



Besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille'

DE VLAAMSE REGERING,

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Het decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten, artikel 66, tweede lid.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft.
- Het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, artikel 27, derde lid, ingevoegd bij het decreet van 13 februari 2004 en artikel 29, §2, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 13 februari 2004.
- Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, artikel 13, §§1 en 3, gewijzigd bij het decreet van 19 juli 2002, artikel 17, §3, eerste lid, vervangen bij het decreet van 19 mei 2006, artikel 18, gewijzigd bij het decreet van 19 juli 2002, artikel 25, §1, vervangen bij het decreet van 19 juli 2002 en gewijzigd bij het decreet van 7 december 2007, artikel 27, §3, eerste lid, ingevoegd bij het decreet van 19 juli 2002 en gewijzigd bij het decreet van 25 mei 2007, artikel 28, gewijzigd bij het decreet van 19 juli 2002 en artikel 36ter, §§1 en 2, ingevoegd bij het decreet van 19 juli 2002 en gewijzigd bij het decreet van 19 mei 2006.
- Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.5.1 en 6.5.3, tweede en derde lid.

Vormvereisten

Volgende vormvereisten zijn voldaan:

- De dienst Veiligheidsrapportage van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie oordeelde op 1 juni 2016 dat de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport niet vereist is voor het voorliggende plan.

- Op 8 juni 2016 werd de plenaire vergadering over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' georganiseerd. Van de plenaire vergadering werd een verslag opgemaakt waarin de schriftelijke adviezen als bijlage zijn opgenomen. Het gaat om de adviezen van de provincie West-Vlaanderen, de gemeenten Jabbeke en De Haan, het Agentschap Wegen en Verkeer, het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid, het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, afdeling natuurlijke rijkdommen, het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst milieueffectrapportagebeheer, het Departement Landbouw en Visserij, het Agentschap voor Natuur en Bos, het Agentschap Onroerend Erfgoed, de Vlaamse Milieumaatschappij, de Nieuwe Polder van Blankenberge, de NMBS, Infrabel en de NV Waterwegen en Zeekanaal.
- Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseerde op 24 juni 2016 over het onderzoek naar de mogelijke betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied. Uit dit advies blijkt dat het plan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken en dat bijgevolg de opmaak van een passende beoordeling niet vereist is voor het voorliggende plan.
- De Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO) gaf op 31 augustus 2016 haar advies over het voorontwerp GRUP 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille'.
- De dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie oordeelde op 4 november 2016 dat de opmaak van een planmilieueffectenrapport niet vereist is voor het GRUP 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille'.
- De watertoets is opgenomen in de toelichtingsnota van het GRUP 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille'.
- De Vlaamse Regering stelde het ontwerp GRUP 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' voorlopig vast op 3 mei 2019.
- De Vlaamse Regering kondigde het openbaar onderzoek over het ontwerp van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan in het Belgisch Staatsblad en drie nationale kranten en met een radiobericht.
- Het openbaar onderzoek vond plaats van 16 juli tot en met 13 september 2019. In het kader van het openbaar onderzoek werd op 26 augustus 2019 een infomarkt georganiseerd in Oudenburg.
- Het advies van de gemeenten Oudenburg, De Haan en Jabbeke werd ingewonnen. Er werd een advies ontvangen van de provincie West-Vlaanderen en de gemeenten Oudenburg en Jabbeke. Daarnaast werden 12 individuele bezwaren en opmerkingen ontvangen.

Het advies [XX] van de Raad van State, gegeven op [XX.XX.2020], met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

- In het bindend deel van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt het Vlaams Gewest opgedragen de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur als volgt af te bakenen in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen: 750.000 ha agrarisch gebied ruimtelijk bestemd voor de beroepslandbouw, 10.000 ha bijkomend bosgebied of bosuitbreidingsgebied en 150.000 ha natuurverwevingsgebied (in overdruk). Het

voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan deze bepalingen door de bestemming van agrarisch gebied en natuurgebied.

- De Vlaamse Regering heeft op 7 december 2001 beslist de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur uit te voeren in twee fasen en voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan vormt een onderdeel van de tweede fase van deze afbakening.
- De Vlaamse Regering keurde op 9 december 2004 het strategisch plan voor de haven van Zeebrugge goed.
- Het voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd daarnaast opgesteld in uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering van 31 maart 2006 over de verdere uitvoering van de afbakening van de gebieden van de agrarische en de natuurlijke structuur in de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek. Met deze beslissing werd onder meer een gefaseerd operationeel uitvoeringsprogramma goedgekeurd. Het voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgesteld in uitvoering van de acties 34 'Ettelgemse Gemene Weiden, Palingpotweiden, het Pompje, Paddegat-Schobbejak, 35 'Kwetshage' en 37 'Duivekete, Waterhof, put van Vlissegem' van voornoemd operationeel uitvoeringsprogramma.
- De Vlaamse Regering besliste op 7 mei 2010 over de verdere uitvoering van de tweede fase van het afbakingsproces. De beslissing omvat een 'plan van aanpak voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen' en een 'gebiedsgericht programma' met prioritair op te starten acties. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' geeft uitvoering aan de acties 34, 35 en 37 van het goedgekeurde operationeel uitvoeringsprogramma van de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek. Met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt onder meer 394 ha natuurgebied en 1274 ha agrarisch gebied bestemd. Dit agrarisch gebied wordt gedifferentieerd door de afbakening van 432 ha agrarische gebieden met overdruk natuurverwevingsgebied en 63 ha bouwvrije agrarische gebieden.
- Een deel van de definitief aangeduide ankerplaats 'Polder Klemskerke-Vlissegem' krijgt met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan een ruimtelijke vertaling tot erfgoedlandschap. Het GRUP bevat hiertoe verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Buiten dit erfgoedlandschap, in functie van bestaande erfgoedwaarden in het plangebied, worden enkele percelen bestemd als gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde omwille van de relatie tussen het bestaande onroerend erfgoed met hun specifieke ruimtelijke context. Erfgoeditems werden aangeduid door middel van punt- of lijnvormige overdrukken met bijkomende stedenbouwkundige voorschriften of de bestemming bouwvrij agrarisch gebied.
- Bij de opmaak van het GRUP is een watertoets uitgevoerd. Er is met het watersysteem rekening gehouden bij de redactie van de stedenbouwkundige voorschriften. Uit één en ander kan besloten worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem. Hierover is toelichting opgenomen in de toelichtingsnota.
- In wat volgt, wordt eerst ingegaan op de aanpassingen die volgen uit het openbaar onderzoek. Vervolgens worden de overige bezwaren, opmerkingen en adviezen besproken.
- In navolging van het advies van de provincie West-Vlaanderen over het ontwerp-GRUP wordt de Jabbeekse beek bijkomend aangeduid op het grafisch plan als te behouden cultuurhistorische waardevolle waterloop, omwille van de selectie van de Jabbeeksebeek in het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen om de landschappelijke structuur te beschermen en te versterken en de cultuurhistorische waarde te behouden.

- In navolging van sommige bezwaren en opmerkingen wordt een beperkt aantal bijkomende percelen bestemd als natuurgebied. Het gaat om twee gebieden die aangeduid zijn als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving en aansluiten bij een ruimer natuurgebied rondom de Noord-Ede. Het weiland tussen het natuurgebied en de Noord-Ede sluit onmiddellijk aan bij omringende weidecomplex dat aangeduid is als natuurgebied en wordt gebruikt als broed-, rust- en voedselplaats door Kievit en grutto en in de winter vaak ook door kleine rietgans. Ook door de ligging heeft dit weiland een gunstige ligging voor weidevogels en is ze geschikt voor het behoud van kwetsbaar geworden broedvogelsoorten. Het perceel heeft omwille van de structuur met microreliëf, de veelheid aan grachtjes en de aanwezigheid van een grote veedrinkpoel bijzonder geschikte karakteristieken voor het behoud van het historisch permanent grasland. Het perceel heeft door deze kenmerken en de ligging aansluitend bij een vrij grote depressie ten oosten van dit perceel en door gelijkaardige percelen in een ruimere omgeving, een grote aantrekkingskracht op water- en weidevogels. De aanwezigheid van broedende vogels wijst op de hoge actuele natuurwaarden van dit perceel. Daarnaast vormen de poel en de depressie belangrijke voedselbiotopen voor weidevogels. De bodems waarop zij naar voedsel zoeken dienen immers voldoende vochtig te zijn opdat de vogels daarin hun voedsel, zoals bijvoorbeeld wormen, zouden kunnen vinden. In de huidige droogteperiode zijn nagenoeg alle weidevogels met hun eventuele jongen quasi uitsluitend nog terug te vinden in de zeer nabije omgeving van de resterende waterhoudende poelen. De reden van de aantrekkingskracht op deze vogels is allicht deels te wijten aan de nabijheid van de Noord-Ede, die op zich een interessant biotoop vormt, maar vooral ook een afscherming is tegen predatoren die het perceel vanuit het noorden proberen te bereiken. Door de relatieve onbereikbaarheid van het perceel vormt het ook een belangrijk perceel voor overwinterende watervogels zoals kleine rietganzen en kolganzen, die hier zowel rust, drinken als voedsel vinden. In de omgeving broeden een aantal koppels Kieviten en grutto's. Het aantal is de laatste jaren evenwel afgenomen waardoor het Agentschap Natuur en Bos momenteel de opmaak van een soortbeschermingsplan overweegt. Ook de zilte weidepercelen ten oosten van de Watergangstraat zijn deels gekenmerkt door een zoutminnende begroeiing en de aanwezigheid van onder meer bijenorchis. Deze percelen langs de Watergangstraat werden recent verworven door ANB met het oog op het behoud van de natuurwaarden en als leefgebied voor weidevogels. Gelet op deze belangrijke natuurwaarden en potenties is het aanbevolen om deze percelen te bestemmen als natuurgebied met overdruk VEN, net zoals de aansluitende percelen.
- In navolging van een bezwaar wordt voor de huiskavel van een landbouwbedrijf ter hoogte van de Klemskerkestraat de overdruk natuurverweving geschrapt uit het grafisch plan. In overeenstemming met de algemene werkwijze worden bestaande landbouwbedrijfszaten in principe bestemd als agrarisch gebied om de ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen te garanderen. Het betrokken landbouwbedrijf is gelegen in de nabijheid van een tweede landbouwbedrijfszaten zodat de aanpassing de aaneengeslotenheid van het natuurverwevingsgebied niet aantast. Het bedrijf is kort voor de voorlopige vaststelling van het GRUP geregistreerd als landbouwbedrijf en was in het ontwerp ten onrechte niet opgenomen als landbouwbedrijf. Dat wordt nu rechtgezet.
- In het advies van de gemeente Jabbeke wordt gevraagd om de bestaande helihaven (perceel 599^E) ter hoogte van de AWV-site in het zuiden van het plangebied op te nemen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De Vlaamse Regering stelt dat het hier gaat om een bestaand verhard platform, aansluitend bij de rest van de site. De natuurwaarden op dit perceel zijn nihil. Dit platform kan ook in de toekomst dienst blijven doen als heliplatform, bv. in functie van calamiteiten of noodtransporten. Gelet op

