

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening Regionaalstedelijk Gebied

Brugge – herneming – deelplan Blankenbergse
Steenweg

Bijlage IIIa: Toelichtingsnota (tekst)

1 Inhoudsopgave

Bijlage IIIa: Toelichtingsnota (tekst).....	1
1 Inhoudsopgave.....	2
2 Inleiding - leeswijzer.....	3
3 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan.....	5
4 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	7
4.1 Het richtinggevend gedeelte het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	7
4.1.1 Ruimtelijke visie op ontwikkeling van Vlaanderen: “Vlaanderen open en stedelijk”	7
4.1.2 Brugge als regionaalstedelijk gebied.....	8
4.2 Het bindend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	8
5 Voorafgaand onderzoek en overleg: resultaten van het afbakeningsproces.....	10
5.1 Opzet van het overleg tijdens het afbakeningsproces	10
5.2 Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied	11
6 Aandachtspunten vanuit sectorale wetgeving.....	20
6.1 Milieueffectenrapportage.....	20
6.1.1 Doorlopen procedure.....	20
6.1.2 Milderende maatregelen en aanbevelingen.....	26
6.2 Ruimtelijk Veiligheidsrapport.....	36
6.3 Watertoets.....	36
6.4 Passende beoordeling.....	36
6.5 Archeologie.....	36
6.6 Historisch permanente graslanden.....	37
7 Toelichting en stedenbouwkundige voorschriften.....	40
7.1 7.1 Bestaande ruimtelijke structuur	40
7.2 Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen.....	41
7.2.2 Gewenste ruimtelijke structuur.....	62
7.2.3 Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften.....	70
8 Ruimteboekhouding.....	94
9 Lijst met op te heffen voorschriften en verordende bepalingen en verkavelingen.....	95
9.1.1 Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen	95

2 Inleiding - leeswijzer

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 betreffende 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 planbatenheffing, 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 gebruikersschadecompensatie vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Het grafisch plan (inclusief onteigeningsplannen) (Bijlage Ia en Ib) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en kaarten van de toelichtingsnota (Bijlage IIIa en IIIb) hebben als dusdanig geen verordenende kracht (het is een informatief document) maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie heeft slechts een informatief karakter (Bijlage IV).

Het plan-MER met de bijhorende richtlijnen en goedkeuringsbeslissing zijn toegevoegd als afzonderlijke bijlage (bijlage V) met een informatief karakter. Het plan-MER bevat eveneens de elementen voor de watertoets en de passende beoordeling.

Het RVR (ruimtelijk veiligheidsrapport) met bijhorende goedkeuringsbeslissing is toegevoegd als afzonderlijke bijlage (bijlage VI) met een informatief karakter.

In bijlage VII is het verkennend bottom-up onderzoek naar de ruimtevraag voor bedrijventerreinen in de subregio Brugge van mei 2017 opgenomen en in bijlage VIII het aanmeldingsformulier aan de Europese Commissie met betrekking tot de historisch permanente graslanden.

Bijlage IX bevat de inrichtingsnota voor het flankerend beleid van de landbouw.

Leeswijzer bij de stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften in bijlage II in dit GRUP moeten samen gelezen worden met de beoordelingsgronden opgenomen in de VCRO. Die zijn algemeen geldig bij het beoordelen van alle aanvragen voor het bekomen van een omgevingsvergunning. De inpasbaarheid in de omgeving, de mobiliteitsimpact, het rekening houden met de bestaande toestand in de omgeving of de veiligheid (als geheel is dit de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening) worden dus niet herhaald in de stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP. Ze zijn natuurlijk wel van toepassing vermits ze rechtstreeks doorwerken vanuit de VCRO. Dit geldt bijvoorbeeld voor de regels die gelden voor trage wegen of het archeologisch vooronderzoek. Die regels en afspraken blijven onverminderd van toepassing, maar worden niet vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften, zo worden onnodige tegenstrijdigheden vermeden.

Algemene toelichting bij de typevoorschriften over hoogspanninglijnen

De inpasbaarheid in de omgeving, de mobiliteitsimpact, het rekening houden met de bestaande toestand in de omgeving of de veiligheid (als geheel is dit de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening) worden niet herhaald in de stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP. Ze zijn natuurlijk wel van toepassing vermits ze rechtstreeks doorwerken vanuit de VCRO. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties de gaswet of de regels die gelden voor het kruisen van waterlopen en wegen en de regels die gelden voor trage wegen. Die regels en afspraken blijven onverminderd van toepassing maar worden niet vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften.

Deze toelichtingsnota bestaat uit volgende delen.

Deel 1 waar deze tekst toe behoort, omvat een inleiding en een leeswijzer.

Deel 2 omvat een overzicht van de doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan.

Deel 3 bevat een weergave van de relevante juridische en beleidsmatige context die van toepassing is voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Naast de richtinggevende en bindende bepalingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden eveneens andere juridische en beleidsmatige randvoorwaarden genoemd zowel van het beleidsdomein ruimtelijke ordening als uit andere beleidsdomeinen.

In deel 4 wordt het globale verloop van het planningsproces ter voorbereiding van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan toegelicht. Daarbij wordt op hoofdlijnen aandacht besteed aan het proces dat gevoerd werd bij de oorspronkelijke opmaak van de afbakening van het regionaal stedelijk gebied en de voorliggende wijzigingen. Voorliggend plan bevat immers een herneming van een aantal deelgebieden.

In deel 5 wordt dieper ingegaan op de aandachtspunten die vanuit de sectorale wetgeving worden geformuleerd. Het betreft hier de conclusies uit het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR), het plan-MER voor de herneming van een aantal deelgebieden binnen het regionaalstedelijk gebied Brugge, de passende beoordeling en de watertoets. Hierbij wordt een overzicht gegeven van de noodzakelijke milderende maatregelen en mogelijke aanbevelingen, om de effecten te milderen.

Deel 6 bevat toelichting bij de inhoudelijke opties van dit plan. Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur, de feitelijke en de juridische toestand en op basis van relevante elementen uit de sectorale wetgeving (plan-MER, RVR, watertoets, ...) wordt een gewenste ontwikkeling aangegeven die leidt tot het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt aangegeven hoe met de resultaten van het plan-MER en de hierin geformuleerde milderende maatregelen en aanbevelingen wordt omgegaan.

Deel 7 bevat de ruimteboekhouding.

In Deel 8 is een overzicht opgenomen van stedenbouwkundige voorschriften die door dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven.

3 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

Dit document is de toelichtingsnota bij de gedeeltelijke herneming van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge. Gezien de samenhang met het afbakeningsplan bevat deze toelichtingsnota algemene delen die relevant zijn voor het afbakeningsplan in zijn geheel en specifieke delen die relevant zijn voor het hernomen deelplan.

De Vlaamse Regering stelde op 4 februari 2011 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge" definitief vast. In functie van dit GRUP werd tevens een plan-MER en Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR) opgemaakt. Bepaalde deelgebieden van dit GRUP werden door de Raad van State in afzonderlijke uitspraken vernietigd.

De Raad van State vernietigde op 20 september 2013 per arrest met nummer 224.750 de deelgebieden 16 "Sint-Pietersplas – De Spie" en 24 "Chartreuse". Deze vernietigde deelgebieden hebben in hoofdzaak betrekking op locaties voor regionale bedrijventerreinen en een voetbalstadion.

De Vlaamse Regering stelde op 27 oktober 2017 het GRUP "afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge- Herneming" definitief vast. In functie van dit GRUP werd tevens een plan-MER en Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR) opgemaakt. In dit plan-MER werd voor het programma van het deelplan 'Sint-Pietersplan – Blankenbergse Steenweg' uitgegaan van een stadion voor Club Brugge.

De Raad van State vernietigde op 6 oktober 2020 per arrest met nummer 248.469 het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge-herneming" en houdende verlening aan de W.V.I. van de machtiging tot onteigening, in zoverre dit betrekking heeft op volgende onderdelen van het deelgebied 7 "Sint-Pietersplas - Blankenbergse Steenweg": de zone "Gebied voor weginfrastructuur" (artikel 1), de zone "Gebied voor stedelijke activiteiten Blankenbergse Steenweg" (artikel 2), de zone "Gemengd bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg" (artikel 3), de percelen met kadastrale nummers K1/a, K1/e en K126 van de zone "Park" (artikel 5) en het onteigeningsplan "Deelgebied 7 Sint-Pietersplas - Blankenbergse Steenweg".

Voorliggend plan voorziet in de herneming van de vernietigde delen van het deelgebied 'Sint-Pieterplas – Blankenbergse Steenweg' en het bijhorende onteigeningsplan. Met voorliggend rechtsherstel wordt er naar aanleiding van het arrest van de Raad van State expliciet voor geopteerd om de maatschappelijke behoefte aan bijkomend bedrijventerrein en een voetbalstadion voor maximaal 40.000 bezoekers te bestemmen.

In uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) worden de stedelijke gebieden afgebakend om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten. Brugge is in het RSV geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt het afbakeningsplan voor de groot- en de regionaalstedelijke gebieden dus opgemaakt als een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De algemene filosofie en de methodiek voor het voeren van een afbakeningsproces wordt in het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beschreven¹.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge wordt vastgelegd, is voorbereid in een proces van visievorming en besluitvorming. Dit is het afbakeningsproces waarin uitspraken gedaan werden over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het regionaalstedelijk gebied Brugge, over de ligging van de afbakeningslijn en over de acties voor het stedelijk gebiedbeleid. Om tot die uitspraken te komen, is een ruimtelijk onderzoek uitgevoerd. Het resultaat van de ruimtelijke afweging is een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, die de basis vormt voor een voorstel van afbakening. Het resultaat van deze

¹ RSV p. 344-347

voorbereidende fase is samengebracht in de nota “voorstel van afbakening”². Deze hypothese van ruimtelijke structuur voor het volledige stedelijke gebied wordt in hoofdstuk 5 van dit document hernomen.

Het voorstel van afbakening is na het afbakeningsproces omgezet naar een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (dat door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 4 februari 2011). Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied en de noodzakelijke bestemmingswijzigingen. De grenslijn is een beleidslijn, die aangeeft waar een regionaalstedelijk gebiedsbeleid gevoerd zal worden (waar stedelijke ontwikkelingen gewenst zijn en waar niet). Zij houdt op zich geen bestemmingswijzigingen in. Deze afbakeningslijn werd in het oorspronkelijk GRUP (BVR 4 februari 2011) reeds vastgelegd en wordt met voorliggende herneming niet in vraag gesteld of hernomen. Voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat een aantal acties, die noodzakelijk zijn om het regionaalstedelijk gebiedsbeleid vorm te geven en het stedelijk gebied ruimtelijk in te vullen. Die acties vereisen wel een bestemmingswijziging.

² WES, Groep Planning, WVI. Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – Voorstel van afbakening. Eindrapport september 2003. In opdracht van het Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, afdeling ruimtelijke planning. In het kader van het zogenaamde burgemeestersoverleg is over het eindrapport een gezamenlijk standpunt van de burgemeesters geformuleerd. Het standpunt van de verschillende burgemeesters werd gebundeld in de “nota burgemeestersoverleg” (zie deel 3 van deze toelichtingsnota).

4 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge wordt in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen³ in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd. Zowel het richtinggevend als het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bevatten inhoudelijke elementen die relevant zijn voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge.

4.1 Het richtinggevend gedeelte het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid én stedelijkheid voorop, uitgedrukt in de metafoor *‘Vlaanderen: open en stedelijk’*. Deze metafoor is niet enkel geïnspireerd door de bestaande ruimtelijke structuur in Vlaanderen, door de maatschappelijk-economische dynamiek van de samenleving en door de bedreigingen die negatief inwerken op de ruimtelijke structuur. Deze metafoor drukt tegelijkertijd ook de uitgangshouding van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling uit.

Met de metafoor *‘Vlaanderen, open en stedelijk’* wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 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 het principe van **gedeconcentreerde bundeling** vooropgesteld. Deze bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied. Vanuit deze optie moeten de **stedelijke gebieden** worden versterkt waarbij activiteiten er worden geconcentreerd en gestimuleerd.

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden staan voorop en moeten concreet gemaakt worden⁴:

- het realiseren van een groter aandeel bijkomende woongelegenheden;
- het streven naar minimale woningdichtheden;
- differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad;
- het versterken van de multifunctionaliteit;
- het concentreren van kantoren aan knooppunten van het openbaar vervoer (station,...);
- het inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het grootstedelijk gebied;
- het bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones;
- het optimaliseren van de aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen, onder meer in het historische stadsgedeelte;
- het verzorgen van de collectieve en openbare ruimten;
- het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- het bieden van waarborgen voor stedelijke landbouw;

³ Goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (en de latere gedeeltematige herzieningen, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010) en het decreet van 17 december 1997 (en latere wijzigingen) houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

⁴ RSV gecoördineerde versie p. 224-246

- het behouden en uitbouwen van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen en
- het stimuleren van een stedelijk mobiliteit- en locatiebeleid

4.1.2 Brugge als regionaalstedelijk gebied

In de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen wordt Brugge geselecteerd als regionaalstedelijk gebied omwille van haar bestaande en gewenste functioneel-ruimtelijke positie in de Vlaamse stedelijke structuur en de ruimtelijke potenties die zij heeft ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen.⁵ Het regionaalstedelijk gebied Brugge is als stedelijk gebied ook geselecteerd als economisch knooppunt.⁶

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt aangegeven dat delen van de gemeenten Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem tot het regionaalstedelijk kunnen behoren⁷. Deze opsomming is indicatief. In de afbakening van stedelijke gebieden wordt concreet aangegeven waar een stedelijkgebiedbeleid zal gevoerd worden.

De regionaalstedelijke gebieden nemen omwille van hun verzorgingsniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun economische structuur een belangrijke plaats in in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen. Het beleid in de regionaalstedelijke gebieden is gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben regionaalstedelijke gebieden – weliswaar op een lager niveau – in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt ook in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om, behalve de stedelijke ontwikkeling te stimuleren, ook de lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren.

In de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gesteld dat regionaalstedelijke gebieden afgebakend worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus⁸.

4.2 Het bindend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Brugge is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als **regionaalstedelijk gebied**. De naam van het stedelijk gebied verwijst naar de centrale gemeente, maar stedelijke gebieden kunnen één of meer gemeenten of delen ervan bevatten. Het regionaalstedelijk gebied Brugge is als stedelijk gebied ook een **economisch knooppunt**. Een belangrijk deel van de bijkomende woongelegenheden en nieuwe bedrijventerreinen moet terecht komen in de stedelijke gebieden.

Van de geraamde behoefte aan bijkomende woongelegenheden in Vlaanderen in de periode 1992-2007 moet een minimum aantal gerealiseerd worden in de gemeenten die deels of geheel tot de stedelijke gebieden behoren, in de provincie West-Vlaanderen is dat 67%.

De behoefte aan uit te rusten bedrijventerreinen in Vlaanderen is 10 000 ha tot 2007 (6000 effectief, 4000 reserve), waarvan 6964 bijkomend af te bakenen. In de provincie West-Vlaanderen dient 76 à 81% van de nieuwe bedrijventerreinen (voor lokale, regionale en historisch gegroeide bedrijven) in de economische knooppunten (waaronder de stedelijke gebieden) afgebakend te worden.

Het regionaalstedelijk gebied Brugge wordt in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen door het Vlaams Gewest afgebakend in een **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**. De

⁵ RSV gecoördineerde versie p. 206

⁶ RSV gecoördineerde versie , p. 312

⁷ RSV gecoördineerde versie p. 206

⁸ RSV gecoördineerde versie , p. 477.

voorbereidende fase van de uitwerking van dit uitvoeringsplan is gebeurd in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus.

5.1 Opzet van het overleg tijdens het afbakeningsproces

De afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge, zoals vertaald in het eerdere gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) (BVR 4 februari 2011 hierna “GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge 2011”), kwam tot stand na een uitgebreid overlegproces en een uitgebreid voorafgaand onderzoek.

Het afbakeningsproces is verlopen volgens de stappen die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen⁹ werden voorzien. Het werd gevoerd in nauwe samenwerking tussen de drie bestuursniveaus, met name het Vlaams gewest, de provincie West-Vlaanderen en de gemeenten Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp, Zedelgem en Zuienkerke en in overleg met de betrokken overheidssectoren en met de verschillende maatschappelijke groepen en geledingen. Er is overleg gevoerd in verschillende overlegorganen (dagelijks bestuur, stuurgroep, overleggroep, ...).

Het afbakeningsproces heeft geleid tot het ‘voorstel van afbakening (najaar 2004)’. Daarnaast is vanuit het zogenaamde Burgemeestersoverleg een nota uitgewerkt, genaamd “Afweging potentiële locaties” waarin alle locaties, zowel deze voorgesteld door de opdrachthouder als door de burgemeesters, werden geëvalueerd. Het voorstel van afbakening en de nota van het burgemeestersoverleg vormden de inhoudelijke basis van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het stedelijk gebied Brugge en doen dit deels ook nog voor de voorliggende herneming van een aantal deelgebieden.

De Raad van State vernietigde een aantal deelgebieden van het eerdere GRUP (BVR 4 februari 2011). Een aantal deelgebieden werden in het GRUP “afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – herneming” (BVR 27 oktober 2017) hernomen. Daarbij werd verder gebouwd op de algemene visie op het stedelijk gebied die vanuit het eerdere proces tot stand is gekomen. Het programma kwam dus voort uit deze deelplannen en uit een afweging die gemaakt werd in samenspraak met de betrokken gemeenten en actoren. Deze afweging hield een actualisatie in van het in het vorige GRUP voorgestelde programma met betrekking tot de vernietigde deelplannen.

Bijkomend werd vanuit de regio een nood aan regionale bedrijvigheden vastgesteld. Resoc heeft in functie hiervan overleg gepleegd met de betrokken gemeenten. Uit dit overleg kwam een bijkomende locatie voor regionale bedrijvigheid in Sint-Elooi (Zedelgem). Deze locatie is meegenomen in het onderzoek van de actualisatie plan-MER herneming¹⁰, en werd vertaald in het GRUP van 2017.

Omwille van de vernietiging van bestemmingszones van het deelplan ‘Sint-Pietersplan – Blankenbergse Steenweg’ door de Raad van State in 2020 worden met voorliggend plan deze bestemmingszones en het onteigeningsplan hernomen en dit binnen de algemene visie op het stedelijk gebied die vanuit het eerdere proces tot stand is gekomen.

In het GRUP van 2017 werd in de bijhorende plan-MER en de visievorming hierrond uitgegaan van de bouw van een voetbalstadion voor Club Brugge. Dit heeft onder meer geleid tot een uitspraak van de Raad van State over de vernietiging van het betreffende deelplan. Met voorliggend plan wordt niet langer de gebruiker van het stadion vastgelegd – maar wel het programma dat in het plan-MER werd onderzocht (namelijk maximaal 40.000 bezoekers, maximaal 7.200 parkeerplaatsen).

⁹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, richtinggevend deel, blz 344 (§3.1.2.).

¹⁰ In het kader van het oorspronkelijk GRUP voor de afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge is reeds een plan-MER opgesteld (PL0068, goedgekeurd op 23 oktober 2008). In het kader van de herneming van de deelplannen voor het thans voorliggend GRUP werd een Actualisatie plan-MER Herneming Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge opgesteld (PL0198, goedgekeurd op 16 mei 2016).

5.2 Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied

In het eerdere afbakeningsproces werd een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het regionaalstedelijk gebied Brugge uitgewerkt. Deze hypothese vormt de inhoudelijke basis voor concrete acties i.v.m. het stedelijk gebiedbeleid en voor de afbakening van het stedelijk gebied. Het opstellen van de gewenste ruimtelijke structuur is binnen dit proces geen doel op zich maar moet worden beschouwd als een 'hulpmiddel' om de verschillende ruimteaanpakken ten opzichte van elkaar en van de ruimtelijke draagkracht af te wegen.

De visie op het regionaalstedelijk gebied Brugge gaat uit van de dubbele vaststelling in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat Brugge een "minder gunstige ligging ten opzichte van de huidige stedelijke ontwikkelingen van Europese betekenis (hoogwaardige investeringen, internationale bedrijvigheid, logistieke en knooppuntfuncties...)" en dat "de haven, de verdere ontwikkeling van bedrijvigheid, de uitbouw van de dienstverlenende sector (onderwijs, cultuur en verzorging) en het toerisme" troeven zijn. Onderstaande doelstellingen zullen de operationalisering van deze troeven helpen ondersteunen.

- **Toewijzen van een rol aan de verschillende entiteiten van het RegionaalStedelijk Gebied Brugge.** Behouden van de identiteit van en toewijzen van een rol aan de verschillende entiteiten van het regionaal stedelijk gebied, met name de historische binnenstad, de stedelijke wijken en de perifere kernen.
- **Optimaliseren van het uitstekend woon- en leefklimaat van het RegionaalStedelijk Gebied Brugge.** In standhouden en versterken van de grote variatie aan groene ruimten en landschappen met recreatieve mogelijkheden, in het stedelijk gebied. Verhogen van de kwaliteit en de toegankelijkheid van de voorzieningen in verweving met het wonen in functie van het beheersen van de automobiliteit. Aanbrengen van meer variatie in een voor iedereen betaalbaar woningaanbod en woonmilieu, rekening houdend met de toenemende differentiatie in leefstijlen en behoeften.
- **Ruimte bieden voor verzorgende en economische functies en stimuleren van de economische dynamiek.** Op peil houden van een voldoende en kwalitatief aanbod aan bedrijventerreinen en aan ruimte voor activiteiten met een verzorgend karakter (overheidsdiensten, onderwijs, gezondheidszorg, cultuur en toerisme). Goed en dynamisch beheren van het aanbod in functie van een zuinig en optimaal ruimtegebruik, rekening houdend met het profiel van het bedrijf en het mobiliteitseffect
- **Optimaliseren van de verkeers- en vervoerinfrastructuur en benutten openbaar vervoerspotenties ter sturing van stedelijke ontwikkelingen.** Verbeteren van de regionale ontsluiting van het stedelijk gebied en tegelijkertijd ook de Zeehaven. Ruimtelijke ontwikkelingen benaderen vanuit vlotte functionele relaties tussen de kern Brugge, de perifere kernen en de tewerkstellingszones. Versterken van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de fiets via een gericht locatiebeleid.
- **Op een gerichte manier functie geven aan groene open ruimte gebieden ter vrijwaring van open ruimte kwaliteiten.** Vrijwaren van grote, aaneengesloten open ruimte gebieden. Gericht toekennen van een stedelijk programma om bebouwingsdruk tegen te gaan.

A. Ruimtelijke concepten

Voor de ruimtelijke concepten werd de bestaande ruimtelijke structuur als uitgangspunt genomen. De concepten zijn een ruimtelijke vertaling van de doelstellingen. Het geheel van concepten geeft de ontwikkelingsrichting voor het regionaal stedelijk gebied aan.

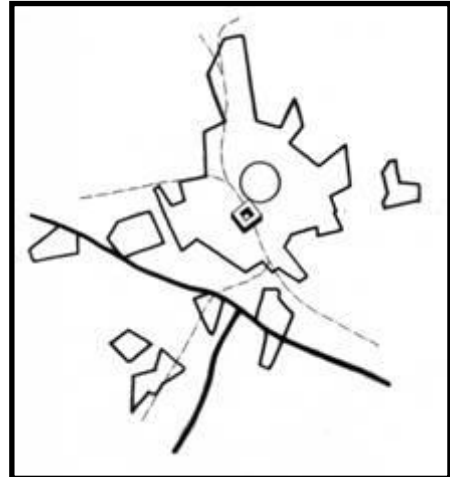
Stationsomgeving strategisch vervoers- en activiteitenknooppunt

De stationsomgeving wordt als multimodaal vervoersknooppunt ontwikkeld en als strategische locatie voor kerngebonden regionaal stedelijke en stedelijke voorzieningen verder uitgebouwd.

De complementariteit van de verschillende vervoerswijzen (trein, bus, auto, langzaam verkeer) wordt maximaal ingezet.

De beschikbare ruimte dient dan ook intens benut te worden voor personeels- en bezoekersintensieve activiteiten.

