



# **Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille'**

**afbakening van de gebieden van de natuurlijke en  
agrarische structuur  
regio Kust-Polders-Westhoek**

**Bijlage IIIa: Toelichtingsnota**

Het GRUP 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' omvat volgende documenten:

- **Verordenend grafisch plan**
- **Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
- **Toelichtingsnota – tekst**
- **Toelichtingsnota – kaarten**
- **Register planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikerscompensatie**

Het onderzoek naar de milieueffecten en de milieuverklaring zijn opgenomen in de toelichtingsnota. Er is geen afzonderlijk plan-MER.

De elementen voor de watertoets zijn opgenomen in de toelichtingsnota als onderdeel van het milieueffectenonderzoek.

De verscherpte natuurtoets/passende beoordeling is opgenomen in de toelichtingsnota.

Het dossier omvat geen Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR). Gezien de inhoud van het plan en de ligging is er geen RVR vereist.

# 1 Inhoudsopgave

Bijlage IIIa: Toelichtingsnota .....	1
1 Inhoudsopgave .....	3
2 Inleiding.....	5
3 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan.....	6
4 Planningscontext .....	7
4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	7
4.1.1 De bindende bepalingen.....	7
4.1.2 Het richtinggevend gedeelte .....	7
4.1.3 Het planningsproces voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur.....	8
4.1.4 Het afbakeningsproces in de regio Kust-Polders-Westhoek .....	8
4.2 Relatie met andere beleidsbeslissingen.....	9
4.2.1 De uitbreiding van de Zeebrugse achterhaven en de daaraan gekoppelde natuurcompensatiegebieden.....	9
4.2.2 Het Bijzonder Oppervlakedelfstoffenplan Polderklei en Alluviale Klei .....	10
4.2.3 Ankerplaats .....	11
4.2.4 Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000 .....	13
4.2.5 Ruilverkavelingen Houthave en Paddegat.....	14
4.2.6 Bescherming Poldergraslanden .....	14
4.2.7 Studie gewestelijke carpoolparkings .....	16
4.2.8 Glastuinbouwstudie Brugge – Torhout.....	17
4.3 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen .....	18
4.3.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (MB 06/03/2002, MB 11.02. 2014 en MB 20.01.2020) .....	18
4.3.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Jabbeke.....	19
4.3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oudenburg .....	19
4.3.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan De Haan .....	20
5 Bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied .....	21
5.1 Situering van het plangebied .....	21
5.2 Deelstructuren .....	22
5.2.1 Fysisch systeem .....	22
5.2.2 Agrarische structuur.....	24
5.2.3 Natuurlijke structuur .....	26
5.2.4 Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed .....	27
5.3 Beschrijving van de deelgebieden .....	28
5.3.1 Kwetsbage .....	28
5.3.2 Stationsomgeving Jabbeke.....	32
5.3.3 Ettelgemse Gemene Weiden en omgeving.....	35
5.3.4 Polder van Stalhille.....	41
5.3.5 Dienstverleningszone Jabbeke .....	46
6 Bestaande feitelijke en juridische toestand .....	48
6.1 Bestaande feitelijke toestand.....	48
6.2 Bestaande juridische toestand .....	48

7	Verantwoording van het planvoorstel.....	51
7.1	Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven.....	51
7.2	Verantwoording voor opname van de gebieden in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.....	54
7.2.1	Deelgebied 1. Kwetshage.....	54
7.2.2	Deelgebied 2 Stationsomgeving Jabbeke.....	55
7.2.3	Deelgebied 3 Ettelgemse Gemene Weiden.....	56
7.2.4	Deelgebied 4 Polder van Stalhille.....	58
7.2.5	Deelplan 5 servicestation Jabbeke.....	61
8	Specifieke beoordelingen en toetsen.....	62
8.1	Onderzoek tot milieueffectrapportage - milieuverklaring.....	62
8.1.1	Omschrijving van het doel en de reikwijdte van het plan.....	62
8.1.2	Toetsing aan de plan-m.e.r.-plicht.....	63
8.1.3	Overwogen, maar verworpen alternatieven.....	64
8.1.4	Relevante en te onderzoeken milieueffecten.....	65
8.1.5	Samenvattende beschrijving.....	76
8.2	Passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden.....	77
8.2.1	Habitats en soorten en van de speciale beschermingszones.....	78
8.2.2	Evaluatie van de mogelijke betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van de speciale beschermingszone.....	80
8.3	Veiligheidsrapportage.....	82
8.4	Watertoets.....	82
9	Ruimtebegroting.....	85
10	Stedenbouwkundige voorschriften.....	86
10.1	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften.....	86
10.2	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften.....	104

## 2 Inleiding

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (Art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenhoefting, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een gebruikersschadevergoeding, vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Het GRUP 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' bestaat uit:

1. Het grafisch plan, met een verordenende kracht
2. De stedenbouwkundige voorschriften, die ook een verordenende kracht hebben
3. De teksten en kaarten van de toelichtingsnota die geen verordenende kracht hebben, maar als inhoudelijk onderdeel toelichting geven bij het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
4. De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadevergoeding hebben een informatief karakter.

Dit GRUP bevat geen afzonderlijk plan-MER. De milieueffectbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichtingsnota in de vorm van een 'onderzoek tot milieueffectbeoordeling'. Het onderzoek tot milieueffectbeoordeling is goedgekeurd door de dienst MER op 4 november 2016.

De watertoets maakt deel uit van het onderzoek tot milieueffectbeoordeling in hoofdstuk 7 van de toelichtingsnota.

De verscherpte natuurtoets (er is geen passende beoordeling vereist) maakt eveneens deel uit van het onderzoek tot milieueffectbeoordeling in hoofdstuk 7 van de toelichtingsnota.

Dit GRUP vereist geen RVR of ruimtelijk veiligheidsrapport. In het plangebied zijn geen Seveso-activiteiten aanwezig en er worden geen Seveso-activiteiten toegelaten.

### 3 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

Het plangebied is gelegen in de gemeenten Oudenburg, Jabbeke en De Haan en omvat de kustpolders tussen de kernen van Ettelgem (Oudenburg), Jabbeke en Stalhille, en de N9 (Brugse Baan). Het plangebied bevindt zich in de kustvlakte net ten noorden van het Westelijk Houtland en omvat een poldergebied met afwisselend akkerlandcomplexen en graslandcomplexen. De afwatering gebeurt via het kanaal Gent – Oostende en de polderwaterloop de Noordede. Deze maakt deel uit van de Nieuwe Polder van Blankenberge.

De doelstelling van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is uitvoering geven aan de richtinggevende en bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) inzake de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, zoals nader uitgewerkt in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in de regio Kust-Polders-Westhoek. Het plan geeft tevens invulling aan andere beleidsbeslissingen van de Vlaamse Regering waaronder rond de bescherming van de Poldergraslanden, de Europese Instandhoudingsdoelstellingen, de ankerplaats “Polder Klemskerke-Vlissegem”, de natuurcompensaties voor de achterhaven van Zeebrugge en de ruilverkavelingen, en is waar mogelijk ook afgestemd op de lokale ruimtelijke doelstellingen uit de ruimtelijke structuurplannen.

Het plan legt de voor deze doelstellingen noodzakelijke bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vast op perceelsniveau.

## 4 Planningscontext

### 4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

#### 4.1.1 De bindende bepalingen<sup>1</sup>

Het Vlaams Gewest bakent de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur als volgt af in gewestplannen of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen:

125.000 ha grote eenheden natuur of grote eenheden natuur in ontwikkeling (in overdruk) Daarvoor is een toename van 38.000 ha natuur- en reservaatgebied (t.o.v. 1994) tot een totaal van 150.000 ha natuur- en reservaatgebied nodig.

750.000 ha agrarisch gebied, ruimtelijk bestemd voor de beroepslandbouw.

10.000 ha bijkomend bosgebied of bosuitbreidingsgebied, tot een totaal van 53.000 ha bosgebied.

80.000 ha natuurverwevingsgebied (in overdruk) op niet groene bestemmingen.

#### 4.1.2 Het richtinggevend gedeelte

##### Ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen: “Vlaanderen open en stedelijk”

Met de metafoor ‘Vlaanderen, open en stedelijk’ wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur.

Daarom wordt de ruimtelijk structurerende werking van het fysisch systeem als principe vooropgesteld. Het fysisch systeem is ruimtelijk structurerend voor de natuurlijke structuur (inclusief de bosstructuur), de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en het landschap. Ruimtelijk structurerend betekent dat de huidige, intrinsieke kenmerken van het bestaand fysisch systeem het richtinggevend kader zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de structuurbepalende functies natuur, bos, landbouw en wonen en werken op het niveau van het buitengebied.

In Vlaanderen wordt de ruimtelijke structuur van het buitengebied vandaag bepaald door het samenhangend geheel (netwerk) van rivier- en beekvalleien, grote en aaneengesloten natuur- en boscomplexen, belangrijke landbouwgebieden, de nederzettingsstructuur, het landschap en de infrastructuur.

##### Inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen

Elk van de drie voor het buitengebied structuurbepalende functies – landbouw, natuur en bos – kan slechts op een duurzame wijze functioneren indien de gebieden die aan deze functie worden toegewezen, ingebed zijn in een goed gestructureerd geheel. Daarom wordt het buitengebiedbeleid gedifferentieerd naar een beleid voor de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de nederzettingsstructuur. De natuurlijke en de agrarische structuur kunnen elkaar in bepaalde gebieden (natuurverwevingsgebieden) overlappen.

Het afbakenen van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur in ruimtelijke uitvoeringsplannen moet daarom gelijktijdig en op gelijkwaardige basis gebeuren. De natuurlijke structuur kan in bepaalde gebieden ook overlappen met andere functies (recreatie, overige functies...).

---

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft.

#### **4.1.3 Het planningsproces voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur**

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos, voor dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

Voor elk van de dertien regio's heeft de Vlaamse Regering de visievormingsprocessen afgerond met een beslissing over het actieprogramma voor de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande bestemmingen te herbevestigen. Op die manier is midden 2009 ca. 538.000 hectare agrarisch gebied vastgelegd. De resultaten van deze overlegprocessen zijn consulteerbaar op [www.vlaanderen.be/agnas](http://www.vlaanderen.be/agnas).

Op 7 mei 2010 besliste de Vlaamse Regering over de verdere voortgang van het afbakeningsproces. Er is een coördinatieplatform opgericht met o.m. vertegenwoordigers van de verschillende beleidsvelden en de natuur- en landbouworganisaties. Dit platform volgt de uitvoering van de afbakening op. Het kijkt voor welke gebieden gestart kan worden met de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en bewaakt de gelijktijdige voortgang van de realisatie van de doelen voor landbouw, natuur én bos. De Vlaamse overheid stelde een administratieoverschrijdend team samen dat deze plannen voorbereidt en het vooroverleg met de betrokken lokale besturen en middenveldorganisaties organiseert.

Het coördinatieplatform bepaalt jaarlijks in een 'gebiedsgericht programma' voor welke concrete gebieden er een planningsproces opstart.

#### **4.1.4 Het afbakeningsproces in de regio Kust-Polders-Westhoek**

Voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek werd het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur opgestart in 2004. Het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en een uitvoeringsprogramma werd in mei 2005 voor advies voorgelegd aan de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen.

De Vlaamse Regering nam op 31 maart 2006 akte van het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma en de adviezen van de gemeenten, provincies en belangengroepen hierover.

Op 31 maart 2006 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 95.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

Voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft verder uitvoering aan de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos zoals die in het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek werd uitgewerkt en is één van de acties uit het operationeel uitvoeringsprogramma.

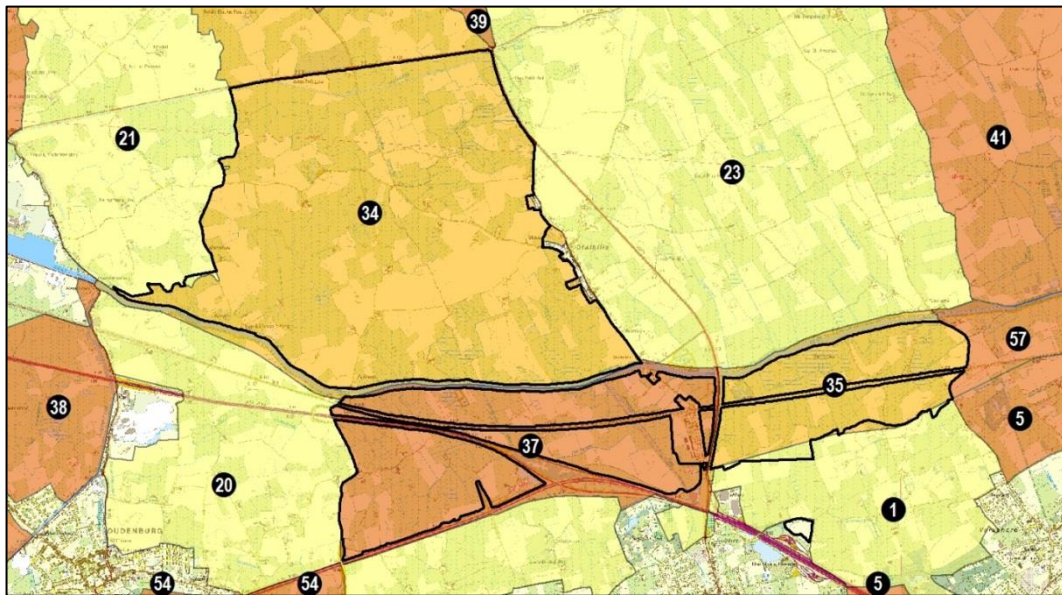
Op basis van verder onderzoek en overleg worden de krachtlijnen van de ruimtelijke visie nader uitgewerkt en geconcretiseerd tot een afbakeningsplan op perceelsniveau. De opmaak van het plan gebeurde in overleg met de lokale besturen en natuur- en landbouworganisaties.

In het operationeel uitvoeringsprogramma waren voor het plangebied volgende acties geformuleerd:

- Actie 34. Ettelgemse Gemene Weiden, Palingpotweiden, het Pompje, Paddegat-Schobbejak: Vastleggen van de natuurcompensatiegebieden voor de uitbreiding van de haven van Brugge-Zeebrugge en van de afspraken binnen de ruilverkaveling Paddegat.
- Actie 35. Kwetshage: Vastleggen van de natuurcompensatiegebieden voor de uitbreiding van de haven van Brugge-Zeebrugge.
- Actie 37. Duivekete, Waterhof, put van Vlissegem: oa. standstillprincipe poldergraslanden.



**Figuur 1. Uitsnede Operationeel Uitvoeringsprogramma Kust-Polders-Westhoek (geel: herbevestigd agrarisch gebied; oranje: actie op te starten op korte termijn; rood: actie op te starten na verder onderzoek)**



## 4.2 Relatie met andere beleidsbeslissingen

### 4.2.1 De uitbreiding van de Zeebrugse achterhaven en de daaraan gekoppelde natuurcompensatiegebieden

Op 9 december 2004 werd het strategisch plan voor de haven van Zeebrugge afgewerkt. In dit document is de toekomstvisie uitgewerkt voor de toekomstige ontwikkeling van de haven van Zeebrugge. In functie van deze ontwikkeling op de lange termijn dienen poldergebieden in de achterhaven te verdwijnen. Deze poldergebieden hebben een hoge ecologische waarde en tevens een erkenning als Speciale Beschermingszone (SBZ): zowel vogelrichtlijngebied (SBZ-V) als habitatrictlijngebied (SBZ-H).

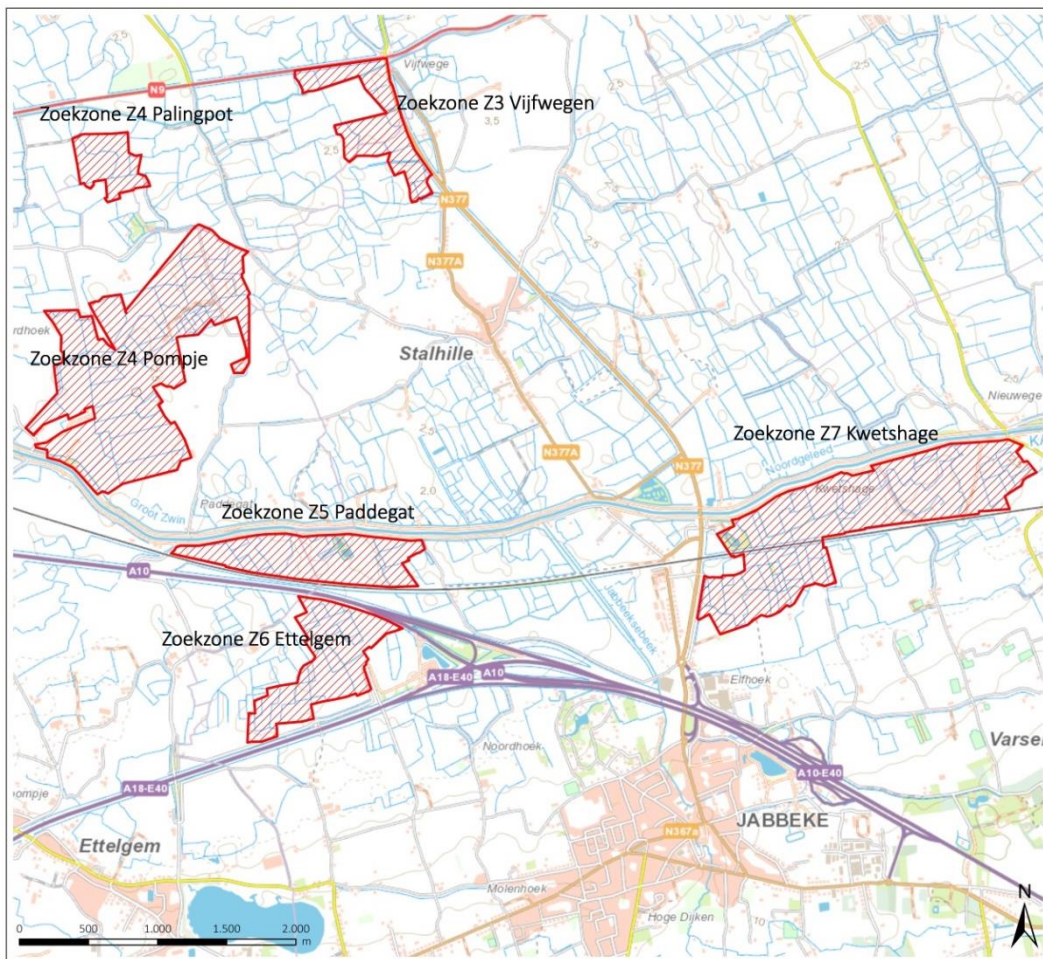
Als compensatie voor de natuurwaarden die door deze ontwikkeling op termijn zullen verloren gaan, heeft de Vlaamse Regering beslist om een gelijkwaardige oppervlakte aan habitats te creëren in de ruime omgeving van de achterhaven. Het gaat hier meer bepaald om moeras, graslanden met zilte elementen, poldergrasland of brakke plassen. In april 2005 werd een overeenkomst getekend tussen verschillende partners (Vlaams Gewest, de VLM en het havenbestuur MBZ) voor de realisatie van 362 ha natuurcompensatie. Hiervoor werden verschillende zoekzones afgebakend. De zones Z3 tot Z7 liggen binnen het voorliggend plangebied. Het betreft de zones Vijfwege, Pompje/Palingpot, Paddegat, Ettelgem en Kwetshage.

De 5 zoekzones binnen het plangebied komen in aanmerking voor moerasontwikkeling en voor poldergraslanden. Pompje en Paddegat komen daarnaast ook in aanmerking voor de ontwikkeling van graslanden met zilte elementen. Brakke plassen zullen niet binnen het plangebied ingericht worden.

In de gebieden die reeds in een natuurbestemming zijn gelegen volgens de geldende plannen van aanleg (bv. Pompje en Kwetshage) werden reeds werken uitgevoerd. Nieuwe werken in Kwetshage zijn voorzien voor eind 2016.

De herbestemming naar natuurgebied zijn nuttig voor de realisatie van natuurcompensaties binnen de zoekzones Z5 tem Z7 (oostelijke uitbreiding Kwetshage).

**Figuur 2: zoekzones Z3 tem Z7 ifv natuurcompensaties achterhaven Zeebrugge (bron: VLM)**

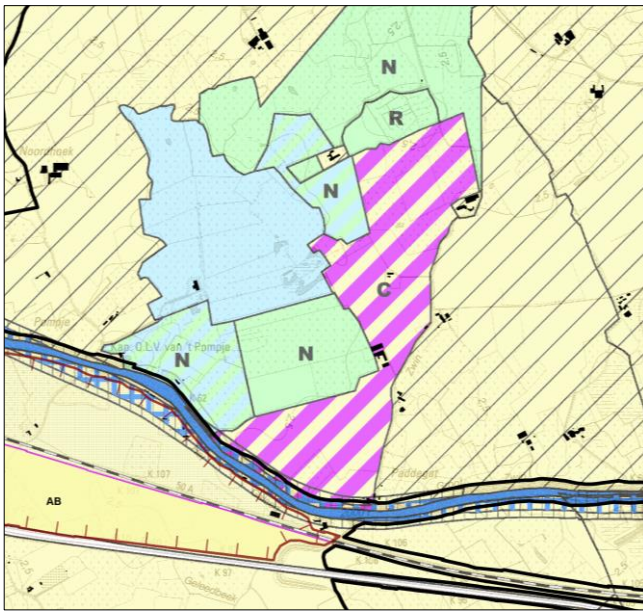


#### 4.2.2 Het Bijzonder Oppervlakedelfstoffenplan Polderklei en Alluviale Klei

##### Polderklei in het ontginningsgebied Paddegat

In het Bijzonder Oppervlakedelfstoffenplan (BOD) Polderklei en Alluviale Klei werd door de Vlaamse Regering op 20 februari 2009 beslist om het grootste deel van het ontginningsgebied Paddegat te behouden. Een oppervlakte van 4 hectare, centraal in het gebied rond een landbouwbedrijf, kan herbestemd worden.

**Figuur 3. Situering ontginningsgebied Paddegat (paars gearceerde zone; bron: gewestplan)**



In het noordoosten wordt een deel van het ontginningsgebied herbestemd omwille van de ligging over een landbouwweg. Deze weg zorgt voor het afzonderen van een klein deeltje van het ontginningsgebied. Dit deel, van ongeveer 1 ha, krijgt de bestemming agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.

In het ontginningsgebied liggen 2 gebouwenclusters. Beiden worden ook uit het ontginningsgebied gehaald en krijgen de bestemming agrarisch gebied. Hierdoor wordt bijna 4 ha ontginningsgebied herbestemd. Dit komt overeen met de beslissing uit het BOD.

In het gebied is er nog geen ontginning gebeurd. Het gebied werd ooit aangeduid in functie van ontginning maar naast een kleinschalige kleiontginning van mindere kwaliteit werd deze nooit in realisatie gebracht. Het gebied is niet meteen voor de directe toekomst van nut als ontginningsgebied en hindert de aanwezig landbouwzetels in hun verdere ontwikkeling. Daarom wordt in het voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de bestemming van ontginningsgebied niet weerhouden. Via de aanduiding als bouwvrij agrarisch gebied en een beperkt deel als natuurgebied wordt er voor gezorgd dat het gebied niet verder bebouwd kan worden – behoudens de beperkte uitbreiding van de aanwezig landbouwzetels in functie van hun economische leefbaarheid.

Indien de nood aan een ontginning zich in de toekomst nog zou voordoen zal het gebied gevrijwaard zijn van verdere ontwikkeling van bebouwing. Een ontginning wordt met de nieuwe bestemming dus niet gehypothekeerd, maar is tevens in overeenstemming met het huidige bodemgebruik als grondgebonden landbouw.

### 4.2.3 Ankerplaats

Op 18 december 2009 werd door de minister van Onroerend Erfgoed de ankerplaats “Polder Klemskerke-Vlissegem” definitief aangeduid.

Deze aangeduide ankerplaats is volgens artikel 12.3.5 van het Onroerenderfgoeddecreet te beschouwen als een vaststelling van de ‘landschapsatlas’ en als ‘onroerenderfgoedrichtplan’ in de zin van dat decreet. De onroerenderfgoedrichtplannen zijn, krachtens artikel 7.3.4 van het Decreet Onroerend Erfgoed, de sectorale voorstellen voor inrichtingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Delen van deze ankerplaats worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen met de overdruk ‘erfgoedlandschap’ in de zin van artikel 6.5.1 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Voor de ankerplaats “Polder Klemskerke-Vlissegem” wordt het behoud beoogd van de typische landschapskenmerken, met inbegrip van de ruimtelijke kenmerken die eigen zijn aan de

natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele en ruimtelijk-structurende waarden.

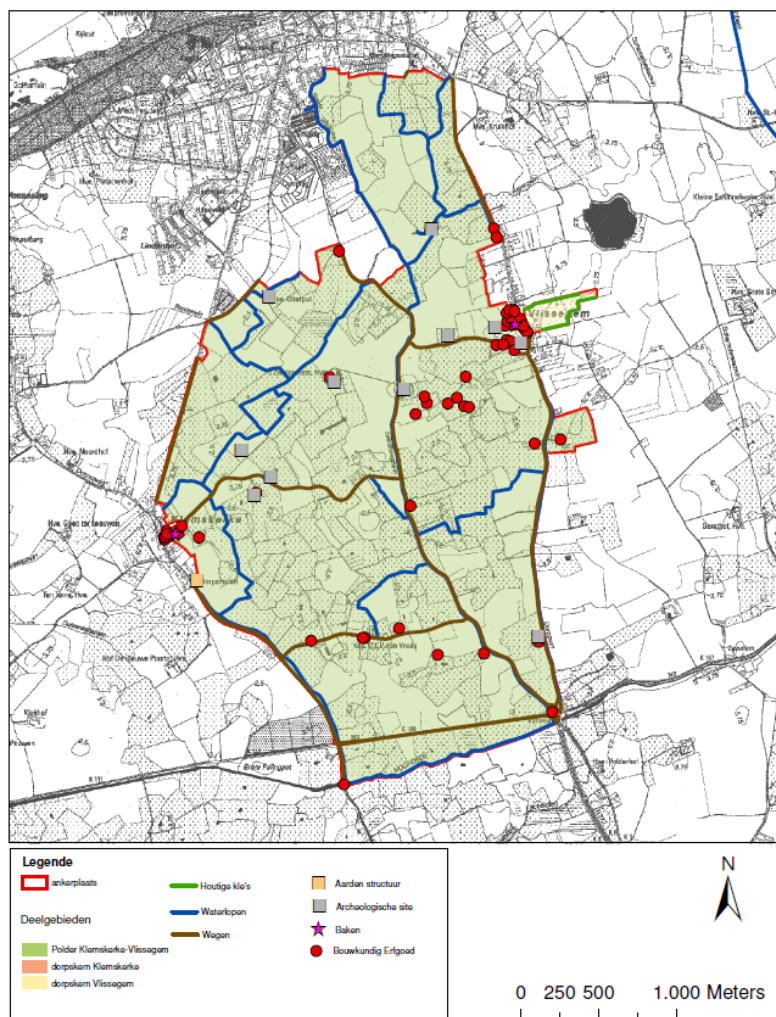
Binnen de afbakening van de ankerplaats is enkel het gedeelte nabij Palingpot/Vijfwege tussen de N 9 (Brugse Baan, De Haan) en de Noordede (waterloop) opgenomen binnen de contour van het voorliggend GRUP.

Planningsinitiatieven die volgen na de definitieve vaststelling dienen de aanduiding van deze ankerplaats af te wegen ten aanzien van andere sectorale elementen en dienen deze ankerplaats desgewenst te vertalen in een erfgoedlandschap.

Het plangebied wordt gekenmerkt door:

- Landgebruik in relatie tot de bodemgesteldheid met grote en aaneengesloten graslandcomplexen met historisch relevant microreliëf, afgewisseld met verspreide of soms lijnvormige akkerlandstructuren;
- Graslandpercelen met microreliëf, kleine landschapselementen, laantjes, grachten, poelen, ... ;
- Sterk vertakt hydrografisch netwerk van waterlopen, grachten en sloten, die de percelering bepalen;
- Historisch wegenpatroon van landelijke wegen met kleinschalig karakter, bochtig verloop en typisch profiel van weg met bennen en begeleidende langsgrachtwaterloop;
- Recenteren wegen (Brugse Baan en Nieuwe Steenweg) hebben een recht tracé, met begeleidende langsgrachten;
- Noordede als belangrijke polderwaterloop met grillige oevers en rietbegroeiing, én brug langs de Watergangstraat.

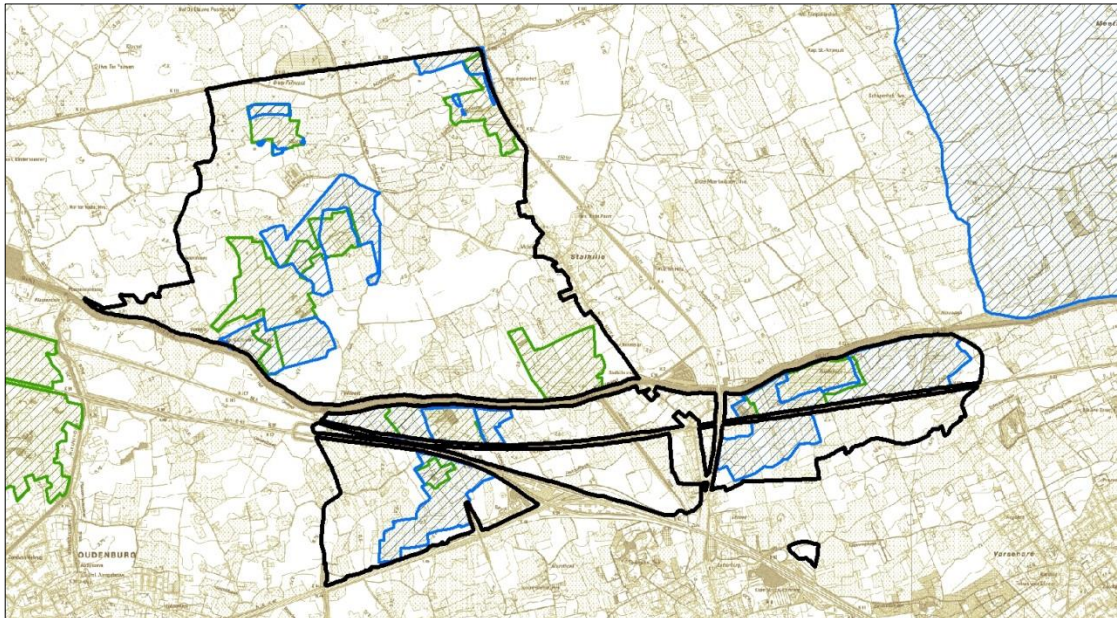
**Figuur 4. Ankerplaats**



#### 4.2.4 Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000

In het plangebied liggen Speciale Beschermingszones (SBZ). Het betreft delen van het Habitatrictlijngebied (SBZ-H) 'Polders' met gebiedscode BE2500002 en het Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) 'Poldercomplex' met gebiedscode BE2500932. De Specifieke Instandhoudingsdoelstellingen voor deze Speciale Beschermingszones staan vermeld in rapport 31 betreffende de SBZ's BE2500002 – BE2500932– BE2501033 – BE23001134.

**Figuur 5. Natura 2000 (groene arcering: SBZ-H; blauwe arcering: SBZ-V)**



Binnen het plangebied liggen een aantal biotopen die van belang zijn voor de instandhouding van bepaalde habitats en soorten. Het betreft in hoofdzaak zilte graslanden, niet-zilte poldergraslanden en rietvegetaties. De voornaamste doelstellingen zijn:

- Een toename van de oppervlakte zilt grasland met 20 ha binnen het volledige Habitatrictlijngebied. Daarnaast is een kwaliteitsverbetering van de actuele oppervlakte noodzakelijk: een toename van het aantal en de bedekking van habitattypische soorten en het tegengaan van verzuivering en verdroging. Het betreft binnendijkse subtypen van de respectievelijke habitattypen 1310 en 1330, 'Eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia*-soorten en andere zoutminnende planten' en 'Atlantische schorren'. Dergelijke vegetaties zijn uniek in Vlaanderen. Deze habitats bevinden zich in een 'gedeeltelijk aangetaste' staat van instandhouding.
- Met het oog op de duurzame instandhouding van de populaties overwinterende soorten, in het bijzonder de kleine rietgans, de kolgans en de smient, is de verbetering van de kwaliteit van het leefgebied van deze soorten vereist. Voor kleine rietgans wordt het behoud van een seizoensgemiddelde van 12.000 exemplaren in het 'Poldercomplex' vooropgesteld. Behoud van kwalitatief foerageergebied is essentieel, meer bepaald gaat het om het behoud van een graslandareaal van 11.600 ha waarvan 8.000-10.000 ha permanent grasland of weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf in de Oostkustpolders. Poldergraslanden zijn ook belangrijk als foerageergebied voor bruine kiekendief, blauwe kiekendief, wulp en velduil, die sporadisch wordt waargenomen in het plangebied.
- De rietvegetaties zijn belangrijk voor onder meer volgende broedvogels van de bijlage I van de Vogelrichtlijn: bruine kiekendief, blauwborst en roerdomp. Van deze laatste soort werd een territorium vastgesteld in het Pompje (Courtens et al., 2013). Voor blauwborst en bruine kiekendief wordt de instandhouding van de huidige populaties tot doel gesteld. Hiertoe moet voorzien worden in voldoende oppervlakte broed- en foerageergebied. Tevens moet de kwaliteit van de rietvelden verbeteren.
- Behoud van de actuele oppervlakte en kwaliteitsverbetering van het habitatype 6510, 'Laaggelegen schraal hooiland (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)'.

#### 4.2.5 Ruilverkavelingen Houthave en Paddegat

Het plangebied bevat ten noorden van het kanaal Gent-Oostende twee ruilverkavelingen. Beide ruilverkavelingsgebieden worden voornamelijk gekenmerkt door een landbouwgebruik van grasland, voedergewassen en akkerbouw.

In het oosten van het plangebied gaat het om de ruilverkaveling Houthave. De ruilverkaveling is van het type 'oude stijl' gekenmerkt door een sterke herstructurering van de landbouwstructuur. Het ruilverkaveld gebied beslaat een oppervlakte van 1.871 ha. De ruilverkaveling Houthave is nuttig verklaard op 30 juni 1976 en de ruilverkavelingsakte is verleden op 30 oktober 1986. Het ruilverkaveld gebied omvat voornamelijk beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied. In het oostelijk deel van het ruilverkaveld gebied zijn de Meetkerkse Moeren gesitueerd.

In het westen van het plangebied in de omgeving van Stalhille betreft het de ruilverkaveling Paddegat. Het gaat hier om een relatief gaaf landbouwgebied van 1362 hectare als verlengstuk van de al in 1986 beëindigde ruilverkaveling Houtave. De ruilverkaveling Paddegat is nuttig verklaard op 18 juni 1986 en de ruilverkavelingsakte is verleden op 17 december 1993. Deze ruilverkaveling is van het type 'nieuwe stijl'. Begin jaren tachtig werd hier een ruilverkavelingsprocedure op gang gebracht, vooral gemotiveerd door de nood aan verbetering van de waterhuishouding in dit agrarisch gebied. Waar de opties van deze structuringreep aanvankelijk werden afgestemd op de klassieke aanpak met doorgedreven waterbeheersing en herverkavelingspatroon, aansluitend op dit van het zopas beëindigde naburige blok Houtave, werd het roer in de loop van de planvorming hier omgegooid. Onder invloed van de maatschappelijke ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende gewijzigde beleidsbeslissingen werd het ruilverkavelingsinstrument voor het eerst in deze provincie omgebogen tot de 'ruilverkaveling nieuwe stijl' met verruimde doelstellingen. Dit type ruilverkaveling is vooral afgestemd op een integrale gebiedsinrichting, waarbij naast de hoofdbestemming landbouw ook alle andere in het gebied aanwezige functies - zoals landschap, natuur, cultuurhistorie en recreatie -ruimer worden geïntegreerd dan voorheen het geval was. Omwille van zijn belangrijke natuurwaarden, vooral door zijn waterrijkdom in moeilijk toegankelijke aaneengesloten reliëfrijke graslandgebieden, was de natuurbehoudsfunctie niet onbelangrijk.

In het ruilverkaveld gebied zijn 10 bedrijfszetels gelegen, vooral rundveehouderij. Het ruilverkaveld gebied omvat onder meer het Pompje en Schobbejak-Paddegat. Conform het ruilverkavelingsplan is voor de omgeving van het Pompje een bestemmingswijziging van natuur naar agrarisch gebied aangewezen. Volgens het ruilverkavelingsplan Schobbejak komt de omgeving van Schobbejak in aanmerking voor een bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar een natuurbestemming.

#### 4.2.6 Bescherming Poldergraslanden

Polders en de bijbehorende graslanden komen voor in het achterland van de kust, over het noorden van Oost-Vlaanderen tot de Beneden- Schelde. De polders zijn een belangrijk landbouwgebied, zowel voor akkerbouw (graanteelt, bieten, ...) als voor veehouderij.

De poldergraslanden zijn in belangrijke mate in gebruik door de landbouw. Ze worden al eeuwenlang gebruikt om vee te laten grazen, als hooiland of als wisselweide. Deze graslanden hebben naast hun specifieke ontstaansgeschiedenis (bedijking en inpoldering), hun landbouwkundige waarde, vaak ook een specifieke natuurwaarde en/of unieke landschappelijke waarde. Typisch zijn de vele poelen, greppels en sloten om de afwatering te verzekeren en de kleine reliëfverschillen ten gevolge van de inpolderingsgeschiedenis (reliëfinversie). Het is een gevarieerd landschap met vele gradiënten en een unieke mix aan kruiden en grassoorten. Naast begrazingsmogelijkheden voor het vee, bieden de poldergraslanden ook een leefgebied voor weiden moerasvogels en andere fauna. 's Winters zijn de polders van belang als overwinteringsgebied voor internationaal belangrijke aantallen overwinterende ganzen en andere watervogels.

De definitie van historisch permanent grasland (HPG) is als volgt bepaald in het Natuurdecreet: "een halfnatuurlijke vegetatie bestaande uit grasland gekenmerkt door het langdurige grondgebruik als graasweide, hooiland of wisselweide met ofwel cultuurhistorische waarde, ofwel een soortenrijke vegetatie van kruiden en grassoorten waarbij het milieu wordt gekenmerkt door aanwezigheid van sloten, greppels, poelen, uitgesproken microreliëf, bronnen of kwelzones".

