedoeling zou moeten zijn om in de teeltkeuze de meer waterintensieve teelten te vermijden, zoals groententeelt (die nu nog relatief weinig in de Oudlandpolder aanwezig is). Het zal in de

toekomst nodig zijn om ook voor landbouwgebruik meer in te zetten op het opbouwen van watervoorraden, het vertragen van de waterafvoer en het infiltreren van water in de bodem. Gezien de landschappelijke kwaliteiten van de Oudlandpolder kan de toekomst van de landbouw gericht worden op het behouden en versterken van de grondgebonden landbouw in de polder. Meer intensieve vormen van grondgebonden landbouw die meer waterbehoeftes hebben (zoals groententeelt) zijn daarbij niet aangewezen. Rationeel watergebruik zal in de toekomst mee sturend zijn op het bodemgebruik door de landbouw. De concentratie aan natuurgebieden, die eigenlijk deels door landbouwers kunnen beheerd worden, biedt een kans om verdienmodellen gericht op de combinatie van landbouw met natuur uit te werken. Ook de aanwezigheid van het aansluitend stedelijk netwerk kust en de nabijheid van de stedelijke gebieden van Oostende en Brugge, bieden kansen naar het uitrollen van verdienmodellen gericht op het lokaal vermarkten van hoeveproducten of op verbrede landbouw, gericht op zorg en recreatie.

In de toekomst zouden volgens de VLM investeringen in het scheiden van afvalwater en regenwater, moeten leiden tot een sterke daling van de verontreiniging van het polderwaterlopenstelsel. Daartegenover staat dan weer dat een beter gescheiden rioleringsstelsel zal zorgen voor een sterkere piekbelasting van regenwater op het polderwaterlopenstelsel. Dit zal de realisatie van bekkens in functie van vertraagde waterafvoer langsheen de polderrand noodzakelijk maken. Deze bekkens kunnen als belangrijk aanknopingspunt dienen voor het realiseren van een kwalitatieve afwerking van de polderrand van de kust. Dit “aanbod” van regenwater biedt tegelijkertijd een opportuniteit als alternatieve waterbron voor de polder maar kan ook gebruikt worden als water om de zoetwaterbel onder de duinen te versterken.

Het landinrichtingsplan Oudlandpolder I wil voor een aantal deelgebieden of deelaspecten binnen de Oudlandpolder maatregelen realiseren die als doel hebben de evolutie richting de lange termijnvisie te realiseren of deze lopende processen ondersteunen. Dit zijn geen maatregelen die noodzakelijkerwijze onderling met elkaar gerelateerd zijn of die de ambitie hebben om voor een bepaald deelgebied of een bepaald thema een toekomstvisie te realiseren. Het zijn maatregelen waarvan de VLM inschat dat ze op dit moment realiseerbaar zijn, waar draagvlak voor is, waarvan duidelijk is wat er dient gedaan te worden en die allemaal bijdragen tot de realisatie van de doelen van het landinrichtingsproject Oudlandpolder en de toekomstvisie voor dit gebied. Het zijn maatregelen die zouden moeten “no regret” maatregelen zijn: ook als toekomstvisies of inzichten in de aanpak wijzigen, blijven het nuttige investeringen of zijn de investeringen flexibel genoeg uitgewerkt opdat andere doelstellingen kunnen gerealiseerd worden. Deze aanpak laat ons toe om overall in de Oudlandpolder binnen alle thema's actief te zijn met zaken waarvan we vermoeden dat het draagvlak voldoende groot is om tot realisatie te kunnen overgaan.

In het landinrichtingsplan Oudlandpolder I worden meteen maatregelen voorgesteld voor volgende projectgebieden:

- Twee Speyen (Brugge)
- Pompgemaal Meetkerke (Zuienkerke):
- Groene Rand Blankenberge (Blankenberge, De Haan)
- Oostelijke compartimenten Uitkerkse Polder (Blankenberge, Zuienkerke)
- Parkbos Vicogne (Bredene)
- Duinbossen (De Haan)
- Toegangspoort Zwankendamme (Brugge)

Het landinrichtingsproject “Oudlandpolder Fase 1” heeft uiteindelijk volgende doelstellingen:

- Het realiseren van een klimaatrobuust waterbeheer in de Oudlandpolder gericht op:
 - het maximaal opslaan en bufferen van water in het watersysteem en de bodem;
 - het garanderen van (nood)afvoermogelijkheden van oppervlaktewater richting zee;

- o het efficiënt inzetten van het beschikbaar wateraanbod voor de polder.
- Het verzekeren van de toekomstmogelijkheden van de landbouw door het faciliteren van de transitie naar een duurzame en klimatrobuuste landbouw.
- Het realiseren van instandhoudingsdoelstellingen voor de kustpolders.
- Het realiseren van een mobiliteitsshift door in te zetten op faciliteren van fietsmobiliteit en het verminderen het gebruik van lokale wegen door niet gebiedseigen gemotoriseerd verkeer.
- Het realiseren van de fietssnelwegen het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk in het gebied.
- Het realiseren van een energietransitie door flankerend te werken aan infrastructuurwerken nodig voor de energietransitie.
- Het valoriseren en beschermen van het erfgoed.
- Het verbeteren van de leefkwaliteit van de polderdorpen.
- Het verbeteren van de omgevingskwaliteit van de Polderrand Kust.

3.6 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS)

Het ruimtelijk structuurplan Bredene werd door Deputatie goedgekeurd op 05 oktober 2006. Het bevat de krijtlijnen m.b.t. de ruimtelijke visie op gemeentelijk niveau.

3.6.1 Visievorming

De gemeente heeft als algemene visie een aantal elementen vooropgesteld die voor hen belangrijk zijn. Een daarvan is de balans tussen natuur, landbouw en recreatie in evenwicht houden. Dat de eigenheid en landschappelijke kwaliteit van de grote open ruimtegehelen nl. het poldergebied en het duinengebied, moet worden versterkt. Daarnaast dienen de beleavings- en beeldwaarde ervan gestimuleerd te worden. De open ruimte ten zuidwesten van Zandstraat en Sluizenstraat is relatief gaaf gebleven, het is belangrijk voor Bredene dat deze kwaliteit van de open polderruimte kan behouden blijven. Binnen de open ruimte moeten vooral de landbouw en de natuurontwikkeling mogelijkheden krijgen. Daarnaast kunnen ook geïntegreerde laagdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten ontwikkelen. Verder stelt de gemeente dat een evenwicht gevonden moet worden tussen het recreatieve aspect van de duinen en strand en het natuurlijke aspect. De betreding van de voor natuur waardevolle gebieden door zowel voetgangers, fietsers als paarden dient selectiever uitgewerkt te worden, ook hier dient een evenwicht gezocht tussen de sectoren natuur en recreatie. Bredene heeft dan ook de troeven in handen om vrij veel open ruimte in de onmiddellijke omgeving van het wonen als 'beleefbare open ruimte' in te richten. Het komt erop neer de bestaande en toekomstige groenelementen met elkaar te verbinden en verder uit te bouwen tot een samenhangend en geïntegreerd netwerk. De groenelementen kronkelen langs en tussen woonwijken en publieke plaatsen. Een netwerk van (groen) paden voor langzaam verkeer en straatbeplanting kunnen de verschillende groenelementen verbinden en de relatie met de omliggende activiteiten en gebieden versterken.

3.6.2 Deelstructuren

3.6.2.1 Gewenste toeristisch-recreatieve en socioculturele ruimte

De gemeente is bevoegd voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur van lokaal belang. Ze kan ook lokale toeristisch-recreatieve knooppunten en lijnelementen aanduiden die het provinciaal netwerk verder versterken. Als randstedelijk gegeven is extra aandacht te besteden aan de ruimtelijke verschijningsvorm van de campings (die meteen aan het poldergebied grenzen) door middel van specifieke maatregelen waarbij landschappelijke integratie en kwaliteitsverbetering voorop staan. Bij de verdere ontwikkeling zal het open en natuurlijke karakter versterkt worden.

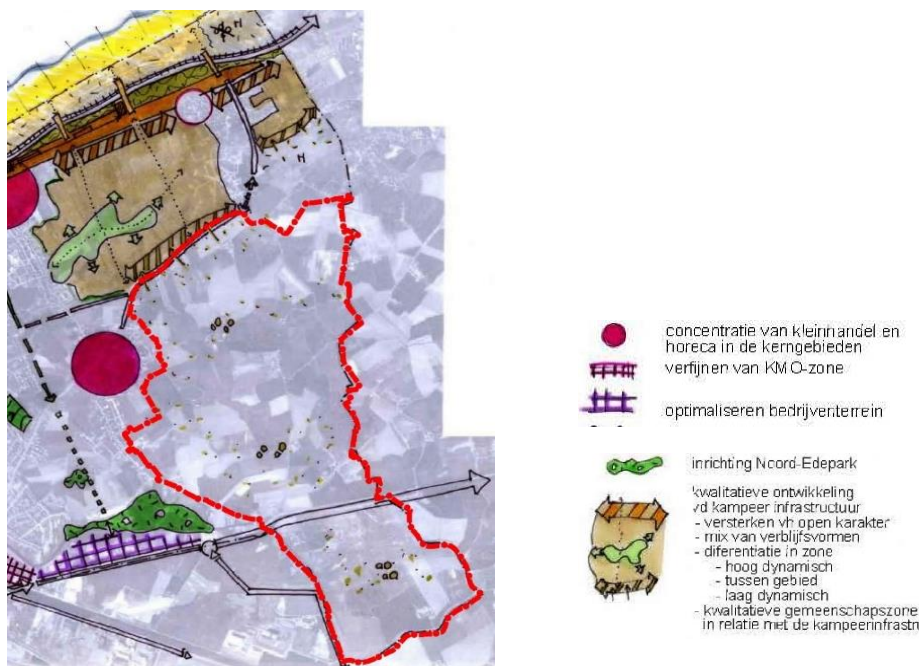
De algemene visie luidt als volgt:

- Bredene ontwikkelen als een 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 voor het nog beter valoriseren van haar potenties. 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;

- De openruimte gebieden in Bredene zoals het strand, de duinen en de polders bezitten naast hun natuurlijke- en/of agrarische functies ook de potenties voor laag dynamische toeristisch-recreatieve activiteiten. In de polderruimte worden kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteiten als onderdeel van het toeristisch recreatief stedelijk netwerk van de kust perfect mogelijk geacht mits enkele ruimtelijke principes vervuld zijn.
 - Enkel voor actieve hoes, beschermde bebouwing en merkwaardige gebouwen wordt enige vorm van overnachting mogelijk gemaakt, nl. onder de vorm van kamers met toeristische dienstverlening, jeugdlogies, huurvakantiewoningen (voor de specifieke definitie wordt verwezen naar het desbetreffende beleidskader binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan).
 - In beschermde gebouwen zijn de functies van café / tearoom / restaurant ook mogelijk.
 - Binnen de polderruimte is hoevetoerisme over het gehele gebied mogelijk, waarbij enkel een functionele verbouwing is toegelaten.
- 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:

- Een evenwicht tussen permanente en recreatieve verblijven;
- Differentiatie in het toeristisch-recreatieve en socioculturele aanbod;
- Twee ankerpunten en een verbindingssas voor de toeristisch-recreatieve en socioculturele 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 laagdynamisch recreatief (mede)gebruik van de open ruimte;
- Vermijden van wildgroei van toeristisch recreatieve voorzieningen in de open ruimte.



Figuur 16: Situering binnen deelstructuur 'Toeristisch-recreatieve en socioculturele ruimte' (GRS Bredene, 2006)

3.6.2.2 Gewenste landschappelijke structuur

De diverse soorten landschap die Bredene kenmerken zijn het strand en de jonge zeereepduinen, de aaneengesloten Oudlandpolders, het Blutsyde-heidecomplex met het middeloude duinenmassief, het stedelijke landschap met polderrestanten en de Spuikom. De gewenste structuur van het landschap streeft ernaar deze diversiteit binnen het landschap te behouden en naar de toekomst toe te accentueren door een specifiek landschapsbeheer.

Binnen het PRS werd een gebiedsgericht onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschappen, zijnde stedelijke, gave, nieuwe, verschaalde landschappen en ankerplaatsen en aangevuld met landschapselementen-en componenten. Binnen het GRS werden deze landschappen verder verfijnd en aangevuld met lokale landschapselementen – en componenten. Een van deze gave landschappen is de relictzone die is gelegen rond de Zuid-Oostwijk, ten noorden van de Brugsesteenweg en ten oosten van de Sluizenstraat en Bredene-Dorp als een uitloper van de Uitkerkse Polder (een gebied dat zich uitstrekt over delen van De Haan, Zuinkerke, Jabbeke en Oudenburg). Het beleid voor deze gave landschappen is gericht op het behoud en het versterken van de traditionele kenmerken en karakteristieke relictten.

De uitloper van de Uitkerkse Polder werd geselecteerd als ankerplaatsen. Daarbij is het aangewezen om alle vormen van versnippering en veranderingen of toevoegingen van storende elementen die de samenhang van de ankerplaats verstoren, tegen te gaan.

Bijzonder aan de polders is de aaneengesloten open vlakte met het immense horizontale karakter, waarin verticale elementen vrijwel ontbreken. Bomenrijen zijn er schaars en komen hooguit voor rond de boerderijen. De uitgestrekte open poldervlakte is bijzonder gevoelig voor verticale elementen als dichte bomenrijen, hoogspanningslijnen, windturbines, hoogbouw e.d. Dergelijke verticale elementen moeten vermeden worden in de polderruimte. Bomenrijen kunnen wel een belangrijke rol spelen bij de inkleding van visueel storende elementen (vb. moderne landbouwloodsen) in het landschap. Daarnaast zijn laagstammige boomgaarden aanvaardbaar in de rand van de polderruimte, omdat ze een positieve rol spelen als groene overgang tussen bebouwing en poldergebied. Bredene-Dorp kan fungeren als contactzone tussen toerisme en de landbouw.

Met betrekking tot het plangebied luidt de visie als volgt: Het poldergebied wordt gekenmerkt door een vlak en open landbouwgebied met verspreide alleenstaande bebouwing met een landschapsrelictzone bij hoeve Duivekete die deel uitmaken van een gemeente overschrijdende ankerplaats en het gave landschap van de Uitkerkse Oudlandpolder.

Het is de doelstelling om de landschappelijke kwaliteiten van de open ruimte te herwaarderen. Belangrijk hierbij is dat de traditionele landschapskenmerken dienen behouden en versterkt te worden. Met betrekking tot de gewenste landschappelijke structuur heeft de gemeente de volgende beleidsdoelstellingen en ruimtelijke krachtlijnen:

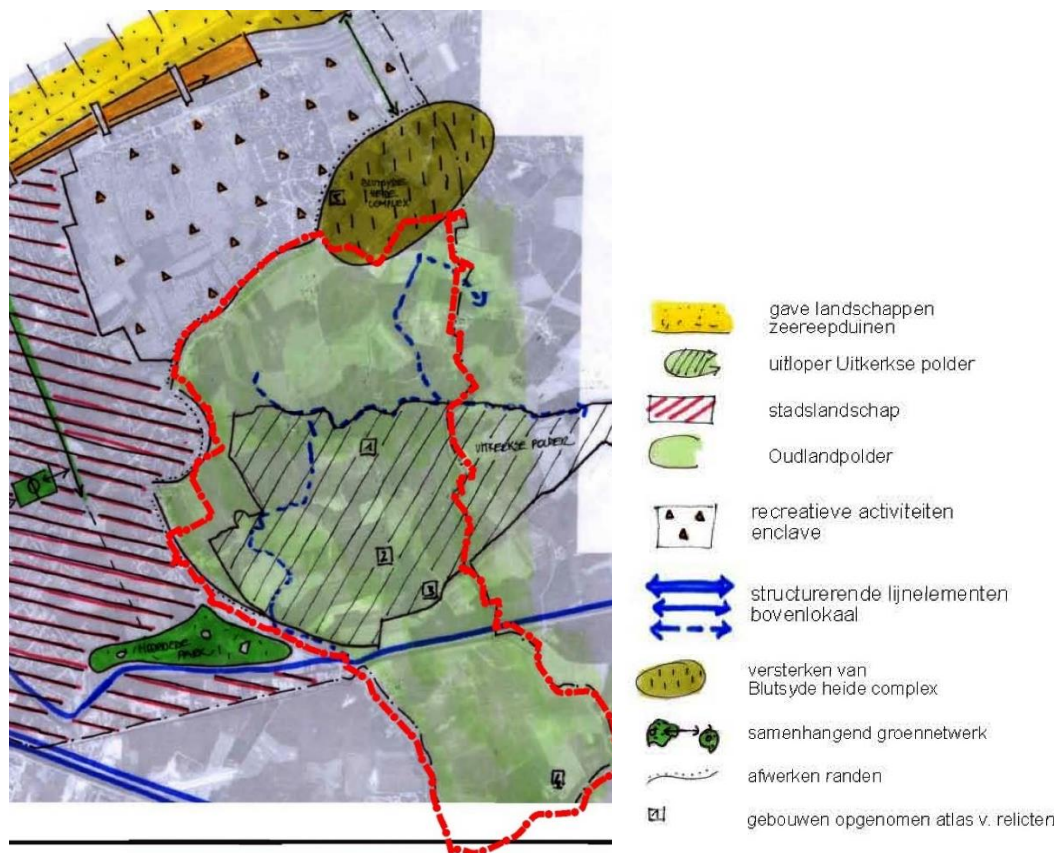
- Differentiatie van de verschillende landschapselementen;
- Ondersteunen van de relatie tussen de jonge duinen, het middeloude duinencomplex en de polders;
- Uitbouwen van een structurerend en samenhangend groennetwerk;
- Kwaliteit en samenhang bij het kwantitatief uitbouwen van de woon- en leefstructuur;
- Landschappelijk integreren van bestaande en/of nieuwe constructies binnen het landschap;
 - Het polderlandschap wordt bepaald door een vrijwel boomloze vlakte. De bebouwing binnen dit landschap vormt hierbij geïsoleerde puntvormige elementen in de open ruimte. Hierdoor zijn er veelal weidse panoramische zichten in vele richtingen waarbij de skyline van de kust op sommige plaatsen zichtbaar is maar waarbij men vanaf het achterland een sterke achterkant wordt ervaren. De typische suburbane wijken van Bredene en de talrijke campings en het monotone karakter

van de vakantiehuisjes vormen vanuit het poldergebied een weinig esthetisch beeld. Belangrijk is dus dat er extra aandacht besteed dient te worden naar de overgang tussen de bebouwde en open ruimte, waarbij vooral werk dient te worden gemaakt van de landschappelijke integratie van de campings en weekendverblijfparken naar de polderruimte toe. Ook in Bredene-Dorp dient er extra aandacht te gaan naar de relatie met de open ruimte en de landschappelijke integratie bij verbouwingen en/of nieuwbouw binnen het bestaande en toekomstige juridische aanbod. De tuin als zachte overgang naar de open ruimte met streekeigen beplanting speelt hierin ook een belangrijke rol. Deze vergeten relatie met de polders dient opnieuw in de kijker te staan en opnieuw te worden benadrukt. Ook de relatie tussen open ruimte en bebouwde ruimte binnen het stedelijke landschap is belangrijk voor de kwaliteit van de woon-en leefomgeving.

- Kwalitatieve overgang van de open ruimte – bebouwde ruimte;
- Het landschap vrijwaren van windmolens.
 - Volgens het GRS zijn er op het grondgebied van de gemeente geen geschikte locaties voorhanden om windmolens in te planten. Gelet op het feit dat ernaar gestreefd wordt om het landschappelijk open karakter van het achterliggende poldergebied te behouden, is het niet wenselijk om nieuwe geïsoleerde windmolens in het landschap te plaatsen.

M.b.t. het plangebied is de volgende selectie van belang:

- Duivenketezwin: wordt in het GRS geselecteerd als een structurerend lineair element.



Figuur 17: Situering binnen de deelstructuur 'Landschappelijke structuur' (GRS Bredene, 2006)

3.6.2.3 Gewenste agrarische structuur

De algemene visie luidt als volgt: Een kwalitatieve agrarische structuur als drager van het open polderlandschap. De landbouw speelt een belangrijke rol in het openhouden en het vrijwaren van de open ruimte. Het maximaal behouden van de open ruimte en de structuurkenmerken van het gebied staan dan ook voorop. De polderruimte van Bredene verdient dan ook absolute bescherming. De polderruimte moet maximaal behouden blijven qua oppervlakte en maximaal voorbehouden voor grondgebonden landbouwactiviteiten. Deze algemene visie wenst de gemeente te realiseren via de volgende beleidsdoelstellingen en ruimtelijke krachtlijnen:

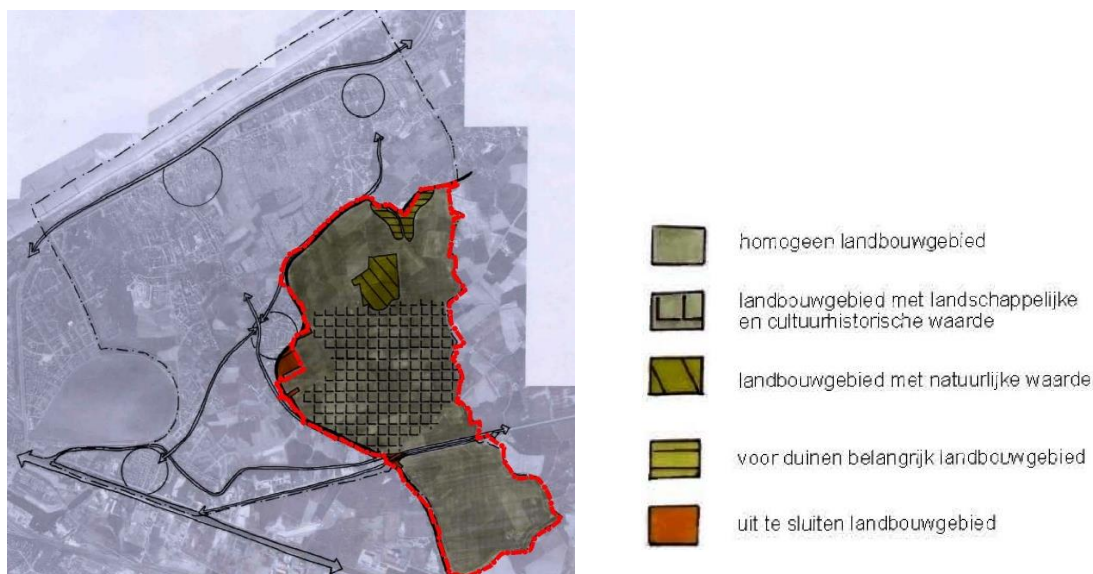
- Absolute prioriteit voor grondgebonden landbouwactiviteiten;
 - De polderruimte van Bredene maakt deel uit van de open poldervlakte die zich tot ver buiten de gemeentegrenzen uitstrekt. De polders worden ontwikkeld als een samenhangend landbouwgebied en als drager van hoofdzakelijk grondgebonden landbouw. De landbouw dient de nodige flexibiliteit te krijgen waardoor er mogelijkheden kunnen worden gecreëerd om op nieuwe ontwikkelingen in te spelen. Grondloze landbouw met intensieve veehouderij krijgt hier geen uitbreidingsmogelijkheden. Vestiging van serres of nieuwe bedrijven is niet gewenst. Uitbreiding van gemengde landbouwbedrijven kunnen wel toegelaten worden mits een ruimtelijke afweging naar de impact op de omgeving. Er wordt een goede landschappelijke integratie van bestaande bedrijfszetels en de eventuele uitbreidingen nagestreefd. Nieuwe gebouwen kunnen enkel worden opgetrokken in functie van grondgebonden landbouw. Omwille van het open karakter van de polderruimte moeten de nieuwe gebouwen degelijk landschappelijk ingekleed worden, vb door de keuze van inplanting, het materiaal- en kleurgebruik, de aanplanting van bomenrijen en hagen...
- Differentiëren van het landbouwgebied (voor plangebied):
 - (rand)stedelijke (landbouw)gebied
Vier kleine stukken, gelegen op de rand van het agrarisch gebied (bij Bredene-Dorp en Blauwe Sluis) en waarop gebouwen (oa manege, kerkhof, ...) staan mogen uit het agrarische gebied gehouden worden omdat ze structureel aangetast zijn. Het wonen en andere functies kunnen behouden blijven, ter hoogte van Blauw sluis wordt de aanwezige handel als uitdovend beschouwd.
 - Homogeen landbouwgebied;
Hiermee wordt vooral het agrarisch gebied ten zuiden van de Brugsesteenweg, het agrarisch gebied ten zuiden van de Zandstraat en het agrarische gebied in de omgeving van Bredene-Dorp bedoeld. Volgens de Landschapsatlas heeft het gebied geen uitgesproken landschappelijke of natuurlijke waarde (meer). Dit homogene landbouwgebied moet maximaal behouden blijven qua oppervlakte en maximaal voorbehouden voor de grondgebonden landbouwactiviteiten. Het wijzigen van het (micro) reliëf in functie van een betere landbouwvoering is hier mogelijk. Door inkleding van storende elementen, aanwezig tussen de hoevegebouwen dient de landschappelijke kwaliteit verhoogd te worden.
 - Landbouwgebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde;
Het gaat hierbij om het gave landschapsrelict dat deel uitmaakt van de grensoverschrijdende Uitkerkse polder. Deze relictzone is gelegen rond de Zuid-Oostwijk, ten noorden van de Brugsesteenweg en ten oosten van de Sluizenstraat en Bredene-Dorp. Het beleid in dit gebied is gericht op het behoud en versterken van de traditionele kenmerken en karakteristieken. Het landschap dient als afweging bij elke ruimtelijke ingreep en het behoud van de ontwikkeling van de diversiteit en herkenbaarheid van landschappen staan voorop. Het landschappelijk

en cultuurhistorisch waardevol gebied wordt, naast de openheid van het landschap, gekenmerkt door de talrijke polderwaterlopen, enkele typische hoeven met erfbeplanting en nog enkele verspreide, fraaie kleine landschapselementen (KLE's).

- Landbouwgebied met specifieke natuurwaarde.
Het gaat hier om de waardevolle, reliëfrijke en slotenrijke weilanden, in de omgeving van de Duiveketehoeve. Belangrijk is dat de landbouwactiviteiten rekening houden met de natuurlijke kwaliteit van deze gebieden. Het bewerken van de landbouwgronden en beheer van de natuurwaarden moeten op elkaar worden afgestemd, gestreefd dient hierbij te worden naar beheerslandbouw. De mogelijkheden voor landbouw dient te worden beperkt tot meer extensieve vormen.
- Behoud van de open polderruimte door het afbakenen van lokale bouw- en serrevrije zones;
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande, nieuwe en stopgezette landbouwbedrijven:
 - Voor bestaande en nieuwe landbouwbedrijven;
 - Landbouwzetels die worden stopgezette.
Deze moeten prioritair voorbehouden blijven voor de landbouw. Nieuwe bedrijven die tot de agrarische deelsectoren behoren, kunnen in deze verlaten landbouwgebouwen opstarten. Volgende nabestemmingen zijn mogelijk voor stopgezette landbouwzetels: Een woonfunctie is toegelaten. Bij een omschakeling naar een zuiver residentiële functie (ééngezinswoning) moet ernaar gestreefd worden dat de vroegere landbouwgronden, behorend bij het bedrijf, opnieuw worden benut door een ander landbouwbedrijf. De woonfunctie wordt dan gerealiseerd binnen het bestaande volume van de vroegere bedrijfswoning of mits een beperkte uitbreiding. Hiervoor is de regelgeving op bovenlokaal niveau van toepassing. Plattelandstoerisme (als kamers met toeristische dienstverlening, jeugdlogies, jeugdkampen, vakantiewoningen e.d) is volgens de beleidskaders van het provinciaal ruimtelijk structuurplan enkel mogelijk ter hoogte van beschermde en merkwaardige gebouwen. De gemeente richt zich naar dit beleidskader. Er bevinden zich geen beschermde gebouwen in de polderruimte van Bredene. Merkwaardige gebouwen die zich lenen voor plattelandstoerisme zijn nader te onderzoeken. (zie de gewenste toeristisch-recreatieve structuur).

M.b.t. het plangebied zijn de volgende selecties van belang:

- (rand)stedelijke (landbouw)gebied: de gebieden rond de dorpskern, waaronder manege Ruitershof.
- Homogeen landbouwgebied: Het poldergebied in het zuidoosten van de gemeente, bij benadering begrensd door de Zandstraat, Bredene-dorp en de Sluizenstraat.
- Landbouwgebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde: Relictzone is gelegen rond de Zuid-Oostwijk, ten noorden van de Brugsesteenweg en ten oosten van de Sluizenstraat en Bredene-dorp.
- Landbouwgebied met natuurlijke waarde: Het gaat hier om de waardevolle, reliëfrijke en slotenrijke weilanden, in de omgeving van de Duiveketehoeve en het voor duinen belangrijk landbouwgebied ten zuiden van het Blutsyde-heide complex.



Figuur 18: Situering binnen de deelstructuur 'Agrarische structuur' (GRS Bredene, 2006)

3.6.2.4 Gewenste natuurlijke structuur

De algemene visie luidt als volgt: Het polderlandschap en het strand en duinenlandschap domineren de open ruimte in Bredene. Condities voor de ontwikkeling van het strand- en duinengebied worden uitgezet op bovenlokaal niveau. In deze gebieden bezit de natuur de hoofdfunctie. Voor de meeste bovenlokale natuurlijke en landschappelijk waardevolle gebieden zijn beheersplannen opgesteld of in opmaak. Bredene streeft ernaar om de waardevolle natuurgebieden te behouden en op te waarderen en hoofdzakelijk een beleid te voeren naar acties gericht op een goed beheer van kleine landschapselementen, het stimuleren en versterken van natuurlijke verbindingselementen en acties te richten op het kwaliteitsvol onderhouden en beheren van groen in de verstedelijkte omgeving.

Bepaalde delen van de natuurgebieden kunnen, onder strikte randvoorwaarden, toegankelijk blijven voor het publiek.

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

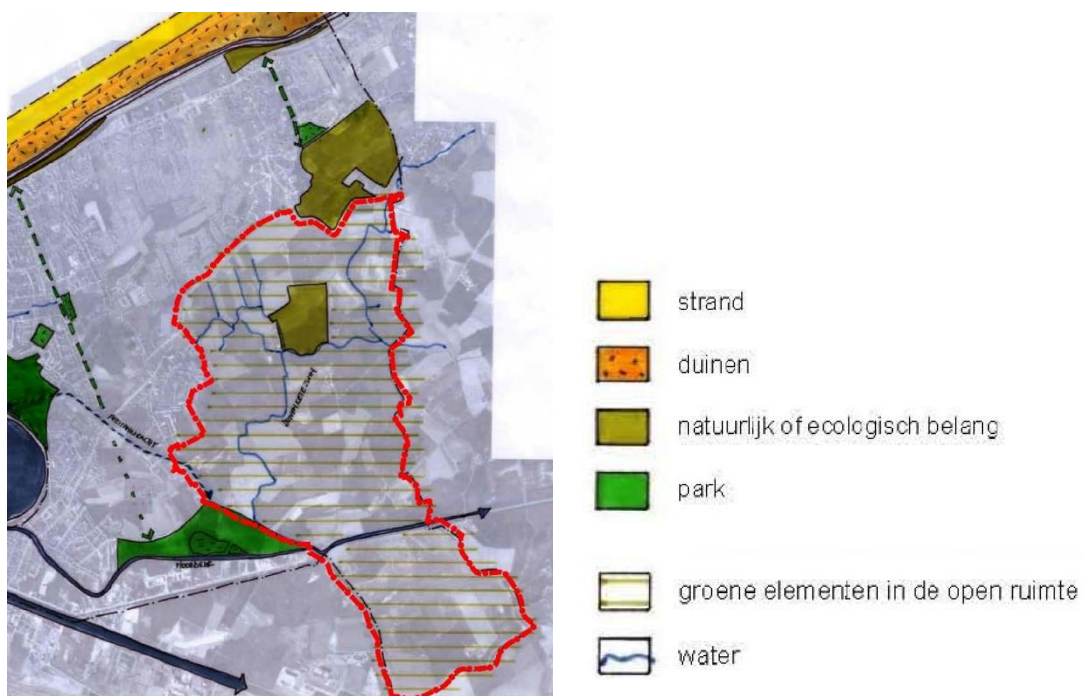
- Stimuleren van natuurontwikkeling binnen de eigen gemeente gerelateerd aan het GNOP;
- Lokale ecologische infrastructuur als verbindingselement voor de natuurlijke waardevolle gebieden;
 - Het grootste deel van de biologisch waardevolle gebieden zijn vnl. gerelateerd aan het strand en duinengebied en aan de waterrijke biotopen zoals veedrinkputten, sloten, vaarten en reliëfrijke graslandcomplexen in de polders. De meeste knelpunten qua gemeentelijke natuurzorg dienen gezocht te worden buiten de eigenlijke natuurgebieden, nl. in de natuurverbindingsgebieden. De ecologische functie van de diverse (beschermd) natuurgebieden (duinengordel en oude duinenmassief) en landbouwgebieden (polderruimte) met een belangrijke natuurwaarde dient verder versterkt te worden, mede door ze onderling te verbinden via groene corridors en stapstenen.
- Versterken en behouden van de kleine landschapselementen (KLE);
 - De natuurlijke structuur bestaat uit diverse vegetaties. Binnen deze vegetatietypes kunnen zich verscheidene populaties dieren vestigen. Deze diverse levensvormen gebruiken niet allemaal dezelfde verbindingslijnen. Sommige soorten kiezen bos om zich te verplaatsen, andere hebben net zonnige graslanden nodig. Diverse

planten en dieren migreren binnen het landschap via de waterlopen. Bomen en hagen spelen een essentiële rol als oriëntatiepunten. Sloten en wegbermen komen in de polders talrijk voor, maar dienen ook geschikt te blijven of gemaakt te worden. Natuurvriendelijke inrichting van de slootoevers en ecologisch bermbeheer is hierbij van groot belang. Bossen, boomrijen en hagen zijn in de Polders maar zwak aanwezig. Een massale aanplanting van bomen past niet in het open karakter van de Polders. Kleine bossen zijn landschappelijk aanvaardbaar binnen en op de rand van de bebouwde kom of de kampeerzone. Aanplantingen op de rand van de bebouwde kom hebben niet alleen een betekenis voor de natuurlijke structuur, maar functioneren ook als schermgroen. Dit geldt evenzeer voor bomenrijen en hagen, die ook toegepast kunnen worden op kanaaldijken, brede wegbermen of rond het erf van de boerderijen.

- Aandacht en ruimte voor stedelijke en randstedelijke groenelementen in een groennetwerk.

M.b.t. het plangebied zijn de volgende selecties van belang: Lokale ecologische infrastructuur

- Wegbermen en dijken: Batterijstraat, Zuid-Oostwijk, Landweg, Jagerspad, Sluizenstraat, Plassendalesteenweg, Kwade weg;
- Afwateringskanalen en sloten: Duiveketezwin;
- Groene stedelijke elementen: Antitankgracht.



Figuur 19: Situering binnen de deelstructuur 'Natuurlijke structuur' (GRS Bredene, 2006)

3.6.2.5 Deelruimtebeleid

Het plangebied omvat de polderruimte.

De volgende algemene ruimtelijke krachtlijnen zijn er van toepassing

- Vrijwaren en versterken van het open karakter van de polderruimte;
- Versterken van de landschappelijke eigenheid;
- Optimaliseren van het netwerk voor fietsers en voetgangers;
- Beperken van de mogelijkheden voor zonevreemde bebouwing in het open polderlandschap.

Maximaal behoud van de open ruimte gedragen door natuur en landbouw

De aaneengesloten open polderruimte is begrenzend voor de stedelijke en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. De belangrijkste begrenzing wordt gevormd door de Zandstraat en de Sluizenstraat.

Deze entiteit heeft een uitgesproken open agrarisch karakter. De dichtheid aan verspreide bebouwing is hier zeer gering. Omwille van de gaafheid van de open ruimte en het landschappelijk waardevol karakter moet het gebied gevrijwaard worden van verdere aantasting door verspreide bebouwing. Een evenwichtig landbouwbeleid kan, samen met natuurbeheer, een goede garantie bieden voor het openhouden en beschermen van dit waardevol gebied. Daarnaast dienen de beleavings- en beeldwaarde van de polderruimte gestimuleerd te worden. Het is de uitdaging om de balans tussen natuur, landbouw en recreatie in evenwicht te houden.

De open ruimte ten zuidwesten van de Zandstraat en de Sluizenstraat is relatief gaaf gebleven, het is belangrijk voor Bredene dat deze kwaliteit van de open polderruimte kan behouden blijven. Binnen de open ruimte moeten vooral de landbouw en de natuurontwikkeling mogelijkheden krijgen. De potenties voor recreatief medegebruik mogen hier echter niet door gehypothekeerd worden. De betreding van natuurkundig waardevolle gebieden door zowel voetgangers, fietsers als paarden dient selectiever uitgewerkt te worden, ook hier dient een evenwicht gezocht tussen de sectoren natuur en recreatie.

Landschappelijke afwerking van het polderfront

Belangrijk bij de bestaande bebouwing en de toekomstige woonprojecten is dat de relatie met de aangrenzende open ruimte ten volle wordt aangegaan, waardoor een volwaardig beeld ontstaat vanuit de open ruimte op het stedelijk gebied en visa versa. Specifieke aandachtspunten vormen de landschappelijke integratie van de toeristisch-recreatieve enclave, Bredene-Dorp en de bebouwing langs de Sluizenstraat. De toeristisch recreatieve enclave dient een open en groene uitstraling te hebben. De landschappelijke benadering van Bredene-Dorp moet het karakter van het polderdorp ondersteunen. En langs de Sluizenstraat dienen bestaande perspectieven vanuit het stedelijk gebied naar de polderruimte te worden behouden en geaccentueerd.

Uitbouwen van een samenhangend recreatief netwerk voor fietsers, ruiters en wandelaars

Naast de landbouw en de aandacht voor natuurontwikkeling is er ook nog ruimte voor recreatief medegebruik. Laag dynamische activiteiten moeten ontwikkelingskansen krijgen. In de polderruimte is er dan ook ruimte voor fiets-, wandel- en rutterroutes.

Ecologisch herwaarderen van het waardevolle natuurgebied rond het Duiveketehof

De doelstellingen van het GNOP worden nageleefd.



Figuur 20: Situering binnen de deelruimte 'Polderruimte' (GRS Bredene, 2006)

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 openluchtrecreatieve 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	Niet van toepassing

Tabel 4: Verordeningen voor het plangebied

4.2 VERORDENDE PLANNEN

→ Zie kaartenbundel: 3. Plangebied op het gewestplan

Gewestplan	Volgens het gewestplan Oostende - Middenkust (K.B. 25/01/1977 en latere wijzigingen) situeert het plangebied zich nagenoeg volledig binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Rond de hoeve 't Duiveketehof vinden we tevens een agrarisch gebied met ecologisch belang.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	De westgrens van het plangebied komt overeen met de grenzen van de gewestelijke RUP's 'Afbakening Stedelijk gebied Oostende' en 'Afbakening Zeehavengebied Oostende'. Binnen het plangebied zelf zijn er geen gewestelijke RUP's aanwezig.

Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied bevindt zich binnen het Provinciaal RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Brugge-Oostende' (BG 05/06/2015).
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Grenzend aan het noorden van het plangebied bevindt zich het gemeentelijk RUP 'Camping'. Binnen het plangebied zelf zijn er geen gemeentelijke RUP's aanwezig.
Algemeen Plan van Aanleg	Niet van toepassing
Bijzondere plannen van aanleg	Het plangebied bevindt zich deels binnen het BPA nr. 7 'Dorpskom'. Verder vinden we grenzend aan het plangebied nog de volgende BPA's: - BPA 'Plassendale 1' grenzend aan het zuidwesten van het plangebied; - BPA 'Ambachtelijke zone Noordede' grenzend aan het zuidwesten van het plangebied; - BPA 'Horecazone' grenzend aan het noordwesten van het plangebied; - BPA 'Batterijstraat' grenzend aan het noordoosten van het plangebied.
Rooilijnplannen	Niet van toepassing
Herbevestigd agrarisch gebied (HAG)	Niet van toepassing
Verkavelingsvergunningen	Niet van toepassing
Ruilverkaveling	
Rooilijnen	Niet van toepassing

Tabel 5: Verordende plannen voor het plangebied

4.3 JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4.3.1 Erfgoed

4.3.1.1 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 komen de volgende elementen uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed voor: - Hoeve 't Duiveketehof (ID 54416); - Hoeve 't Waterhof (ID 54415); - Hoeve Prinsenhof / Poelenhof (ID 54414); - Hoeve Hof ter Blauwe Sluyze (ID 54413);
--	--

	- Hoeve Trojanenfort (ID 86006); - Hoeve Hof ter Yeste (ID 54409). Verder situeert het plangebied zich niet binnen een ankerplaats. Het centraal gedeelte van het plangebied bevindt zich wel binnen de relictzone 'Poldergebied Klemskerke – Zuikenkerke'. De volgende puntrelicten bevinden zich binnen het plangebied: - Puntrelict 'Hoeve 't Waterhof'; - Puntrelict 'Hoeve Prinsenhof'; - Puntrelict 'Hoeve Hof ter Blauwe Sluyze'; - Puntrelict 'Hoeve Hof ter Yeste'. Binnen het plangebied werden er tevens 3 lijnrelicten geselecteerd, zijnde: - Een antitankgracht t.h.v. de manege 'Ruitershof Bredene'; - Noordede; Een antitankgracht in de zuidwestelijke hoek van het plangebied.
Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet binnen -of grenzend aan- het plangebied.

Tabel 6: Bouwkundig erfgoed in het plangebied

4.3.1.2 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)	Niet binnen -of grenzend aan- het plangebied.
Vastgestelde landschapsatlas (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet binnen -of grenzend aan- het plangebied.
Beschermde landschappen (Decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet binnen -of grenzend aan- het plangebied.

Tabel 7: Landschappelijk erfgoed in het plangebied

4.3.1.3 Archeologisch erfgoed

➔ Zie kaartenbundel: 23. Plangebied met archeologisch erfgoed

Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (Vaststelling d.d. 01.01.2017 door agentschap Onroerend Erfgoed)	Niet binnen -of grenzend aan- het plangebied.
Vastgestelde inventaris archeologische zones (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet binnen -of grenzend aan- het plangebied.
Beschermde archeologische sites (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet binnen -of grenzend aan- het plangebied.

Tabel 8: Archeologisch erfgoed in het plangebied

4.3.2 Natuur

4.3.2.1 Internationaal of Europees niveau

➔ Zie kaartenbundel: 18. Plangebied met speciale beschermingszones

Habitatrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 92/43/EEG Natura 2000)	Binnen het plangebied bevindt zich het habitatrichtlijngebied 'Polders'. Dit habitatrichtlijngebied situeert zich rondheen hoeve 't Duiveketehof. Verder vinden we nog grenzend in het noorden aan het plangebied het habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief Ijzermunding en Zwin'.
Ramsar-gebieden (internationale Ramsar-conventie 1971)	Niet binnen een straal van 1 km rond het plangebied.
Vogelrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 79/409/EEG Natura 2000)	Het meest nabije vogelrichtlijngebied bevindt zich op ongeveer 1,3 km ten zuidoosten van het plangebied en betreft het vogelrichtlijngebied 'Poldercomplex'.

Tabel 9: Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied

4.3.2.2 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 (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997 en landbouwwetgeving)	Verspreid over het plangebied bevinden zich enkele percelen die aangemeld werden als Historisch Permanent Grasland (HPG).
--	---

Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN): grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON): natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Binnen een straal van 2 km komen de volgende 4 VEN-gebieden voor: - Het GEN-gebied 'De Middenkust' (d.d. 06/07/2009). Dit GEN-gebied bevindt zich net ten noorden van het plangebied; - Het GENO-gebied 'De Poldergebieden tussen Oostende, Jabbeke en De Haan' (d.d. 31/10/2003). Dit GENO-gebied bevindt zich op ongeveer 0,9km ten zuiden van het plangebied; - Het GEN-gebied 'De Poldergebieden tussen Oostende, Jabbeke en De Haan' (d.d. 31/10/2003). Dit GEN-gebied bevindt zich op ongeveer 1,3 km ten zuidoosten van het plangebied; Het Natuurverwevingsgebied 'De Middenkust' (d.d. 08/06/2009). Dit Natuurverwevingsgebied bevindt zich op ongeveer 1,4 km ten noorden van het plangebied.
Bosreservaten (Bosdecreet 1990)	Binnen een straal van 2 km komen er geen bosreservaten voor.
Duinreservaten (Duinendecreet 1993)	Binnen het meest noordelijke deel van het plangebied vinden we een voor duinen belangrijk landbouwgebied. Verder vinden we grenzend aan het noorden van het plangebied nog een beschermd duingebied terug. Dit beschermd duingebied bevindt zich volledig buiten de contour van het RUP.
Natuurreservaten (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Binnen een straal van 2 km komen er 4 natuurreservaten voor, zijnde: - Het Vlaams natuurreservaat 'D'Heye' (d.d. 14/08/1999). Dit natuurreservaat is in beheer van het Agentschap voor Natuur en Bos en grenst in het noorden aan het plangebied; - Het Vlaams natuurreservaat 'Poldergraslanden Paddegat-Klemskerke' (d.d. 28/01/2003). Dit natuurreservaat is in beheer van het Agentschap voor Natuur en Bos en situeert zich ten oosten van het plangebied. De kortste afstand van het plangebied tot dit natuurreservaat bedraagt 500m;

	- Het Erkend natuurreservaat 'De Zwaanhoek' (d.d. 30/06/2001). Dit natuurreservaat is in beheer van Natuurpunt beheer vzw en situeert zich op ongeveer 850 m ten zuiden van het plangebied; Het Erkend natuurreservaat 'Duinen van de Middenkust' (d.d. 01/03/2004). Dit natuurreservaat is in beheer van Natuurpunt Beheer vzw en situeert zich op ongeveer 1,2 km ten noorden van het plangebied.
Biologische waarderingskaart (versie 2 van 2018)	Binnen het plangebied komen er verspreid enkele biologische waardevolle gebieden voor. Het betreffen voornamelijk ecologisch waardevolle graslanden. In het oostelijk centrale deel van het plangebied vinden we een uitloper van een belangrijk fauna-gebied. Dit belangrijk fauna-gebied eindigt t.h.v. de Blauwe Sluis en betreft een strook van ongeveer 200 m breed ten noorden en parallel aan Noordede.

Tabel 10: Vlaamse beschermingszones in het plangebied

4.3.3 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

Beschermingszones grondwaterwinningen (decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer 1984)	Grenzend aan het noorden van het plangebied vinden we een 'beschermingszone type III' van het waterwingebied van Klemskerke (d.d. 17/10/1996).
Bevaarbare waterlopen	Binnen het plangebied komen er geen bevaarbare waterlopen voor. De meest nabij bevaarbare waterloop betreft het Kanaal van Gent naar Oostende en bevindt zich op ongeveer 300 m ten zuiden van het plangebied.
Onbevaarbare waterlopen en grachten	Binnen en grenzend aan het plangebied komen de volgende onbevaarbare waterlopen voor: - Noordede; dit betreft een waterloop van eerste categorie. Deze waterloop loopt van oost naar west centraal doorheen het plangebied. Deze waterloop snijdt het plangebied in een noordelijk en een zuidelijk deel;

	- Duiveketezwin; een waterloop van tweede categorie. Deze waterloop loopt van noord naar zuid doorheen het noordelijk deel van het plangebied en mondt uit in de Noordede; Het Noordgeleed; een waterloop van tweede categorie. Deze waterloop loopt van zuid naar noord langsheen de Plassendalesteenweg in het zuiden van het plangebied. Deze waterloop mondt uit in de Noordede.
Overstromingsgevoelige gebieden 2017 (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	Binnen het plangebied bevinden zich verschillende effectieve en mogelijke overstromingsgevoelige gebieden.
Bekkenbeheersplan (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	Het plangebied is volledig gelegen binnen het deelbekken 02-01 van het bekken Brugse Polders.

Tabel 11: Waterelementen in het plangebied

4.3.4 Wegen

4.3.4.1 Buurt-en voetwegen

➔ Zie kaartenbundel: 25. Plangebied met Atlas der Buurtwegen

Atlas der Buurtwegen (1841-1850) en wijzigingen	Binnen -en grenzend aan- het plangebied komen de volgende -niet afgeschafte- voet- en buurtwegen voor: - Buurtweg nr. 2: Zuid-Oostwijk (noordelijk deel); - Buurtweg nr. 3: Zandstraat / Klemskerkestraat; - Buurtweg nr. 4: Sluizenstraat / Plassendalesteenweg; - Buurtweg nr. 5: Zuid-Oostwijk (zuidwestelijk deel) / Duiveketestraat; - Buurtweg nr. 8: Zuid-Oostwijk (zuidoostelijk deel); - Buurtweg nr. 9: Kwadeweg / Clemensheulestraat; - Voetweg nr. 12 bis: pad tussen Jagerspad en Brugsesteenweg + pad tussen Plassendalesteenweg en Clemensheulestraat + pad tussen Clemensheulestraat en Kwadeweg (allen niet meer zichtbaar op terrein); - Voetweg nr. 14: pad tussen kerk en Landweg (niet meer zichtbaar op terrein); - Voetweg nr. 15: Landweg + pad tussen Landweg en Duiveketestraat (niet meer zichtbaar op terrein).
--	--

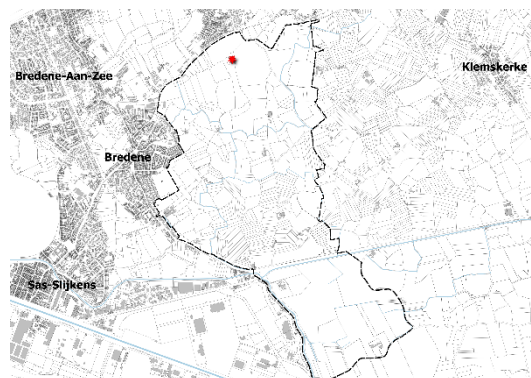
4.4 VERGUNNINGSTOESTAND HOEVES

4.4.1 Hoeve Raepseburg (Fruithoeve), Klemskerkestraat 100

Feitelijke activiteit / functie: Fruit- en groentewinkel 'De Fruithoeve'



Foto 6: Hoeve Raepseburg



Figuur 21: Situering Hoeve raepseburg

Vergunningstoestand

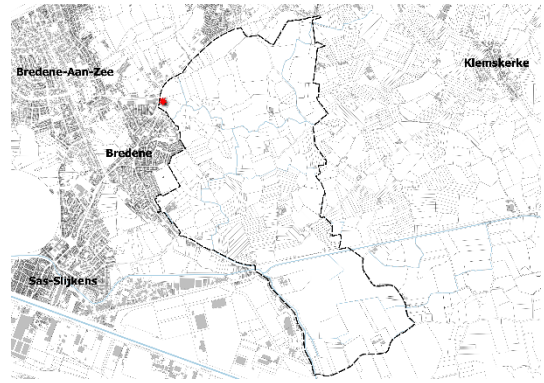
Nr.	Onderwerp	Beslissing
1	Slopen en heropbouwen van bestaande vervallen bergplaats.	Goedgekeurd op 27/11/1978
2	Plaatsen van een afdak.	Goedgekeurd op 09/06/1980
3	Verbouwen bestaande bijgebouw hoeve.	Goedgekeurd op 23/06/1987
4	Regularisatie: bouwen van een serre.	Goedgekeurd op 16/08/1994
5	Vervangen van veranda naar verkoopsruimte voor hoeveproducten.	Goedgekeurd op 09/10/2001
6	Gedeeltelijk vervangen en uitbreiden van bestaande loods.	Goedgekeurd op 04/05/2004
7	Verbouwen en uitbreiden van de woning en het uitbreiden van een loods.	Goedgekeurd op 06/07/2009

4.4.2 Hoeve, Zandstraat 74

Feitelijke activiteit / functie: landbouw



Foto 7: Hoeve in de Zandstraat



Figuur 22: Situering Hoeve Zandstraat

Vergunningstoestand

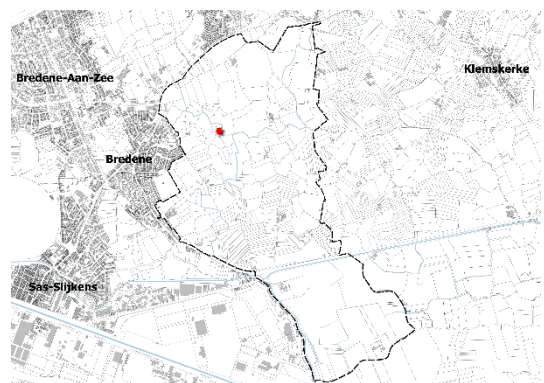
Nr.	Onderwerp	Beslissing
1	Uitvoeren van binnenhuisveranderingswerken en plaatsen van een poort in een bestaande bergplaats.	Goedgekeurd op 04/01/1972
2	Bouwen van een rundveestal.	Goedgekeurd op 21/01/1980
3	Vergroten van het melklokaal in de hoeve.	Goedgekeurd op 01/12/1987
4	Bouwen van een loods en machineberging (15m*20m).	Goedgekeurd op 07/02/1995
5	Plaatsen van twee ringen diameter 80cm, diepte 2 meter, voor grondwaterwinning op eigen terrein.	Goedgekeurd op 24/03/1997
6	Oprichten van een rundveestal.	Goedgekeurd op 13/04/2004
7	Bouwen van een vrijstaande bedrijfswoning na afbraak bestaande woning, berging en garage.	Goedgekeurd op 14/05/2012

4.4.3 Hoeve, Landweg 9-14

Feitelijke activiteit / functie: wonen/landbouw



Foto 8: Hoeve Landweg



Figuur 23: Situering

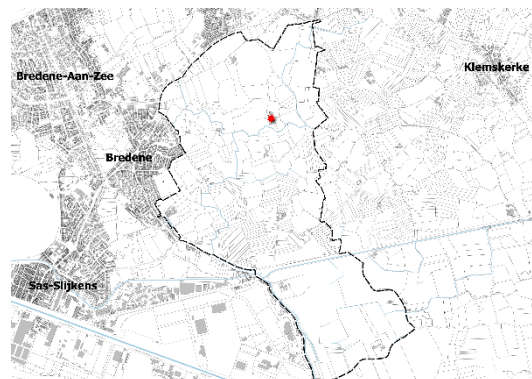
Vergunningstoestand: De hoeve is gebouwd tussen 1900 en 1918. Bij de gemeente zijn er geen vergunningen gekend.

4.4.4 Hoeve 't Duiveketehof (Stal Greet Minne gcv), Zuid-Oostwijk 13

Feitelijke activiteit / functie: paardenhouderij



Foto 9: Hoeve 't Duiveketehof



Figuur 24: Situering

Vergunningstoestand

Nr.	Onderwerp	Beslissing
1	Vernieuwen van dak en opbouwen van bestaande stal.	Goedgekeurd op 01/06/1976
2	Bouw paardenstal en inrichten van 4 gastenkamers en vergaderruimte na sloop bestaande stal/loods Bouwen van een paardenstal en open loods, na slopen bestaande stal/open loods.	Geweigerd op 21/12/2007 Goedgekeurd op 06/10/2008
3	Uitbreiden van een vergunde berging/stalling en regulariseren van de buitenloopruimte.	Goedgekeurd op 02/07/2012
4	Regulariseren van de loods met binnenpiste en paardenboxen.	Goedgekeurd op 09/11/2015
5	Bouwen van een eengezinswoning na afbraak bestaande woning.	Goedgekeurd op 13/06/2016



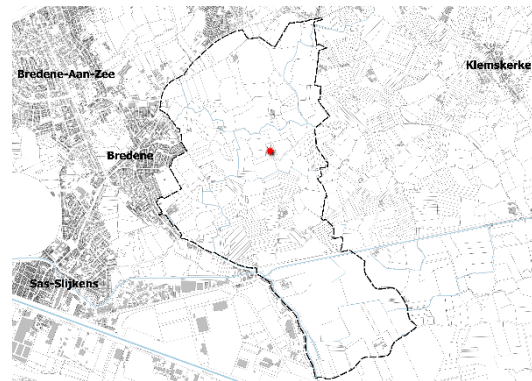
Figuur 25: Vergunningstoestand Duiveketehof

4.4.5 Hoeve 't Waterhof, Zuid-Oostwijk 12

Feitelijke activiteit / functie: landbouw en handel (hoevevlees)



Foto 10: Hoeve 't Waterhof



Figuur 26: Situering 't Waterhof

Vergunningstoestand

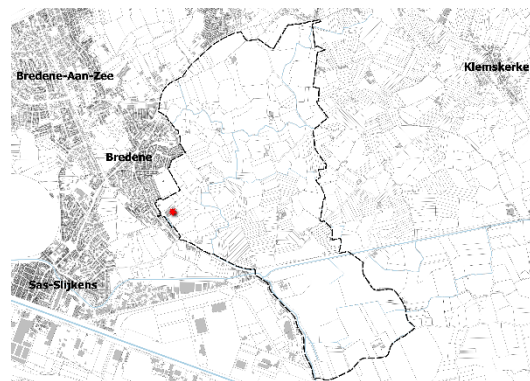
Nr.	Onderwerp	Beslissing
1	Bouwen van sleufsilo's (regularisatie).	Goedgekeurd op 18/10/1982
2	Uitbreiden met 20m ² (2,0m*10,0m) van een garage naast de woning. Uit nazicht van de plannen blijkt het om een functiewijziging te gaan van een garage naar een verkoopruimte voor hoevevlees (7m * 10m).	Goedgekeurd op 12/02/1996
3	Bouwen van stallen.	Goedgekeurd op 03/05/1999 (niet uitgevoerd)
4	Oprichten van een loods met afmetingen 27,0m * 36,3m uitgerust met een installatie voor veemelkerij.	Goedgekeurd op 13/06/2000 (niet uitgevoerd)

4.4.6 Hoeve – Manege Ruitershof Bredene, Sluizenstraat 133

Feitelijke activiteit / functie: manege



Foto 11: Hoeve Ruitershof



Figuur 27: Situering Ruitershof

Vergunningstoestand

Nr.	Onderwerp	Beslissing
1	Bouwen van een manege.	Geweigerd op 09/06/1980
2	Bouwen van een gebouw met mestveestal, paardenstallen, loop piste, accommodatie en woongelegenheden.	Goedgekeurd op 11/08/1980
3	Plaatsen van verlicht uithangbord met vermelding 'Manege Ruitershof' en bouwen van kleine cabine voor het onderbrengen van de meters voor elektriciteit, water en gas.	Goedgekeurd op 15/06/1981
4	Bouwen van een bergplaats.	Geweigerd op 28/06/1982
5	Bouwen van een bergplaats voor stro.	Goedgekeurd op 02/08/1982
6	Toe bouwen van hangar.	Geweigerd op 04/10/1983
7	Bouwen van een bergplaats voor stro (regularisatievergunning).	Goedgekeurd op 26/08/1986
8	Bouw van een metalen berging tegenaan de bestaande hangar.	Geweigerd op 22/08/1989
9	Bijbouwen van een metalen berging.	Geweigerd op 28/11/1989
10	Uitbreiden van de manege (regularisatie bestaande toestand, ingevolge PV).	Goedgekeurd op 12/05/1992
11	Overwelven en inbuizen van twee gedeelten open gracht in de weilanden gelegen achter de paarden manege.	Goedgekeurd op 04/10/1999
12	Bouwen van een binnenpiste met geïntegreerde woning, uitbreiden van bestaande cafetaria ruimte, de afbraak en bouwen van een vrijstaande bergplaats en verplaatsen van stapmolen en uitbreiden berging.	Geweigerd op 30/07/2007
13	Regulariseren van de bestaande manege infrastructuur tot het bekomen van een functiewijziging in agrarisch gebied.	Stilzwijgende geweigerd op 12/2010
14	Uitbreiden van het bestaand manegegebouw, bouwen van een open loods en regularisatie van diverse bestaande constructies.	Goedgekeurd op 16/03/2015

Planologisch attest

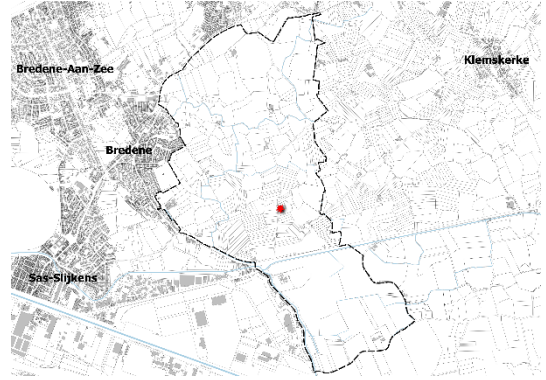
Nr.	Onderwerp	Beslissing
1	Regulariseren van diverse in overtreding opgerichte constructies, het renoveren en herstructureren van de bestaande bedrijfsinfrastructuur, het uitbreiden van het hoofdgebouw met een binnenpiste en cafetaria en het bouwen van een open loods.	Goedgekeurd op 17/07/2014

4.4.7 Hoeve Prinsenhof, Poelenhof, Zuid-Oostwijk 11

Feitelijke activiteit / functie: paardenhouderij



Foto 12: Hoeve Prinsenhof



Figuur 28: Situering Prinsenhof

Vergunningstoestand

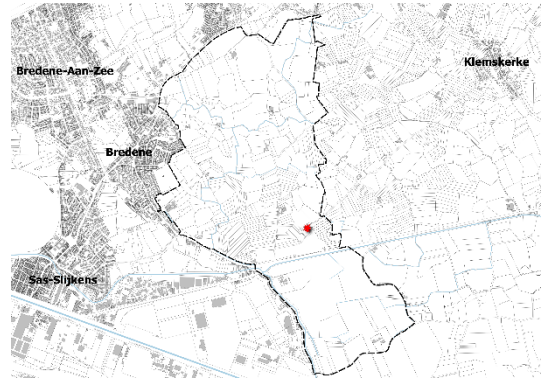
Nr.	Onderwerp	Beslissing
1	Bouwen van een hangar.	Goedgekeurd op 25/06/1970
2	Bouwen van sleufsilo's.	Goedgekeurd op 08/11/1982
3	Plaatsen van dubbele poort naast bestaande hobbyruimte.	Goedgekeurd op 31/05/1999
4	Bouwen van een paardenstal na afbraak bestaande stal met binnenpiste en het regulariseren van de buitenpiste.	Goedgekeurd op 13/04/2015

4.4.8 Hoeve Hof ter Blauwe Sluyze, Zuid-Oostwijk 7

Feitelijke activiteit / functie: leegstand/ grotendeels gesloopt



Foto 13: (Gesloopte) hoeve Hof ter Blauwe Sluyze



Figuur 29: Situering Hof ter Blauwe Sluyze

Vergunningstoestand

Nr.	Onderwerp	Beslissing
1	Vernieuwen en vergroten van keuken volgens ingediende tekening.	Goedgekeurd op 17/09/1970
2	Plaatsen van het kunstwerk 'Olnetop' op de site van de hoeve 'Hof Ter Blauwe Sluyze'.	Goedgekeurd op 30/03/2015

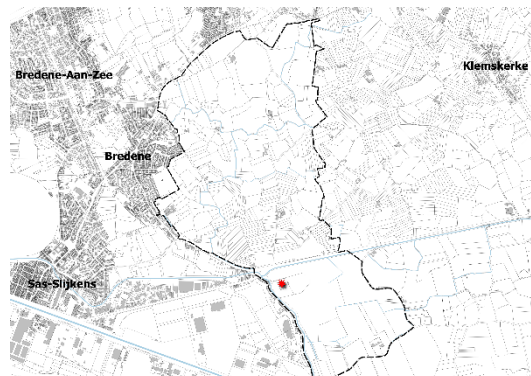
3	Verbouwen van de bestaande hoeve 'Hof ter Blauwe Sluyze' met bijhorende functiewijzigingen.	Geweigerd op 17/03/2016 (B.D.)
---	---	--------------------------------

4.4.9 Hoeve Trojanenfort, Plassendalesteenweg 4

Feitelijke activiteit / functie: wonen/landbouw



Foto 14: Hoeve Trojanenfort



Figuur 30: Situering Trojanenfort

Vergunningstoestand

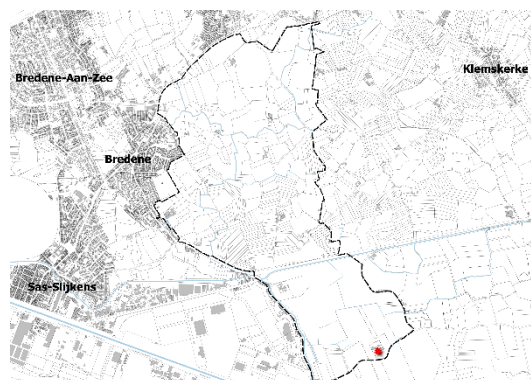
Nr.	Onderwerp	Beslissing
1	Verbouwen van bestaande hoeve tot kinderboerderij	Goedgekeurd in 1991
2	Uitbreiden van bestaande keuken aan kinderboerderij, bijbouwen van overdekt terras en bouwen ponystal	Goedgekeurd in 1993
3	Het plaatsen van een schuilhok	Goedgekeurd in 1996
4	Verbouwen van gevels met wijziging van raam- en deuropeningen	Goedgekeurd in 1996
5	Regularisatie tot het vernieuwen van het dakgebinte en de topgevels en het metselen van een nieuwe gevelsteen rond de bestaande vrijstaande hoevewoning	Goedgekeurd in 2010

4.4.10 Hof ter Yeste, Kwadeweg 3

Feitelijke activiteit / functie: Wonen/landbouw



Foto 15: Hof ter Yeste



Figuur 31: Situering Hof ter Yeste

Vergunningstoestand

Nr.	Onderwerp	Beslissing
1	Verbouwen van de bestaande landelijke woning (regularisatie)	Goedgekeurd in 1989
2	Bijbouwen van een biggenhok (+- 300 stuks)	Goedgekeurd in 1991
3	Bouwen van een melkveestal, mestkelders en sleufsilos	Goedgekeurd in 1993
4	Renoveren van de stal tot garage (6m ² uitbreiding)	Goedgekeurd in 1997
5	Plaatsen van twee sleufsilos	Goedgekeurd in 2002

5. PLANOPTIES

5.1 DOELSTELLINGEN EN GEWENSTE ONTWIKKELINGEN

In onderstaand hoofdstuk wordt de doelstelling van het RUP besproken. Er wordt gestart vanuit de historische evolutie (zie 2 'Bestaande toestand') van het open landbouwgebied in Bredene.

Hierbij werd duidelijk dat zowel natuurlijke processen als de mens het landschap hebben gevormd. Want de afgelopen halve eeuw hebben onder meer toerisme en recreatie een sterke invloed gehad op het gebied. Dit RUP vertrekt vanuit 3 thema's:

- **Landschap:** In de analyse van het landschap worden de bestaande structuren beschreven. Structuren vormen perceelsoverstijgende elementen die het karakter van het landschap bepalen. Het is belangrijk deze bloot te leggen zodat we hierop kunnen inzetten om de identiteit van het landschap te versterken. Structuren worden beschreven aan de hand van hun historische, esthetische en natuurlijke waarde. Op basis van deze analyse kan een visie opgesteld worden voor de verschillende landschapseenheden. Daarnaast worden ook kleinere landschapselementen (bvb. waterlopen, dijken,...) onderzocht.
- **Bebouwing:** Het landschap wordt ook gevormd door gebouwen. Hierbij wordt een opsplitsing gemaakt tussen hoeves en de overige zonevreemde gebouwen en woningen. De hoeves stonden in voor de ingebruikname van de polders. Ze hebben dikwijls een cultuurhistorisch karakter. Een aantal van deze hoeves heeft nog steeds een landbouwuitbating. Andere zijn stopgezet. Het RUP moet een antwoord bieden op de toekomstmogelijkheden van deze sites.
- **Recreatie:** De recreatieve druk van de kustgordel op het poldergebied is tegelijk een knelpunt als een potentie. De huidige toeristisch-recreatieve elementen worden in kaart gebracht. Het gaat hierbij om toeristische netwerken (fiets- en wandelroutes) en om de attractiepunten (bezienswaardigheden, horeca, hoevetoerisme,...). Er wordt onderzocht hoe een samenhangend netwerk kan gecreëerd worden. Er worden ontwikkelingsperspectieven gezocht voor toeristische voorzieningen in het agrarisch gebied.

5.2 LANDSCHAP

Het plangebied maakt deel uit van een poldergebied achter de kuststrook. De kuststrook is door zijn toeristische aantrekkingskracht sterk ontwikkeld en bebouwd. In Bredene uit zich dat in de ontwikkeling van de kernen Bredene en Bredene-aan-zee en de sterk uitgegroeide campings en vakantieverblijven. Het plangebied situeert zich net achter deze hoog dynamische zone. De grens is scherp en wordt gevormd door de Zandstraat, de dorpskern van Bredene en de Sluizenstraat. De polders worden gekenmerkt als open landbouwgebied.

De visie op het plangebied gaat uit van het behouden en versterken van het karakter van de polders waarbij het agrarische grondgebruik bestendig wordt en waarbij de beleving van het gebied door recreatief medegebruik versterkt wordt. Dit leidt tot volgende doelstellingen:

- Het agrarisch grondgebruik zorgt voor het behoud van de open ruimte;
- Differentiatie van de landschapseenheden binnen het plangebied accentueren;
- Behoud en versterking van landschappelijke systemen zoals waterlopen, dijken, antitankgrachten;
- Bestaande landschap conserveren en versnippering tegengaan.
- Nieuwe bebouwing enkel aansluitend bij bestaande inplantingen en landschappelijk geïntegreerd.

Vanuit de realisatie van deze doelstellingen moet het mogelijk zijn een polderlandschap te creëren waarin beroepslandbouw aantrekkelijk blijft, waarbij rekening gehouden wordt met droogte en waterproblematieken, en waarbij de polders een meerwaarde kunnen betekenen voor bewoners en recreanten in Bredene.

5.2.1 Uitwerking van de doelstelling voor de verschillende landschapseenheden

In het GRS wordt een onderscheid gemaakt tussen

1. (rand)stedelijk (landbouw)gebied
2. Homogeen landbouwgebied
3. Landbouwgebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde
4. Landbouwgebied met specifieke waarde.

De opdeling en visie vanuit het structuurplan wordt op volgende manier geïmplementeerd:

- Het (rand)stedelijk (landbouw)gebied is opgenomen voor wat betreft de manege. De overige elementen (bv. begraafplaats) zijn niet in het RUP opgenomen.
- Het homogeen landbouwgebied en het landbouwgebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde wordt integraal bekeken. Het homogeen landbouwgebied heeft geen uitgesproken landschappelijke en natuurlijke waarde. Dit neemt niet weg dat het landschap hier minder aandacht verdient. Er wordt integraal naar het agrarisch gebied gekeken om het polderlandschap te versterken.
- Enkel het Duiveketezwin is aangeduid als landbouwgebied met specifieke natuurwaarde. Dit wordt als apart gebied behouden. Het Blutsyde-heyde complex valt buiten het RUP.
- Daarnaast wordt het landschap rond Jagerspad als een aparte landschapsentiteit besproken omdat het professioneel landbouwgebruik hier verloren gegaan is.

Homogeen polderlandschap

Zoals vermeld 2.2.2. 'Het watersysteem', is het volledige plangebied, deel van een bovenlokaal poldercomplex. Dit hele systeem is ontzettend belangrijk in de waterhuishouding (vermijden van droogtes en overstromingen) van West- en Oost-Vlaanderen. In dit homogeen polderlandschap ligt de focus vooral op agrarisch grondgebruik. Het is wenselijk het agrarisch grondgebruik in dit gebied verder te bestendigen. Het bestendigen van het agrarisch grondgebruik leidt ertoe dat het landbouwareaal behouden blijft in functie van leefbare landbouwbedrijven en dat het kenmerkende open landschap behouden kan blijven. De beroepslandbouw moet hierbij ruime mogelijkheden krijgen. Toch moet er ook over gewaakt worden dat de werking van het poldersysteem niet in het gedrang komt. Het dominante graslandgebruik, de openheid, de percelering, het netwerk van grachten en waterlopen, het wegenpatroon en de lage bebouwingsgraad zijn kenmerkend voor het gebied en dienen behouden te blijven en indien mogelijk worden versterkt.

In functie van het open houden van het landschap is het wenselijk versnippering te vermijden. Nieuwe solitaire inplantingen van landbouwbedrijfszetels zijn niet wenselijk. Nieuwe loodsen of stallen moeten voorzien worden aansluitend bij bestaande landbouwbedrijfszetels en kunnen niet geïsoleerd opgericht worden. Grootchalige serre-teelt is niet wenselijk binnen de polders. Het open karakter en de weidse zichten van en naar de polder moeten behouden blijven.

Polderlandschap met specifieke natuurwaarden

Het betreft een lager gelegen zone met een waterrijk karakter. Deze zone wordt nagenoeg integraal gebruikt als hooi- of graasweide. De waardevolle graslanden, depressies en grachten in dit landbouwgebied maken deel uit van belangrijke leefgebieden en ideale broed- en

overwinteringsgebieden voor talrijke vogelsoorten. Het is op Europees niveau beschermd als habitatrichtlijngebied. Het is wenselijk dit landschapstype in stand te houden. Concreet betekent dit het behoud van:

- Weilandcomplex met sloten;
- De schorren;
- De zeggevegetaties en rietland;
- De poelen in dit gebied.

In het gebied wordt gestreefd naar een functie waarbij natuurbehoud en landbouw nevenschikt zijn.

Gesloten landschap Jagerspad

Het gesloten landschap van het Jagerspad heeft de afgelopen 40 jaar een grondige transformatie doorgemaakt. Het werd hierbij onttrokken aan het landbouwareaal en heeft een eigen evolutie doorgemaakt. Door de vele vijvers en grachten is een nieuw agrarisch grondgebruik niet meer realistisch noch rendabel. Hiervoor moet een nieuwe invulling worden onderzocht.

5.3 BEBOUWING

5.3.1 Landbouwbedrijfszetels

Binnen het agrarisch gebied komen een aantal bedrijfszetels voor. In functie van het open houden van het landschap is het bieden van mogelijkheden voor grondgebonden landbouw noodzakelijk. Dit betekent ook dat de landbouwbedrijfszetels zich verder moeten kunnen ontwikkelen en aanpassen aan de nieuwe noden.

Uitbreiding landbouwbedrijven

Uitbreidingen van landbouwbedrijven (bv. nieuwe stallen of loodsen) worden toegelaten. Gelet op de leefbaarheid van de bedrijven wordt hierbij geen beperking in oppervlakte of volume opgelegd. Om het open karakter van het landbouwgebied te behouden moet de uitbreiding aansluitend gebeuren op de bestaande landbouwbedrijfszetel. De gebouwen van het landbouwbedrijf moet een compact geheel vormen. Het is wenselijk aan de hand van een groenplan de landbouwbedrijven in te kleden in het landschap.

Functieverbreiding

Landbouwbedrijven moeten in staat zijn zich aan te passen aan steeds wijzigende omstandigheden, technieken en methoden. Daarom wordt naast de zuivere grondgebonden landbouw ook volgende functies toegelaten:

- Verticale verbreding. Het betreft opname door de landbouw van activiteiten stroomopwaarts of stroomafwaarts in de keten. Voorbeelden zijn hierbij zelfverwerking van producten (bvb. persen van appelsap van eigen gekweekte appels), hoeveverkoop of verkoop op boerenmarkten.
- Horizontale verbreding. Het betreft opname van activiteiten door landbouwers die in strikte zin niet meer tot landbouwproductie behoren. Het kan gaan om landschaps- en natuurbeheer, hoevetoerisme, zorgboerderijen, educatie en agrarisch recreatieve verwante bedrijven zoals een manege of paardenfokkerij.

De verticale verbreding speelt in op het behoud en versterken van de bestaande professionele landbouwactiviteiten. Indien dit niet langer rendabel is, kan via horizontale verbreding de

landbouwactiviteiten uitgebreid worden. Hierbij wordt ingespeeld op toeristisch recreatieve potenties en niet op para-agrarische of agro-industriële activiteiten.

5.3.2 Erfgoed

Erfgoed is binnen het plangebied aanwezig onder vorm van historische hoeves. Deze polderhoeven vormden de motor van de bloeiende landbouweconomie in het gebied. Ze verwijzen naar het landbouwverleden van de gemeente. De precieze inplanting van de hoeve in het landschap hangt altijd samen met wat dat landschap te bieden had. De noodzakelijke watervoorziening in de vorm van een waterloop of walgracht speelden een vanzelfsprekende rol. Maar ook de nabijheid van een verbindingsweg naar de dichtstbijzijnde stad voor de afzet van producten bepaalden mee de ligging. Om zich tegen de natuurelementen te beschutten liggen deze hoeven doorgaans wat verhoogd in het verder vlakke landschap.

De polderhoeve kenmerkt zich door een open bebouwing: de gebouwen staan steeds los van elkaar. Dit was een voordeel bij uitbreiding of aanpassing, maar ook een voordeel als brandpreventie of voor toegankelijkheid. De gebouwen waren steeds uit baksteen opgetrokken. De configuratie van de gebouwen moest voor de boer zo rationeel mogelijk zijn. De schikking zorgde voor overzicht, toezicht en bescherming. Veel van deze hoeves beschikten oorspronkelijk vaak ook over een walgracht. Deze gegraven gracht kon tot 25m breed zijn en omringde geheel of gedeeltelijk het al dan niet opgehoogde *wooneiland*. Deze grachten boden niet enkel bescherming, ze waren ook statussymbolen. Ze boden bovendien ook praktisch nut als watervoorraad of visvijver. Erfbeplanting of strategische bomenrijen zorgden voor beschutting.

Het is wenselijk het specifieke karakter en de erfgoedwaarden te behouden en/of te versterken. Het behoud van de gebouwen wordt nagestreefd door de gebruikswaarde te verruimen zonder een kwalitatieve omgang met de erfgoedwaarden uit het oog te verliezen. Men wenst de rentabiliteit van de site te verzekeren door correcte ontwikkelingsmogelijkheden te formuleren en tegelijkertijd het behoud van de sites te garanderen en de specifieke erfgoedwaarden te versterken.

Om tot een objectieve selectie te komen wordt vertrokken van de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Zes hoeves binnen het plangebied zijn opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed, geen daarvan is beschermd:

- Hoeve 't Duiveketehof, Zuid-Oostwijk 13
- Hoeve 't Waterhof, Zuid-Oostwijk 12
- Hoeve Prinsenhof, Zuid-Oostwijk 11
- Hoeve Hof ter Blauwe Sluyze, Zuid-Oostwijk 7
- Hoeve Trojanenfort (De Plasse), Plassendalesteenweg 4
- Hoeve Hof ter Yeste, Kwadeweg 3

5.3.2.1 Evaluatie van het erfgoed

De cultuurhistorische waarde wordt per site nagegaan.