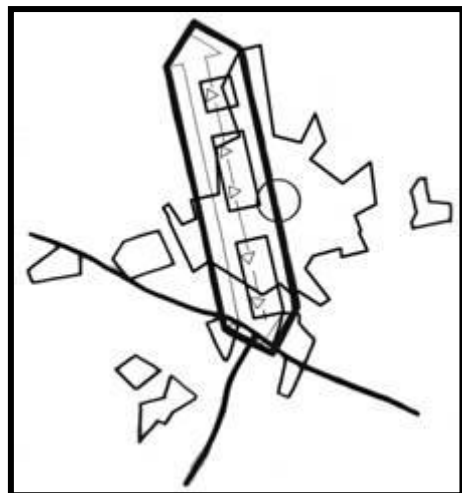
De omgeving van het station beschikt over ruime potenties voor de vestiging van kantoren, diensten en (grootschalige) (woon)voorzieningen zowel in de directe stationsomgeving als ter hoogte van het kanaaleiland.



De N31 drager van verzorgende en economische activiteiten van regionaal stedelijk niveau

Bij locatie van nieuwe regionaal stedelijke ontwikkelingen zal de herin te richten N31 als drager van een kamstructuur met hoogdynamische activiteiten worden bestemd en versterkt, waarbij een onderscheid dient gemaakt tussen drie deelgebieden die reeds in de bestaande structuur te onderscheiden zijn:

- een noordelijk deel (tot aan de spoorweg Brugge-Oostende) van de kamstructuur met ontsluitingen naar grootschalige zones die functioneren op regionaal stedelijk niveau;
- een middendeel (tot aan de Koning Albert I-laan) doorheen de stedelijke wijken, waarop naast de woonfunctie, hoofdzakelijk verzorgende functies en diensten van regionaal stedelijk niveau op de kamstructuur geënt zijn;
- een zuidelijk deel door groen en open gebied en met rechtstreekse aansluiting op het hoofdwegennet (A 17 en E40).



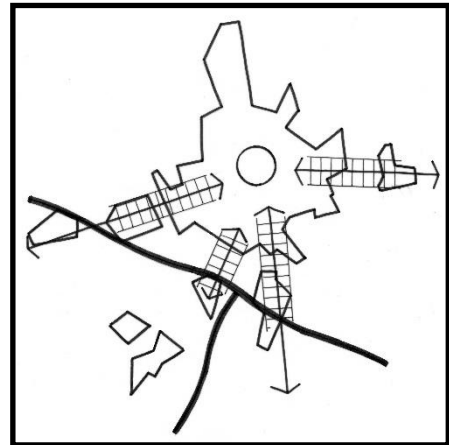
De complementariteit tussen de stationsomgeving en de gebieden rond de N31 is bij een locatiekeuze een belangrijke focus omdat de pluspunten van elke van de omgevingen optimaal moeten kunnen benut worden.

Bijkomende stedelijke activiteiten krijgen er enkel een plek als de nood aan een autogerichte locatie vereist is en als de ligging in de stationsomgeving als multimodaal knooppunt geen meerwaarde zou bieden voor de stedelijke activiteit.

Vier radiale invalswegen structurerende elementen binnen het regionaal stedelijk gebied

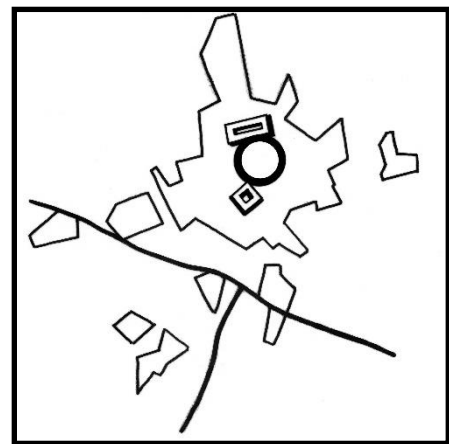
De radiale invalswegen vormen belangrijke infrastructuur binnen de mobiliteitsstructuur op stedelijk niveau. Deze invalswegen die in de bestaande ruimtelijke structuur ook een activiteitenstructuur (Gistelsesteenweg, Maalsesteenweg, Baron Ruzettelaan – Bruggestraat, Koning Albert I-laan) vormen, worden als structurerend element verder versterkt in functie wonen en aanvullende activiteiten bij het wonen die het wijkniveau overstijgen.

Deze activiteitenstructuur zal de spil vormen van een duurzamer en – door de eenvoudige structuur – uitstekend leesbaar regionaal stedelijk mobiliteitsbeleid. Door ze verder te versterken met wonen en activiteiten aanvullend aan het wonen, wordt het optimaliseren van het openbaar vervoer en het fietsverkeer langs deze invalswegen nog zinvoller.



Stadsring structurerend element

Strategische locaties langs de stadsring worden geoptimaliseerd. Daarbij gaat het op vandaag om de stationsomgeving en de omgeving van de Sint-Pieterskaai. Deze laatste (en veemarkt) wordt geoptimaliseerd volgens het huidige functioneren in functie van grootschalige handel.



Groene gordel aaneengesloten drager van open ruimte-activiteiten

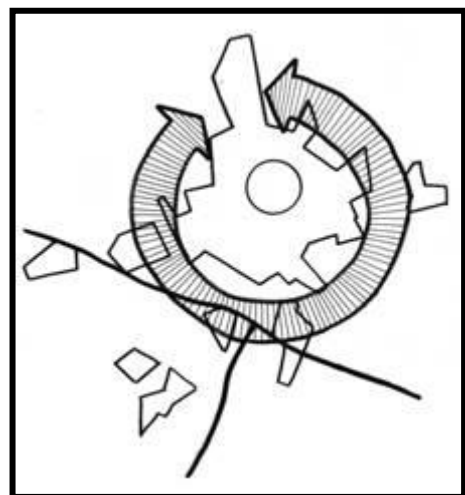
De groene gordel tussen de kernstad en de perifere kernen zal als open ruimte worden gehandhaafd zodat de open ruimte het stedelijk gebied blijft doorsnijden.

De gordel staat voor het behoud van landbouwactiviteiten rond het stedelijk gebied, voor het behoud en de duurzame ontwikkeling van ecologisch en landschappelijk waardevolle gebieden, voor het behoud en het versterken van stedelijke open ruimte activiteiten.

Gezien het strategisch belang binnen het regionaal stedelijk gebied ligt een grote bebouwingsdruk op de groene gordel ter hoogte van de invalswegen. Om een tegengewicht te kunnen bieden aan deze druk wordt er naar gestreefd aan deze open ruimtecorsidors in de groene gordel, waar zinvol, een stedelijke open ruimtefunctie te koppelen of bestaande dergelijke functies te versterken.

Het behouden en versterken van de aaneengesloten structuur van de groene gordel biedt mogelijkheden voor:

- de relatie tussen het stedelijk gebied en het buitengebied;
- het versterken van recreatieve fietsroutenetwerken die de groene gordel doorsnijden;
- het verzekeren van de relatie tussen de open ruimte, de perifere kernen en de kernstad.



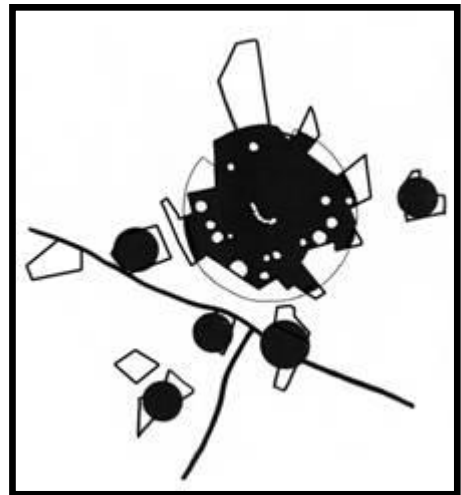
Kernstad met 'satellieten'

De kernstad (zijnde de historische binnenstad en de stedelijke wijken) en de perifere kernen worden als compacte gehelen ontwikkeld, ruimtelijk gescheiden door de groene gordel.

De kernstad (en niet de satellieten) neemt de bijkomende regionaal stedelijke voorzieningen op.

Een aantal perifere kernen rond de kernstad wordt als woonsatelliet opgenomen. De selectie van woonsatellieten ondersteunt het concept van de radiale invalswegen: de perifere kernen Loppem, Oostkamp, Sijsele en Varsenare worden als satellieten geselecteerd omdat ze doorsneden worden door één van de vier radiale invalswegen die een activiteitenstructuur vormen (zie hoger). Deze perifere kernen nemen, voor zover noodzakelijk, taakstellingen in functie van wonen op.

Naast de woonsatellieten wordt ook de economische pool Sint-Elooi gezien als satelliet; dit wegens de bestaande concentratie aan bovenlokale bedrijvigheid gekoppeld aan een invalsweg die functioneel goed verbonden is met de stedelijke structuren N31 en de radiale invalswegen.



B. Gewenste ruimtelijke structuur

In de toelichtingsnota van het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge 2011 werd onder deel 3B¹¹ een uitgebreide hypothese voor de gewenste ruimtelijke structuur opgenomen. Deze wordt hier niet herhaald. De algemene doelstellingen (zie hoger) blijven daarvan overeind, maar voor het deelplan Blankenbergse Steen werd het oorspronkelijk opzet van het plan bijgestuurd zonder daarom afbreuk te doen aan de algemene visie op het regionaalstedelijk gebied.

Taakstelling bedrijvigheid:

De bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bepalen over de afbakening van bedrijventerreinen als volgt (p. 483):

“De behoefte aan uit te rusten bedrijventerreinen wordt vastgesteld op 10.000 ha tot 2007. Hiervan zal in aanlegplannen 6.000 ha worden afgebakend als bedrijventerrein en 4.000 ha als reservebedrijventerrein.

De bijkomende behoefte is opgenomen in punt 6. Vertaling van de kwantitatieve opties met betrekking tot economische activiteiten in de ruimteboekhouding.

De verhouding naar categorie en naar locatie van de af te bakenen nieuwe bedrijventerreinen is als volgt:

- 80-85 % als lokale en regionale bedrijventerreinen of bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven in de economische knooppunten
- 15-20 % als lokale bedrijventerreinen en als bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijven in gemeenten buiten de economische knooppunten

De regionale bedrijventerreinen in de grootstedelijke- en de regionaalstedelijke gebieden en in de economische knooppunten in het economisch netwerk van het Albertkanaal, en de bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven worden door het Vlaams Gewest in de gewestplannen of in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend.”

Voorts beperkt het RSV de oppervlakte aan bestemde bedrijventerreinen in plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen tot 66.000 ha. De beleidsmatige marge van 1.400 ha is hierin niet ingerekend (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, p. 484).

Het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge 2011 heeft aan de taakstelling voor bedrijvigheid via verschillende herbestemmingen uitwerking gegeven.

De inhoudelijke basis van het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge 2011 was (1) de taakstelling voorgesteld in het kader van het afbakingsproces, dat reeds in 2004 voor het eerst vorm kreeg en nadien nader was uitgewerkt; en (2) de nota “Afweging potentiële locaties”, uitgewerkt binnen het zgn. Burgemeestersoverleg. De nota “Afweging potentiële locaties” evalueert locaties voorgesteld door zowel de initiatiefnemer van het plan als door de betrokken burgemeesters.

In het afbakingsproces van 2011 is uitgegaan van de taakstelling voor bedrijvigheid van 64 tot 77 ha tot 2007, waarvan 25ha voor lokale bedrijvigheid en 7ha voor zonevreemde bedrijven. In het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge 2011 werd de herbestemming van een aantal gebieden voorzien in functie van regionale bedrijvigheid. Volgende gebieden werden bestemd: De Spie, Blankenbergse Steenweg met een nabestemming bedrijvigheid vanaf 2013, Chartreuse (mix van kantoorachtigen, winkels, voetbalstadion met oefen- en opleidingscentrum). Hiermee werd in totaal 63 ha onmiddellijk te ontwikkelen bedrijventerrein en 80 ha op langere termijn te ontwikkeling. Ook werden een aantal bestaande bedrijventerreinen meegenomen in functie van de bestaande kleinhandel: Blauwe Toren (15ha nieuw te bestemmen), De Rampe, Sint-Pieterskaai en het bestaande bedrijventerrein Waggelwater. Met deze herbestemmingen werd de totale taakstelling planmatig gehaald. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van 2013 werd bij arrest nr. 224.750 vernietigd wat de bedrijvigheid betreft. In het kader van de remediëring van het plan

¹¹ Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge, definitief goedgekeurd bij BVR van 4 februari 2011, toelichtingsnota p. 7-24.

is de taakstelling voor bedrijvigheid geëvalueerd.

De taakstelling van 77ha, voor de periode tot 2007, is intussen nader geëvalueerd. Op grond van het voortschrijdend inzicht geldt voor de periode 2012-2022 een taakstelling van ongeveer 111ha. Dit blijkt uit de “Nota Bedrijventerreinen in West-Vlaanderen”, van 2013 door de POM West-Vlaanderen en de diensten Ruimtelijke Planning en Economie. Het cijfer van 111ha geldt voor het gebied van het regionaal socio-economisch overlegcomité (RESOC) Brugge. De “Nota Bedrijventerreinen in West-Vlaanderen” bevestigt dat er op heden binnen de regio Brugge onvoldoende aanbod aanwezig is om de ruimtelijke behoefte (bouwrijpe en niet-bouwrijpe terreinen) op te vangen en bevestigt dat er inzake bedrijvigheid een belangrijke inhaalbeweging te maken is en dat in de regio Brugge ingevolge het tussengekomen arrest nr. 224.750 van de Raad van State 132 ha (De Spie + Blankenbergse Steenweg) bedrijfseconomische ruimtevoorziening is vernietigd.

Op dit punt onderschat de “Nota Bedrijventerreinen in West-Vlaanderen” de oppervlakte aan bij arrest nr. 224.750 vernietigde bestemmingen voor bedrijvigheid. De Raad van State vernietigde immers niet enkel de herbestemmingen van De Spie en de Blankenbergse Steenweg, maar ook de bestemmingen voor de Blauwe Toren (15ha¹²).

Binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied van Brugge zijn aldus een aantal bedrijventerreinen, bedoeld om tegemoet te komen aan de taakstelling inzake bedrijvigheid, weggevallen.

Op 1 januari 2013 bedroeg het aanbod aan bedrijventerreinen echter 49ha. Hiervan is slechts 3,71ha bouwrijp (d.w.z. gronden die planologisch bestemd zijn voor bedrijfseconomische activiteiten maar die, omwille van verschillende knelpunten, niet onmiddellijk inzetbaar zijn of bouwrijp zijn). Het aandeel leegstand hiervan is 5,45ha, wat eerder klein is. Dit betekent dat er op heden onvoldoende aanbod aanwezig is om de ruimtelijke behoefte tot 2022 op te vangen. De vernietiging van Raad van State van deelplannen uit de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge, vormt de rechtstreekse oorzaak dat de ruimtelijke behoefte tot 2022, op heden, niet verzekerd kan worden. Door de vernietiging in 2013 door Raad van State van de deelplannen met herbestemming bedrijventerreinen is er sinds de start van het afbakeningsproces stedelijk gebied Brugge (sinds 2004, m.a.w. 10 jaar) geen enkele bijkomende m² bedrijfsruimte gecreëerd. Er is m.a.w. sedert een 10-tal jaar een structureel tekort aan bouwrijpe bedrijfspercelen.

Door de POM West-Vlaanderen werd het geactualiseerde aanbod voor de regio Brugge in kaart gebracht: dit bedroeg in juni 2017 bij benadering 40,6 ha bestemd aanbod en 6,5 ha leegstand. Dit zijn steeds bruto-oppervlaktes: een deel van de bruto-oppervlakte wordt immers gebruikt voor voorzieningen zoals bufferzones, bufferbekkens, kwalitatief openbaar domein, fiets- en wandelpaden, groenvoorzieningen, etc. Hiermee wordt bijgevolg niet aan de behoefte die ontstaan is na de vernietiging door de betreffende deelplannen door de Raad van State voldaan.

Wat de nood aan bedrijvigheid betreft, kan ten slotte worden verwezen naar het evaluatierapport van de WVI over de werking 2007-2012 en krachtlijnen strategische visie 2013-2019: “De diverse beleidsniveaus hebben in de periode 2007-2012 serieuze inspanningen geleverd om het structurele tekort weg te werken. De planningsprocessen met de taakstellingen op Vlaams, Provinciaal en gemeentelijk niveau waren nagenoeg afgerond. Meteen kwam een grote golf van bestemmingstrajecten – die ruim 10 jaar in beslag hebben genomen – aan zijn einde en kan worden begonnen met de ontwikkeling van de taakstelling voor nieuwe bedrijventerreinen. De komende jaren ontstaat in ons hele werkingsgebied een belangrijk aanbod aan regionale, lokale en specifieke bedrijventerzones. Dit aanbod kan de behoeften op korte termijn dekken.”

Een verkennend bottom-up onderzoek naar de ruimtevraag voor bedrijventerreinen in de subregio Brugge van mei 2017, uitgevoerd door de WES, bevestigt de in de vorige documenten aangehaalde grote nood aan bijkomende bedrijventerreinen binnen de bedoelde subregio – waarvan een

¹² Deze 15 ha heeft geen betrekking op het BPA Blauwe Toren Noord (goedgekeurd - zone bestemd voor grootschalige kleinhandel en hypermarkt (B-Park)). Dit gebied krijgt in voorliggend plan, net zoals in 2011, geen herbestemming. Het BPA blijft hier behouden

gedeelte van Zedelgem deel uitmaakt – ten volle. Aangetoond wordt dat er in 2016 niet minder dan 697 aanvragen van bedrijven geregistreerd werden voor een totale oppervlakte van 200,5387 hectaren. Het gaat om 697 bedrijven die in de loop van de laatste 10 jaar een aanvraag hebben ingediend. Er moet echter rekening mee gehouden worden dat er een historisch lage uitgifte van gronden is geweest door gebrek aan beschikbare gronden, wat met zich heeft gebracht dat veel bedrijfsleiders geen aanvraag meer hebben ingediend omdat bij gebreke aan beschikbare gronden de wachttermijn veel te lang is, zodat ze naar andere regio's zijn uitgeweken of uitwijken. Dit betekent dat het vooropgestelde nodige aantal 200 ha in werkelijkheid nog een onderschatting inhoudt, zodat er een correctiefactor moet worden toegepast wil men alle kandidaten-bedrijven kunnen bedienen. De WES heeft als correctiefactor tot het ramen van de nodige bedrijfsruimte de totale werkstelling in de provincie genomen. Daar de subregio Brugge instaat voor 23,64% van de totale tewerkstelling in de provincie, toont de implementatie van dit marktaandeel in vergelijking met de ruimtevraag op provinciaal niveau, een reële ruimtevraag aan van 33,90 ha per jaar of 330 ha over tien jaar. Dit verkennend onderzoek is opgenomen als bijlage VII.

Bovenstaande behoefteberekening werd opgemaakt in het kader van het GRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – herneming' uit 2017. Er diende in het regionaalstedelijk gebied Brugge aldus een inhaalbeweging wat de beschikbare bedrijventerreinen betreft, te worden gemaakt., daarom voorzag het GRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – herneming' in volgende herbestemmingen:

de bestendiging van de opties voor deelgebied 6 "Blauwe Toren" :	15ha
de bestendiging van de opties voor deelgebied 5 "De Spie"	42ha
een bedrijventerrein met aanbodbeleid in functie van een specifiek type bedrijvigheid (kantoorachtigen), gezien de specifieke ligging van dit terrein binnen deelgebied 3 "Chartreuse"	24ha
een gedeeltelijke invulling als bedrijventerrein binnen deelgebied 7 "Sint-Pietersplas - Blankenbergse Steenweg"	30 ha ¹³
TOTAAL	111ha

Dit volstaat echter niet om het hierboven beschreven tekort en de toenemende vraag naar bijkomende bedrijvigheid in de regio Brugge op te vangen.

Daartoe werd met het GRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – herneming' uit 2017 een bijkomend bedrijventerrein in Zedelgem (deelgebied 8 "Sint-Elooi") van 24 ha bestemd. Op die manier wordt binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Brugge in totaal 135ha aan bedrijventerreinen afgebakend. Dit volstaat om de doelstelling van 111ha te garanderen.

Ten aanzien van het afbakeningsproces van 2011 is er in het GRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – herneming' uit 2017 slechts één bijkomende locatie voorzien die eerder nog niet was voorzien, namelijk deelgebied 8 "Sint-Elooi".

Het bijkomend bedrijventerrein Sint-Elooi was reeds in het afbakeningsproces regionaalstedelijk gebied Brugge in 2011 naar voor geschoven als een mogelijke locatie, maar werd toen (nog) niet herbestemd. Er is destijds wel voor geopteerd om het gebied binnen de afbakeningslijn te houden om eventueel op langere termijn in functie van bedrijvigheid te ontwikkelen. Gelet op de concentratie aan bedrijven (waarvan meerdere bedrijven van bovenlokaal niveau) en werkgelegenheid is de woonkern Sint-Elooi te beschouwen als een economisch knooppunt. Belangrijke infrastructurele dragers zijn de spoorlijn Zeebrugge(haven)-Brugge-Kortrijk, de E403, de N32 en de N368. Omwille van de mogelijkheden die deze plek biedt in functie van het versterken van het economische knooppunt, de goede bereikbaarheid voor auto's en vrachtwagens en bereikbaarheid voor het openbaar vervoer werd een ontwikkeling op langere termijn toen niet

¹³ Er is slechts 30 ha behouden van de 80ha die in het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge 2011 was voorzien in dit deelgebied.

uitgesloten. Met voorliggend GRUP, dat toekomstgericht is, wordt deze visie bevestigd en wordt dit gebied aangeduid als gemengd regionaal bedrijventerrein. Voorafgaand aan de Actualisatie plan-MER Herneming bevestigden zowel RESOC Brugge als de gemeente Zedelgem reeds dat de Actualisatie plan-MER Herneming het bedrijventerrein Sint-Elooi mee diende te onderzoeken.

Locatiekeuze Sint -Elooi

Het afbakeningsproces heeft geleid tot het 'voorstel van afbakening (najaar 2004)'. Daarnaast werd vanuit het zogenaamde Burgemeestersoverleg een nota uitgewerkt, genaamd "Afweging potentiële locaties" waarin alle locaties, zowel deze voorgesteld door de opdrachthouder als door de burgemeesters, werden geëvalueerd. Het voorstel van afbakening en de nota van het burgemeestersoverleg vormden de inhoudelijke basis van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zoals het bij BVR van 4 februari 2011 werd goedgekeurd. Het bijkomend bedrijventerrein Sint – Elooi was reeds in het afbakeningsproces regionaalstedelijk gebied Brugge naar voor geschoven als een mogelijke locatie. Het werd toen niet bestemd, maar kwam wel binnen de afbakeningslijn te liggen om eventueel op langere termijn in functie van bedrijvigheid te ontwikkelen. Gelet op de concentratie aan bedrijven (waarvan meerdere bedrijven van bovenlokaal niveau) en werkgelegenheid is de woonkern Sint-Elooi te beschouwen als een economisch knooppunt. Belangrijke infrastructurele dragers zijn de spoorlijn Zeebrugge(haven)-Brugge-Kortrijk, de E403, de N32 en de N368. Omwille van de mogelijkheden die deze plek biedt in functie van het versterken van het economische knooppunt, de goede bereikbaarheid voor auto's en vrachtwagens en bereikbaarheid voor het openbaar vervoer werd een ontwikkeling op langere termijn toen niet uitgesloten. Met het GRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – herneming' uit 2017 wordt deze visie bevestigd en wordt dit gebied aangeduid als regionaal bedrijventerrein.

Invulling Chartreuse

Ook de site Chartreuse (24ha) wordt herbestemd in functie bedrijvigheid. Gezien de specifieke ligging van dit terrein wordt hier gekozen om een aanbodbeleid te voeren in functie van een specifiek type bedrijvigheid (kantoorachtigen).

ARREST RAAD VAN STATE 2020

De procedures bij de Raad van State die werden aangespannen tegen het GRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – herneming' betroffen niet enkel procedures tegen het deelplan 'Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg' maar ook tegen andere deelplannen waar bedrijvigheid werd voorzien (Chartreuse, De Spie, Sint-Elooi). In afwachting van een uitspraak door de Raad van State werd de ontwikkeling van zo goed als het totale pakket aan bedrijvigheid van 135 ha 'on hold' gezet. Door de vernietiging van de bestemming bedrijventerrein van het deelplan 'Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg' ontstaat opnieuw een tekort van 30 ha grond bestemd in functie van bedrijvigheid. De overige bedrijventerrein werden niet vernietigd.