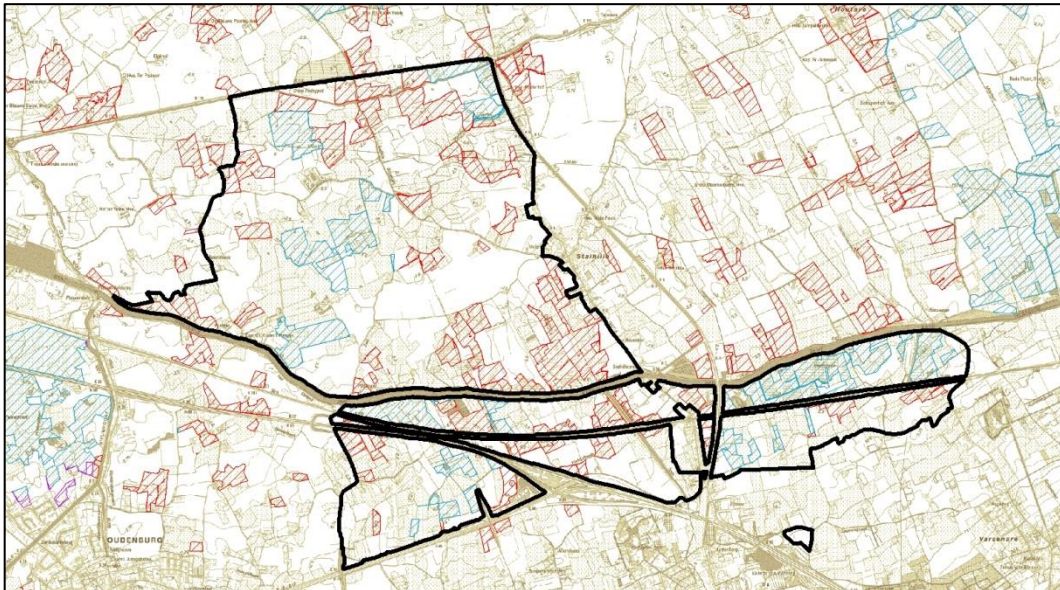
Op 31 maart 2006 nam de Vlaamse Regering het besluit om een effectieve bescherming te voorzien voor de poldergraslanden. In uitvoering van het regeerakkoord (2009-2014) gaf de Vlaamse minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur in 2013 de opdracht om een wetenschappelijk onderbouwde kaart te maken van de historisch permanente graslanden (HPG) in de landbouwstreek 'Polders'. Eind juni

2013 werd een intensieve inventarisatie uitgevoerd door een samenwerking tussen het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, het Agentschap voor Natuur en Bos, de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling en de Vlaamse Landmaatschappij.

Op 26 september 2014 werd op basis van de inventarisatie een voorlopige lijst vastgesteld door de Vlaamse Regering. Deze lijst werd in het najaar van 2014 aan de bevolking voorgelegd via een openbaar onderzoek.

Op basis van binnengekomen bezwaren en het advies van de Verificatiecommissie stelde de Vlaamse regering de kaart van de historisch permanente graslanden op 27 november 2015 definitief vast. Hierbij zijn ca. 8.000 hectare historisch permanent grasland beschermd: ca 5.000 hectare via natuur- en ca 3.000 hectare via landbouwregelgeving.

**Figuur 6. Beschermd poldergraslanden (BVR 27 november 2015)**



*De rood gearceerde percelen zijn ecologisch kwetsbaar blijvend grasland, vastgesteld als HPG, maar vallen niet onder de bescherming van het natuurdecreet.*

*De blauw gearceerde percelen zijn ecologisch kwetsbaar blijvend grasland, vastgesteld als HPG, met een verbod op wijziging van vegetatie en vallen onder de bescherming van het natuurdecreet.*

De afbakening van de historisch permanente graslanden betreft de West-Vlaamse polders en het Oost-Vlaamse Meetjesland, en bestrijkt het grondgebied van de gemeenten Alveringem, Assenede, Blankenberge, Bredene, Brugge, Damme, De Haan, Diksmuide, Gistel, Jabbeke, Knokke-Heist, Koekelare, Koksijde, Lo-Reninge, Maldegem, Middelkerke, Nieuwpoort, Oostende, Oudenburg, Sint-Laureins, Veurne en Zuienkerke.

In de beslissing van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 over de poldergraslanden wordt een gedifferentieerde aanduiding van de historisch permanente graslanden voorzien. De wetgeving bepaalt dat er graslanden beschermd worden via de landbouwwetgeving en de natuurwetgeving. In deze laatste categorie is er nog een opsplitsing tussen graslanden waar een expliciet verbod op wijzigen is en waar een voorafgaande natuurvergunning noodzakelijk is voor wijzigingen. De aangeduide graslanden vallen onder het ecologisch kwetsbaar blijvend grasland, zoals opgenomen in de landbouwwetgeving.

Binnen het RUP gelden voor de historisch permanente graslanden volgende principes m.b.t. de aanduiding van een ruimtelijke bestemming: graslanden die beschermd zijn door de natuurwetgeving, zullen in principe aangeduid worden met een natuurbestemming, graslanden die beschermd zijn door de landbouwwetgeving krijgen in principe een aanduiding agrarisch gebied.

Van deze algemene principes wordt hier afgeweken in volgende gevallen:

- Historisch permanente graslanden die in het kader van de natuurcompensatie van de ontwikkeling van de haven van Zeebrugge als natuur ontwikkeld zijn of worden, krijgen een natuurbestemming. Zij zijn niet langer in volwaardig landbouwgebruik, waardoor een pure landbouwbestemming niet aangewezen is.
- Historisch permanente graslanden die in de goedgekeurde ruilverkavelingen aangeduid zijn als natuur, zullen deze bestemming verder behouden indien dit na ruimtelijke afweging gewenst blijkt.
- Historisch permanente graslanden die gelegen zijn in een bestaand natuurreservaat krijgen een bestemming natuur.
- Historisch permanente graslanden die gelegen zijn binnen (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied en vogelrichtlijngebied, krijgen een agrarische bestemming, vaak met een overdruk natuurverweving. Binnen het vogelrichtlijngebied blijft de bescherming gegarandeerd via de natuurwetgeving, binnen habitatrichtlijngebied via de landbouwwetgeving, voor zover het grasland niet onder één van bovenstaande categorieën valt.

In het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen het agrarisch gebied eveneens de overdruk natuurverweving aangewend voor clusters van graslanden met ecologische waarden. Deze overdrukken zijn grotendeels een ruimtelijke keuze en zijn niet specifiek aanwezig omwille van de aanduiding als ecologisch kwetsbaar blijvend grasland.

#### 4.2.7 Studie gewestelijke carpoolparkings

Op basis van het rapport 'Carpoolparkings West-Vlaanderen<sup>2</sup>', in opdracht van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW), wordt geopteerd voor een carpoolparking. De locatie 'Jabbeke-West' wordt beschouwd als een potentiële 'quick win' en is opgenomen in de prioriteitenlijst van de studie. Om een snelle uitvoering mogelijk te maken wordt de noodzakelijke herbestemming mee opgenomen in voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.

Door het uitbouwen van carpoolparkings worden twee doelstellingen nagestreefd:

- Promotie van carpools als modus in de woon-werk verplaatsing om zo het aantal auto-kilometers te beperken en de lokale luchtkwaliteit te verbeteren
- Verhogen van de verkeersveiligheid aan op- en afritten, door een verkeersveilige oplossing voor het wildparkeren aan te bieden

Het stimuleren van carpools is één van de instrumenten om de doorstroming op het hoofdwegennet te verbeteren. Deze maatregel richt zich immers vooral op het woon-werkverkeer en heeft dus een positieve invloed op de verkeersafwikkeling in de spits. Bovendien leggen carpools gemiddeld meer kilometers in het woon-werkverkeer af dan niet carpools.

De succesfactoren van carpoolparkings zijn in hoofdzaak geput uit de CROW publicatie 254 'Carpoolpleinen, van beleid tot uitvoering<sup>3</sup>' en de studie Carpoolparkings Vlaanderen<sup>4</sup>:

- Carpoolpleinen hebben vooral een functie in de schakel binnen woonwerkverplaatsingen over een relatief langere afstand.
- De overstap via een carpoolplein mag nauwelijks effect hebben op de totale duur van de rit.
- Meer dan een kwart van de carpoolpassagiers beschikt niet over een rijbewijs of auto. Om een carpoolparking voor deze doelgroep interessant te maken, moet deze op loop- of fietsafstand van de woning liggen, beschikken over goede fietsstallingen en/of goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

Carpools zijn het meest gebaat bij een dicht netwerk van (kleinere) carpoolparkings, waardoor er altijd een voor hen gunstige parking voor handen is. Bij het bepalen van geschikte carpoollocaties, dienen steeds de bestaande carpoolparkings in rekening genomen te worden. Het realiseren van

<sup>2</sup> Bron: Carpoolparkings West-Vlaanderen, Technum in opdracht van MOW/BMV West-Vlaanderen, 2014

<sup>3</sup> Carpoolpleinen, van beleid tot uitvoering, CROW, publicatie 254, september 2007

<sup>4</sup> Carpoolparkings Vlaanderen, Mint NV en Omgeving cvba, maart 2009, i.o. Vlaams Gewest, Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid



een nieuwe carpoolparking kan immers een effect hebben op het gebruik van een bestaande carpoolparking.

Carpoolers geven vaak zelf al aan welke locatie voor hen aangewezen is om te carpoolen door 'wild te parkeren'. Locaties waar structureel meer dan 15 wagens geparkeerd staan, zijn potentiële carpoolparkings. Hiernaast zijn een aantal andere aspecten van belang:

- Dicht bij het hinterland.
- Ver van een belangrijke attractiepool: significante ritlengte. Gemiddeld leggen carpoolers een afstand van meer dan 30 kilometer per dag af.
- Veel gebruikt traject: passerende verkeersstroom in woon-werkrelaties.
- Niet in concurrentie met een andere carpoolparking.

De locatie moet vanuit het herkomstgebied gemakkelijk bereikbaar zijn zonder omrijfactor. Carpoolparkings dienen zodanig gesitueerd te worden zodat zij rechtstreeks kunnen aansluiten op het onderliggend wegennet.

Er dient steeds voldoende ruimte beschikbaar te zijn om zowel aan de huidige als de toekomstige vraag te voldoen. Minimaal dienen er 15 parkeerplaatsen voorzien te worden. Bij een aansluiting van het hoofdwegennet, wordt het streeftal van minimaal 50 parkeerplaatsen vooropgesteld, met mogelijkheid tot uitbreiding naar 70 parkeerplaatsen.

Na verloop van tijd kan het noodzakelijk zijn om de capaciteit van de carpoolparking uit te breiden. Locaties waar uitbreidingsmogelijkheden zijn, genieten dus de voorkeur ten opzicht van locaties waar geen uitbreidingsmogelijkheden zijn.

In kader van de sociale veiligheid op een carpoolparking is sociaal toezicht en goede zichtlijnen bevorderlijk voor het veiligheidsgevoel.

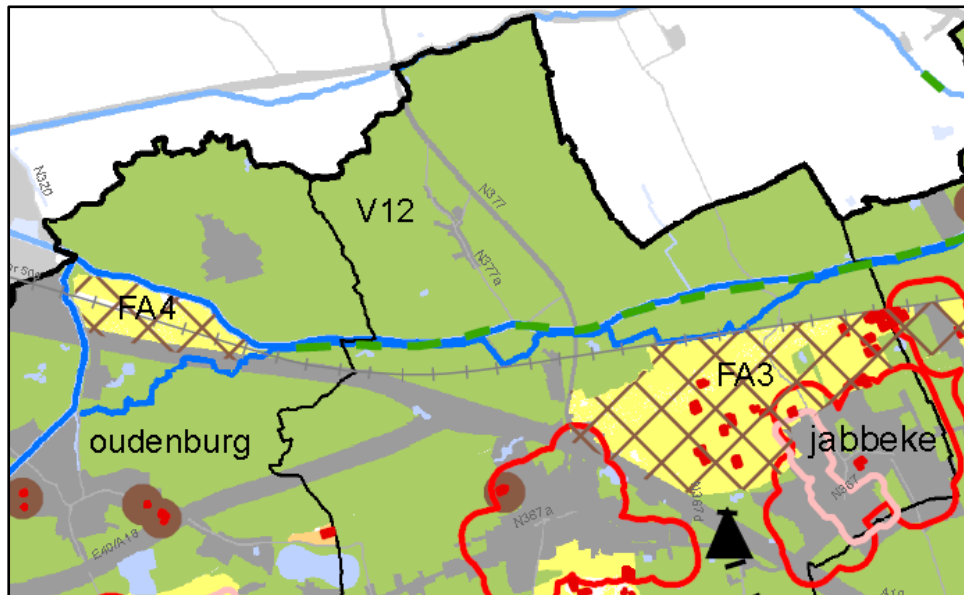
#### **4.2.8 Glastuinbouwstudie Brugge – Torhout**

De provincie West-Vlaanderen ontwikkelde een visiekaart voor de verdere ontwikkeling van de glastuinbouwsector. Deze visie werd opgemaakt in samenwerking met onder meer de gemeentebesturen en Vlaamse administraties en werd door de deputatie goedgekeurd op 30/01/2014.

De visie duidt locaties aan in de regio Brugge – Torhout waar nieuwvestiging van glastuinbouw ruimtelijk aanvaardbaar is, ofwel waar bestaande glastuinbouwbedrijven verder kunnen ontwikkelen zonder nieuwvestiging, dan wel waar glastuinbouw minder is gewenst.

Een deel van het 'flexibel ontwikkelingsgebied' (FA3) ten noorden van Jabbeke, voor nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven, is gedeeltelijk gelegen binnen de zuidoostelijke hoek van huidig ruimtelijk uitvoeringsplan – de zone Kwetshage ten zuiden van de spoorweg (met uitzondering van het vogelrichtlijngebied). Deze zone werd als agrarisch gebied bestemd waar glastuinbouw uitdrukkelijk is toegelaten.

Deze planoptie van huidig RUP is aldus niet in tegenspraak met de provinciale glastuinbouwvisie, gezien glastuinbouw in het flexibel ontwikkelingsgebied toegelaten is volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het agrarisch gebied.



**Figuur 7: uittreksel uit de provinciale glastuinbouwvisie. In de groene gebieden is glastuinbouw niet gewenst, in de gele gebieden wel. De rode punten zijn actueel bestaande glastuinbouwbedrijven.**

### 4.3 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen

#### 4.3.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (MB 06/03/2002, MB 11.02. 2014 en MB 20.01.2020)

Het PRS West-Vlaanderen is goedgekeurd in 2002 en tweemaal partieel herzien.

In het richtinggevend deel<sup>5</sup> van het PRS-WV zijn volgende selecties gebeurd die gelegen zijn binnen het plangebied:

- Natuurverbindingsgebieden: Jabbeeksebeek;
- Natte ecologische infrastructuur: Kanaal Gent - Oostende;
- Toeristisch-recreatieve lijnelementen: Kanaal Gent - Oostende;
- Gave landschappen: Poldergebied Klemskerke – Zuienkerke, Graslandgebied Kwetsshage en graslandgebied Zwaanhoek-Oudeburg;
- Nieuwe landschappen: Het ruilverkavelingsgebied ten noorden van het kanaal (omgeving Stalhille);
- Structurerend lineair element: Kanaal Gent - Oostende.
- Stimulansgebieden natte kleine landschapselementen: de omgeving van de verspreide natuurkernen in de polders van Klemskerke, Paddegat en de polders van Uitkerke.

In het bindend deel<sup>6</sup> werden volgende elementen opgenomen:

- Natuurverbindingsgebieden: Jabbeeksebeek
- Rivier- en beekvalleien: Jabbeeksebeek, Stalhillescheiding/Kromzwin/Kerkvliet/Kiekezwin/Dorpzwin
- Natte ecologische infrastructuur: Kanaal Gent - Oostende
- Toeristisch-recreatieve lijnelementen: Kanaal Gent - Oostende
- Gave landschappen: Poldergebied Klemskerke – Zuienkerke en Graslandgebied Kwetsshage

<sup>5</sup> Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, pp. 221 ev.

<sup>6</sup> Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, pp. 294 ev.

#### 4.3.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Jabbeke

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Jabbeke werd goedgekeurd op 21 augustus 2008. De omgeving van het plangebied wordt grotendeels aanzien als een agrarisch gebied met grondgebonden landbouw. Enkel bij Kwetshage en de Gemene Weiden van Ettelgem, beide als VEN-gebied geselecteerd, wordt het ecologisch belang gehonoreerd. De aangeduide Speciale Beschermingszones (Habitatrichtlijngebied) bij Paddegat ten zuiden van het kanaal en Dorpszwin bij Stalhille worden weergegeven, maar blijven in landbouwgebied.

#### 4.3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oudenburg

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2018 en goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 19 juli 2018.

De visie van de gemeente Oudenburg op de natuurgebieden en agrarische gebieden met belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oudenburg als volgt omschreven:

“Op het grondgebied van Oudenburg bevinden zich verschillende gebied die momenteel een belangrijke natuurlijke en ecologische waarde bevatten. Deze gebieden worden veelal voor agrarische doeleinden aangewend, hoewel delen van een aantal van deze gebieden afgebakend zijn als VEN-gebied of geselecteerd zijn als natuurkerngebied. De stad wil dit in de toekomst ook zo behouden. Het betreft volgende gebieden waarvoor de gemeente volgende aanvullingen suggereert naar de hoger overheden:

- Oostends Krekengebied
- Zwaanhoek
- Noordhoek-Paddegat
- Bourgognemeersen

De stad heeft in het gemeentelijk structuurplan ook per ruimtelijke entiteit een beleidskader voor zonevreemde constructies bepaald.

In het GRS van Oudenburg zijn voor het gebied tussen de spoorweg Brugge-Oostende en de A10-E40 bijkomende inrichtingsvoorwaarden gesuggereerd voor de ontwikkeling van gebied voor glastuinbouw.

De stad Oudenburg heeft volgende relevante maatregelen en acties bindend vastgelegd:

- Aanmoedigen van de landschappelijke integratie van bebouwing in de open ruimte door middel van passende aanplantingen en streven naar landschappelijk kwalitatieve agrarische architectuur.
- Aanplanten en onderhouden van kleine landschapselementen en dreefherstel.

#### 4.3.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan De Haan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van De Haan werd goedgekeurd op 16 augustus 2007.

Het gedeelte van het grondgebied van De Haan dat binnen het plangebied gelegen is, ligt in de Oudlandpolders. Het gebied is geselecteerd als deel van de gave landschappen van de Polder van Klemskerke. Er moet in dit open gebied gestreefd worden naar het behoud van het landschappelijk open karakter, dit door het tegen gaan van nieuwe geïsoleerde constructies in het landschap zoals zendmasten, windmolens, ... Kleine windturbines kunnen enkel nabij bestaande bebouwing (hoeves, ...) worden voorzien.

De Noordede is geselecteerd als bovenlokaal structurerend lineair element.

De gemeente suggereert aan de bevoegde overheid om het landbouwgebied te differentiëren in 'landbouwgebied met overwegend grasland'. Het is een aaneengesloten en samenhangend landbouwgebied waarin de agrarische activiteit als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard moet worden. De graslanden en kleine landschapselementen bezitten een belangrijke ecologische kwaliteit die bewaard moet blijven. De landbouw met rekening houden met de historische relictwaarde en de biologische waarde van het gebied.

Ontwikkelingsperspectieven:

- Bestaande grondgebonden landbouwbedrijven kunnen blijven uitbreiden;
- Het poldergebied wordt zoveel mogelijk gevrijwaard van nieuwe bebouwing, nieuwe of zich herlokalisierende landbouwbedrijven kunnen op oude hoevesites starten;
- Intensivering naar grondloze activiteiten is uitgesloten. Omschakeling naar tuinbouw is mogelijk wanneer het open landschap niet wordt ondermijnd;
- Nieuwe of zich herlokalisierende niet-grondgebonden activiteiten, para-agrarische activiteiten en nieuwe glastuinbouwbedrijven zijn niet meer mogelijk.

## 5 Bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied

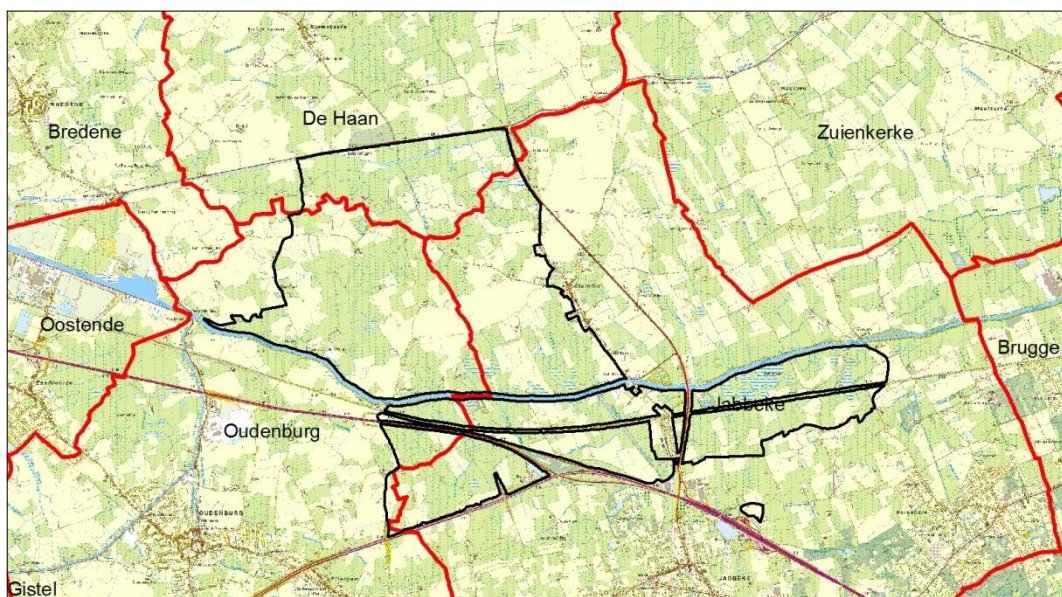
### 5.1 Situering van het plangebied

Het plangebied “Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille” ligt centraal in de Kustpolders op het grondgebied van Oudenburg, Jabbeke en De Haan. Het gebied strekt zich ongeveer uit tussen de N9 (Brugse Baan) in het noorden en de autosnelweg E40 in het zuiden. Ten zuiden van de E40 bevindt zich nog een stuk van het deelgebied ‘Ettelgemse gemene weiden’.

In het oosten ligt de grens op de kern van Stalhille en de voormalige weg Vijfwege – Jabbeke (Cathilleweg), met een uitstulping ter hoogte van het deelgebied ‘Kwetshage’.

Ten westen wordt de grens van het plangebied gevormd door de Clemensheulestraat en een graslandcomplex ten westen ervan.

**Figuur 8. Situering plangebied**



Het plangebied wordt doorsneden door drie parallelle lijninfrastructuren: het kanaal Gent – Oostende, de spoorlijn 50A Oostende – Brugge – Brussel en de autosnelweg E40.

Er zijn vier grote deelgebieden te onderscheiden:

- Het deelgebied ‘Kwetshage’ ten oosten van de gewestweg N377;
- Het deelgebied ‘stationsomgeving Jabbeke’, gelegen rondom het voormalige station van de gemeente Jabbeke;
- Het deelgebied ‘Ettelgemse Gemene Weiden’, aan beide zijden van de E40, ten westen van de Jabbeekse beek tot aan het kanaal Gent – Oostende;
- De Polder van Stalhille, ten noorden van het kanaal.

Een vijfde kleiner deelgebied situeert zich net ten noorden van het servicestation (dienstverlengingszone) nabij de afrit van Jabbeke (rijrichting Oostende/Veurne).

## 5.2 Deelstructuren

### 5.2.1 Fysisch systeem

#### Reliëf

De overgang tussen de Zandstreek en de Polders verloopt op het terrein zeer geleidelijk en is gekoppeld aan een macroreliëf. Grote hoogteverschillen zijn niet aanwezig.

Op perceelsniveau vertonen de permanente graslandgebieden bij het Pompje, het Paddegat, de Schobbejak, Kwetshage en de Ettelgemse Gemene Weiden een uitgesproken microreliëf met talrijke sloten, laantjes, poelen en depressies, vaak ontstaan door ontkeiling of uitvening.

**Figuur 9. Hoogteligging (donkergroen: 0 meter TAW, donkerrood: 10 meter TAW)**



#### Grondwater

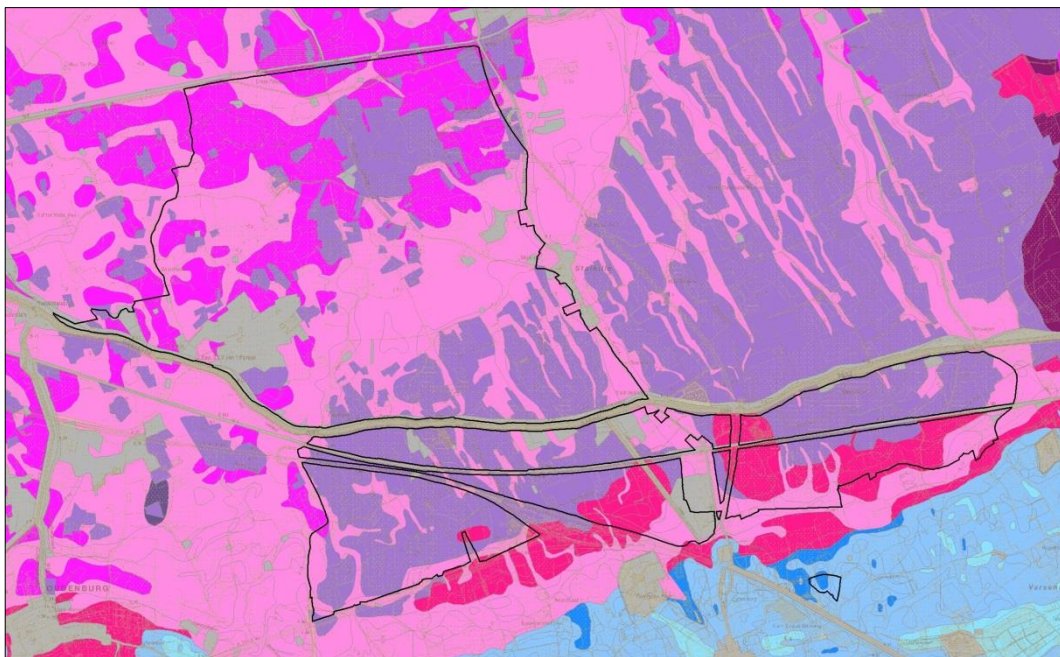
Er zijn goede indicaties voor het uittreden van zoete kwel met infiltratiegebied in de zandstreek op de grenszone Zandstreek-Polders. Deze poldergebieden staan in meerdere of mindere mate onder invloed van brak grondwater. Hierdoor ontstaat een fijn geschakeerd vegetatiepatroon met gradiënten van droog tot nat en zoet tot brak, met zilte vegetaties in de laaggelegen delen.

#### Hydrologie

Het plangebied is gelegen in de Nieuwe polder van Blankenberge. De polders worden grotendeels kunstmatig afgewaterd met pompstations. Bij langdurige droogte wordt er water van het kanaal Gent – Oostende gebruikt om de polders te bevoeien, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks. De polders ten westen van Stalhille wateren gedeeltelijk gravitair af naar de Noordede en liggen gedeeltelijk in het bemalingsgebied van het pompemaal de Steger. Binnen het bemalingsgebied van de Steger hebben het Pompje, de Schorreweide en de Schobbejak een afzonderlijk regelbaar waterpeil gekregen. De Ettelgemse weiden en het gebied Kwetshage behoren tot het bemalingsgebied Kwetshage-Paddegat.

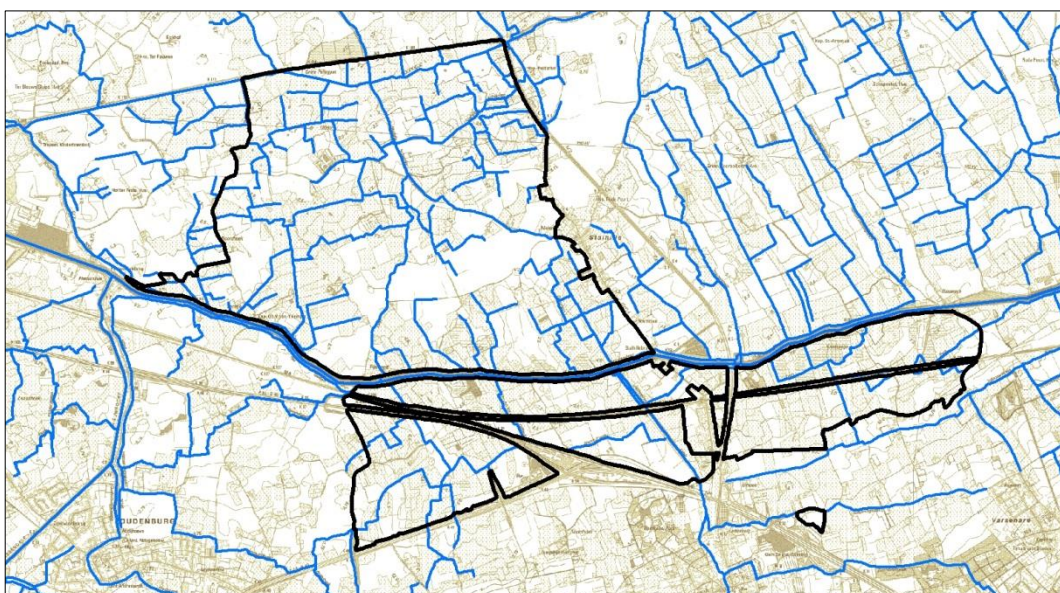
Er bevinden zich brede poldersloten die de basis vormen van een sterk vertakt waternetwerk. Bij langdurige, hevige neerslag treden in Kwetshage en het Paddegat overstromingen op en worden delen van akkers of weilanden onder water gezet. De kleiige ondergrond houdt een vlotte infiltratie van het regenwater tegen.

**Figuur 10. bodemkaart**

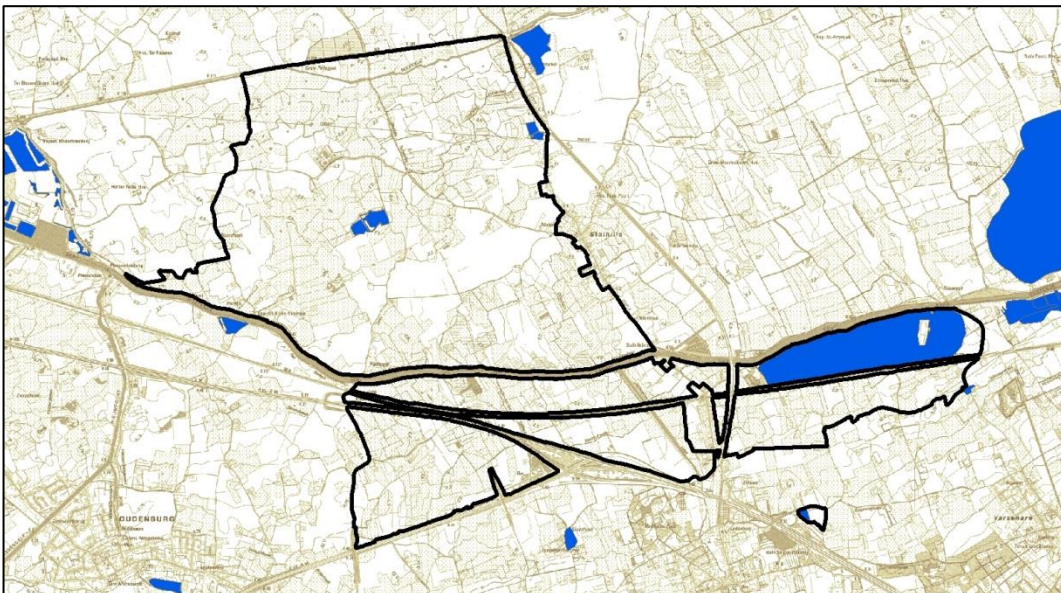
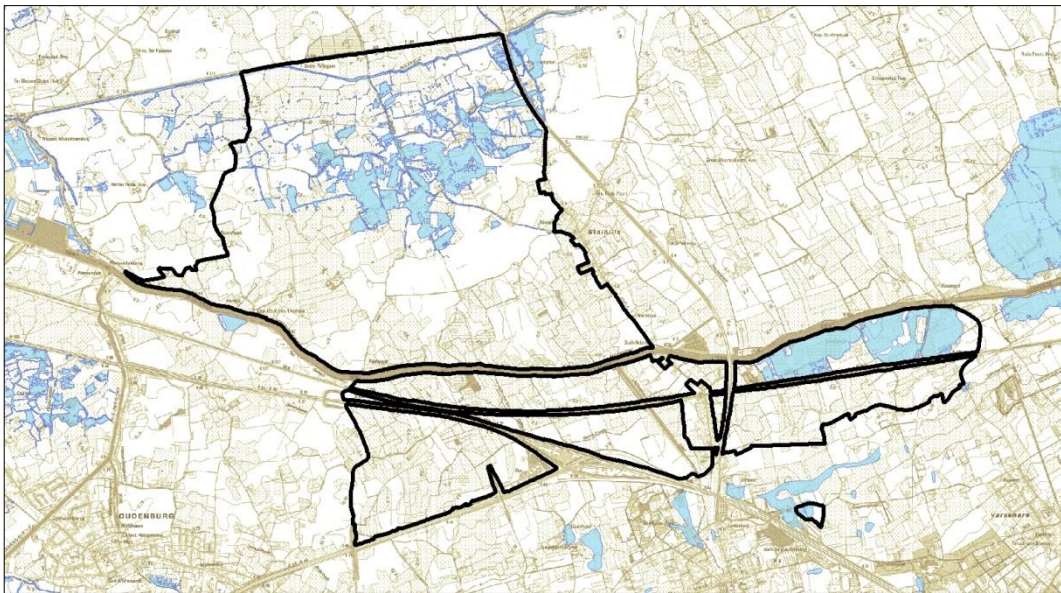


19. Zware Klei-complex	12. Natte leem	35. Kleiplaat polders
11. Zandleem-complex	15. Natte klei	17. Klei-complexen
05. Zand-complex	18. Natte Zware Klei	28. Hoge kustduin
13. Vochtige leem	09. Nat zandleem	31. Geul polders
16. Vochtige klei	06. Nat zand antr	08. Droog zand antr
19. Vochtige Zware Klei	03. Nat zand	05. Droog zand
10. Vochtig zandleem	30. Moeren	11. Droge zandleem
07. Vochtig zand antr	40. Mergel	14. Droge leem
04. Vochtig zand	14. Leem-complexen	17. Droge klei
26. Veen	27. Landduin	34. Dekklei polders
33. Schor polders	29. Kustduingrond	38. Bronnen
32. Poelgrond polders	39. Krijt	01. Antropogeen
37. Overdekt Pleistocene	36. Kreekrug	

**Figuur 11. Waterlopen**



**Figuur 12. Overstromingsgevoelige gebieden (2014)**



**Figuur 13: recent overstromde gebieden (ROG, 2014)**

### 5.2.2 Agrarische structuur

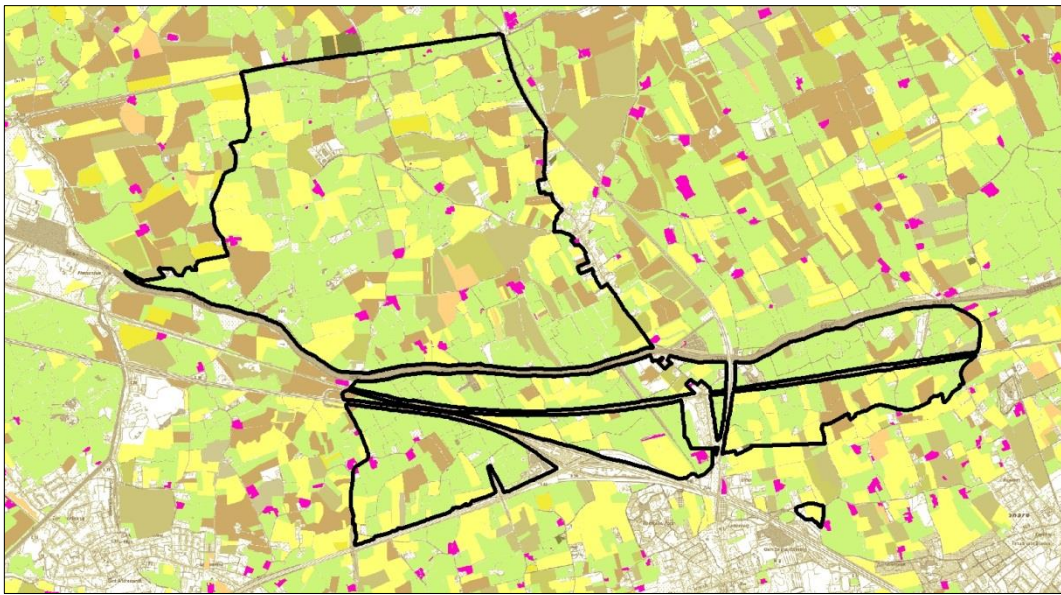
De agrarische structuur is het geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. In de Kustpolders is de landbouw de voornaamste ruimtegebruiker en een belangrijke economische motor. Landbouw is ruimtelijk structurerend aanwezig, meestal gemengd (akkerbouw en veeteelt), maar met nadruk op de veeteelt in de Kustpolders.

Onder meer omwille van het uitgesproken agrarisch landgebruik, zowel akkerland als weiden, is het landschap zeer open.

Het grootste deel van het gebied is in gebruik door de landbouw. Op de kreekruggen wordt vooral aan akkerbouw gedaan. Op de venige en uitgeveende gronden liggen dan weer vooral graslanden, gebruikt voor veeteelt of hooiland. Deze gronden liggen lager en zijn natter dan de kreekruggen. Vele van deze graslanden hebben een grotere natuurlijke waarde. In het gebied werden al enkele graslanden als natuurkern aangeduid. In het gebied liggen verspreid een aantal landbouwbedrijven, zowel tussen de graslanden als tussen de akkers.