het feit dat geen natuurwaarden in het gedrang komen en er geen aantasting van de landbouwstructuur ontstaat, werd het verordenend plan op dit punt aangepast.

- In navolging van het advies van de provincie West-Vlaanderen worden in artikel 1.4 en artikel 2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften maatregelen tegen droogte toegevoegd als toegelaten activiteit, vermits dergelijke maatregelen deel uitmaken van het integraal waterbeleid, in het bijzonder in de poldergebieden aan de kust en de Oudlandpolder en omgeving.
- In navolging van het advies van de provincie West-Vlaanderen en de gemeente Jabbeke wordt het grafisch plan aangepast voor wat betreft de aanduiding van reservatiestroken voor infrastructuur, in overeenstemming met de beslissing van de Vlaamse Regering van 14 december 2018 houdende de opheffing van reservatiestroken die in overdruk zijn afgebakend in gewestplannen of algemene plannen van aanleg.
- In navolging van het advies van de stad Oudenburg worden correcties doorgevoerd in de toelichtingsnota. Het gaat onder meer om een correctie van de achterhaalde verwijzingen naar het gemeentelijk structuurplan.
- In antwoord op de bemerkingen van de provincie West-Vlaanderen en de gemeente Oudenburg inzake de bouwmogelijkheden voor bestaande, vergunde woningen in gebieden bestemd als bouwvrij agrarisch gebied en agrarisch gebied met overdruk natuurverweving, wordt een verduidelijking opgenomen in de toelichting.
- In navolging van het advies van de provincie West-Vlaanderen is in de toelichtingsnota de passage over de ruilverkavelingen Paddegat en Schobbejak aangepast.
- In antwoord op de opmerking van de provincie West-Vlaanderen in verband met de mogelijke inzet van planologische ruil nabij Schobbejak, zoals vermeld staat in de Toelichtingsnota, wordt een correctie doorgevoerd. De Vlaamse Regering stelt dat dit immers een foutieve omschrijving is. Bij de goedkeuring van de ruilverkaveling Schobbejak werd een deel van de polder aangeduid met als doel om in te richten als natuurgebied. Deze inrichting werd uitgevoerd en de Vlaamse Overheid werd eigenaar van deze percelen. Het GRUP voorziet nu de herbestemming van deze gronden naar de geëigende bestemming conform de inrichting. Het gaat niet om een planologische ruil, zoals bedoeld in het Decreet Landinrichting. Dit werd gecorrigeerd in de Toelichtingsnota.
- In het advies van de provincie wordt voorgesteld om de mogelijkheden voor bijkomende woningen, die opgenomen zijn in de stedenbouwkundige voorschriften voor gemengde openruimtegebieden, te schrappen. De cultuurhistorische waardevolle sites zijn nauwkeurig geselecteerd en zijn beperkt in aantal. Het potentieel aantal nieuwe woningen in de open ruimte is derhalve ook zo beperkt dat het kernversterkend beleid waar de provincie naar verwijst niet in het gedrang komt. Er wordt geopteerd om wonen toch toe te laten om het behoud van dit erfgoed te faciliteren. Een strikt verbod zou die mogelijkheden al te zeer beperken. Dit advies geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.
- De provincie pleit in haar advies voor voldoende ruime aanduidingen van de bestaande landbouwbedrijfszetels om te vermijden dat het bouwvrij agrarisch gebied te nauw aansluit en de bedrijven al te zeer zou beperken in de uitbreidingsmogelijkheden. Bij de opmaak van het plan is per landbouwbedrijfszetel een specifieke aanduiding in die zin gebeurt waarbij er in principe is van uitgegaan dat de huiskavel of huiskavels worden aangeduid als agrarisch gebied en niet als bouwvrij agrarisch gebied. Indien de specifieke configuratie van de landbouwbedrijfszetel of van de perceelsgrenzen dit vereisen is daarmee rekening gehouden bij de opmaak van het grafisch plan. Dit advies geeft dus geen aanleiding tot aanpassingen aan het grafisch plan.

- In het advies van de gemeente Jabbeke wordt voorgesteld om in de mogelijkheden voor het "gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde" ten zuiden van Ter Spinde ook horeca toe te laten. De aanduiding als "Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde", biedt mogelijkheden op het vlak van wonen, aangevuld met tijdelijke activiteiten zodat de gebruiksfunctie van de waardevolle gebouwen voldoende gegarandeerd is zonder nog bijkomende meer dynamische activiteiten toe te laten. In de toelichtingsnota is een verantwoording van die selectie van gebouwen met specifieke erfgoedwaarden opgenomen waar het opportuun wordt geacht om bijkomende activiteiten toe te laten. Dit advies leidt derhalve voor de site ter hoogte van de Spinde niet tot aanpassingen aan het plan.
- In sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen wordt gepleit om bestaande gebouwen of bijgebouwen te bestemmen als agrarisch gebied en niet als bouwvrij agrarisch gebied of agrarisch gebied met overdruk natuurverweving. De vragen zijn ingegeven vanuit de zorg om ontwikkelingsmogelijkheden te geven aan de betrokken eigendommen of de overweging om in de toekomst bijkomende bebouwing te zetten in functie van het houden van weidedieren voor hobbygebruik. Een bezwaarindiener pleit er voor om de percelen 536l, 533n en 523a (deels) ter hoogte van de Klemskerkestraat 1 aan te duiden als agrarisch gebied en niet als bouwvrij agrarisch gebied. In een ander bezwaar wordt gepleit voor een aanduiding als agrarisch gebied in plaats van bouwvrij agrarisch gebied, ter hoogte van Klemskerkestraat. Vermits uit het bezwaar niet blijkt dat het gaat om een bestaande landbouwbedrijfszetel, lijkt het de bedoeling om mogelijkheden te krijgen om een nieuwe landbouwbedrijfszetel te vestigen. Een vergelijkbare vraag wordt gesteld door de eigenaar van een woning met bijgebouwen (Kalsijdeweg 44), die vraagt om de overdruk natuurverweving te schrappen op de percelen 85a, 86a, 87e en 89b. Daarbij wordt aangegeven dat het voorliggende plan met de overdruk de bouwplannen voor de bijgebouwen, waarvoor een omgevingsvergunning werd verkregen, zou hypothekeren. Vermits de goedkeuring van het voorliggende plan de uitvoering van een verkregen omgevingsvergunning niet beïnvloedt en vermits het aangewezen is geen ruime bijkomende bouwmogelijkheden te creëren in het poldergebied, behoudens voor professionele landbouwbedrijven, is het aangewezen de overdruk te behouden. In deze gevallen gaat het niet om actieve landbouwbedrijven, maar om zonevreemde woningen met bijgebouwen. Binnen dit plan worden bepaalde gebieden maximaal gevrijwaard van bijkomende bebouwing in functie van het vrijwaren van het open polderkarakter, de grondgebonden landbouw en/of de natuurwaarden van bepaalde gebieden zoals bv. de historisch permanente graslanden. Die zones worden dan ook aangeduid als bouwvrij agrarisch gebied of agrarisch gebied met natuurverweving. Bestaande landbouwzetels krijgen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden door aanduiding van een perimeter rond de bedrijfszetel waar nieuwe agrarische bebouwing alsnog mogelijk blijft. Deze planopties worden gemotiveerd in dit besluit en in de toelichtingsnota bij het plan. Voor bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, die niet ten dienste staan van de professionele landbouw, bieden de bepalingen en de decretale basisrechten in de VCRO voldoende mogelijkheden, ook in bouwvrij agrarisch gebied of agrarisch gebied met natuurverweving, zodat er geen aanpassing vereist is.
- In sommige bezwaren wordt aangegeven dat het voorliggende plan in strijd zou zijn met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen omdat de aanduiding van de overdruk natuurverweving niet geheel overstemt met de kaarten uit de voorbereidende visie en omdat de aanduiding van natuurverweving de aaneengeslotenheid van het landbouwgebied doorbreekt en aldus de landbouwstructuur niet ten goede zou komen. De gronden waar het bezwaar betrekking op heeft, maken deel uit van de Oudlandpolder en behoren tot de te versterken agrarische structuur. In de toelichtingsnota is per deelgebied een beschrijving van de bestaande en de gewenste structuur opgenomen

waarin is aangegeven dat in dit gebied geopteerd voor het versterken en behouden van de landbouwstructuur en het behoud van het onbebouwd karakter van de Oudlandpolder. Daarnaast is aangegeven dat sommige percelen een zekere natuurwaarde hebben en dat het behoud van historisch grasland tot de doelstelling van het plan behoren, hetgeen het geval is voor de percelen waar het bezwaar betrekking op heeft. Dat de overdruk natuurverweving het agrarisch gebied zou versnipperen is onjuist vermits zowel het agrarisch gebied als het agrarisch gebied met overdruk natuurverweving voluit tot de agrarische structuur behoren en wordt in het bezwaar ook niet aangetoond. Het plan is aldus in overeenstemming met de vooraf uitgewerkte visie, zij het dat de planopties verder zijn uitgewerkt op basis van de concrete terreinkenmerken en de vooropgestelde plandoelstellingen. Voor de betrokken percelen is dit het geval zodat er geopteerd wordt voor de toepassing van de plandoelstelling "Behoud van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied" en de aanduiding als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.