Met voorliggend plan wordt deze nog steeds actuele behoefte aan 30ha opnieuw ingevuld.

Stedelijke activiteiten/voetbalstadion

Het Brugse Jan Breydelstadion, dat momenteel de thuisbasis is voor zowel Club Brugge als Cercle Brugge, is sinds 1975 in gebruik. Het intensieve gebruik ervan, maakt dat de infrastructuur thans verouderd is en heeft een (te) beperkte capaciteit. De kosten om het stadion in stand te houden en conform te houden aan alle geldende Belgische en Europese regelgevingen, lopen jaar na jaar op. Deze situatie is voor geen van de betrokken voetbalt ploegen nog lang houdbaar en dwingt om een constructieve oplossing te zoeken.

In voorliggend GRUP wordt tegemoet gekomen aan de behoefte om de bestaande stadioninfrastructuur in Brugge te vernieuwen in overeenstemming met de huidige comforteisen en sport-technische normen voor nationale en internationale wedstrijden, zoals de Champions League en Europa League.

C. Opties voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Voorliggend GRUP omvat de herneming van een deel van het deelgebied 7 van het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge uit 2017. Het GRUP geeft invulling aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke visie die de basis vormde van het GRUP uit 2011 en van het GRUP uit 2017:

- Blankenbergse Steenweg: Het gebied wordt bestemd voor een voetbalstadion (zone voor stedelijke activiteiten) en regionale bedrijvigheid. Daarbij wordt gedeeld gebruik van de parking voor bedrijventerrein en stadionontwikkeling vooropgesteld. Ook wordt hierbij de Blankenbergse Dijk als park bestemd.

6 Aandachtspunten vanuit sectorale wetgeving

6.1 Milieueffectenrapportage

In overeenstemming met 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) werd een plan-MER opgemaakt.

Zoals eerder toegelicht werd in het kader van het GRUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Brugge, definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011, een plan-MER opgemaakt. Dit MER werd goedgekeurd op 23 oktober 2008.

Een aantal deelgebieden van het GRUP werden door de Raad van State vernietigd (zie hoofdstuk 3). De arresten van de Raad van State raken niet aan de inhoudelijke kwaliteit van het plan-MER. Het plan-MER is dus een bestaand goedgekeurd MER. Niettemin werd gekeken waar het bestaand MER geactualiseerd dient te worden, voor die delen van voorliggende herneming van het GRUP.

6.1.1 Doorlopen procedure

In opdracht van het toenmalige departement Ruimte Vlaanderen werd het studiebureau Grontmij een nota voor publieke consultatie (kennisgeving) opgemaakt. Deze nota omvat onder andere de reikwijdte en mogelijke inhoud van het milieuonderzoek. Deze nota is door de Dienst Mer van de Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid volledig verklaard op 9 januari 2015.

De terinzagelegging liep van 15 januari 2015 tot en met 13 februari 2015. Het kennisgevingsdossier was gedurende de terinzagelegging te raadplegen op het stad- of gemeentehuis van Brugge, Oostkamp, Zedelgem en Zuienkerke, bij Ruimte Vlaanderen, bij de Dienst Mer te Brussel en via de website van de Dienst Mer. Dit werd aangekondigd via de website van de Dienst Mer, via de krant 'Het Laatste Nieuws' (publicatie 15 januari 2015) en via aanplakking op de officiële aanplakplaatsen. Parallel aan de terinzagelegging werden de adviezen bij de administraties en openbare besturen gevraagd.

Na een overlegvergadering met de betrokkenen (27 februari 2015) zijn de richtlijnen voor opstelling van het plan-MER opgesteld door de Dienst Mer. De richtlijnen hebben betrekking op de inhoudsafbakening, reikwijdte, detailleringgraad en aanpak van het op te stellen plan-MER. De ontvangen inspraakreacties en adviezen zijn in de richtlijnen meegenomen. Deze richtlijnen werden op 23 maart 2015 door de Dienst Mer vastgesteld.

Op 30 november 2015 werd een ontwerptekstbespreking over het ontwerp plan-MER met de betrokken adviesinstanties georganiseerd. Op basis van de bespreking en de uitgebrachte adviezen, werd het MER aangepast.

Het plan-MER werd goedgekeurd door de bevoegde dienst MER op 19 mei 2016. Het plan-MER, de richtlijnen en de goedkeuringsbeslissing zijn terug te vinden in bijlage V.

Voor een overzicht van de onderzochte alternatieven voor de verschillende programma-onderdelen (bedrijventerrein en voetbalstadion) en een beschrijving van de effecten wordt verwezen naar het plan-MER (bijlage V).

In onderstaande tabel is een overzicht van de effectbeoordeling opgenomen van de verschillende in het plan-MER onderzochte deelgebieden en hun alternatieven per effectgroep, zowel voor als na de uitvoering van de voorgestelde (zie verder) milderende maatregelen. Hieronder wordt het volledige overzicht gegeven (dus niet enkel voor voorliggend deelplan Blankenbergse Steenweg).

Overzicht effectenbeoordeling per planelement en per effectgroep

	Voor mildere maatregelen								Na mildere maatregelen							
	Sint-Pieters plas, Blankenbergse Steenweg, De Spie	Chartreuse			Lac van Loppe m	Sint Elooï	Klein Appelmoes		Sint-Pieters plas, Blankenbergse Steenweg, De Spie	Chartreuse			Lac van Loppe m	Sint Elooï	Klein Appelmoes	
		regionale bedrijvigheid	kantoor of kantoorachtigen	groene bestemming			max. natuur	max. wonen		regionale bedrijvigheid	kantoor of kantoorachtigen	groene bestemming			max. natuur	max. wonen
MOBILITEIT																
doorstroming	--	--	--	0	0	-	--	--	-	-	-	0	0	-	-	-
bereikbaarheid	++	+	-	0	++	0	0	0	++	+	-	0	++	0	0	0
verkeerveiligheid	-	0	0	0	0	-	-	-	-	0	0	0	0	-	0	0
verkeersleefbaarheid	-	0	0	0	0	-	-	-	-	0	0	0	0	-	-	-
GELUID																
activiteiten op omgevingsgeluid	--- tot 0	- tot 0	0	0	0	--- tot 0	0	0	- tot 0	0	0	0	0	0	0	0
verkeer op omgevingsgeluid	-	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0
LUCHT																
NO2	--	0	0	0	0	-	0	0	--	0	0	0	0	-	0	0
PM10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PM2,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BODEM																
profielwijziging	-/- tot --	-/-	-/-	0	0	-/-	0	-	-/- tot --	-/-	-/-	0	0	-/-	0	-
bodemzetting	--	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRONDWATER																
wijziging grondwaterkwantiteit	--	-	-	0	0	-	0	0	-/-	-	-	0	0	-	0	0

wijziging grondwaterkwaliteit	--	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPPERVLAKTEWATER*																
wijziging oppervlaktewaterkwantiteit	0 0/- 0/-	0/- --/--- 0	0/- --/--- 0	0	0 -/- 0	- --/--- 0	0	0 -/- 0	0 0/- 0/-	0	0 - 0	0 - 0	0 0/- 0	0 - 0	0	0 0/- 0
wijziging oppervlaktewaterkwaliteit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FAUNA EN FLORA																
ecotooppinname en -creatie	--/--- ++	++ -- -	++ -- -	++ ++/+++	0	0	+ /++	+ /++ 0/-	- ++	++ 0/- -	++ 0/- -	++ ++/+++	0	0	+ /++	+ /++ 0
versnippering en barrièrewerking	--/--- + /++	-- --	-- --	++/+++	0	- 0	0	-	- + /++	0/- -	0/- -	++/+++	0 0	0	0	0/-
verstoring	-- 0	-- 0/-	-- 0/-	0	--	0	0	0 --	0 0	0 0/-	0 0/-	0	0	0	0 0	0 0
wijziging hydrologie	-	--	--	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE																
structuur- en relatiewijziging	-- tot -	--/+	--/+	+	0	0	+	-	-	-/+	-/+	+	0	0	+	-
-erfgoedwaarde en bouwkundig erfgoed	- tot - /--	--/++	--/++	0/++	0/+	0	0	0	-	-/++	-/++	0/++	0/+	0	0	0
erfgoedwaarde – archeologie	--/---	--/---	--/---	0	0	-/-	0	-/---	-	-	-	0	0	-	0	-
perceptieve kenmerken	0/-	--/--- tot ++	--/--- tot ++	0/++	0	0	0	--	0/-	-/++	-/++	0/++	0	0	0	-
MENS RUIMTELIJKE ASPECTEN																
ruimtegebruik	--/---	--/---	--/---	--/---	0/-	--/---	-	-	--	-	-	-	0/-	-	-	-
ruimtelijke structuur en samenhang	++	-	-	+	+	--	++	-	++	-	-	+	+	-	++	-

ruimtelijke kwaliteit	-	-	-	+	+	--/--	+	-	-	-	-	+	+	-	+	-
Gezondheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* 1. impact bemaling; 2.impact bijkomende verharde oppervlakte; 3. impact inname komberging

Overzicht effectenbeoordeling multifunctionele sportsite per alternatief en per effectgroep

	Voor milderende maatregelen							Na milderende maatregelen						
	Blankenbergse Steenweg			De Spie			Jan Breydel	Blankenbergse Steenweg			De Spie			Jan Breydel
	max	min	gespreid	max	min	gespreid	min	max	min	gespreid	max	min	gespreid	min
MOBILITEIT														
doorstroming	---	---	---	---	---	---	---	-	-	--	-/--	-/--	--	---
bereikbaarheid	--	--	--	---	---	---	---	0	0	0	-	-	--	--
verkeerveiligheid	--	--	--	--	--	--	--	-	-	-	-	-	-	--
verkeersleefbaarheid	-	-	-	-	-	-	---	-	-	-	-	-	-	---
GELUID														
activiteiten op omgevingsgeluid	--- tot --	--- tot --	--- tot --	--- tot 0	--- tot 0	--- tot 0	- tot +++	--- tot --	--- tot --	--- tot --	--- tot 0	--- tot 0	--- tot 0	- tot +++
verkeer op omgevingsgeluid	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	0
LUCHT														
NO2	--	--	--	--	--	--	--	-	-	-	-	-	-	-
PM10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PM2,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BODEM														
profielwijziging	-/--	-/--	-/--	-/--	-/--	-/--	0	-/--	-/--	-/--	-/--	-/--	-/--	0
bodemzetting	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	0	0	0
GRONDWATER														
wijziging grondwaterkwantiteit	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	0

wijziging grondwaterkwaliteit	--	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	0	0
OPPERVLAKTEWATER*														
wijziging oppervlaktewaterkwantiteit	0 - 0	0 - 0	0 - 0	0 - 0	0 - 0	0 - 0	0	0 - 0	0 - 0	0 - 0	0 - 0	0 - 0	0 - 0	0
wijziging oppervlaktewaterkwaliteit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FAUNA EN FLORA														
ecotoopinname en –creatie	- -/- 0	- -/- 0	- -/- 0	-/- -- 0	-/- -- 0	-/- -- 0	0	0/- 0 0	0/- 0 0	0/- 0 0	- 0 0	- 0 0	- 0 0	0
versnippering en barrièrewerking	-/- 0	-/- 0	-/- 0	-/- 0	-/- 0	-/- 0	0	0/- 0	0/- 0	0/- 0	0/- 0	0/- 0	0/- 0	0
verstoring	0 -- 0	0 -- 0	0 -- 0	0 0	0 0	0 0	0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0
wijziging hydrologie	-- 0	-- 0	-- 0	-- 0	-- 0	-- 0	0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0
LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE														
structuur- en relatiewijziging	--	--	--	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	0
-erfgoedwaarde en bouwkundig erfgoed	--	--	--	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	0
erfgoedwaarde – archeologie	--/---	--/---	--/---	--/---	--/---	--/---	-	-	-	-	-	-	-	-
perceptieve kenmerken	--	--	--	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	0
MENS RUIMTELIJKE ASPECTEN														
ruimtegebruik	--/---	--/---	--/---	--/---	--/---	--/---	+	-	-	-	-	-	-	+

ruimtelijke structuur en samenhang	++	+	+/++	+	-	+/-	+	++	+	+/++	+	-	+/-	+
ruimtelijke kwaliteit	-	-	-	0	0	0	-/--	-	-	-	0	0	0	-/--
Gezondheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* 1. Impact bemaling; 2.impact bijkomende verharde oppervlakte; 3. Impact inname komberging

6.1.2 Milderende maatregelen en aanbevelingen

In het plan-MER worden zowel milderende maatregelen als aanbevelingen geformuleerd. In onderstaande tabellen worden deze voor de verschillende deelgebieden en hun alternatieven weergegeven. De manier waarop met deze maatregelen en aanbevelingen in voorliggend RUP wordt omgegaan, is terug te vinden in de volgende hoofdstukken bij de betreffende deelgebieden.

6.1.2.1 Milderende maatregelen

Vanuit de verschillende disciplines worden milderende maatregelen geformuleerd. Milderende maatregelen worden geformuleerd om aanzienlijk negatieve effecten te milderen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geformuleerde milderende maatregelen, waarbij wordt aangegeven waar in het verdere traject deze maatregelen een doorvertaling kunnen krijgen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Aspecten/maatregelen die vertaald kunnen worden in het RUP, meer bepaald in:
 - Stedenbouwkundige voorschriften (SV)
 - Grafisch plan (GP)
 - Toelichtingsnota (T)
- Aspecten die een doorvertaling kennen op projectniveau, meer bepaald in:
 - Uitwerken projectontwerp en toetsen binnen project-MER / ontheffing (PO)
 - Uitvoeringsbestek (BS)
- Overige beleidsinstrumenten en monitoring
 - Monitoring (M)
 - Specifieke instanties, besturen, ...

Hieronder wordt gefocust op die milderende maatregelen en aanbevelingen die betrekking hebben op het deelplan Blankenbergse Steenweg

Planelement Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg – De Spie

Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige
Voorzien van volgende toegangen voor de ontsluiting van de zones voor bedrijvigheid • Blankenbergse Steenweg via de N371-Blankenbergse Steenweg. Deze toegang geeft ontsluiting naar het op- en afrittencomplex en zo de N31 en A11.	GP + SV		
Spreiding van de ontsluiting van bedrijventerreinen De Spie en Blankenbergse Steenweg. De bijkomende verkeersgeneratie wordt zo gespreid over meerdere routes. Dit kan door de toegangen naar de terreinen	T + SV		

op een dergelijke wijze te voorzien dat het verkeer gestuurd worden. Dit wordt verder ondersteund door aangepaste bewegwijzering.			
Parkeervraag afwikkelen binnen afbakening bedrijventerrein. Deze parkeervraag kan afgewikkeld worden op niveau van het individuele bedrijfsperceel of onder een collectieve vorm op niveau van het bedrijventerrein (een globaal aanbod voor het volledige bedrijventerrein of een deel van het bedrijventerrein (zoals samenwerking tussen individuele bedrijven). Wanneer het bedrijventerrein en de multifunctionele sportsite geclusterd worden, kan een gemeenschappelijk aanbod voor bedrijventerrein en sportsite uitgewerkt worden	SV		
De parkeerverordening van de stad Brugge wordt nagekeken en indien nodig aangepast om de uitvoering van de maatregelen mogelijk te maken.			Brugge
Laad- en losruimten en relevante installaties afschermen in de richting van de kritische punten	T, SV		
Voorzien van de nodige ruimte om de aanleg van een grond dam mogelijk te maken tussen de zone voor bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Een nuttige reductie kan pas gerealiseerd worden indien de grond dam 5 à 6 meter hoog is.	SV, GP		
Voorkomen van bodemzetting • Om bodemzetting ten gevolge van langdurige belasting te voorkomen, dienen voorafgaand aan de uitvoering van werken de nodige sonderingen en boringen uitgevoerd te worden zodat een duidelijk beeld verkregen wordt van het voorkomen van zettinggevoelige bodemlagen. Daar waar zeer ondiep klei voorkomt, kan bvb het lokaal afgraven overwogen worden. Komt klei op een grotere diepte voor, dienen andere maatregelen getroffen te worden om de stabiliteit van de constructies te garanderen (bvb aangepaste diepte fundering, aangepast type fundering, ...). • Om bodemzetting ten gevolge van bemaling te voorkomen, dient in eerste instantie de invloedssfeer van de bemaling beperkt te worden (zie discipline grondwater). Daarnaast dient de aanwezigheid van gevoelige lagen binnen de invloedssfeer van de bemaling in kaart gebracht worden evenals de aanwezigheid van bebouwing die mogelijk stabiliteitsproblemen kan ondervinden door ontwatering		PO	
Beperken invloedssfeer bemaling, bijvoorbeeld door het werken met een aangepaste uitvoeringstechniek zoals retourbemaling, een meer gesloten bouwput waarbij door middel van bvb damplanken of onderwaterbeton de randen en de onderzijde van de bouwput worden afgesloten, ...		PO, BS	
• Beperken verdroging van de grondwatertafel door het nemen van volgende maatregelen: ◦ Vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag ◦ Vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem, bijvoorbeeld door een aangepaste diepte, door het aanbrengen van drempels, ... ◦ Maximaal in te zetten op het gebruik van doorlatende materialen	SV, T		

Maatregelen om de effecten van ecotoopinname te beperken: • waterlopen in het plangebied in open tracé behouden • integreren van ecologisch waardevolle ecotopen in het ontwerp, bvb. Ecotopen in de rand integreren in bufferzones, overhoeken, ... • zone voor dagrecreatie: voorzien van een gepast beheer voor de gracht rond Hoeve Ter Walle en beheren en beschermen van de waardevolle autochtone hagen • behoud van bestaande corridors en stapstenen, voldoende corridors tussen de bebouwing voorzien en nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van wegenis	SV		
Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken: • Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken • Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken. • Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied). • Doordachte opstelling van lichtarmaturen • Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit	SV		
Buffering van het bedrijventerrein ter hoogte van de Blankenbergse Steenweg dient maximaal rekening te houden met de historische context van het landschap en het typerende landschapsbeeld. Concreet betekent dit in westelijke richting geen massieve groenbuffer maar graslanden, boomgaarden in combinatie met perceelsrandbegroeiing (bvb hagen, houtkanten, knotbomen) als buffer binnen het bedrijventerrein (ca. 20m). Aansluitend bij de bedrijfsgebouwen zelf wordt wel een gesloten groenscherm aangelegd, met een minimum breedte van 15m	SV		
Met betrekking tot de Blankenbergse dijk dient de zone van de dijk (24 m breed cf de studie van het landschapsplan van studiebureau Fris in het landschap) gevrijwaard te blijven. De nodige aandacht dient besteed aan de aansluiting van het landschap van het bedrijventerrein incl. buffer op het landschap van de dijk	SV, GP		
Kleine landschapselementen moeten maximaal behouden blijven	SV		
Maximaal behoud en eventuele opwaardering van bouwkundig erfgoed. Bij de uitwerking van het plan moet bekeken worden in welke mate een behoud van de erfgoedelementen, al dan niet met een aangepaste functie, samengaat met de inname van het terrein. Zo behoud niet mogelijk is, dient het bouwkundig erfgoed minstens gedocumenteerd te worden	SV, T		
Uitgebreide terreininventarisatie naar archeologisch waardevolle sites en structuren	SV		

Groene auditieve en visuele buffer en kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie	SV		
---	----	--	--

Multifunctionele sportsite

Blanken- bergse Steenweg	De Spie	Jan Breydel	Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige
x	x		Max 7.200 parkeerplaatsen (excl randparking)	SV		
x	x		De implementatie van voldoende parkeerplaatsen op en nabij de site moet bij de inrichting en de organisatie van de omgeving (gebruik parkeergelegenheden op omringende site) concreet gemaakt worden in een mobiliteitsstudie. Wanneer het bedrijventerrein en de multifunctionele sportsite geclusterd worden, kan een gemeenschappelijk aanbod voor bedrijventerrein en sportsite uitgewerkt worden.	SV		
			De parkeerverordening van de stad Brugge wordt nagekeken en indien nodig aangepast om de uitvoering van de maatregelen mogelijk te maken.			Brugge
x	x		Een capaciteit voor minimaal 100 supportersbussen	SV		
x	x		Maatregelenpakket bestaande uit: • ondersteunende maatregelen om het autogebruik naar de site en onmiddellijke nabijheid te beperken (bvb verhogen wagenbezettingsgraad, gebruik randparkings, stimuleren busvervoer, ...) en sturing van het verkeer via de N31 en de A11 van/naar de site • infrastructurele ingrepen maatregelen op het niveau van de verbetering van de ontsluiting van ofwel de bestaande verkeerscomplexen van de N31 met Blankenbergse Steenweg of de Oostendse Steenweg ofwel een bijkomend aansluitingscomplex	SV		

			Verdere uitwerking van de mobiliteitsmaatregelen met doorwerking naar een mobiliteitsstudie op projectniveau			
x	x	x	Uitwerken van een evenementenvervoerplan met een (minstens gelijkwaardig) maatregelenpakket indien andere sterk verkeer genererende activiteiten in het stadion plaatsvinden	SV		
x	x	x	Gespreid scenario: vermijden van het gelijktijdig organiseren van 2 wedstrijden (met een volledige of quasi volledige bezetting)	SV		
x			Sturing van het verkeer – Ontsluiting via N31 en A11: • via de N31, met aanpassingen voor de ingaande stroom (capaciteitsverhoging van de afslagstrook) en aanpassingen voor de uitgaande stroom (nieuwe toerit naar N31 of afwikkeling via complex van de Oostendse Steenweg). • via de A11 (verkeersbegeleiding via knooppunt met de Blankenbergse Steenweg en/of Ronsestraat).	SV+ T		
	x		Sturing van het verkeer – Ontsluiting via A11 en N31: • Aangepaste ontsluiting naar A11 met promoten van het gebruik van de A11 • Aangepaste ontsluiting naar N31 door infrastructurele optimalisatie			
x	x	x	• Geluid maximaal binnen het stadion te houden door luidsprekers aan de overkapping te bevestigen en naar de toeschouwers te richten		BS	
x	x		• Voorkomen van bodemzetting ◦ Om bodemzetting ten gevolge van langdurige belasting te voorkomen, dienen voorafgaand aan de uitvoering van werken de nodige sonderingen en boringen uitgevoerd te worden zodat een duidelijk beeld verkregen wordt van het voorkomen van zettinggevoelige bodemlagen. Daar waar zeer ondiep klei voorkomt, kan bvb het lokaal afgraven overwogen worden. Komt klei op een grotere diepte voor, dienen andere maatregelen getroffen te worden om de stabiliteit van de constructies te garanderen (bvb aangepaste diepte fundering, aangepast type fundering, ...).		PO, BS	

			◦ Om bodemzetting ten gevolge van bemaling te voorkomen, dient in eerste instantie de invloedssfeer van de bemaling beperkt te worden (zie discipline grondwater). Daarnaast dient de aanwezigheid van gevoelige lagen binnen de invloedssfeer van de bemaling in kaart gebracht worden evenals de aanwezigheid van bebouwing die mogelijk stabiliteitsproblemen kan ondervinden door ontwatering.			
x	x	x	• Beperken invloedssfeer bemaling, bijvoorbeeld door het werken met een aangepaste uitvoeringstechniek zoals retourbemaling, een meer gesloten bouwput waarbij door middel van bvb damplanken of onderwaterbeton de randen en de onderzijde van de bouwput worden afgesloten, ...		PO, BS	
x	x		• Beperken verdroging van de grondwatertafel door het nemen van volgende maatregelen: ◦ Vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag ◦ Vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem, bijvoorbeeld door een aangepaste diepte, door het aanbrengen van drempels, ... ◦ Maximaal in te zetten op het gebruik van doorlatende materialen	SV		
x	x		• Maatregelen om de effecten van ecotoopinname te beperken: ◦ waterlopen in het plangebied in open tracé behouden ◦ integreren van ecologisch waardevolle ecotopen in het ontwerp, bvb. ecotopen in de rand integreren in bufferzones, overhoeken, ... ◦ behoud van bestaande corridors en stapstenen, voldoende corridors tussen de bebouwing voorzien en nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van wegenis	SV		
x	x		• Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken: ◦ Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken ◦ Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.	SV		