5.3.2.1.1 Hoeve 't Duiveketehof, Zuid-Oostwijk 13

Erfgoedwaarde

Het relict wordt omschreven als een hoevetje met losse, lage bestanddelen van baksteen rondom een begrint en begraasd erf met centraal tuintje en toegangshek.

Na de inventarisatie is de site echter grondig getransformeerd. De site is omgevormd tot een paardenhouderij. De oorspronkelijke bebouwing is grotendeels verdwenen. In 2016 werd eveneens

een vergunning verleend voor de sloop van de woning en de herbouw van een nieuwe woning. Eén enkele schuur van beperkte omvang is behouden gebleven.



Foto 16: Hoeve 't Duiveketehof



Foto 17: Hoeve 't Duiveketehof

Belevingswaarde

De functie als paardenhouderij zorgt ervoor dat bezoekers in contact komen met de site. Het verdwijnen van het bouwkundig erfgoed impliceert echter dat er slechts een beperkte belevingswaarde is van het erfgoed. De nieuwe binnenpiste is wat betreft volume en oppervlakte dominant op de site en beheerst de beeldwaarde van de site en de ruimere omgeving.

Locuswaarde (relatie met omgeving)

De oorspronkelijke hoevegebouwen hadden wel nog een hoge locuswaarde. De hoevegebouwen hadden een duidelijke relatie met het agrarische landschap gezien hun ligging in een aaneengesloten landbouwgebied.

Gebruikswaarde

De oorspronkelijke gebouwen zijn verdwenen. Het bewaard gebleven schuurtje kan een rol krijgen binnen het functioneren van de paardenhouderij.

Conclusie

Het Duiveketehof is geëvolueerd van een stopgezet landbouwbedrijf naar een paardenhouderij. Hierbij werd de oorspronkelijke bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwe bebouwing aangepast aan de nieuwe functie. Het cultuurhistorisch karakter van de site is hierdoor verloren gegaan. De oorspronkelijke bebouwing is binnen het geheel van de site te beperkt om nog een significante rol te spelen. Bijgevolg wordt het Duiveketehof niet meer als een historische hoeve beschouwd en krijgt het niet dezelfde mogelijkheden voor functiewijzigingen als de historische hoeves

5.3.2.1.2 Hoeve 't Waterhof, Zuid-Oostwijk 12

Erfgoedwaarde

Het relict wordt omschreven als losse, lage bestanddelen van baksteen onder pannen bedaking rondom een verhard erf met grasveld ter hoogte van de vroegere vaalt. Erftoegang met bakstenen hekpijlers. Ten zuidwesten, rest van een omgrachting.



Foto 18: Hoeve 't Waterhof



Foto 19: Hoeve 't Waterhof



Foto 20: Hoeve 't Waterhof

Ten noordoosten van het erf bevindt zich het hoger gelegen witgekalkt boerenhuis van vijf traveeën onder zadeldak met mogelijk oude kern uit eind 17de eeuw. Ten westen bevindt zich een driebeukige bergschuur onder schilddak, van circa 1770, later verlengd met stalvleugel. De oorspronkelijke achtergevel met lage steunberen is grotendeels bewaard. Het gevelparement werd vernieuwd, naar verluidt uit de jaren 1920-1930. Grosso modo behouden houten geraamte met onder meer zes geschoorde stijlen waarop het gebinte rust.

Algemeen kan gesteld worden dat de schuur nog grotendeels zijn kenmerken heeft behouden. Het woonhuis is grondig aangepast en uitgebreid geweest waardoor het slechts nog een geringe bouwkundige waarde heeft.

Belevingswaarde

De hoeve is privaat waardoor de belevingswaarde momenteel laag is. Toch kan gesteld worden dat de hoeve, ondanks de afstand tot de openbare weg een herkenningspunt is in het vlakke landschap. De oude delen van de hoeve bevinden zich rond een erf gericht richting de Zuid-Oostwijkstraat.

Locuswaarde

De hoeve heeft een hoge locuswaarde. Het vroegere en huidige gebruik hebben een duidelijke relatie met het agrarische landschap gezien hun ligging in een aaneengesloten landbouwgebied. Het schilddak van de schuur is kenmerkend en is verschillend van de andere landbouwbedrijven in Bredene.

Gebruikswaarde

De gebouwen hebben nog steeds een landbouwgebruik. Gelet op de oppervlakte en het volume van de schuur is een andere functie mogelijk in het kader van het behoud van de schuur.

Conclusie

't Waterhof is nog een actief landbouwbedrijf waarvan het in eerste instantie wenselijk is het landbouwbedrijf alle mogelijkheden en kansen te bieden. De site die reeds gekend was op de Ferrariskaart heeft nog een cultuurhistorische waarde. Het behoud van de schuur is wenselijk. In het kader hiervan is het wenselijk dat bij stopzetting van de landbouwactiviteiten hier ook een andere functie kan toegelaten worden.

5.3.2.1.3 Hoeve Prinsenhof, Zuid-Oostwijk 11

Erfgoedwaarde

Het betreft een oorspronkelijke omgrachte hoeve die reeds aangeduid is op de Ferrariskaart (1770-1778). Het bestaat uit losse, lage bestanddelen van baksteen onder pannen zadeldaken rondom een erf. Ten westen van het erf bevindt zich een witgekalkt boerenhuis van zes traveeën + twee opkamertraveeën en één blinde travee onder onderbroken zadeldak, met een kern uit de 17de en de 18de eeuw. Het huis heeft een nagenoeg gesloten achter- én straatgevel waarvan de opkamer gestut is door middel van steunberen. Ten noorden bevindt zich een stalvleugel met erin opgenomen wagenhuis. Ten oosten, een grote dwarsschuur met mogelijk laat 17de-eeuwse kern. De schuur heeft een witgekalkte erfgevel met uit het dak stekende schuurpoort tussen steunberen. Zijpuntgevels zijn voorzien van steunberen en uilengat. Ten zuidwesten bevindt zich een wit-gekalkt bakhuis en dienstgebouwtje, uit de 18de eeuw.

Algemeen kan gesteld worden dat de site nog grotendeels zijn kenmerken heeft behouden. De nieuwe overdekte rijpiste bevindt zich aan de achterzijde van de grote dwarsschuur en heeft weinig invloed op het karakter van de gebouwen rondom het erf.



Foto 21: 't Prinsenhof



Foto 22: 't Prinsenhof



Foto 23: 't Prinsenhof



Foto 24: 't Prinsenhof

Belevingswaarde

De hoeve is privaat waardoor de belevingswaarde momenteel laag is. Toch kan gesteld worden dat de hoeve door zijn ligging aan straat met doorzicht op het erf een zekere belevingswaarde heeft.

Locuswaarde

De hoeve heeft een hoge locuswaarde. Het vroegere en huidige gebruik hebben een duidelijke relatie met het agrarische landschap.

Gebruikswaarde

De gebouwen hebben nog steeds een landbouwgebruik. Gelet op de oppervlakte en het volume van de diverse waardevolle elementen is een andere functie mogelijk i.k.v. het behoud van de site.

Conclusie

Het Prinsenhof kent nog een aan de landbouw gerelateerd gebruik. Gelet op de recente investeringen (bouwen nieuwe overdekte rijpiste) zal dit vermoedelijk nog enige tijd zo blijven. De site die reeds

gekend was op de Ferrariskaart heeft nog een cultuurhistorische waarde. Het behoud van de gebouwen rondom het erf is wenselijk. In het kader hiervan is het wenselijk dat bij stopzetting van de landbouwactiviteiten hier ook een andere functie kan toegelaten worden.

5.3.2.1.4 Hoeve Hof ter Blauwe Sluyze, Zuid-Oostwijk 7

Erfgoedwaarde

Oorspronkelijke erfgoedwaarde

Het betreft een omwalde hoeve met nog overwegend 18de-eeuws uitzicht. De hoeve bestaat uit lage bestanddelen van witgekalkte verankerde baksteen met gepikte plint, onder zadeldaken in U-vorm opgesteld rondom een verhard erf. Aan de straat bevindt zich een toegangshekken tussen witgekalkte, bakstenen hekpijlers.

Ten noordwesten van het erf bevindt zich het boerenhuis met vier traveeën en twee opkamertraveeën onder een onderbroken zadeldak (Vlaamse pannen).

Ten zuidwesten bevindt zich een L-vormige stalvleugel met één travee aansluitend bij het woonhuis en circa negen traveeën onder zadeldak (golfplaten) met klimmend dakvenster. Ten zuiden bevindt zich een dubbele dwarsschuur onder zadeldak (Vlaamse pannen), mogelijk uit het eerst kwart van de 19de eeuw doch met oudere kern. Achter het boerenhuis bevindt zich een bakhuis.



Foto 25: Hof ter Blauwe Sluyze



Foto 26: Hof ter Blauwe Sluyze



Huidige erfgoedwaarde

Na de inventarisatie is de site echter grondig getransformeerd. De oorspronkelijke bebouwing is grotendeels verdwenen. De twee schuren werden gesloopt. Enkel het boerenhuis en de twee hekpijlers zijn behouden gebleven.

Belevingswaarde

Het verdwijnen van het bouwkundig erfgoed impliceert dat er slechts een beperkte belevingswaarde is van het erfgoed.

Locuswaarde

De oorspronkelijke hoevegebouwen hadden een hoge locuswaarde. De hoevegebouwen hadden een duidelijke relatie met het agrarische landschap gezien hun ligging in een aaneengesloten landbouwgebied.

Gebruikswaarde

De oorspronkelijke gebouwen zijn grotendeels verdwenen. Enkel het boerenhuis en de hekpijlers zijn bewaard gebleven en kunnen verder blijven functioneren.

Conclusie

Het Hof ter Blauwe Sluyze staat momenteel leeg. De historisch waardevolle bebouwing (zowel de stalvleugel als de dwarsschuur) werden recentelijk gesloopt. Hierdoor is het cultuurhistorisch karakter van de site grotendeels verloren gegaan. Het is evenwel wenselijk het woonhuis te behouden als relict van het verleden. De oorspronkelijke omwalling kan hersteld worden.

5.3.2.1.5 Hoeve Trojanenfort (De Plasse), Plassendalesteenweg 4**Erfgoedwaarde**

Het betreft een hoeve gelegen ten zuiden van de Noordede. De site klimt op tot het einde van de 16de eeuw en is aangeduid op de Ferrariskaart (1770-1778). Momenteel is er een overwegend 19de-eeuws uitzicht. De hoeve bestaat uit losse bestanddelen van verankerde baksteen met één bouwlaag, behalve het boerenhuis, onder voornamelijk pannen zadeldaken, verspreid over een verhard erf.

Het noordelijk georiënteerd boerenhuis dateert van 1869. Het betreft een dubbelhuis met twee bouwlagen en vijf traveeën. Door recente verbouwingen is het woonhuis sterk veranderd. Het volume bleef vermoedelijk gelijk maar de keuze van het materiaalgebruik (o.a. baksteen, schrijnwerk,...) zorgde ervoor dat het oorspronkelijke karakter verloren gegaan is.

Haaks achter de woning bevindt zich een schuur- en stalvleugel als restant van de oorspronkelijke langgestrekte hoeve. Het betreft een dwarsschuur (dakbedekking: golfplaten) met laat-17de-eeuwse kern nog aangegeven door oudere muurpartijen en -vlechtingen van deels vrijstaande rechter zijpuntgevel. Ten zuidwesten, parallelle stalvleugel volgens hergebruikte jaarsteen mogelijk met oude

kern van 1776 en door middel van nieuwe tussenvleugel nu verbonden met oudste hoevegedeelte. Ten noordoosten, witgekalkt bakhuis en aansluitend rechthoekig gebouw voorzien van aandaken met muurvlechtingen, van 1807. In laatstgenoemde werd in 1846 een rosmolen ondergebracht.

Algemeen kan gesteld worden dat de diverse stallen nog grotendeels hun kenmerken hebben behouden. Het woonhuis is grondig aangepast waardoor het slechts nog een geringe bouwkundige waarde heeft.



Foto 29: Hoeve Trojanenfort



Foto 30: Hoeve Trojanenfort

Belevingswaarde

De hoeve is privaat en ligt op een aanzienlijke afstand van de openbare weg waardoor de belevingswaarde laag is. Het woonhuis is wel zichtbaar maar heeft zijn historische waarde verloren.

Locuswaarde

De hoeve heeft een hoge locuswaarde. Het vroegere gebruik heeft een duidelijke relatie met het agrarische landschap gezien de ligging in een aaneengesloten landbouwgebied.

Gebruikswaarde

De gebouwen hebben vermoedelijk nog een beperkt landbouwgebruik ifv de kinderhoeve. Gelet op de oppervlakte en het volume van de diverse waardevolle elementen is een nieuwe functie mogelijk i.k.v. het behoud van de site.

Conclusie

De site dateert uit de 16de eeuw. Het Trojanenfort heeft nog een oude kern van gebouwen die aanwezig is. De cultuurhistorische waarde is hierdoor nog aanwezig. Het behoud van de diverse schuren is aangewezen. In het kader hiervan is het wenselijk dat in functie van behoud van het erfgoed hier ook een verruiming van de functie kan toegelaten worden.

5.3.2.1.6 Hof ter Yeste, Kwadeweg 3

Erfgoedwaarde

Het betreft een hoeve die reeds is aangeduid op de Ferrariskaart (1770-1778). Ze bestaat uit lage, losse bestanddelen van baksteen onder zadeldaken rondom een erf. Ten noordwesten van het erf, bevindt zich een boerenhuis met zes traveeën links en vijf traveeën onder meer twee opkamertraveeën rechts en circa negen staltraveeën onder onderbroken zadeldak (Vlaamse pannen). Het centrale deel heeft een hogere nok. De oude kern dateert uit de eerste helft van de 18de eeuw, aangepast en uitgebreid in de loop van de 19de- een 20ste eeuw. Ten oosten, 19de-eeuwse

dwarsschuur (nok evenwijdig aan boerenhuis, golfplaten), in 1941 afgebrand en het jaar daarop heropgebouwd. De 19de-eeuwse kern is nog aangegeven door oudere muurparijen met lichtgleuven en korfbogige wagenhuisopening. Achter het boerenhuis, achzijdige rosmolen (diameter 6,25 meter) van verankerde baksteen onder tentdak (Vlaamse pannen). De installatie is verdwenen. Het gebouw wordt gebruikt als stal. De overige stallen zijn recenter.

Belevingswaarde

De hoeve is privaat waardoor de belevingswaarde momenteel laag is. Ondanks de afstand tot de openbare weg is de historische hoeve met zijn lange gevel zichtbaar en vormt het een herkenningspunt in het vlakke landschap.



Foto 31: 'Hof ter Yeste'



Foto 32: 'Hof ter Yeste'

Locuswaarde

De hoeve heeft een hoge locuswaarde. Het vroegere en huidige gebruik hebben een duidelijke relatie met het agrarische landschap gezien hun ligging in een aaneengesloten landbouwgebied.

Gebruikswaarde

De gebouwen hebben nog steeds een landbouwgebruik. Gelet op de oppervlakte en het volume van de waardevolle gebouwen is een andere functie mogelijk i.k.v. het behoud van deze delen.

Conclusie

Hof ter Yeste is een actief landbouwbedrijf waarbij het in eerste instantie wenselijk is het bedrijf zoveel mogelijk mogelijkheden en kansen te bieden. De site die reeds gekend was op de Ferrariskaart heeft nog een cultuurhistorische waarde. Het behoud van de schuur is wenselijk. In het kader hiervan is het wenselijk dat bij stopzetting van de landbouwactiviteiten hier ook een andere functie kan toegelaten worden.

5.3.2.2 Mogelijke nieuwe functies

Uit bovenstaande analyse is gebleken dat 4 van de 6 historische hoeves nog over voldoende erfgoedwaarde beschikken. De hoeve 't Duiveketehof is dermate gewijzigd dat geen sprake meer is van erfgoed. Bij de hoeve Hof ter Blauwe Sluyze blijft enkel het woongebouw nog over. Voor deze hoeve gelden de nieuwe functies uitsluitend nog voor het nieuwe woongebouw.

De historische hoeves liggen in agrarisch gebied. Bij stopzetting van de landbouwfunctie van de hoeves, dienen ze als zonevreemd beschouwd te worden. Dit houdt beperkingen in op stedenbouwkundig vlak. Met het RUP streeft de gemeente een kwalitatief behoud van haar erfgoed na door de rentabiliteit ervan te garanderen met correcte ontwikkelingsmogelijkheden. Goede ontwikkelingsmogelijkheden impliceren dat ze ruimtelijk verantwoord zijn en een kwalitatieve omgang met de erfgoedwaarden niet uit het oog verliezen. De gemeente wenst met andere woorden (1) te faciliteren én (2) te reguleren.

In de startnota werden nog volgende functiewijzigingen overwogen:

- zorg- of kinderboerderij;
- landbouweducatie (bvb. boerderijklassen);
- wonen, behoud van ééngezinswoning;
- wonen, omvorming van bestaande gebouwen tot een beperkt aantal grondgebonden woonentiteiten (bvb. cohousing);
- dienstverlening, omvorming tot kleinschalig kantoor bij een woning;
- socioculturele voorzieningen, omvorming tot tentoonstellingsruimte;
- toeristisch-recreatieve voorzieningen, omvorming tot jeugdverblijf;
- toeristisch-recreatieve voorzieningen, omvorming tot kleinschalig toeristische logies, restaurant, café, wellness/yoga. Feestzalen, seminarie- of congresruimten worden niet toegelaten omdat ze autonoom functioneren zonder bijdrage aan het recreatief netwerk.

Op basis van de geformuleerde adviezen en opmerkingen en op basis van de mogelijkheden geformuleerd in het GRS (RD pg. 48) worden de mogelijkheden sterk beperkt. Het is niet wenselijk een grote dynamiek te voorzien binnen het polderlandschap. De nieuwe functie heeft tot doel om het erfgoed te versterken en de beleving voor de omgeving te vergroten. Deze opportuniteit liggen vooral binnen toeristische infrastructuur gelet op de ligging in het recreatief toeristisch netwerk van de kust. De activiteiten zijn echter laag dynamisch met een beperkte mobiliteit (bvb. horeca is niet langer mogelijk). Op basis hiervan worden de mogelijkheden beperkt tot:

- Toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. De huidige wetgeving met betrekking zonevreemde functiewijzigingen laat dit reeds toe.
- Vakantiewoning. Het provinciaal PRUP 'solitaire vakantiewoningen' laat toe om van een residentiële woning in landbouwgebied een vakantiewoning te maken. In kader van het behoud van erfgoed is het wenselijk deze mogelijkheid ook te voorzien in de historische hoeves waarbij naast het woning ook een vakantiewoning in de schuur voorzien kan worden.
- Jeugdlogies en jeugdkampen. De huidige wetgeving met betrekking zonevreemde functiewijzigingen laat toe om binnen een landbouwhoeve een jeugdlogie in te richten. Jeugdkampen zijn overnachtingen in de zomer in tenten waarbij ondersteunende infrastructuur (sanitair, keuken, polyvalente ruimte,...) in de landbouwgebouwen kunnen voorzien worden.
- Socio-culturele voorzieningen: het gaat om bvb. een tentoonstellingsruimte of museum over de gebouwen of het polderlandschap.
- Gemeenschappelijk wonen: het gaat over een woonvorm die bestaat uit meerdere huishoudens en die minimaal 1 leefruimte delen en waarbij de inwoners gezamenlijk instaan van het beheer van het goed. Co-housing betreft hiervan een voorbeeld. Dergelijke hoeves vormen hiervoor een opportuniteit. Het is evenwel niet wenselijk de hoeve te splitsen in individuele woongelegenheden.

Een functiewijziging kan enkel overwogen worden onder volgende voorwaarden:

- De nieuwe functie kan enkel ondergebracht worden in de gebouwen met erfgoedwaarde;
- De nieuwe functie behoudt en herstelt de erfgoedwaarde;
- Er kunnen wijzigingen aan het gebouw aangebracht worden (bv. het voorzien van deur- of raamopeningen) maar deze mogen het algemeen karakter van het gebouw niet schaden en het

moet gebeuren met respect voor het uitzicht (bv. met respect voor de gevelritmiek, zadeldaken of baksteenarchitectuur).

- Een beperkte uitbreiding van het gebouw om de nieuwe functie in te richten is toegelaten. Ook de inrichting van secundaire functies (bv. kleinschalige parkeergelegenheid) is mogelijk. De verhardings- en bebouwingsgraad mag echter niet toenemen t.o.v. de huidige situatie. Indien een gebouw of verharding wordt uitgebreid impliceert dit dat op een andere locatie een gebouw (die geen deel uitmaakt van erfgoed) afgebroken wordt of dat een deel van de verharding uitgebroken wordt.
- Het uitvoeren van een landschappelijke inkleding op basis van een groenplan is noodzakelijk.

Op deze manier is het mogelijk om het behoud van het erfgoed zoveel als mogelijk te stimuleren en om aan het erfgoed een nieuwe invulling te geven. Het behoud en renovatie van het erfgoed is primordiaal en vormt de strikte voorwaarde bij het toelaten van een nieuwe functie. Het garandeert dat de typische hoevegebouwen binnen het polderlandschap behouden blijven. Het is niet wenselijk dat deze gesloopt worden en herbouwd worden als villa's met bijgebouwen die geen band meer hebben met het polderlandschap.

De verruiming van functies impliceert ook meestal dat de beleving voor inwoners en recreanten toeneemt. Hierdoor wordt het erfgoed meer zichtbaar binnen het landschap van Bredene. Een aantal functies zorgen ook voor het versterken van het toeristisch netwerk. Bredene behoort tot het toeristisch recreatief netwerk van de kust (selectie PRS). Het valoriseren van erfgoed in functie van recreatie draagt bij tot het versterken van het toeristisch recreatief netwerk van de kust. Het vormt naast de harde recreatieve infrastructuur binnen de gemeente een aanvulling op het versterken van het zacht recreatief medegebruik van de open ruimte. Het is evenwel niet wenselijk dat de dynamiek groot wordt. Het feit dat de bebouwings- en verhardingsgraad niet kan uitbreiden vormt reeds een eerste maatregel om de dynamiek te beperken.

5.3.3 Woningen en overige constructies

Voor wat betreft de zonevreemde woningen en constructies binnen het plangebied biedt de bestaande wetgeving zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voldoende mogelijkheden.

Zo kunnen er voor zonevreemde woningen indien ze niet-verkrot zijn en hoofdzakelijk vergund zijn, verbouwen, herbouwen en uitbreiden tot 1000 m³. Andere constructies (niet-woningbouw) kunnen eveneens verbouwen en herbouwen. Uitbreiding is enkel mogelijk in functie van sectorale wetgeving (bv. beperkte uitbreiding om te voldoen aan de milieuwetgeving).

5.4 RECREATIE

Zoals eerder gesteld heeft de kustgordel een grote dynamiek met betrekking tot recreatie. Recreanten beperken zich minder en minder tot enkel de strandbeleving maar wensen in hun vrije tijdsbeleving aan een waaier aan activiteiten deel te nemen. Hierbij wordt vaak ook het hinterland verkend. In Bredene beperkt zich dit momenteel tot recreatieve fietsroutes doorheen de polders. Het is wenselijk het recreatief netwerk te versterken, nieuwe potenties te onderzoeken en de bestaande paardenhouderijen te bestendigen.

5.4.1 Recreatief netwerk

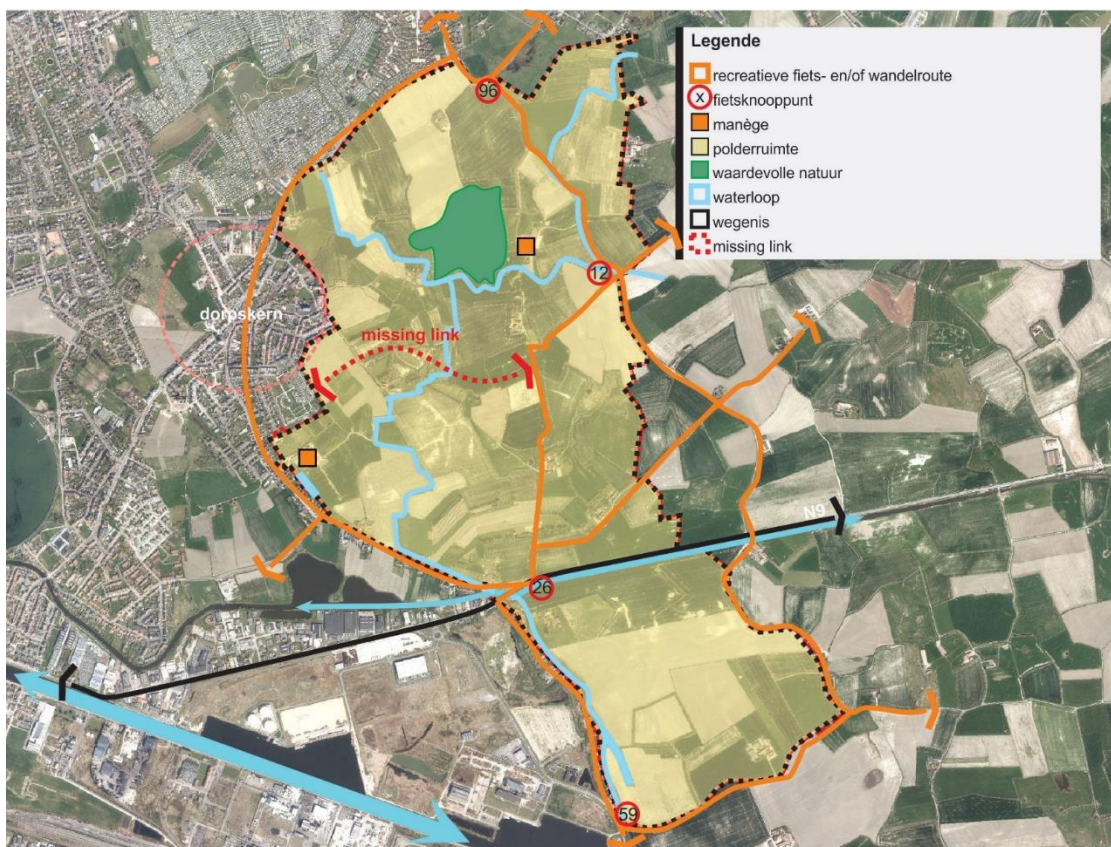
Bestaande structuur

Het plangebied en zijn omgeving kent een hoog recreatief karakter. Gezien de hoge attractieve waarde van het gebied is het wenselijk de beleving te optimaliseren. In de omgeving komen er een groot aantal recreatieve fiets-, wandel- en ruiterpaden voor.

Zo vinden we westwaarts, doorheen de dorpskern -langsheen de kerk en de school-, de volgende recreatieve fiets- en/of wandelroutes:

- Recreatieve fietsroute 't Paddegat route;
- Recreatieve fietsroute Hoevenroute;
- Recreatieve fietsroute Milieu fietsroute;
- Recreatieve wandelroute Beeweg.

Oostwaarts vinden we, langsheen de Zuid-Oostwijk, de recreatieve fietsroute Hoevenroute en de recreatieve wandelroute Landerijenpad. Zuidwaarts vinden we eveneens een ruiterpad die de manege 'Ruitershof Bredene' met het Jagerspad verbindt.



Figuur 32: Missing link in het fietsnetwerk

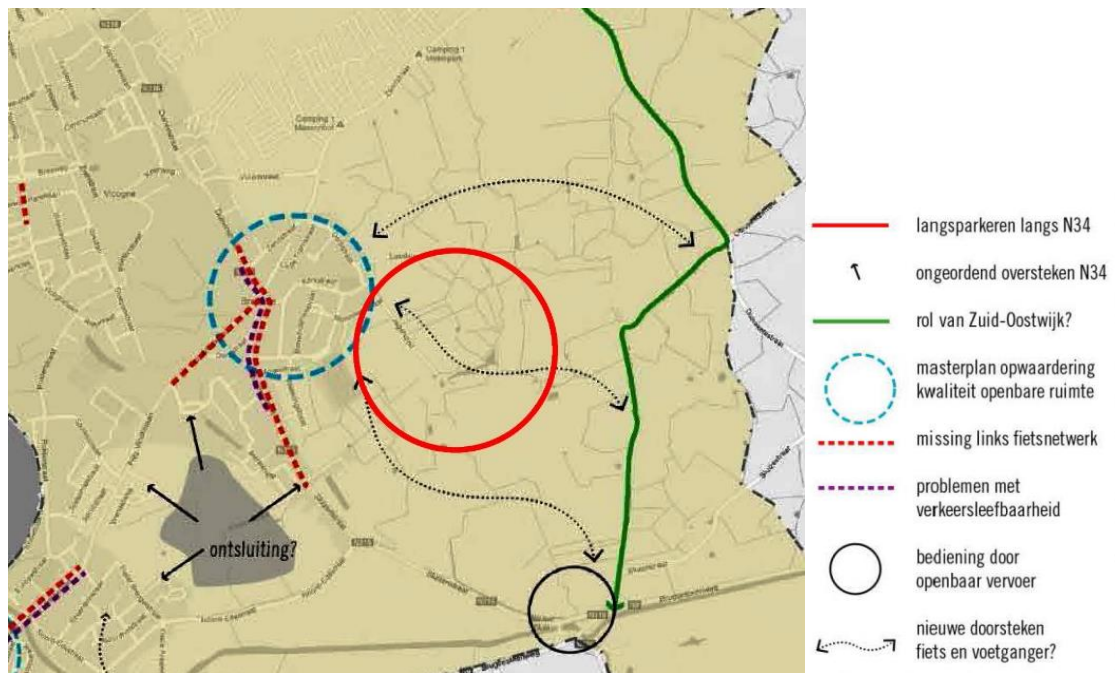
Probleemstelling

Het recreatief netwerk in Bredene maakt in hoofdzaak gebruik van bestaande (landbouw)wegen. Binnen het grondgebied van Bredene vormt de Zuid-Oostwijk een noord-zuid gerichte landbouwweg waar veel recreatieve routes gebruik van maken. Op deze Zuid-Oostwijk zijn een aantal dwarse verbindingen richting het polderlandschap van De Haan (o.a. Klemskerke). Tussen de Zuid-Oostwijk en de kern van Bredene ontbreekt echter een link die de dorpskern van Bredene direct verbindt met de polders rond Klemskerke.

Doelstelling

Het is bijgevolg aangewezen het recreatieve netwerk aan te vullen met een aparte fiets- en voetweg tussen de dorpskern Bredene en de Zuid-Oostwijk. Gelet op het ontbreken van landbouwwegen die deze verbinding maken zal een voet- en fietsweg moeten ingericht worden. Dit leidt tot een verkeersveilige en comfortabele verbinding en een sterkere beleving van het landschap.

Het ontbreken van een fietsverbinding tussen de dorpskern en Zuid-Oostwijk werd ook reeds als knelpunt aangehaald in het mobiliteitsplan (figuur 2, knelpuntenkaart mobiliteitsplan Bredene – juli 2015).



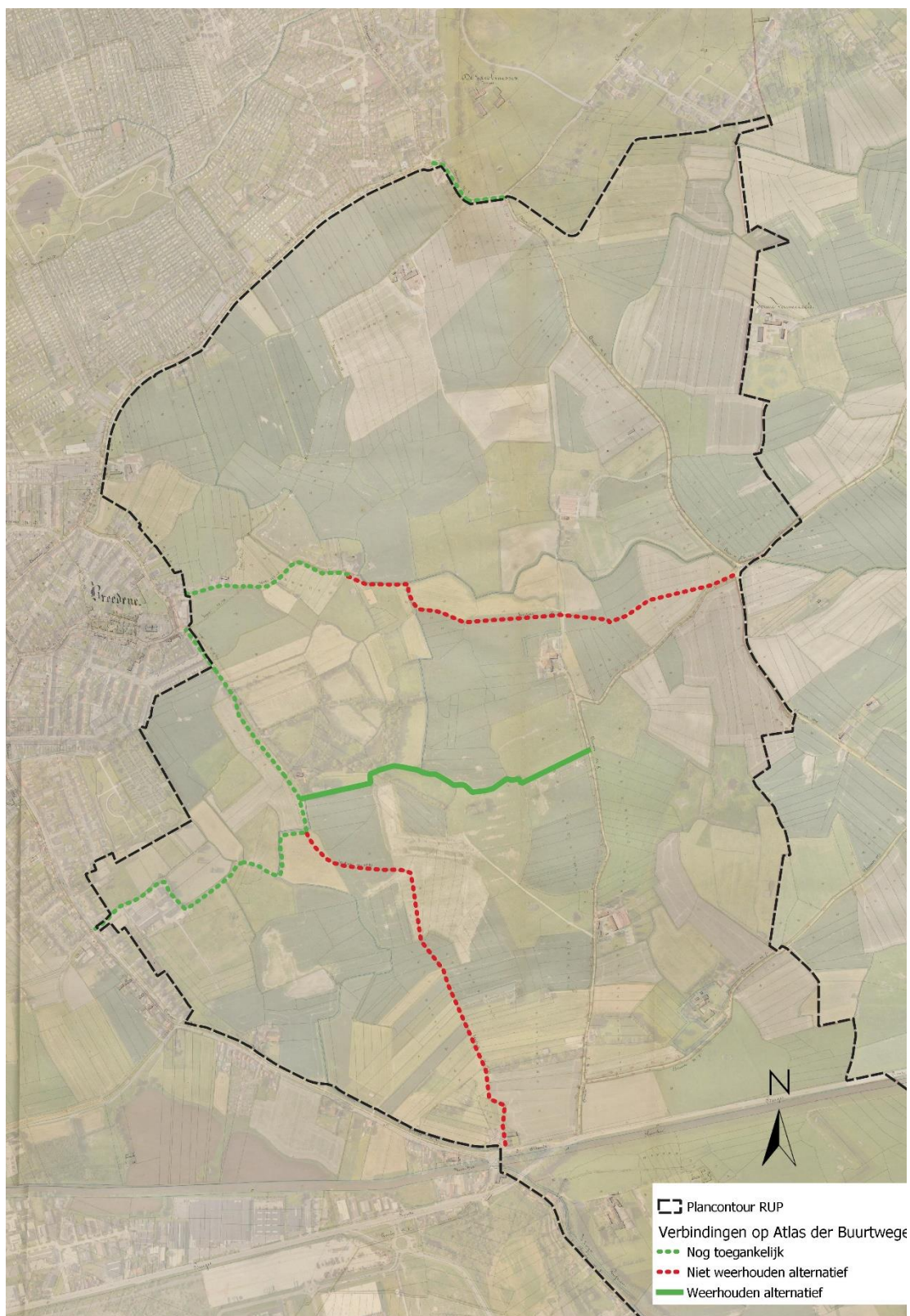
Figuur 33: Situering binnen het mobiliteitsplan van Bredene

Voorkeursscenario

Vanuit het mobiliteitsplan worden drie mogelijke doorsteken voorgesteld:

- Een noordelijke doorsteek door het opnieuw openstellen van de verdwenen voetweg nr. 15 tussen het einde van de Landweg en de Zuid-Oostwijk;
- Een centrale doorsteek vanaf het Jagerspad tot de Zuid-Oostwijk;
- Een zuidelijke doorsteek van het Jagerspad richting Sluizenstraat door het opnieuw open stellen van de verdwenen voetweg nr. 12 bis.

De noordelijke en zuidelijke voetweg lijken misschien haalbaar door hun juridisch statuut. Hierbij moet echter wel respectievelijk over een afstand van 1.010 m en 1.020 m een nieuwe verbinding aangelegd worden. De voetweg is op deze locatie verdwenen. Dit zal leiden tot een grotere inname van landbouwgebied en een versnippering van de weilanden en akkerlanden die momenteel een geheel vormen. Bovendien loopt voetweg nr. 12 bis parallel met de Sluizenstraat waar reeds een vrijliggend fietspad aanwezig is. De centrale ontsluiting kan grotendeels ingericht door de site van Jagerspad waardoor op die locatie geen inname van landbouwgrond noodzakelijk is. Enkel in het laatste stuk richting Zuid-Oostwijk is een inname van landbouwgrond noodzakelijk. Dit beperkt zich echter tot een traject van ca. 350 m. Bovendien kan de aanleg van de trage weg aan de rand van de site Jagerspad afgedwongen worden bij de realisatie van de site zelf. Samen met de trage weg die gerealiseerd werd tussen de manège het Ruitershof en het Jagerspad kan de nieuwe trage weg een traag netwerk vormen doorheen het centrale deel van het landbouwgebied in Bredene. Ook een evt. nieuwe functie op de site Jagerspad zit op die manier gekoppeld in het netwerk.



Figuur 34: Onderzoek alternatieven trage weg

De trage weg loopt door overstromingsgevoelig gebied. Het is wenselijk dat de impact beperkt gehouden wordt. Dit betekent dat de trage weg enkel met waterdoorlatende verharding kan aangelegd worden (bvb. ternair zand). Het is niet de bedoeling om de trage verbinding in beton of asfalt aan te leggen.

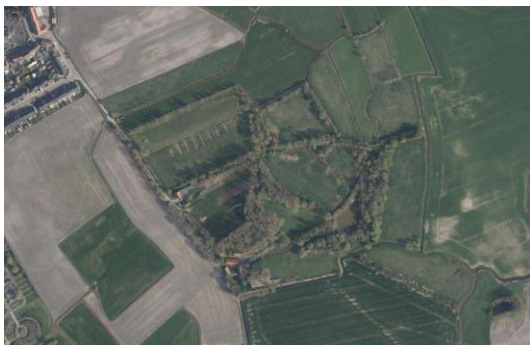
De aanleg van de nieuwe trage weg kan gekoppeld worden met het afschaffen van de twee andere voetwegen.

5.4.2 Site Jagerspad

Ter hoogte van het Jagerspad bevindt zich een site die momenteel leeg staat. Het betreft een grote eigendom met naast een woonhuis een aantal grotere gebouwen. Het is volledig onttrokken van de landbouwfunctie. De leegstand biedt de gemeente opportuniteiten om een aantal strategische acties te ondernemen.

5.4.2.1 Huidige toestand

De gronden ten oosten van het Jagerspad zijn een atypische zone binnen een open polder en landbouwgebied. Oorspronkelijk maakte het tot de jaren 1970 deel uit van het homogeen polderlandschap. Het was een open gebied zonder begroeiing met een agrarisch grondgebruik (voornamelijk akkerbouw). Door particulier initiatief is het landschap echter volledig veranderd. Op onderstaande luchtfoto's is de transformatie van het landschap zichtbaar. In eerste instantie werden grote waterpartijen, geulen en een grachtenstelsel aangelegd. Rondom de waterpartijen werden hoogstambomen geplant. Hierdoor ontstond een aparte gesloten landschapseenheid waarbij het agrarisch grondgebruik volledig verdween. Deze landschapseenheid heeft een oppervlakte van ca. 9 ha.