- In sommige bezwaren verzet men zich tegen de overdruk natuurverweving omwille van het waardeverlies van eigendommen en omdat daar geen vergoeding tegenover staat. In de toelichtingsnota is verduidelijkt dat het tot de doelstellingen van het plan behoort om delen van het poldergebied voor te behouden voor de professionele landbouw. Dit gebeurt door de aanduiding van agrarisch gebied en bouwvrij agrarisch gebied en door landbouwzetels niet te voorzien van een overdruk natuurverweving waardoor de landbouwbedrijfszetels uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Vanuit de gewenste landbouwstructuur is er nood aan uitbreidingsmogelijkheden veeleer dan nieuwe vestigingen van landbouwbedrijven. Daarnaast wordt de doelstelling nagestreefd om de landschappelijke waarde van het poldergebied te behouden en te versterken. Dat gebeurt onder meer door de overdruk natuurverweving. In veel gevallen gaat het dan om het behoud van bestaande graslanden, al dan niet voorzien van kleine landschapselementen. In die gevallen wordt de afweging gemaakt dat het de voorkeur geniet om het open en onbebouwd karakter van deze gebieden in agrarisch gebruik te behouden, veeleer dan bijkomende bebouwing toe te staan, hoewel dat inderdaad kan gezien worden als een waardeverlies, vermits er beperkingen worden opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing. Dat die afweging niet leidt tot een vergoedingsmogelijkheid op basis van de planschaderegeling is het gevolg van de huidige wettelijke bepalingen, hetgeen de scoop van het voorliggende plan overstijgt. Dit bezwaar geeft derhalve geen aanleiding tot een aanpassing aan het voorliggende plan.
- In sommige bezwaren wordt opgemerkt dat het noordelijk deel van de zone FA4 uit de 'Visie voor de vestiging van glastuinbouw in de regio Brugge-Torhout', met name het gebied tussen de spoorweg Brugge-Oostende en het kanaal Gent-Oostende, werd geschrapt. Om die reden vraagt met het betrokken gebied te schrappen als tuinbouwzone uit het GRUP. Vermits dit gebied niet is opgenomen binnen het ontwerp-GRUP geeft deze opmerking geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan. De toelichtingsnota werd op dit punt geactualiseerd.
- In verschillende bezwaren en opmerkingen wordt opgemerkt dat in het verleden, door middel van een gewestplanwijziging, bestemmingswijzigingen zijn doorgevoerd voor sommige percelen van agrarisch gebied naar natuurgebied, die nu opnieuw als agrarisch gebied worden bestemd en waardoor een juridische grond ontstaat voor een planbatenheffing. De betrokkenen ondersteunen de bestemmingswijziging maar beschouwen de heffing als onrechtvaardig. Vermits er in de regelgeving voor deze situatie geen uitzondering is voorzien, kan binnen het bestek voor voorliggende goedkeuringsprocedure aan die situatie niet worden verholpen. Het gaat om een wettelijk verplichte regeling waar de overheid niet kan van afwijken. Deze regeling of heffing krijgt pas haar beslag op het ogenblik dat de meerwaarde ook effectief gerealiseerd wordt bij

verkoop of overdracht of wanneer een omgevingsvergunning wordt bekomen. Deze bezwaren en opmerkingen geven derhalve geen aanleiding tot een aanpassing aan het voorliggende plan.

- Verschillende bezwaarindieners verzetten zich tegen de bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar natuurgebied, tegen het aanduiden van een overdruk natuurverweving over agrarisch gebied en tegen het aanduiden van gebieden als VEN of grote eenheid natuur. Dat is het geval voor de percelen 494b, 495a, 541d en 542a, 1ste afdeling sectie C, in Klemskerke (De Haan). Dat is ook zo voor de percelen 282a, 283a en 529a, sectie A in Oudenburg en voor de percelen Oudenburg sectie A, afdeling 2 nummer 12a, 19a en Sectie B, nummer 10a. Telkens geeft men aan dat het om gronden in landbouwgebruik gaat, zonder natuurwaarden of met te beperkte natuurwaarden om de bestemmingswijziging of voor de overdruk te verantwoorden. Er wordt ook aangegeven dat de aanduiding van VEN- en natuurverwevingsgebieden beperkingen kunnen inhouden op het vlak van uitstoot, onder meer ammoniak.

In de toelichtingsnota is het afwegingskader opgenomen dat gehanteerd is voor de aanduiding van natuurgebieden en waardevolle graslanden dat, in overeenstemming met de visie op de openruimte in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de nodige verantwoording bevat voor de omzetting naar natuurgebied. De relevante elementen van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor deze deelruimte zijn: Groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polder. Behoud van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied. Complexen van waardevolle graslanden en natuurkernen. Ontwikkelen van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen met recreatief medegebruik. Zowel het behoud van de gave polderlandschappen en markante terreinovergangen, het behoud van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied en complexen van waardevolle graslanden als natuurkernen werden als specifieke visie-elementen opgenomen in de deelruimte Kustpolders. Grote delen van het poldergebied vormen aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt. De aaneengesloten gebieden worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing, dit in eerste instantie ten behoeve van het in stand houden van een kwalitatieve en weinig versnipperde landbouwstructuur. Bestaande bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen. Nieuwe bedrijven en herlokalisatie van bedrijven dient bij voorrang te gebeuren in aansluiting bij bestaande bebouwing. Intensivering door overschakeling naar strikt grondloze activiteit is uitgesloten. De open polder wordt gevrijwaard van glastuinbouw. Grondloze activiteiten kunnen wel geconcentreerd ingeplant worden in versnipperde gebieden aansluitend bij kernen in de overgang naar de zandstreek. In het landbouwgebied moet gestreefd worden naar het behoud en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen alsook naar het behoud en herstel van cultuurhistorische relicten en het bouwkundig erfgoed, zodat een ecologische en landschappelijke basiskwaliteit gegarandeerd wordt. In het landbouwgebied zijn voorzieningen mogelijk voor vormen van recreatief medegebruik met een laagdynamisch karakter. De nederzettingen en het omgevende landbouwlandschap moeten hun identiteit kunnen bewaren. Het groene karakter van de dorpen als kleinschalige toeristische elementen moet versterkt worden. Deze visie en aanpak is toegepast op de polder bij Stalhillebrug, het poldergebied Klemskerke en de overgang polder-zandstreek bij St.-Andries. Delen van het poldergebied vormen aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin de landbouwactiviteit op permanente graslanden als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt. Zowel de graslanden zelf, als de kleine landschapselementen bezitten een belangrijke ecologische kwaliteit, vaak van internationaal belang, die bewaard moet blijven. Er wordt gestreefd naar het in stand houden van een microreliëfrijk

weidelandschap in een raamwerk van grachtenstelsels en te ontwikkelen kleine landschapselementen, waar de landbouwactiviteit moet blijven functioneren en ondersteund wordt, maar waar de aanwezige aan grasland gekoppelde fauna en flora eveneens een plaats krijgt. Binnen dit grondgebonden landbouwgebied worden waardevolle natuur- en landschapselementen in stand gehouden en hersteld. Waterlopen worden zoveel mogelijk natuurtechnisch ingericht en op een ecologisch verantwoorde manier beheerd. Deze poldergebieden worden zoveel mogelijk gevrijwaard van nieuwe bebouwing, onder meer via de afbakening van het natuurverwevingsgebied. Nieuwe inplantingen van niet-grondgebonden landbouwactiviteiten, zoals glastuinbouw en intensieve veeteelt, worden uitgesloten. Structuurverbeteringen in functie van de landbouw kunnen enkel doorgevoerd worden met respect voor ecologische waarden. Deze poldergebieden kunnen ingeschakeld worden in een netwerk voor zacht recreatief medegebruik. De afbakening van het natuurverwevingsgebied als overdruk op het agrarisch gebied stemt maximaal overeen met het vogelrichtlijngebied en de clusters van poldergraslanden. De aanduiding van de graslandclusters is gebeurd op basis van een luchtfoto. Daarbij is een zo eenvoudig mogelijke configuratie nagestreefd, door waar mogelijk de kadastrale grenzen te volgen. Rond de actieve landbouwbedrijven is steeds een uitbreidingsperimeter behouden zonder overdruk, die gelijkaardig is aan de uitbreidingsmogelijkheden voor landbouwbedrijven binnen de beschermde poldergraslanden. Die visie een aanpak is toegepast op de Palingpotweiden, omgeving Pompje, omgeving Schobbejak – Paddegat, Ettelgemse Weide en Kwetshage tot Bloemendale. Belangrijke complexen van ecologisch waardevolle graslanden moeten maximaal beschermd en in stand gehouden worden, dit omwille van de huidige hoge natuurwaarden, zowel ornithologisch als botanisch, die voorkomen in ruimtelijk grote aaneengesloten formaties, omwille van het bestaande natuurbeheer en omwille van het internationaal belang. Er wordt gestreefd naar het in stand houden en ontwikkelen van een microreliëfrijk, vochtig en nat weidelandschap met waterplassen en moeras in een raamwerk van grachtenstelsels en te ontwikkelen kleine landschapselementen, waar de landbouw een ondersteunende rol krijgt in het beheer. Deze poldergebieden worden gevrijwaard van nieuwe bebouwing. Scheuren van graslanden is uitgesloten. Omzetting van akkers naar grasland wordt ondersteund. Waardevolle natuur- en landschapselementen worden ontwikkeld met een aangepast beheer. Waterlopen worden natuurtechnisch ingericht en op een ecologisch verantwoorde manier beheerd met respect voor het aangrenzende landbouwgebruik. Deze poldergebieden kunnen ingeschakeld worden in een netwerk voor zacht recreatief medegebruik. Die visie en aanpak is toegepast op het Pompje en Paddegat-Schobbejak.