			◦ Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied). ◦ Doordachte opstelling van lichtarmaturen ◦ Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit			
x			• Buffering ter hoogte van de Blankenbergse Steenweg dient maximaal rekening te houden met de historische context van het landschap en het typerende landschapsbeeld. Concreet betekent dit in westelijke richting geen massieve groenbuffer maar graslanden, boomgaarden in combinatie met perceelsrandbegroeiing (bvb hagen, houtkanten, knotbomen).	SV		
x			• Met betrekking tot de Blankenbergse dijk dient de zone van de dijk (24 m breed cf de studie van het landschapsplan van studie bureau Fris in het landschap) gevrijwaard te blijven. De nodige aandacht dient besteed aan de aansluiting van het landschap van het bedrijventerrein incl. buffer op het landschap van de dijk.	SV, GP		
	x		• Visuele en auditieve buffering tov de omgeving van de parkbegravingplaats.	SV		
x			• De herkenbaarheid van de Lisseweegse Vaart in het landschap, moet behouden blijven en wordt bijgevolg niet ingebuisd (cfr. discipline oppervlaktewater)	SV, GP		
x	x		• Kleine landschapselementen moeten maximaal behouden blijven	SV		
x			• Maximaal behoud en eventuele opwaardering van erfgoedwaarden. Bij de uitwerking van het plan moet bekeken worden in welke mate een behoud van de erfgoedelementen, al dan niet met een aangepaste functie, samengaat met de inname van het terrein. Zo behoud niet mogelijk is, dient het bouwkundig erfgoed minstens gedocumenteerd te worden.	SV		
x	x		• Uitgebreide terreininventarisatie naar archeologisch waardevolle sites en structuren	SV		

6.1.2.2 Aanbevelingen

Planelement Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg – De Spie

Omschrijving maatregel
Optimalisatie van de route en bediende haltes langs lijn 23 Brugge Station – Blauwe Toren zodat de bijkomende bedrijventerrein ook goed bediend worden. Deels kunnen fiets- en voetgangersverbindingen voorzien worden, zodat een vlotte verbinding met de haltes ontstaat
Monitoring van mogelijk sluipverkeer in de Sint-Pietersmolenstraat
Gezamenlijk bedrijfsvervoerplan opmaken
Milieuzonering in deel Blankenbergse Steenweg om hinder naar omwonenden en meer specifiek bewoners langsheen Blankenbergse Steenweg tot een minimum te beperken
Bij het heraanleggen van de Blankenbergse Steenweg voorzien van een geluidsarm wegdek op de Blankenbergse Steenweg tussen de N31 en de N9.
Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems
Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door: • in eerste instantie in te zetten op het maximaliseren van opvang en het hergebruik van opgevangen hemelwater • in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater) • in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.
Wat betreft de buffervoorzieningen thv Blankenbergse Steenweg kan deze in een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg gerealiseerd worden
Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen
Verder onderzoek in de projectfase naar specifieke inplantingslocaties, waarbij lokale waarnemingen en tellingen uitgevoerd worden naar de vogel- en vleermuispopulaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat mogelijks randvoorwaarden zullen worden opgelegd (bvb. stillegging in bepaalde periodes of bij bepaalde milieukarakteristieken).
De keuze als grenslijn biedt opportuniteiten om het historisch lijnrelict dat de Blankenbergse Steenweg is, opnieuw meer zichtbaarheid te geven in het landschap. Waar de dijk vroeger een beschermende functie had, kan ze nu een afschermende functie krijgen waarbij de zachte bestemming van het landbouwgebied met overdruk natuurverweving afgescheiden wordt van de harde bestemming als regionaal bedrijventerrein ten oosten van de dijk. Zo kunnen de waterbuffervoorzieningen voor bedrijvigheid en de eventuele multifunctionele sportsite thv Blankenbergse Steenweg als een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg gerealiseerd worden met daarop aansluitend een visueel bufferend groenlint. De historische dijk krijgt zo op een functionele wijze een plaats en wordt als zelfstandig en duidelijk herkenbaar landschapselement in het geheel van ontwikkelingen in deze zone geïntegreerd.
Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO ₂ reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten

Doordachte oriëntatie van de multifunctionele sportsite: kantoorruimten en andere permanente locaties zoveel mogelijk zuid gericht oriënteren

Voorzien in een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen De Spie en de bedrijvengzone ten zuiden van de spoorlijn Brugge-Blankenberge

Multifunctionele sportsite

Blankenbergse Steenweg	De Spie	Jan Breydel	Omschrijving maatregel
x	x		Monitoring van mogelijk sluipverkeer in de Sint-Pietersmolenstraat
x	x	x	Via een dynamische bewegwijzering van de parkeerplaatsen of segmenten van de parkings de voertuigenstroom leiden zodat de afwikkeling vlot op het terrein vlot verloopt en er geen terugslag naar de omliggende stroomwegen is.
x	x		Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems
x	x		Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door: • in eerste instantie in te zetten op opvang en het maximaliseren van het hergebruik van opgevangen hemelwater • in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater) • in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.
x			Wat betreft de buffervoorzieningen kan deze in een lintvormig bekken langs de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg gerealiseerd worden
x	x		Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen
x	x	x	Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO ₂ reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderszins via nieuwe warmteproducenten

x	x	x	Doordachte oriëntatie van de multifunctionele sportsite: kantoorruimten en andere permanente locaties zoveel mogelijk zuid gericht oriënteren
x	x	x	Gebruik van duurzame en energiezuinige verlichting in de multifunctionele sportsite, oefenvelden, parking, ... indien verlichting noodzakelijk wordt geacht
	x		Voorzien in een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen De Spie en de bedrijvenzone ten zuiden van de spoorlijn Brugge-Blankenberge. Dit om bvb gebruik te kunnen maken van de voorzieningen op het B-park.
x	x	x	Een maatregel die in alle situaties interessant is om het geluid en/of de perceptie van geluid op en rond een inrichting maximaal te beperken, is communicatie met de omwonenden.

6.2 Ruimtelijk Veiligheidsrapport

Voor het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge, definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011 werd een Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR) opgemaakt en goedgekeurd. Net zoals voor het plan-MER is met voorliggende herneming van het GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge gekozen om een nieuw Ruimtelijk Veiligheidsrapport op te maken. Dit volledige Ruimtelijk Veiligheidsrapport, dat werd goedgekeurd op 2 september 2016, is terug te vinden in bijlage VI. Indien uit het RVR bleek dat best bijzondere bepalingen moesten worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, werd dit dan ook toegevoegd. Bij elk deelplan wordt aangegeven of er aanbevelingen vanuit het RVR werden overgenomen.

In het RVR wordt enerzijds nagegaan of de bestaande Seveso-bedrijven restricties of beperkingen kunnen opleggen naar de voorliggende deelgebieden uit het GRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge- herneming' van 2017. Volgende Seveso-inrichtingen werden geïdentificeerd binnen een zone van 2 km rond de te herbestemmen gebieden:

- Prince Belgium
- Total Belgium
- Umicore Speciality Materials Brugge
- Varo Energy

Anderzijds werd de mogelijkheid tot het voorzien van Seveso-inrichtingen in de geplande bedrijventerreinen (Chartreuse, De Spie, Blauwe Toren, Blankenbergse Steenweg en Sint-Elooi) onderzocht.

6.3 Watertoets

In toepassing van het decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013, werd er een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets maakt deel uit van het plan-MER.

6.4 Passende beoordeling

In het kader van het plan-MER werd eveneens een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets uitgevoerd. De conclusies en eruit volgende milderende maatregelen werden verwerkt in het hier boven beschreven plan-MER en de tabel van milderende maatregelen.

De passende beoordeling (inclusief advies ANB) is opgenomen in bijlage V.

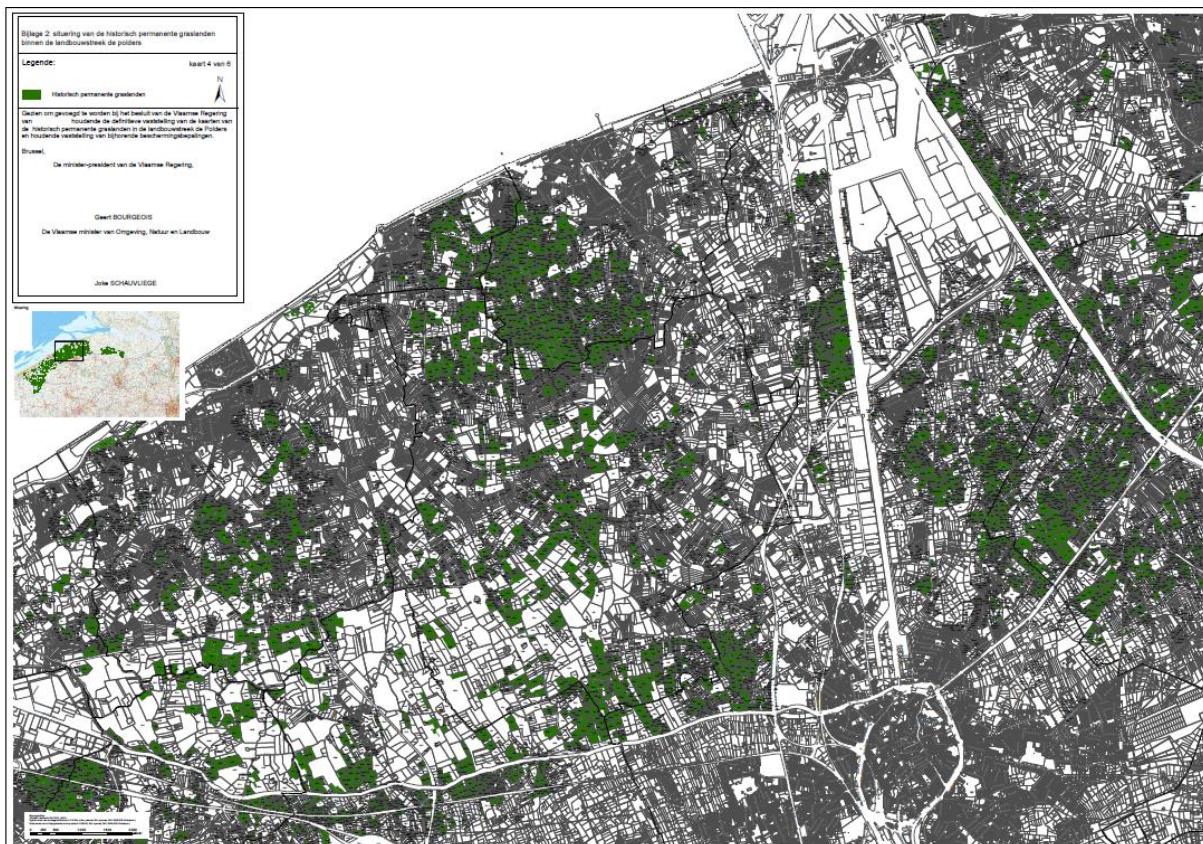
6.5 Archeologie

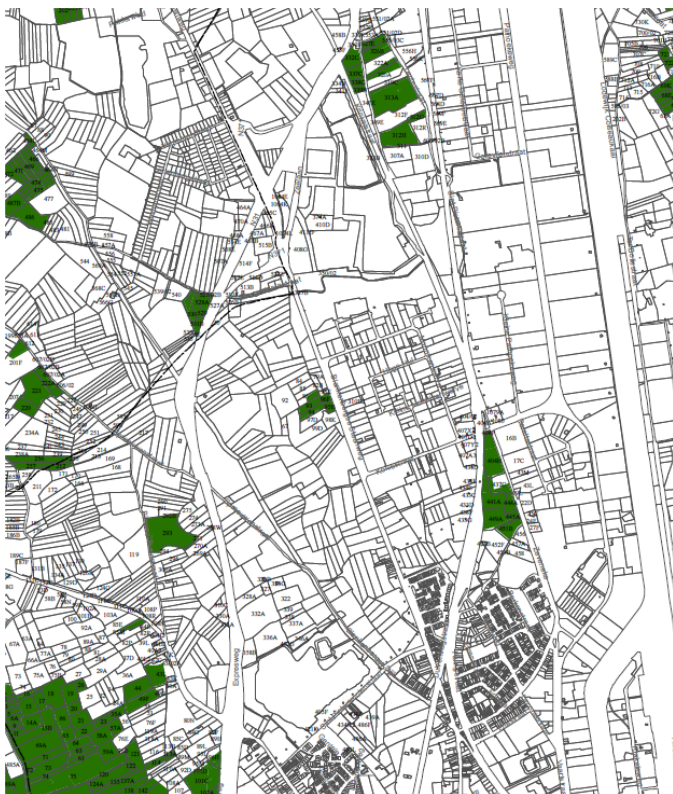
In het kader van het Europees verdrag houdende de bescherming van het archeologisch erfgoed wordt het algemeen principe onderschreven om tijdig het noodzakelijk onderzoek te verrichten. Dit maakt evenwel geen voorwerp uit van een ruimtelijk uitvoeringsplan, maar zal bij de vergunningsaanvraag en de projectrealisatie aan bod komen.

6.6 Historisch permanente graslanden

Artikel 9bis van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, ingevoegd bij het decreet van 9 mei 2014, voorziet dat de Vlaamse Regering een kaart met historisch permanente graslanden (HPG) vaststelt en bepaalt voor welke graslanden er een verbod op of een vergunning voor het wijzigen van de vegetatie van toepassing is. Bij besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 werden kaarten van de historisch permanente graslanden in de landbouwstreek De Polders en de bijhorende beschermingsbepalingen definitief vastgesteld.

Met dit besluit werden ook gronden aangeduid die gelegen zijn binnen het deelgebied De Spie en het deelgebied Sint -Pietersplas – Blankenbergse Steenweg (zie kaart en ingezoomd deel hieronder).





De bescherming van historische permanente graslanden via de landbouwwetgeving is geregeld:

- in artikel 37, §2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2014 tot vaststelling van de voorschriften voor de rechtstreekse betalingen aan landbouwers in het kader van de steunregelingen van het gemeenschappelijk landbouwbeleid, zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 2015, en;
- in artikel 5 van het ministerieel besluit van 13 juli 2015 houdende uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2014, zoals gewijzigd bij ministerieel besluit van 14 december 2015.

Voor de historische permanente graslanden in de polders is de kaart, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 één van de referenties, naast het aspect dat het moet gaan over landbouwpercelen die blijvend grasland zijn. De bescherming bestaat uit de aanduiding van landbouwpercelen als ecologisch kwetsbaar blijvend grasland (EKBG). Deze aanduiding en bescherming kadert binnen de directe steun verlening aan landbouwers volgens het gemeenschappelijk landbouwbeleid. Concreet betekent dit dat landbouwers die directe steun ontvangen vanuit het gemeenschappelijk landbouwbeleid, ook verplicht zijn om de vergroeningsverplichtingen na te komen. Hiervoor krijgen ze dan een vergroeningsbetaling. Een van die vergroeningsverplichtingen bestaat uit het respecteren van het ploeg- en scheurverbod van ecologisch kwetsbaar blijvend grasland. Enkel landbouwers die steun ontvangen zijn gebonden aan het respecteren van de bescherming van historische permanente graslanden die enkel onder de landbouwwetgeving is geregeld. Wanneer zij het ploeg- en scheurverbod niet naleven, dan zullen zij minder steun ontvangen en moet de Vlaamse overheid hen verplichten het perceel terug om te zetten naar blijvend grasland, eventueel vergezeld van maatregelen om de ecologisch kwetsbare toestand te herstellen.

Echter, wanneer de omzetting naar een niet-landbouwgebruik het gevolg is van een beslissing die niet toe te schrijven is aan de landbouwer zelf, dan zal de betrokken landbouwer daar geen gevolgen van dragen. Een dergelijke beslissing houdt dan impliciet in dat het perceel zijn statuut als EKBG verliest. De herbestemming van de als EKBG aangeduide percelen naar bedrijventerrein (De Spie) en zone voor stedelijke activiteiten (Blankenbergse Steenweg) houden dus in dat de betrokken percelen hun statuut als EKBG verliezen.

De Vlaamse Overheid moet dergelijke onttrekkingen aan het statuut als EKBG motiveren en melden aan de Europese Commissie, overeenkomstig artikel 65(1)(b) van de Verordening (EU) nr. 639/2014. De Vlaamse Regering heeft ook expliciet overeenkomstig het Richtsnoerdocument van de Europese Commissie van 16 juli 2015 betreffende de implementatie door de Lidstaten van de voorzieningen inzake permanente graslanden in de context van de vergroeningsbetalingen, voortvloeiend uit artikel 45 van Verordening (EU) Nr 1307/2013 (*'Guidance document on the implementation by the Member States of permanent grassland provisions in the context of greening payment, pursuant to Article 45 of Regulation (EU) No 1307/2013'*), de historisch permanente graslanden binnen het deelgebied De Spie en het deelgebied Sint -Pietersplas – Blankenbergse Steenweg (zie kaart en ingezoomd deel hierboven) onttrokken aan de aanduiding als EKBG door middel van de aanmelding aan de Europese Commissie op 16 december 2016 Dit aanmeldingsformulier is terug te vinden in bijlage VIII

7 Toelichting en stedenbouwkundige voorschriften

Dit deelgebied bestaat uit volgende onderdelen:

- Het voetbalstadion met aanhorigheden (gebied voor stedelijke activiteiten)
- Het bedrijventerrein Blankenbergse steenweg
- Deel van de Blankenbergse Dijk (park)

7.1 7.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Bestaande feitelijke toestand en situering van het plangebied

Het plangebied Blankenbergse Steenweg is gelegen in het noorden van het regionaalstedelijk gebied, en sluit aan bij de westelijke zijde van de Brugse Zeehaven. Ten noorden van dit gebied is de woonwijk Vagevuur gelegen. Dit gebied dat ten westen van de Blankenbergse Steenweg ligt, wordt in het noorden begrensd door de N31. De Blankenbergse Dijk vormt de westelijke grens. Dit is een middeleeuwse dijk met belangrijke landschappelijke waarden.

Het gebied wordt overwegend gebruikt als landbouwgrond. Binnen dit gebied zijn drie actieve landbouwbedrijven gelegen. In het noorden, op grondgebied Zuienkerke, is een zonevreemde horecazaak aanwezig (ten noorden van de Blauwetorenstraat en ten zuiden van de N31). Het betreft de horecazaak 'de Nieuwe Blauwe Toren' die hier historisch reeds lang aanwezig is.

In het zuidwestelijk deel grenst het plangebied aan het recreatiegebied Sint-Pietersplas met aanpalend omwalde bebouwing.

Langs de Blankenbergse Dijk liggen enkele oude hoeves. Langs de Blankenbergse Steenweg bevindt zich een cluster van zonevreemde bebouwing.

Kaart 0 Situering plangebied

Kaart 1.7 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Bestaande juridische toestand

Kaart 2.7 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3.7 Bestaande juridische toestand: andere plannen

Het gebied is volgens het gewestplan voor het grootste deel bestemd als agrarisch gebied.

Het gebied ten noorden van de Sint-Pieterplas is volgens de watertoetskaarten overstromingsgevoelig.

In het plangebied zijn een aantal permanente historische graslanden gelegen. Deze werden bij besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 definitief vastgesteld (zie ook 6.6).

Plan	Naam
Gewestplan(nen)	Gewestplan Brugge-Oostkust (KB 7/04/1977)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP 'Afbakening Stedelijk Gebied Brugge' (BVR 4/02/2011): contour

Plan	Naam
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP 'Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust' (MB 5/06/2015): contour
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA 'Zeelaan zuid-west' (MB 24/08/2002) BPA 'Blauwe Toren Noord' (MB 27/04/2005)
Verkavelingsvergunningen	/
Beschermde monumenten	/
Beschermde dorpsgezichten	/
Beschermde landschappen	/
Inventaris bouwkundig erfgoed	/
Definitieve aanduiding ankerplaatsen	/
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	/
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	/
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)/	/
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	/
Vlaamse of erkende natuurreservaten	/
Bosreservaten	/
Beschermingszones grondwaterwinning	/
Bevaarbare waterlopen	/
Onbevaarbare waterlopen	Blauwe Torengedeelte (2 ^{de} categorie, Nieuwe Polder van Blankenberge) Smalle Watergang (2 ^{de} categorie, Nieuwe Polder van Blankenberge)
Gewestwegen	Expressweg N31 Blankenbergse Steenweg N371
Spoorwegen	-/

7.2 Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen

7.2.1.1 Plan-MER en passende beoordeling

Voor een uitgebreide beschrijving kan worden verwezen naar de plan-MER (bijlage VI).

7.2.1.1.1 Bedrijvigheid

Voor dit planelement wordt hieronder ingegaan op de invulling en de effecten zonder een multifunctionele sportsite. Het regionaal bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg werd in het plan-MER beoordeeld in het planelement Sint Pietersplas – Blankenbergse Steenweg – De Spie. De bestemming regionale bedrijvigheid ter hoogte van De Spie en van Blankenbergse Steenweg brengen belangrijke milieueffecten met zich mee.

Belangrijke milieueffecten van bedrijventerreinen zijn voornamelijk te verwachten op vlak van landschap en ecologie en ruimte-inname. De realisatie van de bijkomende bedrijvigheid betekent – vooral voor wat betreft Blankenbergse Steenweg – een significant areaalverlies voor de

landbouwfunctie en aanzienlijke bijhorende effecten ten aanzien van de landbouwbedrijfsvoering. De 'instrumentenkoffer' van de landinrichting kan ingezet worden om milderende maatregelen te realiseren.

De realisatie van bedrijvigheid ter hoogte van Blankenbergse Steenweg betekent inname van een open ruimtegebied ingesloten tussen weginfrastructuur (N31 en N371). Dit heeft een invloed op het westelijk gelegen open polderlandschap (relictzone) en landschappelijke relatie tussen het planelement en het open polderlandschap. Buffering (hoofdzakelijk visueel) naar dit gebied toe is noodzakelijk. Hierbij is geen massieve groenbuffer maar een landschappelijk inpasbare buffer binnen het bedrijventerrein (ca. 20m) van graslanden en boomgaarden in combinatie met perceelsrandbegroeiing (hagen, houtkanten, knotbomen, ...) aangewezen. De buffer dient dan ook maximaal rekening te houden met de historische context van het landschap en het typerende landschapsbeeld. Aansluitend bij de bedrijfsgebouwen zelf wordt wel voor een gesloten groenscherm geopteerd met een minimum breedte van 15m. Gebruik van gemengd, inheems, standplaatsgeschikt en bij voorkeur autochtoon plantgoed verdient hierbij de voorkeur.

Met betrekking tot de Blankenbergse dijk dient de zone van de dijk (24 m breed cf de studie van het landschapsplan van studiebureau Fris in het landschap in opdracht van de provincie West-Vlaanderen) gevrijwaard te blijven. De nodige aandacht dient besteed aan de aansluiting van het landschap van het bedrijventerrein inclusief buffer op het landschap van de dijk.

Uit discipline fauna en flora blijkt dat het gedeelte van het planelement aan de westzijde van de Blankenbergse dijk van belang is voor watervogels. Bij ontwikkeling van het planelement is het dan ook belangrijk de waterlopen in het gebied niet in te kokeren en in open tracé te behouden, om zo te integreren in de inrichting van het terrein, zodat een oeverstrook kan worden gevrijwaard. Door de zone ten westen van de Blankenbergse dijk niet in te vullen als regionaal bedrijventerrein, functioneert dit het gebied als buffergebied ten aanzien van de open ruimte waarbij de huidige waarden maximaal worden behouden en versterkt en de Blankenbergse dijk als landschapselement wordt versterkt.

Op vlak van mobiliteit worden voor wat bedrijvigheid betreft, weinig negatieve milieueffecten verwacht, gezien de goede ligging langs de N371 – Blankenbergse Steenweg en het op- en afrittencomplex in de directe omgeving (N31, A11). De A11, Blankenbergse Steenweg, de N31 – Expressweg en de Pathoekeweg zullen het grootste aandeel verkeersgeneratie opvangen. Voor de site Blankenbergse Steenweg is de bereikbaarheid beter dan voor De Spie. De ligging van het planelement resulteert eveneens in een goede bereikbaarheid van de site, en dit voornamelijk voor het gemotoriseerd verkeer. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de fiets kan reeds als goed worden omschreven, maar kan nog worden verbeterd bij ontwikkeling van de planelementen.