Figuur 35: Luchtfoto zone Jagerspad



Figuur 36: GRB zone Jagerspad met aanduiding waterstructuren

5.4.2.2 Probleemstelling

De site is gelegen binnen agrarisch gebied volgens het gewestplan. Door de inrichting van het terrein vanaf de jaren 70 met waterpartijen, bomen en bosstructuren is er gedurende de afgelopen 40 jaar geen sprake meer van een landbouwgebruik. Het is evenmin weinig realistisch dat het terrein opnieuw omgevormd wordt tot een homogeen agrarisch gebied voor professioneel landbouwgebruik. Om de gronden te kunnen bewerken dienen de waterplassen en sloten te worden gedempt en dient de bestaande beplanting grotendeels te worden gerooid. Dit is een weinig realistisch scenario. Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 9 ha. Dat is niet rendabel voor een grondgebonden landbouwbedrijf. De gemiddelde oppervlakte van een grondgebonden landbouwbedrijf in de regio bedraagt immers 45,6 ha. Binnen de agrarische sector is enkel intensieve landbouw (varkenshouderij, pluimveehouderij) of een para-agrarische activiteit (bv. landbouwloonwerk, groentenverwerking, aardappelhandelaar, paardenhouderij, kennel,..) mogelijk. Vermits grondgebonden landbouw geen realistisch alternatief is en vermits een para-agrarisch bedrijf gelet op de mogelijke hinder voor de kern niet wenselijk is, moet gezocht worden naar een andere invulling.

5.4.2.3 Opportuniteiten voor Bredene

De gemeente wenst de site aan te grijpen om een aantal opportuniteiten te realiseren. Het betreft een programma dat een maatschappelijke meerwaarde moet creëren voor Bredene. Daarom kan van een invulling van de site pas sprake zijn als voldaan wordt aan de realisatie van onderstaand programma:

1. **Realiseren van een ontbrekende fiets- en voetgangersverbinding tussen Bredene Dorp en de Zuid-Oostwijk.**

In een vorig hoofdstuk werd op basis van het gemeentelijk mobiliteitsplan drie mogelijkheden geformuleerd om de ontbrekende verbinding te realiseren. De verbinding Landweg – Zuid-Oostwijk en de verbinding Jagerspad – Zuid-Oostwijk vormden hierbij mogelijkheden.

Met de herontwikkeling van de site Jagerspad ontstaat de mogelijkheid om een significant deel van de verbinding aan te leggen. Hierdoor kan de inname van gronden die een effectief landbouwgebruik kennen beperkt worden. Enkel in het laatste stuk richting Zuid-Oostwijk is een inname van landbouwgrond noodzakelijk. Dit beperkt zich echter tot een traject van ca. 350 m. Samen met de fietsverbinding die gerealiseerd werd tussen manege 'Het Ruitershof' en het Jagerspad kan de nieuwe fietsweg een traag netwerk vormen doorheen het centrale deel van het landbouwgebied in Bredene.



Figuur 37: Concretisering van het nieuwe netwerk

2. **Publiek toegankelijke functie i.k.v. recreatieve ontsluiting hinterland.**

Het invullen van de site Jagerspad moet een maatschappelijke meerwaarde hebben. De maatschappelijke meerwaarde ligt in het feit dat de nieuwe functie publiek toegankelijk moet zijn. Dit kan volgende vormen aannemen:

- Publiek toegankelijk maken van het terrein met wandelpaden zodat de beleving van het terrein toeneemt. Het kan de vorm aannemen van een educatief park.

- Het voorzien van een recreatieve functie die toegankelijk is voor inwoners van Bredene-Dorp en voor recreanten. Het vormt een knooppunt binnen het recreatieve netwerk van het achterland.

De publieke functie moet een maatschappelijke meerwaarde bieden. Gelet op de ligging in open landbouwgebied en gelet op de ontsluiting via een woonwijk is een hoog-dynamische functie niet wenselijk. Het voorzien van een nieuwe functie op de site Jagerspad, is enkel mogelijk indien bovenvermelde opportuniteiten benut worden.

5.4.2.4 Inrichtingsalternatieven

Rekening houdende met bovenstaande opportuniteiten worden een aantal inrichtingsalternatieven geformuleerd. Deze inrichtingsalternatieven liggen op het raakvlak van open ruimte met recreatie. Een laagdrempelige golfschool wordt niet langer weerhouden als een mogelijkheid. Volgende alternatieven werden nog wel voorgesteld:

Landschapspark

Het terrein kan ingericht worden als een landschapspark. Grondgebonden grootschalige landbouw is niet mogelijk op dit terrein. Kleinschalige landbouw gericht op de korte keten biedt hier evenwel een opportuniteit. Een zelfplukboerderij of csa (community supported agriculture) zijn eveneens mogelijkheden. Dit kan gecombineerd worden met een educatief aspect m.b.t. landbouw en het polderlandschap. Een vraagteken betreft de rentabiliteit van het project (realisatie door private partner). In dit geval moet overwogen worden of een onthaal- en educatieve functie gecombineerd kan worden met een kleinschalige reca-activiteiten. De bestaande gebouwen kunnen hiervoor een nieuwe inrichting krijgen.

Referentie: Tuinen van Stene (Oostende)



Figuur 38: Voorstelling 'Tuinen van Stene'

De 'Tuinen van Stene' zijn een groene oase van 35 hectare en een voorbeeld van een 21ste eeuwse voedsel-, landschap- en landbouwpark. De tuinen bestaan uit vier delen: een biopluktuin, een waterweidelandschap (met de waterloop het Hendriksgeleed), een akkerlandschap (een zone voor innovatieve ontwikkelingen op het vlak van stadslandbouw) en een voedselplatform waar de ter plaatse gekweekte groenten aangeboden kunnen worden voor distributie.

Avonturenpark

De afwisseling van waterplassen en bomen biedt opportuniteiten voor avontuurlijke activiteiten. De bestaande inrichting kan benut worden voor het voorzien van bvb. een hoogte- en waterparcours.

Dergelijke activiteiten kunnen aangevuld worden met bvb. een klimmuur, een site voor lasershooting, een avontuurlijke speeltuin en/of trekkershutten. De bestaande gebouwen kunnen een herbestemming krijgen in functie van onthaal etc.... De activiteiten zijn gericht op groepen. Dit kunnen zowel jongeren zijn als teambuildingsactiviteiten.

Referentie: Hoogteparcours Provinciedomein De Gavers (Harelbeke)



Foto 33: hoogteparcours provinciedomein De Gavers

Jeugdverblijf

De site kan ingezet worden in functie van een jeugdverblijf. Hierbij worden overnachtingsplaatsen voor groepen jongeren aangeboden. De overnachtingsplaatsen kunnen aangeboden worden in een gebouw en kunnen aangevuld worden met kampeerplaatsen. De bestaande gebouwen kunnen ingezet worden om de nieuwe functie op te vangen. Nieuwbouw zal noodzakelijk zijn om slaapplekken te kunnen aanbieden die voldoen aan de eisen en het comfort voor jeugdverblijfscentra. Een capaciteit van 50 tot 100 slaapplekken (gemiddelde in Vlaanderen) is hierbij richtinggevend.

Referentie: Cadzandië (Cadzand)



Foto 34: 'Cadzandië'

Cadzandïë betreft een jeugdverblijf op een gelijkaardige locatie met name op een 4-tal kilometer van de kustlijn. Het bevindt zich in de polders en maakt ook deel uit van een water- en bosrijke omgeving. De capaciteit is evenwel groter met name 150 bedden.

Kinderboerderij/Familiepark

De site kan ingezet worden in functie van een kleinschalige kinderboerderij of familiepark. Het terrein kan ingezet worden om kleinschalige landbouwactiviteiten te voorzien in combinatie met educatie en recreatie. De bestaande gebouwen kunnen ingezet worden om de nieuwe functies te huisvesten. Volgende functies zijn mogelijk: kinderboerderij, hoevecafé, avontuurlijk speelplein, landbouwworkshops, boerengolf, educatief parcours, ...

Referentie: Kijkboerderij De Pierlapont (Loppem)



Foto 35: Hoeve Pierlapont

Hoeve Pierlapont is een landbouwbedrijf dat uitgegroeid is tot een recreatieve en educatieve trekpleister die de band met de landbouw behoudt. De boerderij is gericht op de individuele bezoeker als op groepen (bvb. boerderijklassen en schoolreizen)

5.4.2.5 Afweging

De verschillende activiteiten hebben elk hun eigen meerwaarde en hebben elke een eigen impact. Via onderstaande principes wordt een afweging gemaakt van de verschillende functies. De afweging heeft niet tot doel nu reeds een keuze te maken maar bespreekt de belangrijkste kenmerken. De activiteiten worden getoetst op basis van 3 principes:

- Ruimtelijke impact: hierbij wordt nagegaan hoe sterk de ingreep op het bestaande landschap wordt. De ruimtelijke impact uit zich in een toenemende bebouwingsgraad en in een wijzigingen in de huidige vegetatie en waterpartijen.
- Mobiliteitsimpact: hierbij wordt nagegaan hoeveel verkeer de verschillende activiteiten genereren. Dit hangt hoofdzakelijk af van de bezoekers (groepen/individuele bezoekers)
- Maatschappelijke en recreatieve meerwaarde: hierbij wordt ingeschat wat de meerwaarde is voor de inwoners en recreanten van Bredene.

In het kader van het participatietraject en de ingediende adviezen is gebleken dat een functie die een bestemmingswijziging inhoudt en geen aansluiting vindt bij de landbouw niet gewenst is. Dit wordt mee in overweging genomen in de conclusie.

Landschapspark

Ruimtelijke impact:

Het terrein kan ingericht worden in functie van kleinschalige landbouw. Net zoals in de 'Tuinen van Stene' kan een biopluktuin, een waterweidelandschap, een akkerlandschap en een voedselplatform ingericht worden. De verschillende onderdelen kunnen ingepast worden in het landschap waarbij belangrijke groenvolumes en de waterpartijen integraal kunnen behouden blijven. De bestaande gebouwen kunnen opnieuw benut worden. Een significante uitbreiding van de gebouwen is niet noodzakelijk. Een kleinschalige parking voor enkele wagens (5-10 wagens) volstaat. De ruimtelijke impact blijft bijgevolg beperkt.

Mobiliteitsimpact:

Het landschapspark is in eerste instantie gericht op de inwoners van Bredene. Bijgevolg zullen de meeste bezoekers met de fiets of te voet kunnen komen. Recreanten zijn ook welkom. Het landschapspark vormt op zich geen attractiepool die autoverkeer door recreanten zal genereren. Recreanten zullen vooral fietsers en wandelaars zijn die op hun fietstocht of wandeltocht halt houden op de site. De mobiliteitsimpact blijft beperkt.

Maatschappelijke en recreatieve meerwaarde:

De maatschappelijke meerwaarde situeert zich in het landschapspark en de kleinschalige landbouw die ten dienste staat van de bewoners van Bredene. Vermits haalbaarheid op privaat initiatief beperkt is (geen duidelijke opbrengst), staat naast de maatschappelijke meerwaarde ook een maatschappelijke kost indien de overheid hier dient te investeren. De recreatieve meerwaarde blijft eerder beperkt. Het betreft geen recreatieve pool die een significante versterking vormt van het recreatief netwerk van het hinterland.

Conclusie

Een landschappelijke invulling met educatieve mogelijkheden of kleinschalige landbouw is een valabele optie als nieuwe invulling van de site. De bestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' hoeft hiervoor niet te worden gewijzigd.

Kinderboerderij/familiepark

Ruimtelijke impact:

De kinderboerderij kan ingepast worden binnen het bestaande landschap. De groenvolumes en waterpartijen kunnen behouden blijven. De open ruimten kunnen ingericht worden in functie van open lucht activiteiten van de kinderboerderij (graasweide dieren, speelweiden,...). De bestaande bebouwing kan als uitgangspunt dienen voor de kinderboerderij. Afhankelijk van het programma is bijkomende bebouwing noodzakelijk.

Mobiliteitsimpact:

De mobiliteitsimpact vormt een combinatie van individuele bezoekers (voornamelijk weekends en vakanties) en groepen (bvb. scholen). Het betreft een activiteit die op bepaalde momenten een behoorlijk aantal verkeersbewegingen kan genereren. De aanleg van een parkeerplaats is noodzakelijk. Er wordt geraamd dat een 30-tal parkeerplaatsen noodzakelijk zullen zijn. Dit is echter

sterk afhankelijk van het programma. Gelet op het occasioneel parkeren kan de parking sterk ingegroend worden.

Maatschappelijke en recreatieve meerwaarde:

Een kinderboerderij heeft een grotere meerwaarde. Zowel voor de inwoners van Bredene als de recreanten vormt het een recreatieve meerwaarde. Het vormt eveneens een attractie binnen het recreatieve netwerk van het hinterland.

Conclusie

Een kinderboerderij, waarbij de bestaande bebouwing en landschappelijke kwaliteiten bewaard en versterkt worden, is een waardevolle optie als nieuwe invulling voor de site. De bestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' hoeft hiervoor niet te worden gewijzigd.

Avonturenpark

Ruimtelijke impact:

De ruimtelijke impact blijft beperkt doordat nieuwe elementen (touwenparcours, klimmuur, hindernissen,...) toegevoegd worden aan de site zonder dat de bestaande kenmerkende waarden in het gedrang komen. De nieuwe activiteiten maken optimaal gebruik van de afwisseling van bomen groenvolumes en waterpartijen. De bestaande bebouwing kan hergebruikt worden en kan eventueel uitbreiden in functie van de herbestemming. Een significante uitbreiding van de bebouwde oppervlakte is evenwel niet noodzakelijk. De ruimtelijke impact blijft bijgevolg beperkt.

Mobiliteitsimpact:

De activiteiten zijn eerder gericht op groepen. Desalniettemin is er een parkeernood voor wagens (bv. bij teambuildingsactiviteiten). Een parkeerplaats voor een 25-tal wagens is noodzakelijk. De activiteiten zijn niet permanent gedurende het jaar waardoor de impact beperkt blijft. De activiteiten spelen vooral in op de zomer, de vakanties en de weekends. Gelet op het sporadisch karakter van de activiteiten is een verharde parkeerplaats niet noodzakelijk. Een verstevigd gazon kan reeds voldoende zijn.

Maatschappelijke en recreatieve meerwaarde:

De maatschappelijke en recreatieve meerwaarde is beperkt voor individuele bezoekers en gebruikers. De activiteiten richten zich vooral op groepen. Toch kan dit voor de kern van Bredene een meerwaarde betekenen. Er kunnen bijvoorbeeld sportkampen etc... georganiseerd worden. Ook voor jeugdbewegingen kan deze invulling interessant zijn. De recreatieve meerwaarde situeert zich eveneens in de diversificatie van het recreatief aanbod in Bredene.

Conclusie

Vanuit de bezwaren en adviezen werd geconcludeerd dat een avonturenpark niet in overeenstemming is met een agrarische bestemming en de facto een bestemmingswijziging inhoudt. Bijgevolg wordt deze activiteit niet langer weerhouden.

Jeugdverblijf

Ruimtelijke impact:

Het voorzien van een jeugdverblijf heeft een impact op deze site. De huidige bebouwing is onvoldoende om een rendabel jeugdverblijf uit te baten. Dit betekent dat nieuwbouw noodzakelijk is. Deze kan voorzien worden aansluitend op de bestaande cluster gebouwen. Er kunnen meerdere

kleinschalige gebouwen voorzien worden zodat de kleinschalige typologie behouden blijft. De waterplassen, groenvolumes en weiden kunnen behouden blijven. De weiden evolueren tot speelweides.

Mobiliteitsimpact:

Het betreffen groepsactiviteiten waardoor geen individuele bezoekers verwacht worden. De jongeren worden afgezet aan het begin van het kamp en opgehaald op het einde van het kamp. Dit kan individueel gebeuren of in groep (bus). Tussenin zijn weinig verkeersbewegingen. De mobiliteitsimpact blijft beperkt.

Maatschappelijke en recreatieve meerwaarde:

De maatschappelijke en recreatieve meerwaarde is beperkt voor individuele bezoekers en gebruikers. De activiteiten richten zich vooral op groepen. Het betekent evenwel een versterking van het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden voor jongeren. Hierdoor wordt recreatie en toerisme versterkt in Bredene.

Conclusie

Vanuit de bezwaren en adviezen werd geconcludeerd dat jeugdlogies niet in overeenstemming zijn met een agrarische bestemming en de facto een bestemmingswijziging inhoudt. Bijgevolg wordt deze activiteit niet langer weerhouden.

5.4.2.6 Te weerhouden activiteiten

In het kader van het participatietraject en de ingediende adviezen is gebleken dat een functie die een bestemmingswijziging inhoudt en geen aansluiting vindt bij de landbouw niet gewenst is. Uit bovenstaande afweging wordt enkel volgende functies weerhouden:

- Landschapspark in de vorm van kleinschalige natuurinclusieve landbouw;
- Kinderboerderij en natuureducatie;

Gelet op het participatietraject wordt eveneens gezocht hoe binnen de agrarische bestemming een verbreding kan gebeuren naar functies die aanleunen bij de landbouw. De kleinschaligheid en de versnippering van het gebied door grachten en bomenrijen leent zich er toe een aantal functies op te nemen die wel een plaats kunnen vinden in het agrarisch gebied maar die beter geen homogeen aaneengesloten landbouwgebied innemen. Gelet op de ligging is het van belang dat het hierbij niet gaat om hoog dynamische functies met een grote mobiliteitsimpact.

Volgende bijkomende functies voldoen aan deze criteria:

- Zorgboerderij: het gaat hierbij om landbouwactiviteiten in functie van therapie of om mensen met een beperking te werk te stellen.
- Paardenhouderij met uitsluiting van elke vorm van manege.
- Plattelandstoerisme gekoppeld aan een agrarisch grondgebruik van de gronden binnen de afbakening. Het gaat hierbij om maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.
- De bestaande woning kan eveneens als zonevreemde woning behouden blijven. De gronden kunnen ingezet worden in functie van (kleinschalige) landbouw.

Deze invulling wordt verder uitgewerkt in een grafisch plan met stedenbouwkundige voorschriften. Hierbij blijft het gebied wel bestemd als agrarisch gebied. Dit betekent dat een zuivere professionele landbouwactiviteit ook steeds mogelijk blijft.

5.4.3 Hoeves met een recreatieve invulling

Daarnaast zijn er in de gemeente drie hoeves die geen professionele uitbating meer hebben als zuiver landbouwbedrijf. Er zijn twee maneges die inspelen op het recreatief paardrijden. Het betreft het 'Ruitershof' en de stal 'Greet Minne'. De eerste manege heeft via een goedgekeurd planologisch attest reeds een uitbreiding gekregen. De tweede manege is gevestigd op een oude landbouwbedrijfszetel en heeft via stedenbouwkundige vergunningen een functiewijziging en uitbreiding als paardenhouderij gekregen. Ten slotte is er ook nog de paardenhouderij Stal Prinsenhof.

5.4.3.1 Ruitershof, Sluizenstraat

Bestaande toestand

Het Ruitershof situeert zich in tweede bouwlijn langs de Sluizenstraat in Bredene. Het omvat een fors uitgegroeide manege die gericht is op opleiding voor elk niveau (van beginners tot wedstrijdruiters). De manege beschikt hiervoor over twee binnenrijpistes en een beperkte outdoor rijpiste. Daarnaast zijn er ook begeleide wandelingen naar zee (directe verbinding via ruiterspad van manege naar zee). Daarnaast is er ook een pension voor paarden. Hiervoor zijn naast de stallen rondom de site ook diverse weiden. De manege beschikt ook over een cafetaria, restaurant en slaapmogelijkheden.

Gewenste toestand

Via een aanvraag planologisch attest werd de gewenste toestand van het Ruitershof duidelijk weergegeven. Het geeft aan wat de korte (te realiseren binnen de twee jaar) en lange termijnplannen (te realiseren binnen de 10 jaar) zijn.

De aanvraag voorzag op korte termijn:

- Het renoveren en herstructureren van de bestaande bedrijfsinfrastructuur:
 - Ontmantelen en vernieuwen van het bestaand sanitair blok;
 - Ontmantelen van de bestaande cafetaria en omvormen naar leslokaal, polyvalente ruimte, douches, centrale ingang en lounge bar;
 - Omvormen van de bestaande binnenpiste naar stapmolen, gesloten paddock en paardenstallen;
- Regularisatie van diverse in overtreding opgerichte constructies:
 - Aangelegde buitenpiste;
 - Aangelegde verharding die wordt gebruikt als parking voor voertuigen;
 - Bouwen van een machineberging achteraan op het terrein;
 - Aangelegde verharding in functie van vlotte circulatie achteraan;
 - Aanleggen van een paddock;
- Uitbreiden van het hoofdgebouw met een binnenpiste en cafetaria;
- Bouwen van een open loods voor opslag van hooi en stro.

Adviezen planologisch attest

Uit de adviezen kwamen volgende voorwaarden naar voor (de volledige adviezen zijn in bijlage terug te vinden):

Departement Landbouw en Visserij:

Opname van perceel 827 d dient gemotiveerd te worden:

- Hier voorziet het planologisch attest noch het RUP een uitbreiding van de gebouwen. Het blijft weide.

Bouw van opslagplaats dient bij het bestaande gebouwencomplex geïntegreerd worden:

- De loods is ondertussen gerealiseerd en sluit meer aan bij de bebouwing. Het RUP zal dit bestendigen.

Departement Ruimte Vlaanderen:

Inplanting van opslagplaats voor hooi en stro op de bestaande grindverharding:

- De loods is ondertussen gerealiseerd en sluit meer aan bij de bebouwing. Het RUP zal dit bestendigen.

Aanleggen van groenscherm:

- In de voorschriften is reeds volgende passage opgenomen: 'De manege dient landschappelijke ingekleed te worden. Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een constructie of gebouw dient een groenplan toegevoegd te worden. Het groenplan geeft minstens duidelijkheid over de inrichting, het aantal bomen/heesters, de plantenkeuze en de plantmaat. Er dient minstens een groenbuffer voorzien te worden van 5,00 m t.o.v. de woonpercelen in de Sluizenstraat.'

Provincie:

Manege blijft de belangrijkste functie:

- De hoofdbestemming in de voorschriften is 'Manege'. De maximaal gezamenlijke vloeroppervlakte in de gebouwen van de ondersteunende functies bedraagt 500 m². Hiermee is gegarandeerd dat de hoofdfunctie manege behouden blijft.

Polder:

Buffercapaciteit: 330 m³/ha en een ledigingsdebiet van 10l/sec/ha:

- Bij toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen zal rekening moet gehouden worden met de meest recente wetgeving.

Doelstelling van het RUP

Het RUP zal de mogelijkheden die via het planologisch attest geboden werden juridisch verankeren. Daarnaast moet ervoor gezorgd worden dat het plan voldoende flexibel is om beperkte uitbreiding (zonder schaalvergroting) of om aanpassingen toe te laten. Het kan hierbij gaan om uitbreiding van stallen,erschikken van weides of de aanleg van een buitenpiste.

5.4.3.2 Stal Greet Minne ('t Duiveketehof), Zuid-Oostwijk

Bestaande toestand

Stal Greet Minne situeert zich langs de Zuid-Oostwijk. Het situeert zich geïsoleerd in het landbouwgebied. Ingevolge recente stedenbouwkundige vergunningen werd de hoeve omgevormd en uitgebreid als een paardenhouderij. Naast de functie paardenhouderij zijn er ook paardrijactiviteiten voor recreanten (bvb. paardrijkampen voor jongeren). De manege beschikt hiervoor over één binnenrijpiste en één outdoor rijpiste. De manege beschikt niet over een cafetaria, restaurant of slaapmogelijkheden.

Gewenste toestand

Gelet op de recente omvorming van de landbouwhoeve naar manege zijn er geen bijkomende ontwikkelingen op korte termijn. Enkel het woonhuis zou op korte termijn herbouwd worden.

Doelstelling van het RUP

Het RUP moet de mogelijkheden juridisch verankeren. Daarbij moet ervoor gezorgd worden dat het plan voldoende flexibel is om beperkte uitbreiding (zonder schaalvergroting) of om aanpassingen toe te laten. De hoeve is vergund als paardenhouderij. Het is niet wenselijk dit te laten evolueren tot een manege. Gelet op de geïsoleerde ligging in het landbouwgebied en gelet op de ligging grenzend aan habitatrichtlijngebied is het niet wenselijk om hier horeca-activiteiten te ontwikkelen. Een ontvangstruimte en sanitair beschikbaar voor de ruiters moet evenwel tot de mogelijkheden behoren.

5.4.3.3 Stal Prinsenhof, Zuid-Oostwijk

Bestaande toestand

Stal Prinsenhof situeert zich langs de Zuid-Oostwijk. Het situeert zich geïsoleerd in het landbouwgebied. Ingevolge recente stedenbouwkundige vergunningen werd op een oude landbouwbedrijfszetel een manege uitgebouwd. De manege is vooral gericht op het africhten van paarden door de uitbater of door de eigenaar van het paard. Het betreft vooral een leercentrum. Recreatief paardrijden is geen hoofdactiviteit.

Gewenste toestand

Gelet op de recente omvorming van de landbouwhoeve naar manege zijn er geen bijkomende ontwikkelingen op korte termijn.

Doelstelling van het RUP

Het RUP moet de mogelijkheden juridisch verankeren. Daarbij moet ervoor gezorgd worden dat het plan voldoende flexibel is om beperkte uitbreiding (zonder schaalvergroting) of om aanpassingen toe te laten. Gelet op de geïsoleerde ligging in het landbouwgebied is het niet wenselijk deze site te laten uitgroeien tot een klassieke manege. Horeca-activiteiten kunnen niet ontwikkeld worden. Een ontvangstruimte en sanitair beschikbaar voor de ruiters moet evenwel tot de mogelijkheden behoren.

5.5 REIKWIJDTE

De opdracht bestaat in het opmaken van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Agrarisch gebied' in de gemeente Bredene, overeenkomstig met de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Het plangebied kent een oppervlakte van 429,4 hectare.

Het RUP moet zorgen voor het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap. Binnen het polderlandschap komt echter ook bebouwing voor. Het gaat voornamelijk om geïsoleerd gelegen grotere landbouwhoeves, kleine woongroeperingen en zonevreemde functies (o.a. Ruitershof Bredene).

Daarnaast is er een recreatieve druk om het open ruimte gebied. Dit kan fungeren als een knelpunt (bebouwingsdruk, versnippering) maar kan eveneens fungeren als een potentie (kwalitatieve toeristische ontsluiting).

Het RUP moet hieromtrent de doelstelling die geformuleerd waren in de startnota verder onderzoeken en deze juridisch verankeren. Het RUP kadert eveneens binnen het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bredene (BD 05/10/2006).

5.6 DETAILLERINGSGRAAD

Dit RUP heeft tot doel de achterhaalde bestemmingen uit BPA nr. 7 'Dorpskom' en het gewestplan op te heffen en nieuwe bestemmingen en voorschriften te formuleren aangepast aan de hedendaagse zienswijzen.

De startnota heeft enkel de doelstellingen van het plan geformuleerd. Hierbij waren de gekozen beleidsopties nog vrij algemeen. Deze werden binnen de scopingfase verder verfijnd. Uiteindelijk zal de bestemming worden bepaald tot op het niveau van de kadastrale percelen. Er zullen eveneens specifieke bestemmings- of inrichtingsvoorschriften geformuleerd worden die het resultaat zijn van het planningsproces, in het bijzonder van het actorenoverleg, milieubeoordeling en ruimtelijk ontwerp.

5.7 ALTERNATIEVEN

5.7.1 Nulalternatief

Het nulalternatief bestaat eruit geen planinitiatief te nemen en bijgevolg de bestaande bestemming volgens het gewest 'Agrarisch gebied' te behouden. In dit geval blijft de huidige configuratie van het plangebied echter behouden en bijgevolg ook de ruimtelijke knelpunten.

Bij het nulalternatief wordt er geen RUP opgesteld. Daarmee wordt er niet gestreefd naar het behoud van het polderlandschap. Bijkomend wordt er dan ook geen gevolg gegeven aan het goedgekeurde planologische attest voor de hoeve-manege Ruitershof Bredene (Sluizenstraat 133) en aan de wens om een reconversie te voorzien op de site in het Jagerspad te voorzien.

Het plangebied blijft evolueren binnen de huidige bestemmingen. Het toetsingskader bij het afleveren van omgevingsvergunningen blijft beperkt en kan mogelijks ad hoc verlopen. Het RUP zorgt voor een duidelijk kader waarbij gestreefd wordt naar een goede landschappelijke inpassing van diverse functies.

5.7.2 Locatiealternatieven

Gezien de betrokken hoeves historisch gegroeid zijn op hun bestaande locatie, is hier een onderzoek naar alternatieve locaties niet van de orde. De manege Ruitershof Bredene groeide eveneens op zijn historische site, logischerwijze werd hun aanvraag tot planologisch attest goedgekeurd. Daarmee is het moeilijk om daarvoor een locatiealternatief te voorzien.

De onderzochte thema's met name landschap, bebouwing en recreatie zijn locatiegebonden waardoor alternatieven niet relevant zijn.

5.7.3 Inrichtingsalternatieven

In de startnota van het RUP worden verschillende inrichtingsalternatieven voorgesteld. Dit gaat voornamelijk om wijzigingen of verruiming van functies. Volgende inrichtingsalternatieven werden voorgesteld:

- Voor de hoeves en gebouwen met erfgoed worden verschillende functies voorgesteld als verruiming van de huidige functie. Deze verruiming wordt voorgesteld om enerzijds de landbouwuitbating die er momenteel is maximale kansen te geven en anderzijds om het behoud van het erfgoed na te streven.
- Voor de site van het Jagerspad werden verschillende functies voorgesteld in de startnota. Op basis van de afweging en op basis van het participatietraject werden in de scopingsnota de mogelijkheden vastgelegd.
- Voor een trage verbinding tussen Bredene-dorp en Zuid-Oostwijk zijn 3 alternatieven die voorgesteld werden in het mobiliteitsplan mee opgenomen in de startnota.

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 POLDERLANDSCHAP

Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.

Deze bestemmingszone omvat een significant deel van de laatste open ruimte in de gemeente. Het beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het polderlandschap. Dat houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste landschapswaarden. Tegelijk moeten de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw bijdragen aan het behoud van de aanwezige landschapswaarden en het ontwikkelen van het polderlandschap. Alle handelingen of werken moeten er op gericht zijn bij te dragen aan de beleavings-of schoonheidswaarde van het polderlandschap. Kleinschalige infrastructuur, gericht op het recreatief en educatief medegebruik zijn dan ook toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitant bevatten, alsook enige verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken. Nieuwe landbouwbedrijfszetels zijn enkel te vestigen op een bestaande landbouwbedrijfszetel. Nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen en gelijkaardige landbouwconstructies zijn enkel toegelaten indien deze geclusterd worden op de landbouwbedrijfszetels.

6.1.1 Overdruk Jagerspad

De bestemming van onderliggende gebiedscategorie, in dit geval 'landbouw' zijn bij deze overdruk onverminderd van kracht. Deze overdruk is erop voorzien de waardevolle, natuurlijke kwaliteiten die er zijn ontstaan te bestendigen. Grootchalige, grondgebonden landbouw is omwille van de gewijzigde kenmerken en de schaal van de site niet meer op een rendabele manier mogelijk. Daarom zijn hier ook volgende bestemmingen toegelaten: één woongelegenheid, kleinschalige, natuurinclusieve landbouw, zorgboerderij, kinderboerderij en landbouweducatie, paardenhouderij tenzij elke vorm van manege, plattelandstoerisme gekoppeld aan een agrarisch grondgebruik met maximaal 8 verblijfseenheden. Elke vorm van café of restaurant zijn hier uitgesloten.

6.2 ECOLOGISCH WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED

Hoewel het polderlandschap op zichzelf al bijzonder waardevol is, zijn er bepaalde gebieden waar de historische kenmerken van de oorspronkelijke getijdenwerking nog bestaan. Deze gebieden krijgen de bestemming 'ecologisch waardevol agrarisch gebied'. Deze bestemming moet deze gebieden in stand houden en indien mogelijk nog versterken. Natuurbehoud en landbouw zijn hier dan ook nevensgeschikt. Dit betekent dat beide even belangrijk zijn. De functies die voor landbouw artikel 1 zijn toegelaten gelden ook hier voor zover ze de natuurwaarden in het gebied in stand houden. Het omzetten van weiland naar akkerland is niet toegelaten, evenals het oprichten van constructies.

6.3 ZONE VOOR MANEGE

De zone voor manege dient voor recreatief paardrijden en paardensportactiviteiten. Hier zijn paardensportgerelateerde activiteiten, administratie en recreatieve activiteiten gebonden aan de activiteiten, publiek domein en groene ruimte mogelijk. Het doel van deze bestemming is het bundelen van deze infrastructuur tot een relatief compacte vorm. De benodigde paardenweide zijn mogelijk in artikel 1. In artikel 1 zijn geen gebouwen of constructies in het kader van maneges toegelaten.

Voor deze site wordt een nabestemming Art. 1 Polderlandschap opgenomen. Deze nabestemming dient om leegstand tegen te gaan. Indien de site na vijf jaar niet opnieuw is ingevuld gaat de landbouwbestemming opnieuw in en kan de site weer als landbouwbedrijf (bv. paardenhouderij of fokkerij) worden gebruikt.

6.4 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Deze bestemming houdt een bestemming in van de zone voor gemeenschapssuïtrustingen (BPA Dorpskom) in het kader van een pompstation voor de werking van de polder.

6.5 INDICATIEVE AANDUIDING: RECREATIEVE VERBINDING

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding blijft de bestemming van de grondkleur van kracht. De indicatieve aanduiding bestemd voor traag verkeer heeft als bedoeling een verbinding tussen de dorpskern en Zuid-Oostwijk te creëren. Er werd een maximale as-verschuiving van 15m opgenomen. Dit zorgt ervoor dat het nog mogelijk blijft om de meest wenselijke kant van de waterloop te kiezen voor de realisatie van de verbinding.

6.6 INDICATIEVE AANDUIDING: PAARDENHOUDERIJ

Deze aanduiding geeft aan dat op deze landbouwbedrijfszaten een paardenhouderij kan uitgeroed worden. Het betreffen twee hoofdzakelijk vergunde paardenhouderijen. Maar gelet op hun geïsoleerde ligging worden de activiteiten beperkt tot paardrijden en worden geen ondersteunende activiteiten zoals horeca toegelaten. De ondersteunende functies zijn beperkt tot een onthaalruimte en sanitair.

6.7 INDICATIEVE AANDUIDING: ERFGOEDSITES

Ook hier blijft de bestemming van de grondkleur van tel. Maar naast de mogelijkheden van art. 1 worden met deze indicatieve aanduiding ook een aantal functiewijzigingen toegelaten. Het gaat dan om kleinschalige toeristische logies en jeugdlogies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. Ook jeugdkampen en socio-culturele voorzieningen worden toegelaten. Tot slot wordt ook gemeenschappelijk wonen toegelaten. Dit wordt expliciet toegelaten in functie van het revaloriseren van het erfgoed. Door dit toe te laten is het mogelijk om ervoor te zorgen dat leegstaande hoeves niet per se zullen vervallen in typische grote villa's.

Het GRS vermeldt evenwel het volgende: Een woonfunctie is toegelaten. Bij een omschakeling naar een zuiver residentiële functie (ééngezinswoning) moet ernaar gestreefd worden dat de vroegere landbouwgronden, behorend bij het bedrijf, opnieuw worden benut door een ander landbouwbedrijf. De woonfunctie wordt dan gerealiseerd binnen het bestaande volume van de vroegere bedrijfswoning of mits een beperkte uitbreiding. Hiervoor is de regelgeving op bovenlokaal niveau van toepassing.

Art. 2.1.2 van de VCRO stelt dat RUP's enkel omwille van volgende redenen kunnen afwijken van het GRS:

1° onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten;

2° dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

In het GRS werd geen onderzoek gevoerd naar onroerend erfgoed en meer specifiek de oude landbouwhoeves. Gelet op de gewijzigde maatschappelijke inzichten, is het wenselijk het cultuurhistorisch erfgoed te bewaren voor toekomstige generaties. De waardering van erfgoed is sinds de goedkeuring van het GRS (2006) sterk toegenomen (= onvoorziene ontwikkeling).

Vermits het geen beschermd erfgoed is, zijn er geen subsidies voorhanden. Om de renovatie van het erfgoed mogelijk te maken is het wenselijk dat er rendabele oplossingen zijn. Daarom wordt de mogelijkheid voorzien gemeenschappelijk wonen in te richten (= budgettaire redenen).

Gemeenschappelijk wonen is een woonvorm die op weinig andere locaties vorm krijgt. Grotere sites binnen woongebied worden immers gekocht door projectontwikkelaars die er een woonprogramma op willen realiseren met hetzij grondgebonden of meergezinswoningen. Deze erfgoedlocaties vormen net een opportuniteit voor alternatieve woonvormen (= sociale redenen). Het aantal huishoudens staat in relatie met de omvang van de erfgoedgebouwen en de kwaliteit van de inrichting.

Daarnaast werd voor een co-housingproject in een landbouwhoeve in de gemeente Zwevegem een omgevingsvergunning afgeleverd. De provincie wees een beroep tegen deze vergunning af waardoor de vergunning behouden bleef. Hieruit kan dan ook worden afgeleid het advies in het kader van dit RUP om gemeenschappelijk wonen niet toe te laten de visie van de provincie tegensprekt.

De aanduiding van de erfgoedsites werd gebaseerd op de erfgoedwaarde van deze gebouwen en staat in dienst van het behoud van die erfgoedwaarden. De functiewijzigingen zijn dan ook enkel toegelaten in gebouwen met erfgoedwaarde. De functiewijziging moeten dan ook gebeuren met het oog op het behoud en renovatie van de cultuurhistorische en architecturale erfgoedwaarden van de constructies waaronder volumetrie, gevelritmiek, materialisatie evenals hun onderlinge verhouding.

6.8 INDICATIEVE AANDUIDING: WATERLOPEN

Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur. De indicatief aangeduide waterlopen dienen behouden, hersteld of ontwikkeld te worden in functie van het watersysteem en de landschappelijke kwaliteit.

De waterlopen in dit gebied werden expliciet aangeduid omwille van hun belangrijke functie binnen een polderlandschap. De inrichtingsprincipes dienen dan ook de werking van de polder.

7. METHODIEK VOOR DE BEOORDELING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

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

Het gemeentelijk RUP 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, telecomunicatie, 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 aantoont dat dit plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Het gemeentelijk RUP is niet van rechtswege onderworpen aan een plan-MER, maar is echter screeningsgerechtigd (cfr. artikel 4.2.3 §3 van het DABM): Voor een plan dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer a.d.h.v. de betrokken criteria (bijlage I) aantoont dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben:

- Het plangebied betreft een klein gebied op lokaal niveau. Het betreft immers een beperkte oppervlakte (429 hectare) die op lokaal niveau functioneert.
- Het RUP moet zorgen voor het behoud, herstel en ontwikkeling van het bestaand polderlandschap inclusief de aanwezige bebouwing. Dit betreft een kleine wijziging/bevestiging van de bestaande toestand.

7.2 WERKWIJZE

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. De relevante disciplines staan beschreven onder punt 4.3.

Per discipline gebeurt er een bespreking van de bestaande toestand, het nulalternatief, de verwachte effecten en een opsomming van milderende maatregelen.

In dit geval houdt het nulalternatief in dat de geplande bestemmingswijziging niet doorgaat en dat de huidige bestemmingszones van kracht blijven. Er kan aangenomen worden dat bij het

nulalternatief de bestaande toestand in de toekomst te weinig zal wijzigen. Daarom wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen.

De toekomstige activiteiten, ingrepen en maatregelen kunnen zowel positieve als negatieve effecten hebben op het milieu.