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

Een aantal polderlandschappen bezitten een uitgesproken landschappelijke en cultuurhistorische waarde die vaak samenhangt met het voorkomen van aaneengesloten landbouwgebieden of ecologisch waardevolle elementen. Het is dan ook van belang de herkenbaarheid van deze nog gave polderlandschappen en hun

relictelementen in stand te houden, dit zowel inzake bodemgebruik, bebouwing als kleine landschapselementen. Deze landschappelijke gehelen zijn opgehangen aan in stand te houden elementen als waterlopen en grachtenstelsels, kreken, dijken, hoeves, schuren, forten, mottes, bomenrijen, houtkanten, knotbomenrijen, poelen, microreliëfrijke permanente graslanden, rietlanden, bruggen, sluizen, kerken, kapellen, kastelen, landgoederen, eendenkooien, verdedigingslinies met bunkersen droogmakerijen. De oorspronkelijke percelering, grachten-, wegen- en bedijkingspatronen en het historisch bodemgebruik zijn herkenbare landschappelijke structuren die zoveel mogelijk bewaard moeten blijven. De architecturale eigenheid van het bouwkundig erfgoed van de typische polderdorpen dient behouden te blijven en vormt het uitgangspunt voor vernieuwing. De polderstrook tussen duinen en snelweg vormt een te vrijwaren en open te houden gebied, als open-ruimtebuffer tussen de verstedelijkte, versnipperde kust en het binnenland. Belangrijk is ook het behoud en versterking van de markante terreinovergang tussen de polders en de zandstreek en zandleemstreek, die zich naar de zandstreek toe duidelijk aftekent in het meer gesloten karakter, de aanwezigheid van zandruggen die gemarkeerd worden door groen ingeklede kastelen, hoeves en bosstructuren en door een afwijkend bodemgebruik. Naar de zandleemstreek tekent het reliëf van de hoger gelegen zandleemplateaus met eerder een akkerlandgebruik zich af tegen de polder. Deze landschappelijke kwaliteiten moeten zoveel mogelijk gevrijwaard blijven, onder meer door deze gebieden bouwvrij te houden, en kunnen plaatselijk gemarkeerd worden door onder meer aanplanten van groenstructuren. Die visie en aanpak is toegepast op het Poldergebied Klemskerke. De bezwaren over het gebrek aan afweging en motivering voor het aanduiden van VEN gebied, bouwvrij agrarisch gebied en de overdruk natuurverwevingsgebied geven derhalve geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

- Specifiek voor de percelen 494b, 495a, 541d en 542a vraagt de provincie om deze niet op te nemen in natuurgebied maar te behouden als agrarisch gebied. Deze percelen zijn momenteel in agrarisch gebruik en hebben volgens de provincie weinig of geen natuurwaarden. De Vlaamse Regering stelt dat de Noord-Ede een belangrijke waterloop is in de Oudlandpolder. Deze zorgt mee voor de waterhuishouding in het gebied. De aanliggende percelen hebben een grote potentie om te fungeren als waterrijke/vochtige graslanden en zo een belangrijke rol op te nemen in het foerageer- en broedgebied van verschillende vogelsoorten, typisch voor de polders. Deze percelen hebben (of hadden) hierin reeds een belangrijke rol. Door de opname in de bestemming natuurgebied kan een cluster gevormd worden van ecologisch belangrijke graslanden langs de Noord-Ede. Deze bezwaren en opmerkingen geven derhalve geen aanleiding tot een aanpassing aan het voorliggende plan.
- Een bezwaarindiener wenst niet dat percelen 282a, 283a en 529a een bestemming natuurgebied krijgen. Deze percelen zijn volgens de bezwaarindiener in professioneel landbouwgebruik en zonder enige natuurwaarde. De Vlaamse Regering stelt dat perceel 282a deels en perceel 283a volledig in natuurgebied gelegen zijn op het gewestplan. Het gewestelijk RUP voorziet een aanpassing aan de begrenzing op basis van de perceelsgrenzen op deze plek, waardoor de grens van het natuurgebied gelegd wordt tot tegen de waterloop en de percelen 282a en 283a integraal opgenomen worden in de bestemming natuurgebied en VEN. Op die manier ontstaat een ruimtelijk geheel met de percelen aan de overzijde van de Klemskerkestraat. In dit ruimtelijk geheel liggen verschillende waardevolle graslanden. De aanduiding van het ruimtelijk geheel als natuurgebied kan op termijn een versterking van deze cluster waardevolle graslanden mogelijk maken. Het perceel 529a is een smal en langgerekt perceel. Op het gewestplan is het noordelijk deel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het zuidelijk

deel is reeds opgenomen in natuurgebied. In het voorliggend GRUP worden deze bestemmingen bevestigd. Het noordelijk deel behoudt de bestemming landbouwgebied, evenwel aangevuld met de overdruk natuurverweving. Het zuidelijk deel maakt deel uit van een grotere ruimtelijk geheel met heel wat waardevolle graslanden. Om dit ruimtelijk geheel robuust te houden en geen bijkomende randeffecten te voorzien, wordt het opdelen van dit perceel (in twee bestemmingen) behouden. Omgekeerd worden de grote percelen 487a en 492t volledig in het agrarisch gebied opgenomen binnen het GRUP. Deze percelen zijn op vandaag deels gelegen in het natuurgebied volgens het gewestplan. Ook hier wordt de begrenzing tussen het natuurgebied en het agrarisch gebied in het GRUP op de perceelsgrens gelegd. Hierbij wordt een deel voorzien van de overdruk natuurverweving, met behoud van een ruime zone ten noordoosten van de bedrijfszetel voor eventuele uitbreiding. Het GRUP wijzigt aldus in beperkte mate de huidige bestemmingen op deze percelen, rekening houdende met de perceelsgrenzen, de actuele natuurwaarden en het bestaande agrarisch grondgebruik. Deze bezwaren en opmerkingen geven derhalve geen aanleiding tot een aanpassing aan het voorliggende plan.

- Bezwaarindieners stellen dat de graslanden die door de beslissing van de Vlaamse Regering werden aangeduid als historisch permanente graslanden onvoldoende ruimtelijke bescherming krijgen door de aanduiding van de betreffende percelen als landbouwgebied met een overdruk natuurverweving. De bezwaarindieners stellen voor om deze percelen allen de bestemming agrarisch gebied met ecologisch belang te geven. Zo kan de bescherming van deze poldergraslanden ook ruimtelijk geregeld worden. De Vlaamse Regering verwijst naar de Toelichtingsnota, waarin aangegeven is op welke manier bij de opmaak van het RUP en de daarin opgenomen bestemmingen en overdrukken (bouwvrij, natuurverweving) rekening is gehouden met de beslissing van de 27 november 2015 over de bescherming van de historisch permanente graslanden. De Vlaamse Regering gaat niet in op het voorstel om deze graslanden allemaal aan te duiden als agrarisch gebied met ecologisch belang omwille van de mogelijke impact op de landbouwbedrijfsvoering op deze percelen en in de onmiddellijke omgeving. Anderzijds erkent de Vlaamse Regering het belang van deze natte en vochtige poldergraslanden op meerdere punten. Deze historisch permanente graslanden spelen een cruciale rol in de waterhuishouding (waterbergend vermogen, bescherming tegen droogte, overstromingsbescherming), in de opslag van koolstof (opbouw bodemkoolstof, veenvorming), voor het realiseren van de Europese natuurdoelstellingen (overwinterende Kleine rietganzen; weidevogels) en als essentiële habitat voor internationaal belangrijke (1% norm Ramsar-conventie) populaties van overwinterende watervogels. Een evaluatie van de bestaande beschermingsregimes van historisch permanent grasland hoort niet thuis binnen het opzet van voorliggend GRUP, dat in eerste instantie tot doel heeft om de afbakening van de agrarische en de natuurlijke structuur binnen het plangebied planologisch vast te leggen. Deze bezwaren en opmerkingen leiden derhalve niet tot een aanpassing van het plan.
- Verschillende bezwaarindieners verzetten zich tegen de bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar natuurgebied en tegen het aanduiden van gebieden als VEN of grote eenheid natuur omdat daardoor de gebruiksmogelijkheden voor de landbouw worden beperkt. De Vlaamse Regering antwoordt hierop dat een aantal zones worden herbestemd van '(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied' naar 'natuurgebied' en dat die bestemmingswijziging impliceert dat het oprichten van gebouwen en constructies, behoudens van vergunning vrijgestelde handelingen, niet meer toegelaten is en dat het bewerken van cultuurgronden of ander grondgebonden landbouwgebruik mogelijk blijft binnen de randvoorwaarden inzake bemesting, vegetatiewijzigingen, gebruik van bestrijdingsmiddelen etc. zoals die van toepassing zijn binnen natuurgebied vanuit de