**Figuur 14. Landbouwgebruiksparcelen (2013)**

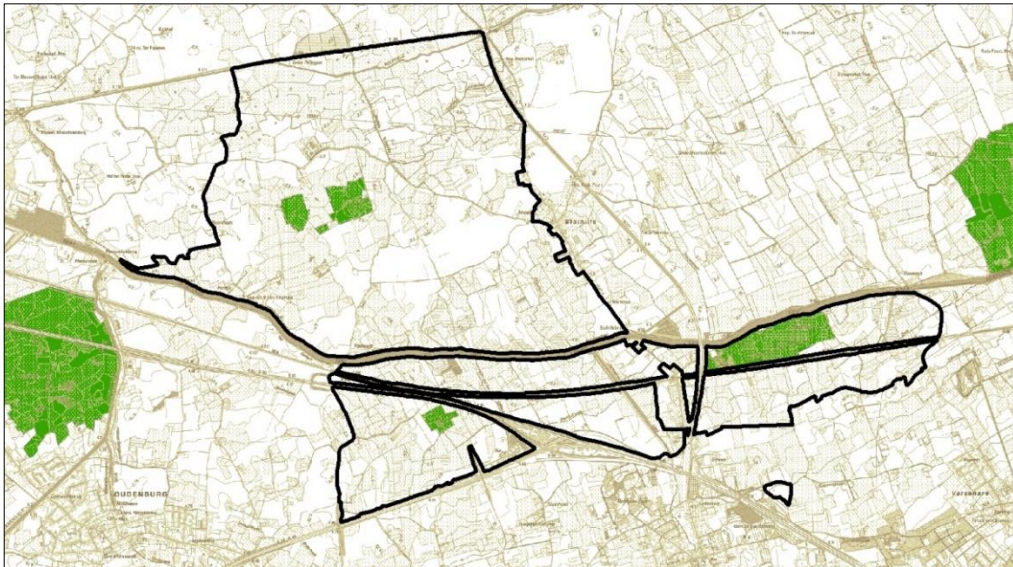


- Aardappelen
- Bieten
- Eiwithoudende gewassen
- Fruit
- Geen
- Graangewassen
- Grasland
- Groenbedekker
- Groenten
- Houtachtige gewassen
- Infrastructuur & objecten
- Kruiden
- Maïs
- Noten
- Objecten
- Oliehoudende zaden
- Overige gewassen
- Sierplanten
- Vlas en Hennep
- Vlinderbloemige Groenbedekker
- Voedergewassen

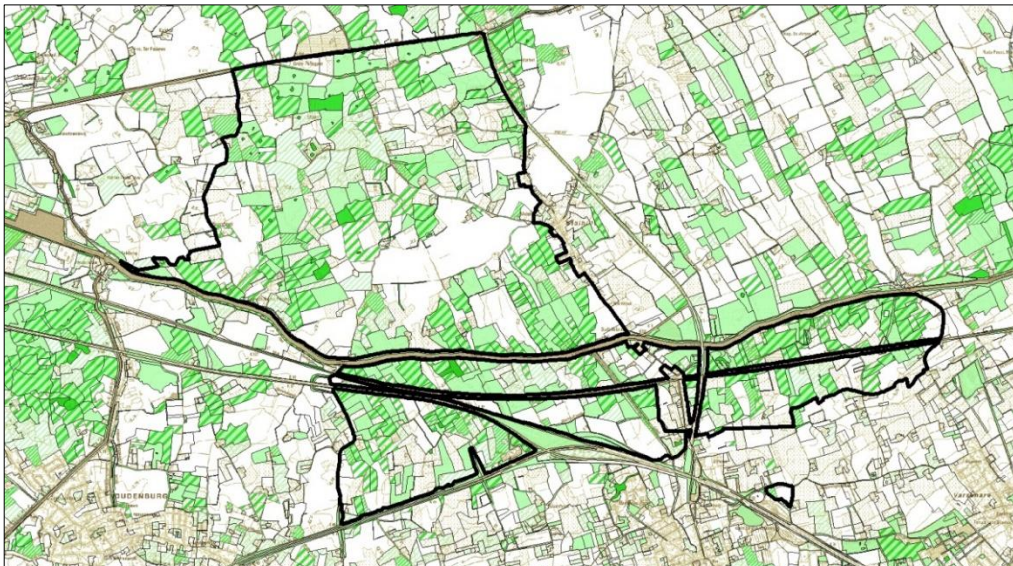
### 5.2.3 Natuurlijke structuur








De natuurlijke structuur bestaat hier vooral uit een gebied van gradiëntrijke graslanden. Dit gebied ligt op de overgang van de polders (laag gelegen, voedsel- en kalkrijk, brak tot zoet water) en de zandstreek (hoger gelegen, voedselarm, zure gronden). De graslandgebieden vertonen een mozaïek van typische polderecotopen, zoals kam- en dottergraslanden, zilte vegetaties ("Atlantische schorren", habitattype 1330), brakwatermilieus en moeras. Voor vogels zijn deze graslandgebieden van groot belang als pleisterplaatsen en voor doortrekkende steltlopers en watervogels, voor overwinterende ganzen en als broedgebied voor weidevogels.

**Figuur 15. Vlaams Ecologisch Netwerk**



**Figuur 16. Biologische waarderingskaart**



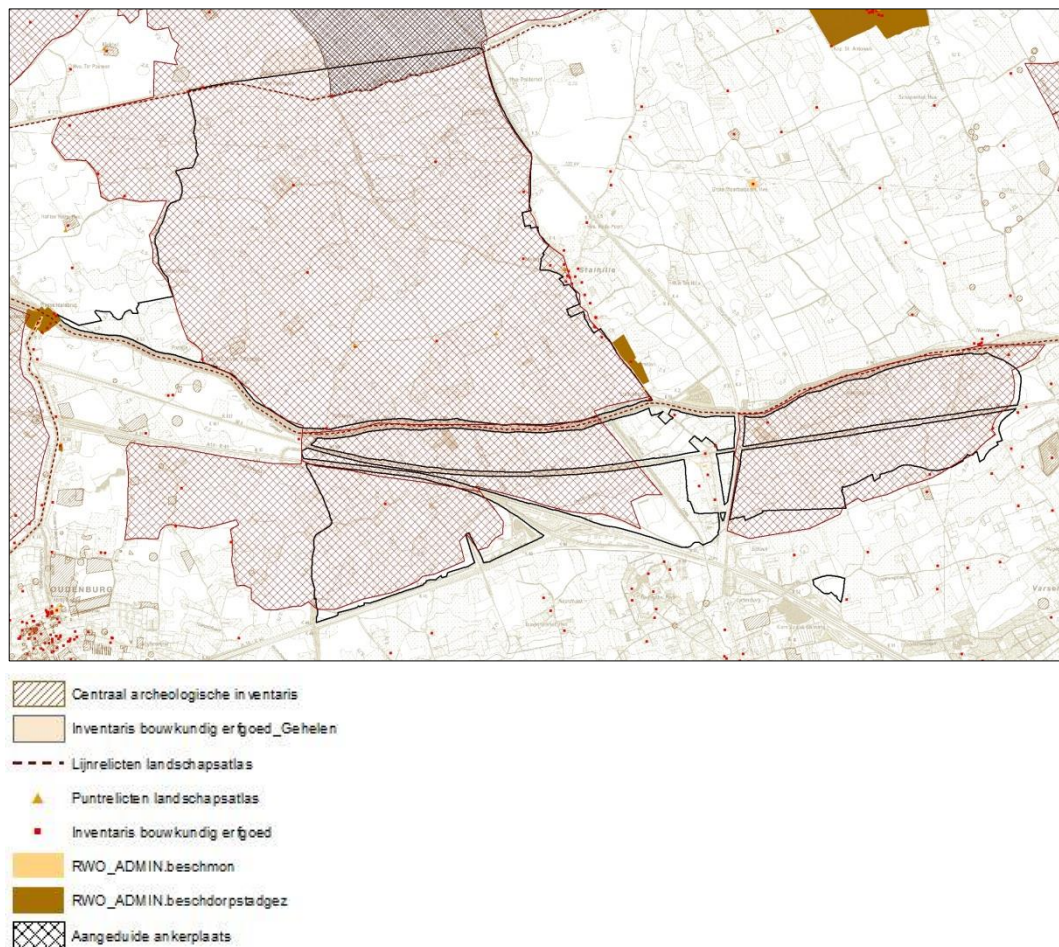
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol

## 5.2.4 Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Het landschap vertoont weidse panoramische zichten in vele richtingen. Buiten de opgaande groenelementen langs het kanaal Gent – Oostende en de schaarse erfbeplanting rond de polderhoeven komen er weinig of geen punt- en lijnvormige groenelementen voor.

De verspreiding van de akkers en graslanden is gebonden aan de oude kreekconfiguratie. De akkers liggen op de kreekruigen terwijl de graslanden in de lager gelegen delen (al dan niet uitgeveende komgronden, oude kleiputten en kleiplaatgronden) liggen. De vrij ordeloze ontginning van het gebied weerspiegelt zich nog steeds in het percelingspatroon. Dit is te zien aan de onregelmatige blokvormige percelen in het weidegebied. De percelering van de weilandcomplexen is nog goed bewaard alsook de loop van de verschillende grachten en beken in het gebied. De wegen kronkelen zich tussen de percelen, vooral op de hogere kreekruigen.

**Figuur 17. Landschapsatlas en beschermd erfgoed**



### 5.3 Beschrijving van de deelgebieden

Bovenstaande ruimtelijke elementen worden verder beschreven per deelgebied:

- Kwetshage
- Stationsomgeving Jabbeke
- Ettelgemse Gemene Weiden
- Polder van Stalhille
- Dienstverleningszone Jabbeke (servicestation E40 rijrichting Veurne/Oostende)

#### 5.3.1 Kwetshage

Het deelgebied Kwetshage is het meest oostelijke deel van het plangebied. Het deelgebied wordt begrensd door:

- Het Kanaal van Gent naar Oostende in het noorden;
- De Westernieuwweg in het oosten;
- De noordgrens van het HAG, deelgebied "Landbouwgebied Jabbeke-Zerkegem" 7 in het zuiden (rekening houdende met de perceelsgrenzen);
- De Expressweg N377 in het westen.

**Figuur 18. Orthofoto deelgebied Kwetshage**



Het gebied wordt gekenmerkt door graslanden en akkers en is weinig verstoord door bebouwing en infrastructuur. Bebouwing is er beperkt aanwezig en bestaat uit slechts een achttal woningen verspreid deelgebied. Het gebied wordt beperkt doorsneden door wegen. De belangrijkste weg is de Kwetshagestraat die van noord naar zuid het deelgebied doorkruist. Langsheen het kanaal loopt een jaagpad, dat naast haar hoofdfunctie als dienstweg voor onderhoud van het kanaal ook een economische functie heeft (ontsluiting bedrijven) en als (recreatief en functioneel) fietspad wordt aangewend. In deze context valt een jaagpad niet te herleiden tot louter fietspad.

---

<sup>7</sup> Deze grens valt samen met de overgang polder zandstreek tussen de N377 en het kasteel Blauwe toren.

## Fysisch systeem

Het gebied bevindt zich op de overgang tussen de pleistocene zandgronden en kleiige Oudlandpolders. Plaatselijk komt er veen in de bodem voor. De poldergraslanden worden gekenmerkt door een typisch bulten-slenkenpatroon, onder meer het resultaat van de historische veenontginning. Doorheen het gebied bevinden zich brede poldersloten die de basis vormen van een sterk vertakt waternetwerk.

De spoorlijn 50 Oostende-Brugge doorsnijdt het deelgebied van west naar oost. Ten noorden van de spoorlijn is het gebied bijna volledig aangeduid als effectief overstromingsgevoelig en is gelegen binnen 'recent overstroomd gebied'. Hier bestaan de bodems voornamelijk uit poelgronden.

Het gebied ten zuiden van de spoorlijn is droger en niet zo sterk onderhevig aan overstromingen. De bodem bestaat er voornamelijk uit overdekt pleistocene gronden (zeer geschikt voor grasland en akkerbouw) en kreekruiggronden. Het aandeel akkers ligt er dan ook hoger.

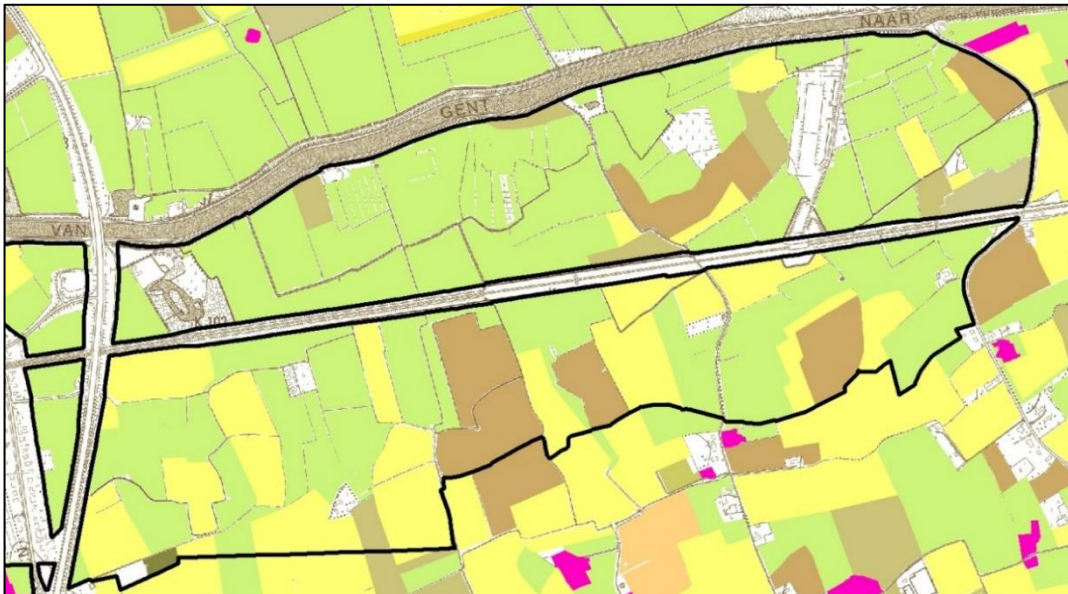
In het zuidoosten loopt langs de rand van het deelgebied een hoogspanningsleiding.

## Agrarische structuur

Elementen van de bestaande agrarische structuur

Het deelgebied Kwetshage kan vanuit landbouwkundig oogpunt opgedeeld worden in twee gebieden met hun specifieke kenmerken. Het noordelijk deel, gelegen tussen het kanaal Gent-Oostende en de spoorweg, kreeg al deels een groene bestemming in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gebieden van de overgang van polders naar zandstreek langs het kanaal Brugge-Oostende'. In het laatste decennium is dit noordelijk deel tussen het kanaal en de spoorweg grotendeels gebruikt als grasland. Er liggen verspreide akkers in het gebied, voornamelijk in de oostelijke helft. Grote delen van deze oostelijke helft zijn door de VLM aangekocht om aan een deel van de natuurcompensatie voor de achterhaven van Zeebrugge te voldoen. Er wordt een ontwikkeling van rietmoeras en poldergrasland vooropgesteld, waarbij het rietmoeras de grootste oppervlakte inneemt. De natte omstandigheden maken het gebied moeilijker bewerkbaar voor akkerbouw, en geschikt voor het nastreven van natte natuur en weilanden (hooilanden en graasweiden).

Het zuidelijk deel van Kwetshage situeert zich tussen de spoorweg en het herbevestigd agrarisch gebied. Zowel ruimtelijk gezien als naar gebruik sluit dit gebied aan bij het zuidelijk gelegen herbevestigd agrarisch gebied. Het gebied is bijna volledig in landbouwgebruik als grasland en akkerland, maar er zijn geen bedrijfszetels in het gebied gelegen. Het overgrote deel van de gronden is in gebruik door de bedrijven die ten zuiden van het deelgebied gelegen zijn.



**Figuur 19: landbouwgebruiksparcels (2013) legende: zie 5.2.2**

## Knelpunten en potenties

Het noordelijk deel van Kwetshage is grotendeels verloren voor landbouwgebruik. Mogelijks kunnen de poldergraslanden nog ingezet worden in de bedrijfsvoering, maar gelet op de natuurwaarde en de doelstellingen is een intensief gebruik niet mogelijk.

Het zuidelijk deel van Kwetshage is een belangrijk landbouwgebied dat ruimtelijk gezien aansluit bij het aanpalend herbevestigd agrarisch gebied. De landbouwpercelen zijn daarenboven belangrijk voor de bedrijven die ze gebruiken. Landbouwkundig gezien behouden deze percelen best de agrarische bestemming.

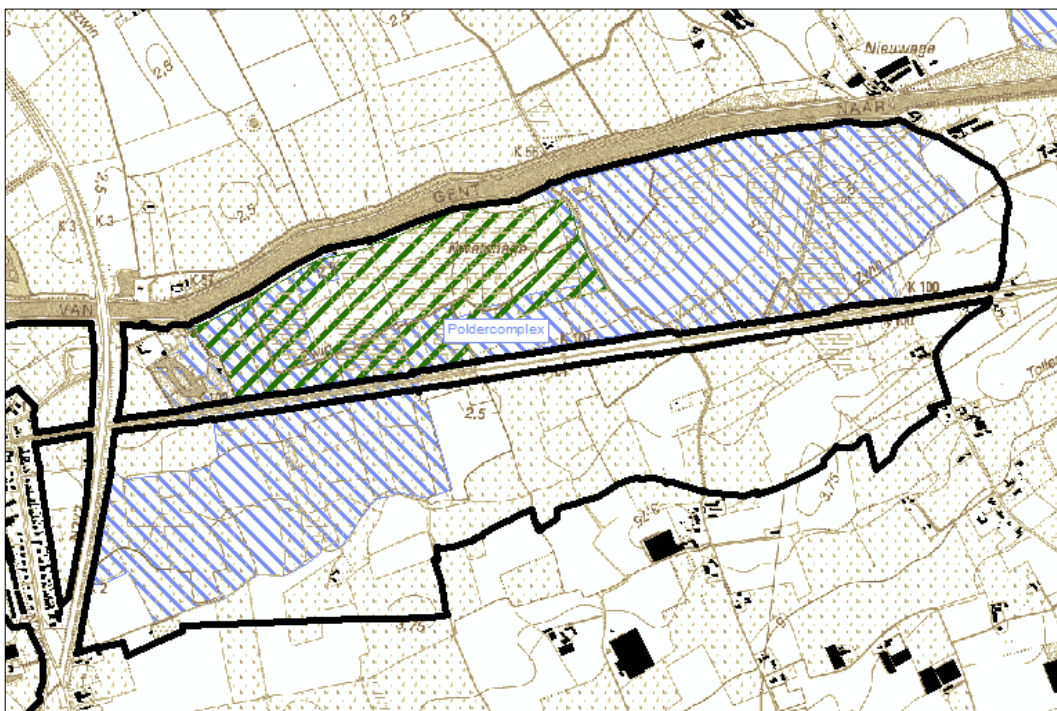
## Natuurlijke structuur

### Elementen van de bestaande natuurlijke structuur

De poldergraslanden met een permanent karakter bepalen een groot aandeel van de biologische waarde. Het betreft graslanden gekenmerkt door een uitgesproken microreliëf, doorsneden door grachten, sloten of greppels. De meest waardevolle graslanden bevatten elementen van het dotterbloemverbond, een regionaal belangrijk biotoop, maar dan in een typische en zeldzame poldervariant. De poldergraslanden worden vaak omringd door biologisch zeer waardevolle rietkragen. Op de hoger gelegen graslanden komen kamgraslanden voor. De meest waardevolle biotopen liggen in VEN-gebied dat op 4 februari 2005 via het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur: Onderdelen van de Grote Eenheid Natuur 'Gebieden van de overgang van polders naar zandstreek langs het kanaal Brugge-Oostende' een groene bestemming kreeg.

Het gebied is vooral voor vogels van internationaal belang als pleisterplaats voor doortrekkende steltlopers en watervogels, voor overwinterende ganzen en als broedgebied voor weidevogels. Daarom werd het gebied aangeduid als vogelrichtlijngebied.

**Figuur 20. Vogel- en habitatrictlijngebied Kwetshage (blauw: SBZ-H, groen: SBZ-V)**



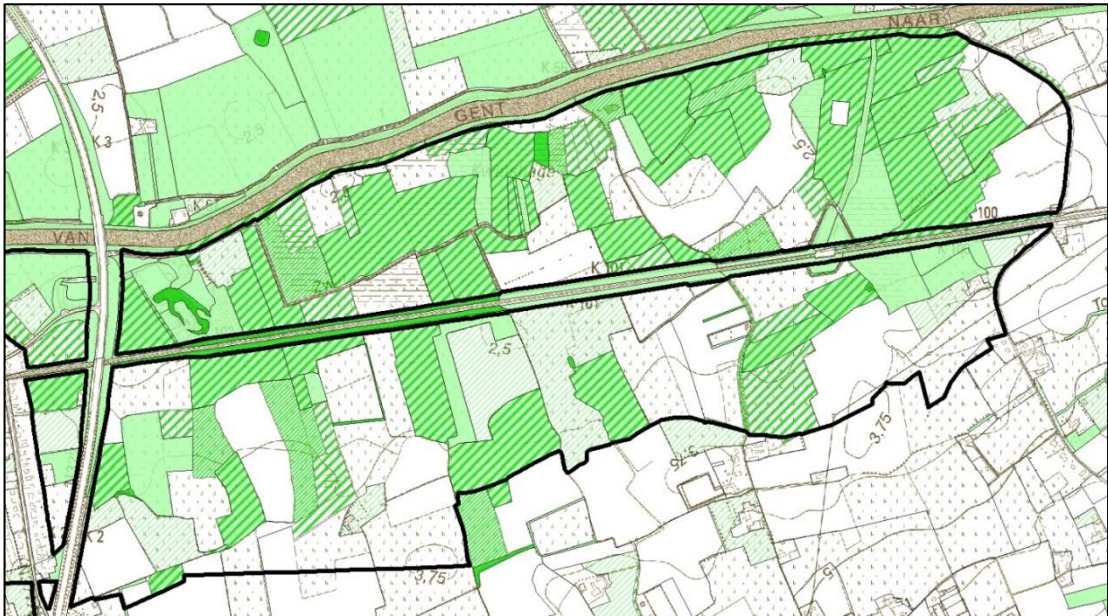
## Knelpunten en potenties

In het noordelijk gedeelte ten oosten van de Kwetshagestraat wordt het resterende gedeelte van de doelstelling 'rietmoeras' gerealiseerd in het kader van de natuurcompensaties voor de haven van Brugge-Zeebrugge. Aangezien deze natuurdoelstelling geen landbouwgebruik meer toelaat, is er een conflict met de huidige planologische bestemming.

De omzetting van graslanden naar akker, wat vooral ten zuiden van de spoorweg recent nog gebeurde, vormt een knelpunt voor overwinterende vogelsoorten. Een toename van

poldergraslanden en de aanwezigheid van water in en rond de percelen is cruciaal voor deze soorten.

Ten noorden van de spoorweg kunnen de meest waardevolle graslanden, die een groene bestemming hebben, evolueren naar zeer soortenrijke vegetaties (kwaliteitsverbetering). De overige laaggelegen poelgronden komen in aanmerking voor de ontwikkeling van rietmoeras. De akkers, zowel ten noorden als ten zuiden van de spoorweg, zijn potentieel areaal voor bijkomend grasland. Op termijn kan zich hier kamgrasland ontwikkelen.



**Figuur 21: BWK (legende: zie §5.2.3)**

### Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Elementen van de bestaande landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Kwetshage maakt deel uit de van de Oudlandpolder.

Het deelgebied Kwetshage wordt doorkruist door de spoorweg van Lijn 50 Oostende-Brugge. Hierdoor is een duidelijke onderscheid ontstaan tussen het noordelijk deel tussen de spoorlijn en het kanaal Gent – Oostende en het zuidelijk deel tussen de spoorlijn en de overgang naar het zandige Houtland. In het noordelijk deel zijn vooral wei- en hooilanden aanwezig, terwijl het zuidelijk deel gekenmerkt wordt door akkers.

Beide delen van Kwetshage zijn heel open. In het noorden vormt de opgaande bomenrij op de dijk van het kanaal een afscherming. In het westen van dit noordelijke deelgebied heeft één deel een parkachtige uitstraling.

In het plangebied waren twee bruggen opgetrokken voor een ooit geplande snelweg Jabbeke-Zeebrugge. Deze bruggen werden onlangs verwijderd en de omgeving kreeg een meer natuurlijke invulling.

Het gebied is nagenoeg vrij van bebouwing. In de noordwesthoek is een parkachtige omgeving gecreëerd met bomen en een waterpartij. Nabij deze site zijn er overblijfselen van Duitse bunkers uit WOII aanwezig.

Knelpunten en potenties

De spoorweg zorgt voor versnippering van het gebied. Kwetshage wordt middendoor gesneden door de spoorweg op talud. Hierdoor is er van een landschappelijke eenheid geen sprake meer.

De compartimentering die de spoorweg heeft teweeggebracht brengt anderzijds wel mogelijkheden voor een gescheiden waterhuishouding. De afwatering van het zuidelijke deel wordt afgeleid en het noordelijke deel kan geïsoleerd worden. Hierdoor is het mogelijk om in het noordelijk deel een ander peilbeheer aan te houden.

### 5.3.2 Stationsomgeving Jabbeke

Het deelgebied Stationsomgeving Jabbeke wordt begrensd door:

- Het Kanaal van Gent naar Oostende in het noorden;
- De Expressweg N377 in het oosten;
- De E40/A10 in het zuiden;
- De Jabbeekse beek (2e categorie) in het westen.

**Figuur 22. Orthofoto deelgebied Stationsomgeving Jabbeke**



Dit gebied is sterk versnipperd door de vele infrastructuur alsook door de historische bebouwing rond het station van Jabbeke en de recentere toevoegingen van (agrarische) bedrijven en nutsvoorzieningen.

Door de opgaande bomenrijen langs de Jabbeekse beek, het talud waarop de expressweg N377 ligt, de bomen langs het kanaal en de hoge bebouwing van de recente bedrijfsgebouwen, geeft dit deelgebied een gesloten indruk.

#### **Fysisch systeem**

Fysisch hangt dit deelgebied samen met Kwetshage in het oosten en de Ettelgemse Gemene Weiden in het westen.

Het gebied betreft een Oudlandpolder met laaggelegen weiden en hooilanden en tussenliggende akkers.

#### **Agrarische structuur**

Elementen van de bestaande agrarische structuur

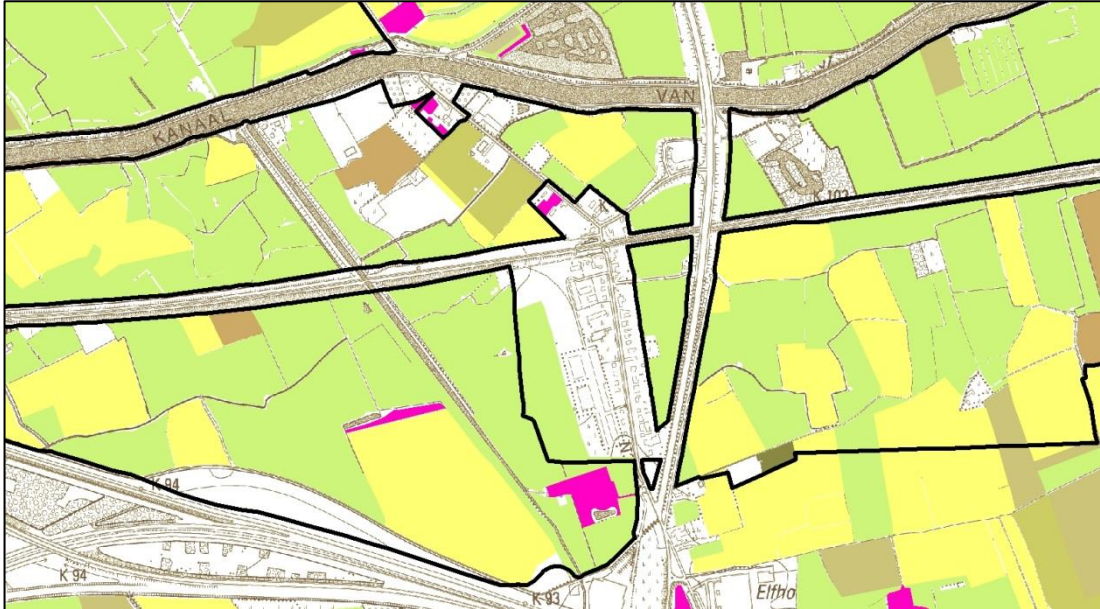
Het deelgebied Stationsomgeving Jabbeke is een veeleer versnipperd gebied, dat een verspreid landbouwgebruik kent. Er is zowel grasland als akkerland aanwezig in het gebied, maar ten zuiden van de spoorweg gaat het vooral om graslanden die als huiskavel bij een landbouwbedrijf horen. Binnen dit deelgebied zijn een aantal landbouwzetels gelegen.



### Knelpunten en potenties

Ondanks de versnippering van het gebied, kan wel worden gesteld dat een aantal bedrijven hierbinnen vrij veel grond gebruiken en voor hun voortbestaan ook afhankelijk zijn van deze gronden.

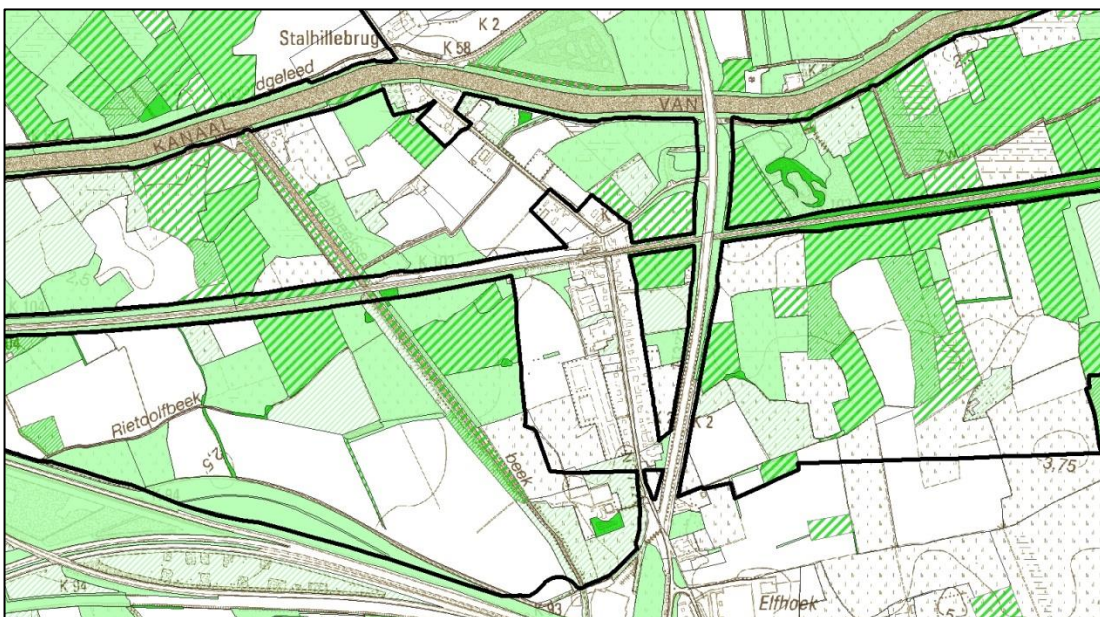
Het gebied grenst aan woongebied met landelijk karakter en industriegebied.



**Figuur 23: landbouwgebruiksparcels (2013) legende: zie §5.2.2**

### Natuurlijke structuur

De versnippering door antropogene elementen (bebouwing, spoorweg, infrastructuur) en het overwegend landbouwgebruik zorgen ervoor dat potenties voor natuur laag zijn.



**Figuur 24: BWK (legende zie §5.2.3)**

## Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Elementen van de bestaande landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Het deelgebied van de stationsomgeving is versnipperd door vele infrastructuren: het kanaal, de spoorweg, de gekanaliseerde Jabbeekse Beek en de N377. Hierdoor is het landschap niet meer in te passen in de omgeving. Oorspronkelijk maakte dit deelgebied deel uit van de Oudlandpolders ten zuiden van het kanaal, net zoals deelgebieden Kwetsbage en Ettelgemse Gemene Weiden. Het grondgebruik is hoofdzakelijk grasland: weiland en hooiland.

Reeds op oude kaarten is de weg tussen Jabbeke en Stalhille (stationsstraat) herkenbaar. De bebouwing is er echter pas later bij gekomen, na de komst van de spoorweg en het station. Aan de brug over het kanaal waren al gebouwen opgetrokken. De Jabbeekse Beek was ook al duidelijk herkenbaar.

In het deelgebied ligt een beschermde site uit WOI. Het betreft een Duitse Legerbarak, met laad- en loskade, langsheen de spoorweg. Daarnaast liggen enkele bouwkundige inventarisitems binnen het plangebied: een woning in de Stationsstraat, een villa, hoeve Hoveniershof en de voormalige legerkazerne, in gebruik door de Civiele Bescherming.

Knelpunten en potenties

Het gebied is erg versnipperd door de verschillende recente infrastructuren, maar ook reeds door de vroegere ingrepen in het landschap: het kanaal Gent - Oostende, de gekanaliseerde Jabbeekse beek, de spoorlijn Oostende-Brugge en de N377. De bebouwing langsheen de Stationsstraat versnipperd het deelgebied nog verder. Hierdoor kunnen bijna vier onafhankelijke delen herkend worden.

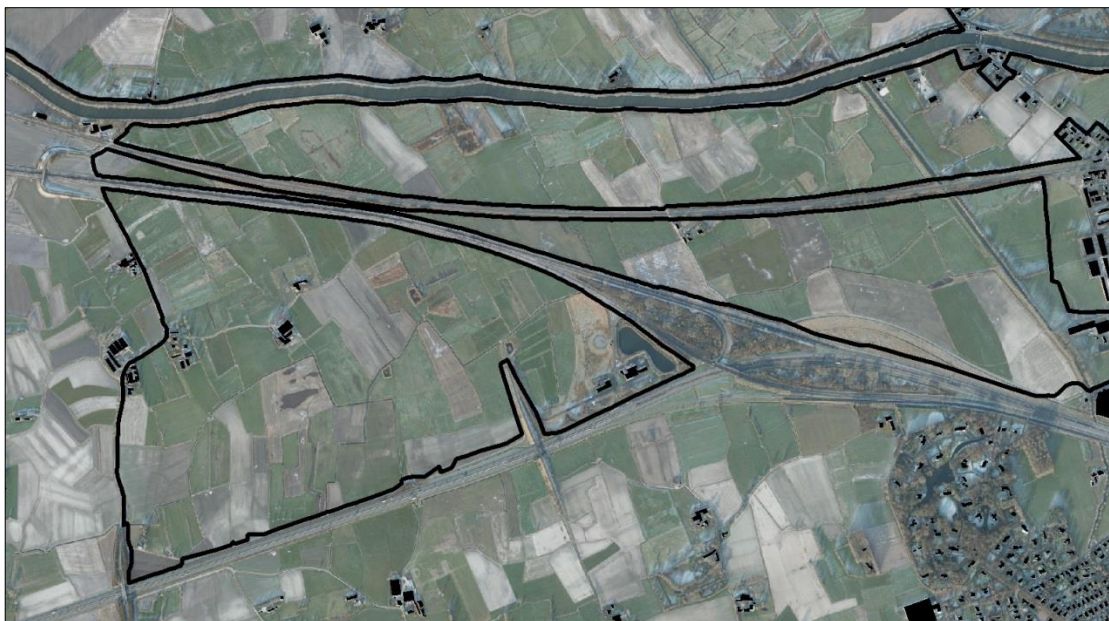
De meeste landbouwgronden zijn nog in graslandgebruik en de historische structurering, met laantjes, is op enkele plaatsen nog aanwezig en herkenbaar.

### 5.3.3 Ettelgemse Gemene Weiden en omgeving

Het deelgebied Ettelgemse Gemene Weiden en omgeving wordt begrensd door:

- Het Kanaal van Gent naar Oostende in het noorden;
- De Jabbeekse beek (2<sup>e</sup> categorie) in het oosten;
- De E40 in het zuiden;
- De Paddengatstraat in het westen.

**Figuur 25. Orthofoto deelgebied Ettelgemse Gemene Weiden en omgeving**



Het gebied wordt doorsneden door zowel de spoorlijn 50 Oostende-Brugge, als de A10.

Bebouwing is er vrij schaars, en overwegend beperkt tot de randen van het gebied, met uitzondering van één hoeve in het zuidelijk deel, die centraal ligt in het plangebied.

Ter hoogte van het op- en afrittencomplex is de radartoren van het KMI gelegen.

#### Fysisch systeem

Het gebied is gelegen op de overgang van de Oudlandpolders en de hoger gelegen zandstreek, waardoor kenmerken van beide ecoregio's aanwezig zijn. Het geheel van kreekruggen en komgronden is structurerend voor het agrarisch bodemgebruik. De komgronden worden ingenomen door natte, laaggelegen reliëfrijke graslanden, onder meer in gebruik als hooiland. Op de drogere kreekruggen wordt vooral aan akkerbouw gedaan. Dit aandeel ligt vrij hoog in dit deelgebied.

Het gebied is niet aangeduid als een recent overstroomd gebied op de overstromingskaarten, het gebied staat wel aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig.

## Agrarische structuur

Elementen van de bestaande agrarische structuur

Een groot deel van het gebied is in landbouwgebruik, waarbij een het aandeel grasland iets groter is dan het aandeel akkerland.

Vanuit landbouwkundig oogpunt kan het deelgebied in een aantal kleinere gebieden verdeeld worden. Het deelgebied tussen het kanaal Gent-Oostende en de spoorweg is in het oosten de zone 'Paddengat', een zoekzone voor de natuurcompensatie Achterhaven Zeebrugge. Deze zoekzone is echter niet ingericht in functie van de natuurcompensatie. Binnen dit gebied is vooral grasland gelegen, al komen meer naar het westen toe meer akkerlandpercelen voor. Een deel van de graslanden is in eigendom van het Agentschap voor Natuur en Bos.

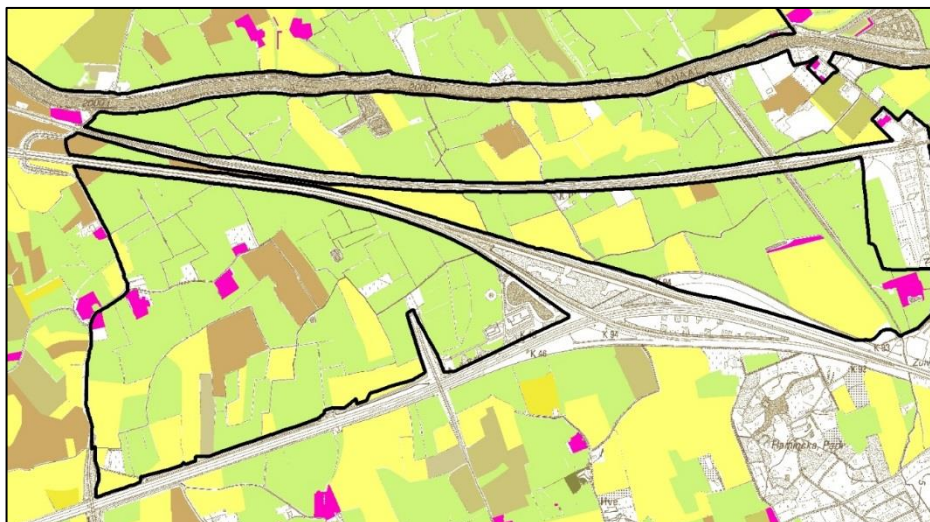
Ten zuiden van de spoorweg komt zowel akkerland als grasland voor, al heeft het akkerland hier de bovenhand. Vooral in het westen van dit gebied is de bodem iets meer geschikt voor akkerland dan de meer noordelijk gelegen percelen.