Bij de beschrijving van de te verwachten effecten op het milieu wordt een vergelijking gemaakt tussen de referentietoestand en de toekomstige situatie.

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

7.3 RELEVANTE DISCIPLINES

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

- Bodem;
- Water;
- Fauna, flora en biodiversiteit;
- Landschap;
- Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;
- Ruimtelijke Ordening / mens - ruimtelijke aspecten;
- Landbouw;
- Mobiliteit;
- Geluid;
- Licht;
- Lucht;
- Gezondheid en veiligheid van de mens.

Voor de discipline energie- en grondstoffenvoorraden zijn geen effecten op het milieu te verwachten. Ze wordt niet verder onderzocht.

Het RUP heeft immers als doel het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap in Bredene. Onderhavig RUP ontwikkelt hieromtrent een visie en verankert deze juridisch.

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

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

- Bodem en water;
- Mobiliteit en Ruimtelijke Ordening / Mens-Ruimtelijke aspecten;
- Landschap en Cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonische en archeologisch erfgoed.

Bijgevolg worden volgende disciplines besproken:

- Bodem en water;
- Fauna, flora en biodiversiteit;
- Landschap en cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonische en archeologisch erfgoed;
- Ruimtelijke ordening / mens-ruimtelijke aspecten, landbouw en mobiliteit;

- Geluid en licht;
- Lucht;
- Gezondheid en veiligheid van de mens.

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

De bodem binnen het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit Kreekrug. Verspreid over het plangebied komen eveneens grote zones voor die bestaan uit Dekklei polders en Poelgrond polders. In het uiterst noordoosten van het plangebied bestaat de grond uit een Kustduingrond. Tenslotte vinden we langsheen de Plassendalesteenweg, de Sluizenstraat en het kanaal Noordede nog een antropogene bodem terug.

8.1.1.2 Waardevolle bodems

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

In het uiterste noorden van het plangebied vinden we een waardevolle bodem. Het betreft een uitloper van een duintong van subrecente ouderdom te Klemskerke – Bredene, losse observaties en profielen langsheen sleuven gegraven door de VMW (waterwinmaatschappij).

8.1.1.3 Verontreinigde gronden

→ Zie kaartenbundel: 7. Plangebied met bodemdossiers OVAM

Op basis van de gegevens die OVAM ter beschikking stelt, zijn geen locaties binnen het plangebied gekend waarvoor onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Er wordt verondersteld dat er geen verontreinigde gronden in het plangebied aanwezig zijn.

De meest nabije sites waarvoor er wel onderzoeksgegevens beschikbaar zijn, bevinden zich in het bedrijventerrein ten westen van het plangebied, langsheen het kanaal Gent-Oostende.

8.1.1.4 Topografie

→ Zie kaartenbundel: 1. Plangebied op topografische kaart

Op de hellingenkaart valt duidelijk waar te nemen dat het plangebied nagenoeg volledig vlak is (hellingsgraad < 0,5%).

Ten zuidwesten van het plangebied vinden we een verhoogde berm terug die zich situeert ter hoogte van de achterste kavelgrenzen van de woningen gelegen langsheen de westzijde van de Plassendalesteenweg. Deze berm kent een hellingsgraad van >10%.

8.1.2 Juridisch-planologische toestand

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

8.1.3 Mogelijke effecten

Het programma is niet van dien aard dat het de bodem of ondergrond kan aantasten of verontreinigen. Binnen het plangebied is bijkomende bebouwing enkel mogelijk aansluitend op reeds bestaande bebouwing. Eventuele verhardingen dienen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen en bij voorkeur in duurzame natuurlijke materialen. Het plan voorziet geen grootschalige bebouwingen of verhardingen. In het noorden van het plangebied -ter hoogte van het daar aanwezige bodemkundig erfgoed- voorziet onderhavig plan niet in wijzigingen m.b.t. de bodem.

Er wordt bijgevolg geen negatief effect verwacht.

8.1.4 Milderende maatregelen

Met betrekking tot het aspect bodem wordt de volgende milderende maatregel voorzien als suggestie om het plan meer milieuvriendelijk te maken:

- De verhardingen die worden gerealiseerd dienen maximaal te worden ingericht in waterdoorlatende materialen behalve indien anders opgelegd door sectorale wetgeving (bvb VLAREM) en bij voorkeur met duurzame natuurlijke materialen (zeker voor de aanleg van wandelpaden).

Deze aangehaalde milderende maatregel is echter niet noodzakelijk om te vermijden dat het plan een aanzienlijk negatief effect kan hebben.

8.1.5 Conclusie

Er kan gesteld worden dat het plan geen significante effecten heeft op de bodem.

8.2 WATER

8.2.1 Referentiesituatie

8.2.1.1 Vlaamse Hydrografische Atlas

➔ Zie kaartenbundel: 8. Plangebied met Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen

Binnen het plangebied komen er geen bevaarbare waterlopen voor. De meest nabij bevaarbare waterloop betreft het Kanaal van Gent naar Oostende en bevindt zich op ongeveer 300m ten zuiden van het plangebied.

Binnen en grenzend aan het plangebied komen de volgende onbevaarbare waterlopen voor:

- Noordede; dit betreft een waterloop van eerste categorie. Deze waterloop loopt van oost naar west centraal doorheen het plangebied. Deze waterloop snijdt het plangebied in een noordelijk en een zuidelijk deel;
- Duiveketzwin; een waterloop van tweede categorie. Deze waterloop loopt van noord naar zuid doorheen het noordelijk deel van het plangebied en mondt uit in de Noordede;

Het Noordgeleed; een waterloop van tweede categorie. Deze waterloop loopt van zuid naar noord langsheen de Plassendalesteenweg in het zuiden van het plangebied. Deze waterloop mondt uit in de Noordede.

8.2.1.2 Overstromingsgevoelige gebieden

➔ Zie kaartenbundel: 9. t.e.m. 11. Plangebied met Informatieplicht overstromingsgevoelige gebieden – PLUVIAAL, FLUVIAAL en KUST

Binnen het plangebied bevinden er zich een aantal effectief (fluviaal) overstromingsgevoelige zones rond het Duiveketzwin, voornamelijk in het westen daarvan, en de site Jagerspad.

Op de kaart met pluviaal overstromingsgevoelige gebieden is te zien dat er doorheen het hele plangebied verschillende percelen zijn met een kleine of middelgrote kans op overstroming. De grootste van deze zones bevinden zich ook rond het Duiveketzwin en rond de site Jagerspad.

Binnen het plangebied komen er geen recent overstroomde gebieden voor.

Grenzend in het zuidwesten van het plangebied vinden we enkele recent overstroomde gebieden. Het betreft een zone tussen het Kanaal Gent- Oostende en de Brugsesteenweg en een zone ten noorden van de waterloop Noordede.

8.2.1.3 Watertoets

➔ Zie kaartenbundel: 12. t.e.m. 16. Plangebied met winterbedkaart, hellingenkaart, erosiegevoelige gebieden, grondwater-stromingsgevoelige gebieden en infiltratiegevoelige gebieden

Overstromingsgevoelige gebieden

Binnen het plangebied vinden we een effectief overstromingsgevoelig gebied terug. Het betreft een zone ten westen van de Duivenketzwin. Verder komen er verspreid over het plangebied nog enkele effectief overstromingsgevoelige gebieden terug, het betreft onder meer een zone in het zuidwesten van het plangebied.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het volledige plangebied en zijn omgeving is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

Infiltratiegevoelige gebieden

Nagenoeg het volledige plangebied en zijn omgeving is niet infiltratiegevoelig. Echter, langsheen de Sluizenstraat, de Plassendalesteenweg en de Kwadeweg vinden we een infiltratiegevoelige zone terug. Tenslotte vinden we eveneens in het noordoosten van het plangebied nog een infiltratiegevoelige zone terug die zich bevindt langsheen de Duiveketzwin.

8.2.1.4 Signaalgebied

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

Binnen het plangebied zijn er geen signaalgebied of beschermingszones voor grondwaterwinning. Ten noorden van het plangebied, waar onder meer het duinenreservaat d'Heye deel van uitmaakt is er wel een beschermingszone

8.2.1.5 Beschermingszones grondwaterwinning

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

Binnen het plangebied zijn er geen beschermingszones voor grondwaterwinning. Ten noorden van het plangebied, waar onder meer het duinenreservaat d'Heye deel van uitmaakt is er wel een beschermingszone.

8.2.1.6 Riolering – zoneringsplan VMM

- ➔ Zie kaartenbundel: 17. Plangebied met signaalgebieden en beschermingszones grondwaterwinning
- ➔ 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.

Aldus werd een samengestelde kaart opgemaakt, die per gebied een score berekent op basis van het voorkomen van bovenstaande type gebieden. Uit deze kaart blijkt dat het volledige plangebied een geen tot een lage milieu-impactscore heeft gekregen. Dit betekent dat er een relatief beperkte impact is op het milieu door afvalwaterlozingen. Het zoneringsplan geeft aan of een gebouw gelegen is aan een rioleringsnetwerk of dat men zelf moet instaan voor zijn afvalwaterzuivering. Het plangebied situeert zich gedeeltelijk binnen een centraal gebied, een collectief te optimaliseren buitengebied en een individueel te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan van de VMM.

Meer specifiek kan -cfr. het zoneringsplan- de bebouwing binnen het plangebied als volgt opgedeeld worden:

- Bebouwing gelegen binnen een centraal gebied:
 - De woning in de Zandstraat 88 (en het aanpalend waterzuiveringsstation);
 - De recent verbouwde hoeve gelegen in de Zandstraat 74;
 - De manege 'Ruitershof' in de Sluizenstraat 133.
- Bebouwing binnen een collectief te optimaliseren buitengebied:
 - De woningen gelegen in de Landweg 1, 2 en 3;
 - De woning gelegen in het Jagerspad 1 en het aangrenzend voormalig landbouwbedrijf in het Jagerspad 3;
 - Het uitgedoofd landbouwbedrijf gelegen in de Sluizenstraat 175;
 - De bedrijvigheid en de aanpalende woning in de Brugsesteenweg 171;
 - De woningen in de Zuid-Oostwijk 8, 9 en 10;
 - De woningen in de Plassendalesteenweg 2, 2A, 6 en 8 en het aanpalende Hoeve 'De Plasse' in de Plassendalesteenweg 4.
- Bebouwing binnen een individueel te optimaliseren buitengebied:
 - Het landbouwbedrijf met hoevewinkel 'De Fruithoeve' in de Klemskerkestraat 100 (reeds een IBA aanwezig);
 - Een uitgedoofd landbouwbedrijf in de Landweg 9;
 - De paardenhouderij 'Hoeve 't Duiveketehof' in de Zuid-Oostwijk 13;
 - Het landbouwbedrijf 'Hoeve 't Waterhof' (met verkoop van vlees aan particulieren) in de Zuid-Oostwijk 12;
 - De landbouwhoeve 'Prinsenhof' (stallen van paarden en africhting van paarden op individuele basis) in de Zuid-Oostwijk 11;

- De leegstaande hoeve 'Hof ter Blauwe Sluyze' in de Zuid-Oostwijk 7 en de aanpalende woning in de Zuid-Oostwijk 6;
- De woningen in de Kwadeweg 1 en 5 en het aanpalende landbouwbedrijf 'Hof ter Yeste' in de Kwadeweg 3

8.2.2 Juridisch-planologische toestand

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

8.2.3 Mogelijke effecten

Water

Het RUP laat beperkte bijkomende bebouwingen en verhardingen toe.

In uitvoering van het RUP worden geen concrete bouwwerkzaamheden voorzien behalve een mogelijks nieuwe invulling voor de site aan het Jagerspad en de uitbreiding van de manege in de Sluizenstraat (naar aanleiding van een goedgekeurd planologisch attest). De visie m.b.t. dat goedgekeurde planologisch attest betreffende de manege is reeds volledig uitgevoerd op het terrein.

Nieuwe verhardingen zullen zoveel mogelijk in waterdoorlatende verhardingen moeten worden aangelegd. Eventuele verhardingen in functie van wandelpaden zijn voorzien in duurzame natuurlijke waterdoorlatende materialen.

Er worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien. De ondergrondse constructies zijn beperkt tot de gebruikelijke diepte voor funderingen, kelders en hemelwaterputten zodat er geen effecten op de grondwaterstroming te verwachten zijn.

Het plan zal voornamelijk een compacter grondgebruik toelaten binnen het plangebied. De bijkomende bebouwingen en verhardingen zijn veeleer beperkt en zullen gerealiseerd worden conform de principes van het integraal waterbeheer. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake is afdoende om de effecten op de waterhuishouding op te vangen. Dit betekent prioriteit voor opvang, hergebruik en infiltratie van hemelwater boven buffering met vertraagde afvoer én het maximaal toepassen van waterdoorlatende materialen. Het afvalwater dient te worden afgekoppeld van het hemelwater en conform de zoneringsplannen ofwel gescheiden worden afgevoerd naar een collectieve waterzuivering ofwel individueel ter plaatse worden gezuiverd alvorens het af te voeren.

Er wordt bijgevolg geen negatief effect verwacht.

8.2.4 Milderende maatregelen

Voor wat betreft de discipline water worden er geen milderende maatregelen voorgesteld aangezien er geen mogelijke significante negatieve effecten zijn.

Met betrekking tot het aspect bodem wordt de volgende milderende maatregel voorzien als suggestie om het plan meer milieuvriendelijk te maken:

- De verhardingen die worden gerealiseerd dienen maximaal te worden ingericht in waterdoorlatende materialen behalve indien anders opgelegd door sectorale wetgeving (bvb VLAREM) en bij voorkeur met duurzame natuurlijke materialen (zeker voor de aanleg van wandelpaden).

Deze aangehaalde milderende maatregel is echter niet noodzakelijk om te vermijden dat het plan een aanzienlijk negatief effect kan hebben.

8.2.5 Conclusie

Er kan gesteld worden dat het plan geen significante effecten heeft op de bodem of het water.

8.3 FAUNA, FLORA EN BIODIVERSITEIT

8.3.1 Referentiesituatie

8.3.1.1 Biologische waardering

→ Zie kaartenbundel: 20. Plangebied met biologische waarderingskaart (versie 2, 2020)

Binnen het plangebied komen er verspreid enkele biologische waardevolle gebieden voor. Het betreffen voornamelijk ecologisch waardevolle graslanden.

8.3.1.2 Faunistisch belangrijk gebied

In het oostelijk centrale deel van het plangebied vinden we een uitloper van een belangrijk faunistisch gebied. Dit belangrijk faunistisch gebied eindigt t.h.v. de Blauwe Sluis en betreft een strook van ongeveer 200m breed ten noorden en parallel aan Noordede.

8.3.1.3 Speciale beschermingszones

→ Zie kaartenbundel: 18. Plangebied met speciale beschermingszones

Binnen het plangebied bevindt zich het habitatrichtlijngebied 'Polders'. Dit habitatrichtlijngebied situeert zich rondom hoeve 't Duiveketehof. Verder vinden we nog grenzend in het noorden aan het plangebied het habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief Ijzermunding en Zwin'.

Het meest nabije vogelrichtlijngebied bevindt zich op ongeveer 1,3km ten zuidoosten van het plangebied en betreft het vogelrichtlijngebied 'Poldercomplex'.

8.3.1.4 Ven- en IVON-gebieden

→ Zie kaartenbundel: 19. Plangebied met historisch permanente graslanden, VEN-gebieden en reservaten

Binnen het plangebied bevinden er zich een aantal historisch permanente graslanden. Op een aantal daarvan geldt een verbod op wijzigen van de landbouwwetgeving. Op een van deze percelen geldt een natuurvergunningsplicht.

Binnen een straal van 2 km komen de volgende 4 VEN-gebieden voor:

- Het GEN-gebied 'De Middenkust' (d.d. 06/07/2009). Dit GEN-gebied bevindt zich net ten noorden van het plangebied;
- Het GENO-gebied 'De Poldergebieden tussen Oostende, Jabbeke en De Haan' (d.d. 31/10/2003). Dit GENO-gebied bevindt zich op ongeveer 0,9km ten zuiden van het plangebied;
- Het GEN-gebied 'De Poldergebieden tussen Oostende, Jabbeke en De Haan' (d.d. 31/10/2003). Dit GEN-gebied bevindt zich op ongeveer 1,3km ten zuidoosten van het plangebied;
- Het Natuurverwevingsgebied 'De Middenkust' (d.d. 08/06/2009). Dit Natuurverwevingsgebied bevindt zich op ongeveer 1,4km ten noorden van het plangebied.

8.3.1.5 Natuur- en bosreservaten

Binnen een straal van 2 km komen er 4 natuurreservaten voor, zijnde:

- Het Vlaams natuurreservaat 'D'Heye' (d.d. 14/08/1999). Dit natuurreservaat is in beheer van het Agentschap voor Natuur en Bos en grenst in het noorden aan het plangebied
- Het Vlaams natuurreservaat 'Poldergraslanden Paddegat-Klemskerke' (d.d. 28/01/2003). Dit natuurreservaat is in beheer van het Agentschap voor Natuur en Bos en situeert zich ten oosten van het plangebied. De kortste afstand van het plangebied tot dit natuurreservaat bedraagt 500m;
- Het erkend natuurreservaat 'De Zwaanhoek' (d.d. 30/06/2001). Dit natuurreservaat is in beheer van Natuurpunt beheer vzw en situeert zich op ongeveer 850m ten zuiden van het plangebied;
- Het Erkend natuurreservaat 'Duinen van de Middenkust' (d.d. 01/03/2004). Dit natuurreservaat is in beheer van Natuurpunt Beheer vzw en situeert zich op ongeveer 1,2km ten noorden van het plangebied.
- Binnen een straal van 2 km komen er geen bosreservaten voor.

8.3.2 Juridisch-planologische toestand

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

8.3.3 Mogelijke effecten

Bestaande gebouwen en functies worden bestendigd zonder dat er significante uitbreidingen van de activiteiten worden toegestaan -m.u.v. een nieuwe functie langs het Jagerspad en de uitbreiding van de manege in de Sluizenstraat-. Hierdoor zijn er geen effecten te verwachten.

Bij het voorzien van een nieuwe functie voor de site aan het Jagerspad zal er voldoende aandacht moeten gaan naar het behoud en herstel van de aanwezige natuurwaarden. Eveneens zal de bestaande bebouwing zoveel als mogelijk hergebruikt worden. Dit is wenselijk i.f.v. het beperken van de effecten op de fauna, flora en biodiversiteit.

Door het hergebruiken van de bestaande bebouwing en door het voorzien van parkeervoorzieningen noordwaarts (aansluitend aan de woonkern) wordt de ruimtelijke impact beperkt gehouden en ontstaan er geen mogelijke significante negatieve effecten voor wat betreft de fauna, flora en biodiversiteit.

8.3.4 Milderende maatregelen

Het plan heeft geen significant negatief effect op de fauna, flora en biodiversiteit waardoor milderende maatregelen zich niet opdringen.

8.3.5 Conclusie

Er kan gesteld worden dat het plan geen significante effecten heeft op de disciplines fauna, flora en biodiversiteit.

8.4 LANDSCHAP, CULTUREEL ERFGOED MET INBEGRIIP VAN HET ARCHITECTONISCH EN ARCHEOLOGISCH ERFGOED

8.4.1 Referentiesituatie

8.4.1.1 Bouwkundig erfgoed

- ➔ Zie kaartenbundel: 21. Plangebied met bouwkundig erfgoed
- ➔ Zie kaartenbundel: 22. Plangebied met landschappelijk erfgoed
- ➔ Zie kaartenbundel: 23. Plangebied met archeologisch erfgoed

Binnen en grenzend aan het plangebied komen er geen beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorische landschappen of archeologische sites voor. Het plangebied ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorische landschappen of archeologische sites.

Binnen het plangebied bevinden er zich wel enkele elementen uit de vastgestelde inventarissen. Het betreffen de volgende relictten opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed:

- Hoeve 't Duiveketehof (ID 54416);
- Hoeve 't Waterhof (ID 54415);
- Hoeve Prinsenhof / Poelenhof (ID 54414);
- Hoeve Hof ter Blauwe Sluyze (ID 54413);
- Hoeve Hof ter Yeste (ID 54409).

Voor wat betreft de hoeve 't Duiveketehof en de hoeve Hof ter Blauwe Sluyze zijn de oorspronkelijke bebouwingen grotendeels gesloopt. Hierdoor is het cultuurhistorisch karakter van beide sites verloren gegaan.

Binnen het plangebied bevinden er zich enkele elementen uit de wetenschappelijke inventarissen. Het betreffen de volgende relictten opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed:

- Hoeve 't Duiveketehof (ID 54416);
- Hoeve 't Waterhof (ID 54415);
- Hoeve Prinsenhof / Poelenhof (ID 54414);
- Hoeve Hof ter Blauwe Sluyze (ID 54413);
- Hoeve Trojanenfort (ID 86006);
- Hoeve Hof ter Yeste (ID 54409).

Met uitzondering van de hoeve Trojanenfort (ID 86006) werden alle elementen eveneens opgenomen binnen de vastgestelde inventaris. Voor wat betreft de hoeve 't Duiveketehof en de hoeve Hof ter Blauwe Sluyze zijn de oorspronkelijke bebouwingen grotendeels gesloopt. Hierdoor is het cultuurhistorisch karakter van beide sites verloren gegaan.

8.4.2 Juridisch-planologische toestand

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

8.4.3 Mogelijke effecten

Landschap en Cultureel erfgoed

Het RUP is gericht op het behoud en herwaarderen van het landschappelijk en erfgoedkundig belang van het plangebied.

Met name krijgen de historische hoeves een prominente plaats waarbij de historische context opnieuw wordt hersteld. Hierbij komt het globale landschappelijk en historisch verhaal tot uiting.

Dit wordt gerealiseerd door onder meer:

- nieuwe functies binnen de historische hoeves toe te laten zodat deze hoeves niet komen te vervallen;
- het landelijke karakter, de typerende baksteenarchitectuur met zadeldaken en de typologie van de erfopstelling van de historische hoeves zoveel mogelijk te respecteren bij nieuwbouw, vernieuwbouw, renovatie of verbouwing;
- het bouwvrij houden van agrarische gebieden;
- het behouden en versterken van kleine landschapselementen (o.a. de verschillende antitankgrachten binnen het plangebied);
- maximaal behoud van landschapselementen (zoals o.a. waterpartijen en reliëf) bij ontwikkeling van de site van het Jagerspad;
- beperken van bouwhoogtes en voorzien van een landschappelijke inkleding bij nieuwe infrastructuur zoals de nieuwe functie in het Jagerspad en de manege in de Sluizenstraat (cfr. planologisch attest);
- het uitbreiden van de bebouwing binnen het plangebied zo compact mogelijk te houden.

Het plan is gericht op het behoud van de erfgoedkundig en landschappelijk belangrijke waarden. Er wordt bijgevolg geen negatief effect verwacht.

Archeologisch erfgoed

Het vooropgestelde RUP kan aanleiding geven tot de aanvraag van een omgevingsvergunning die een ingreep in de bodem bevat van meer dan 1.000 m² of waarbij de totale oppervlakte van kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft meer dan 3.000 m² beslaat. Indien een dergelijke omgevingsvergunningsaanvraag ingediend zou worden zal er volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en wijzigingen een archeologienota toegevoegd dienen te worden. Bij het uitvoeren van werkzaamheden blijft de vondstmeldplicht van toepassing.

Er wordt bijgevolg geen negatief effect verwacht.

8.4.4 Milderende maatregelen

Met betrekking tot het aspect landschap en cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed worden de volgende milderende maatregelen voorzien als suggestie om het plan meer milieuvriendelijk te maken:

- De infrastructurele ingrepen zijn beperkt gezien grote delen van het gebied bouwvrij worden gehouden;
- Betreffende het geïnventariseerd erfgoed stelt het RUP een behoud van de bestaande elementen voorop.

Deze aangehaalde milderende maatregelen zijn echter niet noodzakelijk om te vermijden dat het plan een aanzienlijk negatief effect kan hebben.

8.4.5 Conclusie

Er kan gesteld worden dat het plan geen significante effecten heeft op het landschap en het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed.

8.5 MENS: RUIMTELIJK ASPECTEN, LANDBOUW EN MOBILITEIT

8.5.1 Referentiesituatie

- ➔ Zie kaartenbundel: 2. Plangebied op orthofoto
- ➔ Zie kaartenbundel: 3. Plangebied op Gewestplan
- ➔ Zie kaartenbundel: 4. Plangebied met herbevestigde agrarische gebieden

8.5.1.1 Gewestplan

Volgens het gewestplan Oostende - Middenkust (K.B. 26/01/1977 en wijzigingen) situeert het plangebied zich nagenoeg volledig binnen landschappelijk waardevol gebied. Rondom de hoeve 't Duiveketehof vinden we tevens een agrarisch gebied met ecologisch belang.

8.5.1.2 Herbevestigd agrarisch gebied

Het volledige plangebied -ca. 429,4 ha- betreft landbouwgebied cfr. het gewestplan. Dit agrarisch gebied is gedeeltelijk herbevestigd. Meer in het bijzonder werd het agrarisch gebied in het noordoostelijk deel van het plangebied (ten noorden van Noordede) en het volledige zuidelijk deel (ten zuiden van Noordede) van het plangebied herbevestigd.

8.5.1.3 RUP's

Gewestelijke RUP's

Binnen het plangebied zelf zijn er geen gewestelijke RUP's aanwezig.

De westgrens van het plangebied komt overeen met de grenzen van de gewestelijke RUP's 'Afbakening Stedelijk gebied Oostende' en 'Afbakening Zeehavengebied Oostende'.

Provinciale RUP's

Het plangebied situeert zich volledig binnen het provinciaal RUP 'Solitaire vakantiewoningen Brugge – Oostende'.

Gemeentelijke RUP's

Binnen het plangebied zelf zijn er geen gemeentelijke RUP's aanwezig.

Grenzend aan het noorden van het plangebied bevindt zich het gemeentelijk RUP 'Camping'.

8.5.1.4 BPA's

Het plangebied bevindt zich deels binnen het BPA nr. 7 'Dorpskom'.

Cfr. dit BPA situeert het plangebied zich gedeeltelijk binnen:

- Zone nr. 1: een zone met als hoofdbestemming woongebouwen – woningen (1 garage per woning verplichtend inbegrepen);
- Zone nr. 8: een zone met als hoofdbestemming 'zone voor gemeenschapsuitrustingen' (kantooruimten, diensten, verzorging-onderwijsdiensten, cultuur, cultus);
- Zone nr. 10: een zone met als hoofdbestemming land- en tuinbouwbedrijven met bijhorende voorzieningen in functie van het bedrijf (1 woning per bedrijf);

- Zone nr. 11: een zone met als hoofdbestemming tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken);
- Zone nr. 14: een zone met als hoofdbestemming wegen en daarbij horende ruimten;
- Zone nr. 19: een zone voor waterlopen.

Verder vinden we grenzend aan het plangebied nog de volgende BPA's:

- BPA 'Plassendale 1' grenzend aan het zuidwesten van het plangebied;
- BPA 'Ambachtelijke zone Noordede' grenzend aan het zuidwesten van het plangebied;
- BPA 'Horecazone' grenzend aan het noordwesten van het plangebied;
- BPA 'Batterijstraat' grenzend aan het noordoosten van het plangebied.

8.5.1.5 Mobiliteit

- ➔ *Zie kaartenbundel: 24. Plangebied met wegenstructuur voor gemotoriseerd verkeer*
- ➔ *Zie kaartenbundel: 25. Plangebied met Atlas der Buurtwegen*
- ➔ *Zie kaartenbundel: 26. Plangebied met openbaar vervoer*
- ➔ *Zie kaartenbundel: 27. Plangebied met trage wegen*

De wegen doorheen het plangebied betreffen lokale wegen en zijn hoofdzakelijk autoluw. Er bevinden zich ook een aantal (semi-)private wegen in het plangebied.

Het hele plangebied wordt volgens de Atlas der Buurtwegen doorkruist door historische kerk-en voetwegen. Op de kaart met trage wegen zijn drie trage wegen aangeduid die door of langs het plangebied gaan.

Cfr. het mobiliteitsplan van de gemeente is er een missing link voor traag verkeer tussen het Jagerspad en de Zuid-Oostwijk.

8.5.2 Juridisch-planologische toestand

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

8.5.3 Mogelijke effecten

Ruimtelijke aspecten

Het RUP heeft als doel het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap in Bredene. Onderhavig RUP ontwikkelt hieromtrent een visie en verankert deze juridisch. Het RUP zorgt onder meer voor het behoud van een herbevestiging van het agrarisch gebied en een zone voor natuurverweving t.h.v. het habitatrichtlijngebied. De site Jagerspad vormt momenteel een aparte eenheid binnen het polderlandschap. Er wordt gezocht naar een nieuwe invulling van de site met het behoud van de landschappelijke kenmerken.

Hinder en belevingswaarden t.a.v. omwonenden en recreanten

Gezien de doelstellingen van het plan, zijnde het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap, is de mogelijke hinder zeer beperkt.

Door het beter toegankelijk maken voor de recreant wordt de belevingswaarde van het gebied verhoogd en aangenamer gemaakt. Het verkeersluwe karakter van het gebied blijft behouden. Tevens behouden de zonevreemde woningen hun basisrechten zoals geregeld in de VCRO.

Het plan voorziet eveneens in een nieuwe functie voor de site Jagerspad. Dit zal ingericht worden in een atypische groene zone voor een open polder en het landbouwgebied en aansluitend aan het recreatief fiets- en wandelnetwerk. De landschapselementen worden gevrijwaard en het project wordt groen ingekleed t.a.v. zijn omgeving. Het parkeren zal geheel op eigen terrein opgevangen worden. Er wordt geen hinder t.a.v. de omwonenden en recreanten verwacht.

Het RUP voorziet eveneens in de bestendiging van de manege in de Sluizenstraat. Deze manege bevindt zich eveneens binnen een recreatief netwerk en sluit via een zachte verbinding aan op de noordelijker gelegen nieuwe invulling van de site aan het Jagerspad. De uitbreidingen van de manege - na aflevering van een reeds goedgekeurd planologisch attest- bevinden zich zuidwaarts en aangrenzend aan de bestaande gebouwen. Het parkeren wordt eveneens georganiseerd op het eigen terrein. Er wordt geen hinder t.a.v. de omwonenden en recreanten verwacht.

Landbouw

Het RUP heeft als doel het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap in Bredene. Het agrarisch gebied wordt met onderhavig plan behouden. De diverse hoeves binnen het plangebied worden gecategoriseerd zodat leegstaande hoeves en erfgoedhoeves meer ontwikkelingskansen krijgen. Het gaat hierbij om functiewijzigingen met respect voor het landbouwgebied. Uitbreidingen moeten compact verlopen. Bestaande actieve landbouwbedrijven behouden alle uitbreidingskansen zoals deze voorzien werden cfr. het gewestplan. Het plan voorziet eveneens in twee overdrukzones bovenop het agrarisch gebied. De ene overdrukzone betreft een ecologisch waardevol agrarisch gebied waar een grondiger natuurbeheer wenselijk is. De andere overdruk betreft de herinvulling van de site Jagerspad. Dit zal gebeuren binnen een atypische groene zone waar agrarisch grondgebruik niet meer realistisch is. De grotendeels bebouwde omgeving van de manege Ruitershof (de visie uit het positieve planologisch attest werd reeds vertaald op het terrein) krijgt de bestemming 'Zone voor Manege' en valt daarmee onder de gebiedscategorie Recreatie. Er is bijgevolg geen verdere impact op het landbouwgebruik van de hoeves in de omgeving. Bijgevolg creëert het plan geen significante negatieve effecten voor wat betreft de landbouw.

Mobiliteit

Het plan voorziet in o.a. in de aanleg van een nieuwe trage verbinding tussen het Jagerspad en de Zuid-Oostwijk.

Hierdoor ontstaat er een nieuwe trage verbinding tussen de dorpskern van Bredene en de Zuid-Oostwijk. Eveneens zullen de manege langs de Sluizenstraat en de nieuwe invulling langs Jagerspad zich langs deze trage verbinding situeren.

Met onderhavig plan zal het parkeren voor de nieuwe functie aan de site Jagerspad volledig op eigen terrein verlopen en eveneens wordt met onderhavig plan het parkeergebeuren van de manege in de Sluizenstraat beter geregeld op het eigen terrein.

Bijgevolg creëert het plan geen significante negatieve effecten voor wat betreft de mobiliteit.

8.5.4 Milderende maatregelen

Het plan heeft geen negatief effect voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, landbouw en mobiliteit zodat milderende maatregelen zich niet opdringen.

8.5.5 Conclusie

Er kan gesteld worden dat het plan geen significante effecten veroorzaakt voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, landbouw en mobiliteit.

8.6 MENS - GEZONDHEID

8.6.1 Referentiesituatie

- ➔ Zie kaartenbundel: 28. Plangebied op de geluidsbelastingskaart wegverkeer (2018)
- ➔ Zie kaartenbundel: 31. Plangebied op light pollution atlas (2020)
- ➔ Zie kaartenbundel: 29. & 30. Luchtkwaliteit (2019): fijn stof PM 2,5; PM 10; stikstof; roet – Black Carbon

8.6.1.1 Licht en geluid

Het plangebied bevat diverse landbouwgebieden, kleinere landbouwbedrijven, groene zones (waaronder een habitatrictlijngebied), zonevreemde woningen, maneges, waterlopen en erfgoedelementen zoals antitankgrachten.

Het habitatrictlijngebied vraagt een rustige omgeving met beperkte geluidshinder en lichtvervuiling. Grenzend aan het habitatrictlijngebied bevindt zich een manege. De overige elementen die vandaag hinder kunnen veroorzaken zijn niet gevat binnen een habitatrictlijngebied.

8.6.1.2 Lucht

Om de dagelijkse kwaliteit van de omgevingslucht weer te geven stelde de VMM de totale index kaart op. Deze kaart toont per rastercel de hoogste index van drie verschillende metingen; het aantal overschrijdingen van het PM10-daggemiddelde, het PM10-jaargemiddelde en het NO2-jaargemiddelde. Op deze manier wordt de globale kwaliteit van de omgevingslucht bepaald. Er wordt gefocust op de concentraties van stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) omdat het naleven van de Europese grenswaarden voor deze polluenten het meest kritiek is in Vlaanderen. Onderstaande kaart toont aan dat de totale index voor het oostelijk deel van het plangebied als 'gewoon' (score 5) geclassificeerd wordt, terwijl het westelijk deel van het plangebied als 'ondermaats' (score 7) geclassificeerd wordt.

8.6.2 Juridisch-planologische toestand

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

8.6.3 Mogelijke effecten

Het RUP heeft als doel het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap in Bredene. Hierbij wordt het agrarisch gebied en het habitatrictlijngebied herbevestigd. De nieuwe wandel- en fietsverbinding, zoals voorzien in onderhavig RUP, zal niet ingericht worden met publieke verlichting. Ter hoogte van de bebouwing wordt de plaatsing van verlichting met sterke terughouding behandeld. Het plan geen significante negatieve effecten voor wat betreft de het geluid en licht.

Het plan heeft als doel het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap in Bredene. De gronden binnen het plangebied wijzigen hierbij niet van bestemming. Zij blijven onder de bestemmingscategorie 'agrarisch gebied'. Met het plan worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de luchtkwaliteit.

8.6.4 Milderende maatregelen

Met betrekking tot het aspect geluid en licht wordt de volgende milderende maatregel voorzien als suggestie om het plan meer milieuvriendelijk te maken:

- Binnen het plangebied wordt het voorzien van publieke verlichting maximaal beperkt.

Deze aangehaalde milderende maatregel is echter niet noodzakelijk om te vermijden dat het plan een aanzienlijk negatief effect kan hebben.

8.6.5 Conclusie

Er kan gesteld worden dat het plan geen significante effecten heeft op het geluid en licht.

8.7 MENS - VEILIGHEID

8.7.1 Referentiesituatie

➔ Zie kaartenbundel: 36. Plangebied met SEVESO-inrichtingen

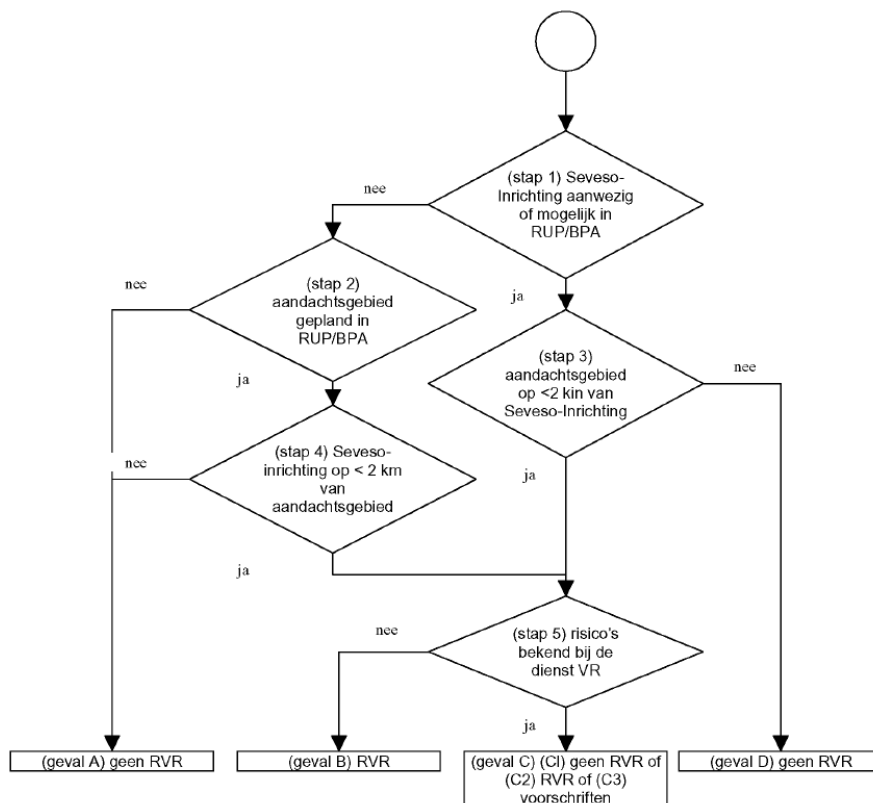
SEVESO-inrichtingen	Binnen een straal van 2 km rond het plangebied bevinden zich twee hogedrempel SEVESO-inrichtingen. Het betreffen Proviron Functional Chemicals en Proviron Basic Chemicals. Beide bedrijven situeren zich op ongeveer 1,4 km ten zuidwesten van het plangebied en zijn gelegen langs de zuidelijke oever van het kanaal Gent-Oostende. Een zeer beperkt gedeelte van het plangebied situeert zich binnen de consultatiezone van de hogedrempelinrichting GFS Oostende.
---------------------	--

8.7.2 Juridisch-planologische toestand

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

8.7.3 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 40: Beslissingsdiagram ruimtelijke veiligheidsrapportage

8.7.4 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.

8.7.5 Conclusie

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

8.8 KLIMAAT

8.8.1 Feitelijke toestand

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 gemiddeld +/- 65 hittegolfgraaddagen*. In 2100 zou dit aantal gestegen zijn tot 274 hittegolfgraaddagen. Dit is dankzij het landelijke karakter toch lager dan het Vlaams gemiddelde dat 332 hittegolfgraaddagen voorspeld.