sectorale regelgeving (mestdecreet, natuurdecreet...). Een bestemmingswijziging naar 'natuurgebied' sluit de bouw van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen uit. Binnen de zones die herbestemd worden van '(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied' naar 'natuurgebied' zijn géén bestaande landbouwbedrijfsgebouwen opgenomen. De bestemmingswijziging naar natuurgebied impliceert niet automatisch dat de betrokken percelen ook effectief onmiddellijk als dusdanig zullen worden ingericht: zolang de eigenaar/gebruiker het huidige agrarische gebruik verder zet, blijft het huidige landgebruik ongewijzigd, weliswaar binnen de randvoorwaarden inzake bemesting, vegetatiewijzigingen, gebruik van bestrijdingsmiddelen etc. zoals die van toepassing zijn binnen natuurgebied vanuit de sectorale regelgeving (mestdecreet, natuurdecreet...). Hierop zijn ook uitzonderingsregimes van kracht voor de gebruikers. Het is pas op het ogenblik dat de eigenaar/gebruiker zélf beslist om tot natuurinrichting over te gaan, dat de bestemming effectief gerealiseerd wordt. Indien de betrokken percelen als natuurgebied zijn ingericht, zorgt de bestemming 'natuurgebied' dat deze bestaande feitelijke toestand bestendig kan blijven. De bestemmingswijzigingen van '(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied' naar 'natuurgebied' creëren een planologisch kader voor het behoud en herstel van onder meer poldergraslanden en moerasvegetatie. Voor een groot aantal van de percelen in kwestie is de Vlaamse Landmaatschappij reeds eigenaar, en is een inrichting van natuurgebied reeds gebeurd. De invloed van deze bestemmingswijziging op het ruimtelijk functioneren van de agrarische structuur is in voorliggend plan dus relatief beperkt. De huidige bestemmingswijziging draagt bij tot de uitbreiding en verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen binnen de aangeduide Speciale Beschermingszone, alsook de compensatie van de natuurwaarden in de achterhaven van Zeebrugge. De bestemmingswijzigingen van '(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied' naar 'natuurgebied' gebeuren aansluitend bij bestaande natuurkernen volgens de bestaande plannen van aanleg. Voor de cultuurgronden die een bestemmingswijziging naar natuurgebied krijgen, gelden er ruime overgangs- en ontheffingsbepalingen vanuit het mestdecreet, zodat het actuele landbouwgebruik zonder beperkingen bestendig kan worden tot op het ogenblik dat eigenaar(s) en/of gebruiker(s) beslissen om tot inrichting over te gaan. Deze bezwaren en opmerkingen leiden derhalve niet tot een aanpassing van het plan.

- Een bezwaarindiener geeft aan dat de ligging van percelen binnen SBZ-gebied geen verplichting inhoudt om die percelen een natuurbestemming te geven, in het bijzonder wanneer het gaat om percelen die niet in het bezit zijn van de overheid, maar in privaats bezit. De Vlaamse Regering antwoordt hier op dat het beschermingsstatuut inderdaad geen verplichting tot bestemmingswijziging inhoudt en dat in het voorliggende plan dergelijk vermoede automatisme niet is toegepast. Het behoort uitdrukkelijk tot de doelstellingen van het voorliggend plan om de waardevolle grote natuurgehelen te behouden en uit te breiden met percelen die daarvoor geschikt zijn of de potenties hebben. In veel gevallen valt dit samen met de SBZ-gebieden. Een deel van deze percelen zijn in de afgelopen jaren door de overheid aangekocht, een deel is niet in bezit van de overheid. Door dergelijke doelstelling na te streven, gaat de overheid niet in tegen het principe dat de sterkste schouders de zwaarste lasten moeten dragen. Als uitgangspunt voor het aanduiden van de bestemming natuurgebied en de overdruk VEN is immers niet zozeer het statuut als SBZ-gebied bepalend noch de eigenaar, maar wel de karakteristieken, concreet de natuurwaarde en de potentie om natuurwaarden te behouden en de ontwikkelen, van de betrokken percelen. Dat die percelen deels overeenstemmen met de aanduiding als SBZ-gebied of al dan niet in overheidsbezit zijn, is anderzijds ook geen beletsel om die percelen te bestemmen als natuurgebied, integendeel. De aanduiding als natuurgebied belet daarnaast ook in het geheel niet dat een specifieke en aan de natuurdoelstellingen aangepaste beheersvorm wordt toegepast

die een combinatie met bepaalde landbouwfuncties zoals begrazing en beweiding, mogelijk maakt. Die mogelijkheden op het vlak van de beheersvorm leiden er evenwel niet toe dat de doelstelling om natuurwaarden te behouden of te vergroten in vraag kan worden gesteld. Het onderscheid tussen de aanduiding als natuurgebied of als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving ligt immers voornamelijk in de te realiseren doelstelling. De stelling dat natuurwaarden "even goed" kunnen worden beveiligd met de bestemming agrarisch gebied met overdruk natuurverweving kan dus niet worden onderschreven. Dit bezwaar geeft dus geen aanleiding tot een aanpassing aan het plan.

- Een bezwaarindiener suggereert dat de omzetting van agrarisch gebied naar natuurgebied voor sommige percelen, in het bijzonder voor de Ettelgemse Gemene Weiden louter verantwoord wordt door te verwijzen naar de zogenaamde natuurcompensaties. De Vlaamse Regering verwijst hierbij naar de verantwoording van de aanduiding van natuurgebieden die in dit besluit en in de toelichtingsnota bij het GRUP is opgenomen en die voornamelijk uitgaat van de doelstelling om natuurwaarden te versterken in grotere gehelen, in overeenstemming met de visie op de openruimte in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De Vlaamse Regering verwijst ook naar het afwegingskader in de toelichtingsnota, dat gehanteerd is voor de aanduiding van natuurgebieden en waardevolle graslanden. De stelling van de bezwaarindiener dat natuurcompensatie een element vormt in dat afwegingskader is terecht. Dat compensatie de enige verantwoording zou vormen voor de bestemmingswijziging van de omgeving van de Ettelgemse Gemene Weiden is daarentegen onterecht, hetgeen blijkt uit de onderbouwing zoals opgenomen in de toelichtingsnota. Dit bezwaar geeft dus geen aanleiding tot een aanpassing aan het plan.
- Een bezwaarindiener lijkt te suggereren dat een belangrijk deel van de natuurwaarden in het plangebied reeds een bescherming hebben gekregen door het Besluit van de Vlaamse Regering over de historische poldergraslanden. Daarmee gaat de bezwaarindiener voorbij aan een belangrijke doelstelling van het voorliggende plan om de sectorale bescherming van graslanden, erfgoedelementen en natuurwaarden ook planologisch te verankeren in verordenend ruimtelijk uitvoeringsplan met stedenbouwkundige voorschriften. Daarmee wordt er voor gezorgd dat de beschermingen vanuit natuur en erfgoed ook doorwerken in de instrumenten van ruimtelijke ordening en via omgevingsvergunningen. Dit bezwaar geeft dus geen aanleiding tot een aanpassing van het plan.
- Een bezwaarindiener verzet zich tegen de bestemming natuurgebied omdat daardoor een regime van nultbemesting wordt geïnduceerd. De Vlaamse Regering verwijst naar de toelichtingsnota waarin aangegeven is dat de bestemmingswijziging naar natuurgebied niet automatisch impliceert dat de betrokken percelen ook effectief onmiddellijk als dusdanig zullen worden ingericht: zolang de eigenaar/gebruiker het huidige agrarische gebruik verder zet, blijft het huidige landgebruik ongewijzigd, weliswaar binnen de randvoorwaarden inzake bemesting, vegetatiewijzigingen of het gebruik van bestrijdingsmiddelen zoals die van toepassing zijn binnen natuurgebied vanuit de sectorale regelgeving. Hierop zijn ook uitzonderingsregimes van kracht voor de landbouwgebruikers. Het is pas op het ogenblik dat de eigenaar of gebruiker zelf beslist om tot natuurinrichting over te gaan, dat de bestemming effectief gerealiseerd wordt. Indien de betrokken percelen als natuurgebied zijn ingericht, zorgt de bestemming 'natuurgebied' dat deze bestaande feitelijke toestand bestendig kan blijven. De bestemmingswijzigingen van '(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied' naar 'natuurgebied' creëren een planologisch kader voor het behoud en herstel van onder meer poldergraslanden en moerasvegetatie. Voor een groot aantal van de percelen in kwestie is de Vlaamse Landmaatschappij reeds eigenaar en is een inrichting van natuurgebied reeds gebeurd. De regelgeving bevat dus de nodige garanties en bescherming van het bestaande landbouwgebruik op het vlak van bemesting. Die bestemming laat toe om zo

nodig specifieke beheersmaatregelen in te stellen gericht op de beoogde soorten. Binnen de natuurwetgeving zijn daarvoor de nodige instrumenten ter beschikking. Door de herbestemming wordt het mogelijk om die instrumenten actief in te zetten. Dit bezwaar geeft dus geen aanleiding tot een aanpassing van het plan.