**Figuur 26. Akkerland in het plangebied**



Knelpunten en potenties

De aanwezigheid van het habitatrictlijngebied zorgt voor een zekere druk op de landbouwpercelen. Het centraal-zuidelijk deel van het gebied bevat veel akkerbouw en is dus uitermate geschikt om in landbouwgebruik te blijven.



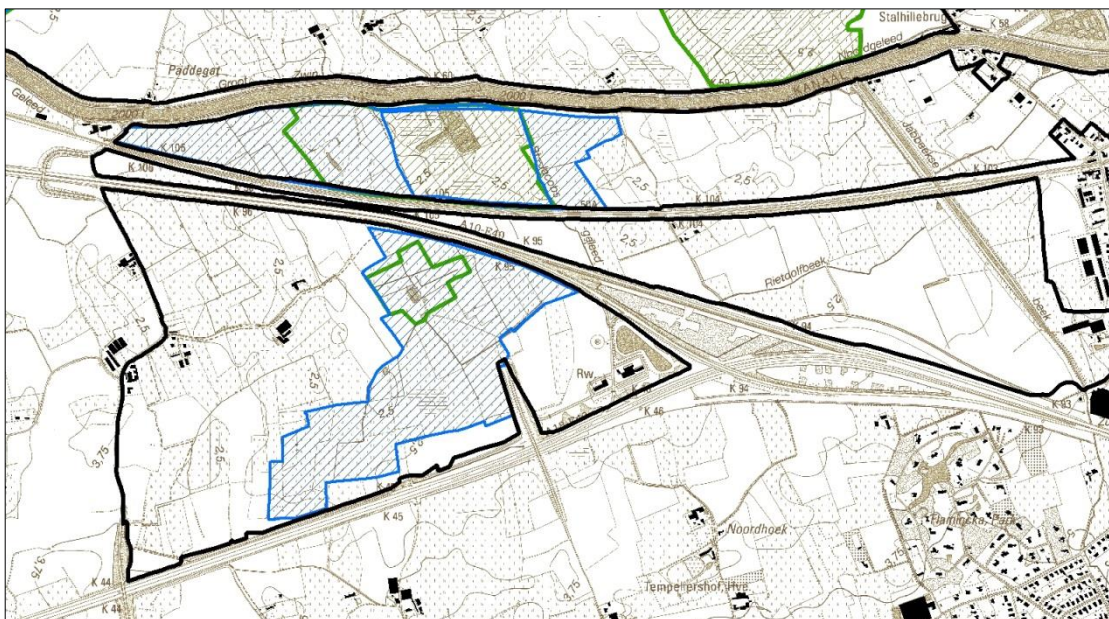
**Figuur 27: landbouwgebruikspcelen (legende: zie §5.2.2)**

## Natuurlijke structuur

Elementen van de bestaande natuurlijke structuur

De poldergraslanden met een permanent karakter bepalen een groot aandeel van de biologische waarde. Ze worden gekenmerkt door een uitgesproken microreliëf en herbergen door de aanwezige ecologische gradiënt een groot aantal waardevolle vegetaties zoals de poldervariant van het dotterbloemgrasland, kamgrasvegetatie, moerasvegetatie. Ten noorden van de spoorweg komen zoutminnende vegetaties voor in de graslanden. Deze graslanden werden opgenomen binnen de afbakening van het Habitatrictlijngebied "Poldergraslanden". De natte graslanden rondom de jagersput, ten zuiden van de A10, behoren tot bovenvermeld dotterbloemgrasland en zijn belangrijk voor weidevogels. De jagersput is een pleisterplaats voor watervogels. Deze "Gemene weiden", sensu stricto, kregen op 4 februari 2005 reeds een groene bestemming in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gebieden van de overgang van polders naar zandstreek langs het kanaal Brugge-Oostende'. Zowel ten noorden van de spoorweg, als in de omgeving van de jagersput liggen zones binnen de afbakening van het Vogelrichtlijngebied "Poldercomplex".

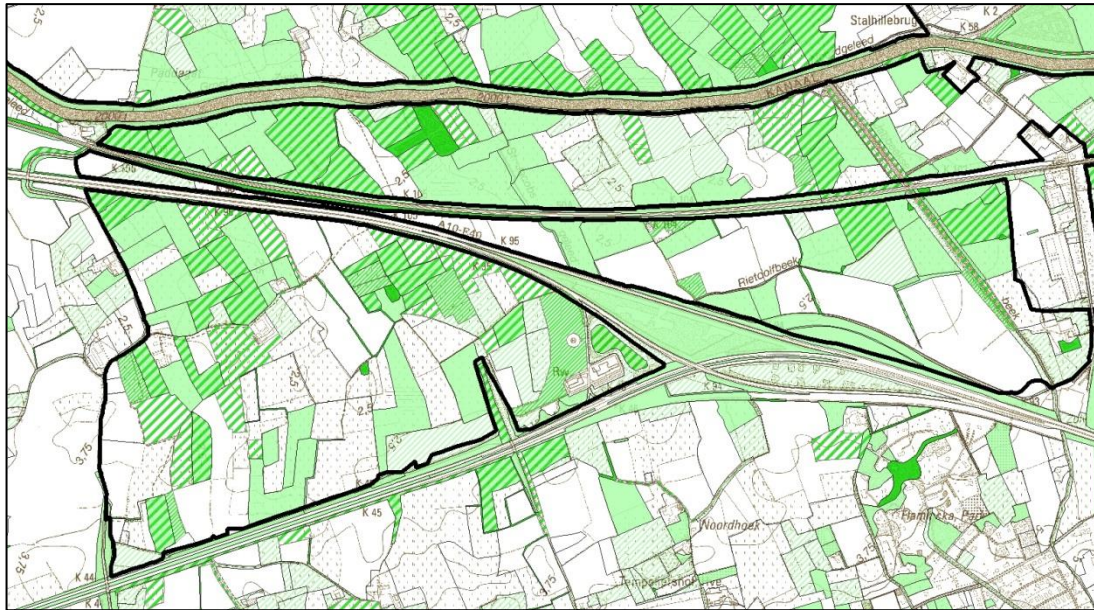
**Figuur 28. Vogel- (blauw) en habitatrictlijngebied (groen) Ettelgemse Gemene Weide**



Knelpunten en potenties

Het habitatrictlijngebied ten noorden van de spoorweg heeft geen planologische bestemming die een duurzame natuurfunctie mogelijk maakt. Dit gebied en de graslanden ten westen ervan vormen een aaneengesloten graslandgebied waar potenties aanwezig zijn om de huidige natuurwaarden te versterken (kwaliteitsverbetering). Waar zilt of brak grondwater aanwezig is, kunnen zoutminnende vegetaties lokaal ontwikkeld worden door afgraving of plaggen en door het instellen van een gepaste waterhuishouding. De open, aaneengesloten poldergraslanden zijn potentieel foerageergebied voor overwinterende watervogels zoals kleine rietgans, kolgans en smient en voor bruine kiekendief, blauwe kiekendief en wulp.

Omschakeling van akkerbouw naar blijvend grasland op de percelen in de omgeving van de jagersput zou bijkomend potentieel foerageergebied voor avifauna kunnen opleveren. De laaggelegen poelgronden komen in aanmerking voor uitbreiding van regionaal belangrijke biotopen zoals de poldervariant van het dottergrasland. Op termijn kunnen de hoger gelegen graslanden evolueren naar het kamgrasstype.



**Figuur 29: BWK (legende: zie §5.2.3)**

**Figuur 30. Poelgronden**



### **Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed**

Elementen van de bestaande landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Oorspronkelijk maakte dit deelgebied deel uit van de Oudlandpolders ten zuiden van het kanaal, net zoals deelgebieden Kwetshage en Ettelgemse Gemene Weiden. Door de aanleg van verschillende infrastructuren (snelwegen, spoorweg, ...) versnipperde het poldergebied ten noorden van het kanaal. Het grondgebruik is nog hoofdzakelijk grasland: weiland en hooiland. Het gebied is ook gekenmerkt door vele sloten en grachten.

Het deelgebied op zich is ook reeds versnipperd door de autosnelweg A10 Oostende-Jabbeke en de spoorlijn Oostende-Brugge.

Het gebied is grotendeels onbebouwd, op enkele hoeses na. Het wegenpatroon is amper gewijzigd sinds de Ferrariskaarten, behalve dan door de aanleg van de spoor- en snelweg.

In de westelijke oksel van de aansluiting van de A10 op de E40 is er een gebouwencomplex opgetrokken voor de snelwegpolitie, de wegendiensten en het KMI. Deze gebouwen sluiten nauw aan bij de snelweg, maar staan in schril contrast met het open en onbebouwde karakter van de polders.

De E40 ligt hier op de overgang van de polders naar het zandige Houtland. Het landgebruik is dan ook duidelijk verschillende ten noorden en ten zuiden van de snelweg. Waar in de polders het grondgebruik nog hoofdzakelijk grasland (hooiland of weiland) is, is dat ten zuiden van de snelweg vooral akkerland. In het Houtland liggen ook meer hoevesites en andere verspreide bebouwing.

Het gebied is grotendeels onbebouwd. Veel bouwkundig erfgoed is dan ook niet aanwezig. 't Riethof is het enige inventarisitem.

#### Knelpunten en potenties

De infrastructures die door het deelgebied kruisen, zijn echte knelpunten. Ze zorgen voor een visuele opdeling van het poldergebied. De samenhang verdwijnt zo volledig. Dit wordt nog versterkt door de hoge verlichtingspalen en het opgaande groen langsheen de bermen van de snelweg en de spoorweg. Dit opgaand groen is elders in de open polder amper aanwezig.

Het oorspronkelijk gebruik van de poldergronden, als grasland, is nog maar amper gewijzigd. Hierdoor blijft het oorspronkelijk zicht van de polders, op sommige plaatsen (weg van de snelweg en spoorweg) vrij gaaf en intact.

#### **Aanhorigheden weginfrastructuur**

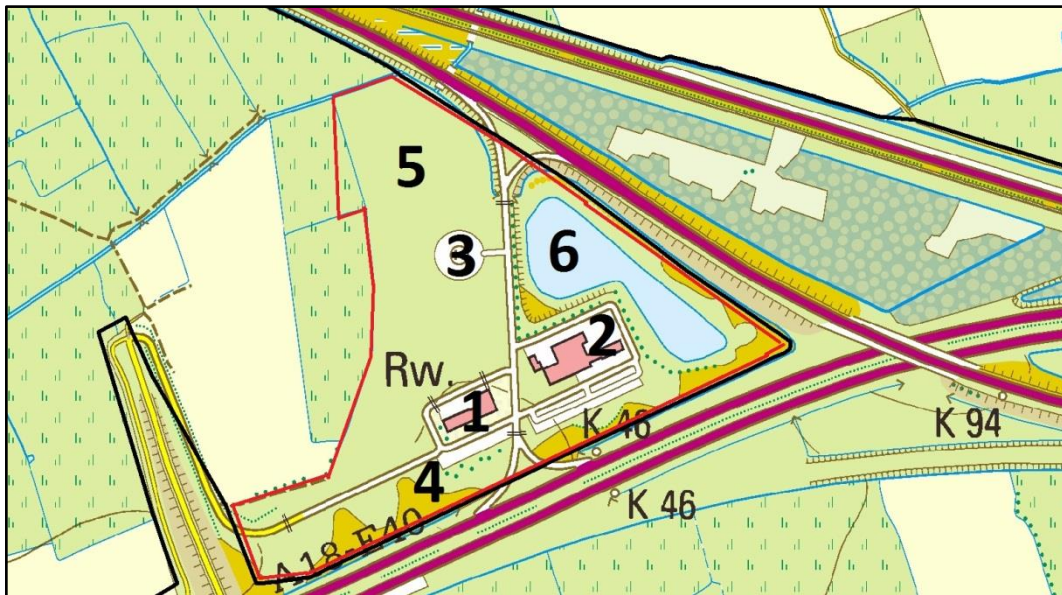
Ten oosten van de zuidelijke Ettelgemse Gemene Weiden, in de oksel van de A10 en A18/E40, bevindt zich een samenstel van openbare nutsinfrastructuren. Meer bepaald gaat het over:

- een wegpost van de federale wegpolitie;
- de districtsgebouwen van het voormalige Vlaamse Wegendistrict Jabbeke (AWV);
- de radartoren van het KMI;
- het voormalig helikopterlandingsplatform.

Een groot deel van de gronden zijn in eigendom van het agentschap voor Wegen en Verkeer. De onbebouwde gronden zijn momenteel in graslandgebruik, met hoge biologische kwaliteiten. Aangezien het wegendistrict van Jabbeke recent werd afgeschaft, staan de gebouwen momenteel leeg. Het helikopterplatform is niet meer in gebruik.

De wegpost van de federale wegpolitie is wel nog operationeel, net zoals de radartoren.

**Figuur 31. Detail topokaart deelgebied Ettelgemse Gemene Weiden**



Op bovenstaande kaart is de huidige percelen in eigendom van het Vlaamse Gewest aangeduid met een rode lijn. Nummers 1, 3 en 4 vallen buiten deze eigendom.

- 1: post federale wegpolie
- 2: (voormalige) dienstgebouwen AWV
- 3: voormalig helikopterplatform
- 4: radartoren KMI
- 5: biologisch waardevolle graslanden (onverhard)
- 6: biologisch waardevolle vijvers

Het is dan ook een opportuniteit om de graslanden in eigendom van de Vlaamse Overheid een bestemming natuurgebied te geven, gezien de reeds bestaande biologische kwaliteiten. Bovendien kan op die manier een bijkomend deel van het agrarisch gebied binnen het deelgebied Ettelgemse Gemene Weiden maximaal worden gevrijwaard voor het professioneel landbouwgebruik.

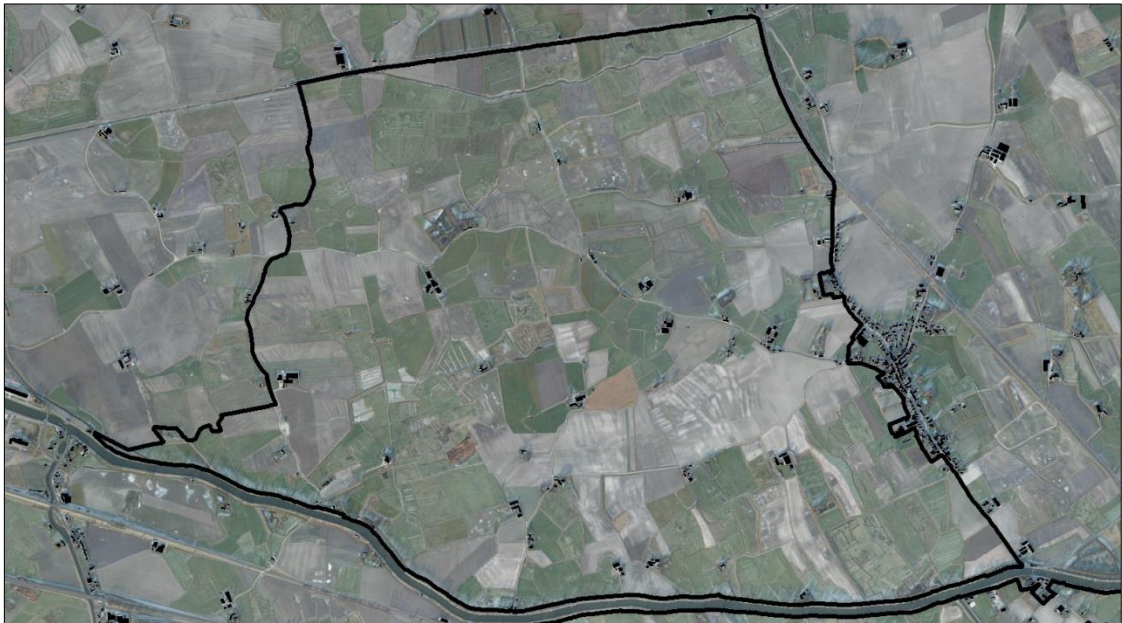


### 5.3.4 Polder van Stalhille

Het deelgebied Polder van Stalhille wordt begrensd door:

- De N9 in het noorden;
- De N377(A) in het oosten;
- Het Kanaal van Gent naar Oostende in het zuiden;
- De Clemensheulestraat en de afbakening van het Habitatrichtlijngebied in het westen.

**Figuur 32. Orthofoto deelgebied Polder van Stalhille**



#### Fysisch systeem

Deze polders liggen centraal in de oostkustpolders. Het betreft Oudlandpolders. Het gebied staat onder invloed van brak grondwater, zodat er niet alleen een gradiënt is van droog naar nat, maar ook van zoet naar brak. De laaggelegen poelgronden worden ingenomen door natte reliëfrijke graslanden. In het Pompje betreft het vooral uitgebikte gronden, of is er klei op veen. De iets hoger gelegen oude kleiplaatgronden zijn zowel in grasland- als akkergebruik. De kreekruigen zijn overwegend akkerland.

Slechts enkele percelen binnen dit deelgebied zijn aangeduid als recent overstroomd gebied op de overstromingskaarten, en zijn nog steeds overstromingsgevoelig. Het betreft de 'Schorreweide' in het noordoosten van het 't Pompje en twee percelen bij Vijfwege. In de periode 'zomer 2008 - najaar 2009' zijn er natuurinrichtingswerken uitgevoerd bij het Pompje. Er gebeurden grondwerken om een zilte omgeving te creëren en door een aangepaste afwatering kan er een hoger waterpeil aangehouden worden t.o.v. de omliggende gronden. Dit maakt dat bovenvermelde overstromingskaarten niet meer actueel zijn.

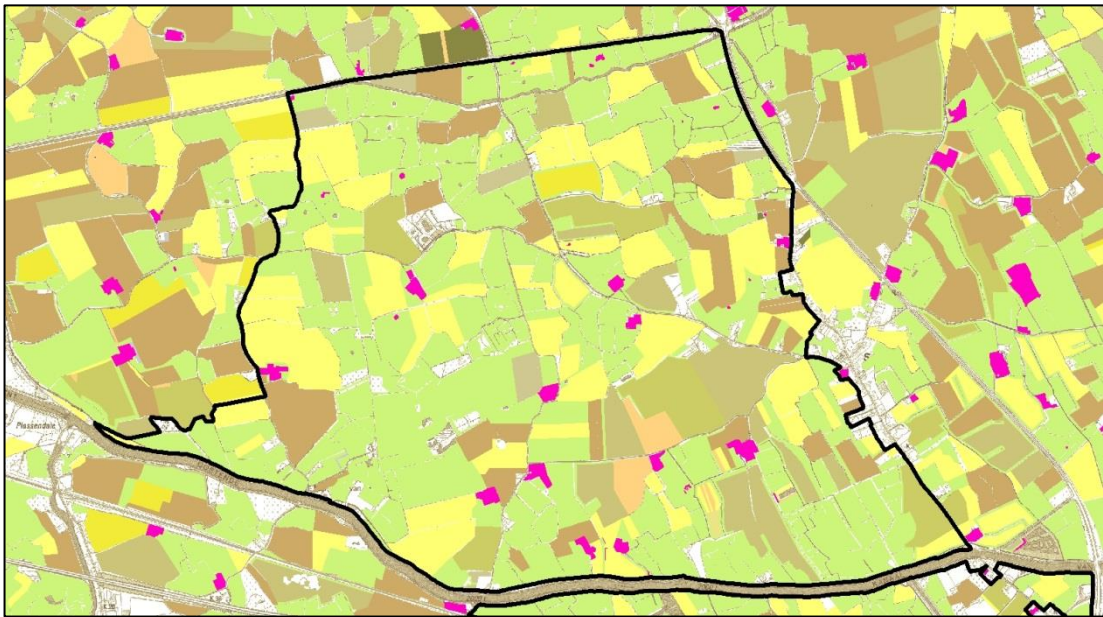
## Agrarische structuur

Elementen van de bestaande agrarische structuur

Het grootste deelgebied is gelegen tussen het kanaal Gent – Oostende en de noordelijk polders. Binnen het gebied komt zowel akkerbouw als grasland voor. Een grote concentratie graslanden bevindt zich ter hoogte van het natuurgebied en het gebied voor openbaar nut van het gewestplan.

Het gebied is gelegen in de ruilverkaveling Paddegat, een ruilverkaveling nieuwe stijl. Binnen het deelgebied zijn 15 landbouwzetels met huiskavel in het gebied gelegen. Deze huiskavels zijn zeer belangrijke landbouwpercelen. In de rest van het gebied scoren de landbouwpercelen in hoofdzaak belangrijk tot zeer belangrijk. De landbouwzetels zijn in hoofdzaak rundveehouderijen.

Het gebied Pompje is opgenomen als zoekzone voor de natuurcompensatie van de Achterhaven Zeebrugge. Grote delen van dit gebied zijn ingericht of de inrichting is in uitvoering.



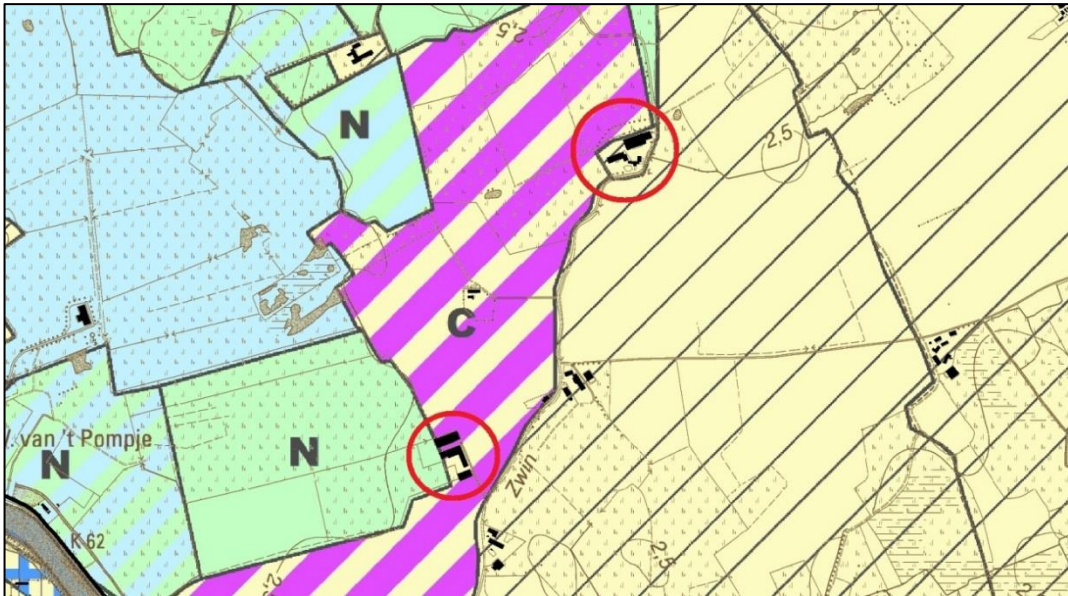
**Figuur 33: landbouwgebruikspcelen (2013) legende: zie §5.2.2)**

Knelpunten en potenties

De ruilverkaveling Paddegat ordent het gebied. Hierdoor zijn bepaalde potenties en ontwikkelingen voor natuur reeds aangegeven. Zo komt de Schobbejak in aanmerking voor een natuurbestemming. Binnen de beheercommissie Natuurcompensatie Achterhaven Zeebrugge is op hoofdlijnen een visie uitgewerkt over de toekomstige bestemmingen. Delen van het gebied zijn reeds ontwikkeld, in ontwikkeling of aangekocht met het oog op het uitvoeren van de natuurcompensatie.

Een aantal van deze natuurontwikkelingen zijn thans gelegen in 'agrarisch gebied'. In dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden deze gebieden herbestemd naar natuurgebied.

Binnen het gebied worden twee landbouwzetels beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden door aanpalend ontginningsgebied of ontginningsgebied en natuurgebied. Dit wordt geïllustreerd op Figuur 33.



**Figuur 34: knelpunt landbouw: 2 landbouwzetels (rode cirkel) kunnen niet uitbreiden omwille van aanpalend ontginningsgebied of natuurgebied**

### Natuurlijke structuur

Elementen van de bestaande natuurlijke structuur

De hoogste natuurwaarden situeren zich in de permanente reliëfrijke graslanden. Door uitvening of ontkeiling zijn er talrijke sloten, laantjes, poelen en depressies aanwezig. Deze worden gekenmerkt door zeer waardevolle water- en oevervegetaties. De laagst gelegen percelen staan onder invloed van brak grondwater. De best ontwikkelde zoutminnende vegetaties zijn terug te vinden in het Pompje. Zo bestaat de 'Schorreweide' grotendeels uit habitatype 1330 (Atlantische schorren), maar hier zijn ook éénjarige pioniersvegetaties met zoutminnende planten aanwezig (habitatype 1310). Bij Vijfwege en de Schobbejak komt eveneens habitatype 1330 voor. Deze graslanden werden opgenomen in het Habitatrichtlijngebied "Poldergraslanden". De natte graslanden bij de Schobbejak herbergen de poldervariant van het dotterbloemgrasland, dit is een regionaal belangrijk biotoop, net zoals rietland. Er bevindt zich een grote oppervlakte rietland rond de centrale plas in het Pompje. Elders dragen de zeer waardevolle rietkragen of grote zeggenvegetaties bij aan de natuurwaarde van dit deelgebied. Op de hoger gelegen graslanden komen biologisch waardevolle kamgraslanden voor. De plas bij de Schorreweide en andere waterpartijen trekken tal van steltlopers en watervogels aan. De permanente graslanden vormen het foerageergebied van overwinterende ganzen en broedgebied van weidevogels. In de omgeving van het Pompje en bij Vijfwege liggen zones in het Vogelrichtlijngebied "Poldercomplex".

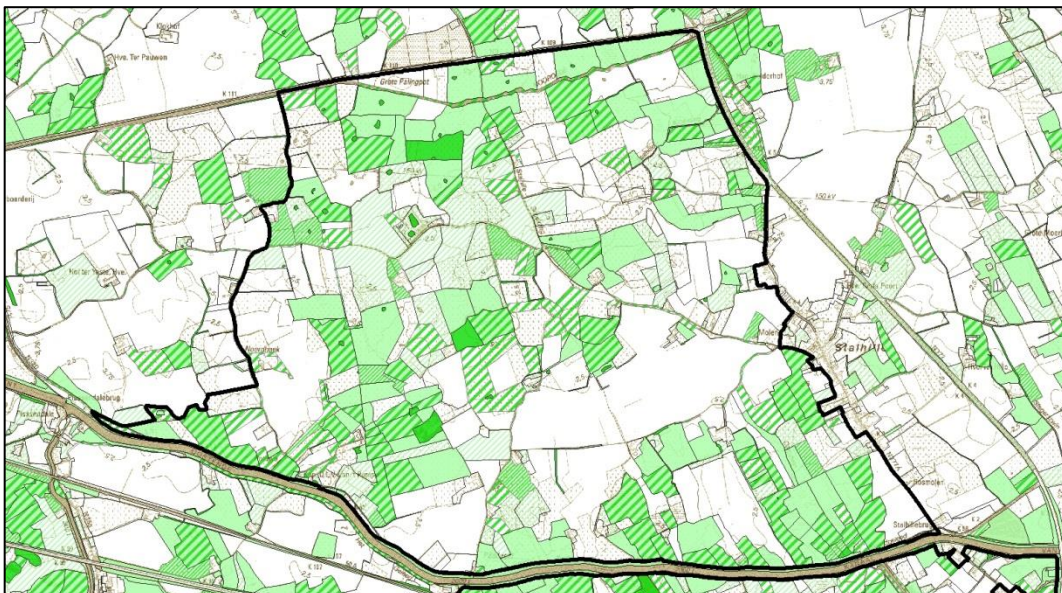
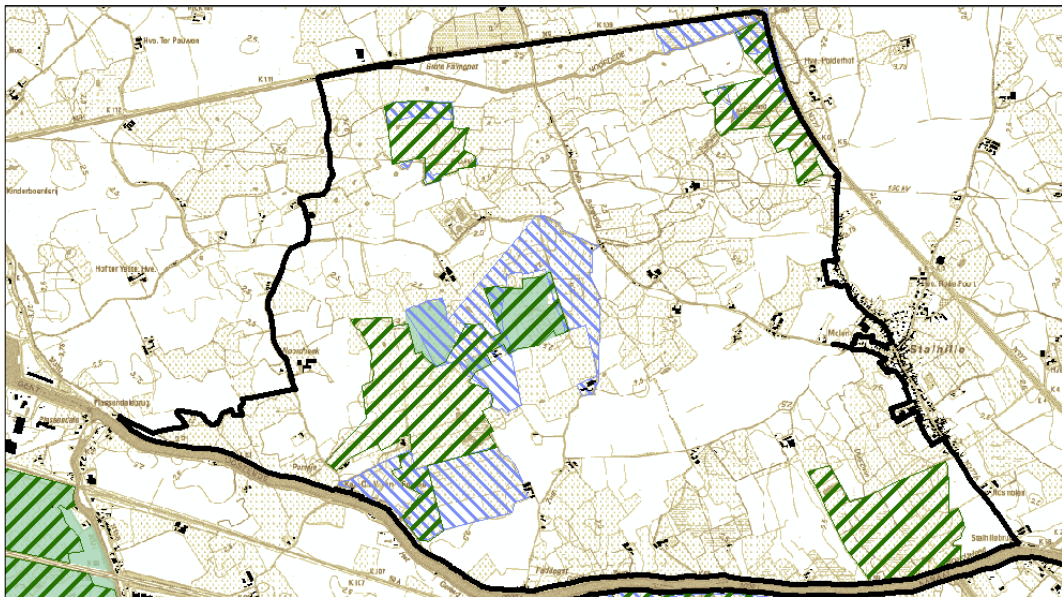
Knelpunten en potenties

De waterkwaliteit (bij droogte bevoeiing met oppervlaktewater van mindere kwaliteit) en het verdwijnen van historisch permanente graslanden (m.u.v. 't Pompje) vormen hier de belangrijkste knelpunten. Daarnaast zijn een aantal graslanden botanisch gedegradeerd door jarenlange bemesting en herbicidengebruik.

Aaneengesloten historisch permanente graslanden bieden potenties voor het herstel en de instandhouding van heel wat doortrekkende en overwinterende watervogels. De creatie van zilte plassen met slikken in 't Pompje moet steltlopers aantrekken en is in het bijzonder bedoeld voor kluut als broedvogel. Het open water en rietland kunnen bijdragen aan het behoud van de bruine kiekendief, waarbij het omliggende polderlandschap fungeert als foerageergebied van deze soort.

Bij de Schobbejak liggen potenties voor een kwaliteitsverbetering van de bestaande waardevolle graslanden en kan een uitbreiding van het "polderdottergrasland" gerealiseerd worden.

**Figuur 35. Vogel- en habitatrictlijngebied Polder van Stalhille (SBZ-V: blauw; SBZ-H: groen)**



**Figuur 36: BWK (legende: zie §5.2.3)**

### Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Elementen van de bestaande landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Het deelgebied van de Polder van Stalhille, ten noorden van het kanaal Gent - Oostende, is een deel van de Oudlandpolder.

In het huidig landgebruik is de ontwikkeling van de Oudlandpolder goed herkenbaar. Centraal in het deelgebied is een hogere zone gelegen met meer akkerland. Daarrond is grasland het meest aanwezig. De akkergronden concentreren zich op een historische kreekgeul, terwijl de graslanden op de vroegere hogere veengronden gelegen zijn. Door de geschiedenis heen zijn, door ontwatering, inklinking, de hoogteverschillen in de polders gewijzigd. De lager gelegen, uitgesuurde kreekgeulen zijn nu de hoogste delen in het poldergebied (kreekruigen). De hogergelegen gebieden zakten weg en liggen nu lager. Deze reliëfverschillen zijn nu niet uitgesproken in het landschap.

Dit gebied kende veel minder verstoring door infrastructuurwerken dan de zuidelijke deelgebieden. Er loopt wel een hoogspanningslijn in het noorden van het deelgebied dat Oostende en omgeving koppelt aan het Vlaamse hoogspanningsnet.

De wegeis in het gebied, en heel wat verspreide bebouwing is nog terug te brengen op de eerste, ongestructureerde inname van de polders.

- Zendstation

In de polder van Stalhille is een zendstation gelegen. De vele masten vallen op in het landschap. Naast deze zendmasten valt ook het monumentale, industrieel ogende gebouw van de site op. De masten maken deel uit van het radiostation Oostende Radio (OSU). Dit station, een onderdeel van de Belgische Marine, is voornamelijk een ontvangststation. Vroeger werd dit gebruikt door de Radio Oostende (Radio Maritieme Diensten) die zorgde voor het zenden en ontvangen van berichten van lucht- en scheepvaartverkeer. Zo werd dit station ook gebruikt voor de luchtvaart door Belgocontrol. Tegenwoordig is de installatie overgenomen door de marine van het Belgisch Leger, in functie van hun communicatie.

De site in de polders is gekozen omwille van de vochtige ondergrond, wat de geleiding van de signalen bevordert en dus zorgt voor een goede ontvangstkwaliteit. Bij Radio Oostende heeft men een kanaaltje aangelegd om het gebied vochtig te houden, en dit werd bestendig met de ruilverkaveling door de aanleg van een stuw.

- Ankerplaats

Het noorden van dit deelgebied ligt binnen een definitief aangeduide ankerplaats 'Polder van Klemserke – Vlissegem'. Deze ankerplaats strekt zich uit van de rand van de dorpskern van De Haan in het noorden, tot aan de Noordede in het zuiden. Enkel het gedeelte tussen de N9 en de Noordede ligt binnen het plangebied van voorliggend gewestelijk RUP. Binnen dit gebied valt de veelheid aan (micro-)reliëfrijke graslanden op.

Verschillende hoeves zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze liggen verspreid over het plangebied. Daarnaast zijn langsheen het kanaal ook 2 kapelletjes opgenomen alsook een woning en bedrijfsgebouwen van een graanhandel. Nabij het dorp van Stalhille is ook een molenaarswoning en molenromp en de oude school opgenomen. Ook in het dorp zelf zijn verschillende woningen opgenomen, maar deze liggen buiten de contour van het plangebied. Ten zuiden van het dorp, op de oostelijke kant van de Cathilleweg is een dorpsgezicht aangeduid: 'De omgeving van de Rosmolen'.

#### Knelpunten en potenties

De aanwezigheid van de militaire installaties kan zowel als een knelpunt als een potentie aanzien worden. Mogelijk zal dankzij het militaire gebruik van delen van de polder een vrij groot belangrijk poldergebied met natte graslanden behouden blijven. Daarnaast kan een verdere ontwikkeling van de site ook verstorend werken. Grotere zendmasten of meer infrastructuur kunnen bijdragen tot de verstoring van de polders en de open, onbelemmerde zichten.

#### **Ontginningsgebied 'Paddegat'**

In de Polder van Stalhille is een onregelmatig gevormd ontginningsgebied gelegen (zie afbeelding 33). Deze bestemming werd gegeven omwille van de strategische zandreserves in de ondergrond. Tot op heden werd het gebied niet ontgonnen. In het Bijzonder Oppervlakedelfstoffenplan (BOD) Polderklein en Alluviale Klei werd door de Vlaamse Regering op 20 februari 2009 beslist om het grootste deel van het ontginningsgebied Paddegat te behouden. Dit onder meer met de bedoeling om later nog de afweging te maken in het BOD zand in West-Vlaanderen.

Deze procedure werd ondertussen echter vervangen door de opmaak van zogenaamde 'delfstoffennota's'. Via de zandnota voor Vlaanderen dient een actualisering te worden doorgevoerd van de bestaande reserves en behoeftes. Deze nota is op heden echter nog niet opgemaakt.

Het herbestemmen van de bestemming 'ontginningsgebied' doet geen afbreuk aan de aanwezige zandvoorraden. Het maakt enkel een directe ontginning tijdelijk onmogelijk. Dit kan met een latere beleidsbeslissing echter opnieuw gewijzigd worden zodat de strategische reserve gevrijwaard wordt. Met de huidige keuze wordt aangegeven dat de aanwezige landbouw kan worden verdergezet, met beperkte uitbreidingskansen voor de twee aanwezige hoeves (zie eerder). Om een latere ontginning niet fysiek onmogelijk te maken, wordt het gebied als 'bouwvrij' aangeduid.

### 5.3.5 Dienstverleningszone Jabbeke

Binnen de zone die op het gewestplan bestemd als dienstverleningszone is een gedeelte in landbouwgebruik. Tussen dit agrarisch perceel en het ontwikkelde deel van de dienstverleningszone is een biologisch waardevolle groenbuffergelegen. Het agrarisch perceel worden gebruikt door een aanpalende landbouwer in de Oudenburgweg.

De huidige bestemming van de gronden nabij het servicestation is niet in overeenstemming met het actuele landgebruik. De gronden bestemd voor een servicestation zijn veel ruimer dan de huidige parking en tankstation langs de E40. De overige gronden binnen deze bestemming hebben een bufferinvulling (struweel, plas-dras-omgeving) en worden gebruikt als intensief akkerland.

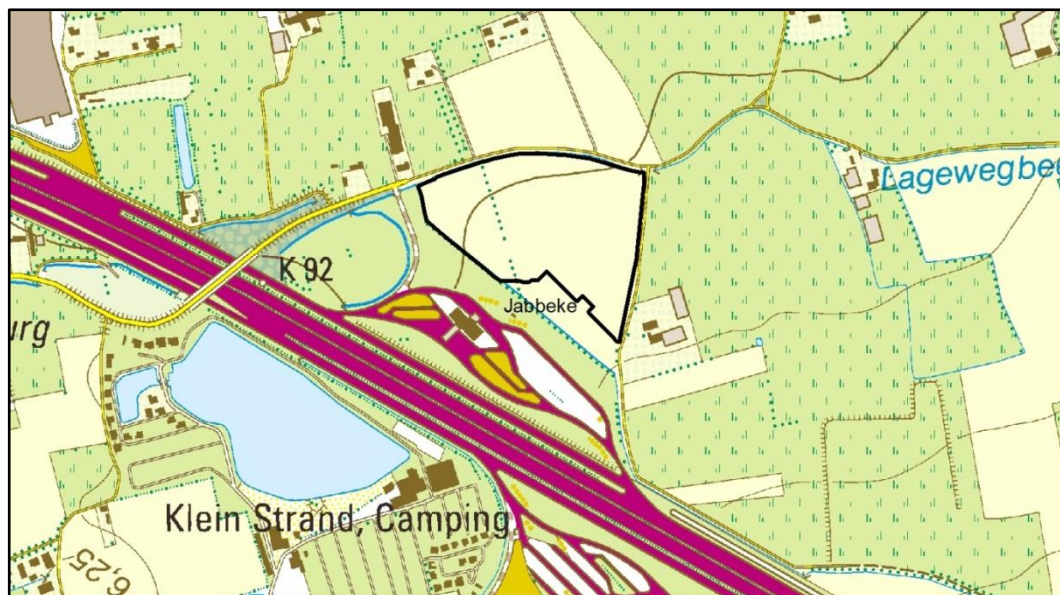
Met de opname van dit gebied wordt een perceel zonevreemde landbouw in overeenstemming gebracht met het actueel gebruik: intensief akkerland. Ook het perceel met een bufferende functie kan een meer geëigende bestemming krijgen.