De verkeersgeneratie ten gevolge van beide bedrijventerreinen en het functioneren van het bedrijventerrein zelf zorgt voor een bijkomende geluidsproductie en bijkomende emissies. Rekening houdende met de huidige hoge verkeersbelasting, is de bijkomende impact eerder beperkt en locatieafhankelijk. Voor de ontwikkeling op de Blankenbergse Steenweg zijn significant negatieve effecten te verwachten tav de woningen langsheen de Blauwetorenstraat, Spreeuwenstraat, meest nabijgelegen woningen in het noordwesten. Aanbevolen wordt om in het RUP de mogelijkheid te voorzien om een grond dam als geluidsmilderende maatregel tav deze woningen in te kunnen planten.

De huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het planelement voldoet aan de kwaliteitsdoelstelling (jaargemiddelde concentratie). De milieugebruiksruimte wordt zowel voor stikstof als voor fijn stof met minder dan 80% ingenomen. Bijkomende luchtemissies door de verkeersgeneratie van regionale bedrijvigheid in De Spie en Blankenbergse Steenweg resulteren in

een beperkte impact tav de omliggende wegen. Behalve voor de Blankenbergse Steenweg wordt een significant negatief (--) effect verwacht.

7.2.1.2 Multifunctionele sportsite

Samengevat kan gesteld worden dat de locatie Blankenbergse Steenweg een geschikte locatie is vanuit milieuoogpunt mits het nemen van voldoende milderende maatregelen om een vlotte ontsluiting van en naar de N31 en de A11 te garanderen. Het principe van zuinig ruimtegebruik staat bij de ontwikkeling van de site voorop, waarbij de combinatie met regionale bedrijvigheid mogelijk wordt geacht. Hierbij dient voldoende aandacht te gaan naar de benodigde parkeerruimte in functie van beide ontwikkelingen binnen het gebied. Binnen de discipline mens - ruimtelijke aspecten is er geen definitieve dwingende uitspraak opgenomen over de inname van ruimte voor parkeerplaatsen. Bij uitvoering op maaiveld niveau is het inderdaad zo dat er een grote ruimte inname zal zijn, gelet op de noodzaak om – ondanks –de na te streven duurzamere modal split – voldoende parkeerplaatsen te voorzien (grootteorde van 7.200 plaatsen) op de site of in de onmiddellijke nabijheid (exclusief randparking). Dit alles geldt voor een reguliere situatie bij het gebruik van het stadion waar maximaal een bezetting van ongeveer 36.000 zitplaatsen verwacht worden. Voor een dergelijke reguliere situatie dient het mobiliteitsplan, dat bij de aanvraag tot een omgevingsvergunning moet gevoegd worden, te garanderen dat er geen significante effecten te verwachten zijn. Daarboven op zullen bijkomende maatregelen moeten uitgewerkt worden voor een beperkt aantal uitzonderlijke wedstrijden of events waar een bezetting tot 40.000 zitplaatsen te verwachten is. Hier dienen een extra 4.000 supporters/zitplaatsen (grootte-orde) opgevangen te worden zodat deze niet met de auto naar het stadion of de nabijheid van het stadion komen (deze laatste overwegingen gelden ook voor de site De Spie).

In de milieubeoordeling is er sowieso vanuitgegaan dat het volledige gebied van de Blankenbergse Steenweg inneembaar is voor ofwel bedrijvigheid of voor ofwel een combinatie van bedrijvigheid/een multifunctionele sportsite. Voor beide aspecten moet parking voorzien worden, naast de nodige ruimte voor milderende maatregelen (buffering, landschappelijke inpassing), toegangsinfrastructuur en omgevingsaanleg en nutsvoorzieningen. Meer parkeergelegenheid op maaiveldniveau resulteert in minder ruimte voor bedrijvigheid. Maximaliseren van de ruimte voor bedrijvigheid is mogelijk – binnen de randvoorwaarden inzake voorkomen en milderen van hinder – maar dit vraagt dan gelaagde parkeeroplossingen. De verhouding is voor de discipline mens niet onderscheidend, behoudens de opmerkingen dat gelaagd parkeren kansen biedt voor een meer efficiënt en verdicht ruimtegebruik. Maar dit kan uiteraard ook gefaseerd gerealiseerd worden door parkeren op maaiveldniveau slechts op langere termijn in te nemen door bedrijvigheid naarmate de ontwikkeling van het terrein zijn gang gaat. Ook vanuit de overige milieuaspecten worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht bij bovengronds gelaagd parkeren. Bij gelaagd parkeren ondergronds kunnen aanzienlijk negatieve milieueffecten optreden op het vlak van grondwaterkwaliteit (irreversibele zoutflux) en archeologie. Er kunnen echter milderende maatregelen getroffen worden (bvb beperken invloedssfeer bemaling om deze effecten afdoende te reduceren).

7.2.1.3 Passende beoordeling

Het is van belang om bestaande migratiestructuren voor de Meervleermuis binnen het studiegebied maximaal te integreren en te behouden. De kleine landschapselementen en waterlopen (veelal sloten en grachten) bevinden zich in hoofdzaak t.h.v. de toekomstige bestemmingen 'recreatie site Sint-Pietersplas', 'Blankenbergse Dijk als parkgebied' en 'gemengd openruimtegebied met overdruk natuurverweving'. Gezien de aard van deze bestemmingen is de integratie en het behouden van deze migratiestructuren er mogelijk.

M.b.t. de aanwezigheid van migratiestructuren voor de Meervleermuis binnen het studiegebied is het voorkomen van verstoring ingevolge verlichting van belang. Rekening houdend met de bestemmingen waar deze voorkomen is verlichting er niet noodzakelijk. Dit kan verder uitgewerkt worden op projectniveau bij de opmaak van een beheervisie voor deze gebieden.

Binnen de zone voor het ontwikkelen van 'regionale bedrijvigheid' en/of de 'Multifunctionele sportsite' komen op heden slechts zeer beperkt structuren met een corridorfunctie voor. Om het gebied na ontwikkeling 'doorsteekbaar' te houden voor vleermuizen, is het belangrijk voldoende corridors te voorzien. Ook voor andere vleermuizensoorten is dit van belang. Maatregelen die hierbij genomen worden omvatten onder meer een voldoende bufferzone van de waterlopen, behoud van donkere zones, voorzien van groene corridors en het behoud van donkere duikers e.d. onder wegen en spoorwegen.

Eventueel kan samengewerkt worden met (lokale) vleermuizendeskundigen om dit verder te concretiseren op projectniveau. Indien afdoende rekening gehouden wordt met deze milderende maatregelen, kan er besloten worden tot een nuleffect ten opzichte van de instandhoudingdoelstellingen.

Milderende maatregelen (zonder multifunctionele sportsite)

Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige	Vertaling in het RUP
Voorzien van volgende toegangen voor de ontsluiting van de zones voor bedrijvigheid Blankenbergse Steenweg via de N371-Blankenbergse Steenweg. Deze toegang geeft ontsluiting naar het op- en afrittencomplex en zo de N31 en A11.	GP + SV			De ontsluiting werd ingetekend op het grafisch plan (artikel 3.18).
Spreiding van de ontsluiting van bedrijventerreinen De Spie en Blankenbergse Steenweg. De bijkomende verkeersgeneratie wordt zo gespreid over meerdere routes. Dit kan door de toegangen naar de terreinen op een dergelijke wijze te voorzien dat het verkeer gestuurd worden. Dit wordt verder ondersteund door aangepaste bewegwijzering.	T + SV			Het principe van gespreide ontsluiting is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 3.8 .
Parkeervraag afwikkelen binnen afbakening bedrijventerrein. Deze parkeervraag kan afgewikkeld worden op niveau van het individuele bedrijfsperceel of onder een collectieve vorm op niveau van het bedrijventerrein (een globaal aanbod voor het volledige bedrijventerrein of een deel van het bedrijventerrein (zoals samenwerking tussen individuele bedrijven). Wanneer het bedrijventerrein en de multifunctionele sportsite geclusterd worden, kan een gemeenschappelijk aanbod voor bedrijventerrein en sportsite uitgewerkt worden	SV			In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.7) werden bepalingen over het afwikkelen van de parkeervraag opgenomen.
De parkeerverordening van de stad Brugge wordt nagekeken en indien nodig aangepast om de uitvoering van de maatregelen mogelijk te maken.			Brugge	Dit is niet van toepassing op voorliggend RUP.
Laad- en losruimten en relevante installaties afschermen in de richting van de kritische punten	T, SV			In de stedenbouwkundige voorschriften voor bedrijvigheid is dit inrichtingsprincipe opgenomen in artikel 3.3. Dit heeft betrekking op de in de ruimere omgeving gelegen woningen.
Voorzien van de nodige ruimte om de aanleg van een grond dam mogelijk te maken tussen de zone voor bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Een nuttige reductie kan pas gerealiseerd worden indien de grond dam 5 à 6 meter hoog is.	SV, GP			Deze bepaling met betrekking tot het voorzien van een grond dam heeft betrekking op een aantal woningen die ten oosten van het

				bedrijventerrein gelegen zijn (aan de overzijde van de Blankenbergse Steenweg. Deze grond dam of andere geluidswerende maatregelen wordt voorzien binnen de bufferzone van artikel 3.19.
Voorkomen van bodemzetting • Om bodemzetting ten gevolge van langdurige belasting te voorkomen, dienen voorafgaand aan de uitvoering van werken de nodige sonderingen en boringen uitgevoerd te worden zodat een duidelijk beeld verkregen wordt van het voorkomen van zettinggevoelige bodemlagen. Daar waar zeer ondiep klei voorkomt, kan bvb het lokaal afgraven overwogen worden. Komt klei op een grotere diepte voor, dienen andere maatregelen getroffen te worden om de stabiliteit van de constructies te garanderen (bvb aangepaste diepte fundering, aangepast type fundering, ...). • Om bodemzetting ten gevolge van bemaling te voorkomen, dient in eerste instantie de invloedssfeer van de bemaling beperkt te worden (zie discipline grondwater). Daarnaast dient de aanwezigheid van gevoelige lagen binnen de invloedssfeer van de bemaling in kaart gebracht worden evenals de aanwezigheid van bebouwing die mogelijk stabiliteitsproblemen kan ondervinden door ontwatering		PO		Deze milderende maatregel situeert zich op project- en uitvoeringsniveau en hoeft dus geen vertaling in het RUP.
Beperken invloedssfeer bemaling, bijvoorbeeld door het werken met een aangepaste uitvoeringstechniek zoals retourbemaling, een meer gesloten bouwput waarbij door middel van bvb damplanken of onderwaterbeton de randen en de onderzijde van de bouwput worden afgesloten, ...		PO, BS		Deze milderende maatregel situeert zich op project- en uitvoeringsniveau en hoeft dus geen vertaling in het RUP.
• Beperken verdroging van de grondwatertafel door het nemen van volgende maatregelen: ◦ Vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag ◦ Vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem, bijvoorbeeld door een aangepaste diepte, door het aanbrengen van drempels, ... ◦ Maximaal in te zetten op het gebruik van doorlatende materialen	SV, T			Maatregelen met betrekking tot het beperken van verdroging zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.11).
Maatregelen om de effecten tav ecotoopinname te beperken: • waterlopen in het plangebied in open tracé behouden	SV			Maatregelen met betrekking tot het beperken van de effecten ten aanzien van

• integreren van ecologisch waardevolle ecotopen in het ontwerp, bvb. Ecotopen in de rand integreren in bufferzones, overhoeken, ... • behoud van bestaande corridors en stapstenen, voldoende corridors tussen de bebouwing voorzien en nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van wegenis				ecotoopinname zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.12).
Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken: • Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken • Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken. • Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied). • Doordachte opstelling van lichtarmaturen • Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit	SV			Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken, zijn ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften van artikels 3.13, 4.2.
Buffering van het bedrijventerrein ter hoogte van de Blankenbergse Steenweg dient maximaal rekening te houden met de historische context van het landschap en het typerende landschapsbeeld. Concreet betekent dit in westelijke richting geen massieve groenbuffer maar graslanden, boomgaarden in combinatie met perceelsrandbegroeiing (bvb hagen, houtkanten, knotbomen) als buffer binnen het bedrijventerrein (ca. 20m). Aansluitend bij de bedrijfsgebouwen zelf wordt wel een gesloten groenscherm aangelegd, met een minimum breedte van 15m	SV			In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.20) zijn bepalingen met betrekking tot buffering van het bedrijventerrein ter hoogte van de Blankenbergse Steenweg opgenomen en werd de buffer op het grafisch plan ingetekend.
Met betrekking tot de Blankenbergse dijk dient de zone van de dijk (24 m breed cf de studie van het landschapsplan van studie bureau Fris in het landschap) gevrijwaard te blijven. De nodige aandacht dient besteed aan de aansluiting van het landschap van het bedrijventerrein incl. buffer op het landschap van de dijk	SV, GP			De Blankenbergse Dijk werd op het grafisch plan ingetekend met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4).
Kleine landschapselementen moeten maximaal behouden blijven	SV			Er werden in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen opgenomen met betrekking tot het maximaal behouden van kleine

				landschapselementen (artikel 3.12).
Maximaal behoud en eventuele opwaardering van bouwkundig erfgoed. Bij de uitwerking van het plan moet bekeken worden in welke mate een behoud van de erfgoedelementen, al dan niet met een aangepaste functie, samengaat met de inname van het terrein. Zo behoud niet mogelijk is, dient het bouwkundig erfgoed minstens gedocumenteerd te worden	SV, T			Het behoud van de verschillende in het gebied gelegen hoeves die aangeduid zijn op de inventaris van het bouwkundige erfgoed kan de ontwikkeling van het bedrijventerrein hypothekeren. In de stedenbouwkundige voorschriften worden daarom opgenomen dat afbraak van dit bouwkundig erfgoed toegelaten is. Dit kan enkel onder de voorwaarde dat het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd wordt (artikel 3.16)
Uitgebreide terreininventarisatie naar archeologisch waardevolle sites en structuren	SV			Het betreft sectorwetgeving en wordt daarom niet vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.
Groene auditieve en visuele buffer en kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie	SV			De aanleg van een buffer is verplicht gemaakt op die plaatsen waar aangrenzende bestemmingen mogelijk niet complementair zouden kunnen zijn. Dit betekent dat langs zuidelijke zijde van het bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg (ter hoogte van het recreatiegebied) een extra buffer moet worden aangelegd (artikel 3.15). In het

				oosten (Blankenbergse Steenweg) is een buffer op het grafisch plan ingetekend (artikel 3.19) en in het westen zijn reeds specifieke bepalingen opgenomen in functie van de buffering ten opzichte van de Blankenbergse Dijk. In het noorden is deze verplichting niet opgenomen gezien de aangrenzende bestemming 'gebied voor stedelijke activiteiten' is en beide bestemmingen (bedrijvigheid en stedelijke activiteiten) bepaalde functies (kunnen) delen. Aandacht voor de landschappelijke integratie en architecturale kwaliteit is als principe opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.3.
--	--	--	--	---

Milderende maatregelen Multifunctionele sportsite

Blankenbergse Steenweg	De Spie	Jan Breydel	Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overig e	Vertaling in het RUP
x	x		Max 7.200 parkeerplaatsen (excl randparking)	SV			Het maximaal aantal parkeerplaatsen (7.200) werd opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.5)
x	x		De implementatie van voldoende parkeerplaatsen op en nabij de site moet bij de inrichting en de organisatie van de omgeving (gebruik parkeergelegenheden op omringende site) concreet gemaakt worden in een mobiliteitsstudie. Wanneer het bedrijventerrein en de multifunctionele sportsite geclusterd worden, kan een gemeenschappelijk aanbod voor bedrijventerrein en sportsite uitgewerkt worden.	SV			Een gemeenschappelijk parkeeraanbod voor bedrijvigheid en voetbalstadion (zone voor stedelijke activiteiten) is verplicht opgelegd via de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.5. Meer bepaald is opgenomen dat het parkeren verplicht gegroepeerd en meerlagig dient te gebeuren. De parking zelf werd niet op het plan ingetekend om op niveau van de concrete inrichting van de site de nodige vrijheden mogelijk te maken. Wel werd de oppervlakte die de parking (gegroepeerd en gelaagd) maximaal mag innemen vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. De opmaak

							van een gemeenschappelijke mobiliteitsvisie waarin de in het plan-MER aangehaalde bemerkingen met betrekking tot parkeren aan bod moeten komen, werd opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.7.
			De parkeerverordening van de stad Brugge wordt nagekeken en indien nodig aangepast om de uitvoering van de maatregelen mogelijk te maken.			Brugge	Dit is niet van toepassing op voorliggend RUP.
x	x		Een capaciteit voor minimaal 100 supportersbussen	SV			De minimale capaciteit van supportersbussen werd opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.5).
x	x		Maatregelenpakket bestaande uit: • ondersteunende maatregelen om het autogebruik naar de site en onmiddellijke nabijheid te beperken (bv. verhogen wagenbezettingsgraad, gebruik randparkings, stimuleren busvervoer, ...) en sturing van het verkeer via de N31 en de A11 van/naar de site • infrastructurele ingrepen maatregelen op het niveau van de verbetering van de ontsluiting van ofwel de bestaande verkeerscomplexen van de N31 met Blankenbergse Steenweg of de Oostendse Steenweg ofwel een bijkomend aansluitingscomplex Verdere uitwerking van de mobiliteitsmaatregelen met doorwerking naar een mobiliteitsstudie op projectniveau	SV			De opmaak van een gemeenschappelijke mobiliteitsvisie waarin de mobiliteitsmaatregelen moeten worden uitgewerkt, is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.4. en 2.7. Cumulatieve voorwaarden (onder andere dit maatregelenpakket) met betrekking tot mobiliteit en ontsluiting waaraan voldaan moet zijn (d.w.z.

							waarvoor desgevallend een vergunning moet zijn bekomen) voor een omgevingsvergunning kan worden afgeleverd voor het voetbalstadion zijn opgenomen in artikel 2.6. Ontsluitingsprincipes zijn eveneens opgenomen in artikel 2.5.
x	x	x	Uitwerken van een evenementenvervoerplan met een (minstens gelijkwaardig) maatregelenpakket indien andere sterk verkeer genererende activiteiten in het stadion plaatsvinden	SV			Deze voorwaarde werd opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.7.
x	x	x	Gespreid scenario: vermijden van het gelijktijdig organiseren van 2 wedstrijden (met een volledige of quasi volledige bezetting)	SV			Cumulatieve voorwaarden (onder andere deze maatregel) met betrekking tot mobiliteit en ontsluiting waaraan voldaan moet zijn voor een omgevingsvergunning kan worden afgeleverd voor het voetbalstadion zijn opgenomen in artikel 2.6.
x			Sturing van het verkeer – Ontsluiting via N31 en A11: • via de N31, met aanpassingen voor de ingaande stroom (capaciteitsverhoging van de afslagstrook) en aanpassingen voor de uitgaande stroom (nieuwe toerit naar N31 of afwikkeling via complex van de Oostendse Steenweg). • via de A11 (verkeersbegeleiding via knooppunt met de Blankenbergse Steenweg en/of Ronsestraat).	SV+ T			De mogelijke ontsluitingsprincipes werden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.5 en 2.6. Ook in de toelichtingsnota werd

							hieraan aandacht besteed.
	x		Sturing van het verkeer – Ontsluiting via A11 en N31: • Aangepaste ontsluiting naar A11 met promoten van het gebruik van de A11 • Aangepaste ontsluiting naar N31 door infrastructurele optimalisatie				Niet van toepassing omdat er in voorliggend RUP gekozen is voor de site Blankenbergse Steenweg.
x	x	x	• Geluid maximaal binnen het stadion te houden door luidsprekers aan de overkapping te bevestigen en naar de toeschouwers te richten		BS		Deze maatregel is vertaald in artikel 2.10
x	x		• Voorkomen van bodemzetting ◦ Om bodemzetting ten gevolge van langdurige belasting te voorkomen, dienen voorafgaand aan de uitvoering van werken de nodige sonderingen en boringen uitgevoerd te worden zodat een duidelijk beeld verkregen wordt van het voorkomen van zettinggevoelige bodemlagen. Daar waar zeer ondiep klei voorkomt, kan bvb het lokaal afgraven overwogen worden. Komt klei op een grotere diepte voor, dienen andere maatregelen getroffen te worden om de stabiliteit van de constructies te garanderen (bvb aangepaste diepte fundering, aangepast type fundering, ...). ◦ Om bodemzetting ten gevolge van bemaling te voorkomen, dient in eerste instantie de invloedssfeer van de bemaling beperkt te worden (zie discipline grondwater). Daarnaast dient de aanwezigheid van gevoelige lagen binnen de invloedssfeer van de bemaling in kaart gebracht worden evenals de aanwezigheid van bebouwing die mogelijk stabiliteitsproblemen kan ondervinden door ontwatering.		PO, BS		Deze maatregel is vertaald in artikel 2.10.
x	x	x	• Beperken invloedssfeer bemaling, bijvoorbeeld door het werken met een aangepaste uitvoeringstechniek zoals retourbemaling, een meer gesloten bouwput waarbij		PO, BS		Deze milderende maatregel situeert zich op project- en

			door middel van bvb damplanken of onderwaterbeton de randen en de onderzijde van de bouwput worden afgesloten, ...				uitvoeringsniveau en hoeft dus geen vertaling in het RUP.
x	x		• Beperken verdroging van de grondwatertafel door het nemen van volgende maatregelen: ◦ Vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag ◦ Vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem, bijvoorbeeld door een aangepaste diepte, door het aanbrengen van drempels, ... ◦ Maximaal in te zetten op het gebruik van doorlatende materialen	SV			Maatregelen met betrekking tot het beperken van verdroging zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.9).
x	x		• Maatregelen om de effecten tav ecotoopinname te beperken: ◦ waterlopen in het plangebied in open tracé behouden ◦ integreren van ecologisch waardevolle ecotopen in het ontwerp, bvb. ecotopen in de rand integreren in bufferzones, overhoeken, ... ◦ behoud van bestaande corridors en stapstenen, voldoende corridors tussen de bebouwing voorzien en nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van wegenis	SV			Maatregelen met betrekking tot het beperken van de effecten ten aanzien van ecotoopinname zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.11). Er werd bijkomend opgenomen dat minimaal 5% van de zone voor stedelijke activiteiten moet worden voorbehouden voor kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen die zoals hierboven vermeld niet behouden kunnen worden. Deze kunnen niet worden

							voorzien binnen de buffer zoals omschreven in artikel 2.15.
x	x		- Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken: - Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken - Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken. - Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied). - Doordachte opstelling van lichtarmaturen - Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit	SV			Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken zijn opgenomen in artikel 2.10.
x			Buffering ter hoogte van de Blankenbergse Steenweg dient maximaal rekening te houden met de historische context van het landschap en het typerende landschapsbeeld. Concreet betekent dit in westelijke richting geen massieve groenbuffer maar graslanden, boomgaarden in combinatie met perceelsrandbegroeiing (bvb hagen, houtkanten, knotbomen).	SV			De buffering ter hoogte van de Blankenbergse Steenweg (en de in het plan-MER geschetste randvoorwaarden hiervoor) is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.15) en ingetekend op het grafisch plan.
x			Met betrekking tot de Blankenbergse dijk dient de zone van de dijk (24 m breed cf de studie van het landschapsplan van studiebureau Fris in het landschap) gevrijwaard te blijven. De nodige aandacht dient besteed aan de aansluiting van het landschap van het bedrijventerrein incl. buffer op het landschap van de dijk.	SV, GP			De Blankenbergse Dijk werd op het grafisch plan ingetekend met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4).
	x		Visuele en auditieve buffering tov de omgeving van de parkbegraafplaats.	SV			Niet van toepassing omdat er in voorliggend RUP gekozen is voor de

							site Blankenbergse Steenweg
x			De herkenbaarheid van de Lisseweegse Vaart in het landschap, moet behouden blijven en wordt bijgevolg niet ingebuisd (cfr. discipline oppervlaktewater)	SV, GP			Niet van toepassing omdat er in voorliggend GRUP gekozen is voor de site Blankenbergse Steenweg
x	x		Kleine landschapselementen moeten maximaal behouden blijven	SV			Er werden in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen opgenomen met betrekking tot het maximaal behouden van kleine landschapselementen (artikel 2.11). Er werd bijkomend opgenomen dat minimaal 5% van de zone voor stedelijke activiteiten moet worden voorbehouden voor kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen die zoals hierboven vermeld niet behouden kunnen worden. Deze kunnen niet worden voorzien binnen de buffer zoals omschreven in artikel 2.15
x			Maximaal behoud en eventuele opwaardering van erfgoedwaarden. Bij de uitwerking van het plan moet bekeken worden in welke mate een behoud van de	SV			Het behoud van het bouwkundig erfgoed kan de ontwikkeling van het

			erfgoedelementen, al dan niet met een aangepaste functie, samengaat met de inname van het terrein. Zo behoud niet mogelijk is, dient het bouwkundig erfgoed minstens gedocumenteerd te worden.				bedrijventerrein hypothekeren. In de stedenbouwkundige voorschriften worden daarom opgenomen dat afbraak van dit bouwkundig erfgoed toegelaten is. Dit kan enkel onder de voorwaarde dat het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd wordt (artikel 2.13)
x	x		Uitgebreide terreininventarisatie naar archeologisch waardevolle sites en structuren	SV			Het betreft sectorwetgeving en wordt daarom niet vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