- Enkele bezwaarindieners verzetten zich tegen de overdruk natuurverweving op hun landbouwpercelen (o.m. op de percelen 10a, 12a, 29a, 487a, 492t en 492v, onder meer omdat dit in de toekomst aanleiding zou kunnen zijn om het perceel een natuurbestemming te geven. Uit de motieven opgenomen in dit besluit blijkt dat door de vaststelling van het GRUP het blijvend landbouwgebruik gegarandeerd wordt. Het GRUP vormt, gezien de bepalingen in de VCRO, op geen enkele manier een voorafname op toekomstige bestemmingen, zodat er geen aanpassing wordt doorgevoerd.
- Een bezwaarindiener vraagt zich af of het voorliggende plan een wijziging inhoudt voor het weiland grenzend aan de eigen tuin. Dit is niet het geval, zodat dit bezwaar geen aanpassing vereist aan het voorliggend plan.
- De provincie geeft aan dat zij gestart is met een planvormingsproces voor de aanduiding van nieuwe bedrijventerreinen voor het zogenaamde reservepakket zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Zoals hierboven reeds omstandiger aangegeven geeft het voorliggend GRUP uitvoering aan de openruimtedoelstelling opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de aanduiding van de gebieden voor de agrarische structuur, de natuurlijke structuur en de bosstructuur, specifiek voor de Kustpolders. De Vlaamse Regering opteert op dit moment dus voor het vrijwaren van het openruimtekarakter en zorgt voor aanduiding van bijkomende natuurgebieden en natuurverwevingsgebieden in dit deel van de polderstreek. De motivering voor deze keuzes is ruim toegelicht in de toelichtingsnota bij het plan.
- De provincie stelt in haar advies de vraag waarom het gebied ten noorden van de verkeerswisselaar wordt aangeduid als gemengd openruimtegebied en niet als bos- of natuurgebied. Het gebied sluit niet aan een groter natuur- of bosgeheel en is deels ingesloten door infrastructuur. De aanduiding als gemengd openruimtegebied staat een bebossing van dat gebied – al dan niet voor boscompensatie – niet in de weg, zodat dit onderdeel van het advies geen aanleiding geeft tot een aanpassing van het plan.
- In antwoord op de vraag van de provincie wordt aangegeven dat het voorliggende GRUP geen rechtstreekse en automatische doorwerking kent naar bestaande ondertekende beheersovereenkomsten. Gezien die overeenkomsten de partijen bindt, blijven ze met andere woorden ongewijzigd bestaan tot ze door de partijen worden gewijzigd of beëindigd. Anderzijds kan er van uitgegaan worden dat wanneer er door overheidsinstanties nieuwe overeenkomsten zouden worden afgesloten dat daarbij rekening zal worden gehouden met de doelstellingen die verankerd zijn in het voorliggende GRUP en met de concrete bepalingen en inhoudelijke opties opgenomen in het GRUP.
- In antwoord op de vraag van de provincie over flankerende maatregelen voor de landbouw wordt verwezen naar de toelichtingsnota en in het bijzonder naar de bijlage IV waarin toelichting is gegeven over mogelijke schadevergoedingen en de wettelijk bestaande regelingen. Daarnaast wordt ook verwezen naar specifieke maatregelen die in toepassing van de sectorale landbouwwetgeving van toepassing zijn.
- In een bezwaarschrift wordt aangegeven dat een plan-MER, veiligheidsrapport, watertoets en passende beoordeling ontbreken. Die stelling is onterecht. In de toelichtingsnota bij het GRUP is een hoofdstuk opgenomen over sectorale toetsen waar de genoemde instrumenten aan bod komen. Wat het plan-MER betreft, is in de toelichtingsnota de screening van de milieueffecten opgenomen. De watertoets maakt

deel uit van die screening. Op pagina 82 wordt bovendien specifiek in gegaan op de elementen voor de watertoets. Uit deze screening blijkt dat het voorliggende plan geen significant negatieve effecten kan veroorzaken en dat er geen reden is voor de opmaak van een plan-MER. Bovendien blijkt dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem. Daarnaast blijft de regeling in de VCRO uiteraard van toepassing waardoor aanvragen voor omgevingsvergunningen onderworpen blijven aan de bepalingen van de watertoets en dat indien nodig op dat niveau bijkomende remediërende of compenserende maatregelen opgelegd kunnen worden. De screening van de milieueffecten werd gunstig beoordeeld door het team MER dat verantwoordelijk is voor de kwaliteitsbeoordeling van milieuonderzoeken. Dat het aspect natuurverweving en bemesting niet aan bod zou komen in het milieuonderzoek wordt in het bezwaarschrift niet aangetoond en is onjuist vermits er passage aan worden gewijd in de toelichtingsnota onder meer op pagina 66 en volgende van de toelichtingsnota voor wat bemesting betreft en de passages op pagina 73 voor wat betreft natuurverweving. In de toelichtingsnota wordt op pagina 77 tot 82 ingegaan op de mogelijke effecten op speciale beschermingszones en beschermde habitats en soorten. Uit het gevoerde onderzoek blijkt dat het plan geen betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van speciale beschermingszone kan veroorzaken. In het plan worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor Seveso-activiteiten. In het plangebied zijn ook geen Seveso-activiteiten aanwezig. Om die reden wordt geoordeeld dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden en dat voor wat het aspect externe veiligheid geen verdere actie ondernomen moet worden. Daarover is toelichting gegeven op pagina 82 van de toelichtingsnota.

- In een bezwaarschrift worden opmerkingen geformuleerd over passages en omschrijvingen in de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften. Het gaat om passages die gebruikt worden in verschillende gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de zogenaamde typevoorschriften. Bovendien lijkt de opmerking veeleer betrekking te hebben op de inhoudelijke opties in het plan en de bijbehorende toegepaste stedenbouwkundige voorschriften, dan op de vermeende onjuistheden in die voorschriften en de toelichting erbij, zodat deze opmerking geen aanleiding geeft tot een aanpassing aan het plan.
- In een bezwaarschrift wordt aangegeven dat het zogenaamde register in bijlage IV slechts een opsomming zou zijn van de regelgeving en geen register zou bevatten. In antwoord op dit bezwaar stelt de Vlaamse regering dat bijlage IV wel degelijk - naast de duiding en toelichting - ook een kaartbijlage bevat die zo precies als mogelijk aanduidt voor welke percelen er met het voorliggende plan een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie. Dit blijft een indicatieve en informatieve aanduiding, zoals voorzien in de VCRO. De bijlage IV bevat daarover de nodige toelichting en een specifieke "disclaimer" met duiding ter zake. Deze opmerking geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassingen aan het voorliggende plan of aan bijlage IV in het bijzonder.
- Als gevolg van de aanpassingen die werden doorgevoerd eerst ten opzichte van het voorontwerp en daarna, als gevolg van het openbaar onderzoek, ten opzichte van het ontwerp, werden de planopties niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarom kan geconcludeerd worden dat de doorgevoerde aanpassingen, ten opzichte van het plan waarop het onderzoek tot milieueffectrapportage is gebeurd, geen significante effecten kunnen hebben en dat daardoor kan gesteld worden dat de resultaten van het onderzoek tot

milieueffectrapportage, die betrekking heeft op het voorontwerp, ook blijft gelden voor het ontwerp en voor het definitieve plan.

- De voorgestelde maatregelen van de milieubeoordeling werden verwerkt in het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De neerslag van de ruimtelijke afweging is opgenomen in de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- Het koninklijk besluit van 26 januari 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Oostende – Middenkust en latere wijzigingen.
- Het koninklijk besluit van 7 april 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Brugge - Oostkust en latere wijzigingen.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft.
- Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, artikel 1.3.1.1, §1, eerste lid.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2005 tot definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Onderdelen Grote Eenheid Natuur - Gebieden van de overgang van polders naar zandstreek langs het kanaal Brugge-Oostende'.
- Het ministerieel besluit van 18 december 2009 houdende de definitieve aanduiding van de ankerplaats 'Polder Klemskerke-Vlissegem'.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 over de bescherming van de poldergraslanden.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieu-effectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, artikel 25.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2018 tot opheffing van reservatiestroken die in overdruk zijn afgebakend in gewestplannen of algemene plannen van aanleg.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. Het bij dit besluit gevoegde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' wordt definitief vastgesteld.

De normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn als bijlage bij dit besluit gevoegd:

1. bijlage I, het grafisch plan;
2. bijlage II, de stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan;

De niet-normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn als bijlage bij dit besluit gevoegd:

1. bijlage IIIa, de toelichtingsnota (tekst);
2. bijlage IIIb, de toelichtingsnota (kaarten);
3. bijlage IV, het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Artikel 2. De Vlaamse minister, bevoegd voor Omgeving, is belast met de uitvoering van dit besluit.

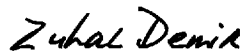
Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

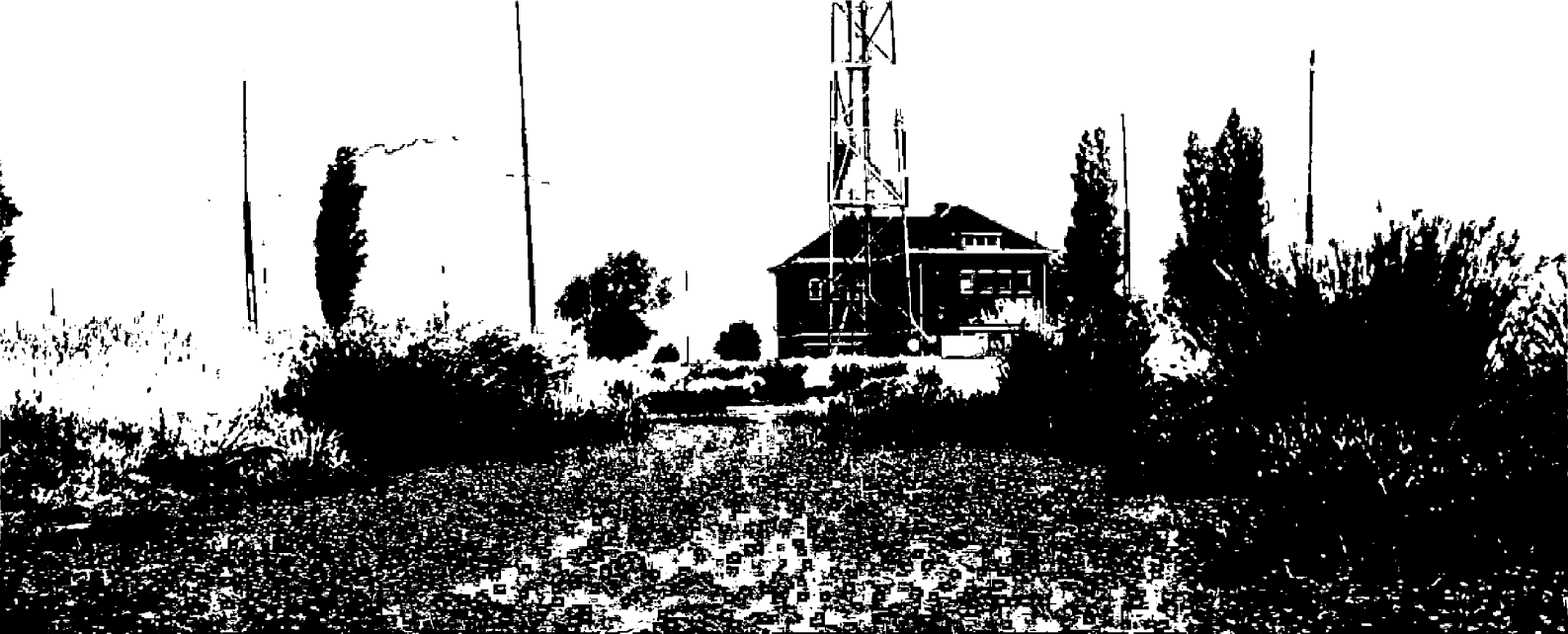
Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving,
Omgeving, Energie en Toerisme,