Het huidige servicestation binnen de dienstverleningszone kampt met capaciteitstekort voor vrachtwagenparking. Bij een vernieuwing van de concessie in 2020 zou deze parking mogelijk moet uitgebreid worden. Departement MOW heeft de uitbreidingsmogelijkheden van alle dienstverleningszones binnen Vlaanderen onderzocht.

Met de voorgenomen herbestemming blijft er echter ook voldoende mogelijkheid open om de parking en het servicestation verder noordwestwaarts uit te breiden mocht dit noodzakelijk zijn. Een graslandperceelaansluitend op de bestaande parking binnen de bestemming dienstverleningszone kan hiervoor nog gebruikt worden. Dit perceel wordt niet opgenomen in het voorliggend plan en wordt dus niet herbestemd.

Een herbestemming van deze gronden kan ook de verdere ontwikkeling van Kwetshage als natuurgebied vooruit helpen door het uitrusten van gronden binnen dit deelplan (zie ook §7.2.5).

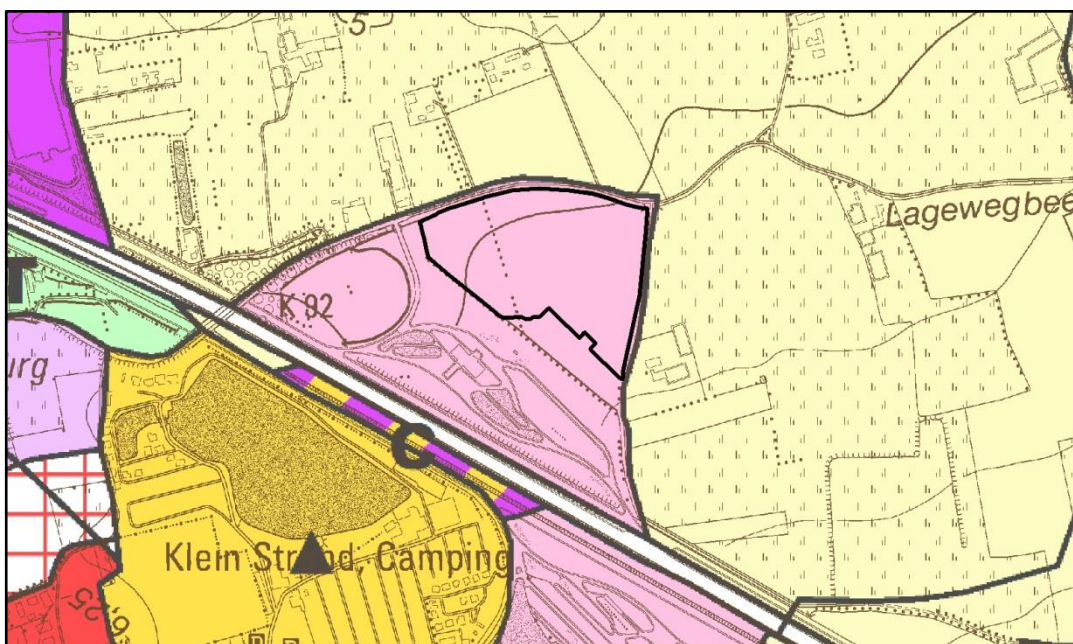
**Figuur 37. Situering deelgebied servicestation (topokaart)**



**Figuur 38: landbouwgebruik (2013)**



**Figuur 39: bestemming dienstverleningszone (gewestplan). De herbestemming is afgestemd op het actuele grondgebruik. De uitbreidingsmogelijkheden voor de parking liggen ten noordwesten van het huidige servicestation.**



## 6 Bestaande feitelijke en juridische toestand

### 6.1 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage bij deze toelichtingsnota.

**Kaart 0. Situering plangebieden**

**Kaart 1. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

### 6.2 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel.

**Tabel 1. Bestaande juridische toestand**

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Oostende – Middenkust (KB 26/01/1977) Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 7/04/1977, met gedeeltelijke herziening op 19/09/1996) Onderdelen Grote Eenheid Natuur "Gebieden van de overgang van polders naar zandstreek langs het kanaal Brugge-Oostende" (BVR 4/02/2005)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostende (MB 5/06/2015)
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
Spoorlijn	L50A Oostende - Brugge
Gewestweg	Hoofdweg (E40) Primaire weg I (A10) Primaire weg II (N377)
Beschermde monumenten	Geen.
Beschermde dorpsgezichten	Aanpalend: "omgeving van de Rosmolen", Dijkweg, Jabbeke (M.B. 3/02/1983)
Beschermde landschappen	Geen.
Ankerplaatsen	'Polder van Klemskerke – Vlissegem' (M.B. 18/12/2009)
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	'Poldercomplex' (BE2500932)
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	'Polders' (BE2500002 )
Ramsargebieden	Geen.
Gebieden van het duinendecreet	Geen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Grote Eenheid Natuur "De Gebieden van de overgang van polders naar zandstreek langs het kanaal Brugge-Oostende" (BVR 23/03/2005) Grote Eenheid Natuur "De poldergebieden tussen Oostende, Jabbeke en De Haan" (BVR 30/10/2003)



Plan	Naam
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen.
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen.
Bosreservaten	Geen.
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen.
Bevaarbare waterlopen	Kanaal Gent - Oostende
Onbevaarbare waterlopen	Categorie I: - Noordede; - Geleedbeek;  Categorie II: - Watergang; - Jabbeekse Beek; - Dorpswijn; - St-Jacobsgeleed; - Nieuwe Riethofbeek; - Tollenaarsbeek; - Riethofbeek; - waterloop WO.3.3. - waterloop WO.3.2. - waterloop WO.3.2.8 - waterloop WO.3.4.A. - waterloop WO.3.A. - waterloop WO.3.A.6. - waterloop WO.3.A.8. - waterloop WO.3.A.11. - waterloop WO.4.  Categorie III: Diverse polderwaterlopen
Polder	Nieuwe Polder van Blankenberge

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Onderdelen Grote Eenheid Natuur "Gebieden van de overgang van polders naar zandstreek langs het kanaal Brugge-Oostende" wordt herzien met huidig plan.

Het plangebied grenst in het westen aan het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de regionaalstedelijke afbakening van Oostende. Er is geen overlapping.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostende is gebiedsdekkend voor deze regio van kracht. Het betreft een RUP in overdruk zonder herbestemmingen, in functie van aanvullende stedenbouwkundige mogelijkheden voor geïsoleerd gelegen vakantiewoningen. Dit RUP is niet in tegenstrijd met de doelstellingen van voorliggend gewestelijk RUP en blijft van kracht.

De grenzen van huidig plangebied zijn afgestemd op de volgende gemeentelijke plannen van aanleg in de gemeente Jabbeke:

- BPA 'bedrijventerrein stationsstraat' (M.B. 27/10/2006) – herziening in opmaak via gemeentelijk RUP;
- BPA 'Bekedijkstraat' (M.B. 25/07/2008);
- Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (deelplan Sabbe – novifor) (M.B. 9/12/2002).

De bestaande juridische toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage bij de toelichtingsnota.

**Kaart 2    Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen**

**Kaart 3    Bestaande juridische toestand: andere plannen**

## 7 Verantwoording van het planvoorstel

### 7.1 Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven

De relevante elementen van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor deze deelruimte zijn:

- Groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polder;
- Behoud van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied;
- Complexen van waardevolle graslanden en natuurkernen;
- Ontwikkelen van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen met recreatief medegebruik.

Zowel het behoud van de gave polderlandschappen en markante terreinovergangen, het behoud van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied en complexen van waardevolle graslanden als natuurkernen werden als specifieke visie-elementen opgenomen in de deelruimte Kustpolders.

#### **Groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polder**

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 stand houden van een kwalitatieve en weinig versnipperde landbouwstructuur. Bestaande bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen. Nieuwe bedrijven en herlokalisatie van bedrijven dient bij voorrang te gebeuren in aansluiting bij bestaande bebouwing.

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 laagdynamisch 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.

Het concept is van toepassing op volgende gebieden:

- 8.16 polder bij Stalhillebrug
- 8.20 poldergebied Klemskerke
- 8.24 overgang polder-zandstreek bij St.-Andries

#### **Behoud van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied**

Delen van het poldergebied vormen aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin de landbouwactiviteit 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, onder meer via de afbakening van het natuurverwevingsgebied. 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. De afbakening van het natuurverwevingsgebied als overdruk op het agrarisch gebied stemt maximaal overeen met het vogelrichtlijngebied en de clusters van poldergraslanden. De aanduiding van de graslandclusters is gebeurd op basis van een luchtfoto. Daarbij is een zo eenvoudig mogelijke configuratie nagestreefd, door waar mogelijk de kadastrale grenzen te volgen. Rond de actieve landbouwbedrijven is steeds een uitbreidingsperimeter behouden zonder overdruk, die gelijkaardig is aan de uitbreidingsmogelijkheden voor landbouwbedrijven binnen de beschermde poldergraslanden.

Het concept is van toepassing op volgende gebieden:

- 10.12 Palingpotweiden, omgeving Pompje
- 10.18 omgeving Schobbejak – Paddegat
- 10.19 Ettelgemse Weide
- 10.20 Kwetshage tot Bloemendale

### **Complexen van waardevolle graslanden als natuurkernen**

Belangrijke complexen van ecologisch waardevolle graslanden moeten maximaal beschermd en in stand gehouden worden, dit omwille van de huidige hoge natuurwaarden (zowel ornithologisch als botanisch) die voorkomen in ruimtelijk grote aaneengesloten formaties, omwille van het bestaande natuurbeheer en omwille van het internationaal belang.

Er wordt gestreefd naar het in stand houden en ontwikkelen van een microreliëfrijk, vochtig en nat weidelandschap met waterplassen en moeras in een raamwerk van grachtenstelsels en te ontwikkelen kleine landschapselementen, waar de landbouw een ondersteunende rol krijgt in het beheer. Deze poldergebieden worden gevrijwaard van nieuwe bebouwing. Scheuren van graslanden is uitgesloten. Omzetting van akkers naar grasland wordt ondersteund.

Waardevolle natuur- en landschapselementen worden ontwikkeld met een aangepast beheer. Waterlopen worden natuurtechnisch ingericht en op een ecologisch verantwoorde manier beheerd met respect voor het aangrenzende landbouwgebruik.

Deze poldergebieden kunnen ingeschakeld worden in een netwerk voor zacht recreatief medegebruik.

Het concept is van toepassing op volgende gebieden:

- 11.8 het Pompje
- 11.9 Paddegat-Schobbejak

### **Ontwikkelen van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen met recreatief medegebruik**

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 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. Het concept is van toepassing op volgende gebieden:

13.1 Kanaal Oostende-Brugge

13.6 Noordede

### **Behoud van de gave polderlandschappen en markante terreinovergangen**

Een aantal polderlandschappen bezitten een uitgesproken landschappelijke en cultuurhistorische waarde die vaak samenhangt met het voorkomen van aaneengesloten landbouwgebieden of ecologisch waardevolle elementen. Het is dan ook van belang de herkenbaarheid van deze nog gave polderlandschappen en hun relictelementen in stand te houden, dit zowel inzake bodemgebruik, bebouwing als kleine landschapselementen.

Deze landschappelijke gehelen zijn opgehangen aan in stand te houden elementen als waterlopen en grachtenstelsels, kreken, dijken, hoeves, schuren, forten, mottes, bomenrijen, houtkanten, knotbomenrijen, poelen, microreliëfrijke permanente graslanden, rietlanden, bruggen, sluizen, kerken, kapellen, kastelen, landgoederen, eendenkooien, verdedigingslinies met bunkers, droogmakerijen...

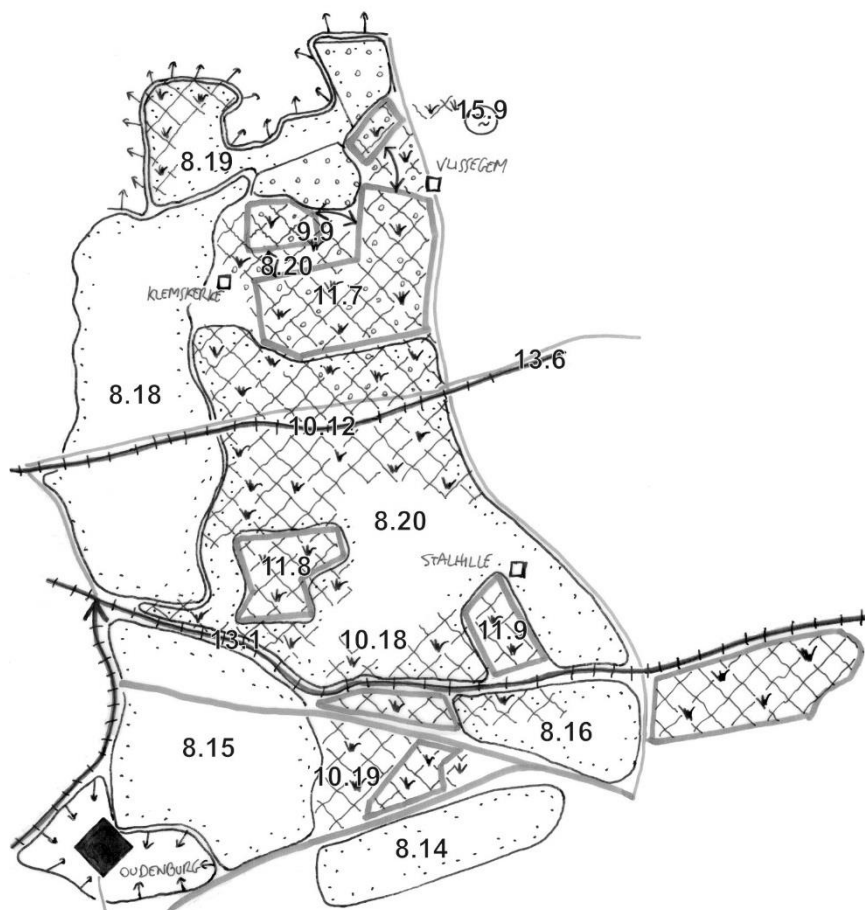
De oorspronkelijke percelering, grachten-, wegen- en bedijkingspatronen en het historisch bodemgebruik zijn herkenbare landschappelijke structuren die zoveel mogelijk bewaard moeten blijven.

De architecturale eigenheid van het bouwkundig erfgoed van de typische polderdorpen dient behouden te blijven en vormt het uitgangspunt voor vernieuwing. De polderstrook tussen duinen en snelweg vormt een te vrijwaren en open te houden gebied, als open-ruimtebuffer tussen de verstedelijkte, versnipperde kust en het binnenland.

Belangrijk is ook het behoud en versterking van de markante terreinovergang tussen de polders en de zandstreek en zandleemstreek, die zich naar de zandstreek toe duidelijk aftekent in het meer gesloten karakter, de aanwezigheid van zandruggen die gemarkeerd worden door groen ingeklede kastelen, hoeves en bosstructuren en door een afwijkend bodemgebruik. Naar de zandleemstreek tekent het reliëf van de hoger gelegen zandleemplateaus met eerder een akkerlandgebruik zich af tegen de polder. Deze landschappelijke kwaliteiten moeten zoveel mogelijk gevrijwaard blijven, onder meer door deze gebieden bouwvrij te houden, en kunnen plaatselijk gemarkeerd worden door onder meer aanplanten van groenstructuren.

Het concept is van toepassing op volgende gebieden:

9.9 Poldergebied Klemskerke



## 7.2 Verantwoording voor opname van de gebieden in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

### 7.2.1 Deelgebied 1. Kwetshage

Volgende principes zijn van toepassing op dit deelgebied:

- Groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polder.  
Ten zuiden van de spoorweg bevindt zich een aaneengesloten landbouwgebied. De landbouwactiviteit moet blijven functioneren en wordt ondersteund. Glastuinbouw is in deze deelzone toegelaten conform de provinciale glastuinbouwvisie.
  - Gebied 1. Kwetshage ten zuiden van de spoorweg, hernemen van het agrarisch gebied,
- Behoud van waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied.  
De aanduiding van deze graslandcomplexen staan in functie van het in stand houden van een microreliëfrijk weidelandschap voor de duurzame instandhouding van de populaties overwinterende soorten. Dit is mogelijk in combinatie met functionele landbouwvoering. Vestiging van nieuwe landbouwzetels wordt evenwel geweerd, door middel van het bouwvrije karakter van deze gebieden
  - Gebied 2. Agrarisch gebied met overdruk natuurverweving. De overdruk natuurverweving is voorzien in functie van het behoud en de mogelijk versterking van de aanwezige natuurwaarde op een cluster met graslanden. Een stimulerend beleid in dit natuurverwevingsgebied kan de natuurwaarden verbeteren, in samenhang met de aanwezige landbouw.

- Gebied 3. Agrarisch gebied met overdruk natuurverweving ivf de aanwezige natuurwaarden in en langs de graslanden. Een stimulerend natuurverwevingsgebied in dit gebied kan de natuurwaarden verbeteren, in samenhang met de aanwezige landbouw.
- Complex van waardevolle graslanden en rietmoeras als natuurkern.
- Het gebied van het noordelijk deel van Kwetshage ten westen van de Kwetshagestraat is reeds grotendeels vastgesteld als natuurgebied met overdruk grote eenheden natuur (2005). Dit is gebeurd met het oog op de instandhouding van de waardevolle graslanden en hun flora en fauna en de realisatie van de doelstellingen voor de natuurcompensaties voor de Achterhaven van Zeebrugge. Deze doelstelling is tweeledig: 45 ha rietmoeras en 15 tot 20 ha poldergrasland. Om de planologische bestemming van Kwetshage in overeenstemming te brengen met de doelstellingen voor het gebied, dient het volledige gebied de bestemming natuurgebied te krijgen. Dit impliceert dat de bestemming van het volledige gebied ten oosten van de Kwetshagestraat en nog een aantal percelen ten westen van de Kwetshagestraat moet gewijzigd worden van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar natuurgebied. De verzekering van planologische gelijktijdigheid met de inrichting van het gebied is opgenomen in de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 juli 2010 inzake 'Stand van zaken van de uitvoering van de afsprakenmatrix natuurcompensaties achterhaven Zeebrugge'.
- In het westelijk deel van Kwetshage zal het rietmoeras worden gerealiseerd als een mozaïek van waardevolle graslanden en rietvegetaties. Hierdoor zullen de meest waardevolle percelen grasland gevrijwaard worden van omzetting naar rietmoeras. In het gebied ten oosten van de Kwetshagestraat zullen grotere aangesloten oppervlakten van rietmoeras worden gerealiseerd, aansluitend aan het al ingerichte rietmoeras ( $\pm$  4 ha) op de plaats van de afgebroken snelwegbrug. Deze inrichting is gebeurd in 2012 in het kader van de uitvoering van de natuurcompensaties voor de A11. De 15 tot 20 ha poldergrasland die zullen worden gerealiseerd door omzetting van bestaand akkerland zijn grotendeels gelokaliseerd in het oostelijk deel. Ook hier krijgen we dus een ruimtelijke combinatie van rietvegetatie en grasland, zij het met een grovere landschapsstructuur dan in het westelijk gedeelte.
- De doelsoorten voor het gebied als broedvogel zijn de bijlage I-soorten bruine kiekendief, roerdomp, woudaapje en porseleinhoen.
- De bestaande bebouwing wordt niet opgenomen in natuurgebied.
- Gebied 4. Kwetshage ten noorden van de spoorweg (natuurgebied), deel met reservatiestrook kanaalverbreding.
  - Gebied 5. Bestaande villa, met aangrenzende graslanden en parktuin. De huidige bestemming wordt hernomen (agrarisch gebied), maar krijgt omwille van de aanwezige natuurwaarden en potenties ook een overdruk natuurverweving. Een stimulerend natuurverwevingsgebied in dit gebied kan de natuurwaarden verbeteren, in samenhang met de aanwezige landbouw.

## 7.2.2 Deelgebied 2 Stationsomgeving Jabbeke

Volgend principe is van toepassing op dit deelplan:

- Groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polder
- Dit landbouwgebied maakt deel uit van het grotere landbouwgebied ten zuiden van het kanaal, maar wordt hier lokaal erg versnipperd door een woongebied, industriegebied en spoorweg. De nog aaneengesloten gebieden worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing. Nieuwe bedrijven en herlokalisatie van bedrijven gebeurt bij voorkeur in aansluiting bij bestaande bebouwing. Bestaande bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen, waarbij grondgebonden landbouw voorop staat. In het omgevende landbouwlandschap wordt gestreefd naar het behoud van bestaande kleine landschapselementen en cultuurhistorische relictten. Tussen de Jabbeekse Beek en de site van de Civiele Bescherming is er een cluster van graslanden en kleine landschapselementen die behouden en mogelijk versterkt kan worden.

Het gaat om volgende gebieden:

- Gebied 6. Hernemen van de bestemming 'agrarisch gebied' rondom de Stationsstraat.
- Gebied 7. Agrarisch gebied met overdruk natuurverweving tussen Jabbeekse beek en het gemeentelijk bedrijventerrein, in functie van de aanwezige graslanden.
- Gebied 8. Ten noorden van de spoorweg, aansluitend bij de Jabbeekse beek, de zone die deel uitmaakte van het Pionierspark en waar nu nog sporen aanwezig zijn in het microreliëf (bouwvrij agrarisch gebied).

Niet-agrarische bestemmingen:

- Gebied 9. Het herenhuis met landschapstuin aan de Stationsstraat 166 als gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde.
- Gebied 21: locatie voor de carpoolparking Jabbeke. Nabij de afrit van Jabbeke wordt een klein perceel voorzien voor de aanleg van een carpoolparking. (zone voor gemeenschapsvoorzieningen)
- Behoud specifieke erfgoedelementen
  - Gebied 8: Jabbeke: Stationsstraat – bunkers en restanten WOI: Pionierspark Het betreft een deel van grotere WOI- site (zgn. "*pionierspark*") tussen de spoorweg, het kanaal Gent – Oostende en de Stationsstraat. Nu zijn er nog 2 bunkers aanwezig en restanten van het kampement in de reliëfrijke graslanden. Dit gebied wordt aangeduid als bouwvrij agrarisch gebied met een specifieke bepaling over het vrijwaren van het aanwezige microreliëf. Zo blijven de relicten bewaard in het landschap.
  - Gebied 9: Jabbeke : Stationsstraat 166 – herenhuis. Dit herenhuis in het agrarisch gebied is goed bewaard. Vele oorspronkelijke erfgoedkenmerken zijn nog aanwezig en bewaard. De tuin is aangelegd rondom het herenhuis in een Engelse stijl. Het herenhuis en de omliggende landschapstuin krijgen een aanduiding als gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde.

### 7.2.3 Deelgebied 3 Ettelgemse Gemene Weiden

Volgende principes zijn van toepassing op dit deelplan:

- Groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polder

In de zone gelegen tussen de spoorweg, de Jabbeekse beek en de autosnelweg bevinden zich twee clusters aaneengesloten, samenhangend landbouwgebied. In dit gebied primeert de landbouwfunctie, de percelen zijn vooral in gebruik als akkerland. De grondgebonden landbouw wordt hier gevrijwaard, glastuinbouw is niet toegelaten.

  - Gebied 10. Hernemen van de bestemming 'agrarisch gebied'.
- Behoud van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied

Binnen de grondgebonden landbouwgebieden, verspreid over het gehele gebied bevinden zich nog microreliëfrijke permanente graslanden en kleine landschapselementen, zoals rietkragen en bomenrijen. De aanduiding van deze graslandcomplexen staan in functie van het in stand houden van een microreliëfrijk weidelandschap voor de duurzame instandhouding van de populaties overwinterende soorten. Dit is mogelijk in combinatie met functionele landbouwvoering. Vestiging van nieuwe landbouwzetels wordt evenwel geweerd, door middel van het bouwvrije karakter van deze gebieden

  - Gebied 11. Zones agrarisch gebied met overdruk natuurverweving gelegen tussen de snelwegen E40 en A10, in functie van waardevolle graslanden.



- Complexen van waardevolle graslanden als natuurkernen

De Gemene Weiden werden in 2005 vastgesteld als onderdeel van de grote eenheid natuur (GEN) omwille van het voorkomen van een aantal ecologisch zeer waardevolle vegetaties zoals de poldervariant van het dotterbloemverbond, kamgraslandvegetatie, moerasvegetatie en zilte vegetatie. De omliggende graslandpercelen zijn ook van essentieel belang voor de duurzame instandhouding van een aantal weide- en watervogels, voor steltlopers en ganzen. Hier wordt gestreefd naar het behoud van permanent grasland, waarbij waardevolle natuur- en landschapselementen en waterlopen op een ecologische wijze beheerd worden, met respect voor het aangrenzende landbouwgebruik. Scheuren van graslanden is uitgesloten. Omzetting van akkers naar grasland wordt ondersteund.

Dit principe is ook van toepassing op de percelen gelegen tussen het kanaal Gent-Oostende, de spoorweg en het St-Jacobsgeleed. Het beschermen en de instandhouding van de ecologisch waardevolle graslanden is niet alleen van belang voor avifauna, maar ook omwille van de intrinsieke waarde van de zilte vegetaties die hier aanwezig zijn. De voorgestelde bestemmingswijziging beoogt een kwaliteitsverbetering en mogelijke uitbreiding van deze vegetaties.

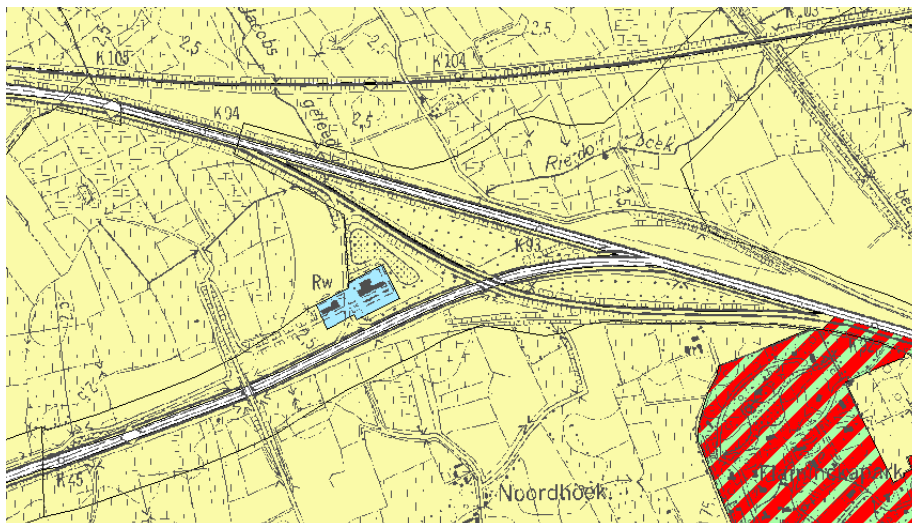
De graslanden en vijvers nabij de zone voor openbaar nut in de oksel van de autosnelwegen A10 en E40 en die in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid, worden opgenomen natuurgebied gezien hun hoge biologische waarde.

- Gebied 12. De percelen natuurgebied (reeds deels gerealiseerd) rond de Gemene Weiden in functie van compensatie achterhave van Zeebrugge.
- Gebied 13. Biologisch waardevolle vijvers, natuurgebied.

- Behoud van de zone voor openbaar nut

Nabij de verkeerswisselaar van de E40 en A10 ligt er volgens het gewestplan een zone voor openbaar nut/gemeenschapsvoorzieningen. Hier zijn verschillende diensten gevestigd zoals de snelwegpolitie, diensten van het Agentschap Wegen en Verkeer van de Vlaamse Overheid en een weerradarstation van het KMI. De afgebakende zone op het gewestplan komt niet overeen met de werkelijke inname van deze gemeenschapsfuncties. In dit plan wordt dit aangepast door de ingenomen zone in de oksel van beide snelwegen aan te duiden als zone gemeenschapsvoorzieningen zoals deze daar nu gevestigd zijn.

- Gebied 14. Omgeving van het snelwegknooppunt E40/A10 met de technische zone voor de snelwegpolitie, wegdiensten en het weerstation (zone voor gemeenschapsvoorzieningen).



- Herbestemmen van restperceel ifv boscompensatie  
Ten noorden van de autosnelweg E40 is een perceel gelegen in eigendom van de wegbeheerder van het Vlaams Gewest. Dit perceel stond in functie van een niet-gerealiseerde verkeerswisselaar. Dit restperceel zal worden beplant in functie van boscompensaties voor andere infrastructuurwerken. Daarom krijgt het een aangepaste bestemming.
  - Gebied 20. Niet-gebruikt perceel voor weginfrastructuur. Herbestemming naar gemengd openruimtegebied in functie van boscompensaties en buffering ten opzichte van de verkeerswisselaar.

## 7.2.4 Deelgebied 4 Polder van Stalhille

Volgende principes zijn van toepassing op dit deelgebied:

- Groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polder  
Op de hoger gelegen gebieden met vooral akkerland wordt grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard. (Her)vestiging van nieuwe bedrijven gebeurt bij voorrang in aansluiting bij bestaande bebouwing. Bestaande bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen, maar overschakeling naar strikt grondloze activiteit is uitgesloten. De open polder wordt gevrijwaard van glastuinbouw.
    - Gebied 15. Het landbouwgebied met op hoger gelegen gronden met complexen van akkers worden opgenomen als grondgebonden agrarisch gebied.
  - Behoud van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied  
De aanduiding van deze graslandcomplexen staan in functie van het in stand houden van een microreliëfrijk weidelandschap voor de duurzame instandhouding van de populaties overwinterende soorten. Dit is mogelijk in combinatie met functionele landbouwvoering. Vestiging van nieuwe landbouwzetels wordt evenwel geweerd, door middel van het bouwvrije karakter van deze gebieden.
    - Gebied 16. De graslandcomplexen en waardevolle kleine landschapselementen nabij Pompje, Vijfwege, Paddegat, Palingpotweiden en Schobbejak worden aangeduid als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.
  - Complexen van waardevolle graslanden als natuurkernen  
Het microreliëfrijk, vochtig en nat weidelandschap met waterplassen en moeras in de omgeving 't Pompje wordt maximaal beschermd en in stand gehouden, omwille van de huidige hoge natuurwaarden (zowel ornithologisch als botanisch) die voorkomen in een ruimtelijk grote aaneengesloten formatie. Deze graslanden werden opgenomen in het Habitatrictlijngebied "Poldergraslanden", net zoals de natte graslanden bij de Schobbejak. Ook hier komen habitats en soorten van internationaal belang voor. De instandhouding en/of uitbreiding van de regionaal (de poldervariant van het dotterbloemgrasland) en internationaal belangrijke biotopen vereisen een ecologisch beheer dat niet verenigbaar is met beroepslandbouw. De bestemming in het ruimtelijk uitvoeringsplan ondersteunt de ecologische doelstellingen voor dit habitatrictlijngebied.
    - Gebied 18. De Schobbejak (natuurgebied) en 't Pompje (natuurgebied)
- Ontwikkelen van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen De Noordede is een belangrijke ruimtelijk structuurbepalende waterverbinding die instaat voor de afwatering van de polders. Er wordt gestreefd naar een integraal waterbeheer met aandacht voor de ontwikkeling van watergebonden natuur- en landschapswaarden.
- Lijnvormige aanduiding voor de Noordede als landschappelijk en ecologisch waardevol lineair element (artikel 11).

- Behoud van de gave polderlandschappen en markante terreinovergangen

Tussen Stalhille, Klemskerke, Vlissegem en De Haan bezit het polderlandschap een uitgesproken landschappelijke en cultuurhistorische waarde dat opgebouwd is uit in stand te houden elementen zoals waterlopen en grachtenstelsels, kreken, dijken, hoeves, schuren, houtkanten, knotbomenrijen, poelen, microreliëfrijke permanente graslanden, rietlanden, bruggen, kapellen, landgoederen, ...

De oorspronkelijke percelering, grachten-, wegen- en bedijkingspatronen en het historisch bodemgebruik zijn herkenbare landschappelijke structuren die zoveel mogelijk bewaard moeten blijven.

Deze elementen zijn deels ondervangen door de ankerplaats, deels door de natuurgebieden en deels door het agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied. Bijkomende zaken wordt aangebracht door middel van specifieke punt- en lijnaanduidingen (zie hieronder).

- Vlakvormige aanduiding voor de vertaling van de ankerplaats naar erfgoedlandschap (overdruk artikel 9).
- Gebied 16. De graslandcomplexen en waardevolle kleine landschapselementen nabij Pompje, Vijfwege, Paddegat, Palingpotweiden en Schobbejak worden aangeduid als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.
- Gebied 18. De Schobbejak (natuurgebied) en 't Pompje (natuurgebied)

- Erfgoedelementen

Binnen het deelgebied zijn verschillende belangrijke erfgoedelementen gelegen. Al deze erfgoedelementen worden met een puntaanduiding opgenomen in het plangebied.

- Puntvormige aanduiding voor verschillende bouwwerken met erfgoedwaarde (artikel 10):
  - Kapellen:
    - Oudenburg, Clemensheulestraat, kapel OLV van 't Pomptje BVO: klein bouwkundig erfgoed.
    - Oudenburg, Kwadeweg, OLV-kapelletje van 1928: klein bouwkundig erfgoed.
    - Oudenburg (Ettelgem), Klemskerkestraat, kapel OLV van 't Ieperlee: klein bouwkundig erfgoed.
  - Bruggen:
    - De Haan (Klemskerke), Brugse Baan, de Brug over de Noordede: brug met authentieke bouwkenmerken over belangrijke historische (polder)waterloop.
    - De Haan (Klemskerke), Watergangstraat, Brug over de Noordede: brug met authentieke bouwkenmerken over belangrijke historische (polder)waterloop.
  - Gedesaffekteerde hoeve:
    - Oudenburg (Ettelgem), Klemskerkestraat 15, hoeve: grote hoeve met U-vormige opstelling rond erf – erfgoedkenmerken bewaard en niet langer in professioneel gebruik.

- Zendstation Stalhille

Op een centrale sloot in het domein van het ontvangststation van de Radio Maritieme Diensten werd in het kader van de ruilverkaveling Paddegat een stuw aangebracht om het gebied vochtig te houden. De vegetatie die er groeit is biologisch (zeer) waardevol, vaak betreft het een plantengroei eigen aan vochtige, zilte milieuomstandigheden. Een deel van de Europese Instandhoudingsdoelstellingen voor zilte graslanden (SBZ-H) zijn hier gelegen.

De natuurwaarden in dit gebied zijn heel groot en de gewenste ontwikkeling van de bestaande militaire activiteiten is beperkt tot het behoud en vernieuwing van de aanwezige zendmasten. Een bestemming natuurgebied, met een bijkomende mogelijkheid om deze militaire installaties

verder uit te baten, te onderhouden en te vernieuwen stemt veel beter overeen met de gewenste ontwikkeling van dit gebied.

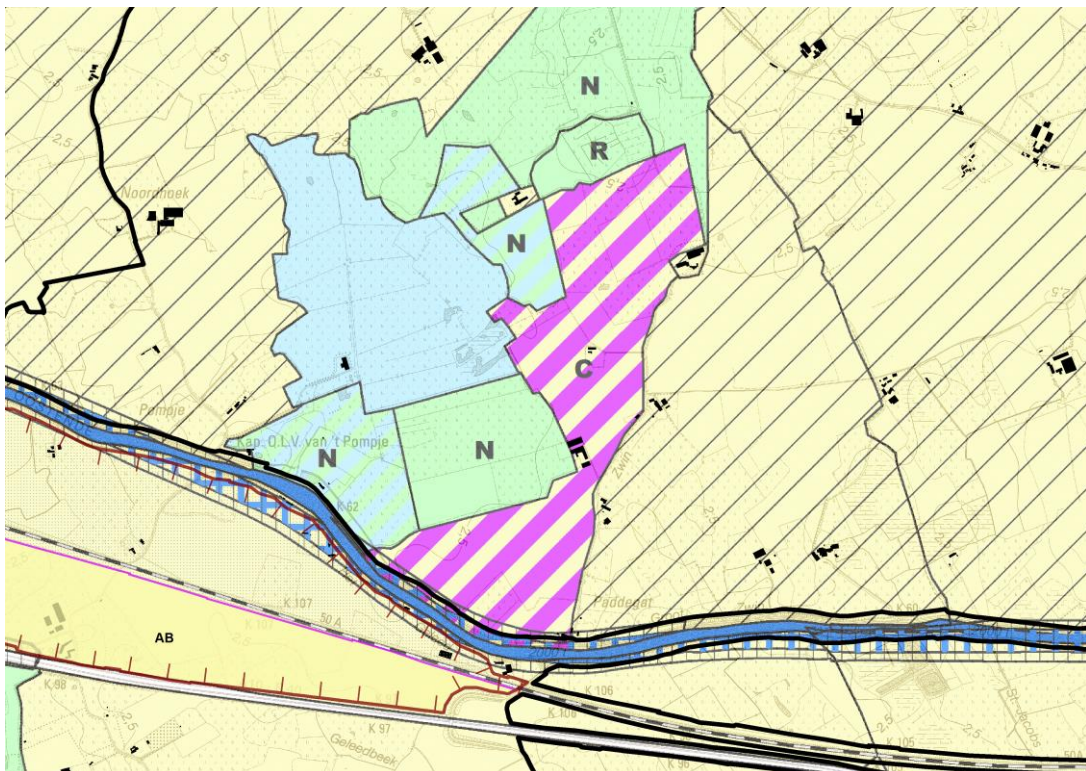
De bestaande militaire gebouwen blijven opgenomen in de bestemming voor gemeenschapsvoorzieningen.