Aanbevelingen (zonder multifunctionele sportsite)

Omschrijving maatregel	Vertaling in het RUP
------------------------	----------------------

Optimalisatie van de route en bediende haltes langs lijn 23 Brugge Station – Blauwe Toren zodat de bijkomende bedrijventerrein ook goed bediend worden. Deels kunnen fiets- en voetgangersverbindingen voorzien worden, zodat een vlotte verbinding met de haltes ontstaat	Deze maatregelen valt buiten de scope van voorliggend RUP en horen thuis onder het flankerende beleid. Aandacht voor andere vervoermiddelen dan de wagen wordt wel gevraagd door de opmaak van een bedrijfsvervoersplan verplicht op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.9)
Monitoring van mogelijk sluipverkeer in de Sint-Pietersmolenstraat	Deze maatregel valt buiten de scope van voorliggen RUP en hoort thuis onder het flankerend beleid.
Gezamenlijk bedrijfsvervoerplan opmaken	De opmaak van een bedrijfsvervoersplan is ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.9).
Milieuzonering in deel Blankenbergse Steenweg om hinder naar omwonenden en meer specifiek bewoners langsheen Blankenbergse Steenweg tot een minimum te beperken	Milieuzonering is geen aspect dat zonder meer ruimtelijk kan worden vertaald en heeft eveneens betrekking op de betreffende sectorwetgeving. Bovendien wordt er reeds voorzien in een gronddam ten opzichte van de woningen langsheen de Blankenbergse Steenweg.
Bij het heraanleggen van de Blankenbergse Steenweg voorzien van een geluidsarm wegdek op de Blankenbergse Steenweg tussen de N31 en de N9.	Deze aanbeveling geeft een suggestie weer die zich op uitvoeringsniveau bevindt en niet wordt opgenomen in voorliggend RUP.
Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems	Het beperken van bodemverstoring is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 3.8.
Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door: • in eerste instantie in te zetten op het maximaliseren van opvang en het hergebruik van opgevangen hemelwater • in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater) • in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.	Dit betreft basisprincipes met betrekking tot het integraal waterbeleid, dewelke principieel dienen gevolgd te worden vanuit de sectorale wetgeving. Om die reden wordt hiertoe geen bepaling opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften

Wat betreft de buffervoorzieningen thv Blankenbergse Steenweg kan deze in een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg gerealiseerd worden	Dit principe (lintvormig bekken langsheen de oostelijke zijde van de Blankenbergse Dijk en langs de Blankenbergse Steenweg) is opgenomen in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 3.20
Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen	Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen is opgenomen in de artikel 3.10 van de stedenbouwkundige voorschriften.
Verder onderzoek in de projectfase naar specifieke inplantingslocaties, waarbij lokale waarnemingen en tellingen uitgevoerd worden naar de vogel- en vleermuispopulaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat mogelijks randvoorwaarden zullen worden opgelegd (bvb. stillegging in bepaalde periodes of bij bepaalde milieukarakteristieken).	Het betreft hier een aanbeveling die te maken heeft met het inplanten van eventuele windturbines. Dit bevindt zich bijgevolg op projectniveau bevindt en hoeft geen vertaling in voorliggend RUP.
De keuze als grenslijn biedt opportuniteiten om het historisch lijnrelict dat de Blankenbergse Steenweg is, opnieuw meer zichtbaarheid te geven in het landschap. Waar de dijk vroeger een beschermende functie had, kan ze nu een afschermende functie krijgen waarbij de zachte bestemming van het landbouwgebied met overdruk natuurverweving afgescheiden wordt van de harde bestemming als regionaal bedrijventerrein ten oosten van de dijk. Zo kunnen de waterbuffervoorzieningen voor bedrijvigheid en de eventuele multifunctionele sportsite thv Blankenbergse Steenweg als een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg gerealiseerd worden met daarop aansluitend een visueel bufferend groenlint. De historische dijk krijgt zo op een functionele wijze een plaats en wordt als zelfstandig en duidelijk herkenbaar landschapselement in het geheel van ontwikkelingen in deze zone geïntegreerd.	De Blankenbergse Dijk werd op het grafische plan ingetekend (artikel 4).
Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO ₂ reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten	Dit betreft geen element van stedenbouwkundige aard en kan bijgevolg niet in de stedenbouwkundige voorschriften of (ruimtelijk) in het grafisch plan worden opgenomen.
Doordachte oriëntatie van de multifunctionele sportsite: kantoorruimten en andere permanente locaties zoveel mogelijk zuid gericht oriënteren	Zie aanbevelingen multifunctionele sportsite
Voorzien in een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen De Spie en de bedrijventzone ten zuiden van de spoorlijn Brugge-Blankenberge	Deze aanbeveling geeft een suggestie weer die buiten het plangebied valt en niet wordt opgenomen in voorliggend RUP.

Aanbevelingen multifunctionele sportsite

Blankenbergse Steenweg	De Spie	Jan Breydel	Omschrijving maatregel	Vertaling in het RUP
x	x		Monitoring van mogelijk sluipverkeer in de Sint-Pietersmolenstraat	Deze maatregel valt buiten de scope van voorliggend RUP en hoort thuis onder het flankerend beleid.
x	x	x	Via een dynamische bewegwijzering van de parkeerplaatsen of segmenten van de parkings de voertuigenstroom leiden zodat de afwikkeling vlot op het terrein vlot verloopt en er geen terugslag naar de omliggende stroomwegen is.	Aspecten van dynamische bewegwijzering bevinden zich eerder op uitvoeringsniveau (flankerend beleid). In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.7) is de opmaak van een mobiliteitsstudie opgelegd waarin dergelijke aspecten moeten aan bod komen.
x	x		Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems	Het beperken van bodemverstoring is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.4.
x	x		Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door: • in eerste instantie in te zetten op opvang en het maximaliseren van het hergebruik van opgevangen hemelwater • in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater) • in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.	Dit betreft basisprincipes met betrekking tot het integraal waterbeleid, dewelke principieel dienen gevolgd te worden vanuit de sectorale wetgeving. Om die reden wordt hiertoe geen bepaling opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften

x			Wat betreft de buffervoorzieningen kan deze in een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg gerealiseerd worden	Dit principe (lintvormig bekken langsheen de oostelijke zijde van de Blankenbergse Dijk en langs de Blankenbergse Steenweg is opgenomen in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.15
x	x		Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen	Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen is opgenomen in artikel 2.5 van de stedenbouwkundige voorschriften.
x	x	x	Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO ₂ reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten	Dit betreft geen element van stedenbouwkundige aard en kan bijgevolg niet in de stedenbouwkundige voorschriften of (ruimtelijk) in het grafisch plan worden opgenomen.
x	x	x	Doordachte oriëntatie van de multifunctionele sportsite: kantoorruimten en andere permanente locaties zoveel mogelijk zuid gericht oriënteren	Deze inrichtingsprincipes zijn ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.3).
x	x	x	Gebruik van duurzame en energiezuinige verlichting in de multifunctionele sportsite, oefenvelden, parking, ... indien verlichting noodzakelijk wordt geacht	Deze aan beveling situeert zich op project- uitvoeringsniveau en wordt niet vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.
	x		Voorzien in een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen De Spie en de bedrijvenzone ten zuiden van de spoorlijn Brugge-Blankenberge. Dit om bvb gebruik te kunnen maken van de voorzieningen op het B-park.	Niet van toepassing omdat er in voorliggend RUP gekozen is voor de site Blankenbergse Steenweg
x	x	x	Een maatregel die in alle situaties interessant is om het geluid en/of de perceptie van geluid op en rond een inrichting maximaal te beperken, is communicatie met de omwonenden.	Deze aanbeveling situeert zich op project- en uitvoeringsniveau en wordt niet vertaald in voorliggend RUP.

Met betrekking tot de horecazaak 'de Nieuwe Blauwe Toren' worden in het plan-MER enkel impliciet uitspraken gedaan. Er wordt immers gesteld dat de planelementen vaak verschillende onderdelen bevatten, deels ontwikkeld en deels nieuw te ontwikkelen. Zonder hierbij te detailleren, kan geredeneerd worden dat ook deze zonevreemde horecazaak een bestaande ontwikkelde site betreft.

7.7.2.2 Ruimtelijk Veiligheidsrapport

Ten opzichte van de bestaande Seveso-inrichtingen kan met betrekking tot het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg geconcludeerd worden dat:

- de inplanting van het voetbalstadion (noord, centraal of zuid) geen invloed heeft op het groepsrisico verbonden aan Umicore Specialty Materials Brugge;
- de inplanting van het voetbalstadion (noord, centraal of zuid) geen invloed heeft op het groepsrisico verbonden aan Prince Belgium;
- voor de brandstoffendepots van Total Belgium en Varo Energy Tankstorage de relevante effectafstanden zonder meer te beperkt blijven om de inplanting van het voetbalstadion als relevant te aanzien vanuit het oogpunt van het groepsrisico voor deze inrichtingen.

De voorziene ontwikkeling in functie van recreatie is op een verdere afstand en zal geen invloed hebben op de reeds bestaande Seveso-inrichtingen.

In het RVR wordt vastgesteld dat algemeen Seveso-inrichtingen binnen dit deelgebied kunnen worden toegelaten in zoverre de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke (Seveso)stoffen in de inrichting op de betrokken locatie voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. De stedenbouwkundige voorschriften werden op dit punt aangevuld.

Wel moet bijkomend worden opgemerkt dat vanuit het oogpunt van het groepsrisico het voetbalstadion de aanwezigheid van een zodanig groot aantal mensen met zich meebrengt dat deze activiteit niet evident verenigbaar is met activiteiten waaraan (belangrijke) externe (mens)risico's voor zware ongevallen zijn verbonden. Dit maakt dat een dergelijk stadion (als aandachtsgebied) sowieso beperkingen oplevert naar de toekomstige ontwikkeling van Seveso-bedrijvigheid om het bedrijventerrein en omgekeerd.

7.2.2 Gewenste ruimtelijke structuur

Blankenbergse Steenweg als voorkeurslocatie voor de inplanting van een voetbalstadion

Het huidig functioneren van het voetbalstadion op Jan Breydel verloopt niet ideaal. Vanuit het Brugse voetbalgebeuren is er de intentie voor een capaciteitsverhoging tot 40.000 toeschouwers. Zowel De Spie als Blankenbergse Steenweg komen uit de actualisatie plan-MER als principieel aanvaardbare locaties voor de inplanting van een voetbalstadion vanuit milieuoogpunt mits het nemen van een aantal (per locatie verschillende) milderende maatregelen. Op microniveau is de site op de Blankenbergse Steenweg beter ontsluitbaar dan De Spie, mits het nemen van de milderende maatregelen van de discipline mobiliteit.

Een inplanting van het voetbalstadion op De Spie legt bovendien zware restricties op de rest van het gebied De Spie. Het voetbalstadion zou immers niet de hele site innemen waardoor er restgronden zouden ontstaan die noch voor de sportactiviteiten, noch voor bedrijvigheid op een efficiënte manier zouden kunnen worden benut. Op de site Blankenbergse Steenweg kunnen beide activiteiten (voetbal en bedrijvigheid) een plaats vinden naast en met elkaar waardoor het gezamenlijk gebruik van bepaalde voorzieningen zoals een geclusterde parking mogelijk wordt en dus vanuit ruimte-inname beter te verantwoorden is (dubbel gebruik). Hierdoor kan de site van De Spie ook maximaal ingevuld worden in functie van bedrijvigheid.

Een inplanting van dergelijke stedelijke activiteit past bovendien binnen de visie op het regionaalstedelijk gebied Brugge zoals deze in het door de Vlaamse Regering op 4 februari 2011 goedgekeurde GRUP werd neergeschreven en waarvan de concepten en basisprincipes in voorliggend RUP nog steeds blijven gelden en herbevestigd worden. Een uitgangspunt was immers dat, bij de inplanting van nieuwe regionaal stedelijke ontwikkelingen, de herin te richten N31 als drager van een kamstructuur met hoogdynamische activiteiten zou worden bestendigd en versterkt. Specifiek met betrekking tot het noordelijk segment van de N31 (tot aan de spoorweg

Brugge-Oostende) wordt gesteld dat daar ontsluitingen naar grootschalige zones toelaatbaar zijn die functioneren op regionaal stedelijk niveau. De inplanning van een stadion op die locatie voldoet met andere woorden aan die eerdere goedgekeurde uitgangspunten.

Van potentie voor economische activiteiten naar effectieve invulling bedrijvigheid en voetbalstadion.

In het kader van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge werd het gebied waarover hieronder sprake gereserveerd voor de nodige regionale bedrijventerreinen op lange termijn. Het gebied Blankenbergse Steenweg was omwille van zijn ligging, ontsluiting en de ruimtelijke condities voorgesteld als een belangrijke potentie voor de ontwikkeling van economische activiteiten. Aanvullend op het voorstel van afbakening werd in de nota van de Burgemeesters voorgesteld het gebied pas te ontwikkelen voor bedrijventerrein in de volgende planperiode (vanaf 2013), dit omwille van de kwaliteiten als openruimte- en landbouwgebied.

Gezien de nood aan bedrijventerrein in de regio (onder meer omwille van de vernietiging van een aantal deelplannen voor bedrijvigheid door de Raad van State van het GRUP uit 2011 en daarna de vernietiging van het deelplan Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg in 2017 en dus het niet halen van de in het RSV vooropgestelde taakstelling) en het verstrijken van de datum (2013) is in voorliggend RUP geopteerd om een deel van het gebied gelegen tussen de Blankenbergse Steenweg en de Blankenbergse Dijk effectief te bestemmen als gemengd regionaal bedrijventerrein. Deze invulling van bedrijventerrein wordt op deze site gecombineerd met de inplanting van een voetbalstadion (aangeduid als gebied voor stedelijke activiteiten).

In de actualisatie van de plan-MER werd een inplanting van het voetbalstadion onderzocht op 3 mogelijke inplantingsalternatieven: in het noorden, in het midden en in het zuiden. Een noordelijke, centrale of zuidelijke ligging vertoont onderling weinig onderscheidende milieukeurmerken. Een centrale ligging resulteert in een lagere impact op het geluidsklimaat van de nabijgelegen woongebieden Sint-Pieters en Zuikerkerke. Blankenbergse Steenweg. Een zuidelijke ligging sluit dan weer beter aan bij de recreatiefunctie rond de Sint-Pietersplas en is beter bereikbaar voor fietsers en voetgangers vanuit het centrum van Brugge door de kortere afstand tot de site. Een voetbalstadion in het noorden van het planelement kan fungeren als een baken bij het naderen van Brugge vanuit het noorden en de A11. De beoordeling van de milieu-effecten m.b.t. een noordelijke, centrale of zuidelijke ligging van het stadion op de site, is niet onderscheidend. Vanuit veiligheidsredenen opgelegd door de politie (snellere ontruiming en scheiden van supportersstromen) krijgt een inplanting in het noorden van dit gebied de voorkeur. Door een noordelijke inplanting is eveneens de kans op hinder voor de nabijgelegen woongebieden op vlak van parkeeroverlast, vandalisme, confrontatie supportersgroepen,... aanzienlijk kleiner. Bovendien zal er bij een keuze voor een noordelijke ligging minder hinder dan bij een ligging in het midden of in het zuiden veroorzaakt worden voor de nabij gelegen woonkernen gezien deze dan verder af gelegen zijn. Daarom wordt geopteerd om het voetbalstadion in het noorden van het deelgebied te voorzien en de bedrijvigheid in het zuiden aansluitend aan het recreatiegebied.

Vanuit de milderende maatregelen wordt aandacht gevraagd voor enerzijds de nabij het bedrijventerrein gelegen woningen aan de overzijde van de Blankenbergse Steenweg. In functie van deze woningen zal doordachte inplanting van laad- en losruimten en andere relevante geluidsproducerende installaties ten opzichte van deze woningen noodzakelijk zijn. Ook zal de ontwikkeling van de gehele site moeten rekening houden met voorwaarden met betrekking tot het beperken van verdroging van de grondwatertafel, inname waardevolle ecotopen en kleine landschapselementen. Het aanwezige bouwkundige erfgoed (in hoofdzaak hoeve de Kolve uit de inventaris bouwkundig erfgoed) kan maximaal behouden blijven maar mag een ruimtezuinige

ontwikkeling van het gebied niet hypothekeren. Integratie van dit erfgoed in het bedrijventerrein is een pluspunt maar afbraak ervan is toegelaten op voorwaarde dat de erfgoedwaarde voldoende gedocumenteerd wordt.

Wat het mobiliteitsaspect van het bedrijventerrein betreft, zal een spreiding van de ontsluiting van het bedrijventerrein De Spie en Blankenbergse Steenweg noodzakelijk zijn. De bijkomende verkeersgeneratie wordt zo gespreid over meerdere routes. Dit gebeurt door de toegang naar de bedrijventerreinen op dergelijke wijze te voorzien dat het verkeer gestuurd wordt en verder wordt ondersteund door aangepaste bewegwijzering. Ook een gemeenschappelijke parking voor het voetbalstadion en het bedrijventerrein is verplicht. De ontwikkeling van beide sites kan minstens wat het mobiliteitsaspect niet los van elkaar gekoppeld worden. De mobiliteitsmaatregelen zullen dus steeds samen als 1 geheel moeten bekeken worden (zie verder).

Programma nieuw voetbalstadion

Het stadion zal volgende elementen bevatten:

- Stadion van max. 40.000 toeschouwers en de nodige circulatie;
- 5 oefenterreinen (met bijhorende kleedkamers);
- Parking voor max. 7200 autoparkeerplaatsen, minimaal 4000 fietsenstallingen en capaciteit van minimaal 100 busparkings;
- Recreatie: horeca-faciliteiten in functie van zowel wedstrijden als op niet-wedstrijddagen;
- Detailhandel: fanshop en hieraan gerelateerde sportartikelen (geen grootschalige detailhandel);
- Kantoren in functie van de werking van een voetbalt ploeg en de exploitatie van het stadion;
- Noodzakelijke buffering (water, landschap,...).

Alle bijkomende functies zijn ondergeschikt, de focus ligt op het stadion en de ermee gepaard gaande voetbalgerelateerde activiteiten. Dit houdt in dat dit programma, omwille van de ruimtelijke draagkracht van de plek (onder meer mobiliteit, omgeving, landschap,...) beperkt wordt tot zuiver voetbalactiviteiten en de hieraan verwante activiteiten. Een effectief multifunctionele invulling met bijvoorbeeld grootschalige kleinhandel, kantoren of uitgebreide bijkomende sportactiviteiten is hier niet aan de orde.

Het ruimtebeslag voor de parking van maximaal 7200 parkeerplaatsen is in de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd en beperkt tot 10% van de zone voor stedelijke activiteiten. Deze parking moet verplicht gelaagd worden uitgevoerd.

Mobiliteit en flankerend beleid als essentiële elementen voor de ontwikkeling van de site

De inplanting van een voetbalstadion van maximaal 40.000 toeschouwers en een regionaal bedrijventerrein heeft gevolgen voor de mobiliteit op alle vlakken. Dit betekent dat enerzijds een aantal voorwaarden in voorliggend plan worden opgenomen maar anderzijds een heel uitgebreid programma aan flankerende maatregelen zal moeten worden uitgewerkt met de betrokken actoren. Gezien de dynamiek van het voetbalstadion (verkeersstromen) zal het stadion maatgevend werken en zijn de voorgestelde maatregelen ook voldoende voor het bedrijventerrein. Wanneer wordt uitgegaan van het doorgerkende autonoom scenario in de plan-MER 80% autogebruik en een wagenbezettingsgraad van 3 personen, komt ongeveer 20% van de supporters niet met de auto naar het stadion (als bestuurder of passagier) in een situatie zonder maatregelenpakket. Dit komt neer op 8000 supporters. Uit de effectbeoordeling (en bijhorende

doorrekeningen) uit de plan-MER blijkt dat voor de locatie Blankenbergse Steenweg het wegennet dit niet aankan (complex N31 met Blankenbergse Steenweg is maatgevend). Bekeken vanuit deze maatgevende capaciteit moeten ongeveer 18000 supporters (op 40000) niet met de auto naar het stadion (of de onmiddellijke omgeving) kunnen komen. Er kunnen maximaal 22000 supporters met de auto naar het stadion (of directe omgeving) komen. Met de direct of onmiddellijke omgeving worden eventuele parkeergelegenheden in de onmiddellijke nabijheid, zoals aan de oostzijde van de Blankenbergse Steenweg (B-Park, Blauwe Toren of zelfs aan de Pathoekeweg) bedoeld. Dit zijn parkeergelegenheden die eveneens te bereiken zijn via de N31 en A11 en het complex met de Blankenbergse Steenweg.

Dit betekent dat gelet op de capaciteit van het wegennet op de site zelf of in de onmiddellijke omgeving maximaal een grootteorde van 7200 parkeerplaatsen kunnen voorzien worden (dit is exclusief randparkings op verdere afstand). Het aantal wagens dat toelaatbaar is op de site of onmiddellijke nabijheid is dus bepaald door de capaciteit van het wegennet en knooppunten (na aanpassingen en verkeersbegeleiding tijdens een wedstrijd). Het aantal parkeerplaatsen op de site zelf (of de directe omgeving) wordt daarom vastgelegd op maximaal 7200 parkeerplaatsen. Eveneens wordt voorzien in bijkomende ruimte voor minimaal 100 supportersbussen en minimaal 4000 fietsenstallingen. Dit aantal parkeerplaatsen moet worden aangevuld met de bestaande randparkings bij topwedstrijden met een bezetting van 40000 toeschouwers (die vanuit hun functioneren al deze functie hebben en op een bepaalde afstand van het stadion gelegen zijn). Bovendien moet de parkeercapaciteit voor het bedrijventerrein en de zone voor stedelijke activiteiten (voetbalstadion) gemeenschappelijk worden georganiseerd en ingericht.

De sturing van het verkeer van en naar de site en naar de parkeerplaatsen zal op dergelijke manier moeten gebeuren zodat de afwikkeling van de voertuigstroom op het terrein vlot verloopt en er geen terugslag naar de omliggende wegen is. Dit betekent zowel aandacht voor dynamische bewegwijzering als infrastructurele ingrepen ter ontsluiting van de site. In de plan-MER is opgenomen dat de ontsluiting kan verlopen:

- Via de N31 door infrastructurele optimalisatie met mogelijks aanpassingen voor de ingaande stroom (capaciteitsverhoging van de afslagstrook) en mogelijks aanpassingen voor de uitgaande stroom (nieuwe toerit naar N31 of afwikkeling via complex van de Oostendse Steenweg)
- Via de A11 met het promoten van het gebruik van de A11 (verkeersbegeleiding via knooppunt met de Blankenbergse Steenweg en/of Ronsestraat)

Omdat de ontsluiting en het realiseren van de projectgebonden infrastructurele maatregelen van cruciaal belang is om de site te laten functioneren, is in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat deze projectgebonden infrastructurele maatregelen vergund moeten zijn vooraleer een omgevingsvergunning voor het stadion kan worden afgeleverd.