* 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 Aangroei gebied met kans op wateroverlast (2050)

→ Zie kaartenbundel: 33. Plangebied met Aangroei gebied met kans op wateroverlast (2050)

Het plangebied bestaat reeds uit een groot aantal gebieden met kans op wateroverlast. De aangroei van gebieden met wateroverlast situeert zich dan ook rond de huidige gebieden met kans op wateroverlast.

8.8.2 Juridisch-planologische toestand

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

8.8.3 Mogelijke effecten

Elke bijkomende verharding zal een beperkt negatief effect teweegbrengen op de hittestress. Het behoud van bestaande landschappelijke structuren en de integratie van bijkomende elementen en een uitbreiding van het blauwe netwerk zal daartegenover een positieve en afkoelend effect hebben bij overmatige hittegolfgraaddagen. Rekening houdend met de overstromingsgevoeligheid zal er bij elke vergunningsaanvraag voldoende aandacht moeten besteed worden aan de waterafvoer en waterretentie van mogelijke bijkomende verhardingen.

8.8.4 Conclusie en milderende maatregelen

Algemeen wordt er binnen de discipline 'Klimaat' geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de feitelijke toestand en de planologische toestand van het RUP.

8.9 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

De situering van het plangebied en het programma is van dien aard dat de effecten beperkt blijven. Deze effecten hebben geen grensoverschrijdend karakter.

8.10 SAMENVATTING VAN MOGELIJKE NEGATIEVE MILIEUEFFECTEN EN MILDERENDE MAATREGELEN

Discipline	Mogelijke effecten van het plan	Milderende maatregelen
Bodem	Het programma is niet van dien aard dat het de bodem of ondergrond kan aantasten of verontreinigen. Binnen het plangebied is bijkomende bebouwing enkel mogelijk aansluitend op reeds bestaande bebouwing. Het plan voorziet geen grootschalige bebouwingen of verhardingen. In het noorden van het plangebied -ter hoogte van het daar aanwezige bodemkundig erfgoed- voorziet onderhavig plan niet in wijzigingen m.b.t. de bodem. Er wordt bijgevolg geen negatief effect verwacht.	Voor wat betreft de discipline water worden er geen milderende maatregelen voorgesteld gezien er geen mogelijke significante negatieve effecten zijn. Met betrekking tot het aspect bodem wordt de volgende milderende maatregel voorzien als suggestie om het plan meer milieuvriendelijk en klimaatrobuuster te maken: - De verhardingen die worden gerealiseerd dienen maximaal worden ingericht in waterdoorlatende materialen behalve indien anders opgelegd door sectorale wetgeving (bvb VLAREM) en bij voorkeur met duurzame natuurlijke materialen (zeker voor de aanleg van wandelpaden). - Het verbreden en verdiepen van grachten kan zorgen voor een betere waterhuishouding. - De aanleg van waterbuffers (of het herstel van historische omwallingen) kan zorgen voor een betere waterhuishouding. Deze aangehaalde milderende maatregel is echter niet noodzakelijk om te vermijden dat het plan een aanzienlijk negatief effect kan hebben.
Water	Het RUP laat beperkte bijkomende bebouwingen en verhardingen toe. In uitvoering van het RUP worden geen concrete bouwwerkzaamheden voorzien behalve voor een nieuwe functie in het Jagerspad. De uitbreiding van de manege in de Sluizenstraat (naar aanleiding van een goedgekeurd planologisch attest) werd reeds uitgevoerd. De visie m.b.t. het goedgekeurd planologisch attest over de manege is reeds volledig uitgevoerd op het terrein. Er wordt bijgevolg geen negatief effect verwacht.	
Fauna, flora en biodiversiteit	Bestaande gebouwen en functies worden bestendig zonder dat er een significante uitbreiding van de activiteiten worden toegestaan (m.u.v. een nieuwe functie langs het Jagerspad en de uitbreiding van de manege in de Sluizenstraat). Hierdoor zijn er geen effecten te verwachten. Bij de inrichting van een nieuwe functie t.h.v. het Jagerspad zal er voldoende aandacht moeten	Gezien dit plan geen negatieve invloed uitoefent op de disciplines fauna, flora en biodiversiteit, zijn er geen milderende maatregelen van toepassing.

	gaan naar het behoud en herstel van de aanwezige natuurwaarden. Door het hergebruiken van de bestaande bebouwing en door het voorzien van parkeervoorzieningen noordwaarts (aansluitend aan de woonkern) wordt de ruimtelijke impact beperkt gehouden en ontstaan er geen mogelijke significante negatieve effecten voor wat betreft de fauna, flora en biodiversiteit.	Om het plan milieuvriendelijker te maken worden volgende suggesties voorgesteld: - Ecologisch waardevolle gebieden (zoals Duiveketezwin) kunnen met elkaar verbonden worden door (lage) hagen, houtkanten, diervriendelijke inrichting van oevers van waterlopen,...
Landschap en cultureel erfgoed	Het RUP is gericht op het behoud en herwaarderen van het landschappelijk en erfgoedkundig belang van het plangebied. Met name krijgen de historische hoeves een prominente plaats waarbij de historische context opnieuw wordt hersteld. Hierbij komt het globale landschappelijk en historisch verhaal tot uiting. Dit wordt gerealiseerd door onder meer: - nieuwe functies binnen de historische hoeves toe te laten zodat deze hoeves niet komen te vervallen; - het landelijke karakter en de typologie van de erfopstelling van de historische hoeves zoveel mogelijk te respecteren bij nieuwbouw, vernieuwbouw, renovatie of verbouwing; - het bouwvrij houden van agrarische gebieden; - het behouden en versterken van kleine landschapselementen (o.a. de twee antitankgrachten binnen het plangebied); - maximaal behoud van landschapselementen (zoals o.a. waterpartijen en reliëf) bij herinvulling site Jagerspad; - beperken van bouwhoogtes en voorzien van een landschappelijke inkleding bij nieuwe infrastructuur zoals de herinvulling van de site Jagerspad en de manege in de Sluizenstraat (cfr. planologisch attest); - het uitbreiden van de bebouwing binnen het plangebied zo compact mogelijk te houden. Het plan is gericht op het behoud van de erfgoedkundig en landschappelijk belangrijke waarden. Er wordt bijgevolg geen negatief effect verwacht.	Met betrekking tot het aspect landschap en cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed worden de volgende milderende maatregelen voorzien als suggestie om het plan meer milieuvriendelijk te maken: - De infrastructurele ingrepen zijn beperkt gezien grote delen van het gebied bouwvrij worden gehouden; - Betreffende het geïnventariseerd erfgoed stelt het RUP een behoud van de bestaande elementen voorop. Deze aangehaalde milderende maatregelen zijn echter niet noodzakelijk om te vermijden dat het plan een aanzienlijk negatief effect kan hebben.

Archeologie	Het vooropgestelde RUP kan aanleiding geven tot de aanvraag van een omgevingsvergunning die een ingreep in de bodem bevat van meer dan 1.000 m² of waarbij de totale oppervlakte van kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft meer dan 3.000 m² beslaat. Indien een dergelijke omgevingsvergunningsaanvraag ingediend zou worden zal er volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en wijzigingen een archeologienota toegevoegd dienen te worden. Bij het uitvoeren van werkzaamheden blijft de vondstmeldplicht van toepassing. Er wordt bijgevolg geen negatief effect verwacht.	
Mens: ruimtelijke aspecten	Gezien de doelstellingen van het plan, zijnde het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap, is de mogelijke hinder zeer beperkt. Door het beter toegankelijk maken voor de recreant wordt de belevingswaarde van het gebied verhoogd en aangenamer gemaakt. Het verkeersluwe karakter van het gebied blijft behouden. Tevens behouden de zonevreemde woningen hun basisrechten zoals geregeld in de VCRO.	
Landbouw	Het RUP heeft als doel het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap in Bredene. Het agrarisch gebied wordt met onderhavig plan behouden. Uitbreidingen moeten compact gebeuren. Bestaande actieve landbouwbedrijven behouden alle uitbreidingskansen zoals deze voorzien werden cfr. het gewestplan. De herinvulling van de site Jagerspad gebeurt binnen een atypische groene zone waar een agrarisch grondgebruik niet meer realistisch is. Er is geen impact op het bestaande agrarische grondgebruik van de hoes in de omgeving. Bijgevolg creëert het plan geen significante negatieve effecten voor wat betreft de landbouw.	Het plan heeft geen negatief effect voor wat betreft de mens-ruimtelijke aspecten, landbouw en mobiliteit zodat milderende maatregelen zich niet opdringen.
Mobiliteit	Het plan voorziet o.a. in de aanleg van een nieuwe trage verbinding tussen het Jagerspad en de Zuid-Oostwijk. Hierdoor ontstaat er een nieuwe trage verbinding tussen de dorpskern van Bredene en de Zuid-Oostwijk. Eveneens zullen de manege langs de Sluizenstraat en de nieuwe functie langs het Jagerspad zich langs deze trage verbinding situeren.	

	De nieuwe functie langsheen het Jagerspad zal leiden tot een verhoging van het aantal verkeersbewegingen. Dit zal voor de verschillende functies beperkt blijven. Bijgevolg creëert het plan geen significante negatieve effecten voor wat betreft de mobiliteit.	
Geluid en licht	Het plan heeft als doel het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap in Bredene. De gronden binnen het plangebied wijzigen hierbij niet van bestemming. Zij blijven onder de bestemmingscategorie 'agrarisch gebied'. Met het plan worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de luchtkwaliteit.	Met betrekking tot het aspect geluid en licht wordt de volgende milderende maatregel voorzien als suggestie om het plan meer milieuvriendelijk te maken: - Binnen het plangebied wordt het voorzien van publieke verlichting maximaal beperkt. Deze aangehaalde milderende maatregel is echter niet noodzakelijk om te vermijden dat het plan een aanzienlijk negatief effect kan hebben.
Lucht	Het plan heeft als doel het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap in Bredene. De gronden binnen het plangebied wijzigen hierbij niet van bestemming. Zij blijven onder de bestemmingscategorie 'agrarisch gebied'. Met het plan worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de luchtkwaliteit.	Gezien het plan geen invloed heeft op de luchtkwaliteit, zijn er geen milderende maatregelen van toepassing.
Gezondheid en veiligheid van de mens	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.	Gezien dit plan geen negatieve invloed uitoefent op de disciplines gezondheid en veiligheid van de mens, zijn er geen milderende maatregelen van toepassing.
Klimaat	Elke bijkomende verharding zal een beperkt negatief effect teweegbrengen op de hittestress. Het behoud van bestaande landschappelijke structuren en de integratie van bijkomende elementen en een uitbreiding van het blauwe netwerk zal daartegenover een positieve en afkoelend effect hebben bij overmatige hittegolfgraaddagen. Rekening houdend met de overstromingsgevoeligheid zal er bij elke vergunningsaanvraag voldoende aandacht moeten besteed worden aan de waterafvoer en waterretentie van mogelijke bijkomende verhardingen.	Algemeen wordt er binnen de discipline 'Klimaat' geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de feitelijke toestand en de planologische toestand van het RUP.

8.11 ALGEMENE BEOORDELING EN CONCLUSIE

Gezien het RUP 'Agrarisch gebied' te Bredene:

- Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage geen kader vormt voor projecten zoals bepaald in bijlage I, II of III van het besluit en het plan slechts een kleine wijziging inhoudt ten aanzien van de huidige situatie;
- Er geen waarschijnlijkheid of risico bestaat op een betekenisvolle aantasting van de actuele en potentieel te realiseren habitats die voorkomen in de speciale beschermingszone, en dus een passende beoordeling niet nodig is;
- Conform het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, zich niet in of in de nabijheid van een speciale beschermingszone bevindt en dus een passende beoordeling niet nodig is;
- Geen aanzienlijke milieueffecten teweegbrengt zoals omschreven in **deel 7.9 'Samenvatting van mogelijke negatieve milieueffecten en milderende maatregelen'** waarbij in ditzelfde hoofdstuk - als suggestie- milderende maatregelen omschreven werden om het plan meer milieuvriendelijk te maken.

Kan geoordeeld worden dat de opmaak van een plan-MER redelijkerwijze dan ook geen bijkomende informatie kan opleveren.

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 dorpskom (z.d.) en anderzijds het gewestplan 'Oostende-Middenkust' (10 maart 1977).

Volgende bestemmingswijzigingen worden met onderhavig RUP doorgevoerd:

RUP Agrarisch gebied			
BPA Dorpskom		voorliggend RUP	
Bestemming	Benaderende opp. (m ²)	Bestemming	Benaderende opp. (m ²)
wonen	1.649	Art. 1: Polderlandschap (categorie landbouw)	1.649
gemeenschapsvoorzieningen	4.286	Art. ... Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (categorie openbaar nut)	4.286
Land- en tuinbouwbedrijven met bijhorende voorzieningen in functie van het bedrijf	334.724	Art. 1: Polderlandschap (categorie landbouw)	334.724
SUBTOTAAL	340.659		340.659

Gewestplan Oostende-Middenkust		voorliggend RUP	
Bestemming	Benaderende opp. (m ²)	Bestemming	Benaderende opp. (m ²)
Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden (categorie landbouw)	3.782.446	Art. 1: Polderlandschap (categorie landbouw)	3.767.722
		Art. 3: zone voor manege (categorie recreatie)	14.724

Agrarische gebieden met ecologisch belang (categorie landbouw)	171.288	Art. 1: Polderlandschap (categorie landbouw)	28.411
		Art. 2: Ecologisch waardevol agraris ch gebied (categorie landbouw)	142.877
SUBTOTAAL	3.953.734		3.953.734
TOTAAL	4.294.393		4.294.393

10. PLANBATEN EN PLAN- KAPITAAL EN GEBRUIKERSSSCHADE

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 landbouw naar recreatie: 14.724 m²

10.3 PLANSCHADE

Volgende bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding:

- Bestemmingswijziging van wonen naar landbouw: 1.649 m²

10.4 KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSSSCHADE

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

11. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

11.1 ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

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

Gezien de SEVESO-inrichtingen zich binnen een straal van 2 km rond het plangebied bevinden zal het (voor)ontwerp van voorliggend RUP voorgelegd dienen te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering om te laten bepalen of er al dan niet een Ruimtelijk VeiligheidsRapport (RVR) moet worden opgesteld.

12. BIJLAGEN

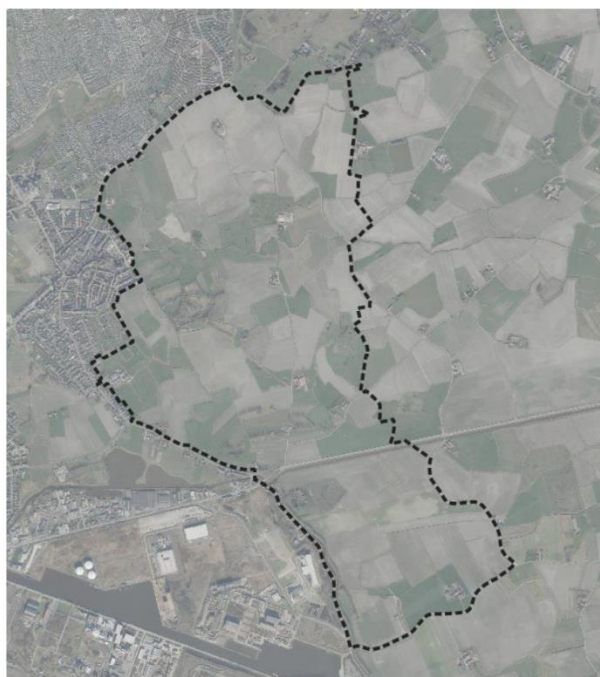
12.1 BIJLAGE 1: NOTA RECREATIEVE VERBINDING

NOTA RECREATIEVE VERBINDING

RUP AGRARISCH GEBIED

GEMEENTE BREDENE

Maart 2024



adoplan.
MAAKT DE RUIMTE

adoplan.

Nota recreatieve verbinding | Bredene | Maart 2024

1

COLOFON

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

INHOUD

1	DOELSTELLING.....	4
1.1	BELEVEN VAN HET POLDERLANDSCHAP	4
1.2	MAASVERKLEINING IN RECREATIEF NETWERK	4
1.3	BETERE INTEGRATIE BREDENE	6
2	ALTERNATIEVEN.....	8
2.1	MOGELIJKHEDEN	8
2.2	BESCHRIJVING ALTERNATIEVEN.....	9
2.2.1	Noordelijke doorsteek - voetweg nr. 15.....	10
2.2.2	Centrale doorsteek	13
2.2.3	Zuidelijke doorsteek – voetweg nr. 12 bis	15
3	AFWEGING.....	19
3.1	MEERWAARDE IN HET NETWERK	19
3.2	IMPACT OP DE LANDBOUW.....	20
3.3	OVERSTROMINGSRISICO	21
4	VOORKEUR	22
5	INRICHTING	23
5.1	VERHARD	23
5.2	HALFVERHARD.....	23
5.3	ONVERHARD.....	24
6	REALISATIE	25

1 DOELSTELLING

1.1 BELEVEN VAN HET POLDERLANDSCHAP

Het plangebied en zijn omgeving kennen een vrij hoog recreatief karakter. In de ruime omgeving van het plangebied komen een groot aantal recreatieve fiets-, wandel- en ruiterspaden voor. Zo zijn doorheen de dorpskern, langsheen de kerk en de school, de volgende recreatieve fiets- en/of wandelroutes te vinden:

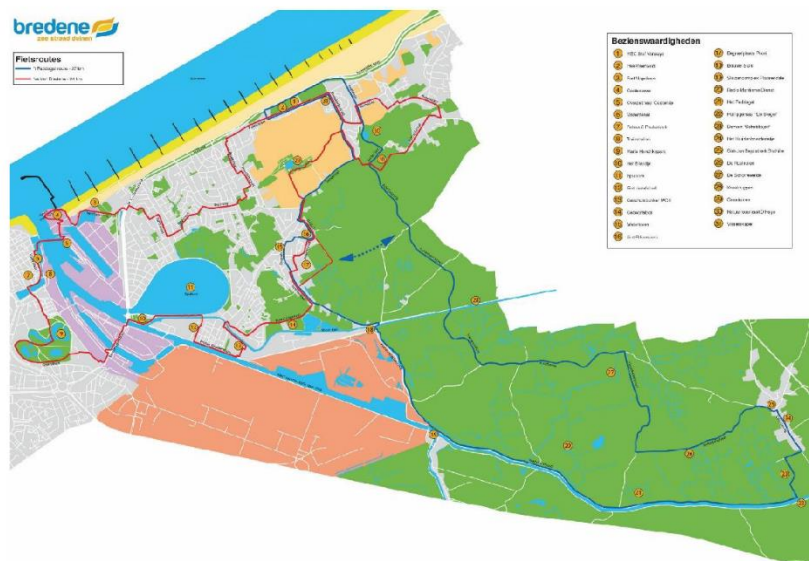
- Recreatieve fietsroute 't Paddegat route (figuur 1);
- Route 'Verken Bredene' (figuur 1);
- Landerijenpad; (figuur 2);
- Recreatieve wandelroute Beeweg (figuur 2).

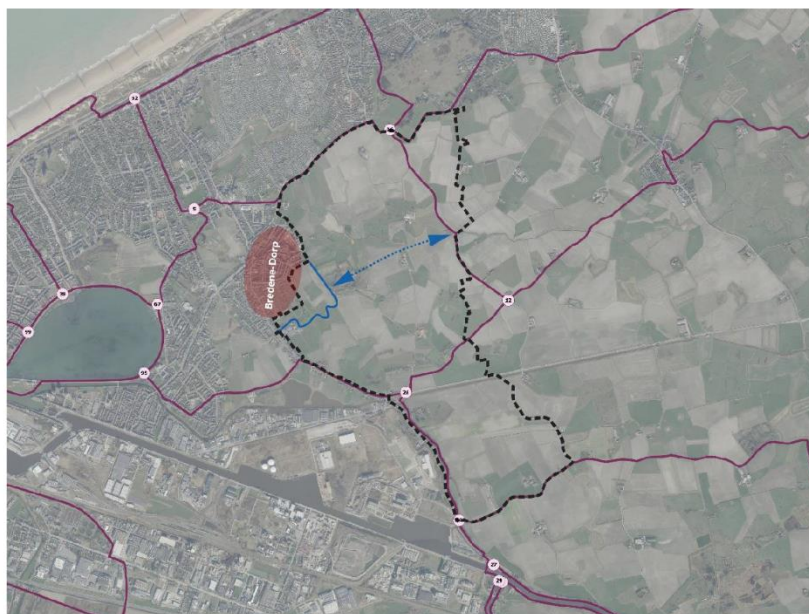
Het polderlandschap biedt dan ook een bijzonder hoge belevingswaarde. Door in te zetten op rust en veiligheid kan die beleving maximaal ontwikkeld worden. Het recreatieve netwerk van Bredene maakt op heden vooral gebruik van bestaande wegen, met een grote menging van weggebruikers als gevolg. Dit komt de rust, veiligheid en de beleving van het landschap niet altijd ten goede.

1.2 MAASVERKLEINING IN RECREATIEF NETWERK

Zoals op volgende figuren blijkt beschikt de gemeente over een goed uitgewerkt wandel-en fietsnet. Zo zijn er een aantal wandel-en fietsroutes die parallel met de kustlijn lopen. Er zijn ook routes die voornamelijk de dorpskern en Bredene-Aan-Zee ontsluiten. Daarnaast werden er eerder al een aantal routes ontwikkeld die haaks, in noord-zuidelijke richting, op de kustlijn staan en zich meer richting het polderland oriënteren. Op bovenlokaal niveau wordt dat net aangevuld met het fietsknooppuntennetwerk. Zo is een stevig basisnetwerk ontstaan.

Binnen het grondgebied van Bredene vormt de Zuid-Oostwijk, een noord-zuidgerichte landbouwweg, een tracé waar al een aantal recreatieve routes gebruik van maken. Op deze Zuid-Oostwijk zijn al een aantal dwarse verbindingen aanwezig richting het polderlandschap van De Haan. Maar tussen de Zuid-Oostwijk en de kern van Bredene ontbreekt elke link die de dorpskern van Bredene direct en veilig kan verbinden met de omliggende polderlandschappen. Die het bestaande grootmazige netwerk zouden kunnen verdichten. Het is dan ook aangewezen dat recreatieve netwerk aan te vullen met een fiets-en voetweg tussen de dorpskern Bredene en de Zuid-Oostwijk. Het ontbreken van die verbinding tussen de dorpskern en Zuid-Oostwijk werd reeds als knelpunt aangehaald in het mobiliteitsplan (figuur 6, knelpuntenkaart mobiliteitsplan Bredene – juli 2015). Gelet op het ontbreken van landbouwwegen die deze verbinding maken, zal een recreatieve verbinding moeten worden ingericht om deze doelstelling te bereiken. Dit moet leiden tot een verkeersveilige en comfortabele verbinding met een sterkere beleving van het landschap.

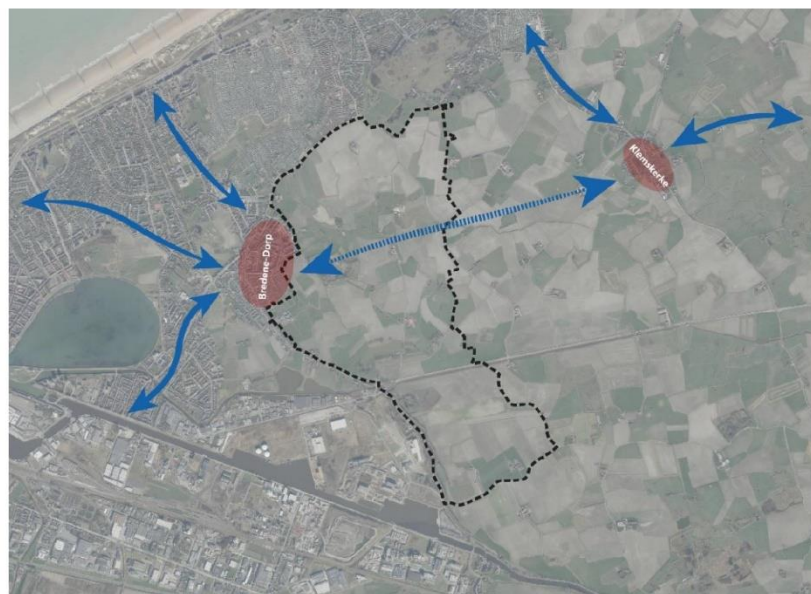




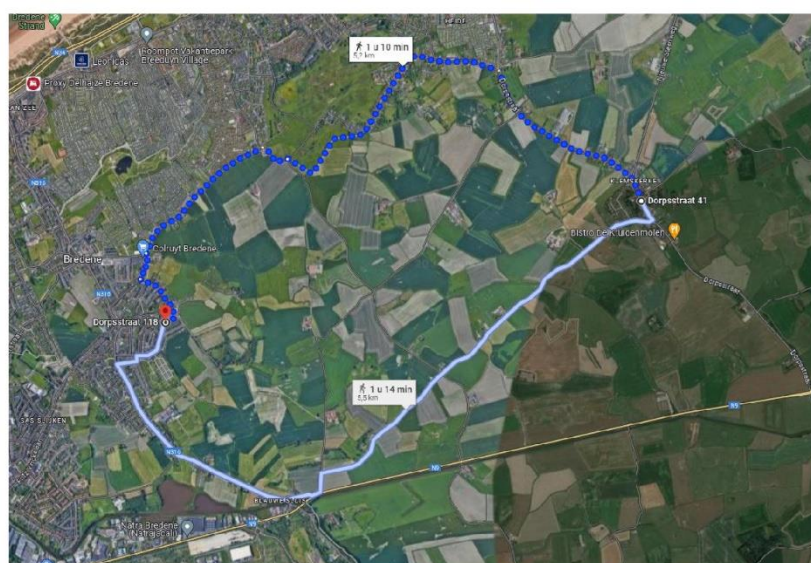
Figuur 3: Bovenlokaal fietsnet

1.3 BETERE INTEGRATIE BREDENE

Bredene is op zich goed verbonden met het omliggende, eerder stedelijke, weefsel. Zoals blijkt op figuren 1, 2 en 3 zijn er heel wat recreatieve verbindingen richting Oostende, Bredene-Aan-Zee en De Haan. Toch blijkt dat de kern van Bredene niet helemaal aansluit op dat bestaande netwerk. De dorpskern is niet goed verbonden met het omliggende landschap of het dorpje Klemskerke. (zie figuur 4.). Een nieuwe trage verbinding kan er daarom voor zorgen dat de dorpskern beter wordt geïntegreerd in het bestaande netwerk. De enige fiets-en wandelverbindingen tussen Bredene-Dorp en Klemskerke vormen grote lussen langs drukke wegen en steenwegen. Een nieuw tracé kan de afstand van 5,2 km (tot 5,5 via de Brugsesteenweg) tot 4,4 km inkorten. Dat betekent een reductie van ca. 1 km of een vijfde van de huidige afstand.



Figuur 4: Integratie Bredene-dorp



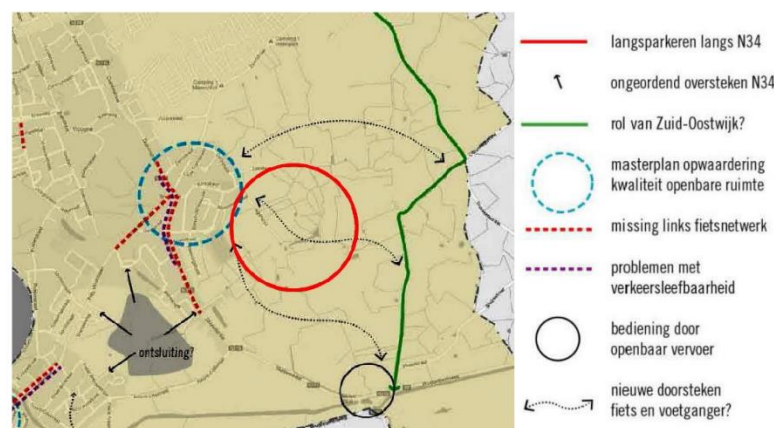
Figuur 5: Wandelroutes tussen Klemkerke en Bredene-Dorp (Google Maps).

2 ALTERNATIEVEN

2.1 MOGELIJKHEDEN

In het mobiliteitsplan van de gemeente Bredene uit 2015 worden drie mogelijke doorsteken voorgesteld. Deze werden binnen het kader van deze RUP-procedure verder onderzocht. Het gaat om de volgende mogelijkheden:

- Een noordelijke doorsteek; volgt tracé van voetweg nr. 15 tussen het einde van de Landweg en de Zuid-Oostwijk;
- Een centrale doorsteek; vanaf het Jagerspad tot de Zuid-Oostwijk;
- Een zuidelijke doorsteek; vanaf Jagerspad richting Sluizenstraat. Volgt tracé van voetweg nr. 12 bis.



Figuur 6: Situering binnen het mobiliteitsplan van Bredene (2015)

2.2 BESCHRIJVING ALTERNATIEVEN



Figuur 7: Overzicht onderzochte mogelijkheden doorheen het plangebied.

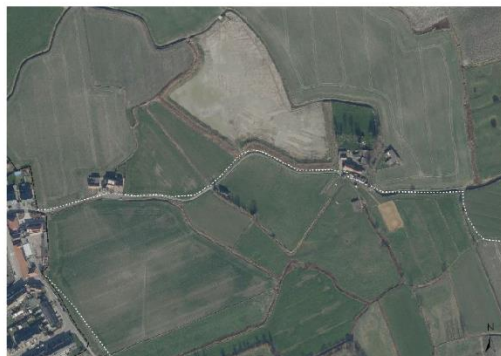
2.2.1 Noordelijke doorsteek - voetweg nr. 15



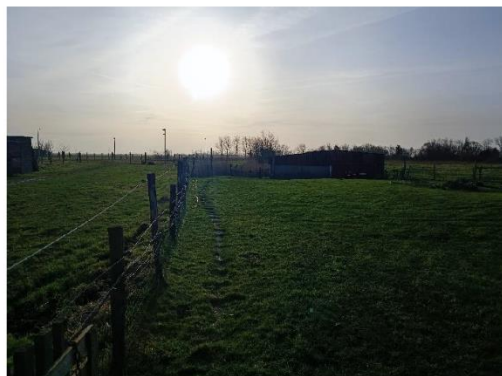
Voetweg nr. 15:
Atlas der buurtwegen van
Vlaanderen: 1843-1845.



Voetweg nr. 15:
Opnamedatum: 07.04.1989
Tracé voetweg nr. 15 te volgen tot
aan de woningen aan het eind van
de Landweg. Daarna is deze niet
meer publiek toegankelijk.



Voetweg nr. 15:
Opnamedatum: 26.02.2022
Tracé voetweg nr. 15 te volgen tot
aan de woningen aan het eind van
de Landweg. Daarna is deze niet
meer publiek toegankelijk.



Voetweg nr. 15:

Opnamedatum: 01.02.2024

Weides aan het einde van de Landweg. Vanaf dit punt is het tracé niet meer publiek toegankelijk.



Voetweg nr. 15:

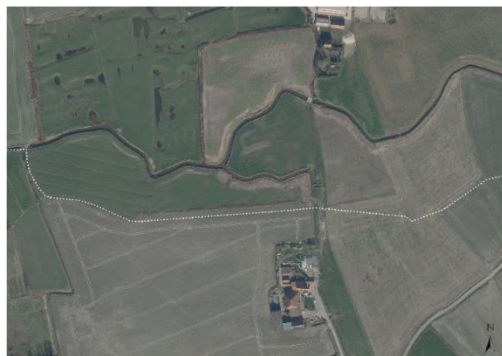
Atlas der buurtwegen van Vlaanderen: 1843-1845.



Voetweg nr. 15:

Opnamedatum: 07.04.1989

Niet duidelijk of het tracé van de voetweg tussen de percelen werd vervangen door een drainagegracht. Het pad is grotendeels onherkenbaar in het landschap.



Voetweg nr. 15:

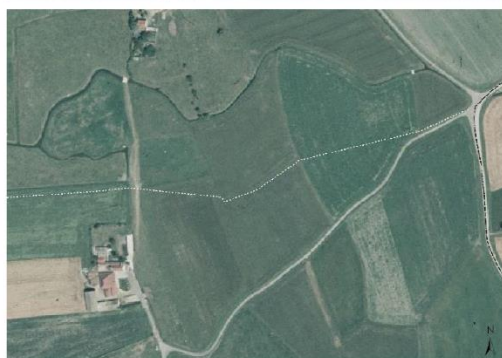
Opmatedatum: 26.02.2022

Niet duidelijk of het tracé van de voetweg tussen de percelen werd vervangen door een drainagegracht. Het pad is grotendeels onherkenbaar in het landschap. In het westen dwars het tracé samengevoegde landbouwpercelen.



Voetweg nr. 15:

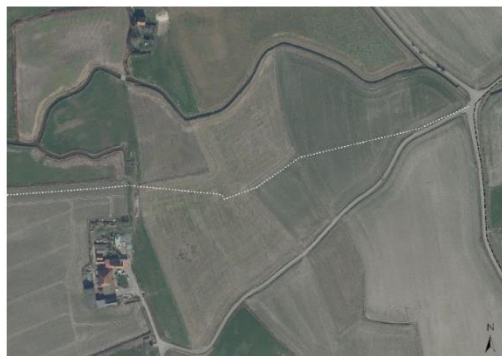
Atlas der buurtwegen van Vlaanderen: 1843-1845.



Voetweg nr. 15:

Opmatedatum: 07.04.1989

Tracé voetweg niet meer te herkennen in het landschap. Dwars grote samengevoegde landbouwpercelen.



Voetweg nr. 15:

Opmatedatum: 26.02.2022

Tracé voetweg niet meer te herkennen in het landschap. Dwarst grote samengevoegde landbouwpercelen.



Voetweg nr. 15:

Opmatedatum: 01.02.2024

Foto genomen vanaf het kruispunt tussen de Zuid-Oostwijk en de Duiveketestraat.

Ook hier is de voetweg niet meer te onderscheiden in het landschap.

2.2.2 Centrale doorsteek



Atlas der buurten van Vlaanderen: 1843-1845.

Dit tracé volgt geen oorspronkelijke voetwegen.



Opmnamedatum: 07.04.1989



Opmnamedatum: 26.02.2022



Opmnamedatum: 01.02.2024

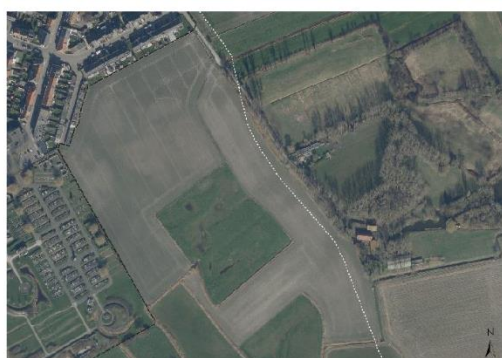
2.2.3 Zuidelijke doorsteek – voetweg nr. 12 bis.



Voetweg nr. 12 bis:
Atlas der buurtwegen van
Vlaanderen: 1843-1845.



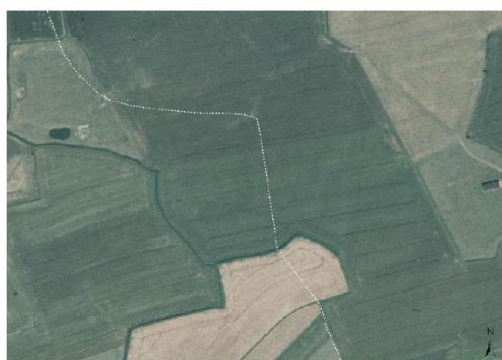
Voetweg nr. 12 bis:
Opnamedatum: 04.07.1989
Tracé voetweg nr. 12 bis te volgen
tot net voorbij site jagerspad. Sluit
daar aan op wandelpad richting
Ruitershof.



Voetweg nr. 12 bis:
Opnamedatum: 26.02.2022
Tracé voetweg nr. 12 bis te volgen
tot net voorbij site jagerspad. Sluit
daar aan op wandelpad richting
Ruitershof.



Voetweg nr. 12 bis.:
Atlas der buurtwegen van
Vlaanderen: 1843-1845.



Voetweg nr. 12 bis.:
Opnamedatum: 04.07.1989
Tracé voetweg niet meer te
herkennen in het landschap.
Dwarst grote samengevoegde
landbouwpercelen.

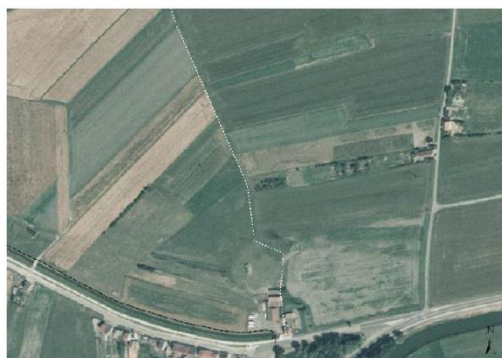


Voetweg nr. 12 bis.:
Opnamedatum: 26.02.2022
Tracé voetweg niet meer te
herkennen in het landschap.
Dwarst grote samengevoegde
landbouwpercelen.



Voetweg nr. 12 bis.:

Atlas der buurtwegen van Vlaanderen: 1843-1845.



Voetweg nr. 12 bis.:

Opnamedatum: 04.07.1989

Ten noorden nog deels herkenbaar in de perceelstructuur. Niet altijd duidelijk of het nog gaat om de voetweg of om een drainagegracht. Het zuidelijkste deel werd opgenomen in samengevoegde weides of bebouwd met loodsen en woningen.



Voetweg nr. 12 bis.:

Opnamedatum: 26.02.2022

Ten noorden nog deels herkenbaar in de perceelstructuur. Niet altijd duidelijk of het nog gaat om de voetweg of om een drainagegracht. Het zuidelijkste deel werd opgenomen in samengevoegde weides of bebouwd met loodsen en woningen.



Voetweg nr. 12 bis.:

Opnamedatum: 01.02.2024

Het zuidelijkste deel van het tracé werd opgenomen in samengevoegde weides of bebouwd met loodsen en woningen. Ook in het gebied tussen de Sluizenstraat en de Zuid-Oostwijk is de voetweg niet meer te onderscheiden in het landschap.

3 AFWEGING

Om een objectieve afweging te maken over de meest valabele optie worden de drie tracés met elkaar vergeleken aan de hand van een aantal criteria:

- Meerwaarde in het netwerk
- Impact op de landbouw.
- Overstromingsrisico.

3.1 MEERWAARDE IN HET NETWERK

Noordelijke doorsteek

Net als het Jagerspad sluit dit tracé onmiddellijk aan op de dorpskern. Dit tracé loopt voorbij het nieuwe overstromingsgebied van Aquafin. Op termijn kan dit een interessant landschap met mogelijk bijzondere natte natuur gaan vormen. Ook het Duiveketzwin zou door dit tracé ontsloten kunnen worden. Dit is tegelijk een voordeel als een nadeel. Enerzijds is dit een stuk die potentieel een hoge belevingswaarde kan genereren. Anderzijds komt het pad doorheen of zeer dicht bij Habitatrictlijngebied dat misschien beter niet ontsloten wordt. Voor dit tracé dient 1.015 m te worden aangelegd.

Centrale doorsteek

Ook de centrale doorsteek sluit meteen aan op de dorpskern. Dit tracé sluit in het westen aan op een bestaand wandel-en ruiterspad richting het Ruitershof. Ook de link met het Jagerspad ontstaan interessante mogelijkheden om nog meer in te zetten op natuureducatie en de beleefbaarheid van het landschap. Dit tracé zorgt door zijn ligging en oriëntatie ook het meeste voor een verkleining van de mazen in het bovenlokaal netwerk.