- Gebied 18. De Schobbejak (natuurgebied) en 't Pompje (natuurgebied)
- Gebied 19. Zone voor de militaire diensten in de post Stalhille (zone voor gemeenschapsvoorzieningen)
- Artikel 3.4: specifieke aanduiding voor de uitbating van militaire infrastructuur

- Ontginningsgebied Pompje

Op het gewestplan is ter hoogte van Pompje een ontginningsgebied aangeduid. Het gebied werd aangeduid omwille van de zandvoorraad onder het kleipakket, die nog niet werd ontgonnen. Momenteel is het gebied volledig in landbouwgebruik en liggen er twee hoeveclusters binnen de zone voor ontginning. Er wordt geopteerd om dit gebied te herbestemmen naar bouwvrij agrarisch gebied in functie van het behoud van de huidige landbouwactiviteiten. Door het bouwvrij karakter te vrijwaren, blijven de delfstoffenvoorraden beschikbaar en blijven in de toekomst eventuele nieuwe planningsinitiatieven i.f.v. nieuwe delfstofwinningen mogelijk.

- Gebied 17. Bouwvrij agrarisch gebied ter vervanging van het ontginningsgebied. Bevestiging van het huidige landgebruik.



**Figuur 40: het paars gestreepte gebied volgens het gewestplan is het ontginningsgebied. Dit wordt omgezet naar bouwvrij agrarisch gebied.**

## 7.2.5 Deelplan 5 servicestation Jabbeke

De huidige bestemming van de gronden nabij het servicestation is niet in overeenstemming met het gebruik. De gronden bestemd voor een servicestation zijn veel ruimer dan de huidige parking en tankstation langs de E40. De overige gronden binnen deze bestemming hebben een bufferinvulling (struweel, plas-dras-omgeving) of worden gebruikt als intensief akkerland of als hooiland

Met de opname van dit gebied wordt een perceel zonevreemde landbouw in overeenstemming gebracht met het actueel gebruik: intensief akkerland. De landbouwer in kwestie heeft eigendommen gelegen binnen het deelgebied 'Kwetsbage', waar VLM een rietmoeras dient te realiseren ifv de natuurcompensaties voor de achterhaven van Zeebrugge (zie §4.2.1). Deze gedeeltelijke herbestemming van de bestemming dienstverleningszone is aldus ingegeven vanuit de zoektocht naar ruilgrond voor de getroffen landbouwers binnen het deelgebied 'Kwetsbage'. In huidig geval leent zich de mogelijkheid om dit te bewerkstellingen door zonevreemde landbouw zone-eigen te maken.

Het huidig servicestation binnen de dienstverleningszone kampt met capaciteitstekort voor vrachtwagenparking. Bij een vernieuwing van de concessie in 2020 zou meer parking vereist zijn. Departement MOW heeft hiertoe een studie lopende. Ten noordwesten van het de huidige parking ligt een niet-ontwikkeld stuk met een oppervlakte van ca 2 ha. De huidige parking en servicestation omvatten ca 4 ha. Met deze herbestemming kan de dienstverleningszone nog 50% uitbreiden.

Ook het perceel met een bufferende functie kan een meer geëigende bestemming krijgen, gezien de landschappelijke buffering en de biologische kwaliteiten ervan.

Beide herbestemmingen omvatten samen 4 ha, de oppervlakte van het huidige ontwikkelde deel van de dienstverleningszone.

- Gebied 22. Huidige groenbuffer van het servicestation, met biologische waarde;
- Gebied 23. Zonevreemde landbouw wordt geregulariseerd.

## 8 Specifieke beoordelingen en toetsen

### 8.1 Onderzoek tot milieueffectrapportage - milieuverklaring

In uitvoering van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) is voorafgaand aan de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan een onderzoek tot milieueffectenrapportage uitgevoerd.

Uit de onderstaande beschrijving van het voorgenomen plan en de inschatting van de mogelijke milieueffecten wordt afgeleid dat het ruimtelijk uitvoeringsplan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zal genereren. Uit het onderzoek tot milieueffectrapportage blijkt ook dat de bestemmingen in het voorgenomen plan zo gekozen werden zodat er geen milderende maatregelen vereist zijn. Bijgevolg moet het plan niet onderworpen worden aan een plan-MER in de zin van het plan-MER-decreet van 27 april 2007.

In het onderstaande onderzoek wordt ook aangetoond dat het voorgenomen plan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de kenmerken van speciale beschermingszones en dus geen passende beoordeling in de zin van artikel 36 van het natuurdecreet vereist.

Het onderzoek tot milieueffectrapportage omvat volgende onderdelen die integraal in deze toelichtingsnota worden opgenomen:

- Omschrijving van het doel en de reikwijdte van het plan.
- Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan.
- Samenvattende beschrijving met ook een inschatting van mogelijke cumulatieve effecten

Dit onderzoek tot milieueffectrapportage maakt deel uit van de toelichtingsnota en werd voor advies voorgelegd aan de besturen en instanties zoals bepaald in artikel 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage van plannen en programma's als een onderdeel van het voorontwerp-GRUP.

Conform de bepalingen van artikel 4.2.6 van het DABM werd het 'onderzoek tot milieueffectrapportage' en de uitgebrachte adviezen vervolgens overgemaakt aan de dienst MER van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie met het oog op de goedkeuring van de bevindingen en de conclusie van dit onderzoek.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer heeft het onderzoek tot milieueffectrapportage goedgekeurd op 4 november 2016. De milieubeoordeling is opgenomen in de onderstaande paragrafen van deze toelichtingsnota.

#### 8.1.1 Omschrijving van het doel en de reikwijdte van het plan

De reikwijdte van het voorgenomen plan strekt zich uit tot de nodige bestemmingswijzigingen om de hoger beschreven visie uitvoerbaar te maken. In hoofdlijnen zal het voorgenomen plan:

- natuur- en reservaatgebieden zoals aangeduid op de geldende plannen van aanleg hernemen of omzetten naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur (GEN);
- (landschappelijk waardevolle) agrarische gebied differentiëren of omzetten in:
  - agrarisch gebied;
  - agrarisch gebied met overdruk natuurverweving;
  - natuurgebied met overdruk GEN;
  - gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde;
  - gemengd openruimtegebied;
  - gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;
- ontginningsgebied zoals aangeduid op de geldende plannen van aanleg omzetten naar:
  - agrarisch gebied;
  - natuurgebied met overdruk GEN
  - bouwvrij agrarisch gebied.

- Dienstverleningsgebieden zoals aangeduid op de geldende plannen van aanleg omzetten naar:
  - agrarisch gebied;
  - gemengd openruimtegebied;
- zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen zoals aangeduid op de geldende plannen van aanleg omzetten naar natuurgebied met overdruk GEN;
- zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen met nabestemming natuurgebied zoals aangeduid op de geldende plannen van aanleg omzetten naar natuurgebied met overdruk GEN;
- aanbrengen van diverse erfgoed aanduidingen (bestemming in grondkleur wijzigt niet);
- het schrappen van een gedeelte van de reservatiestrook voor aan te leggen waterwegen zoals aangeduid op de geldende plannen van aanleg (bestemming in grondkleur wijzigt niet);
- in een beperkt aantal specifieke gevallen natuurgebieden zoals aangeduid op de geldende plannen van aanleg omzetten naar een agrarische bestemming (met overdruk natuurverweving) i.f.v. bestaande agrarisch gebruik.

De detailleringgraad van het voorgenomen plan sluit zo nauw mogelijk aan bij de geformuleerde doelstellingen van het plan.

### 8.1.2 Toetsing aan de plan-m.e.r.-plicht

Plannen die volgens het plan-MER-decreet van 27 april 2007 van rechtswege onderworpen moeten worden aan een planmilieueffectenrapportage zijn:

- plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is ten aanzien van speciale beschermingszones (art. 36ter natuurdecreet); en die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau of geen kleine wijziging inhouden.
- plannen die tegelijkertijd (1) een kader vormen voor de toekenning van vergunningen voor project-merplichtige activiteiten (volgens bijlage I, II en III BVR 10.12.2004), (2) niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau of geen kleine wijziging inhouden en (3) betrekking hebben op landbouw, bosbouw, (...) en ruimtelijke ordening.

Het voorgenomen plan is in hoofdzaak gericht op het behoud van de onbebouwde open ruimte voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos en het behoud van erfgoedwaarden.

Voor wat de vogel- en habitatrictlijngebieden betreft, wordt verwezen naar § 8.2 van deze toelichtingsnota. Gelet op de doelstelling van het plan kan gesteld worden dat geplande bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd om een aangepast beheer in de zin van de speciale beschermingszone mogelijk te maken en dat dus bijgevolg gesteld kan worden dat er geen betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van deze speciale beschermingszones kan zijn en geen passende beoordeling in de zin van artikel 36ter van het Natuurdecreet vereist is.

Voor een aantal planonderdelen kan gesteld worden dat er geen bestemmingswijziging wordt doorgevoerd vermits het gaat om het hernemen van de gewestplanbestemmingen agrarisch gebied, of natuurgebied. Dit geldt ook voor het bevestigen van de gewestplanbestemming infrastructuur en voor hoogspanningslijnen. Voor deze planonderdelen gebeurt (zie overzichtstabel in hoofdstuk 8.1.3) geen beoordeling van de milieueffecten.

Voor een aantal planonderdelen kan gesteld worden dat het om een 'kleine wijziging' gaat in de zin van art. 4.2.3 § 2 van het plan-MER-decreet. Het gaat om die gebieden waarvan de huidige bestemming in de plannen van aanleg hernomen wordt of om gebieden waarvan de bestemmingswijziging activiteiten zal toelaten die (grotendeels) reeds vergunbaar waren bij de bestemming in de huidige plannen van aanleg:

- De differentiatie van de agrarische gebieden, namelijk de aanduiding van het natuurverwevingsgebied bovenop het agrarisch gebied of landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de wijziging naar natuurgebied met overdruk GEN of de wijziging naar een gemengd openruimtegebied (met cultuurhistorische waarde) en van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar agrarisch gebied kan tevens gezien worden als een kleine wijziging.
- Voor de gebieden die thans reeds een bestemming natuur- of reservaatgebied hebben op de plannen van aanleg, wordt in principe deze bestemming minstens hernomen of gewijzigd naar natuurgebied in het ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij op basis van de bestaande feitelijke situatie

een bestemmingswijziging naar een vorm van agrarisch gebied verantwoord kan worden i.f.v. het bestaand agrarisch gebruik. De wijziging van reservaatgebied naar natuurgebied of in een beperkt deel naar agrarische gebied (al dan niet met overdruk natuurverweving) wordt beschouwd als een kleine wijziging.

- Voor de omzetting van de ontginningsgebieden naar (bouwvrij) agrarisch gebied of (een beperkt deel) natuurgebied blijft de aanwezige zandvoorraad behouden. Het gebied blijft in landbouwgebruik en tast de mogelijkheden om in de toekomst alsnog te ontginnen niet aan, op het ogenblik dat daarvoor de behoefte zou bestaan. De bestemmingswijziging zal dus geen invloed hebben op de voor Vlaanderen strategische voorraden en wordt beschouwd als kleine wijziging.
- De gebieden die worden voorzien van een bijkomende overdruk in functie van een erfgoedoverdruk behouden hun bestemmingskleur. De overdruk staat louter in teken van aanvullende stedenbouwkundige voorschriften en wordt beschouwd als kleine wijziging.
- De reservatiestrook van het kanaal Gent – Oosten wordt in dit plan deels gesupprimeerd. Hierdoor vervallen enkele stedenbouwkundige mogelijkheden, dit wordt als een kleine wijziging beschouwd.
- Het omzetten van twee percelen dienstverleningsgebied naar respectievelijk een perceel agrarisch gebied en een perceel gemengd openruimtegebied. Deze bestemmingswijziging is beperkt van aard en heeft geen gevolgen voor de werking van het gebied, zoals gemotiveerd in §7.2.5. Het dienstverleningsgebied kan verder uitbreiden in de noordoostelijke richting. Beide percelen zijn momenteel respectievelijk in gebruik als akker en bufferzone.
- Het omzetten van enkele percelen agrarisch gebied naar zone voor openbaar nut. Deze percelen worden aangeduid enerzijds nabij de (voormalige) wegpost Jabbeke, en anderzijds nabij het rond punt ter hoogte van de Stationsstraat.  
De zone nabij de wegpost is in gebruik door diverse functies en kent dus een bebouwd karakter, zoals omschreven in §5.3.3. Een aanpalend stuk agrarisch gebied van beperkte aard dat reeds in eigendom is van AWV krijgt een bestemming die een toekomstige ontwikkeling van deze zone faciliteert. Het functioneren van de landbouw op macroschaal wordt met deze bestemmingswijziging niet verstoord, waardoor kan geoordeeld worden dat de wijziging beperkt is.  
Het perceel nabij het rondpunt wordt bestemd in functie van de aanleg van een carpoolparking. Het ligt geklemd tussen bebouwing, de N377 en de Stationsstraat en het rond punt en is beperkt in omvang.
- De omzetting van een zone voor openbaar nut naar natuurgebied (met overdruk GEN) situeert zich ter hoogte van de militaire zendmasten, zie §7.2.4. Niet alle percelen zijn in gebruik door de infrastructuur en de invloed van de aanwezige masten op de omgeving is beperkt. De geïsoleerde locatie werd gekozen omwille van de positieve effecten van de natte ondergrond. De aanwezige militaire diensten werken er autonoom.

Het plan is bijgevolg niet plan-m.e.r.-plichtig van rechtswege. Voor deze planonderdelen die beschouwd worden als een kleine wijziging of een wijziging voor een klein gebied op lokaal niveau wordt hieronder een 'onderzoek tot milieueffectrapportage' doorgevoerd om de mogelijke milieueffecten op planniveau na te gaan.

### **8.1.3 Overwogen, maar verworpen alternatieven**

Er zijn geen relevante te onderzoeken alternatieven op planniveau.

De keuze voor de bestemmingen vloeit voort uit de gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos, die in belangrijke mate bepaald is door de bestaande fysieke structuur van het gebied, het actuele landgebruik en de juridische en beleidsmatige kaders vanuit het milieu- en natuurbeleid. Het opstellen van deze ruimtelijke visie vormde het voorwerp van een uitgebreid overlegproces met gemeenten, provincies, diensten van het Vlaams gewest en natuur-, bos- en landbouworganisaties.



Voor de motivatie van de verschillende bestemmingen wordt verwezen naar § 7. De in het grafisch plan voorgestelde begrenzing van de verschillende landbouw-, natuur- en bosbestemmingen vloeit voort uit het terreinonderzoek op perceelniveau en de evaluatie van het huidige en mogelijke toekomstige landgebruik op het betreffende perceel in relatie tot het fysische systeem en de geformuleerde ruimtelijke visie. Mogelijke andere configuraties worden beschouwd als 'varianten' binnen hetzelfde planalternatief waarbij de begrenzing van de bestemmingen op individueel perceelniveau kan variëren.

#### 8.1.4 Relevante en te onderzoeken milieueffecten

Per type van bestemmingswijziging wordt de relevantie van de verschillende milieudisciplines nagegaan.

- Indien een bestemmingswijziging 'in theorie' aanleiding zou kunnen geven tot een verandering die mogelijk tot negatieve effecten zou kunnen leiden voor een bepaald milieuaspect, wordt deze milieudiscipline 'in concreto' verder onderzocht in het onderzoek tot milieueffectrapportage.
- De milieudisciplines waarvoor gesteld kan worden dat ze niet relevant zijn omdat de voorgestelde bestemmingswijziging geen veranderingen met zich meebrengen die een significant negatief effect zouden kunnen hebben, zullen niet verder aan bod komen in het onderzoek tot milieueffectrapportage.

Bestemmingswijziging	Bodem	Grond- en oppervlaktewater	Geluid en trillingen	Lucht	Fauna en flora	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	Mens en ruimte (incl. hinder en mobiliteit)
A. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar agrarisch gebied	0	0	0	0	0	X	0
B. (Landschappelijk waardevol) agrarisch gebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied	0	0	0	0	0	0	X
C. (Landschappelijk waardevol) agrarisch gebied naar natuurgebied met overdruk GEN	0	0	0	0	0	X	X
D. Agrarisch gebied naar gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen	X	X	X	X	X	X	X
E. Agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied	X	X	X	0	0	0	X
F. Agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde	X	X	X	0	0	0	X
G. Ontginningsgebied naar (bouwvrij) agrarisch gebied	0	0	0	0	0	0	X
H. Ontginningsgebied naar natuurgebied met overdruk GEN	0	0	0	0	0	0	X
I. Natuurgebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverweving	X	X	X	X	X	X	X
J. Natuurgebied naar agrarisch gebied	X	X	X	X	X	X	X
K. Dienstverleningsgebied naar agrarisch gebied	0	0	0	0	0	0	X
L. Dienstverleningsgebied naar gemengd openruimtegebied	X	X	X	X	X	X	X
M. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (met nabestemming natuurgebied) naar natuurgebied met overdruk GEN	0	0	0	0	0	0	X

X = de bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot veranderingen in het gebied die mogelijk negatieve effecten kunnen veroorzaken

0 = de bestemmingswijziging geeft geen aanleiding tot veranderingen in het gebied die negatieve effecten kunnen veroorzaken

## Methodiek milieubeoordeling

Om aan te tonen dat voor het voorgenomen plan verder geen significante negatieve milieueffecten heeft voor de in § 0 weerhouden relevante milieudisciplines en derhalve geen plan-MER behoeft in de zin van artikel 4.2.3 § 3 van het plan-MER-decreet zal per type bestemmingswijziging volgende methodiek worden gehanteerd:

1. In welke mate verschilt het voorgenomen plan van het huidig geldend plan?
2. Hoe gaat het voorgenomen plan om met de bestaande (referentie-) toestand?
3. Kan het voorgenomen plan aanleiding geven tot significante negatieve milieueffecten voor de relevante mer-disciplines?
4. Conclusie.

## Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan per bestemmingswijziging

A. Herbestemmen van 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' naar 'agrarisch gebied'

A.1. Een aantal gebieden die op het gewestplan bestemd zijn als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' worden in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan herbestemd naar 'agrarisch gebied'. De bestemming en de stedenbouwkundige mogelijkheden wijzigen ten gronde echter niet: in de als landelijk waardevol gedifferentieerde gebieden op de gewestplannen zijn immers dezelfde bestemmingen en handelingen toegelaten als bepaald voor de grondkleur, zijnde agrarisch gebied. De omzendbrief omtrent de toepassing van de gewestplanvoorschriften geeft enkel aan dat bij elke vergunningsplichtige handeling moet worden nagegaan of er bijkomende randvoorwaarden nodig zijn zodat deze verenigbaar kunnen worden geacht met "de specifieke schoonheidswaarde van het betrokken gebied", hetgeen op basis van de beschikbare gegevens beoordeeld moet worden. Op basis van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan echter gesteld worden dat dergelijke verenigbaarheid thans bij iedere vergunningsaanvraag – dus ook in de niet als landschappelijk waardevol aangeduide agrarisch gebieden – moet worden nagegaan. Artikel 4.3.1 § 2 van de codex stelt immers dat bij iedere vergunningsaanvraag de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden, hetgeen impliceert dat het aangevraagde beoordeeld moet worden aan de hand van o.a. aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op "de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf". Op die manier verschilt het voorgenomen plan de facto niet wezenlijk van het huidig geldend plan.

Tevens kan gesteld worden dat omwille van bovenstaande redenering een verder onderscheid tussen 'agrarisch gebied' en 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' in deze milieubeoordeling niet langer aan de orde is. In de hierna te bespreken milieudisciplines zullen beide vormen van agrarisch gebied als eenzelfde referentiesituatie worden beschouwd.

A.2. Door de wijziging van 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' naar 'agrarisch gebied' wijzigt deze referentietoestand ten gronde niet, gezien de grondbestemming dezelfde blijft.

A.3. De gebieden in voorliggend plan die wijzigen van 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' naar 'agrarisch gebied' bevatten geen specifieke landschappelijk waardevolle elementen en maken geen deel uit van een beschermd landschap of aangeduide ankerplaats. De aanwezigheid van landbouwbedrijfszetels en andere verspreide bebouwing maakt dat de landschappelijke waarde niet uitzonderlijk is. De zones die actueel wél een specifieke landschappelijke waarde hebben (o.a. komgronden in graslandgebruik) worden bestemd als 'agrarisch gebied met overdruk natuurverweving'. Om die reden kan gesteld worden dat de bestemmingswijzigingen van 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' naar 'agrarisch gebied' in voorliggend plan geen negatieve effecten hebben voor de discipline 'landschap, onroerend erfgoed en archeologie' ten opzichte van de bestaande juridische en de bestaande feitelijke toestand.

A.4. Het herbestemmen van 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' naar 'agrarisch gebied' leidt niet tot significante negatieve effecten.

B. Van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied

B.1. Een aantal gebieden die op het gewestplan bestemd zijn als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' worden in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestemd als 'agrarisch gebied met overdruk natuurverweving'. Dit impliceert een verbod op het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfszetels of andere gebouwen. De huidige bestemming op het gewestplan houdt geen bouwverbod in en laat in principe inplanting van landbouwbedrijfsgebouwen in het agrarisch gebied toe. De overdruk 'natuurverweving' geeft aan dat handelingen in functie van het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden expliciet toegelaten zijn en dat handelingen in functie de grondbestemmingen slechts toegelaten zijn voor zover de aanwezige natuurwaarden in stand worden gehouden (standstill-beginsel). Vanuit de sectorale regelgeving (mestdecreet, natuurdecreet...) zijn er geen specifieke bijkomende verbods- of gebodsbepalingen van toepassing.

B.2. Binnen de referentietoestand 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' is bijkomende bebouwing i.f.v. de beroepslandbouw mogelijk. Door de bestemmingswijziging wordt bijkomende bebouwing in het gebied uitgesloten in die delen van het agrarisch gebied die nog een aaneengesloten, onbebouwd openruimtegeheel vormen en clusters van graslandgebruik vormen. De bebouwingmogelijkheden worden beperkt om de landschaps-ecologische kwaliteit van deze gebieden te vrijwaren en te versterken. Bestaande landbouwbedrijfsgebouwen en -zetels worden niet opgenomen in het natuurverwevingsgebied: rond de bestaande landbouwzetels wordt een uitbreidingsperimeter gelaten rekening houdend met de gebiedsspecifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ecologische waarde...), de bouwfysische geschiktheid en de landbouweconomische haalbaarheid. De doelstelling van deze wijzigingen is dus om de bestaande ruimtelijke kenmerken te bestendigen en te versterken zonder het economisch gebruik van het landbouwgebied in het gedrang te brengen.

B.3. Het vrijwaren van het onbebouwd karakter en de landschapsecologische waarden in de 'agrarische gebieden met overdruk natuurverweving' heeft geen negatieve effecten voor de discipline 'mens en ruimte'. Gezien er bij de afbakening van deze bouwvrije zones uitbreidingsmogelijkheden voor land- en tuinbouwgebouwen gelaten zijn buiten de bouwvrije zone en er geen bestaande landbouwbedrijfszetels in de bouwvrije zones worden opgenomen, kan gesteld worden dat er geen negatieve effecten kunnen zijn op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. Doordat versnippering, verharding of barrièrewerking door bebouwing vermeden wordt, blijven deze landbouwgronden beschikbaar voor de grondgebonden beroepslandbouw, wat een positief effect is. Het vermijden van bijkomende bebouwing in overstromingsgevoelige zones en het vrijwaren van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen draagt bij tot het vermijden van schade door overstromingen, wat eveneens een positief effect is. Wat betreft bestaande zonevreemde woningen en andere constructies wijzigt het plan de geldende decretale mogelijkheden inzake verbouwen, uitbreiden of herbouwen niet, zodat er geen effect is.

B.4. Het differentiëren van agrarisch gebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied leidt niet tot significante negatieve effecten.

C. Van (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur (GEN)

C.1. Een aantal zones worden herbestemd van '(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied' naar 'natuurgebied'. De bestemmingswijziging impliceert dat het oprichten van gebouwen en constructies, behoudens van vergunning vrijgestelde handelingen, niet meer toegelaten is en dat het bewerken van cultuurgronden of ander grondgebonden landbouwgebruik mogelijk blijft binnen de randvoorwaarden inzake bemesting, vegetatiewijzigingen, gebruik van bestrijdingsmiddelen etc. zoals die van toepassing zijn binnen natuurgebied vanuit de sectorale regelgeving (mestdecreet, natuurdecreet...). De bestemmingswijziging impliceert dat de mogelijkheden inzake natuurontwikkeling verruimd worden t.o.v. hetgeen in agrarisch gebied mogelijk is. De overdruk GEN of GENO heeft geen wezenlijke impact op de onderstaande beoordeling van de milieueffecten. De overdrukken GEN en GENO geven de gebieden het juridische statuut als grote eenheid natuur of grote eenheid natuur in ontwikkeling. De overdruk GENO is bovendien een bepaling met een tijdelijk karakter.

C.2. Binnen de referentietoestand ‘(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied’ is het optrekken van bebouwing i.f.v. de beroepslandbouw mogelijk. Een bestemmingswijziging naar ‘natuurgebied’ sluit de bouw van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen uit. Binnen de zones die herbestemd worden van ‘(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied’ naar ‘natuurgebied’ zijn géén bestaande landbouwbedrijfsgebouwen opgenomen. Binnen de referentietoestand is het te verwachten dat de percelen die op dit ogenblik actief in landbouwgebruik zijn, in landbouwgebruik kunnen blijven. De bestemmingswijziging naar natuurgebied impliceert niet dat de betrokken percelen ook effectief als dusdanig zullen worden ingericht: zolang de eigenaar/gebruiker het huidige agrarische gebruik verder zet, blijft het huidige landgebruik ongewijzigd, weliswaar binnen de randvoorwaarden inzake bemesting, vegetatiewijzigingen, gebruik van bestrijdingsmiddelen etc. zoals die van toepassing zijn binnen natuurgebied vanuit de sectorale regelgeving (mestdecreet, natuurdecreet...). Hierop zijn ook uitzonderingsregimes van kracht voor de gebruikers. Het is pas op het ogenblik dat de eigenaar/gebruiker zélf beslist om tot natuurinrichting over te gaan, dat de bestemming effectief gerealiseerd wordt. Indien de betrokken percelen als natuurgebied zijn ingericht, zorgt de bestemming ‘natuurgebied’ dat deze bestaande feitelijke toestand bestendig kan blijven.

C.3. De bestemmingswijzigingen van ‘(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied’ naar ‘natuurgebied’ creëren een planologisch kader voor het behoud en herstel van onder meer poldergraslanden en moerasvegetatie. Voor een groot aantal van de percelen in kwestie is de Vlaamse Landmaatschappij reeds eigenaar, en is een inrichting van natuurgebied reeds gebeurd. De invloed van deze bestemmingswijziging op het ruimtelijk functioneren van de agrarische structuur is in voorliggend plan dus beperkt. De huidige bestemmingswijziging draagt bij tot de uitbreiding en verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen binnen de aangeduide Speciale Beschermingszone, alsook de compensatie van de natuurwaarden in de achterhaven van Zeebrugge. De bestemmingswijzigingen van ‘(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied’ naar ‘natuurgebied’ gebeuren aansluitend bij bestaande natuurkernen volgens de bestaande plannen van aanleg. Voor de cultuurgronden die een bestemmingswijziging naar natuurgebied krijgen, gelden er ruime overgangs- en ontheffingsbepalingen vanuit het mestdecreet, zodat het actuele landbouwgebruik zonder beperkingen bestendig kan worden tot op het ogenblik dat eigenaar(s) en/of gebruiker(s) beslissen om tot inrichting over te gaan. De invloed van het planvoorstel op het ruimtelijk functioneren van de agrarische structuur is bijgevolg niet significant negatief. Op basis van deze elementen kan gesteld worden dat het plan geen significant negatieve milieueffecten heeft voor de discipline ‘mens-ruimtelijke ordening’.

C.4. Het herbestemmen van (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied naar natuurgebied leidt niet tot significante negatieve effecten.

D. Wijziging van agrarisch gebied naar gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

D.1. Enkele percelen die volgens het gewestplan bestemd zijn als agrarisch gebied worden herbestemd naar ‘gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen’. Hier wordt het expliciet mogelijk om gemeenschapsinfrastructuur aan te leggen. De mogelijkheden zijn beperkt respectievelijk tot ‘aanhorigheden aan de hoofdweg’, infrastructuur die dient om de autosnelweg te uit te baten, te beheren, onderhouden en instaan voor de goede werking ervan, en ‘zone voor carpoolparking’, een perceel waar een carpoolparking kan worden aangelegd. Het oprichten van constructies voor de landbouw is niet meer mogelijk op deze percelen.

D.2. Binnen de referentietoestand ‘agrarisch gebied’ is bijkomende bebouwing en handelingen in functie van de beroepslandbouw mogelijk. De bestemmingswijziging heeft tot gevolg dat de aard van de mogelijk op te trekken gebouwen en constructies verschillend is, maar het gebied blijft in principe bebouwbaar. Een bestemmingswijziging naar gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen sluit de bouw van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen uit. Binnen de zones die herbestemd worden van ‘agrarisch gebied’ naar ‘gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen’ zijn echter géén bestaande landbouwbedrijfsgebouwen opgenomen. Door de bestemmingswijziging zijn agrarische handelingen (telen, ...) niet verboden. Indien de gronden worden bebouwd kunnen deze aldus wel aan het agrarisch gebruik worden onttrokken.

D.3. Door de bestemmingswijziging is het oprichten van agrarische gebouwen niet langer mogelijk. Na realisatie van de carpoolparking of de uitbreiding van de dienstgebouwen langs de autosnelweg zal het landbouwgebruik onmogelijk worden. Ten aanzien van de discipline ‘mens-ruimtelijke ordening’ zijn vanwege deze inname van agrarisch gebied potentiële effecten te verwachten.

Het perceel voor de carpoolparking is beperkt van oppervlakte en situeert zich tussen een woonlint, een gewestweg en een gemeenteweg. Het landbouwperceel in kwestie behoort aldus niet tot een grote aaneengesloten agrarische structuur. Voor een economisch leefbaar professioneel gebruik is de oppervlakte te klein en de vorm te onregelmatig.

De percelen voor de aanhorigheden aan de autosnelweg zijn momenteel reeds bebouwd (radartoren KMI, wegpost federale politie, gebouwen voormalig wegendistrict Jabbeke) of beplant als buffer ten opzichte van de autosnelweg. De gronden zijn reeds eigendom van het Vlaamse Gewest. De uitbreiding van de gebouwen die met de bestemmingswijziging mogelijk wordt gemaakt is beperkt in oppervlakte en paalt meteen aan de bestaande gebouwen.

In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat het onttrekken van deze percelen aan het landbouwgebruik niet tot significante effecten zal leiden.

Het herbestemmen van 'agrarisch gebied' naar 'gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen' impliceert gezien de beperkte oppervlakte palend aan bestaande infrastructuur geen ingrijpende wijzingen op het waterregime, aan het oppervlaktewater of aan het grondwater. Alle vergunningsaanvragen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de buffering, infiltratie en hergebruik van hemelwater. Redelijkerwijs wordt gesteld dat deze bestemmingswijziging niet tot significant effecten zal leiden voor de discipline 'water'.

De bestemmingswijziging heeft mogelijke effecten tot gevolg voor de disciplines 'lucht' en 'geluid en trillingen', gezien de gewijzigde mogelijkheden op de percelen. Het perceel voor de carpoolparking situeert zich tussen twee autowegen (gemeentelijk en gewestelijk), en de zone voor wegaanhorigheden is gelegen in de oksel van de autosnelwegen A 10 en E40, waarbij voor beide zones kan geoordeeld worden dat de bijkomende mogelijke geluids- en luchteffecten geen significante versterking van de bestaande effecten zullen veroorzaken.

De bestemmingswijziging heeft mogelijke effecten tot gevolg voor de discipline 'mobiliteit', gezien de gewijzigde mogelijkheden op de percelen. De carpoolparking wordt ingericht om het huidige verspreide parkeren nabij de oprit van de autosnelweg te centraliseren op een veilige locatie (cf. §4.7.2). In eerste instantie gaat het over ca. 30 wagens. Op termijn kan dit verder groeien tot ca. 50 wagens. Er kan geoordeeld worden dat deze ingreep geen significant effect zal teweegbrengen voor deze discipline.

De wegaanhorigheden in de oksel van van beide autosnelwegen is momenteel voorzien van een rechtstreekse op- en afrit op zowel de A10 (richting Brugge) als de E40 (richting Veurne). Bovendien is er een verbinding met de lokale wegen via de Gemeneweidestraat. Er kan aldus geoordeeld worden dat deze locatie zeer goed ontsloten is, en dat een uitbreiding van de bestaande gebouwen niet tot significante effecten zal leiden.

De bestemmingswijziging kan mogelijke effecten tot gevolg hebben voor de discipline 'bodem'. Gezien de percelen kunnen bebouwd en/of verhard worden in functie, wordt een beperkt negatief effect verwacht. Gezien de beperkte oppervlakte van de percelen en gezien deze aansluit op bestaande gebouwen en/of infrastructuur valt te verwachten dat dit effect niet significant negatief is.

Voor deze bestemmingswijziging wordt aldus geen significante milieupact verwacht voor deze disciplines.

D.4 De bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen leidt niet tot significante negatieve effecten.

#### E. Van agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied

E.1. Een aantal percelen die op het gewestplan bestemd zijn als 'agrarisch gebied' worden herbested naar 'gemengd openruimtegebied'. Binnen het 'gemengd openruimtegebied' zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en landbouw nevensgeschikte functies. Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfszetels of serres is niet toegelaten.

E.2. Binnen de referentietoestand 'agrarisch gebied' is bijkomende bebouwing i.f.v. de beroepslandbouw mogelijk. Door de bestemmingswijziging naar 'gemengd openruimtegebied' wordt het oprichten van gebouwen voor de beroepslandbouw onmogelijk. De zones die herbested worden van 'agrarisch gebied' naar 'gemengd openruimtegebied' zijn in gebruik als hooiland (perceel

nabij de verkeerswisselaar A10 x E40) of in gebruik als buffergebied (perceel aanpalend aan servicestation A10). De in het gebied aanwezige functies en activiteiten kunnen bestendig worden.

E.3. De bestemmingswijzigingen van 'agrarisch gebied' naar 'gemengd openruimtegebied' heeft geen relevante impact op de bestaande landbouw- en bufferfuncties die in het gebied aanwezig zijn en principieel verder kunnen blijven functioneren. Er wordt een beperking opgelegd voor de oprichting van nieuwe gebouwen. De percelen zijn echter onregelmatig van vorm en beperkt qua oppervlakte waardoor ze momenteel niet in aanmerking komen voor het bouwen van agrarische infrastructuur. Gezien het huidige landbouwgebruik of bufferfunctie kan blijven functioneren ondanks de bestemmingswijziging, kan gesteld worden er geen significant negatieve effecten zijn voor de discipline 'mens-ruimtelijke ordening'.

Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfszetels of glastuinbouw is uitgesloten in het gemengd openruimtegebied. Er zijn geen actueel actieve landbouwbedrijven opgenomen in de bestemmingswijziging. Er worden in principe geen nieuwe installaties die geluid of emissies van verontreinigende stoffen in de lucht veroorzaken, verwacht in de gebieden die herbestemd worden van 'agrarisch gebied' naar 'gemengd openruimtegebied'. Om die reden kan redelijkerwijs gesteld worden dat bij deze bestemmingswijziging geen negatieve effecten voor de disciplines 'geluid en trillingen' en 'lucht' verwacht worden. Dit geldt tevens voor de discipline 'landschap, onroerend erfgoed en archeologie'. Gezien het perceel zal gebruikt worden voor boscompensaties, kan gesteld worden dat deze bestemmingswijziging licht positieve effecten voor het landschap kan genereren.

Gezien het oprichten van nieuwe gebouwen, constructies en mobiliteitsgenererende activiteiten uitgesloten zijn, worden er geen nieuwe of bijkomende mobiliteitsgenererende bedrijfsactiviteiten verwacht. Om die reden kan redelijkerwijs gesteld worden dat bij deze bestemmingswijziging geen negatieve effecten voor de discipline 'mobiliteit' verwacht moeten worden.

Gezien het oprichten van nieuwe bebouwing uitgesloten is in het 'gemengd openruimtegebied', is er geen significante stijging van de bodemafdichting door bijkomende bebouwing te verwachten. Van het actuele landbouwkundig gebruik (hooiland) wordt geen significante negatieve effecten verwacht. De gebieden zijn niet erosiegevoelig, zodat er geen bodemerosie verwacht wordt. Om die reden kan redelijkerwijs gesteld worden dat deze bestemmingswijziging geen negatieve effecten voor de discipline 'bodem' heeft.

Het herbestemmen van 'agrarisch gebied' naar 'gemengd openruimtegebied' impliceert op zich geen wijzigingen op het waterregime, aan het oppervlaktewater of aan het grondwater. Aangezien de percelen momenteel niet bebouwd zijn en ook niet langer kunnen bebouwd of verhard worden, kan redelijkerwijs gesteld worden dat deze bestemmingswijziging geen negatieve effecten voor de discipline 'water' heeft.

E.4 Het herbestemmen van agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied leidt niet tot significante negatieve effecten.

F. Wijziging van agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde

F.1. Een aantal percelen die op het gewestplan bestemd zijn als 'agrarisch gebied' worden herbestemd naar 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde'. Binnen het 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde' is 'landbouw' één van de toegelaten functies. Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfszetels of serres is niet toegelaten. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat in de bestaande vergund geachte gebouwen enkel de woonfunctie wordt toegelaten. Deze functie mag de aanwezige natuur-, landschaps- en erfgoedwaarden niet in het gedrang brengen.

F.2. Binnen de referentietoestand 'agrarisch gebied' is bijkomende bebouwing i.f.v. de beroepslandbouw mogelijk. Door de bestemmingswijziging naar 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde' wordt de mogelijkheid tot het oprichten van gebouwen voor de beroepslandbouw beperkt. De zones die herbestemd worden van 'agrarisch gebied' naar 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde' zijn momenteel bebouwd met respectievelijk een 19<sup>e</sup> eeuws herenhuis en een voormalige U-vormige hoeve (beiden opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed) en ingericht met een aanpalende landschapstuin. Er is geen professioneel landbouwgebruik. De in het gebied aanwezige functies en activiteiten worden bestendig en met de huidige bestemming in een meer gepaste bestemming opgenomen.

F.3. De bestemmingswijzigingen van 'agrarisch gebied' naar 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde' heeft geen relevante impact op de bestaande landbouwstructuur die in gebied aanwezig is, gezien ze principieel verder kan blijven functioneren. Er wordt een beperking opgelegd voor de oprichting van nieuwe landbouwzetels. Gezien de percelen reeds lange tijd onttrokken zijn aan het agrarisch gebruik (aanwezigheid 19<sup>e</sup> eeuws herenhuis en voormalige hoeve die enkel nog een woonfunctie heeft en sterk werd verbouwd) kan gesteld worden dat ze geen deel uitmaakten van de agrarische structuur en er aldus geen significant negatieve effecten te verwachten zijn voor de discipline 'mens-ruimtelijke ordening'.

Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfszetels of glastuinbouw is uitgesloten in het gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde. Bijkomende bebouwing is enkel mogelijk i.f.v. een aanwezige landbouwfunctie. Er zijn geen actueel actieve landbouwbedrijven opgenomen in de bestemmingswijziging. Er worden in principe geen nieuwe installaties die geluid of emissies van verontreinigende stoffen in de lucht veroorzaken, verwacht in de gebieden die herbestemd worden van 'agrarisch gebied' naar 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde'. Om die reden kan redelijkerwijs gesteld worden dat bij deze bestemmingswijziging geen negatieve effecten voor de disciplines 'geluid en trillingen' en 'lucht' verwacht worden.

Gezien de bestaande natuur-, landschaps- en erfgoedwaarden dienen te worden gevrijwaard, kan gesteld worden dat voor de discipline 'landschaps, onroerend erfgoed en archeologie' licht positieve effecten kunnen optreden.

Gezien het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfszetels uitgesloten is, en enkel een beperkte aanpassing van de bestaande bebouwing wordt toegelaten, worden er geen nieuwe of bijkomende bedrijfsactiviteiten verwacht die een significante wijziging van de mobiliteit met zich zouden meebrengen. Om die reden kan redelijkerwijs gesteld worden dat bij deze bestemmingswijziging geen negatieve effecten voor de discipline 'mobiliteit' verwacht moeten worden.

Gezien het oprichten van nieuwe gebouwen en constructies, behoudens een beperkte uitbreiding van het bestaande gebouw, uitgesloten is in het 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde', is er geen significante stijging van de bodemafdichting door bijkomende bebouwing te verwachten. Om die reden kan redelijkerwijs gesteld worden dat deze bestemmingswijziging geen negatieve effecten voor de discipline 'bodem' heeft.

Het herbestemmen van 'agrarisch gebied' naar 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde' impliceert op zich geen wijzigingen op het waterregime, aan het oppervlaktewater of aan het grondwater. Alle vergunningsaanvragen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de buffering, infiltratie en hergebruik van hemelwater. Het vergunningverlenend bestuur zal elke beslissing onderwerpen aan een watertoets. Indien nodig zullen op dat niveau bijkomende remediërende of compenserende maatregelen opgelegd kunnen worden. Omdat nieuwe gebouwen en constructies uitgesloten worden in het 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde', wordt bijkomende bebouwing en verharding beperkt tot de eventuele uitbreidingen van het bestaande herenhuis. Om die redenen kan redelijkerwijs gesteld worden dat deze bestemmingswijziging geen negatieve effecten voor de discipline 'water' heeft.

F.4 Het herbestemmen van agrarisch gebied naar openruimtegebied met cultuurhistorische waarde leidt niet tot significante negatieve effecten.

#### G. Van ontginningsgebied naar (bouwvrij) agrarisch gebied

G.1. Het 'ontginningsgebied' langs het kanaal Gent-Oostende wordt grotendeels herbestemd naar bouwvrij agrarisch gebied en kleine delen agrarisch gebied rond de bestaande landbouwzetels in dit gebied. Het huidig gewestplanvoorschrift stelt dat bij het beëindigen van de ontginning de bestemming zoals aangegeven in grondkleur van toepassing wordt, i.c. agrarisch gebied. Gezien de ontginning nog niet heeft plaatsgevonden (behoudens een beperkte kleiontginning), is de referentietoestand dus 'ontginningsgebied'. De bestemmingswijziging naar (bouwvrij) agrarisch gebied heeft dus als gevolg dat een ontginning op korte termijn niet langer mogelijk is. De nabestemming 'agrarisch gebied' wordt de hoofdbestemming onder de vorm van bouwvrij agrarisch gebied waarbinnen het oprichten van gebouwen en constructies niet mogelijk is. Rond de twee bestaande landbouwzetels wordt een beperkte zone 'agrarisch gebied' bestemd, zodat de uitbreiding van de zetels in functie van de economische leefbaarheid mogelijk wordt. Deze uitbreidingszones sluiten onmiddellijk aan op de bestaande gebouwen.

G.2. Het gewestplanvoorschrift 'ontginningsgebied' staat in functie van een ontginning van het gebied. Concreet heeft reeds een beperkte kleiontginning plaatsgevonden, maar is in de ondergrond ook nog zand aanwezig. De huidige bestemmingswijziging maakt de ontginning op korte termijn van dit zand bestemmingsmatig niet langer mogelijk. Het huidige landbouwgebruik wordt er bestendig. Door het aanduiden van bouwvrij agrarisch gebied is het echter niet mogelijk om de zone bijkomend te bebouwen. Zodoende blijft de open ruimte in het gebied gevrijwaard en blijft een zandontginning (door een nieuw planinitiatief of andere beleidskeuze) principieel nog mogelijk. Huidige bestemmingswijziging heeft dus tot doel om het huidig landbouwgebruik meer rechtszekerheid en verdere ontwikkelingskansen te geven zonder een eventuele toekomstige ontginning te hypothekeren.

G.3. De bestemmingswijziging bestendigt de bestaande feitelijke situatie (landbouwgebruik) en zorgt ervoor dat de aanwezige landbouwbedrijven beperkt kunnen uitbreiden in agrarisch gebied. Het huidige ontginningsgebied echter zal grotendeels onbebouwd en onverhard blijven gezien de aanduiding van bouwvrij agrarisch gebied. De bestemmingswijziging heeft dus eerder positieve effecten voor de discipline mens en ruimte. Voor de overige disciplines worden geen effecten verwacht gezien er geen ingrijpende vergraving en ontginning van het gebied (op korte termijn) mogelijk wordt. De huidige situatie wordt bestendig.

Voor de discipline 'grondstoffen' ontstaan potentieel effecten. Deze zijn echter niet van milieuaard, gezien aan de ondergrond niet wordt geraakt en het zand fysiek dus behouden blijft (zie beschrijving onder §5.3.4). Voor het vergunningenkader wijzigen wel diverse zaken, gezien de directe verlening van een omgevingsvergunning niet langer mogelijk is. Dit leidt echter niet tot potentiële milieueffecten.

Op mobiliteitsvlak houdt de bestemmingswijziging een vermindering in van het potentieel aantal verkeersbewegingen indien er een actieve ontginning zou plaatsvinden. Op mobiliteitsvlak is het effect dus neutraal of positief.

G.4. Deze bestemmingswijziging leidt niet tot significante negatieve effecten.

H. Van ontginningsgebied naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur

H.1. Het 'ontginningsgebied' langs het kanaal Gent-Oostende wordt voor twee percelen herbestemd naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur. Het huidig gewestplanvoorschrift stelt dat bij het beëindigen van de ontginning de bestemming zoals aangegeven in grondkleur van toepassing wordt, i.c. agrarisch gebied. Gezien de ontginning nog niet heeft plaatsgevonden (behoudens een beperkte kleiontginning), is de referentietoestand dus 'ontginningsgebied'. Een bestemmingswijziging naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur heeft dus als gevolg dat een ontginning op korte termijn niet langer mogelijk is. Ook het oprichten van gebouwen en constructies is er niet mogelijk.

H.2. Het gewestplanvoorschrift 'ontginningsgebied' staat in functie van een ontginning van het gebied. Concreet heeft reeds een beperkte kleiontginning plaatsgevonden, maar is in de ondergrond ook nog zand aanwezig. De huidige bestemmingswijziging maakt de ontginning op korte termijn van dit zand, met de bijbehorende verkeersbewegingen, bestemmingsmatig niet langer mogelijk. De percelen worden als natuurgebied ontwikkeld, waarbij het niet mogelijk is om de zone bijkomend te bebouwen. Het weren van bebouwing maakt een ontginning (na een bestemmingswijziging of andere beleidskeuze) principieel nog mogelijk. De bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat de zandvoorraden niet langer fysiek beschikbaar zijn. Indien op lange termijn besloten wordt dat het natuurgebied echter behouden dient te worden ten nadele van een ontginning, kan gesteld worden dat dit geen significante effecten oplevert voor de discipline 'grondstoffen', gezien de beperkte oppervlakte van beide percelen.

Huidige bestemmingswijziging heeft mede tot doel om de biologische kwaliteiten van het gebied te versterken in functie van de compensatie van de afname van natuurkwaliteit in de achterhaven van Zeebrugge.

H.3. Als gevolg van de bestemmingswijziging worden geen effecten verwacht gezien er geen ingrijpende vergraving en ontginning van het gebied (op korte termijn) mogelijk is. Op mobiliteitsvlak houdt de bestemmingswijziging een vermindering in van het aantal mogelijke verkeersbewegingen tengevolge een actieve ontginning. De bestemming natuurgebied beoogt verdere natuurontwikkelingen in het gebied en heeft geen negatieve milieueffecten.

H.4. Deze bestemmingswijziging leidt niet tot significante negatieve effecten.



## I. Van natuurgebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverweving

I.1. Binnen het plangebied worden gebieden nabij de Kwadeweg en Klemskerkestraat herbestemd van 'natuurgebied' naar 'agrarisch gebied met overdruk natuurverweving'. Groengebieden (zoals natuurgebied) zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. Het agrarisch gebied met overdruk natuurverweving zijn bouwvrije gebieden, waar de landbouwfunctie en natuurfunctie nevensgeschikt zijn. Deze bestemmingswijziging heeft aldus tot gevolg dat het gebied niet langer exclusief in functie staat voor de bescherming van de natuurwaarden.

I.2. De wijziging van natuurgebied naar agrarisch gebied met natuurverweving genereert beperkt bijkomende vergunningsmogelijkheden. In het natuurgebied zijn handelingen die niet in functie staan van de natuurwaarden, niet mogelijk. Er is echter geen verplichting om de bestemming te realiseren. Zo is zonevreemd landbouwgebruik in het natuurgebied niet verboden, maar het optrekken van constructies of gebouwen voor de landbouw, de recreatie, om te wonen e.d. is wel verboden. In het agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied is het landbouwgebruik zone-eigen. Gezien de bouwvrije aard van natuurverwevingsgebied is het niet mogelijk om permanente landbouwconstructies op te trekken. De belangrijkste wijzigingen die zich manifesteren als gevolg van de bestemmingswijziging zijn niet van stedenbouwkundige aard: het gebruik van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen op de bewuste percelen is niet langer aan voorwaarden gebonden en het scheuren van (permanente) graslanden wordt mogelijk gemaakt.

I.3. Gezien de bestemmingswijziging als gevolg heeft dat de bescherming van de eventuele natuurwaarden afneemt, vallen er potentiële milieueffecten te verwachten voor de disciplines 'fauna en flora' en 'lucht', omwille van de luchtzuiverende kwaliteiten van natuurgebied. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het agrarisch gebied met overdruk natuurverweving zijn natuur en landbouw nevensgeschikte functies. Er dient aldus binnen dit gebied rekening gehouden te worden met eventuele natuurwaarden.

De gebieden zijn momenteel integraal in (zonevreemd) landbouwgebruik. Er is geen natuurgebied ontwikkeld of in ontwikkeling. De bestemmingswijziging zal op het terrein aldus geen significante milieueffecten tot gevolg hebben voor deze disciplines, gezien hiermee louter het reeds bestaande huidige landbouwgebruik bestendigd wordt.

Door de bestemmingswijziging naar het landbouwgebied vallen potentiële milieueffecten te verwachten voor de discipline 'mobiliteit', namelijk de toename van het agrarisch verkeer. Het gaat om een beperkte toename die als niet significant wordt beoordeeld. Het gebied is momenteel integraal in (zonevreemd) landbouwgebruik. De bestemmingswijziging zal op het terrein aldus geen significante milieueffecten tot gevolg hebben voor deze disciplines, gezien hiermee louter het reeds bestaande huidige landbouwgebruik bestendigd wordt, en dit momenteel geen knelpunt vormt.

Het agrarisch gebied met overdruk natuurverweving situeert zich voornamelijk binnen de polders (overstromingsgevoelige zones), al dan niet in graslandgebruik. Doordat bijkomende bebouwing in overstromingsgevoelige zones vermeden wordt en zodoende het waterbergend vermogen van de poldersysteem maximaal gevrijwaard blijft, zijn er geen effecten te verwachten voor deze bestemmingswijziging ten opzichte van de bestemming natuurgebied, voor de discipline 'water'.

De bestemmingswijziging maakt echter het scheuren van grasland mogelijk. Hierdoor kan potentieel erosie optreden langs de beekvalleien, met negatieve impact om het watersysteem. Gezien het gebied reeds in zonevreemd landbouwgebruik is, valt niet te verwachten dat als gevolg van deze bestemmingswijziging op korte termijn meerdere graslanden zullen worden gescheurd. Er kan geoordeeld worden dat de effecten voor deze discipline niet significant van aard zullen zijn.

Gezien de economische uitbating van de gronden voor de landbouw zone-eigen gemaakt wordt en er voldoende ruime uitbreidingsmogelijkheden voor landbouwgebouwen gelaten zijn buiten de overdrukzone natuurverweving kan gesteld worden dat er positieve effecten zijn op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. Op basis van deze elementen kan gesteld worden dat de voorgestelde wijziging geen significante effecten genereert voor de discipline 'mens-ruimtelijk ordening'.

Gezien het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen of verhardingen uitgesloten is in het agrarisch gebied met overdruk natuurverweving, is in principe het oprichten van installaties die geluidhinder veroorzaken of de bodem bijkomend verzegelen onmogelijk. Om die reden kan

redelijkerwijs gesteld worden dat deze bestemmingswijziging geen negatieve effecten voor de disciplines 'geluid en trillingen', 'bodem' en genereert.

I.4. Het herbestemmen van 'natuurgebied' naar 'agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied' leidt niet tot significante negatieve effecten.

#### J. Van natuurgebied naar agrarisch gebied

J.1. Binnen het plangebied wordt een gebied nabij een landbouwzetel herbestemd van 'natuurgebied' naar 'agrarisch gebied'. Groengebieden (zoals natuurgebied) zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. Het agrarisch gebied staat in functie van de beroepslandbouw. Deze bestemmingswijziging heeft aldus tot gevolg dat het gebied niet langer in functie staat voor de bescherming van de natuurwaarden, maar kan gebruikt en bebouwd worden in functie van het professioneel landbouwgebruik.

J.2. De wijziging van natuurgebied naar agrarisch gebied genereert bijkomende stedenbouwkundige vergunningsmogelijkheden. In het natuurgebied zijn stedenbouwkundige handelingen die niet in functie staan van de natuurwaarden, niet mogelijk. Er is echter geen verplichting om de bestemming te realiseren. Zo is zonevreemd landbouwgebruik in het natuurgebied niet verboden, maar het optrekken van constructies of gebouwen voor de landbouw, de recreatie, om te wonen e.d. is wel verboden. In het agrarisch gebied is het landbouwgebruik zone-eigen en is het er mogelijk om permanente landbouwconstructies op te trekken. De belangrijkste wijzigingen die zich manifesteren als gevolg van de bestemmingswijziging zijn dus de verruiming van de stedenbouwkundige mogelijkheden en het feit dat het gebruik van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen op de bewuste percelen is niet langer aan voorwaarden gebonden is en het scheuren van graslanden mogelijk wordt gemaakt.

J.3. Het gebied is zeer beperkt van omvang, en werd enkel afgebakend nabij een landbouwzetel in functie van uitbreidingsmogelijkheden. Concreet gaat het om de vergunde waterputten van de landbouwzetel nabij de Klemskerkestraat die bij een gewestplanwijziging zijn opgenomen in natuurgebied, alsook een deel van de bestaande gebouwen. Deze bestemming natuurgebied verhindert in sterke mate een normale landbouwuitbating van de site.

Gezien de bestemmingswijziging als gevolg heeft dat de bescherming van de eventuele natuurwaarden afneemt, vallen er potentiële milieueffecten te verwachten voor de disciplines 'fauna en flora' en 'lucht', omwille van de luchtzuiverende kwaliteiten van natuurgebied.

De gebieden zijn momenteel integraal in (zonevreemd) landbouwgebruik. Er is geen natuurgebied ontwikkeld of in ontwikkeling, integendeel, er zijn correct vergunde gebouwen aanwezig van een landbouwzetel. De bestemmingswijziging zal op het terrein aldus geen significante milieueffecten tot gevolg hebben voor deze disciplines, gezien het bestaande huidige landbouwgebruik zone-eigen wordt gemaakt. Dit wordt tevens omstandiger gemotiveerd in §8.2.

Door de bestemmingswijziging naar het landbouwgebied vallen potentiële milieueffecten te verwachten voor de discipline 'mobiliteit', namelijk de toename van het agrarisch verkeer. Het gaat om een beperkte toename die als niet significant wordt beoordeeld. Het gebied is momenteel integraal in (zonevreemd) landbouwgebruik. De bestemmingswijziging zal op het terrein aldus geen significante milieueffecten tot gevolg hebben voor deze disciplines, gezien hiermee louter het reeds bestaande huidige landbouwgebruik bestendig wordt, en dit momenteel geen knelpunt vormt.

Gezien de economische uitbating van de gronden voor de landbouw zone-eigen gemaakt wordt, kan gesteld worden dat er positieve effecten zijn op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. Op basis van deze elementen kan gesteld worden dat de voorgestelde wijziging geen significante effecten genereert voor de discipline 'mens-ruimtelijk ordening'.

Gezien het gebied beperkt in omvang is, en de bestemmingswijziging in teken staat van het herstellen van een zonevremde situatie waarbij correct vergunde bebouwing en constructies in natuurgebied zijn opgenomen, kan redelijkerwijs gesteld worden dat deze bestemmingswijziging geen significante effecten voor de disciplines 'geluid en trillingen', 'bodem' en 'water' genereert.

J.4. Het herbestemmen van 'natuurgebied' naar 'agrarisch gebied' leidt niet tot significante negatieve effecten.

#### K. Van dienstverleningsgebied naar agrarisch gebied

K.1. Het 'dienstverleningsgebied' langs de E40 (rijrichting Oostende/Veurne) wordt voor een perceel herbestemd naar agrarisch gebied. Het gebied staat momenteel in functie voor aanhorigheden aan de snelweg. Een bestemmingswijziging naar agrarisch gebied heeft dus als gevolg dat het inrichten van dit perceel in functie van parking en/of andere aanhorigheden aan de snelweg niet langer mogelijk is.

K.2. Momenteel is in de aanpalende zuidelijke percelen met een gelijkaardige bestemming reeds een servicestation gevestigd. De bestemmingswijziging laat niet langer toe dat het station in noordelijke richting zou uitbreiden. De bestemmingswijziging is in overeenstemming met het bestaande landbouwgebruik.

K.3. Als gevolg van de bestemmingswijziging wordt een effect verwacht voor de discipline 'mobiliteit', gezien er niet langer een noordelijke uitbreiding van de dienstzone mogelijk zal zijn, en het perceel ook niet als dusdanig kan worden ingericht. Er wordt geoordeeld dat dit effect niet significant is vermits de bestaande activiteit behouden kan blijven en gezien er nog steeds een westelijke uitbreiding van de huidige dienstzone mogelijk blijft, namelijk het deel waar geen bestemmingswijziging wordt gerealiseerd en dus buiten huidig plangebied valt. Voor de overige disciplines worden geen significante effecten verwacht, gezien er niet langer een ingrijpende verharding van het gebied als parking en/of servicestation mogelijk is. Er zijn positieve effecten te verwachten voor de disciplines 'geluid en trillingen' en 'lucht'. De bestemming agrarisch gebied bevestigt het bestaande landbouwgebruik, en genereert aldus geen significante negatieve milieueffecten.

K.4. Deze bestemmingswijziging leidt niet tot significante negatieve effecten.

#### L. Van dienstverleningsgebied naar gemengd openruimtegebied

L.1. Het 'dienstverleningsgebied' langs de E40 (rijrichting Oostende/Veurne) wordt voor een perceel herbestemd naar gemengd openruimtegebied. Een bestemmingswijziging naar gemengd openruimtegebied heeft als gevolg dat het inrichten van dit perceel in functie van parking en/of andere aanhorigheden aan de snelweg niet langer mogelijk is. Binnen deze bestemming gemengd openruimtegebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en landbouw toegelaten. Enkel de functie landbouw kan in principe aanleiding geven tot grootschalige ingrepen op het perceel met potentiële milieueffecten tot gevolg. De bestemming is echter bouwvrij, met uitzondering van kleine constructies in functie van de sociale of educatieve functie van het gebied, of in functie van hobbylandbouw.

L.2. Momenteel is in de aanpalende zuidelijke percelen met een gelijkaardige bestemming reeds een servicestation gevestigd. De bestemmingswijziging laat niet langer toe dat het station in noordelijke richting zou uitbreiden. De bestemmingswijziging is in overeenstemming met het bestaande gebruik als bufferzone, namelijk een combinatie van waterbuffering en landschappelijke buffering. De aanwezige natuurwaarden zijn volgens de BWK waardevol.

L.3. Als gevolg van de bestemmingswijziging is er potentieel een negatief effect op het vlak van 'mens' in het bijzonder op het vlak van mobiliteit, vermits er niet langer een noordelijke uitbreiding van de dienstzone mogelijk zal zijn, en het perceel ook niet als dusdanig kan worden ingericht. Er wordt geoordeeld dat dit effect niet significant negatief is, vermits de bestaande activiteit behouden kan blijven en gezien er nog steeds een westelijke uitbreiding van de huidige dienstzone mogelijk blijft, namelijk het deel waar geen bestemmingswijziging wordt gerealiseerd en dus buiten huidig plangebied valt. Voor de disciplines 'fauna en flora', 'water', 'bodem' en 'landschap, onroerend erfgoed en archeologie' worden eerder positieve effecten verwacht, gezien het actuele gebruik wordt bevestigd. Voor de overige disciplines 'lucht' en 'geluid en trillingen' worden geen significante effecten verwacht, gezien ingrijpende verharding van het bewuste perceel als parking en/of servicestation niet langer mogelijk zijn zijn de effecten positief.

L.4. Deze bestemmingswijziging leidt niet tot significante negatieve effecten.

M. Van zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (met nabestemming natuurgebied) naar natuurgebied met overdruk GEN

M.1. Het gebied waar zich momenteel de militaire zendmasten bevinden is bestemd als zone voor openbaar nut. Op deze locatie kunnen in principe diverse constructies, gebouwen en verhardingen aangebracht worden voor het openbare nut. De bestemmingswijziging naar natuurgebied heeft tot gevolg dat dergelijke omgevingsvergunningen niet langer kunnen verkregen worden. Het gebied is dus bouwvrij én staat in functie van het behoud en de verbetering van de aanwezige natuurwaarden. Door middel van een overdruk is het mogelijk om voor de bestaande militaire masten en aanhorigheden in onderhoud te blijven te voorzien.

M.2. Het gebied is momenteel reeds in gebruik voor het uitbaten van militaire zendmasten. Deze zijn gevestigd in drassig gebied, gezien dit de geleiding van radiogolven versterkt. Door deze specifieke drassige ondergrond zijn er heel wat waardevolle natuurwaarden aanwezig op het terrein. De huidige keuze voor natuurgebied is dan ook in overeenstemming met het eigenlijke bodemgebruik. Door de waterrijke bodem en de open ruimte die vereist is voor de zendmasten, wordt niet verwacht dat dit gebied bijkomend bebouwd zal worden. De bestemmingswijziging is hiermee in overeenstemming. Om het huidig en toekomstig gebruik van de masten niet te hypothekeren is een overdruk met aanvullende stedenbouwkundige voorschriften aangeduid bovenop het bewuste natuurgebied. De zendinstallatie kan op die wijze ongehinderd verder worden uitgebaut, maar de aanwezige natuurwaarden genieten een verhoogde graad van bescherming.

M.3. Gezien de vergunningmogelijkheden werden beperkt ten opzichte van de zone voor openbaar nut, kan gesteld worden dat globaal genomen positieve effecten vallen te verwachten. Het gebied kan namelijk niet langer verhard of ingrijpend vergraven worden. Dit brengt potentiële negatieve effecten teweeg voor de discipline 'Mens – ruimtelijke ordening', gezien niet langer voor de maatschappij nuttige gebouwen, constructies of voorzieningen kunnen aangelegd worden. Het huidige gebruik, zijnde de zendinstallatie, is echter verzekerd. De huidige situatie kan blijven bestaan, en genereert zodoende geen significant negatieve effecten daar dit op heden ook niet het geval is.

M.4. Deze bestemmingswijziging leidt niet tot significante negatieve effecten.

### **8.1.5 Samenvattende beschrijving**

Geen van de voorgestelde wijzigingen levert significant negatieve milieueffecten op. Bijgevolg levert ook het samengaan van al deze planonderdelen geen cumulatieve effecten op.

De voorgestelde bestemmingswijzigingen hebben geen significante milieueffecten die bovendien beperkt blijven tot de directe omgeving van het plangebied en daardoor ook geen (gewest)grensoverschrijdende effecten hebben.

In de directe omgeving zijn geen ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak. Gecummuleerde effecten met andere planprocessen zijn dan ook uitgesloten. De provincie West-Vlaanderen overweegt de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Stationsstraat in Jabbeke. De effecten van dergelijke uitbreiding, waarvan kan aangenomen worden dat ze significante effecten kan hebben, zullen onderzocht en beoordeeld moeten worden binnen het geïntegreerde planproces, waarbij de cumulatieve effecten met voorliggend plan aan bod zullen komen. Op dit ogenblik wordt niet uitgegaan van cumulatieve effecten met het op te starten planproces van de provincie.

Het samengaan van de verschillende planonderdelen levert geen conflicten op en kan eveneens geen aanleiding geven tot een betekenisvolle aantasting van een soort of habitat.

Alle planonderdelen zijn gericht op het behouden en versterken van de bestaande ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten. Het samengaan van de verschillende planonderdelen veroorzaakt geen ruimtelijke conflicten of bijkomende milieueffecten.

Het voorgenomen plan betreft wijzigingen van het bestaand kader voor vergunningen. Door het samengaan van de verschillende planonderdelen zijn geen significant negatieve milieueffecten te verwachten, aangezien de wijzigingen in belangrijke mate ingegeven zijn door de bestaande ruimtelijk-fysieke kenmerken van het gebied of de verbetering van abiotische en biotische kenmerken. Globaal kan gesteld worden dat het plan positieve milieueffecten oplevert.

Het plan doet een voorafname van de op te maken Zandnota voor Vlaanderen, en wijzigt de eerder gemaakte principiële keuzes in de BOD's (deze procedure werd decretaal afgeschaft). Het is de Vlaamse Regering die in deze over een gewijzigde status voor het ontginningsgebied 'Paddegat' kan beslissen. Gezien de Vlaamse Regering bevoegd is voor zowel de goedkeuring van de inhoudelijke keuzes van voorliggend plan als voor de goedkeuring van de Zandnota, kan gesteld worden dat geen interferentie tussen de beleidsbeslissingen mogelijk is.

Wat betreft de potentiële milieueffecten van een dergelijke beslissing, werd eerder gemotiveerd dat deze niet van significante aard kunnen zijn.

Het plan vormt tevens de vertaling van de beleidskeuze omtrent de bescherming van de Poldergraslanden, en is er mee in overeenstemming. Dit werd nader omschreven in §4.2.6.

## **8.2 Passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden**

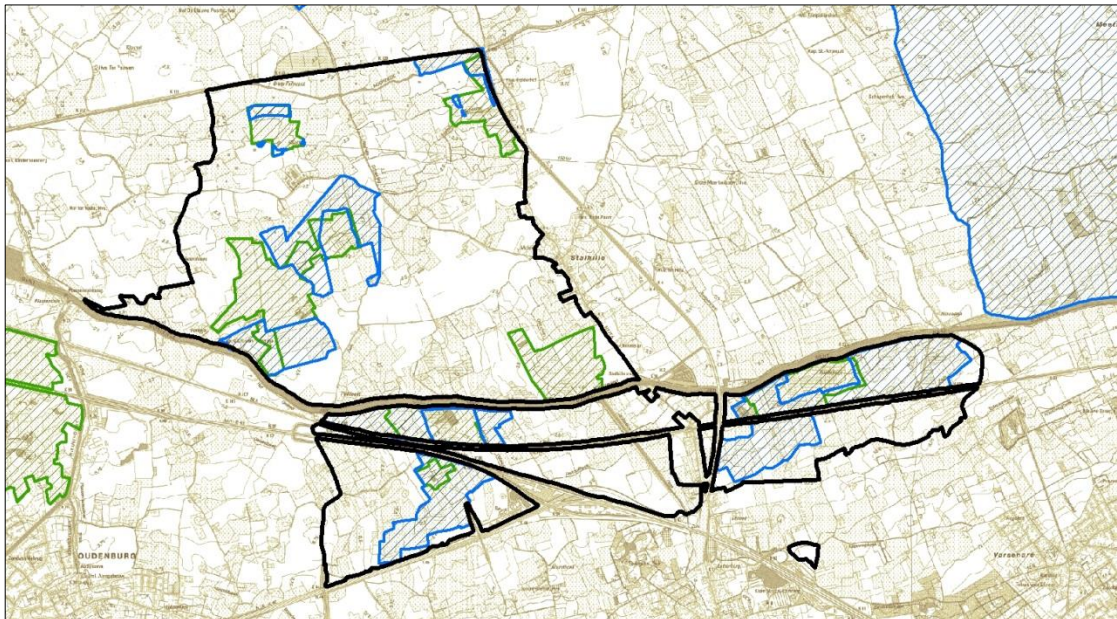
Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken,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

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Algemeen gesteld wordt er van uit gegaan dat de doelstelling van het plan, zijnde het vrijwaren van de open ruimte door uitbreiden van de natuurgebieden en differentiëren en herbevestigen van het agrarisch gebied, positief is voor het functioneren van de aanwezige Speciale Beschermingszones. De keuze van de bestemmingen (natuurgebied, agrarisch gebied met overdruk...) is gericht op het behoud van de aanwezige natuurwaarden en maakt de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen mogelijk. Beperkte bestemmingswijzigingen van natuur naar agrarisch zijn verantwoord vanuit bestaand landbouwgebruik en gebeuren op locaties waar dit de instandhouding van de soorten en habitats van SBZ niet hypothekeert.

## 8.2.1 Habitats en soorten en van de speciale beschermingszones

In het plangebied situeert zich het Habitatrictlijn gebied 'Polders' (BE2500002) en het Vogelrichtlijngebied 'Poldercomplex' (BE2500932).



**Figuur 41: SBZ-V 'Poldercomplex' (blauwe zones) en SBZ-H 'Polders' (groene zones) binnen het plangebied**

- **Habitat (SBZ-H)**

Volgende habitats zijn volgens het Managementplan Natura 2000 1.0 aangemeld binnen het SBZ van het 'Krekengebied', 'Polder', 'Poldercomplex' en 'Het Zwin':

- 1310 Eénjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia*-soorten en andere zoutminnende planten
- 1330 Atlantische schorren (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*)
- 6410 Grasland met *Molinia* op kalkhoudende bodem en kleibodem (Eu-Molinion)
- 6430 Voedselrijke ruigten
- 91E0 Overblijvende of relictbossen op alluviale grond (*Alnion glutinoso-incanae*)
- 1318 *Myotis dasycneme* – Meervleermuis
- 1166 *Triturus cristatus* – Kamsalamander

Binnen het plangebied van het RUP komen enkel de habitats 1310 en 1330 voor.

Voor de habitat 1330 wordt een uitbreiding van 20 ha vooropgesteld binnen het SBZ van het 'Krekengebied', 'Polder', 'Poldercomplex' en 'Het Zwin' (zie onderstaande tabel). De essentiële kerngebieden waar een belangrijk deel van deze doelstelling volgens het managementplan gerealiseerd moet worden zijn: Uitkerkse Polder, Ter Doest, Zwaanhoek, Klemskerke-Vlissegem, Meetjeslandse krekengebied. Deze gebieden bevinden zich niet binnen het plangebied van voorliggend RUP. Buiten deze kerngebieden is het van belang de kleinere oppervlaktes zilt grasland te behouden en lokaal uit te breiden waar mogelijk als kleine stapstenen tussen de kerngebieden binnen SBZ.

Habitat code	Besluit Vlaamse regering		Openstaande taakstelling
	<i>Opp. totaal doel (ha)</i>	Opp. actueel (ha)	Opp. uitbreiding en omvorming (ha)
1310	21.00	21.00	0.00
1330	139.00	119.00	20.00
6430	28.00	28.00	0.00
6510	35.00	35.00	0.00
7140	1.50	1.50	0.00
91E0	25.00	25.00	0.00

**Figuur 42: openstaande taakstelling volgens MP 1.0**

In het managementplan 1.1 (momenteel in opmaak) is nog geen zoekzone opgenomen voor bijkomende taakstellingen (voorlopige zoekzones te vinden op [geopunt.be](http://geopunt.be)). Het enige doel met betrekking tot de habitat 1310 en 1330 is dus het in stand houden van de huidige natuurwaarden, samen met de realisatie en de instandhouding van de doelen zoals ze voortvloeien uit de natuurcompensatiematrix zoals beslist door de Vlaamse Regering op 4 maart 2005, vastgelegd in de overeenkomst van 22 april 2005 en gewijzigd met de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 juli 2010.

- **Vogelrichtlijngebied (SBZ-V)**

Binnen het vogelrichtlijngebied wordt voornamelijk een behoud van de actuele vogelsoorten nagestreefd (zie tabel hieronder). Een eventuele compensatie voor het SBZ-V dat zal worden ingenomen door de ontwikkeling van de achterhaven van Zeebrugge moet mogelijk blijven binnen de bestemmingen van het RUP.

Soort	Doel
Blauwborst	behoud
Blauwe kiekendief	behoud
Bruine kiekendief	behoud
Goudplevier	uitbreiding
Grote zilverreiger	behoud
Ijsvogel	behoud
Kemphaan	behoud
Kleinere rietgans	behoud
Kleine zwaan	behoud
Kluut	behoud
Kolgan	behoud
Meervleermuis	behoud
Pijlstaart	behoud
Porseleinhoen	uitbreiding
Rietgans	behoud
Slobeend	behoud
Smient	behoud
Steltkluut	behoud
Wulp	behoud
Zeggekorfslak	behoud

**Figuur 43: aanwezige Soorten en hun doelstelling binnen het SBZ-V volgens MP 1.0**

### 8.2.2 Evaluatie van de mogelijke betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van de speciale beschermingszone

De in het RUP voorgestelde afbakening van natuurgebied met overdruk GEN en GENO laat toe dat invulling wordt gegeven aan de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde soorten en habitats, zowel op niveau van de betreffende beschermingszones, als op gewestelijk niveau.

Wat betreft de habitats is de doelstelling het behoud van de huidige zilte graslanden, met een eventuele beperkte uitbreiding en de realisatie van de doelstellingen zoals bepaald in de compensatiesmatrix voor het verlies aan natuurwaarden in de achterhaven van Zeebrugge.

De aanduiding van natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur (in ontwikkeling) van de graslanden in delen van de Oostkustpolder binnen huidig plangebied is hiermee in overeenstemming. De instandhouding en een kwaliteitsverbetering van zilte graslanden wordt hiermee mogelijk gemaakt (habitattypen 1310 en 1330).



Naast de uitbreiding van natuurgebied worden ook enkele percelen omgezet naar agrarisch gebied. Het betreft hier percelen die ten tijde van de gewestplanwijziging begin jaren 2000 (deels) in natuurgebied werden opgenomen. De huidige bestemmingswijziging is ingegeven vanuit:

- Onlogische grenzen: een technische correctie van percelen die slechts gedeeltelijk in natuurgebied liggen. De grens van het natuurgebied wordt afgestemd op kadastrale grenzen;
- Vrijwaren van de huiskavels van actieve landbouwbedrijven.

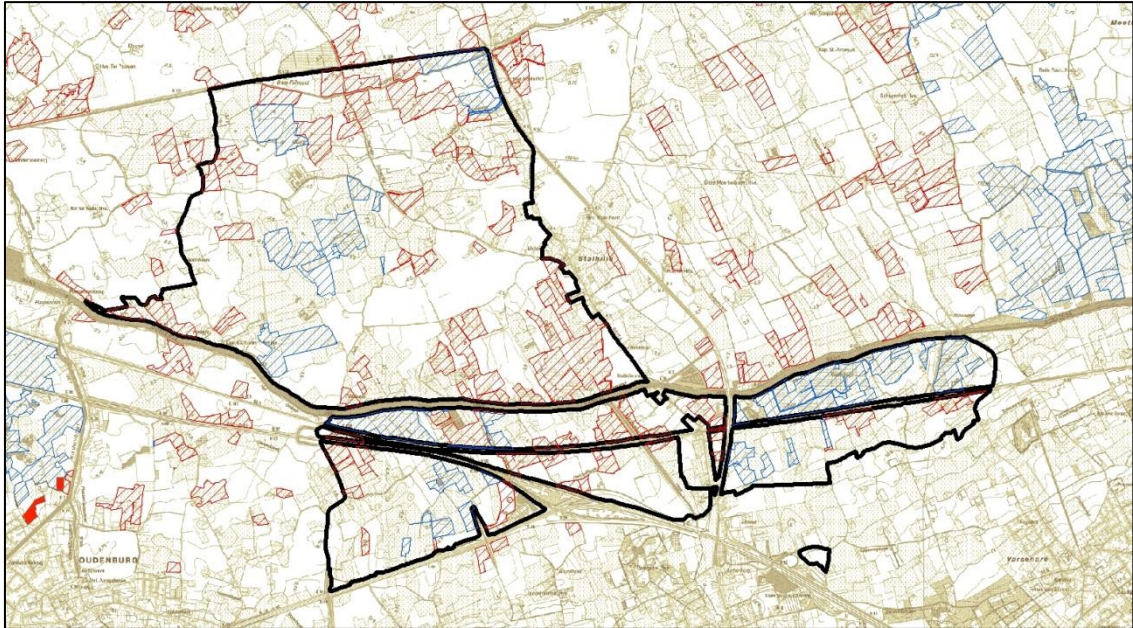
Wat betreft het vogelrichtlijngebied wordt in het plan een status quo nagestreefd. Op basis van de beslissing van het Vlaamse Regering over de poldergraslanden (zie §4.2.6) en de aanwezigheid van grote clusters van graslanden werd in het plan een ruimtelijke differentiatie nagestreefd van de huidige percelen binnen SBZ-V naar natuurgebied, agrarisch gebied met overdruk natuurverweingsgebied of agrarisch gebied (zonder overdruk). In onderstaande tabel wordt dit in oppervlaktes uitgedrukt.