In het gewestelijk RUP wordt bovendien de ontsluitingswijze rechtszeker vastgelegd. De ontsluitingsmogelijkheden die in de Actualisatie plan-MER Herneming worden naar voren geschoven, blijven planologisch mogelijk. Bovendien is het voorzien van een afdoende ontsluiting juridisch bindend opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. In de stedenbouwkundige voorschriften is het onder meer als volgt vertaald:

- Het toekomstig verkeer via de N31 dient gebruik te maken van een (verruimde) uitvoegstrook ter hoogte van het complex 'Blauwe Toren' die rechtstreeks naar de site wordt geleid, zonder dat dit verkeer nog op de N371 Blankenbergse Steenweg komt (zodat er maximale scheiding is met verkeer komende van de A11).
- Het wegrijdend verkeer naar de N31 Zuid dient gebruik te maken van een nieuwe uitrit vanop de site naar de N31-zuid via een ongelijkgrondse kruising (zgn. fly over). Deze uitrit dient in functie van zorgvuldig ruimtegebruik te worden gecombineerd met de locatie van de door AWV geplande weegbrug. Via deze ongelijkgrondse kruising (enkelrichting) kan de

site gelinkt worden aan de westzijde van de N31. Deze weg sluit dan aan op de voorziene wegnis aan de geplande weegbrug.

- Zowel het toekomstend als vertrekkend verkeer dient bovendien, zoals reeds aangegeven gespreid te worden over de A11 en de N31. Om het knooppunt Blauwe Toren deels te ontlasten, kan een deel van het verkeer van en naar het complex aan de Ronsestraat en de Pathoekeweg naar de A11 worden gestuurd.

Daarnaast zal in functie van een vlotte doorstroming en het opvangen van het verkeer van en naar de site niet enkel gekeken moeten worden naar oplossingen op het omringende wegennet. Ook op eigen terrein (zone voor stedelijke activiteiten) zal voldoende buffer gecreëerd moeten worden om het toekomstend verkeer op te vangen zodat de wachtrij niet afgewenteld wordt op de openbare wegnis en verkeersonveilige situaties ontstaan.

Dit alles betekent dat een maatregelenpakket moet worden uitgewerkt waarin zowel de ondersteunende maatregelen om het autogebruik naar de site en de onmiddellijke nabijheid te beperken (verhogen wagenbezettingsgraad, gebruik randparkings, stimuleren busvervoer, ...) en sturing van het verkeer via de N31 en de A11 van/naar de site zijn opgenomen en bovenvermelde infrastructurele ingrepen zijn uitgewerkt. Dit maatregelenpakket wordt gekoppeld aan het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het gebied voor stedelijke activiteiten.

Concreet kan het dus gaan om volgende maatregelen die de autoafhankelijkheid laten afnemen:

- Verhogen van de gemiddelde bezettingsgraad van de voertuigen
 - o Het aantal gegenereerde voertuigen kan deels ingeperkt worden door de gemiddelde bezettingsgraad van de voertuigen te verhogen. Het promoten van carpooling is hiervoor een goed middel. Via een matching service kan dat gestimuleerd worden.
 - o Door een parkeerticket of abonnement goedkoper te maken als men met minimaal 4 personen in een voertuig komt, wordt carpooling aantrekkelijker.
 - o Via de bestaande website van een voetbalploeg kan een platform uitgewerkt worden waarin mobiliteitsinformatie aan de supporters verstrekt wordt, met een nadruk op het promoten van duurzame vervoerswijzen.

- Inzetten van randparkings

Het inschakelen van randparkings waar de supporters kunnen parkeren en met een pendelbus naar het stadion gaan, vermindert de verkeersintensiteiten aan het stadion zelf. Bestaande randparkings naar de stad of carpoolparkings komen in aanmerking. Deze liggen echter sterk verspreid waardoor een pendelbusverbinding met het stadion niet evident is. Het voorzien van een systeem van pendelbussen dat de grotere randparkings verbindt met het stadion is efficiënter naar bediening (bundeling).

- Stimuleren van busvervoer

Voorzien van parkeerplaatsen voor supportersbussen en het promoten van het gebruik ervan via de supportersclubs is noodzakelijk aangezien het de autoafhankelijkheid van de supporters beperkt. Een capaciteit voor minimaal 100 supportersbussen is te voorzien.

Daarom zijn volgende principes opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften:

- De auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen garanderen het maximaal gebruik van 7200 parkeerplaatsen op de stadionsite en directe omgeving en de inzet van randparkings (buiten de directe omgeving van het stadion) en bijhorende pendeldiensten naar deze randparkings en het station van Brugge. De maatregelen garanderen dat supporters met minstens 100 autocars naar de site komen en dat er verder

stimulansen zijn om de bezettingsgraad van de wagens op minstens 3 personen per wagen te brengen.

- De verkeersbegeleidende maatregelen inzake de spreiding van het verkeer naar het wegnnet (N31 of A11) moeten worden verankerd in voorafgaande afspraken met supporters en dus gekoppeld aan het abonnement/ticket. Verkeersbegeleidende maatregelen zullen moeten afgesproken worden met de wegbeheerders (zoals AWW, stad Brugge, havenbedrijf,...) en andere gebruikers in de direct omgeving zodat het verkeer verdeeld wordt over de A11 en de N31.

Samengevat komt het erop neer dat de milderende maatregelen enerzijds maatregelen op vlak van modal shift om de autoafhankelijkheid te laten afnemen en anderzijds maatregelen op vlak van infrastructurele ingrepen in functie van de autobereikbaarheid van de site betreffen. Mits een pakket van maatregelen qua mobiliteitsbeheersing en daarenboven infrastructurele maatregelen, zoals hierboven beschreven, kan voor de site Blankenbergse Steenweg het effect m.b.t. de mobiliteit gemilderd worden.

Inzetten op zorgvuldig ruimtegebruik

Met voorliggend deelplan wordt gezocht naar synergiën tussen de verschillende functies in het gebied om maximaal te kunnen inzetten op zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijk rendement. Door de combinatie van een bedrijventerrein en stadionontwikkeling op eenzelfde site, kunnen synergiën gecreëerd worden in functie van het gezamenlijk gebruiken van bepaalde functies:

- Parkeren gegroepeerd en gelaagd

Gezamenlijk parkeren wordt volledig voorzien in de zone voor stedelijke activiteiten. Extra oppervlakte voor parkeren dient bijgevolg niet te worden voorzien op het gedeelte bedrijventerrein. Zodoende kan er netto meer oppervlakte bedrijvenzone gecreëerd worden op het zuidelijk gedeelte van de site. Gezien de parking dient te worden ingericht in diverse delen (omwille van de sturing naar het wegnnet én de supportersscheiding), zal er ook sowieso een deel van de parking aansluitend aan het bedrijventerrein ingericht worden. De loopafstanden voor de werknemers van de bedrijvenzone worden alzo beperkt. Omwille van zorgvuldig ruimtegebruik is gelaagd en gegroepeerd parkeren verplicht. In de actualisatie plan-MER wordt aangegeven dat door gelaagd parkeren ondergronds aanzienlijke negatieve milieueffecten kunnen optreden op het vlak van grondwaterkwaliteit (irreversibele zoutflux) en archeologie. Dit heeft tot gevolg dat enkel een bovengronds gelaagd parkeren een optie kan zijn (parkeertoren). Er kan binnen het gebied voor stedelijke activiteiten een maximum van 7.200 parkeerplaatsen worden vastgelegd, inclusief de nodige circulatieruimte en toegangswegen. In de stedenbouwkundige voorschriften is daarom opgenomen dat de zone voor gelaagd en gegroepeerd parkeren maximum 10% van de totale oppervlakte van de zone voor stedelijke activiteiten mag innemen. In de stedenbouwkundige voorschriften is verder opgenomen dat een busparking voor minimum 100 bussen moet worden voorzien.

- Water- en landschapsbuffering parallel aan de Blankenbergse dijk

Handelingen die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast, zullen eveneens gezamenlijk in de zone voor stedelijke activiteiten voorzien worden. Een bufferbekken, gedimensioneerd voor zowel het stadion, de gezamenlijke parking en de bedrijvenzone wordt volledig meegenomen in het gebied voor stedelijke activiteiten. In de actualisatie plan-MER wordt gesuggereerd dat het voorzien van een bufferbekken kan worden gerealiseerd als een lintvormig bekken langs de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg. Dit kan maximaal gedimensioneerd worden op het gedeelte van de site voor stedelijke activiteiten zodat er netto meer resterende oppervlakte bedrijvenzone is. Rekening houdend met de historische

context van het landschap moet eveneens voorzien worden in een voldoende buffer ten opzichte van de Blankenbergse Dijk. De dijk moet als historisch relict behouden en herkenbaar blijven en het aandeel verharde oppervlakte in de onmiddellijke omgeving van de dijk moet tot een minimum beperkt worden. Concreet betekent dit niet mag voorzien worden in enge en massieve groenbuffer maar wel in uitgestrekte graslanden, boomgaarden in combinatie met perceelsrandbegroeiing (bvb hagen, houtkanten, knotbomen). Er is op het grafische plan daarom een bufferzone van 60m breed parallel aan de Blankenbergse Dijk binnen de zone voor stedelijke activiteiten ingetekend. Deze bufferzone moet zowel instaan voor de nodige waterbuffering als voor de nodige landschappelijke buffering.

- Aandacht voor waardevolle ecotopen en bestaande corridors

Van het plan-MER wordt aandacht gevraagd voor de mogelijke effecten ten gevolge van ecotoopinname. Er wordt hierbij aangegeven dat ecologisch waardevolle ecotopen maximaal in het ontwerp moeten worden geïntegreerd en dat bestaande corridors en stapstenen maximaal moeten behouden worden. Hier werden in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen opgenomen om hieraan tegemoet te komen. Daarom is in de stedenbouwkundige voorschriften het volgende opgenomen: "Het integreren van ecologisch waardevolle ecotopen en het behoud van de bestaande corridors en stapstenen in het gebied is verplicht. Het voorzien van corridors tussen de bebouwing en het nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van de wegen is eveneens verplicht. Kleine landschapselementen moeten behouden blijven. Indien het behoud van kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen omwille van principes van zorgvuldig ruimtegebruik niet mogelijk is, worden deze verplaatst en geïntegreerd en/of gecompenseerd in de groenstructuur van het gebied voor stedelijke activiteiten ter behoud van de aanwezige habitats." Uit het plan-MER blijkt dat ongeveer 2,8 % biologisch waardevolle en zeer waardevolle ecotopen betreft in het gebied. Daarom is bijkomend opgenomen dat minimum 5% van de zone voor stedelijke activiteiten moet worden voorbehouden voor kleine landschapselementen, ecologische waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen die niet kunnen worden behouden.

De infrastructuur (stadion, parkeren,...) waarvoor deze zone in aanmerking komt, zullen gezamenlijk een oppervlakte innemen waarvan de terreininname lager is dan de totale oppervlakte van de zone. Het is evenwel het uitgangspunt van het plan dat, zoals voorgeschreven in artikel 2.3., de ontwikkeling van het hele gebied als geheel een architecturaal hoogwaardige uitwerking moet krijgen en als resultaat moet hebben dat het gebied als geheel geldt als een landmark in zijn stedelijke omgeving, waarbij niet enkel aandacht besteed moet worden aan de architecturale kwaliteit van het stadiongebouw, aan een doordachte oriëntatie van het gebouw en aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de site (zone voor stedelijke activiteiten en bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg) als geheel, maar waarbij de niet bebouwde of verharde delen worden ingericht als groene ruimte, vanuit een landschappelijke omgevingsaanleg, die uitgewerkt wordt over de aanpalende zones (bedrijvigheid en Blankenbergse Dijk) heen zodat deze zones landschappelijk met elkaar verbonden worden en waarin de doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer is opgenomen. Vanuit dit oogpunt is het de bedoeling om de infrastructuur in te bedden in een landschappelijke omgevingsaanleg zodat de site als geheel, met zowel een hoogwaardige architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit van de gebouwen en infrastructuur als die van de omgevingsaanleg als landmark kan dienen. Hiervoor is meer ruimte nodig dan de oppervlakte geldt als een strikt minimum voor de infrastructuur en hun directe buffering naar de omgeving. Bovendien moet worden gewezen op de specifieke veiligheidssituatie rond een voetbalstadion. Deze laat geen al te dense bebouwde ruimte toe, omdat dit volgens de politie de veiligheidsrisico's bij matches zou verhogen. Dit veiligheidsaspect verklaart dan, samen met de andere aspecten die

hierboven omschreven worden waarom het aangeduide gebied voor het stadion ruimer werd ingetekend dat enkel de zone voor het stadion.

Ontwikkelingsmogelijkheden voor de horecazaak 'de Nieuwe Blauwe Toren'

In het uiterste noorden van het plangebied is de horecazaak 'de Nieuwe Blauwe Toren' gelegen. Deze zaak die in de week dagschotels serveert en in het weekend in hoofdzaak familiefeesten organiseert, functioneert los van het stadion- en voetbalgebeuren. Deze zaak krijgt met voorliggend plan de nodige ontwikkelingsruimte. De ontsluiting verloopt, net zoals vandaag, naar de N371. Indien echter uit verder onderzoek op projectniveau blijkt dat de N371 niet behouden kan blijven omwille van de ontwikkeling en ontsluiting van de gehele zone voor stedelijke activiteiten, moet de ontsluiting van deze horecazaak aantakken op de globale ontsluiting van de zone voor stedelijke activiteiten.

Blankenbergse Dijk

Door de ontwikkeling van het agrarisch gebied ten oosten van de Blankenbergse Dijk als bedrijventerrein en voetbalstadion, is het niet mogelijk de landschappelijke context en omgeving van de dijk volledig te behouden. Door de manier van bufferen van het bedrijventerrein en het gebied voor stedelijke activiteiten naar de dijk maximaal af te stemmen op de ligging langs deze dijk, wordt getracht de negatieve impact van beide functies zoveel mogelijk te beperken. De buffering dient rekening te houden met de historische context en het typerende landschapsbeeld.

Op die manier wordt de beschermde functie van de dijk vervangen door een eerder afschermende functie tussen de zachtere bestemmingen landbouwgebied en recreatie aan de westelijke zijde en de hardere bestemmingen bedrijvigheid en stedelijke activiteiten aan de oostelijke zijde. De historische dijk krijgt op een functionele wijze een plaats en wordt als zelfstandig en duidelijk herkenbaar landschapselement geïntegreerd.

De Blankenbergse Dijk wordt tevens ingericht als voetgangers- en fietsverbinding, die enerzijds via een aftakking ter hoogte van de Spreeuwenstraat de verbinding moet realiseren met de bestaande brug voor langzaam verkeer over de N31 en anderzijds de toegang tot het bedrijventerrein en de zone voor stedelijke activiteiten moet garanderen.

Onteigeningsplan

In functie van de realisatie van de site van het bedrijventerrein en het voetbalstadion en omwille van het belang van 1 ontwikkelingsvisie en mobiliteitsvisie op het gebied wordt een onteigeningsplan voor deze zones toegevoegd. Ook de Blankenbergse Dijk als park en langzaamverkeersverbinding wordt in het onteigeningsplan opgenomen. De onteigenende instantie is de WVI (zie bijlage Ib).

7.2.3 Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige'.</i> Artikel 1. Gebied voor weginfrastructuur	
1.1. Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen van de weginfrastructuur met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.	Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen. De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn 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: http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek.

1.2. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de weginfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.	De ingesloten zones binnen de verkeerswisselaar en de afgesneden bocht in de Expressweg zijn van belang om een kwaliteitsvol omgevingskader te kunnen bieden en worden best gevrijwaard van bebouwing. Er moet een beschrijvende nota bij de aanvraag gevoegd worden. Om tot een zinvol gebruik te komen van (beperkte) zogenaamde restgronden die overblijven (of zullen overblijven) na de aanleg van infrastructuur, wordt in de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een project dat een deel van het gebied beslaat, aangegeven wat met het overige gedeelte gebeurt. De vergunningverlenende overheid moet aan de hand van de aanvraag oordelen in welke mate de kwaliteitsvolle integratie in de omgeving wordt bereikt en of het nog niet benutte deel lange tijd onbenut zal blijven voor vervoers- en verkeersinfrastructuur en wat er tussentijds mee zal gebeuren.
1.3. Binnen het perceel 412c dient de bestaande authentieke bebouwing, alsook de terrein- en groenaanleg qua structuur, karakter en substantie maximaal behouden te blijven.	
<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'.</i> Artikel 2 Gebied voor stedelijke activiteiten Blankenbergse Steenweg	
2.1. Het gebied is bestemd voor de aanleg en exploitatie van een voetbalstadion met een maximale bezoekerscapaciteit van 40.000 toeschouwers, evenals openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten. In deze zone zijn de bij een stadion behorende ondersteunende activiteiten toegelaten voor zover ze geïntegreerd worden in het stadiongebouw. Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in de gebouwen zijn toegelaten. Grootschalige detailhandel is niet toegelaten.	Het gaat om een voetbalstadion met maximaal 40.000 toeschouwers en ruimte voor media en verslaggeving. Met voetbalstadion wordt bedoeld een voetbalstadion dat voor voetbalwedstrijden en voetbalgerelateerde evenementen kan gebruikt worden. Het kan bijvoorbeeld gaan om voetbalfandagen of niet voetbalgerelateerde evenementen.

2.2 Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - De relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen.	
In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen van de horecazaak op perceel 31462_C_0521_V_000_00 zijn alle activiteiten voor het behoud van de bestaande functies toegelaten. Ten behoeve daarvan is het toegelaten bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen. De ontsluiting verloopt naar de N371 of wordt geïntegreerd in de globale ontsluitingsstructuur van de zone voor stedelijke activiteiten indien blijkt dat de ontsluiting naar de N371 niet behouden kan blijven.	Op dit perceel is de horecazaak 'De Nieuwe Blauwe Toren' gelegen. Behoud en hergebruik van de bestaande bebouwing is mogelijk. Alle instandhoudingswerken, ook structurele aan die gebouwen zijn toegelaten, alsook het verbouwen of herbouwen. Deze werken, handelingen en wijzigingen 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.
2.3 De ontwikkeling van het hele gebied moet als geheel een architecturaal hoogwaardige uitwerking krijgen en als resultaat hebben dat het gebied als geheel geldt als een landmark in zijn stedelijke omgeving. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de architecturale kwaliteit van het stadiongebouw, aan een doordachte oriëntatie van het gebouw en aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de site (zone voor stedelijke activiteiten en bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg) als geheel. De niet bebouwde of verharde delen worden ingericht als groene ruimte. De inrichting van deze niet-bebouwde ruimte moet gebeuren vanuit een landschappelijke omgevingsaanleg, die uitgewerkt wordt over de aanpalende zones (bedrijvigheid en Blankenbergse Dijk) heen zodat deze zones landschappelijk met elkaar verbonden worden en waarin de doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer is opgenomen.	Het geheel moet een architecturale hoogwaardige uitwerking (baken of landmark) krijgen. De site moet doordacht worden georiënteerd waarbij permanente functies zo veel mogelijk zuidgericht ingeplant worden.

2.4 Elke aanvraag tot omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: - zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied; - de afwerking van de gebouwen en het architecturaal karakter van de site - het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems; - het organiseren van de ontsluiting; met name infrastructurele maatregelen op niveau van de verbetering van de ontsluiting en het voorzien van buffercapaciteit om op eigen terrein het toekomstend en vertrekkend verkeer op te vangen; - het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden voor het stadion en het bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg zonder afwenteling op het openbaar domein; met een maximum van 7200 parkeerplaatsen op de site en de directe omgeving. - het inspelen op de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en andere ondersteunende maatregelen om het autogebruik naar het voetbalstadion en de onmiddellijke nabijheid te beperken; - de sturing van het verkeer via de N31 en de A11 van/naar het voetbalstadion.	De activiteiten in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor kleine invullingen zal de beoordeling logischerwijze beknopt blijven. Voor grote projecten zal de beoordeling veel uitgebreider moeten gebeuren. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.
---	--

2.5 Er kunnen maximaal 7.200 parkeerplaatsen voor auto's (excl. parking voor bussen en fietsers) met de bijbehorende ontsluitingswegen worden gerealiseerd. Dit maximum omvat het geheel van de parkings op de site en de directe omgeving. Bijkomend moet ruimte worden voorzien voor minimaal 100 supportersbussen en minimaal 4000 fietsenstallingen. Het voorzien van een gemeenschappelijk parkeeraanbod voor het stadion en het aangrenzend bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg is verplicht. Dit parkeeraanbod (exclusief bussen en logistiek) moet gegroepeerd en meerlagig (bovengronds en al dan niet in verschillende volumes) uitgevoerd worden. De totale oppervlakte die voor het gemeenschappelijk parkeeraanbod mag worden ingenomen, bedraagt maximaal 10% van de totale oppervlakte van de zone voor stedelijke activiteiten. Het gebied wordt als volgt ontsloten: - Het toekomstig verkeer via de N31 dient gebruik te maken van een (verruimde) uitvoegstrook ter hoogte van het complex 'Blauwe Toren' die rechtstreeks naar de site wordt geleid. - Het wegrijdend verkeer naar de N31 Zuid dient gebruik te maken van een nieuwe uitrit vanop de site naar de N31-zuid via een ongelijkgrondse kruising (zgn fly-over). - In functie van het spreiden en sturen van het verkeer en in functie van het scheiden van supportersstromen kunnen eveneens toegangen worden voorzien naar de Blankenbergse Steenweg. - Een gedeelte van het toekomstig en wegrijdend verkeer via de A11, via de aansluiting aan het complex Blauwe Toren.	In dit gebied is de aanleg van maximaal 7200 parkeerplaatsen met ontsluitingswegen toegelaten. Ook moet ruimte voorzien worden voor minimaal 100 supportersbussen en minimaal 4000 fietsenstallingen. Een gemeenschappelijk parkeeraanbod voor het stadion en de aangrenzende bedrijvenzone biedt mogelijkheden naar zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijk rendement en wordt daarom verplicht gemaakt in de stedenbouwkundige voorschriften. Onder de directe omgeving wordt dan eventuele parkeergelegenheden in de onmiddellijke nabijheid, zoals aan de oostzijde van de Blankenbergse Steenweg (B-Park, Blauwe Toren of zelfs aan de Pathoekeweg) verstaan. Dit zijn parkeergelegenheden die eveneens te bereiken zijn via de N31 en A11 en het complex met de Blankenbergse Steenweg.
---	---

2.6 Omgevingsvergunningen voor het voetbalstadion en de bij een stadion behorende ondersteunende activiteiten worden enkel verleend indien aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan: - Auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen worden in het aanvraagdossier opgenomen en/of als vergunningsvoorwaarde opgelegd. Deze maatregelen dienen het autogebruik naar de site en de onmiddellijke nabijheid te beperken en garanderen het maximaal gebruik van 7200 parkeerplaatsen op de stadionsite en directe omgeving; - Sturings- en geleidingsmaatregelen worden in het aanvraagdossier opgenomen en/of als vergunningsvoorwaarde opgelegd en sturen het verkeer via de N31 en de A11 van en naar de site; - Het aanvraagdossier bevat garanties dat geen wedstrijd van maximaal 40.000 bezoekers op de site Blankenbergse Steenweg gelijktijdig wordt georganiseerd met een andere wedstrijd van meer dan 11.500 bezoekers op de site Olympia. - Infrastructurele ingrepen op het niveau van de verbetering van de ontsluiting van de bestaande verkeerscomplexen van de N31 met de Blankenbergse Steenweg en een bijkomend aansluitingscomplex zoals omschreven in artikel 2.5 zijn vergund.	Projectgebonden infrastructurele maatregelen op niveau van de verbetering van de ontsluiting van de bestaande verkeerscomplexen van de N31 met Blankenbergse Steenweg en een bijkomend ontsluitingscomplex voor wegrijdend verkeer naar de N31 zijn noodzakelijk. De sturing en ontsluiting van het verkeer gebeurt van N31 en A11. De auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen garanderen het maximaal gebruik van 7200 parkeerplaatsen op de stadionsite en directe omgeving en de inzet van randparkings (buiten de directe omgeving van het stadion) en bijhorende pendeldiensten naar deze randparkings en het station van Brugge. Onder de directe omgeving wordt dan eventuele parkeergelegenheden in de onmiddellijke nabijheid, zoals aan de oostzijde van de Blankenbergse Steenweg (B-Park, Blauwe Toren of zelfs aan de Pathoekeweg) verstaan. Dit zijn parkeergelegenheden die eveneens te bereiken zijn via de N31 en A11 en het complex met de Blankenbergse Steenweg. De verkeersbegeleidende maatregelen inzake de spreiding van het verkeer naar de parkings zijn verankerd in voorafgaande afspraken met supportes en dus gekoppeld aan het abonnement/ticket. Verkeersbegeleidende maatregelen zullen moeten afgesproken worden met de wegbeheerders (zoals AWW, stad Brugge, havenbedrijf,...) en andere gebruikers in de direct omgeving zodat het verkeer verdeeld wordt over de A11 en de N31. Zolang deze infrastructurele maatregelen niet zijn vergund, kan er geen vergunning worden verleend voor de bouw van het voetbalstadion en de het stadion behorende ondersteunende activiteiten.
---	--