Door de mogelijkheden die kunnen ontstaan bij een herontwikkeling van de site jagerspad kan bovendien de aanleg van de trage weg aan de rand van de site afgedwongen worden. Daardoor ontstaat de mogelijkheid om een significant (+/- 1/2) deel van de verbinding aan te leggen. Hierdoor kan de inname van gronden die een effectief landbouwgebruik kennen beperkt worden. Voor dit tracé dient ca. 770 m te worden aangelegd.

Zuidelijke doorsteek

De zuidelijke doorsteek verbindt het einde van het Jagerspad met het kruispunt van de Sluizenstraat en de Brugsesteenweg. Dit tracé loopt ongeveer parallel met de Sluizenstraat en is in het kader van recreatie daardoor minder interessant. Het sluit op die manier aan op een recreatief en beleefbaar landschap maar op een drukke steenweg. De ligging en oriëntatie zijn in het kader van de eerder aangehaalde maasverkleining van het netwerk minder interessant dan de noordelijke en centrale doorsteek. Voor dit tracé dient ca. 1.020 m te worden aangelegd.

3.2 IMPACT OP DE LANDBOUW



Figuur 8: Mogelijke tracés t.o.v. het recentste landbouwperceelsgebruik (2022)

Het te realiseren deel van het noordelijke tracé doorkruist:

Grasland: 220 m

Akkerland: 774,5 m

Er van uitgaande dat het pad ca. 1,5 m breed wordt, met aan beide zijden een berm van 1 m betekend dit dat er bij de keuze van dit tracé **2.710,75 m²** akkerland en **770 m²** grasland wordt ingenomen.

Het te realiseren deel van het centrale tracé doorkruist:

Grasland: 215,5 m

Akkerland: 222,5 m

Er van uitgaande dat het pad ca. 1,5 m breed wordt, met aan beide zijden een berm van 1 m betekend dit dat er bij de keuze van dit tracé **754,25 m²** akkerland en **778,75 m²** grasland wordt ingenomen.

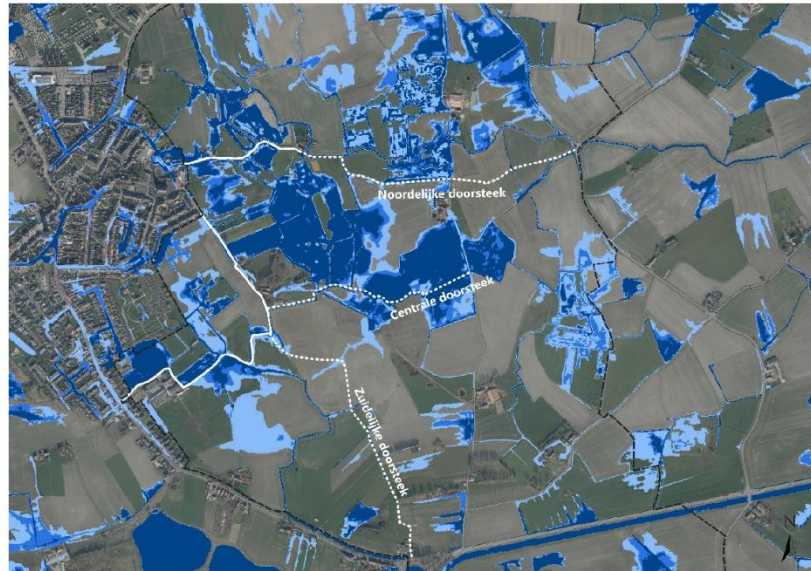
De zuidelijke doorsteek doorkruist:

Grasland: 281,7 m

Akkerland: 660 m

Er van uitgaande dat het pad ca. 1,5 m breed wordt, met aan beide zijden een berm van 1 m betekend dit dat er bij de keuze van dit tracé **2.310 m²** akkerland en **985,95 m²** grasland wordt ingenomen.

3.3 OVERSTROMINGSRISICO



Figuur 9: Mogelijke tracés t.o.v. de watertoetskaart (fluviaal-pluviaal).

Het te realiseren deel van het noordelijke tracé doorkruist:

Overstromingsgevoelig gebied: **ca. 582,5 m.**

Het te realiseren deel van het centrale tracé doorkruist:

Overstromingsgevoelig gebied: **ca. 562,5 m.**

Het te realiseren deel van het zuidelijke tracé doorkruist:

Overstromingsgevoelig gebied: **ca. 320 m.**

4 VOORKEUR

Uit de afweging blijkt dat er voor elk tracé pro- en contra argumenten aan te voeren zijn. De noordelijke en centrale verbinding blijken beide een valabele optie te zijn om de mazen in het bestaande netwerk te verkleinen omdat ze rechtstreeks doorsteken naar de Zuid-Oostwijk. De zuidelijke doorsteek komt uit ter hoogte van Blauwe Sluis.

Daarnaast biedt de centrale doorsteek ook meer kansen op vlak van realisatie omwille van de site Jagerspad. Door het pad aan het Jagerspad te koppelen ontstaan ook heel wat mogelijkheden om in te zetten op de beleving van het landschap en natuureducatie.

Daarnaast werd ook onderzocht welk tracé de kleinste impact zal hebben op het landbouwareaal in het plangebied. Daarbij werd een onderscheid gemaakt tussen graslanden (nattere weiden) en meer vruchtbare akkerlanden. Daaruit bleek dat het kortere centrale tracé slechts ca. 754,5 m² akkerland zal innemen. Dit is minder dan een derde ten opzichte van het noordelijke en zuidelijke tracé.

Bij het derde criterium werd onderzocht hoeveel meter van het tracé in overstromingsgevoelig zou komen te liggen. Daarbij kwam het zuidelijke tracé het beste naar voor. Het zuidelijke tracé zou slechts voor ca. 320 m overeen komen met fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het noordelijke tracé doet het daarbij het slechtst met ca. 582,5 m. Het centrale tracé dat aan de rand van het grootste overstromingsgevoelige gebied komt te liggen doet iets beter met ca. 562,5 m.

De noordelijke en zuidelijke voetwegen lijken door hun juridische statuut nog valabele opties. Toch blijkt uit bovenstaande foto's en luchtfoto's dat deze voetwegen al minstens dertig jaar niet meer op een publiek toegankelijke manier functioneren. Daarnaast loopt hun tracé vaak dwars door percelen. Om deze voetwegen te herstellen zouden over een afstand van resp. 1.010 m en 1.020 m een nieuwe verbindingen aangelegd moeten worden. Dit zal leiden tot een grotere inname van landbouwgebied dan noodzakelijk én de versnippering van weilanden en akkerlanden die momenteel een geheel vormen.

Centraal in het plangebied bevindt zich de site Jagerspad. De gemeente wenst deze site aan te grijpen om een aantal opportuniteiten te realiseren. Het betreft daarbij een programma dat onder meer een maatschappelijke meerwaarde moet creëren voor de gemeenschap. Enkel in het laatste stuk richting Zuid-Oostwijk is een inname van landbouwgrond noodzakelijk. Dit beperkt zich echter tot een traject van ca. 350 m. Dit is heel wat minder dan het geval is bij het noordelijke en zuidelijke tracé (resp. +- 1.000 m). Samen met de fietsverbinding die gerealiseerd werd tussen manege 'Het Ruitershof' en het Jagerspad kan de nieuwe recreatieve verbinding een traag netwerk gaan vormen doorheen het centrale deel van het polderlandschap in Bredene. Ook de dorpskern en eventuele nieuwe functie op de site Jagerspad worden op deze manier beter gekoppeld aan het netwerk.

Als de keuze op het centrale tracé valt kunnen de juridische voetwegen 15 en 12 bis worden opgeheven. Het gaat in beide gevallen om ca. 1.500 m².

5 INRICHTING

Op vlak van inrichting van recreatieve wandelverbindingen zijn er drie types te onderscheiden. Het gaat daarbij om verharde, halfverharde en onverharde paden.

5.1 VERHARD

Een eerste mogelijkheid om een wandel-of fietstracé aan te leggen is door middel van een verhard pad. Dit bestaat dan doorgaans uit een beton- of asfaltlaag bovenop een fundering. Dit soort paden hebben een vrij hoog gebruiksgemak voor fietsers of gebruikers van bijvoorbeeld een step. Het is evenwel zo dat dit soort paden een grotere impact hebben op de waterhuishouding. Daarnaast worden ze beschouwd als constructies en worden deze daarom niet toegelaten binnen de erfdiensbaarheidszone van een waterloop. Bijgevolg zijn verharde paden in deze context absoluut niet wenselijk.



Figuur 10: Hollebeekpad



Figuur 11: Hollebeekpad

5.2 HALFVERHARD

Een halfverharding, de naam zegt het al, is maar voor de helft verhard. Het is bijna altijd opgebouwd uit steentjes, schelpen, split of een mengsel van grind en leem. De realisatie is minder ingrijpend en betaalbaarder dan verharde paden. De impact op de waterhuishouding is bij een halfverharding veel kleiner dan bij een effectieve verharding. Op dit soort paden kan nog steeds vrij comfortabel gewandeld of gefietst worden.



Figuur 12: Groene 62 tussen Eernegem en Gistel.



Figuur 13: Achterhoeks padvast, Appeltern

5.3 ONVERHARD

De laatste mogelijkheid is een onverhard pad of een zogenaamde 'single track'. De voorziene trage verbinding loopt op sommige plaatsen door overstromingsgevoelig gebied. Het is dan ook absoluut wenselijk dat de impact van het pad zo beperkt mogelijk wordt gehouden. Dit betekent dat de trage weg enkel met waterdoorlatende verhardingen mag aangelegd worden (bv. ternair zand) of zelfs louter bestaat als gemaaid pad. Op deze manier sluit het pad ook het best aan op de bestaande paden van het Ruitershof naar het Jagerspad.



Figuur 14: Bestaande wandelverbinding tussen het Jagerspad en de site Ruitershof.



Figuur 15: Voorbeeld van een wandelpad d.m.v. maai-beheer (Vaals).

5.4 KEUZE

Na afweging van de verschillende mogelijkheden werd ervoor gekozen om de realisatie van de recreatieve verbinding te voorzien in een halfverharde uitvoering. Dit zorgt enerzijds voor een veel kleinere impact op onder meer de waterhuishouding dan een verhard pad. Maar anderzijds zal de materiaalkeuze en de breedte voor een maximaal gebruikskomfort zorgen en de mogelijkheid geven aan wandelaars en fietsers om elkaar veilig te kruisen.

6 REALISATIE

Op dit moment laten het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften de aanleg van een verbinding tussen de Zuid-Oostwijk en de site Jagerspad toe. Dit betekent wel dat het pad slechts op vrijwillige basis kan worden aangelegd. Met het oog op de realisatie van de verbinding zijn er nog een aantal pistes mogelijk.

Recht van voorkoop i.k.v. een RUP

Daarnaast kunnen de Vlaamse overheid en lokale overheden (provincies, gemeenten, intercommunales, ...) in bepaalde gebieden een 'recht van voorkoop' hebben of opleggen. Als een overheid dat recht uitoefent, verwerft zij dus in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper.

Rechten van voorkoop zijn voor overheidsinstellingen een instrument om hun opdracht van openbaar nut te realiseren op hun werkingsdomeinen (o.a. natuurbescherming, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart, enz...). In een gebied waar het voorkooprecht speelt, mag een eigenaar alleen verkopen nadat hij de begunstigde van het voorkooprecht de gelegenheid heeft gegeven hun recht uit te oefenen.

Gebieden met voorkooprecht worden aangeduid op het grafisch plan. Een recht van voorkoop kan maximaal voor 15 jaar ingeschreven worden.

Onteigening i.k.v. een RUP

Een andere mogelijkheid om de realisatie van de verbinding te bekomen is door middel van een onteigening. Daardoor wordt de overheid de eigenaar van een gebouw, pand of grond. Ze gaat soms over tot die procedure om werken van openbaar nut of algemeen belang uit te voeren. De principes die bij een onteigening door de overheid gerespecteerd moeten worden, staan ingeschreven in de Belgische Grondwet. Een overheid kan een eigenaar verplichten om een eigendom of een zakelijk recht op een onroerend goed over te dragen aan dat openbaar bestuur. De overheid vergoedt de schade die het rechtstreekse gevolg is van de onteigening. Dat gebeurt billijk en objectief. Hoeveel de vergoeding precies bedraagt, hangt af van de situatie en de impact van de onteigening.

Voor onteigening dient een onteigeningsplan te worden opgemaakt. Dit zou kunnen gebeuren los van de RUP-procedure.

Decreet houdende de gemeentewegen.

Op 1 september 2019 trad het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen in werking. Dit decreet heft de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen op en voorziet in een harmonisatie van de regelgeving met betrekking tot alle gemeentewegen. Zo heeft de gemeenteraad sindsdien de exclusieve bevoegdheid voor de aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van alle gemeentewegen. De gemeenteraad kan, los van een andere procedure, beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van alle gemeentewegen. Daarnaast wordt ook voorzien in een integratie van deze beslissing van de gemeenteraad in een ruimtelijke planningsinitiatief of de procedure van de omgevingsvergunning.

De vastlegging van een gemeenteweg heeft tot gevolg dat op de gemeente de rechtsplicht rust om over te gaan tot de realisatie, de vrijwaring en het beheer van de gemeenteweg overeenkomstig de in dit decreet opgenomen instrumenten en handhavingsmaatregelen. In het geval van nieuwe gemeentewegen gaat de gemeente over tot verwerving van de onroerende goederen, vereist voor de realisatie van de gemeenteweg. Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de aanleg, wijziging of verplaatsing van gemeentewegen en de realisatie van de rooilijnplannen, kan door onteigening tot stand worden gebracht. De onteigeningen worden uitgevoerd conform de

bepalingen van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. In afwijking van de verwerving van de gronden kan de gemeente met de eigenaars van de gronden waarop de gemeenteweg gelegen is, een overeenkomst sluiten waarbij een erfdienstbaarheid van openbaar nut vastgelegd wordt. Het Decreet houdende de gemeentewegen is het meest voor de hand liggende instrument om de gewenste recreatieve verbinding te realiseren.

12.2 BIJLAGE 2: PLANOLOGISCH ATTEST RUITERSHOF

Planologisch attest (dossier: 2013/194)

GEMEENTE BREDENE

Waarvoor dient dit attest?

Een planologisch attest vermeldt of een bedrijf kan behouden worden op de plaats waar het gevestigd is, en wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn op het vlak van ruimtelijke ordening. Het vermeldt ook of daarvoor de plannen met de stedenbouwkundige voorschriften gewijzigd zullen worden.

Als het attest vermeldt dat de plannen gewijzigd zullen worden, dan moet de overheid die het attest heeft afgegeven daar binnen het jaar na de afgifte van het attest een voorontwerp voor opmaken.

Op grond van een planologisch attest dat vermeldt dat de plannen gewijzigd zullen worden, kan het bedrijf onder bepaalde voorwaarden al een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning krijgen die afwijkt van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften. Zo'n vergunning moet binnen het jaar na de afgifte van het attest worden aangevraagd.

Opgelet: het planologisch attest is zelf geen vergunning!

Meer informatie vindt u op www.ruimtelijkeordening.be.

Gegevens van de aanvrager

voor- en achternaam	Herman Nyssen
naam bedrijf	Ruiterhof Bredene bvba
KBO-nummer	BE0876779733
straat en nummer	Sluizenstraat 133
postnummer en gemeente	8450 Bredene

Gegevens van het goed waarop dit attest betrekking heeft

straat en nummer	Sluizenstraat 133		
postnummer en gemeente	8450 Bredene		
kadastrale perceelnummers	afdeling 2	sectie C	nummers 0824D
	0824F	0825C	0827D

Openbaar onderzoek

De aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf Ruiterhof Bredene bvba, gelegen Sluizenstraat 133 werd van 03/02/2014 tot en met 05/03/2014 onderworpen aan een openbaar onderzoek. Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Adviezen

Departement landbouw en Visserij: adviseert het planologisch attest gunstig onder voorwaarde. Opname in de aanvraag van het noordelijke perceel, kadastraal gekend sectie C nr. 827d, te motiveren. De bouw van de opslagplaats te integreren bij het bestaande gebouwencomplex. (zie bijlage 1)

Departement Ruimte Vlaanderen-gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: het planologisch attest wordt gunstig geadviseerd voor de korte termijnbehoeftes mits inplanting van de opslagplaats voor stro en hooi op de bestaande grindverharding en mits het aanleggen van een groenscherm t.o.v. het poldergebied. (zie bijlage 2)

VMM: verleent gunstig advies. (zie bijlage 3)

Provincie Boeverbos - Ruimtelijke Planning: de deputatie adviseert de aanvraag tot planologisch attest gunstig wat betreft de bestemming op de huidige locatie en voorwaardelijk gunstig wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn. Voorbehoud wordt gemaakt op de geplande ontwikkelingen gezien niet uit de aanvraag is af te leiden wat de impact is van de ontwikkelingen op de woonomgeving en landschap. Een duidelijke omschrijving van de functies waaruit blijkt dat de manege de belangrijkste functie blijft. (zie bijlage 4)

Intern advies mobiliteit: gunstig advies gezien de regularisatie en de geplande uitbreiding de leefbaarheid en veiligheid in de Sluizenstraat niet negatief zal beïnvloeden. (zie bijlage 5)

Nieuwe Polder van Blankenberge: gunstig advies met volgende bijkomende voorwaarde: het verlies aan buffercapaciteit voor het watersysteem door bebouwing en verharding op het volledige bedrijf dient in het kader van de watertoets gecompenseerd te worden volgens norm van 330 m³ per ha verharde oppervlakte met een ledigingsdebiet van maximum 10l/sec/ha. (zie bijlage 6)

Advies van de bevoegde adviescommissie

De aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf Ruiterhof Bredene bvba, gelegen Sluizenstraat 133 werd door de GECORO in bijeenkomst van 29/04/2014 gunstig geadviseerd wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie gezien de hoofdzakelijk vergunde toestand van het bedrijf.

Volgende voorwaarden dienen evenwel nageleefd:

- De adviezen uitgebracht door de verschillende instanties dienen gevolgd
 - De hoogte van de toekomstige uitbreiding van de bedrijfsaccommodatie dient beperkt tot de hoogte van de bestaande gebouwen om de impact op de ruimtelijke omgeving te beperken
 - De schaal t.o.v. de bestaande situatie mag niet worden overstegen
 - De constructie dienen samen een harmonieus geheel te vormen
 - De nabestemming blijft agrarisch landschappelijk waardevol gebied
- (zie bijlage 7)

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de plaats waar het gevestigd is

De gemeenteraad verleent een positief planologisch attest aan Ruiterhof Bredene bvba, gelegen Sluizenstraat 133 voor de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie gezien de hoofdzakelijk vergunde toestand van het bedrijf mits volgende voorwaarden;

- De adviezen uitgebracht door de verschillende instanties dienen gevolgd
- De hoogte van de toekomstige uitbreiding van de bedrijfsaccommodatie dient beperkt tot de hoogte van de bestaande gebouwen om de impact op de ruimtelijke omgeving te beperken
- De schaal t.o.v. de bestaande situatie mag niet worden overstegen
- De constructie dienen samen een harmonieus geheel te vormen
- De nabestemming blijft agrarisch landschappelijk waardevol gebied

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn

De korte termijnbehoefte van Ruiterhof Bredene bvba omvat:

- het renoveren en herstructureren van de bestaande bedrijfsinfrastructuur:
 - ontmantelen en vernieuwen van het bestaand sanitair blok
 - ontmantelen van de bestaande cafetaria en omvormen naar leslokaal, polyvalente ruimte, douches, centrale ingang en lounge bar
 - omvormen van de bestaande binnenpiste naar stapmolen, gesloten paddock en paardenstallen
- regularisatie van diverse in overtreding opgerichte constructies:
 - aangelegde buitenpiste
 - aangelegde verharding die wordt gebruikt als parking voor voertuigen
 - bouwen van een machineberging achteraan op het terrein
 - aangelegde verharding in functie van vlotte circulatie achteraan
 - aanleggen van een paddock
- uitbreiden van het hoofdgebouw met een binnenpiste en cafetaria
- bouwen van een open loods voor opslag van hooi en stro.

De aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf Ruiterhof Bredene bvba, gelegen Sluizenstraat 133 werd mits voorwaarden door de GECORO gunstig geadviseerd wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie.

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn

De aanvraag heeft betrekking op alle gewenste wijzigingen t.o.v. de bestaande toestand, wat betreft constructies, functies en grondgebruik, met vermelding van de afmetingen van gebouwen en verhardingen en de voorgenomen verwijdering of gewenste regularisatie van eventuele niet vergunde constructies, niet vergunde functies of grondgebruik. De gewenste uitbreidingen zijn voorzien voor de cafetaria en de nieuwe opslagloods.

Het uitbreiden van de cafetaria met terras aan de voorzijde heeft een beperkte ruimtelijke impact op de omgeving. De uitbreiding van de binnenpiste sluit aan op de bestaande gebouwen. Deze gevraagde uitbreidingen samen met de regularisatie van de verschillende constructies betekenen geen uitdijning van bebouwing in de open ruimte. De vooropgestelde nieuwe loods voor stro en hooi daarentegen sluit niet aan bij de huidige uitbating.

Standpunt met betrekking tot de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen

Met het afleveren van een positief planologisch attest engageert het gemeentebestuur zich tot het opmaken van een nieuw bestemmingsplan. Zij zal binnen het jaar aan deze procedure beginnen. Het planologisch attest is geldig tot het nieuwe plan is vastgesteld.

Motivering

Het bedrijf ligt volgens het gewestplan voor een gedeelte van 40 m diepte palend aan de Sluizenstraat in woongebied en voor het grootste gedeelte in agrarisch landschappelijk waardevol gebied. Langs de Sluizenstraat aan weerszijden van de inrit van het bedrijf bevindt zich lintbebouwing. Het achterliggend gebied waarin de hoofdactiviteiten en gebouwen van de onderneming zich bevinden, wordt gekenmerkt als open poldergebied. De ontsluiting gebeurt in de Sluizenstraat die een belangrijke invalsweg is en aansluit op de N9 (Brugsesteenweg). Het bedrijf is gelegen binnen de grenzen van het afgebakend regionaal stedelijk gebied Oostende. De site zelf

wordt beschouwd als een randstedelijk landbouwgebied waarbij de bestaande manege uit het agrarisch gebied gehouden wordt, omdat deze grond structureel aangetast is. Het wonen en andere functies kunnen behouden blijven.

Ondertekening

Gedaan in bovenvermelde vergadering,
namens de gemeenteraad,

w.g. Yannick Wittevrongel
secretaris

Voor eensluidend afschrift,
Bredene, 17/07/2014

w.g. Kristof Vermeire
voorzitter gemeenteraad

Yannick Wittevrongel
secretaris



Kristof Vermeire
voorzitter gemeenteraad

Informatie voor de bevoegde overheid en voor de aanvrager over de verzending van het attest en over de beroepsmogelijkheden

Verzending van het attest

Dit attest moet per beveiligde zending worden bezorgd aan de aanvrager. Er moet ook onmiddellijk een kopie verzonden worden aan de gedelegeerde planologische ambtenaar (attesten afgegeven door de deputatie of door de gemeenteraad), en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (attesten afgegeven door de gemeenteraad).

Beroep van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar of de gedelegeerde planologische ambtenaar

De gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar of de gedelegeerde planologische ambtenaar kunnen binnen 30 dagen na ontvangst van de kopie van het attest, beroep aantekenen bij de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, als het attest de opmaak of wijziging van een plan in het vooruitzicht stelt, en het attest strijdig is met een ruimtelijk structuurplan. De ambtenaar brengt de aanvrager van het attest en de bevoegde overheid daarvan op de hoogte. De Vlaamse minister kan de houder van het attest en de bevoegde overheid om een schriftelijke reactie vragen, en beslist in principe binnen 60 dagen over het beroep.

Beroep van de aanvrager

Als u het als aanvrager van het attest niet eens bent met de beslissing over uw aanvraag, dan kan u binnen 60 dagen na de ontvangst van het attest beroep aantekenen bij de Raad van State.

U kan de Raad vragen om de beslissing te vernietigen, en eventueel ook om ze in afwachting daarvan te schorsen. Dat doet u met een verzoekschrift dat u aangetekend verstuurt aan de griffie van de Raad van State (Wetenschapsstraat 33, 1040 Brussel). Op hetzelfde ogenblik moet u een kopie sturen aan de overheid die het attest heeft afgeleverd. Het verzoekschrift moet gedateerd en ondertekend zijn door uzelf of door een advocaat. U moet zowel uw gegevens duidelijk vermelden (naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel), als die van de verwerende partij (de overheid die het attest heeft afgeleverd). U moet ook vermelden welke beslissing u aanvecht (het attest), wat de relevante feiten zijn, en op welke gronden u de beslissing aanvecht (rechtsmiddelen). U moet een kopie van het volledige attest als bijlage voegen.

U moet bij het verzoekschrift drie kopieën voegen die eensluidend zijn verklaard door u of door uw advocaat (naargelang u of uw advocaat het originele verzoekschrift ondertekende).

Het procedurereglement voor beroepen bij de Raad van State vindt u op www.raadvanstate.be.

Privacywaarborg

De gegevens die bij de aanvraag zijn meegedeeld, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente, bij de provincie, en bij de gewestelijke administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. De bestanden zijn nodig voor de behandeling van het dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistische of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens te raadplegen en te laten verbeteren.

12.3 BIJLAGE 3: ADVIEZEN PLANOLOGISCH ATTEST RUITERSHOF



Overzicht van de bijlagen

1. Advies Departement Landbouw en Visserij
2. Advies Departement Ruimte Vlaanderen - gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar
3. Advies VMM
4. Advies Provincie Boeverbos - Ruimtelijke Planning
5. Intern advies mobiliteit
6. Advies Nieuwe Polder van Blankenberge
7. Advies GECORO

①



College van Burgemeester en Schepenen
Centrumplein 1
8450 Bredene

Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwonwikkeling
Ellips, 6e verdieping
Koning Albert II-laan, 35, bus 40
1030 Brussel
Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71
elke.boeykens@lv.vlaanderen.be

BREDENE

te behandelen door: *TD/CLV*

uw bericht van
15/01/2014

Ter info aan:

uw kenmerk
CV/JV/2013/194/275

ons kenmerk
2014_031040

bijlagen

vragen naar / e-mail
An Bertrem
an.bertrem@lv.vlaanderen.be
Sam Van Vlierberghe
sam.vanvlierberghe@lv.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 77 16
02 552 79 03

datum
20 FEB. 2014

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het planologisch attest Ruiterhof bvba te Bredene.

Geachte,

Uw adviesaanvraag betreffende het planologisch attest 'Ruiterhof bvba Bredene' werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt om de volgende redenen:

Het bedrijf is gelegen langs de Sluizenstraat die de N9 verbindt met het centrum van Bredene. Het plangebied wordt begrensd in het noorden door agrarisch gebied met achterliggend de kern van Bredene, agrarisch gebied (O), woongebied met residentiële woningen en de Sluizenstraat (Z en W).

Het bedrijf is hoofdzakelijk gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en gedeeltelijk in woongebied. Het agrarisch gebied werd niet herbevestigd door de Vlaamse regering.

Het bedrijf werd in de jaren '80 als traditioneel landbouwbedrijf afgebouwd door de aanvrager zelf en door de toenemende vraag omgevormd naar rij-onderricht, pensionstallen, hippotherapie, fokken van paarden,...

Om deze mogelijkheden te kunnen uitbaten werden verschillende stedenbouwkundige aanvragen ingediend en werden er door het College van Burgemeester en Schepenen de volgende stedenbouwkundige vergunningsaanvragen behandeld:

- 11/08/1980: bouwen van een manège met appartement - vergunning
- 02/08/1982: bouwen van een bergplaats - vergunning
- 1984: toevoegen van hangaars – niet vergund
- 26/08/1986: regularisatie voor het bouwen van een tweede hangaar (stallingen)
- 26/05/1992: regularisatie : uitbreiden van manège

www.vlaanderen.be/landbouw

- 30/07/2007: weigering: bouwen van een binnenpiste met geïntegreerde woning, afbraak en bouwen nieuwe berging, uitbreiden van bestaande cafetaria-ruimte, het verplaatsen van de stapmolen en uitbreiden van de berging
- 2010: regulariseren van de bestaande manège infrastructuur tot het bekomen van een functiewijziging in agrarisch gebied – niet vergund

Op 02/08/2004 werd de ARAB-vergunning waarover het bedrijf beschikte vervangen en uitgebreid door een nieuwe milieuvergunning klasse II voor de exploitatie van een paardenhouderij in de Sluizenstraat 133 te Bredene.

Gezien er een aantal stedenbouwkundige overtredingen op de site aanwezig zijn, en de functie als manège niet in overeenstemming is met de huidige gewestplanbestemming, wordt er door de aanvrager een aanvraag ingediend tot planologisch attest.

De aanvrager wenst volgende uitbreidingen op korte termijn te realiseren:

- Renoveren en herstructureren van de bestaande bedrijfsinfrastructuur binnen het bestaande volume:
 - ontmantelen en vernieuwen van het bestaand sanitair blok
 - ontmantelen van de bestaande cafetaria en privéruimte en intern volledig omvormen
 - omvormen van de bestaande binnenpiste tot afgesloten paddock, stapmolen en paardenboxen
- Regularisatie van diverse constructies
 - buitenpiste
 - waterdoorlatende verharding vooraan het terrein
 - uitbreiding bij het hoofdgebouw
 - berging achteraan
 - waterdoorlatende verharding achteraan op het terrein
 - paddock
- Uitbreiden van het hoofdgebouw met een binnenpiste en cafetaria
- Bouwen van een open loods voor opslag van hooi en stro

De aanvrager wenst op lange termijn geen uitbreidingen te realiseren. De uitbreidingen op korte termijn dienen volgens aanvrager te volstaan om de onderneming op een economisch verantwoorde manier veilig te stellen voor de volgende generatie.

Opmerkingen betreffende het plangebied:

In het noorden kent het plangebied een vrij uitspringende contour. De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling stelt zich de vraag waarom dit perceel mee opgenomen wordt binnen de contouren van het plangebied en dit gelet op het feit dat de omliggende percelen buiten de plangrens in gebruik zijn door aanvrager. De plangrens dient bij de opmaak van een RUP gemotiveerd en indien nodig gewijzigd te worden.

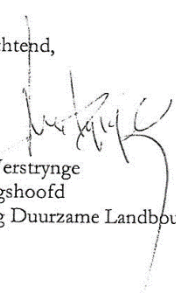
Conclusie:

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft geen bezwaren tegen het planologisch attest en dit gelet op de ruimtelijke aansluiting van het plangebied met het woongebied van Bredene, de reeds verkregen stedenbouwkundige vergunningen, en de activiteiten die nauw aansluiten met de toegelaten activiteiten volgens de gewestplanbestemming. Om ruimtelijk het geheel zo compact mogelijk te houden, vraagt de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling om de opslagloods voor stro en hooi zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing te laten aansluiten. Mocht de nieuwe binnenpiste om welke redenen ook niet gerealiseerd worden, sluit de opslagloods in geen geval aan bij de bestaande bebouwingen. Een andere inplanting dient hier eventueel overwogen te worden.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling adviseert het planologisch attest gunstig onder de voorwaarde dat:

- De opname van het noordelijk perceel (827D) gemotiveerd wordt en indien nodig wijzigt.
- De bouw van de opslagloods geïntegreerd is bij het bestaande gebouwencomplex.

Hoogachtend,



Johan Verstrynge
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

www.vlaanderen.be



BREDENE

te behandelen door: TDCV

Ter info aan:



Aan de GECORO

Centrumplein 1
8450 BREDENE

00000 00.03.14 10.00

uw kenmerk

ons kenmerk
2.84/35002/101.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Rik Van Colen
rik.vancolen@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 26

datum 04 FEB. 2014

Betreft: Aanvraag planologisch attest procedure ingevolge art. 4.4.24 – art.4.4.29 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
ligging: Sluizenstraat 133 te 8450 BREDENE
kadastraal: 2 afd., sectie C, nummer(s): 824C,824F,824G,825C BREDENE
aanvrager: Bvba Ruiterhof Bredene

Geachte voorzitter,

De aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest van het bedrijf B.v.b.a. Ruiterhof Bredene is met toepassing van artikel 4.4.24 ev van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het besluit van 29 maart 2013 van de Vlaamse regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest, ontvankelijk en volledig verklaard. De gemeente BREDENE is aangeduid als bevoegde overheid. Het openbaar onderzoek loopt van 3/02/2014 tot 5/03/2014.

De bevoegde overheid geeft na advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, aan of het bedrijf kan behouden worden op de plaats waar het gevestigd is. Bij behoud vermeldt het planologisch attest welke de ontwikkelingsmogelijkheden zijn op korte en lange termijn en of de opmaak of wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan, dat kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan, zal overwogen worden.

Hierbij vindt u het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

OVERWEGEND GEDEELTE

Situering

Begin de jaren '80 werden bestaande landbouwactiviteiten vanuit de Dorpsstraat gelokaliseerd naar de huidige site langs de Sluizenstraat. De activiteiten evolueerden naar mestvee, landbouwpaarden en onderrichtpaarden en later kwamen er nog pensionpaarden bij. Geleidelijk aan werd het familiebedrijf georiënteerd op manegewerking en pension van paarden en kwam het accent te liggen op het

Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen, Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1.2 bus 91, 8200 Brugge
www.ruimtevlaanderen.be



recreatieve waarbij ook de omliggende akkerlanden werden omgevormd tot graasweiden.

Op vandaag omvat de onderneming de volgende voornaamste activiteiten: manege (30 eigen paarden), pensionstal (60 paarden), professioneel africhten van paarden, kopen en verkopen van paarden, organiseren van strandwandelingen, hippotherapie, organiseren van sportkampen, landbouwbedrijvigheid (12,8 ha permanent grasland). Het bedrijf wordt gerund door 4 zaakvoerders en 3 werknemers. Er zijn gemiddeld 150 voertuigbewegingen per dag.

Het bedrijf ligt volgens het gewestplan voor een beperkt deel (buitenpiste) (40m diepte te meten van de rooilijn Sluizenstraat) in een woongebied, nabij de deekern Bredene Dorp, en voor het belangrijkste deel (manege, stallen, parking, buitenpiste, paddock, tredmolen, ...) in agrarisch landschappelijk waardevol gebied, niet zijnde een HAG-gebied.

Langs de Sluizenstraat, langs weerszijden van de oprit/buitenpiste, bevindt er zich lintbebouwing. Het achterliggend gebied waarin zich de hoofdactiviteiten en gebouwen van de onderneming bevinden, wordt gekenmerkt als open poldergebied, genaamd de Oudlandpolder.

De ontsluiting gebeurt naar de Sluizenstraat toe, een belangrijke invalsweg die de drukbereden N9 verbindt met het centrum van Bredene.

Vergunningstoestand

Met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningstoestand, wordt in het dossier een oplijsting opgenomen van de gekende vergunningen. Het manegegebouw, de stallen en de loods blijken vergund te zijn.

Er werd een stedenbouwkundige vergunning verleend (d.d. 26/05/1992) voor de uitbreiding van een manege-uitbating met een machineloods.

Het bedrijf kan als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden, heel wat constructies zijn echter niet vergund.

Afweging

Bredene is volgens het RSV deels gelegen in het regionaalstedelijk gebied Oostende. De site van het Ruiterhof is opgenomen in het stedelijk gebied, althans het deel van de gronden dat nu grotendeels bebouwd en/of verhard is. Reden voor de opname binnen het stedelijk gebied was de bovenlokale aantrekkingskracht, de wil van het gemeentelijk beleid om de manege te bestendigen en het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de deputatie op 5/10/2006, is het bedrijf gelegen in een polderruimte, waarbij de gewenste agrarische structuur een homogeen landbouwgebied is en de site grenst aan een landbouwgebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde (zie kaart 4). De site zelf wordt beschouwd als horende bij een (rand)stedelijk (landbouw)gebied waarbij de bestaande manege uit het agrarisch gebied gehouden wordt omdat deze grond structureel aangetast is (p.46 richtinggevend gedeelte): "het wonen en andere functies kunnen behouden blijven ...".

De relevante ruimtelijke krachtlijnen zijn: vrijwaren en versterken van het open karakter van de polderruimte, versterken van de landschappelijke eigenheid, beperken van de mogelijkheden voor zonevreemde bebouwing in open polderlandschap, ...

Hierbij worden beoogd: maximaal behoud van de open ruimte (gedragen door natuur en landbouw) die t.h.v. de site als gaaf wordt beschouwd, landschappelijke afwerking van

plgr_02.dot
2/3

het polderfront langs de Sluizenstraat, uitbouwen van een samenhangend recreatief netwerk van fietsers, ruiters en wandelaars, ...

Vanuit de Sluizenstraat dienen bestaande perspectieven vanuit het stedelijk gebied naar de open polderruimte behouden te blijven. Op pag. 25 (richtinggevend gedeelte) wordt letterlijk gesteld: *“Er zal een duidelijke en kwalitatieve grens gecreëerd worden zodat de bebouwing niet verder uitdeint in de (polder)open ruimte”*.

Landbouw- en natuurontwikkelingen dienen mogelijk te blijven waarbij potenties van recreatief medegebruik niet mogen gehypothekeerd worden.

Toetsen we de aanvraag aan de hierboven gemaakte ontwikkelingsperspectieven dan komen we tot volgende vaststellingen en afweging inzake schaal en dynamiek van de bedrijfsactiviteiten + integratie in de omgeving.

De vraag heeft betrekking op een herschikking van de bestaande activiteiten met een eerder beperkte capaciteitsvergroting, alles voor de korte termijn en zonder verdere groei. De voorgestelde uitbreiding blijft binnen het afgebakend stedelijk gebied.

Het uitbreiden van de cafetaria (met terras) aan de voorzijde tezamen met de regularisatie van verschillende constructies betekent een beperkte ruimtelijke impact in deze omgeving. Ook de zijdelingse uitbreiding met een binnenpiste is een logische aanbouw en sluit aan bij de bestaande gabariten. Door deze uitbreiding wordt het voornoemde poldergebied, genaamd Oudlandpolder, dat plaatselijk als aangetast wordt beschouwd, landbouwtechnisch en landschappelijk niet abnormaal bezwaard zodat het open karakter van de polderruimte wordt gevrijwaard. Deze gevraagde ingreep betekent ook geen uitdeining van bebouwing in deze open ruimte.

De landschappelijke afwerking van het polderfront langs de Sluizenstraat krijgt vorm door de buitenpiste (gelegen in woongebied) die tevens als behoud van een bestaand perspectief vanuit het stedelijk gebied naar de open polderruimte kan aanzien worden.

De nieuwe opslagloods voor stro en hooi (nr. 9) sluit minder goed aan bij de huidige uitbating. Een inplanting op de huidige grindverharding (5) i.p.v. ernaast richting open polder is meer aangewezen, terwijl de bouwhoogte beperkt dient te worden tot die van de aanpalende stal (6+7). Het voorzien van een groenscherm moet de visuele impact op het polderlandschap beperken.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Het bedrijf B.v.b.a. Ruiterhof Bredene kan worden bestendigd op de bestaande bedrijfssite.

De voorliggende aanvraag tot planologisch attest wordt gunstig geadviseerd voor de korte termijnbehoeftes mits inplanting van de opslagloods voor stro en hooi op de bestaande grindverharding en mits het aanleggen van een groenscherm ten aanzien van het polderlandschap.