Ruimtelijke vertaling SBZ-Vogelrichtlijngebied		
Besluit Vlaamse Regering	Ruimtelijke bestemming gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	oppervlakte
Ecologisch kwetsbaar blijvend grasland	Natuurgebied	42,8 ha
	Agrarisch gebied	54,0 ha
	Agrarisch gebied met overdruk Natuurverweving	160,5 ha
Verboden te wijzigen ecologisch kwetsbaar blijvend grasland	Natuurgebied	163,6 ha
	Agrarisch gebied	7,1 ha
	Agrarisch gebied met overdruk Natuurverweving	24,5 ha

De verboden te wijzigen vegetatie (blauwe aanduiding in de afbeelding hieronder) is hierbij hoofdzakelijk opgenomen in natuurgebied. Slechts gedeeltelijk zijn deze opgenomen in agrarisch gebied met overdruk natuurverweving en zeer beperkt in agrarisch gebied.

Het EKBG (rode aanduiding in de afbeelding hieronder) is hoofdzakelijk opgenomen in het agrarisch gebied met overdruk natuurverweving, en quasi gelijkwaardig in agrarisch gebied of natuurgebied.

De aanduiding van waardevolle graslanden als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving heeft als doel de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden mogelijk te maken via een stimulerend beleid.



Gezien er geen extra doelstellingen voor het SBZ-V die moeten gerealiseerd worden zijn de voorgestelde bestemmingen volgens het RUP voldoende om het behoud van de natuurdoelen na te streven. Daarom wordt er van uit gegaan dat deze ruimtelijke vertaling geen significant negatieve effecten zullen teweeg brengen op het SBZ-V.

Gezien de instandhouding van de natuurdoelen binnen SBZ-V en SBZ-H mogelijk is binnen huidig RUP, wordt er geoordeeld dat het plan geen significant negatieve effecten tot gevolg heeft.

Conclusie: uit bovenstaande gegevens van de Passende Beoordeling blijkt dat het plan geen betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van speciale beschermingszone kan veroorzaken.

### 8.3 Veiligheidsrapportage

In het plan worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor Seveso-activiteiten. In het plangebied zijn ook geen Seveso-activiteiten aanwezig. Om die reden wordt geoordeeld dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden en dat voor wat het aspect externe veiligheid geen verdere actie ondernomen moet worden.

### 8.4 Watertoets

Artikel 8 § 1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 stelt dat de watertoets moet toegepast worden op alle overheidsbeslissingen inzake vergunningen, plannen of programma's.

Voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is gericht op behoud van de onbebouwde open ruimte voor landbouw, natuur en bos.

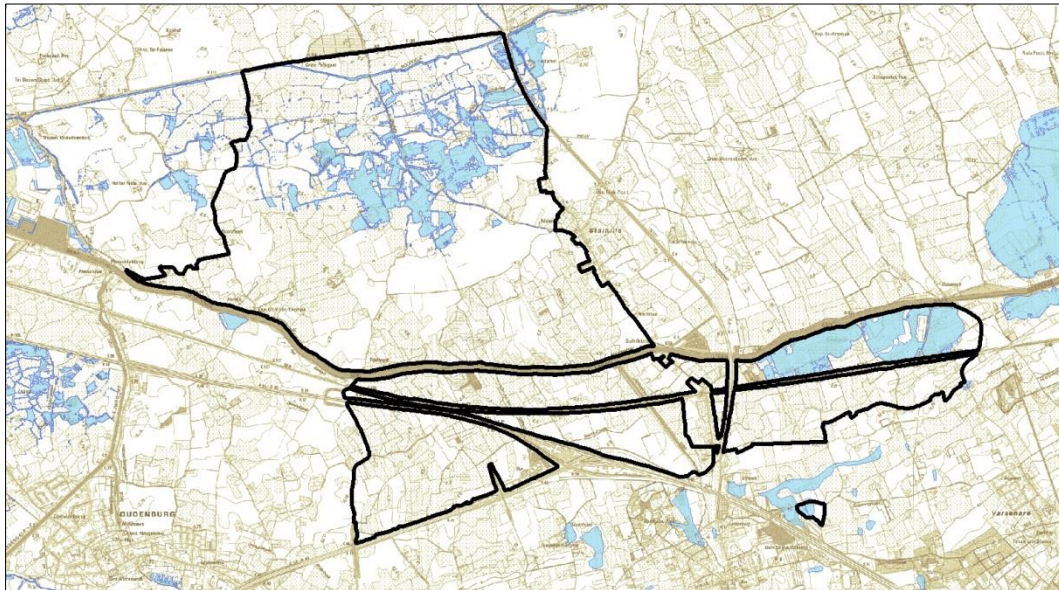
De overstromingsgevoelige polders zijn – waar nog in graslandbeheer – bestemd als agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied en natuurgebied, hetgeen het bouwvrij karakter van deze gebieden garandeert. Deze keuze van de bestemmingen is maximaal afgestemd op het fysisch systeem en het daartoe behorende watersysteem en de aanwezige ecologische kwaliteiten en potenties.

In het gebied zijn recent overstromde gebieden bekend, zie onderstaande kaart. Een groot deel daarvan situeren zich binnen het deelgebied 'Kwetsbage', waar een moeraszone wordt ontwikkeld. Deze zijn grotendeels opgenomen binnen natuurgebied, omwille van de ecologische kwaliteiten.

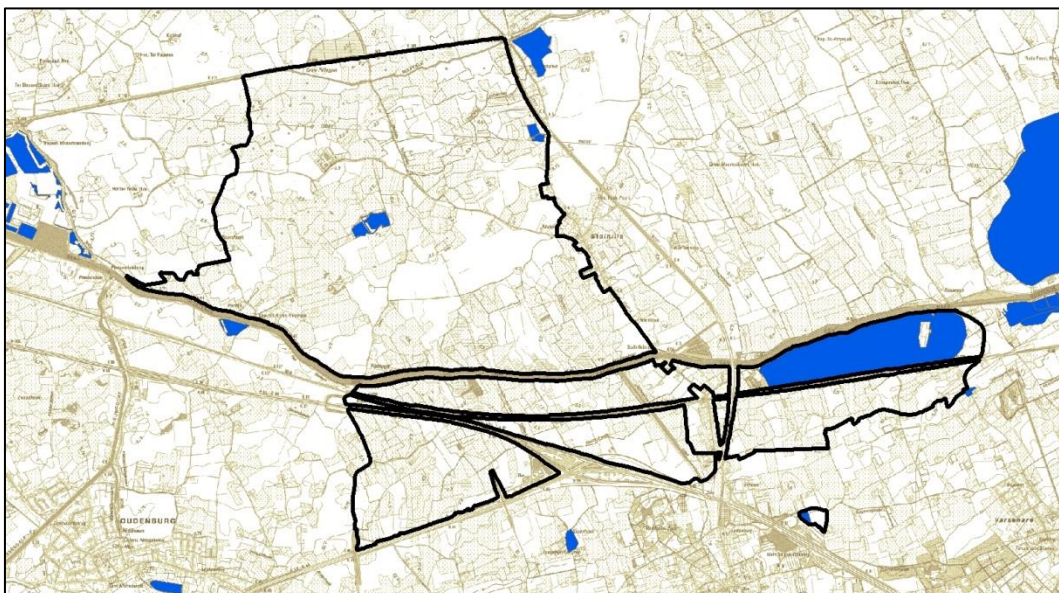
Gezien de aanwezige polderklei, is het grootste gedeelte van het plangebied is niet infiltratiegevoelig. De afwatering van het gebied wordt verzekerd door een netwerk van polderwaterlopen die beheerd worden door de Nieuwe Polder van Blankenberge. Het plan is grotendeels zeer gevoelig voor grondwaterstromingen. Huidig plan grijpt niet in op deze situatie.

Gelet op de specifieke stedenbouwkundige voorschriften die m.b.t. de waterbergingsfunctie van het gebied opgenomen zijn en die het behoud van het waterbergend vermogen garanderen, kan gesteld worden dat het plan in overeenstemming is met de doelstellingen vanuit het integraal waterbeleid.

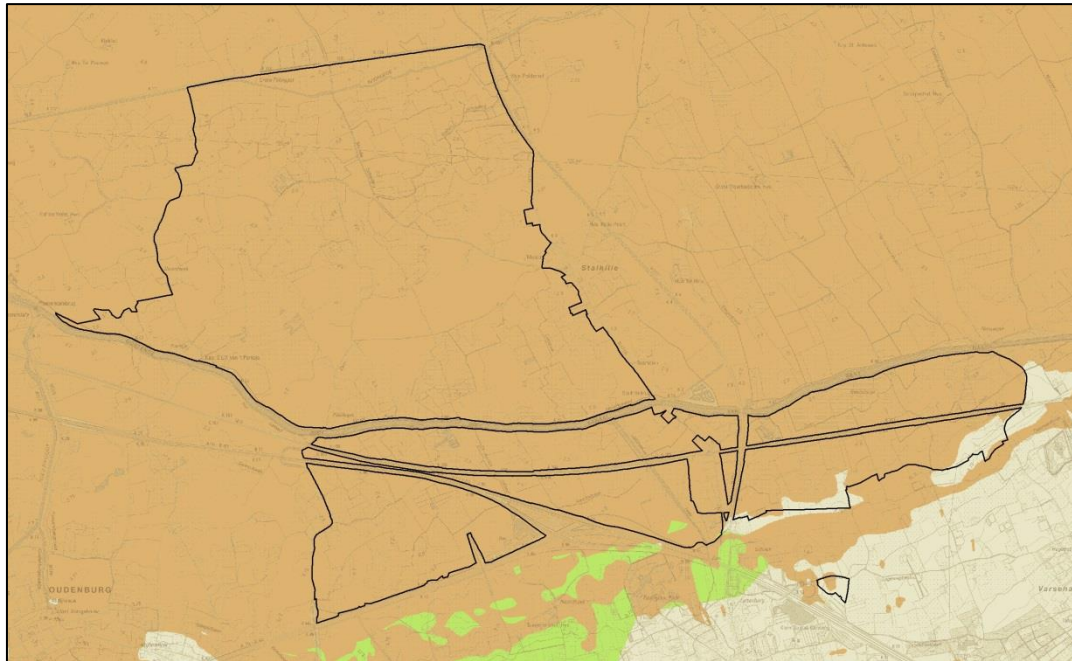
Om die reden kan geconcludeerd worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem. Blijft uiteraard dat aanvragen voor omgevingsvergunningen onderworpen blijven aan de bepalingen van de watertoets en dat indien nodig op dat niveau bijkomende remediërende of compenserende maatregelen opgelegd kunnen worden.



**Figuur 44: overstromingsgevoelige gebieden**



**Figuur 45: recent overstromde gebieden**



**Figuur 46: grondwaterstromingsgevoeligheid (bruin: zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1) – lichtbruin: matig gevoelig (type 2) –groen: weinig gevoelig (type 3))**

## 9 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimtebegroting uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in onderstaande tabel.

Bestemmingscategorie	Voor	Na	Vershil
Gemengd openruimtegebied	0 ha	9 ha	+ 9 ha
Overige bestemmingen (ontginningsgebied, infrastructuur, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen)	135 ha	8 ha	- 127 ha
Reservaat en natuur	157 ha	394 ha	+ 237 ha
<i>waarvan overdruk GEN</i>	<i>73 ha<sup>8</sup></i>	<i>388 ha</i>	<i>+ 315 ha</i>
Landbouw	1393 ha	1274 ha	- 115 ha
<i>waarvan bouwvrij agrarisch gebied</i>	<i>0 ha</i>	<i>63 ha</i>	<i>+ 63 ha</i>
<i>waarvan met overdruk natuurverweving</i>	<i>0 ha</i>	<i>432 ha</i>	<i>+ 432 ha</i>
<b>Totaal</b>	<b>1686 ha</b>	<b>1686 ha</b>	<b>/</b>

<sup>8</sup> Grote Eenheid Natuur "De Gebieden van de overgang van polders naar zandstreek langs het kanaal Brugge-Oostende" (BVR 23/03/2005) en Grote Eenheid Natuur "De poldergebieden tussen Oostende, Jabbeke en De Haan" (BVR 30/10/2003)

## 10 Stedenbouwkundige voorschriften

### 10.1 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Artikel 1. Agrarisch gebied</b></p> <p style="text-align: center;"><b>AG</b></p> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.</i></p> <p><b>Artikel 1.1</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>Het oprichten van serres is niet toegelaten.</p>	<p><b>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. de landbouwactiviteiten</b></p> <p><i>In het landbouwgebied bestemd voor de beroepslandbouw kunnen enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en andere constructies in functie van de beroepslandbouw toegelaten worden. Onder beroepslandbouw worden enkel agrarische bedrijven in hoofd- of nevenberoep begrepen.</i></p> <p><i>"Agrarische bedrijven in hoofd- en nevenberoep zijn bedrijven die dierlijke of plantaardige producten voortbrengen voor de markt. De bedrijven zijn grondgebonden of grondloos en oefenen beroepsmatig de landbouwactiviteit uit. Op het bedrijf kan een beperkte toeleverende of verwerkende activiteit voorkomen op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit. Voorbeelden zijn verkoop van hoeveproducten, bewerken van eigen producten, eigen mestverwerking, hoevetoerisme." (RSV p. 397)</i></p> <p><i>Bij beroepslandbouw zijn ook toegelaten zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een landbouwbedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het landbouwbedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden...</i></p> <p><i>Bij toegelaten verblijfsgelegenheid gaat het geenszins om grootschalige toeristische logies. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruijten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</i></p> <p><i>Het oprichten van gebouwen (stallen, loodsen...) en constructies in functie van residentiële of recreatieve vormen van landbouw ('hobbylandbouw') kan niet toegelaten worden, behoudens eventueel van vergunning vrijgestelde handelingen (schuilhokken...).</i></p> <p><i>Conform de bepalingen van artikels 4.4.4 en 4.4.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn handelingen gericht op het sociale-culturele of recreatieve medegebruik of handeling gericht op de</i></p>

**Artikel 1.2**

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is

*instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden vergunbaar in het agrarisch gebied voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.*

*Ten aanzien van de in het gebied aanwezige kleine landschapselementen gelden de algemene beschermingsmaatregelen vanuit het natuurdecreet. In die zin is het wijzigen van kleine landschapselementen afhankelijk van het verkrijgen van een natuurvergunning.*

*Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek.*

*Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.*

*Handelingen van algemeen belang zijn toelaatbaar op basis van artikel 4.4.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daaronder vallen ook de aanleg van fiets- en wandelpaden, de herinrichting of aanpassing van lokale wegen, de aanleg van lokale nutsleidingen (elektriciteit, aardgas, drinkwater, telecommunicatie, afvalwater...).*

*In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen opgenomen m.b.t. zonevreemde woningen en andere constructies, niet zijn de woningbouw. Voor deze woningen en constructies gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies en zonevreemde functiewijzigingen:*

- *Volgens deze bepalingen is het toegelaten bestaande, niet verkrotte woningen en constructies niet zijnde woningbouw te verbouwen of te herbouwen. Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid tot 1000 m<sup>3</sup> en het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Bij herbouw blijft het volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>, ook als het bestaande volume groter is.*


*Functiewijzigingen kunnen toegelaten conform de bepalingen van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

**Toelichting bij de bepalingen m.b.t. de aan landbouw verwante bedrijven**

*Lokale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw, kleinhandelsbedrijven die land- en tuinbouwproducten en/of -grondstoffen verdelen en bepaalde vormen van dienstverlening zijn enkel toegelaten als functiewijziging van bestaande gebouwen in het agrarisch gebied. Nieuwe inplantingen zijn niet toegelaten in het agrarisch gebied.*

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.</p>	<p><i>Als mestbehandeling en mestvergisting worden het proces beschouwd waarbij minstens 60 % van het gewicht van de te verwerken producten bestaat uit stromen direct afkomstig uit land- en tuinbouw en maximaal 40 % uit andere organische en biologische stromen. (omzendbrief RO 2006/01 van 19 mei 2006)</i></p> <p><i>Agrarische (bedrijfs)gebouwen die uit de agrarische bedrijfsvoering worden uitgestoten, kunnen een functie krijgen (1) als aan de landbouw dienstverlenende bedrijven met een beperkte ruimtelijke dynamiek; (2) voor laagdynamische aan het buitengebied gekoppelde recreatieve functies; (3) als bestemming van het wonen, los van de agrarische structuur mits het beantwoordt aan de grenzen gesteld aan zonevreemde woningen. (RSV p. 399). In praktijk is dit geregeld via de mogelijkheden voor zonevreemde constructies in de Codex RO en de mogelijkheden voor functiewijzigingen in het betreffende uitvoeringsbesluit.</i></p>
<p><b>Artikel 1.3</b></p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van windturbines en windturbineparken toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.</p> <p>De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd.</p>	<p><b>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. installaties voor de productie van hernieuwbare energie</b></p> <p>Naast de oprichting van windturbines in de geëigende bestemmingsgebieden laat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, via een beperkt aantal afwijkingsbepalingen, de beoordeling van initiatieven in andere bestemmingen toe.</p> <p>De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), biedt vergunningsgrond voor de realisatie van windturbines in niet geëigende bestemmingsgebieden, zoals agrarisch en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.</p> <p>Afwegingselementen en randvoorwaarden die behandeld moeten worden in de lokalisatienota, worden meer in detail omschreven in de omzendbrief RO/2014/02 betreffende het afwegingskader en randvoorwaarden voor de oprichting van windturbines.</p>
<p><b>Artikel 1.4</b></p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden of het beheersen van overstromingen, het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen,</li> </ul> <p>zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw</p> <p>De in artikel 1.1 tot 1.3 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het</p>	<p><b>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. waterbeheer</b></p> <p>In de polders is waterbeheersing een nevenschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen.</p> <p>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</p> <p>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van</p>



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>waterbergend vermogen van de polderwaterlopen niet doen afnemen.</p>	<p>specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructures hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</p> <p>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</p> <p>De overige functies in de polders moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.</p> <p>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</p> <p>De technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (<a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>).</p>
<p><b>Artikel 1.5</b></p>  <p><i>Aanduiding in overdruk</i>  <i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en landbouw nevensgeschikt zijn.</p> <p>In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 1.1 tot 1.4 volgende bijkomende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.</li> <li>- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.</li> <li>- Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.</li> </ul>	<p><b>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. de overdruk natuurverweving</b></p> <p>In het natuurverwevingsgebied is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de functies landbouw en natuur. Dat houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden. Tegelijk dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de hiermee verzoenbare landbouwactiviteiten ruimtelijk ondersteund te worden.</p> <p>Concreet gaat het in dit gebied hoofdzakelijk over de actuele clusters van voor landbouw en natuur belangrijke poldersgraslanden. Deze waarden schuilen onder meer in het aanwezige microreliëf, de krekens, laantjes en polderwaterlopen met kenmerkende rietvegetatie en het (al dan niet permanente) open graslandkarakter.</p> <p>Het gebied wordt beschouwd als een natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet Natuurbehoud en maakt in die zin deel uit van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON). Verweving houdt in dat een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden gegarandeerd wordt en dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende natuurverwevingsgebieden zijn van toepassing in dit gebied. Dit houdt o.a. in dat naast de maatregelen in het decreet natuurbehoud</p>

vermeld in hoofdstuk IV, afdeling 4 van hoofdstuk V, en hoofdstuk VI, er ten aanzien van de eigenaars en grondgebruikers slechts stimulerende maatregelen kunnen worden genomen en dit ter bevordering van:

- een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet;
- de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschapselementen, de fauna en de flora;
- het behoud van een voor de natuur gunstige waterhuishouding, en het tegengaan van risico van verdroging, en van aantasting van reliëf en bodem zonder dat dit disproportionele gevolgen heeft voor de overige functies;
- het behoud of het herstel van voor de natuur gunstige structuurkenmerken van de waterlopen;
- de totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik.



In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.

Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten in agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied.

*De stedenbouwkundige voorschriften doen geen afbreuk aan de generieke bepalingen in artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 waarmee een aantal constructies zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning en derhalve toegelaten in het bouwvrij agrarisch gebied. Het gaat o.a. over constructies voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen (bv. plastic tunnels, roterend luchtmengtoestel of netten tegen hagelschade...); open afsluitingen, schuilhokken voor weidedieren...*

Serres en stallen behoren tot de niet-toegelaten constructies.

Schuilhokken zijn eenvoudige en verwijderbare constructies met één zijde (deels) open. Een stalling daarentegen is, anders dan een schuilhok, een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Artikel 1.6</b></p>  <p><i>Aanduiding in overdruk</i></p> <p>In het gebied aangeduid met overdruk is het oprichten van serres toegestaan.</p>	
<p><b>Artikel 2. Bouwvrij agrarisch gebied</b></p>  <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.</i></p> <p><b>Artikel 2.1</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, behoudens het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.</p> <p>In het gebied tussen de Stationsstraat in Jabbeke en de Jabbeekse beek zijn reliëfwijzigingen verboden.</p>	<p><b><i>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. de landbouwactiviteiten</i></b></p> <p><i>Onder landbouw wordt verstaan landbouw in de ruime zin van het woord namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.</i></p> <p><i>Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten in het bouwvrij agrarisch gebied.</i></p> <p><i>De stedenbouwkundige voorschriften doen geen afbreuk aan de generieke bepalingen in artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 waarmee een aantal constructies zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning en derhalve toegelaten in het bouwvrij agrarisch gebied. Het gaat o.a. over constructies voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen (bv. plastic tunnels, roterend luchtmengtoestel of netten tegen hagelschade...); open afsluitingen, schuilhokken voor weidedieren...</i></p> <p><i>Schuilhokken zijn eenvoudige en verwijderbare constructies met één zijde (deels) open. Een stalling daarentegen is, anders dan een schuilhok, een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden.</i></p> <p><i>Conform de bepalingen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn handelingen gericht op het sociale-culturele of recreatieve medegebruik of handeling gericht op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden vergunbaar in het agrarisch gebied voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Artikel 2.2</b></p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd.</p> <p>De in artikel 2.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.</p>	<p><i>Ten aanzien van de in het gebied aanwezige kleine landschapselementen gelden de algemene beschermingsmaatregelen vanuit het natuurdecreet. In die zin is het wijzigen van kleine landschapselementen afhankelijk van het verkrijgen van een natuurvergunning.</i></p> <p><i>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</i></p> <p><i>Handelingen van algemeen belang zijn toelaatbaar op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p> <p><i>Het bouwvrij agrarisch gebied wordt aangeduid in functie van de aanwezige zandvoorraad tussen de Klemsterkestraat en de militaire zendmasten, alsook in functie van aanwezige archeologische erfgoedwaarden (voormalig Duits pionierskamp) ten oosten van de Jabbeekse beek. In deze laatste zone zijn wijzigingen van het microreliëf verboden omwille van de aanwezige archeologische waarden.</i></p> <p><b>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. waterbeheer</b></p> <p><i>In de polders is waterbeheer(sing) een nevenschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen.</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, , vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i></p> <p><i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</i></p> <p><i>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</i></p> <p><i>De overige functies in de polders moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p><i>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i></p> <p><i>De technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (<a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>).</i></p>
<p><b>Artikel 3. Natuurgebied</b></p> <div data-bbox="197 689 464 837" style="background-color: #92d050; text-align: center; width: 167px; height: 66px; margin: 10px 0;"> <p style="font-size: 24px; margin: 0;">N</p> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'natuur en reservaat'.</i></p> <p><b>Artikel 3.1</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het natuurgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt.</p>	<p><b>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. natuur</b></p> <p><i>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur.</i></p> <p><i>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.</i></p> <p><i>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied wordt in de stedenbouwkundige voorschriften mogelijk gemaakt. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i></p> <p><i>Conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn handelingen gericht op het sociale-culturele of recreatieve medegebruik vergunbaar voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het natuurgebied zijn bijvoorbeeld:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken...</i></li> <li>- <i>voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten...</i></li> </ul> <p><i>Handelingen van algemeen belang zijn toelaatbaar op basis van artikel 4.4.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daaronder vallen ook de aanleg van fiets- en wandelpaden, de herinrichting of aanpassing van lokale wegen, de aanleg van lokale nutsleidingen (elektriciteit, aardgas, drinkwater, telecommunicatie, afvalwater...).</i></p>

**Artikel 3.2**

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte.
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd.

De in artikel 3.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de polders niet doen afnemen.

**Toelichting bij de bepalingen m.b.t. het waterbeheer**

*In de polders is waterbeheer(sing) een nevensgeschikte functie. In de rivier- en beekvalleien is waterbeheer(sing) een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen.*

*Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen zijn bijvoorbeeld hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, , vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...*

*Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bijvoorbeeld buffering van waterlopen tegen vervuiling...*

*Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...*



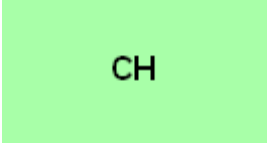
*In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.*

*Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.*

*De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.*

*Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.*

*De technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (<http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek>).*

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Artikel 3.3</b></p>  <p><i>Aanduiding in overdruk</i>  <i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.</p>	<p><b><i>Toelichting bij de bepalingen over de overdruk grote eenheid natuur</i></b></p> <p><i>Dit gebied wordt beschouwd als een Grote Eenheid Natuur (GEN) in de zin van het decreet Natuurbehoud en in die zin als een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing in dit gebied.</i></p> <p><i>In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.</i></p>
<p><b>Artikel 3.4 uitbating militaire infrastructuur</b></p>  <p><i>Aanduiding in overdruk</i>  <i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>In het gebied, aangeduid met een rode overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van militaire zendmasten en haar aanhorigheden.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande militaire zendmasten niet in het gedrang worden gebracht.</p>	
<p><b>Artikel 4. Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde</b></p>  <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.</i></p> <p><b>Artikel 4.1</b></p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De in artikel 4.1 tot 4.6 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.</p>	<p><b><i>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. het gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde</i></b></p> <p><i>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</i></p> <p><i>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</i></p>

**Artikel 4.2**

In voorkomend geval is landbouw een nevenschikte functie.

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.

Nieuwe landbouwbedrijfszetels, gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven, glastuinbouw, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.

**Artikel 4.3**

In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kan behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikels vermelde functies, ook het wonen toegelaten worden. Ten behoeve van de woonfunctie is het toegelaten kleinschalige infrastructuur aan te brengen die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.

***Toelichting bij de bepalingen over de landbouwactiviteiten***

*Het behoud van de bestaande landbouwactiviteiten in het gebied blijft gegarandeerd.*

*Bestaande landbouwbedrijfszetels kunnen verbouwen, herbouwen of uitbreiden, voor de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied behouden blijft. Nieuwe landbouwbedrijfszetels zijn niet toegelaten.*

*Onder de niet toegelaten niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven wordt verstaan agrarische bedrijven die hun landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengen. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf.*

***Toelichting bij de bepalingen over toelaatbare functiewijzigingen van bestaande bebouwing***

*Behoud en hergebruik van de bestaande bebouwing in het gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde is mogelijk, rekening houdend met de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied.*

*Verbouwen, uitbreiden of herbouwen kan binnen de aangegeven bepalingen toegelaten worden voor zover de bouwkundige erfgoedwaarde gevrijwaard blijft, hersteld of versterkt wordt. De schaal van dergelijke uitbreidingen moet aansluiten bij de schaal van de reeds aanwezige bebouwing op de site. Het advies vanuit de gewestelijke administratie bevoegd voor het onroerend erfgoed wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van dergelijke vergunningsaanvragen.*

*Deze handelingen m.b.t. de functies wonen, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, toeristisch-recreatieve voorzieningen, horeca, kantoor- of dienstenfuncties kunnen slechts toegelaten worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Het moet proportioneel bekeken worden en ook rekening houden met de sectorale wetgeving.*

*Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies noch de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving, noch de gewenste ruimtelijke structuur in het gedrang brengt of verstoort. Het naleven van deze voorwaarden moet blijken uit de beslissing van de vergunningverlenende overheid of het advies van de gemachtigde ambtenaar.*

*Onder wonen worden zowel één- als meergezinswoningen begrepen.*

*Onder nuts- en gemeenschapsvoorzieningen worden bv. zorgvoorzieningen of educatieve voorzieningen begrepen.*



**Artikel 4.4**

Onverminderd de bepalingen in de artikels 4.1 tot en met 4.3, kan voor niet van vergunningplicht vrijgestelde handelingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten, slechts een tijdelijke omgevingsvergunning worden afgeleverd, of een omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de betrokken handelingen slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn. Sociaal-culturele of recreatieve activiteiten waarvan de inrichtingen onderworpen zijn aan de milieuvergunningplicht, kunnen slechts op occasionele basis worden toegestaan.

**Artikel 4.5**

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte.
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;

zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd.

De in artikel 4.1 tot en met 4.4 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de polders niet doen afnemen.

*Onder toeristisch-recreatieve voorzieningen worden zowel dag- als verblijfsrecreatieve voorzieningen begrepen.*

*Kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor deze activiteiten zijn bijvoorbeeld: beperkt aantal parkeergelegenheden, speeltuigen, infrastructuren i.f.v. speelbossen en speelweiden, kleinschalige kampeervoorzieningen (sanitair...) bv. in functie van jeugdverblijfstoerisme of hoeve- of kasteelkamperen, kleinschalige onthaalinfrastructuren (infoborden, schuilplaatsen...), terras i.f.v. horeca... Permanente hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten (sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen...) of toeristische voorzieningen (grootschalige kampeervoorzieningen...) zijn niet wenselijk.*

**Toelichting bij de bepalingen m.b.t. het waterbeheer**

*In de polders is waterbeheer(sing) een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden zoals aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen.*

*Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...*


*Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...*


*Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...*


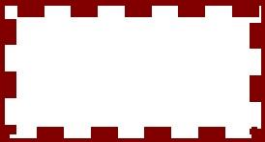
*In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen.*


*Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.*



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p><i>De overige functies in de polders moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.</i></p> <p><i>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i></p> <p><i>De technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (<a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>).</i></p>
<p><b>Artikel 5. Gemengd openruimtegebied</b></p> <div data-bbox="197 900 464 1048" style="background-color: #90EE90; text-align: center; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p><b>GO</b></p> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.</i></p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;</li> <li>• het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen</li> </ul>	<p><i>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i></p> <p><i>Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor openruimtegebieden met een aanzienlijke oppervlakte. Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening ...</i></li> <li>• <i>toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...</i></li> <li>• <i>paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</i></li> </ul>


Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.</li> </ul> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden en voor het voorkomen van droogte, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p><i>Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zoals schuilhokken, afsluitingen.</i></p> <p><i>Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...).</i></p> <p><i>Waterbeheersing is een ondergeschikte functie in dit gebied.</i></p> <p><i>Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.</i></p> <p><i>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "<a href="#">Vademecums Natuurtechniek</a>". Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</i></p>
<p><b>Artikel 6. Zone voor openbaar nut</b></p>  <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.</i></p> <p><b>Artikel 6.1</b></p> <p>Het gebied is bestemd als gebied gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening(en), in het bijzonder voor wegpolitie, wegendiensten en weerstation.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p><b>Artikel 6.2</b></p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> </ul>	<p><i>De handelingen in kwestie kunnen worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijke statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p> <p><i>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd.</p> <p>De in artikel 6.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van polderwaterlopen niet doen afnemen.</p>	<p><i>algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek". Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</i></p>
<p><b>Artikel 7. Zone voor carpoolparking en overstap</b></p>  <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.</i></p> <p><b>Artikel 7.1</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor een overstapplaats, met name een gebied voor uitwisseling tussen individueel (personenwagens) en/of openbaar vervoer of collectief vervoer.</p> <p><b>Artikel 7.2</b></p> <p>In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van de overstapplaats en bijbehorende technische voorzieningen evenals voor ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen en telecommunicatie-infrastructuur. Complementaire voorzieningen ter ondersteuning van het functioneren van de overstapplaats zijn toegelaten. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de overstapplaats gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.</p> <p><b>Artikel 7.3</b></p> <p>In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden en het voorkomen van droogte toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p><i>Dit gebied is bestemd voor alle nodige infrastructuur voor:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>overstap van individueel naar collectief vervoer (bijvoorbeeld carpoolparking),</i></li> <li>- <i>overstap van individueel naar openbaar vervoer (park&amp;ride ...);</i></li> <li>- <i>overstap voor openbaar vervoer (busstation ...).</i></li> </ul> <p><i>Naast de aanhorigheden bij wegeninfrastructuur worden bijvoorbeeld de volgende basisvoorzieningen beschouwd als handelingen voor het functioneren van de overstapplaats: parking, fietsenstallingen en beperkte fietsherstelplaats, sanitair, schuilvoorzieningen, halte-accommodatie voor collectief en/of openbaar vervoer ... Er kunnen complementaire voorzieningen worden toegelaten zoals bijvoorbeeld café en/of snackbar, beperkte winkelverkoop van dagelijkse producten, beperkte openbare dienstverlening (bankagentschap, postkantoor ...), tankplaats.</i></p> <p><i>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecumsnatuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecumsnatuurtechniek</a>. Op basis</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p><i>van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</i></p>
<p><b>Artikel 8. Zone voor militaire infrastructuur</b></p>  <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.</i></p> <p><b>Artikel 8.1</b> Het gebied is bestemd als gebied voor de volgende gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorziening(en): zendapparatuur en militaire installaties en zendapparatuur. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, zijn toegelaten.</p> <p><b>Artikel 8.2</b> Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd.</p> <p>De in artikel 8.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van polderwaterlopen niet doen afnemen.</p>	<p><i>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "<a href="#">Vademecums Natuurtechniek</a>". Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</i></p>
<p><b>Artikel 9. Erfgoedlandschap Polder van Vlissegem - Klemskerke</b></p>  <p><i>Aanduiding in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Het gebied is een erfgoedlandschap in de zin van het Onroerend Erfgoeddecreet.</p>	<p><i>De ankerplaats 'Polder van Vlissegem - Klemskerke' werd bij ministerieel besluit van 18 december 2009 definitief aangeduid. Deze aangeduide ankerplaats is volgens artikel 12.3.5 van het Onroerenderfgoeddecreet te beschouwen als een vaststelling van de 'landschapsatlas'</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p><i>en als 'onroerenderfgoedrichtplan'. De onroerenderfgoedrichtplannen zijn krachtens artikel 7.3.4 van het Onroerenderfgoeddecreet de sectorale voorstellen voor inrichtingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.</i></p> <p><i>Delen van deze ankerplaats worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen met de overdruk 'erfgoedlandschap' in de zin van artikel 6.5.1 van het Onroerenderfgoeddecreet.</i></p> <p><i>Volgende specifieke bestemmingen en voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gericht op het behoud van de typische landschapkenmerken van het erfgoedlandschap:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>de Noord-Ede als te behouden cultuurhistorisch waardevolle waterloop (artikel 11)</i></li> <li>- <i>De twee bruggen over de Noord-Ede langs de Brugse Baan en Watergangstraat (artikel 10)</i></li> </ul>
<p><b>Artikel 10. Te bewaren waardevolle bouwkundige erfgoedelementen</b></p>  <p><i>Aanduiding met een puntsymbool in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur</i></p> <p>De gebouwen en constructies die met een rood puntsymbool zijn aangeduid, zijn te bewaren kleine bouwkundige erfgoedelementen met een bijzondere identiteit en karakter voor de omgeving.</p> <p>Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de cultuurhistorische of bouwkundige waarde van deze elementen zijn toegelaten.</p> <p>Werken en handelingen in de onmiddellijke omgeving van deze elementen voor de functies aangegeven in de onderliggende bestemming zijn toegelaten voor zover zij de cultuurhistorische of bouwkundige waarde van de elementen niet in het gedrang brengen.</p>	<p><i>Er zijn 6 puntvormige erfgoedelementen opgenomen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Oudenburg, Clemensheulestraat, kapel OLV van 't Pomptje BVO: klein bouwkundig erfgoed.</i></li> <li>- <i>Oudenburg, Kwadeweg, OLV-kapelletje van 1928: klein bouwkundig erfgoed.</i></li> <li>- <i>Oudenburg (Ettelgem), Klemskerkestraat, kapel OLV van 't Ieperlee: klein bouwkundig erfgoed.</i></li> <li>- <i>Oudenburg (Ettelgem), Klemskerkestraat 15, hoeve: grote hoeve met U-vormige opstelling rond erf – erfgoedkenmerken bewaard en niet langer in professioneel gebruik.</i></li> <li>- <i>De Haan (Klemskerke), Brugse Baan, de Brug over de Noordede: brug met authentieke bouwenmerken over belangrijke historische (polder)waterloop.</i></li> <li>- <i>De Haan (Klemskerke), Watergangstraat, Brug over de Noordede: brug met authentieke bouwenmerken over belangrijke historische (polder)waterloop.</i></li> <li>- <i>Paddegatstraat 3, Jabbeke: bewaarde rosmolen nabij actief landbouwbedrijf</i></li> </ul>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Artikel 11. Te behouden cultuurhistorische waardevolle waterloop</b></p>  <p><i>Aanduiding met lijnsymbool in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur</i></p> <p>De hoofdfunctie van deze waterloop is de afwateringsfunctie.</p> <p>Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de waterloop en voor het behoud en de versterking van de hoofdfunctie afwatering zijn toegelaten.</p> <p>Handelingen voor de functies aangegeven in onderliggende bestemming zijn toegelaten voor zover zij de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de waterloop niet in het gedrang brengen.</p> <p>Volgende handelingen kunnen de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de waterloop in het gedrang brengen en zijn in principe niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het rechttrekken van de loop van de polderwaterloop;</li> <li>- Het inbuizen van de polderwaterloop;</li> <li>- Het volledig verharderen van de oevers van de polderwaterloop of het het integraal vervangen van bestaande oeverbeschoeiing tenzij dit technisch niet mogelijk is.</li> </ul>	<p><i>De Noord-Ede en de Jabbeekse beek worden aangeduid als te behouden cultuurhistorisch waardevolle waterloop.</i></p>
<p><b>Artikel 12. Hoogspanningsleiding</b></p>  <p><i>Aanduiding in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur</i></p> <p>In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Artikel 13. Reservatiestrook kanaal Gent - Oostende</b></p>  <p><i>Aanduiding in overdruk</i>  <i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur</i></p> <p>De aanleg, het onderhoud en de instandhouding van het kanaal Gent – Oostende en de nodige constructies voor de exploitatie ervan zijn vergunbaar. De vergunbare werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen uit de onderliggende bestemmingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan de aanleg, het onderhoud, de instandhouding of de exploitatie van het kanaal Gent-Oostende niet in het gedrang brengt.</p>	

## 10.2 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Alle bestemmingen en voorschriften van de overlappende delen van de gewestplannen Oostende - Middenkust en Brugge - Oostkust worden van rechtswege opgeheven.

Alle bestemmingen en voorschriften van het gewestelijk RUP *Onderdelen Grote Eenheid Natuur "Gebieden van de overgang van polders naar zandstreek langs het kanaal Brugge-Oostende"* (BVR 4/02/2005) worden met huidig plan opgeheven.