Getekend door: Zuhail Demir (Signature)
Getekend op: 2020-05-29 14:55:20 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Zuhail DEMIR



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

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

In Oudenburg, Jabbeke en De Haan

Bijlage I: Verordenend grafisch plan



**Vlaamse
overheid**

**DEPARTEMENT
OMGEVING**

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' is gelegen op het grondgebied van Oudenburg, Jabbeke en De Haan. Het GRUP bestaat uit volgende documenten:

- Bijlage I. Verordenend grafisch plan
- Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst
- Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten
- Bijlage IV. Het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie;

De milieubeoordeling en de milieuverklaring is opgenomen in de toelichtingsnota (bijlage IIIa)

De planopties vereisen geen ruimtelijk veiligheidsrapport of RVR.

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

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

de ontwerpers

Griet De
Mulder
(Signatur
e)

Digitaal
ondertekend door
Griet De Mulder
(Signature)
Datum: 2020.05.25
13:16:05 +02'00'

Griet De Mulder

Peter
David
(Signatur
e)

Digitaal
ondertekend
door Peter David
(Signature)
Datum:
2020.05.25
13:05:33 +02'00'

Peter David

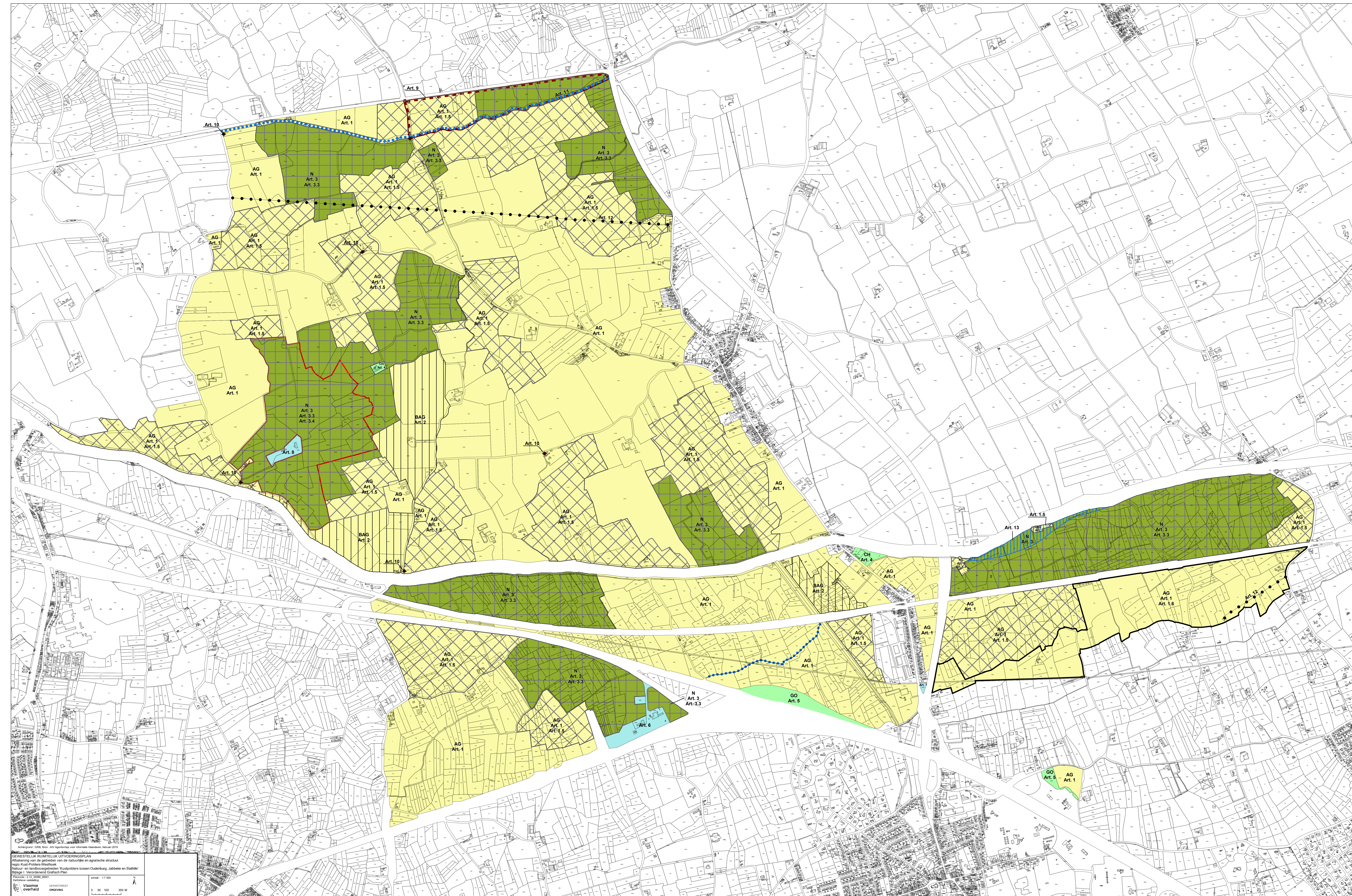
Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van
houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen
Oudenburg, Jabbeke en Stalhille'.

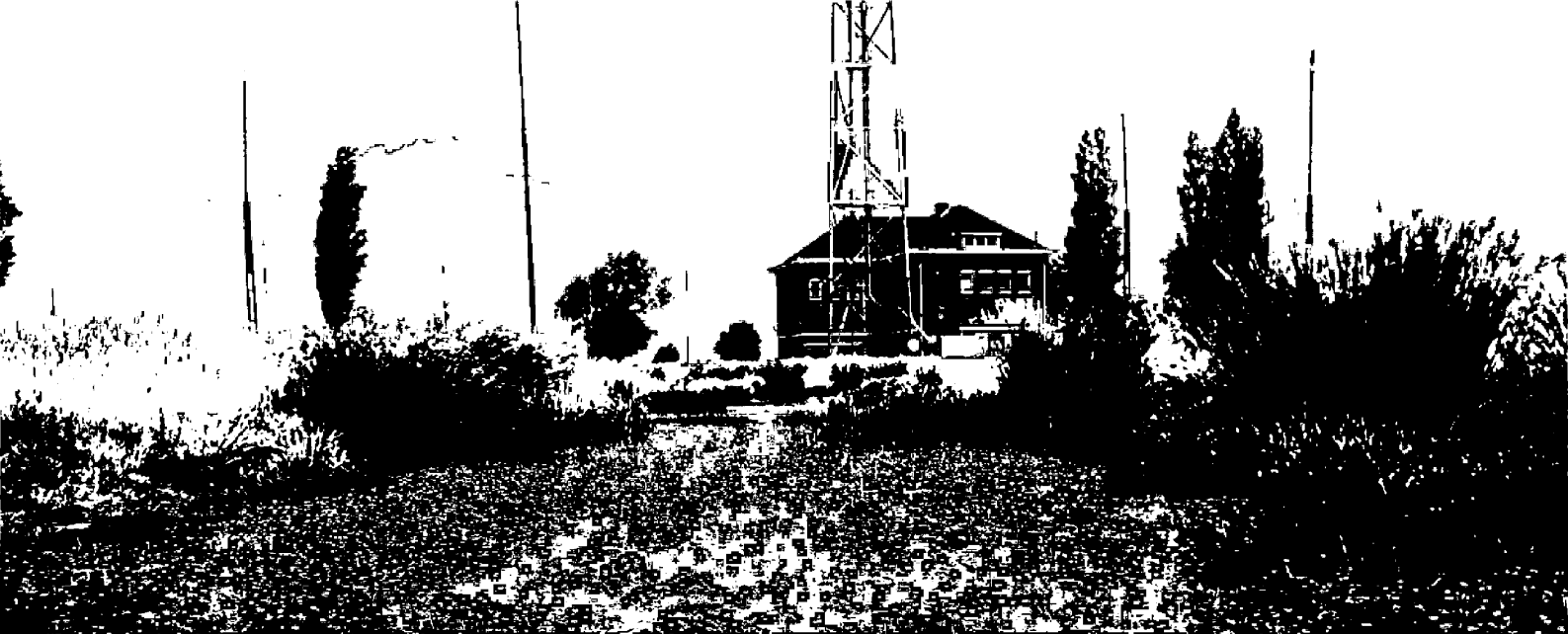
de minister-president van de Vlaamse regering

de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving,
Omgeving, Energie en Toerisme

Jan JAMBON

Zuhal DEMIR





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

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

In Oudenburg, Jabbeke en De Haan

Bijlage II: Stedenbouwkundige voorschriften



**Vlaamse
overheid**

**DEPARTEMENT
OMGEVING**

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' is gelegen op het grondgebied van Oudenburg, Jabbeke en De Haan. Het GRUP bestaat uit volgende documenten:

- Bijlage I. Verordenend grafisch plan
- Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst
- Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten
- Bijlage IV. Het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie;

De milieubeoordeling en de milieuverklaring is opgenomen in de toelichtingsnota (bijlage IIIa)

De planopties vereisen geen ruimtelijk veiligheidsrapport of RVR.