2.7 De ontwikkeling van het gebied gebeurt op basis van een mobiliteitsstudie. Deze studie omvat een globale mobiliteitsvisie die uitgaat zowel van de mobiliteit gekoppeld aan de activiteiten van het stadion als van een visie op de mobiliteit van de gehele site (stadion en bedrijventerrein). Dit houdt een inzicht in de te nemen maatregelen op het vlak van ontsluiting, parkeren en gemeenschappelijk vervoer. De mobiliteitsstudie geeft aan op welke wijze de exploitatie van het stadion en het aangrenzende bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg op het vlak van parkeren op elkaar worden afgestemd om te komen tot gezamenlijk parkeren met een maximum van 7200 parkeerplaatsen op de site en directe omgeving. In de mobiliteitsstudie worden hiervoor de concrete modaliteiten bepaald. De mobiliteitsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.	Mobiliteitsstudies zijn onderworpen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daar doet dit stedenbouwkundig voorschrift geen afbreuk aan. Wel wordt aangegeven wat belangrijke aandachtspunten zijn die minimaal beantwoord moeten worden in de mobiliteitsstudie. De stedenbouwkundige voorschriften leggen de locatie en de principes van de ontsluiting vast. In de mobiliteitsstudie zullen de ontwerpmatige en organisatorische aspecten van de ontsluiting verder worden uitgewerkt. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed: - bereikbaarheid voor fietsers - bereikbaarheid met het collectief vervoer (supportersbussen, trein en openbare bus (of combinaties hiervan) - bereikbaarheid voor auto's - parkeren (op de site zelf en op andere locaties), daarbij dient een collectief parkeeraanbod met de aangrenzende zone voor regionale bedrijvigheid worden voorzien; waarbij het geheel van de parkeermogelijkheden voor de bezoekers van het stadion op de site en de directe omgeving gelimiteerd zijn tot het gebruik van 7200 parkeerplaatsen. Onder de directe omgeving wordt dan eventuele parkeergelegenheden in de onmiddellijke nabijheid, zoals aan de oostzijde van de Blankenbergse Steenweg (B-Park, Blauwe Toren of zelfs aan de Pathoekeweg) verstaan. Dit zijn parkeergelegenheden die eveneens te bereiken zijn via de N31 en A11 en het complex met de Blankenbergse Steenweg. - harde maatregelen ter promotie van het ontraden van autogebruik - ...
---	--

2.8 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Smalle Watergang. Dit betekent dat: - Overwelving niet toegelaten is; - De oeverstroken vrijgehouden moeten worden. Bestaande waterlopen in het gebied moeten in open tracé worden behouden.	De structuurkwaliteit van de Smalle Watergang kan lokaal wijzigen daar waar waterlopen worden gekruist. Deze wijzigingen zullen zeer lokaal optreden en hangen sterk af van uitvoeringstechnische aspecten. Bij verdere ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de hierboven genoemde waterlopen. Dit betekent: • Overwelving niet toegelaten is; • De oeverstroken vrijgehouden moeten worden. Bestaande waterlopen in het gebied moeten in open tracé worden behouden. Het inkokeren van de waterlopen of hun oevers veroorzaakt ecotoopverlies, vandaar het belang om deze in open tracé te behouden.
2.9 In functie van het beperken van een verdroging van de grondwatertafel moet bij alle handelingen in het gebied rekening worden gehouden met: - het vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag - het vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem - maximaal inzetten op het gebruik van doorlatende materialen	Milderende maatregel in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel.
2.10 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten. De geluidsemissies van het voetbalstadion dienen maximaal te worden beperkt voor de omgeving (mens en milieu, fauna). De aanvraagdossiers voor het stadion bevatten de nodige garanties om bodembezetting ten gevolge van langdurige belasting en bemaling te voorkomen, alsook om de invloedssfeer van de bemaling te beperken.	Milderende maatregelen in functie van het beperken van de lichtverstoring en inzakke geluid en bodem.

2.11 Het integreren van ecologisch waardevolle ecotopen en het behoud van de bestaande corridors en stapstenen in het gebied is verplicht. Het voorzien van corridors tussen de bebouwing en het nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van de wegen is eveneens verplicht. Kleine landschapselementen moeten behouden blijven. Indien het behoud van kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen omwille van principes van zorgvuldig ruimtegebruik niet mogelijk is, worden deze verplaatst en geïntegreerd en/of gecompenseerd in de groenstructuur van het gebied voor stedelijke activiteiten ter behoud van de aanwezige habitats. Minimaal 5% van de zone voor stedelijke activiteiten moet worden voorbehouden voor kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen die zoals hierboven vermeld niet behouden kunnen worden. Deze kunnen niet worden voorzien binnen de buffer zoals omschreven in artikel 2.15	Milderende maatregel om de effecten ten aanzien van de ecotooppinname te beperken. De aanwezige ecotopen zijn in hoofdzaak van belang voor watervogels die afkomen op de plassen en natte graslanden in de omgeving.
2.12 In het gebied zijn alle handelingen 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 toegelaten, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.	De ‘technieken van natuurtechnische milieubouw’ zijn 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: http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek.
2.13 Het aanwezige bouwkundig erfgoed kan gebruikt worden in functie van huisvesting voor het bewakingspersoneel of gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het de zone voor stedelijke activiteiten. Het aanwezige bouwkundig erfgoed mag ook worden afgebroken. Bij afbraak dient het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd te worden.	Het behoud van dit bouwkundig erfgoed kan de ontwikkeling van de site hypothekeren. Daarom wordt opgenomen dat zowel het behoud als de afbraak ervan mogelijk is.

2.14 Bij de vergunningsaanvraag voor het stadion wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie zal tenminste aantonen hoe het parkeren gemeenschappelijk met het bedrijventerrein wordt georganiseerd zoals in bovenstaande artikels wordt geschreven, op welke wijze wordt ingespeeld op de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, hoe de ontsluiting zal verlopen (inclusief buffercapaciteit op de site zelf en de ontsluiting van de horecazaak), welke maatregelen er worden genomen in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel, hoe met corridors, stapstenen en ecologisch waardevolle ecotopen en kleine landschapselementen wordt omgegaan ter behoud van de aanwezige habitats, hoe kwalitatieve afwerking (buffering) ten opzichte van de Blankenbergse Dijk en van de Blankenbergse Steenweg ingepast wordt en hoe de waterhuishouding wordt geregeld. De inrichtingsstudie bevat eveneens de in artikel 2.7 vermelde mobiliteitsstudie. De mobiliteitsvisie en inrichtingsstudie maken deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande mobiliteitsstudie en inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe mobiliteits- en inrichtingsstudie bevatten.	
<i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i> Artikel 2.15 Buffer	

Een buffering ten opzichte van de Blankenbergse Dijk moet rekening houden met de historische context van het landschap. In westelijke richting is de buffer aan te leggen als een open, verspreid beplante zone van 60m breed die mee benut moet worden als lintvormig waterbuffervolume met ecologische medefunctie. Een massieve groenbuffer is niet toegestaan. Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: het onderbreken van de buffer omwille van het kruisen met een langzaamverkeersverbinding of waterbeheersingswerken. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet deze buffer aangelegd en beplant zijn.	Het vrijwaren van een zone van 24m breed op de Blankenbergse Dijk is een milderende maatregel die in het kader van de plan-MER vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie werd geformuleerd. Deze milderende maatregel heeft tot doel het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied als randvoorwaarde in te schrijven. De Blankenbergse Dijk is landschapshistorisch van belang. Het behoud van het cultuurhistorische profiel van de dijk is belangrijk. Dit betekent concreet dat geen massieve groenbuffer wordt nagestreefd maar graslanden, boomgaarden in combinatie met perceelsrandbegroeiing (bvb hagen, houtkanten, knotbomen). Het voorzien van een bufferbekken moet worden gerealiseerd als een lintvormig bekken langs de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg. Daarom wordt een totale zone van 60 meter voorzien.
 <i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.</i> Artikel 3. Gemengd bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg	

3.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende hoofdactiviteiten: - productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; - opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel; - afvalbewerking met inbegrip van recyclage. Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsactiviteiten met een beperkte omvang of een beperkte ruimtelijke impact zijn toegelaten. Productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling is toegelaten. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.	Een gemengd bedrijventerrein is een bedrijventerrein dat vanwege de schaal, ligging, omvang of ontsluiting een specifieke rol vervult binnen de Vlaamse economische structuur. Het kan zowel gericht zijn naar grote bedrijven met een belangrijke stedenbouwkundige hinder, als naar kleinere bedrijven met een beperkte ruimtelijke impact. Op een gemengd bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving. Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker er ook onder begrepen zijn. Onder groepage wordt verstaan: de groepsgewijze vereniging van de te verzenden bestellingen, of de samenlading van vrachten. In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie. Deze bepaling heeft betrekking op het toelaten van inrichtingen die vallen onder toepassing van de Sevesowetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen en volgt uit het RVR. Bijkomend moet worden geopgemerkt dat vanuit het oogpunt van het groepsrisico het voetbalstadion de aanwezigheid van een zodanig groot aantal mensen met zich meebrengt dat deze activiteit niet evident verenigbaar is met activiteiten waaraan (belangrijke) externe (mens)risico's voor zware ongevallen zijn verbonden. Dit maakt dat een dergelijk stadion (als aandachtsgebied) sowieso beperkingen oplevert naar de toekomstige ontwikkeling van Seveso-bedrijfgheid om het bedrijventerrein en omgekeerd.
3.2 De bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten: - kleinhandel; - agrarische productie - autonome kantoorhandel - verwerking en bewerking van delfstoffen	Met autonome kantooractiviteit wordt bedoeld: dienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten, zoals de productie of verwerking van goederen.

3.3. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan: - het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid; - de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein; - het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers; - het afschermen van laad- en losruimten en relevante installaties in de richting van de nabijgelegen woningen.	Zorgvuldig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein.
3.4. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.	Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een tankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank- of postloket.
3.5. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.	
3.6. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten. Als het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.	In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover zijn aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.
3.7 De parkeervraag mag niet worden afgewend op het openbaar domein. Het voorzien van een gemeenschappelijk parkeeraanbod voor het bedrijventerrein in de aangrenzende zone voor stedelijke activiteiten is verplicht, zoals bepaald in artikel 2.5, tweede lid.	De parkeerbehoefte in functie van de bedrijventerrein mag niet worden afgewend op het openbaar domein, maar dient te worden voorzien binnen de afbakening van het geheel van de zone voor stedelijke activiteiten en de zone voor het bedrijventerrein. Een gemeenschappelijk parkeeraanbod is verplicht.

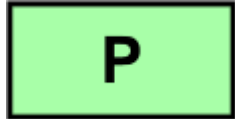
3.8 Elke aanvraag tot omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: - zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied met aandacht voor kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein; - het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems; - het organiseren van de ontsluiting met aandacht voor de spreiding van de ontsluiting van bedrijventerreinen De Spie en Blankenbergse Steenweg - het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden voor het voetbalstadion en het bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg zonder afwenteling op het openbaar domein.	
3.9 Vergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen worden genomen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen en indien de nodige maatregelen in functie van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegnnet in het aanvraagdossier zijn opgenomen.	De stedenbouwkundige voorschriften leggen de locatie en de principes van de ontsluiting vast. In de mobiliteitsstudie zullen de ontwerpmatige en organisatorische aspecten van de ontsluiting verder worden uitgewerkt. Daarbij dient ondermeer aandacht te worden besteed aan: - bereikbaarheid voor fietsers - bereikbaarheid met het collectief vervoer (supportersbussen, trein en openbare bus (of combinaties hiervan) - bereikbaarheid voor auto's - parkeren (op de site zelf en op andere locaties), daarbij dient een collectief parkeeraanbod met de aangrenzende zone voor regionale bedrijvigheid worden voorzien - harde maatregelen ter promotie van het ontraden van autogebruik - ...

3.10 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de aanwezige waterlopen. Dit betekent dat: - Overwelving niet toegelaten is; - De oeverstroken vrijgehouden moeten worden. Bestaande waterlopen in het gebied moeten in open tracé worden behouden.	De structuurkwaliteit kan lokaal wijzigen daar waar waterlopen worden gekruist. Deze wijzigingen zullen zeer lokaal optreden en hangen sterk af van uitvoeringstechnische aspecten. Bij verdere ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de hierboven genoemde waterlopen. Dit betekent: • Overwelving niet toegelaten is; • De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.. Bestaande waterlopen in het gebied moeten in open tracé worden behouden.
3.11 In functie van het beperken van een verdroging van de grondwatertafel moeten bij alle handelingen in het gebied rekening worden gehouden met: - het vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag - het vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem - maximaal inzetten op het gebruik van doorlatende materialen	Milderende maatregel in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel.
3.12 Het integreren van ecologisch waardevolle ecotopen en het behoud van de bestaande corridors en stapstenen in het bedrijventerrein is verplicht. Het voorzien van corridors tussen de bebouwing en het nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van de wegen is eveneens verplicht. Kleine landschapselementen moeten behouden blijven. Indien het behoud van kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen omwille van principes van zorgvuldig ruimtegebruik niet mogelijk is, worden deze verplaatst en geïntegreerd en/of gecompenseerd in de groenstructuur van het bedrijventerrein ter behoud van de aanwezige habitats.	Milderende maatregel om de effecten ten aanzien van de ecotoopinname te beperken. De aanwezige ecotopen zijn in hoofdzaak van belang voor watervogels die afkomen op de plassen en natte grlanden in de omgeving. Het inkokeren van de waterlopen of hun oevers veroorzaakt ecotoopverlies, vandaar het belang om deze in open tracé te behouden.
3.13 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.	Milderende maatregelen in functie van het beperken van de lichtverstoring

3.14 In het gebied zijn alle handelingen 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 toegelaten, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.	De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn 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: http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Het voorzien van een bufferbekken kan worden gerealiseerd als een lintvormig bekken langs de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg.
3.15 Tussen het bedrijventerrein en zuidelijke recreatiezone wordt eveneens in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's. De buffer wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies. Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van deze buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg van kruisende langzaamverkeersverbindingen, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken. In functie van buffering ten opzichte van de Blankenbergse Dijk moet aansluitend bij de bedrijfsgebouwen zelf een gesloten groenscherm met een minimum breedte van 15 meter worden voorzien. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moeten deze buffers aangelegd en beplant zijn.	

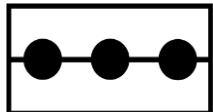
3.16 Het aanwezige bouwkundig erfgoed kan gebruikt worden in functie van huisvesting voor het bewakingspersoneel of gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein Het aanwezige bouwkundig erfgoed mag ook worden afgebroken. Bij afbraak dient het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd te worden.	Het behoud van dit bouwkundig erfgoed kan de ontwikkeling van de site hypothekeren. Daarom wordt opgenomen dat zowel het behoud als de afbraak ervan mogelijk is.
3.17. Bij de vergunningsaanvraag voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie zal tenminste aantonen hoe het parkeren geclusterd met het stadion wordt georganiseerd, op welke wijze wordt ingespeeld op de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, hoe de ontsluiting zal verlopen, welke maatregelen er worden genomen in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel, hoe met corridors, stapstenen en ecologisch waardevolle ecotopen en kleine landschapselementen wordt omgegaan ter behoud van de aanwezige habitats en hoe de waterhuishouding wordt geregeld. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een inrichtingsstudie of een aangepaste inrichtingsstudie bevatten.	
 <i>Overdruk - symbolisch</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i> Artikel 3.18 Ontsluiting voor autoverkeer	

Het bedrijventerrein/de site (bedrijventerrein en stedelijke activiteiten) wordt ontsloten via de N371 – Blankenbergse Steenweg.	
 <i>(symbolische aanduiding in overdruk)</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i> Artikel 3.19. Groenbuffering langs de Blankenbergse Steenweg	
Langsheen de Blankenbergse Steenweg dient een groenbuffer te worden aangelegd. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's. De aanleg van een gronddam of het nemen van andere geluidswerende maatregelen in deze zone is toegelaten ter hoogte van de woningen aan de overzijde van de Blankenbergse Steenweg. De buffer wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies. Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken. In functie van de realisatie van de toegang (art 3.18) is het onderbreken van buffer toegelaten. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.	Er wordt in een buffer voorzien aan de oostzijde van het bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg. Enerzijds om de Blankenbergse Steenweg (in combinatie met de bestaande groenbuffer aan het bedrijventerrein Blauwe Toren) als een kwaliteitsvolle groene corridor binnen het groter geheel van de bedrijvenzones te kunnen inrichten en op die manier de kwaliteit van de Blankenbergse Steenweg als onder andere toeristische toegangsweg naar Brugge te kunnen waarborgen en de weg alle omgevingskwaliteit te geven. Anderzijds maakt deze buffer het ook mogelijk om de aanleg van geluidswerende maatregelen zoals een gronddam naar de aanwezige woningen mogelijk te maken.

 <i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i> Artikel 3.20 Buffer	
Een buffering ten opzichte van de Blankenbergse Dijk moet rekening houden met de historische context van het landschap. In westelijke richting is de buffer aan te leggen als een open, verspreid beplante zone van 20m breed die mee benut kan worden als lintvormig waterbuffervolume met ecologische medefunctie. Een massieve groenbuffer is niet toegestaan. Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: het onderbreken van de buffer omwille van het kruisen met een langzaamverkeersverbinding of waterbeheersingswerken. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet deze buffer aangelegd en beplant zijn.	Het vrijwaren van een zone van 24m breed op de Blankenbergse Dijk is een milderende maatregel die in het kader van de plan-MER vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie werd geformuleerd. Deze milderende maatregel heeft tot doel het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied als randvoorwaarde in te schrijven. De Blankenbergse Dijk is landschapshistorisch van belang. Het behoud van het cultuurhistorische profiel van de dijk is belangrijk. Dit betekent concreet dat geen massieve groenbuffer wordt nagestreefd maar graslanden, boomgaarden in combinatie met perceelsrandbegroeiing (bvb hagen, houtkanten, knotbomen). Het voorzien van een bufferbekken kan worden gerealiseerd als een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg.
 <i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.</i> Artikel 4. Park	

4.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Dit parkgebied betreft de Blankenbergse Dijk waarbinnen een zone van 24 meter breed gevrijwaard dient te blijven in functie van het behoud van het cultuurhistorisch profiel van deze dijk. . Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevengegeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De 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. De bestaande parking op de Blankenbergse Dijk kan behouden blijven; het aantal parkeerplaatsen mag niet toenemen. De bestaande toegangen naar de landbouwbedrijven ten westen van de Blankenbergse Dijk kunnen binnen deze bestemming behouden blijven.	Park moet hier voornamelijk in de betekenis van het bosdecreet (artikel 4 bis) geïnterpreteerd worden, zijnde <i>“groene ruimten waarbij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig andere functies kunnen worden vervuld, zoals recreatieve, educatieve, economische, cultuurhistorische, landschappelijke, wetenschappelijke, ecologische, fauna- en florabeschermende en milieubeschermende functies. Zij bestaan naast open gedeelten, waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en andere infrastructures, uit een afwisseling van bosgedeelten en/of gedeelten begroeid met bomen, heesters en kruidachtige gewassen.”</i> De sociale functie verwijst in deze context in hoofdzaak naar de publieke toegankelijkheid van openbare parken en de betekenis die deze gebieden hebben als (randstedelijke) groenvoorziening. Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven. De Blankenbergse Dijk is landschapshistorisch van belang. Het behoud van het cultuurhistorische profiel van de dijk is belangrijk. Het accentueren of inpassen binnen de nieuwe ontwikkelingen is een meerwaarde. De zone van de dijk (24m breed) dient gevrijwaard te blijven. De nodige aandacht dient besteed aan de aansluiting van het landschap van het bedrijventerrein inclusief buffer op het landschap van de dijk. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevengegeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie. Op de Blankenbergse Dijk is een parking gelegen, deze kan behouden blijven maar het aantal parkeerplaatsen mag niet toenemen. Ten westen van de Blankenbergse Dijk zijn een landbouwbedrijven gelegen die op vandaag toegang tot hun gronden en gebouwen nemen via de Blankenbergse Dijk. Deze toegang kan behouden blijven.
4.2 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.	Milderende maatregelen in functie van het beperken van de lichtverstoring

4.3. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten. De in artikel 4.1 en 4.2 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, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.	In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. 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... 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 verbindingsfunctie 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 infrastructuur 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 uitsluitend 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 voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn 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: http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-
---	--

	<u>natuurtechniek.</u> .
 <i>(symbolische aanduiding in overdruk)</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i> Artikel 4.4. Fiets- en voetgangersverbinding	
Om functionele relaties te leggen wordt een verbinding gerealiseerd voor de zachte weggebruiker op de Blankenbergse Dijk en de bestaande wegenis. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. Er moeten doorsteken voorzien worden vanuit deze verbinding naar de naastliggende bestemmingen: minstens één naar het regionaal bedrijventerrein en minstens één naar de zone voor stedelijke activiteiten.	Er is een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd tussen Brugge en het openruimte gebied ten noorden van de Zeehaven. Er werd een fietsverbinding gerealiseerd over de N31. Bij het concrete ontwerp van deze verbinding moet rekening gehouden worden met de bestaande toegangen tot de naastgelegen landbouwbedrijven.
 <i>(symbolische aanduiding in overdruk)</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i> Artikel 5 Hoogspanningsleiding	

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. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming. 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.	Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.
<i>(symbolische aanduiding in overdruk)</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i> Artikel 6 Enkelvoudige leiding	
In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.	Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden voor zover er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet bekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder die obstakels omdat die bij de opmaak van het RUP bekend zijn. Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.

8 Ruimteboekhouding

De ruimteboekhouding geeft een overzicht van de oppervlakten van de bestemmingwijzigingen die door het plan van toepassing zijn. De gegevens hebben geen juridische waarde; ze worden ter informatie toegevoegd.

De ruimteboekhouding geeft een overzicht van de oppervlakten van de bestemmingwijzigingen die door het plan van toepassing zijn. De gegevens hebben geen juridische waarde; ze worden ter informatie toegevoegd.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied	Bestemming en in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Verschil
Recreatie	0	49	+ 49
Overig groen	0	3	+ 3
Landbouw	118	0	-118
Industrie	1	30	+ 29
Overige	5	42	+ 37
	124	124	

9 Lijst met op te heffen voorschriften en verordende bepalingen en verkavelingen

In overeenstemming met de decretale bepalingen worden voor de gebiedsdelen die opgenomen zijn in de verordenende grafische plannen de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan en BPA's/RUPs opgeheven.

Dit geldt dus niet voor de gebieden die wel opgenomen zijn binnen de afbakeningslijn maar waarvoor geen deelgebied is opgenomen. Daar blijft het gewestplan en de BPA's/RUPs gelden.

Er worden geen verkavelingsvergunningen opgeheven.

Bij de respectievelijke deelplannen wordt in detail opgelijst welke bestemmingen komen te vervallen.

9.1.1 Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft volgende voorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust 3 (KB 07/04/1977) en latere wijzigingen op:

- Agrarisch gebied

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft de voorschriften van het BPA 'Zeelaan Zuid-West' op, voor het gedeelte gelegen binnen de contour van dit deelplan.