Er zijn geen langetermijn behoeftes.

Hoogachtend,

ir. J. Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

plgr_02.dot
3/3

③

Vmm

VLAAMSE MILIEU MAATSCHAPPIJ

GEDELTEN BREDENE

College van burgemeester en schepenen
Centrumplein 1 te behandelen door:
8450 Bredene

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax: (02)553 21 05

Ter info aan:

001753 06.02.14 09:53

uw kenmerk
CV/JV/2013/194/275

ons kenmerk
WT 2014 R 0005

dossier behandeld door
Bram Vogels

contact via
b.vogels@vmm.be
Tel. (02)553 21 11

Advies over het planologisch attest met betrekking tot regulariseren van diverse opgerichte constructies, het renoveren en herstructureren van de bestaande bedrijfsinfrastructuur, het uitbreiden van het hoofdgebouw met een binnenpiste en cafetaria en het bouwen van een open loods gelegen Sluizenstraat 133 te Bredene
Aanvrager: bvba Ruiterhof Bredene

Geachte

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De percelen zoals opgenomen in de nota zijn volgens de watertoetskaarten deels mogelijk overstromingsgevoelig.

De aanvraag omvat de uitbreiding van de bestaande manege. Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd (hemelwaterverordening, Vlare, zoneringsplan, ...). Het plan wordt bijgevolg **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.

Hoogachtend

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

Maatschappelijke zetel: A. Van de Maelestraat 96 - 9300 Fremherlaan - www.vmm.be





Provincie
West-Vlaanderen
Door mensen gedreven



AANGETEKEND

Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P/A
Centrumplein 1
8450 Bredene

te behandelen door:

x d l c v

Ter info aan:

Sint-Andries,
06 februari 2014

Betreft: Planologisch attest voor bedrijf bvba Ruiterhof Bredene

Contactpersoon:
Joachim D'eigens

Onze ref.:
JDE/14/0352-14/15/4912
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 77
Fax 050 40 33 76

Bijlagen: -

e-mail:
joachim.deigens@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Conform artikel 4.4.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over de aanvraag tot planologisch attest voor bvba Ruiterhof Bredene. Het openbaar onderzoek loopt van 3/02/2014 tot 5/03/2014.

Het voorwerp van advies is het volgende document: aanvraag planologisch attest door Wim Nyssen voor bvba Ruiterhof Bredene te Bredene.

De site betreft een manege met aanverwante voorzieningen. De aanvraag bestaat uit de vraag tot regularisatie van diverse opgerichte constructies, het renoveren en herstructureren van de bestaande bedrijfsinfrastructuur, het uitbreiden van het hoofdgebouw met een binnenpiste en cafetaria en het bouwen van een open loods. De aanvraag bevat geen lange termijn ontwikkelingen, alle ontwikkelingen zijn binnen de korte termijn gevraagd.

De aanvraag planologisch attest wordt getoetst op de overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bredene. Tevens wordt de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Advies

De site is gelegen binnen de contour van het afgebakend regionaalstedelijk gebied Oostende. De gewestplanbestemming, woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied blijven van toepassing op de site. Het betreft niet herbevestigd agrarisch gebied.

Het PRS-WV bevat een specifiek beleidskader met betrekking tot bedrijvigheid, evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen (p.247 ev.).

De impact van het bedrijf en de aanvraag van het planologisch attest worden volgens dit beleidskader getoetst aan de ruimtelijke impact, milieu-impact en verkeersimpact. Daarnaast zijn er ook sociaal- en bedrijfseconomische criteria die in overweging worden genomen.

Behoud

Het dossier valt gunstig te beoordelen omwille van de ligging bij de kern van Bredene. Gezien de ligging van de site in een bestaand woonlint en verder in het landschap toe, kan met een planinitiatief voor de functie van manege en aanhorigheden akkoord worden gegaan. Het richtinggevend gedeelte van het GRS van Bredene (p. 46), vermeld specifiek voor deze site dat de

bestemming uit het agrarisch gebied mag worden gehouden, gezien de structurele aantasting van het agrarisch gebied. Het GRS stelt dat de aanwezige functie kan behouden blijven.

Korte termijn

Gezien de hoofdzakelijk vergunde toestand kan akkoord gegaan worden met de gevraagde regularisatie.

Voor de bijkomende ontwikkelingen is het nog niet duidelijk of deze functie verenigbaar blijft met de woonomgeving, gezien deze wel voor een aanzienlijke toename in dynamiek kan zorgen. Voordat de verenigbaarheid van de geplande uitbreiding met de woonomgeving duidelijk kan aangetoond worden, maakt de deputatie voorbehoud op de gevraagde uitbreidingsmogelijkheden. Zo is het bijvoorbeeld aangewezen dat er enkel in de binnenruimte geluidsinstallatie (voor omroepen bij wedstrijden) wordt voorzien. Wat is het gabariet van de gevraagde bijkomende bebouwing? Worden specifieke maatregelen genomen om de site beter in de omgeving en het landschap in te kleden? Zo zijn compactheid van de bebouwing, landschappelijk inkleding en esthetisch materiaalgebruik zijn hierbij zeer belangrijk. De aanvraag doet hierover geen uitspraken of bevat te weinig informatie.

Verder is een duidelijke omschrijving van de functies, waaruit blijkt dat de manege de belangrijkste activiteit blijft, een vereiste. Nevenactiviteiten (verblijven, reca, onderwijs, ...) kunnen enkel ter ondersteuning en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. De bepalingen van het functiewijzigingsbesluit dienen hier als basis te worden genomen, met name max. 100 m² voor de nevenfuncties.

Besluit

De deputatie adviseert de aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf bvba Ruiterhof Bredene gelegen te Bredene:

- **gunstig** advies wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie;
- **voorwaardelijk** gunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn;

Er wordt voorbehoud gemaakt op de geplande ontwikkelingen omdat het onduidelijk is af te leiden uit de aanvraag wat de impact van de ontwikkelingen op de woonomgeving en het landschap zal zijn.

Een duidelijke omschrijving van de functies, waaruit blijkt dat de manege de belangrijkste activiteit blijft, is een vereiste.

De nevenfuncties dienen in de totaliteit te worden beperkt tot 100 m² (leslokaal, reca, verblijven, ...)

De deputatie wenst de gemeente er attent op te maken dat, ingevolge artikel 4.4.26 VCRO, bij aflevering van een (gedeeltelijk) positief attest de gemeente er toe gehouden is binnen het jaar een voorontwerp RUP of een ontwerp van BPA te versturen naar de betrokken instanties ten behoeve van de plenaire vergadering. Zoniet wordt haar het recht ontnomen om een RUP voor een ander, bestaand bedrijf of een nieuw bedrijventerrein te maken. Het planologisch attest zelf vervalt indien niet wordt voldaan aan de bepalingen van artikel 4.4.28 VCRO. Zo vervalt het attest o.m. ook wanneer het bedrijf binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend.

Teneinde het provinciaal dossier up-to-date te houden wordt gevraagd een afschrift van de beslissing omtrent het attest aan de provincie te bezorgen.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

VOOR ZENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie, 06/02/2014



Advies over planologisch attest bvba Ruitershof Bredene, Sluizenstraat 133, Bredene

Inzake mobiliteit zijn de passages uit bijlage 10.1 van de aanvraag relevant

Verzoekers schatten het dagelijks gemiddeld aantal bezoekers op 75 (en dit vanaf 8u 's morgens tot 12u 's nachts).

Op zaterdag en zondag starten de lessen reeds vanaf 9u en deze gaan door tot 's avonds. In de weekends komen dagelijks zo'n 100 à 150 mensen naar de manege, verspreid over de volledige dag en afhankelijk van het aantal deelnemers aan de lessenreeksen.

Op woensdagnamiddag, zaterdag en zondag wordt hoofdzakelijk les gegeven aan kinderen en jonge adolescenten.

Uit verkeerstellingen in de Sluizenstraat die in de uitwerkingsnota van het te verbreden en verdiepen mobiliteitsplan als hoofdontsluiting wordt voorzien, zijn volgende cijfers te onthouden

- in het laagseizoen gemiddeld 4.290 voertuigen per dag
- in hoogseizoen loopt dit op tot 5.015 voertuigen
- stromen gelijk verdeeld over beide richtingen

Het is duidelijk dat het aandeel van de bewegingen dat gegenereerd wordt door bezoek aan de manege geen druk legt op de verkeerscapaciteit en –leefbaarheid in de Sluizenstraat

In heel de Sluizenstraat geldt een snelheidsbeperking van 50 km/uur (of lager). Samen met het feit dat niet in de Sluizenstraat moet worden geparkeerd door de bezoekers - er is ruim parkeerplaats op het domein - mag gesteld worden dat bezoekers op een veilige manier hun bestemming kunnen bereiken

In de gemeentelijke verkeerscommissie werden in de laatste jaren geen verkeers-of mobiliteitsproblemen besproken die zouden relateerd zijn aan de aanwezigheid van de manege Ruitershof.

De lokale politie heeft dit op 11/2/2014 telefonisch bevestigd.

De aanvraag strekt hoofdzakelijk tot regularisatie en modernisering van de bestaande gekende toestand.

Conclusie :

gunstig advies omdat op basis van de door de aanvrager verstrekte gegevens kan verwacht worden dat de geplande regularisatie van bestaande constructies, het renoveren en restructureren van bestaande bedrijfsinfrastructuur, het uitbreiden van het hoofdgebouw met een binnenpiste en cafetaria en het bouwen van een open loods de verkeerscapaciteit, –leefbaarheid en –veiligheid in de Sluizenstraat niet negatief zal beïnvloeden

Bijlage : passages uit bijlage 10.1

6. Het mobiliteitsprofiel van het bedrijf, met duiding van ingaande en uitgaande voertuigbewegingen voor de bedrijfsactiviteiten, van werknemers en van klanten

RUITERHOF BREDENE BVBA werkt niet met een systeem van lidmaatschap maar met individuele reservering van lesuren. Daardoor valt het vrij moeilijk in te schatten hoeveel het gemiddeld aantal dagelijkse bezoekers bedraagt. De opmaak van een mobiliteitsprofiel blijft dan ook een theoretische denkoefening.

Op basis van eigen onderzoek, hebben verzoekers niettemin geprobeerd om het aantal voertuigbewegingen die rechtstreeks gerelateerd zijn aan de bedrijvigheid in kaart te brengen.

6.1. werknemers

Herman en Katelijn wonen op vandaag niet meer op het bedrijf maar wel op de Kwadeweg nr. 7 in Oudenburg. Zij komen dagelijks met de wagen naar het werk.

Wim en Kim hebben vorig jaar een nieuwbouwwoning opgericht langs de Sluizenstraat. Het betreft een bouwkael die paalt aan de bedrijfszetel en zij kunnen het terrein betreden via hun achtertuin

Freddy en Jennifer zijn twee full-time werknemers in dienst. Freddy woont eveneens in de Sluizenstraat, in de onmiddellijke nabijheid van de bedrijfszetel en komt dagelijks te voet naar het werk.

Jennifer woont in Zwevezele en komt dagelijks met de wagen naar het werk.

Lindsey tenslotte loopt momenteel stage bij het RUITERHOF en woont nog bij haar ouders in Bredene. Eens de stageperiode is afgelopen, stellen verzoekers zich tot doel om haar eveneens op vaste basis aan te werven. Lindsey komt dagelijks te voet naar het werk.

Het is bijgevolg duidelijk dat de eigen werknemers nauwelijks verantwoordelijk zijn voor voertuigbewegingen naar en van het werk. Wim en Herman beschikken over een paardenvrachtwagen maar het transport van paarden is eveneens geen dagelijkse activiteit en is vooral gelinkt aan verplaatsingen naar wedstrijden die hoofdzakelijk in de zomermaanden worden georganiseerd.

6.2. klanten

Zoals hierboven reeds aangegeven, kan het aantal klanten niet worden ingeschat via een systeem van lidmaatschap maar enkel op basis van individuele reserveringen van rijlessen en de aanwezigheid van het aantal paarden van privé-eigenaars.

Vooreerst dient gesteld dat de cafetaria op zich geen aanleiding geeft tot extra bezoekers die geen affiniteit hebben met de paardensport. Toevallige voorbijgangers die in de cafetaria een drankje komen nuttigen, zijn bijgevolg zeer sporadisch.

Op donderdag is er sluitingsdag, dus dan is er geen enkele vorm van activiteit op de bedrijfszetel met uitzondering van de verzorging van de paarden.

Op maandag, dinsdag en vrijdag starten de groepslessen rond 18u met de initiatie en het vrijetijds-rijden. Op woensdag starten de lessen reeds vanaf 13u. Voor deze groepslessen worden maximaal 10 leerlingen toegelaten en er wordt telkens in blokken van 2 lesuren gewerkt. De lesreeksen zijn een combinatie van theorie, verzorging van het paard en het effectieve paardrijden. Deze lessen vinden meestal op de binnenpiste plaats. In de zomer staat ook de buitenpiste ter beschikking. Vanaf 21u starten de competitielessen met maximaal 5 leerlingen per sessie.

Men schat het aantal avondlijke bezoekers op zo'n 40 per dag.

Er is ook dagelijks (vanaf 8u 's morgens) vrije toegang voor de eigenaars van paarden. 60 paardenboxen staan hiervoor beschikbaar en die zijn op vandaag allemaal verhuurd. Niet alle eigenaars komen hun paard dagelijks bezoeken en berijden. Gemiddeld komen zo'n 30 eigenaars per dag naar de manege en dit op alle mogelijke tijdstippen van de dag.

Op zaterdag en zondag starten de lessen reeds vanaf 9u en deze gaan door tot 's avonds. In de weekends komen dagelijks zo'n 100 à 150 mensen naar de manege, verspreid over de volledige dag en afhankelijk van het aantal deelnemers aan de lessenreeksen.

Op woensdagnamiddag, zaterdag en zondag wordt hoofdzakelijk les gegeven aan kinderen en jonge adolescenten.

Door de aanwezigheid van een binnenpiste, is het aantal bezoekers niet noodzakelijk seizoensgebonden. Ook in de wintermaanden gaan de lesreeksen gewoon door, tenzij bij extreem koude weersomstandigheden.

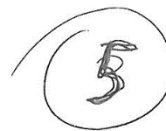
Ruiterhof Bredene bvba – bijlage 10 9 Akro Nova bvba

In de wintermaanden is het overdag zeer rustig op het bedrijfsterrein, gelet op het feit dat de lessen pas om 18u starten. In de zomervakantie worden weliswaar een aantal ponykampen georganiseerd voor de jeugd waardoor er ook overdag regelmatig een gezellige drukte is.

Verzoekers schatten het dagelijks gemiddeld aantal bezoekers op 75 (en dit vanaf 8u 's morgens tot 12u 's nachts). Dit fluctueert uiteraard naargelang de seizoenen, de dagen van de week en zelfs de uren van de dag.

Rekening houdend met het feit dat RUITERHOF BREDENE BVBA hoofdzakelijk een lokale bedrijvigheid exploiteert met mogelijks een bovenlokale invloedssfeer, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat de meerderheid van de bezoekers afkomstig is uit

mobilitet.



Bredene zelf en de aanpalende gemeenten. Het uitbaten van een manege is een streekgebonden activiteit waarbij paardenliefhebbers logischerwijze een locatie zoeken om hun hobby of passie te beoefenen dichtbij huis.

Gelet op de beperkte mogelijkheden inzake openbaar vervoer, dient aangenomen dat 90% van de bezoekers met de wagen komt. Overige klanten en dan hoofdzakelijk jongeren, komen met de fiets of bromfiets.

Tot op heden zijn geen klachten van omwonenden bekend die verband zouden houden met de uitbating van de manege. De verstandhouding met de burens is zeer goed.

8.3. De bedrijvigheid is vlot bereikbaar zonder hinder voor omwonenden. Aandacht gaat uit naar de verkeersveiligheid en -leefbaarheid

De locatie kan als zeer gunstig inzake bereikbaarheid worden omschreven. De Sluizenstraat verbindt de N9 met het centrum van Bredene en kent een vrij hoge verkeersdichtheid. De openbare weg is ter hoogte van de bedrijfszetel 7,5m breed en gaat op die plaats over van een vrij liggend fietspad naar een samengevoegde verkeerssituatie. Daardoor kent het verkeer op die plaats automatisch ook een vertragende beweging.

De verkeersveiligheid wordt door inkomende en vertrekkende klanten op geen enkel moment

in gevaar gebracht.

Verzoekers hebben geen weet van verkeersongevallen die op welke manier dan ook aan de bedrijfsactiviteit zouden kunnen gelinkt worden.

Het aantal voertuigbewegingen dat rechtstreeks verbonden is met de manege kan bezwaarlijk als hinderlijk worden beschouwd. Het betreft bijna telkens personenvervoer en een enkele vrachtwagen of bestelwagen.

De bestaande ordening op het terrein met de zeer ruime beschikbaarheid aan parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte, bevordert uiteraard eveneens de verkeersveiligheid. Geen enkele bezoeker dient zijn voertuig achter te laten langs de Sluizenstraat, waardoor er steeds een vlotte doorstroming is van het verkeer

Tenslotte dient benadrukt dat RUITERHOF BREDENE BVBA streeft naar een optimale verstandhouding met de omwonenden en via onderlinge communicatie ten allen tijde bereid is om mee te werken aan een maximale verkeersveiligheid in de buurt.

Gelet op het feit dat verzoekers ook zomerkampen zullen organiseren, hebben zij er alle baat

bij dat de Sluizenstraat een fietsvriendelijke en veilige omgeving is, waar de ouders hun kinderen met een gerust gevoel kunnen achterlaten.



Nieuwe Polder van Blankenberge

Openbaar Bestuur, opgericht bij KB van 28 maart 1972, bevoegd voor de kwantitatieve waterhuishouding op het grondgebied van Blankenberge, Bredene, Brugge, De Haan, Jabbeke, Oudenburg en Zuienkerke.

Kapellestraat 36,
8377 Houtave (Zuienkerke)

Tel. 050 / 31 98 50 (secretariaat)

Tel. 050 / 32 17 90 (Ontvanger-griffier)

Fax. 050 / 31 94 49

E-mail: patricia.mermuys@polderblankenberge.be

Website: <http://www.polderblankenberge.be>

Rek. IBAN BE02 1410 4916 8740 BIC=GEBABEBB

Het College van Burgemeester en Schepenen
van gemeente Bredene

Dienst Ruimtelijke Ordening

Gemeentehuis – Centrumplein 1

8450 Bredene BREDENE

Te behandelen door:

TD/CV

Ter info aan:

Houtave, 11 februari 2014.

Uw referte: CV/JV/2013/194/0275

Onze Ref: 421-002/1014

Betreft: Aanvraag planologisch attest van bvba Ruiterhof Bredene.
- Uw adviesaanvraag van 15/01/2014.

Geachte Burgemeester en Schepenen,
Mijnheer, Mevrouw,

0000 13.02.14 12:57

De aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest, ingediend door bvba Ruiterhof te Bredene, heeft als voorwerp het regulariseren van diverse opgerichte constructies, het renoveren en herstructureren van de bestaande bedrijfsinfrastructuur, het uitbreiden van het hoofdgebouw met een binnenpiste en cafetaria en het bouwen van een open loods, op een terrein:

- Met als adres: Sluizenstraat 133, 8450 Bredene.
- Met als kadastrale omschrijving: 2^{de} AFD, sectie C, perceelnr. 0824D, 0824F, 0825C en 0827D.

Het Polderbestuur heeft deze aanvraag getoetst op de overeenstemming met de wettelijke bepalingen betreffende:

1. De wet van 23 juni 1957 betreffende de polders, het KB van 30 januari 1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en Wateringen en het bijzonder politie reglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13 april 1978; de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het KB van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen.
2. Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, zoals aangepast bij decreet van 19 juli 2013, inzonderheid met artikel 8 betreffende de watertoets.

Bij de beoordeling neemt het Polderbestuur volgende elementen in overweging:

1 Hydrografie.

Het project ligt in het afwateringsgebied van de onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie nr. O.3.1. (genaamd het Duiveketezwin) dat behoort tot het stroomgebied van de Noordede. Dit is een getijgebonden stroomgebied dat gelegen is binnen het bekken van de Brugse Polders.

2 Beheer en instandhouding onbevaarbare waterlopen.

Ingevolge de bepalingen van artikel 17 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, de bepalingen van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge van 13 april 1978 en de bepalingen van artikel 10§1-5° en artikel 10§3-2° van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, zoals gewijzigd bij decreet van 19 juli 2013, mogen er op de strook grond van vijf meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de waterloop geen nieuwe constructies worden opgericht met het oog op het behoud van het ecosysteem en teneinde de uitvoering van onderhouds- en instandhoudingswerken mogelijk te maken.

3 Waterbeheerplannen.

Voor het betrokken gebied werd een bekkenbeheerplan en een deelbekkenbeheerplan opgemaakt. Deze plannen werden goedgekeurd door de Vlaamse regering op 30 januari 2009 en 10 september 2010. De waterbeheerplannen vermelden weliswaar geen speciale acties m.b.t. het projectgebied maar bevatten enkele algemene maatregelen om de risico's op overstroming te beperken die gelden voor het volledige deelbekken:

Poldergebieden zijn van nature overstroombare gebieden gelegen onder het hoogwaterpeil van de zee. In de waterbeheerplannen wordt de problematiek van de getij gebonden lozing uitvoerig toegelicht. De afwatering is getijafhankelijk en beperkt zowel in debiet als in lozingsduur. Het water moet daarom tijdelijk gebufferd worden in de waterlopen. De buffercapaciteit is beperkt en bovendien worden de waterlopen in het poldergebied gekenmerkt door klein bodem verhang waardoor de afwatering traag verloopt. Dit maakt het gebied zeer gevoelig voor wateroverlast. In de waterbeheerplannen zijn volgende maatregelen opgenomen om de bescherming tegen wateroverlast te beperken:

- De buffercapaciteit binnen het stroomgebied moet minstens behouden blijven.
- Bij elke toename van verharde oppervlakte zal het verlies aan buffercapaciteit gecompenseerd worden.

4 Overwegingen, afweging en motivering

- 4.1 Het terrein van het project is niet gelegen in een overstromingsgebied of in een recent overstroomd gebied.
- 4.2 De bestaande bebouwing wordt geregulariseerd en in de toekomst wordt er uitgebreid.
- 4.3 De verharding door bebouwing, parking, wegenis,... moet gecompenseerd worden door een buffer te voorzien. Voor de berekening van het buffervolume dient uitgegaan van de code van goede praktijk voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen berekend voor een bui met een terugkeerperiode van 20 jaar en een ledigingsdebiet van 10 l/sec/ha. Hieruit volgt een buffervolume met een grootteorde van 330 m³/ha verharde oppervlakte en dit naast de verplichting inzake de aanleg van regenwaterputten overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013.

Advies

Het Bestuur van de Nieuwe Polder verleent voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende bijkomende voorwaarde op: 'het verlies aan buffercapaciteit voor het watersysteem door de bebouwing en verharde oppervlakte (parking, opritten,...) op het volledige bedrijf, dient in het kader van de watertoets, gecompenseerd te worden volgens de norm van 330 m³ effectieve buffer per ha verharde oppervlakte met een ledigingsdebiet van max. 10 l/sec/ha.'

Met de meeste achting,

Namens het Polderbestuur,

De Ontvanger-Griffier,


Patricia MERMUYS.

De Dijkgraaf,


Geert DEMEYERE.



VERGADERING GECORO VAN DINSDAG 29 APRIL 2014

Aanwezigen:

Voorzitter: Erwin Mahieu

Leden: Serge Allein voor geleding milieu - en natuurverenigingen
Glenn Van Geluwe voor geleding vereniging van handelaars
Renaat Colpaert voor geleding vereniging van werkgevers
Marleen Colpaert en Luc Adriaenssens voor geleding vereniging van landbouwers
Yvan De Mey voor geleding vereniging van werknemers

Deskundigen: Jurgen Vansteene
Inge Feys
Pat Vansevenant
Koen Vandewalle

Externe genodigden : Yannick Wittevrongel gemeentesecretaris
Jessie Vanmassenhove deskundige R.O.- Bredene

Politieke fracties: Dany Hollevoet fractie CD&V
Louis Van Belleghem fractie VLD

Secretaris: Chris Verdonckt GSA

Verontschuldigd:

Haike Urschel voor geleding vereniging van handelaars
Marc Baert voor geleding socio - culturele verenigingen
Marjan Stadsbader voor de geleding van werknemers
Erwin Feys, 1st schepen

Agenda en notities.

De vergadering als agendapunten;

- het uitbrengen van advies m.b.t. het planologisch attest aangevraagd door Ruiterhof Bredene bvba, Sluizenstraat 133.
- varia

1. Aanvraag planologisch attest op naam van bvba Ruiterhof

Met het planologisch attest (art 4.4.24 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) geeft de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente, aan of het bedrijf kan behouden worden op de plaats waar het gevestigd is. Bij behoud vermeldt het planologisch attest welke de ontwikkelingsmogelijkheden zijn op kort en lange termijn en of de opmaak of wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan, dat kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan, zal overwogen worden.

Ingevolge art 4.4.26 VCRO is bij aflevering van een positief attest de gemeente er toe gehouden binnen het jaar een voorontwerp RUP te versturen naar de betrokken instanties voor het houden van een plenaire vergadering, zo niet wordt haar het recht ontnomen om een RUP voor een ander bestaand bedrijf of nieuw bedrijventerrein te maken. Het planologisch attest vervalt indien niet wordt voldaan aan de bepalingen van artikel 4.4.28 VCRO.

Zo vervalt het attest o.m. ook wanneer het bedrijf binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend.

De aanvraag heeft betrekking op de herschikking van de bestaande activiteiten met een beperkte capaciteitsvergroting op korte termijn. De voorgestelde uitbreiding blijft binnen de afbakening stedelijk gebied.

Procedureverloop

De aanvraag werd ingediend d.d. 26/011/2013

Het ontvangstbewijs werd afgeleverd d.d. 13/012/2014 (binnen 30 dagen na indienen)

Opvragen adviezen aan verschillende instanties;

- Landbouw en visserij
- Agentschap natuur en bos
- Departement Ruimte Vlaanderen - gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar
- VMM
- VLM
- Provincie Ruimtelijke planning - Boeverbos
- Intern advies mobiliteit
- Nieuwe Polder van Blankenberge

Openbaar onderzoek werd gevoerd van 03/02/2014 t.e.m. 05/03/2014

Advies GECORO maximum 60 na einde openbaar onderzoek

Beslissing CBS en Gemeenteraad maximum 120 dagen na einde openbaar onderzoek

Situering van de aanvraag

Het bedrijf ligt volgens het gewestplan voor een gedeelte van 40 meter diepte palend aan de Sluizenstraat in woongebied en voor het grootste gedeelte in agrarisch landschappelijke waardevol gebied.

Langs de Sluizenstraat langs weerszijden van de inrit van het bedrijf bevindt zich lintbebouwing.

Het achterliggend gebied waarin de hoofdactiviteiten en gebouwen van de onderneming bevinden wordt gekenmerkt als open poldergebied.

De ontsluiting gebeurt op de Sluizenstraat die een belangrijke invalsweg is die aansluit op de N9 (Brugse Steenweg).

Het bedrijf is gelegen binnen de grenzen van het afgebakend regionaal stedelijk gebied Oostende.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan d.d.5/10/2006 is het bedrijf gelegen in een polderruimte waarbij de gewenste agrarische structuur een homogeen landbouwgebied is. De site zelf wordt beschouwd als een randstedelijk landbouwgebied waarbij de bestaande manege uit het agrarisch gebied gehouden wordt omdat deze grond structureel aangetast is, het wonen en andere functies kunnen behouden blijven.

Bestaande toestand

Begin de jaren 1980 werden de bestaande landbouwactiviteiten vanuit de Dorpstraat gelokaliseerd naar de huidige locatie langs de Sluizenstraat. De activiteiten evolueerden geleidelijk van landbouwparken naar onderrichtparks en het familiebedrijf oriënteerde zich op manegewerking en pensionparks. Het accent kwam te liggen op het recreatieve waarbij de omliggende akkerlanden omgevormd werden tot graasweiden.

Vandaag omvat de onderneming ongeveer 30 manegeparks en 60 pensionparks en diverse hieraan gebonden activiteiten waaronder het professioneel africhten van parks, kopen en verkopen van parks, organiseren van strandwandelingen, organiseren van sportkampen, hippotherapie en landbouwbedrijvigheid met permanent grasland (± 13ha).

Overzichtsplan van de stedenbouwkundige vergunningstoestand van het bedrijf.

Met het overzichtsplan wordt nagegaan welke stedenbouwkundige vergunningen door het CBS werden verleend voor het bedrijf. Hieruit blijkt dat het bedrijf hoofdzakelijk is vergund met onder meer het manegegebouw, de stallen en de loods. Verschillende constructies zijn echter niet vergund waaronder de buitenpiste, open bergplaats en voedersilo, overdekte stapmolen en paddock.

Gewenste toestand

Heeft betrekking op alle gewenste wijzigingen t.o.v. de bestaande toestand wat betreft constructies, functies en grondgebruik, met vermelding van de afmetingen van gebouwen en veranderingen en de voorgenomen verwijdering of gewenste regularisatie van eventuele niet vergunde constructies, niet vergunde functies of grondgebruik.

De gewenste uitbreidingen zijn voorzien voor de cafetaria en de nieuwe opslagloods.

Het uitbreiden van de cafetaria met terras aan de voorzijde betekent een beperkte ruimtelijke impact op de omgeving. De uitbreiding van de binnenpiste sluit aan bij op de bestaande gebouwen.

Deze gevraagde uitbreidingen samen met de regularisatie van de verschillende constructies betekenen geen uitdijning van bebouwing in de open ruimte.

De vooropgestelde nieuwe loods voor stro en hooi daarentegen sluit niet aan bij de huidige uitbating.

De korte termijnbehoefte van Ruiterhof Bredene bvba omvat:

1. het renoveren en herstructureren van de bestaande bedrijfsinfrastructuur:
 - ontmantelen en vernieuwen van het bestaand sanitair blok
 - het ontmantelen van de bestaande cafetaria en omvormen naar leslokaal, polyvalente ruimte, douches, centrale ingang en lounge bar
 - omvormen van de bestaande binnenpiste naar stapmolen, gesloten paddock en paardenstallen
2. regularisatie van diverse in overtreding opgerichte constructies:
 - aangelegde buitenpiste
 - aangelegde verharding die wordt gebruikt als parking voor voertuigen
 - bouwen van een machineberging achteraan op het terrein
 - aangelegde verharding in functie van vlote circulatie achteraan
 - aanleggen van een paddock
3. uitbreiden van het hoofdgebouw met een binnenpiste en cafetaria
4. bouwen van een open loods voor opslag van hooi en stro

De adviezen uitgebracht door de volgende instanties:

Departement Landbouw en Visserij

Adviseert het planologisch attest gunstig onder voorwaarde;

- Opname in de aanvraag van het noordelijke perceel, kadastraal gekend sectie C nr 827d, te motiveren
- De bouw van de opslagplaats te integreren bij het bestaande gebouwencomplex

Departement Ruimte Vlaanderen - gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het planologisch attest wordt gunstig geadviseerd voor de korte termijnbehoeftes mits inplanting van de opslagplaats voor stro en hooi op de bestaande grindverharding en mits het aanleggen van een groenscherm t.o.v. het poldergebied.

VMM

Gunstig advies

Provincie Ruimtelijke planning - Boeverbos

De deputatie adviseert de aanvraag tot planologisch attest gunstig wat betreft de bestemming op de huidige locatie en voorwaardelijk gunstig wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn. Voorbehoud wordt gemaakt op de geplande ontwikkelingen gezien niet uit de aanvraag is af te leiden wat de impact is van de ontwikkelingen op de woonomgeving en landschap. Een duidelijke omschrijving van de functies waaruit blijkt dat de manege de belangrijkste functie blijft.

Intern advies mobiliteit

Gunstig advies gezien de regularisatie en de geplande uitbreiding de leefbaarheid en veiligheid in de Sluizenstraat niet negatief zal beïnvloeden.

Nieuwe Polder van Blankenberge

Gunstig advies met volgende bijkomende voorwaarde:

- Het verlies aan buffercapaciteit voor het watersysteem door bebouwing en verharding op het volledige bedrijf dient in het kader van de watertoets gecompenseerd te worden volgens norm van 330 m³ per ha verharde oppervlakte met een ledigingsdebiet van maximum 10l/sec/ha.

De leden van de GECORO formuleren volgende opmerkingen;

1. De inplanting van de toekomstige opslagplaats voor stro en hooi dient zodanig gerealiseerd dat de impact op de omgeving minimaal is. Dit wil zeggen dat de onderlinge afstanden van de nieuwbouw en bestaande gebouwen beperkt zijn.

Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat de twee bestaande stro opslagplaatsen zoals weergegeven op het inplantingsplan, geen bouwwerken zijn maar het enkel om stro opslag gaat die afgedekt is met een zeil. Dergelijke stapelruimten in open lucht, die daarbij nog vrijgesteld zouden zijn van een stedenbouwkundige vergunning, is evenmin opportuun om te behouden in het open landschap.

Besluit:

De inplanting dient gezien in de optiek van het richting gevend gedeelte in het GRS waarbij gesteld dat een duidelijke en kwalitatieve grens dient gecreëerd zodat de bebouwing niet verder uitdeint in de open polderruimte. Deze inplanting dient evenwel gezien in functie van een te bekomen gunstig brandpreventieadvies.

2. Vraag om de bestaande loods voor het stallen van landbouwvoertuigen (machineloods) eveneens aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

Deze vrijstaande machineloods die onder de noemer van te regulariseren gebouw staat is niet noodzakelijk te verplaatsen gezien met de huidige positionering, net achter de paardenstallingen, het bestaande perspectief vanaf de Sluizenstraat naar de open ruimte behouden blijft.

3. Kan de bestaande vijver fungeren als buffer voor het watersysteem?

Dit dient nagegaan en berekend zodat wordt tegemoet gekomen aan de norm zoals aangegeven in het advies van de Nieuwe Polder van Blankenberge.

4. Beschikt het bedrijf over de vereiste milieuvergunning?

Voor de exploitatie van de paardenhouderij is een milieuvergunning klasse II verleend die loopt tot 2024.

5. Wordt met het afleveren van een gunstig planologisch attest geen precedent gecreëerd die de regularisatie van andere (bedrijfs)gebouw mogelijk maakt?

Het planologisch attest heeft enkel betrekking op zonevreemde bedrijven die hun locatie willen behouden en eventueel uitbreiden. Daarnaast dient het bedrijf onderworpen te zijn aan de milieuvergunningsplicht of milieumeldingsplicht. Enkel gelijkaardige bedrijven komen in aanmerking en wordt er over het behoud en de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden een uitspraak gedaan.

6. Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat als de bedrijfsactiviteiten worden stopgezet de bestemming van het gewestplan 'agrarisch landschappelijk waardevol gebied' behouden moet blijven.

2. Varia

2.1. Stand van zaken RUP's "Polderstraat" en "Duinen - Koningin Astridlaan"

Voor het RUP "Polderstraat" dient op vraag van het CBS een duidelijk zicht te worden verkregen op de invulling van de oude gemeentelijke werkplaatsen en daaraan verbonden binnengebied d.w.z. achterkant Polderstraat - Visserstraat.

Voor het RUP "Duinen - Koningin Astridlaan" wordt de MER screening uitgevoerd waarbij de advies instanties (volgens lijst Departement Leefmilieu, Natuur en Energie) werden aangeschreven. Na deze procedure kan het RUP in principe voorgelegd worden in plenaire vergadering.

Deze twee ruimtelijke plannen zullen op praktische reden echter een gezamenlijk procedure verloop kennen.

2.2. Plannenregister

Het plannenregister als één van de vijf voorwaarden om als gemeentebestuur ontvoogd te worden is in een finale toestand om voorgelegd te worden aan het CBS en GR. De ontvoogding betekent dat er geen voorafgaandelijk advies aan RWO moet gevraagd worden bij de beslissingen over de

stedenbouwkundige vergunningen en de gemeente bijgevolg hiervoor een grotere autonomie verwerft.

De vijf voorwaarden zijn;

- Een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
- Een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar
- Een vastgesteld vergunningenregister
- Een conform verklaard plannenregister
- Een register van de onbebouwde percelen

Als de gemeente voldoet aan deze vijf ontvoogdingsvoorwaarden zal Ruimte Vlaanderen de ontvoogding voorstellen aan de Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening.

Met het conform verklaard plannenregister voldoet de gemeente aan de eerste 4 voorwaarden.

Yannick Wittevrongel, Dany Hollevoet en Louis Van Belleghem verlaten de vergadering.

Beraadslaging en stemming

De vergadering formuleert volgende opmerkingen:

- De hoogte van de toekomstige uitbreiding van de bedrijfsaccommodatie dient beperkt tot de hoogte van de bestaande gebouwen om de impact op de ruimtelijke omgeving te beperken
- De schaal t.o.v. de bestaande situatie mag niet worden overstegen
- De constructie dienen samen een harmonieus geheel te vormen
- De nabestemming blijft agrarisch landschappelijk waardevol gebied
- De adviezen uitgebracht door de verschillende instanties dienen gevolgd

Stemmen: met algemene stemmen.

Besluit:

De aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf Ruiterhof Bredene bvba, gelegen Sluizenstraat 133 wordt gunstig geadviseerd wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie gezien de hoofdzakelijk vergunde toestand van het bedrijf.

Volgende voorwaarden dienen evenwel nageleefd;

- De adviezen uitgebracht door de verschillende instanties dienen gevolgd
- De hoogte van de toekomstige uitbreiding van de bedrijfsaccommodatie dient beperkt tot de hoogte van de bestaande gebouwen om de impact op de ruimtelijke omgeving te beperken
- De schaal t.o.v. de bestaande situatie mag niet worden overstegen
- De constructie dienen samen een harmonieus geheel te vormen
- De nabestemming blijft agrarisch landschappelijk waardevol gebied

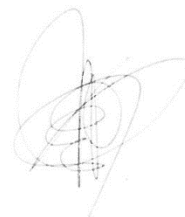
Het advies wordt bezorgd aan de gemeenteraad die beslist binnen de 120 dagen na het einde van het openbaar onderzoek over de aanvraag van het planologisch attest.

Gedaan in bovenvermelde vergadering,

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening



Chris Verdonckt
Secretaris



Erwin Mahieu
Voorzitter

12.4 BIJLAGE 4: 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 'Agrarisch gebied' te Bredene		
Dossiernummer: SCRI22081		

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Bredene stelt een RUP dat als doel heeft 'het behoud, herstel en ontwikkeling van het polderlandschap in Bredene'. De gronden in het plangebied wijzigen daarbij niet van bestemming. Zij blijven onder de bestemmingscategorie 'agrarisch gebied'. 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 het kader vormt 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 houdt echter een 'kleine wijziging' in omdat de bestemmingscategorie niet verandert. 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.

Volgens de scopingnota waren er twee periodes van raadpleging. De laatste periode van raadpleging liep van 19 mei 2022 t.e.m. 17 juli 2022 en een infomoment vond plaats op 1 juni 2022.

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.

Alle adviezen en opmerkingen van burgers worden in tabelvorm opgelijst in hoofdstukken 2.2 en 2.3 van de scopingnota.

Een aantal adviezen en inspraakreacties bevatten opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in de scopingnota. Enkele adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf.

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 11:34:54 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs



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