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

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

de ontwerpers

Griet De
Mulder
(Signatur
e)
Griet De Mulder

Digitaal
ondertekend door
Griet De Mulder
(Signature)
Datum: 2020.05.25
13:15:27 +02'00'

Peter
David
(Signature
)

Digitaal
ondertekend door
Peter David
(Signature)
Datum: 2020.05.25
13:06:23 +02'00'

Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van
houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen
Oudenburg, Jabbeke en Stalhille'.

de minister-president van de Vlaamse regering

de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving,
Omgeving, Energie en Toerisme

Jan JAMBON

Zuhal DEMIR

Artikel 1. Agrarisch gebied

AG

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.

Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

Het oprichten van serres is niet toegelaten.

Artikel 1.2

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

Artikel 1.3

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van windturbines en windturbineparken toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.

De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd.

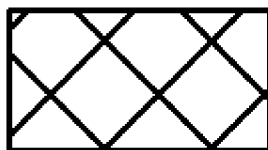
Artikel 1.4

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen,
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen,
- zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

De in artikel 1.1 tot 1.3 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen niet doen afnemen.

Artikel 1.5



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en landbouw nevenschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 1.1 tot 1.4 volgende bijkomende bepalingen:

- De vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.
- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.
- Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.

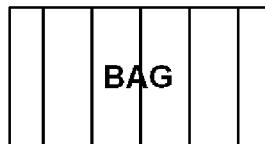
Artikel 1.6



Aanduiding in overdruk

In het gebied aangeduid met overdruk is het oprichten van serres toegestaan.

Artikel 2. Bouwvrij agrarisch gebied



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.

Artikel 2.1

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, behoudens het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

In het gebied tussen de Stationsstraat in Jabbeke en de Jabbeekse beek zijn reliëfwijzigingen verboden.

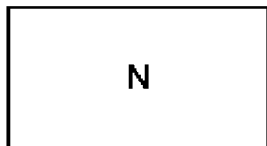
Artikel 2.2

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen,
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen
- zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd.

De in artikel 2.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Artikel 3. Natuurgebied



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'natuur en reservaat'.

Artikel 3.1

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het natuurgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt.

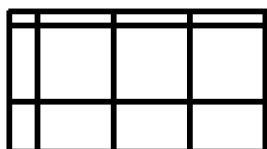
Artikel 3.2

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen,
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen
- zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd.

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

Artikel 3.3



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.

Artikel 3.4 uitbating militaire infrastructuur



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

In het gebied, aangeduid met een rode overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van militaire zendmasten en haar aanhorigheden.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande militaire zendmasten niet in het gedrang worden gebracht.

Artikel 4. Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde

CH

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 4.1

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De in artikel 4.1 tot 4.6 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.

Artikel 4.2

In voorkomend geval is landbouw een nevensgeschikte functie.

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

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

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

Artikel 4.3

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

Artikel 4.4

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

Artikel 4.5

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen,
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;
- zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

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

Artikel 5. Gemengd openruimtegebied



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden en het voorkomen van droogte, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Artikel 6. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.

Artikel 6.1

Het gebied is bestemd als gebied gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening(en), in het bijzonder voor wegpolitie, wegendiensten en weerstation.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

Artikel 6.2

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

De in artikel 6.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van polderwaterlopen niet doen afnemen.

Artikel 7. Zone voor carpoolparking en overstap

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.

Artikel 7.1

Het gebied is bestemd voor een overstapplaats, met name een gebied voor uitwisseling tussen individueel (personenwagens) en/of openbaar vervoer of collectief vervoer.

Artikel 7.2

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van de overstapplaats en bijbehorende technische voorzieningen evenals voor ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen en telecommunicatie-infrastructuur. Complementaire voorzieningen ter ondersteuning van het functioneren van de overstapplaats zijn toegelaten. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de overstapplaats gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.

Artikel 7.3

In het gebied zijn eveneens alle handelingen toegelaten in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden en het voorkomen van droogte, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover deze handelingen in overeenstemming zijn met of aangewezen in de watertoets en voor zover voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Artikel 8. Zone voor militaire infrastructuur



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.

Artikel 8.1

Het gebied is bestemd als gebied voor de volgende gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorziening(en): militaire installaties en zendapparatuur.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, zijn toegelaten.

Artikel 8.2

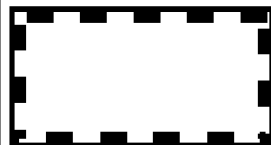
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

De in artikel 8.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van polderwaterlopen niet doen afnemen.

Artikel 9. Erfgoedlandschap Polder van Vlissegem - Klemskerke



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Het gebied is een erfgoedlandschap in de zin van het Onroerend Erfgoeddecreet.

Artikel 10. Te bewaren waardevolle bouwkundige erfgoedelementen



Aanduiding met een puntsymbool in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur

De gebouwen en constructies die met een rood puntsymbool zijn aangeduid, zijn te bewaren kleine bouwkundige erfgoedelementen met een bijzondere identiteit en karakter voor de omgeving.

Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de cultuurhistorische of bouwkundige waarde van deze elementen zijn toegelaten.

Handelingen in de onmiddellijke omgeving van deze elementen voor de functies aangegeven in de onderliggende bestemming zijn toegelaten voor zover zij de cultuurhistorische of bouwkundige waarde van de elementen niet in het gedrang brengen.

Artikel 11. Te behouden cultuurhistorische waardevolle waterloop



Aanduiding met lijnsymbool in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur

De hoofdfunctie van deze waterloop is de afwateringsfunctie.

Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de waterloop en voor het behoud en de versterking van de hoofdfunctie afwatering zijn toegelaten.

Handelingen voor de functies aangegeven in onderliggende bestemming zijn toegelaten voor zover zij de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de waterloop niet in het gedrang brengen.

Volgende handelingen kunnen de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de waterloop in het gedrang brengen en zijn in principe niet toegelaten:

- het rechte trekken van de loop van de polderwaterloop;
- Het inbuizen van de polderwaterloop;
- Het volledig verharderen van de oevers van de polderwaterloop of het het integraal vervangen van bestaande oeverbeschoeiing tenzij dit technisch niet mogelijk is.

Artikel 12. Hoogspanningsleiding



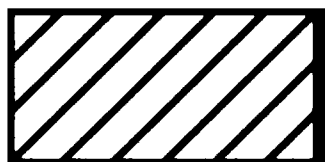
Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

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.

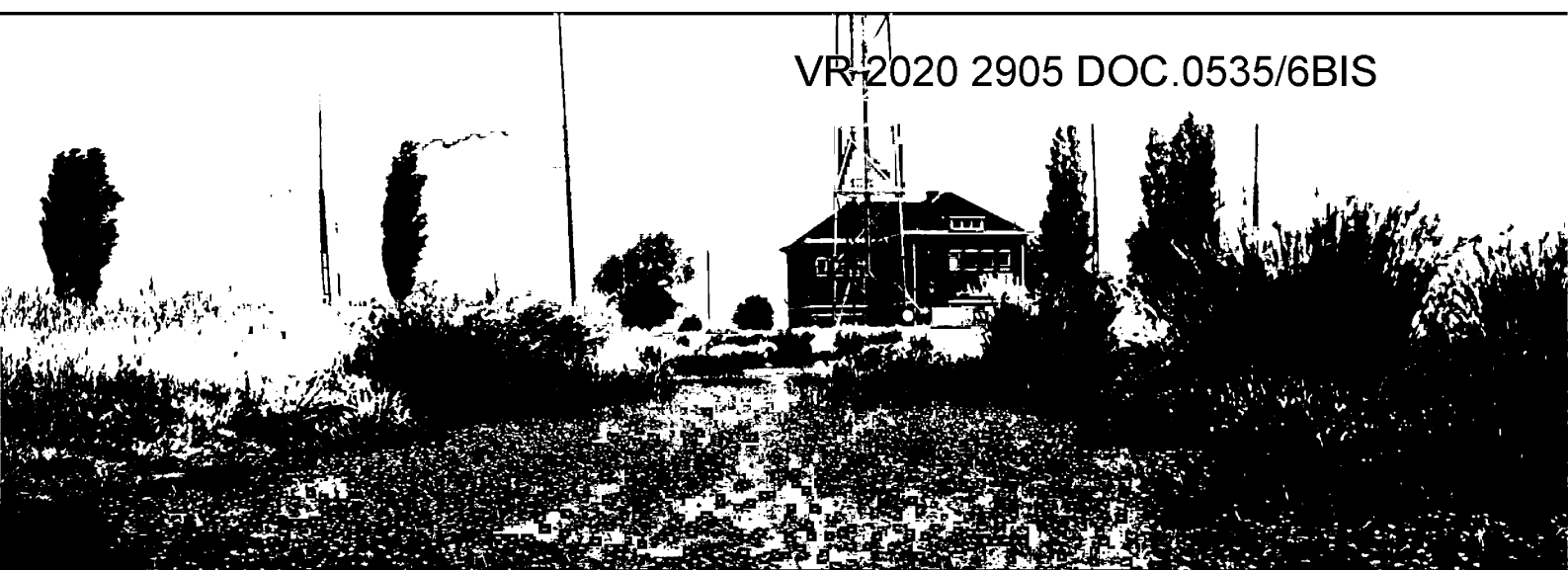
Artikel 13. Reservatiestrook kanaal Gent - Oostende



Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur

De aanleg, het onderhoud en de instandhouding van het kanaal Gent – Oostende en de nodige constructies voor de exploitatie ervan zijn vergunbaar. De vergunbare handelingen uit de onderliggende bestemmingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan de aanleg, het onderhoud, de instandhouding of de exploitatie van het kanaal Gent-Oostende niet in het gedrang brengt.



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

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

Bijlage IIIa: Toelichtingsnota

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

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

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

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

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

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

1 Inhoudsopgave

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

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

2 Inleiding

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

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

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een 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 GRUP 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' bestaat uit:

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

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

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

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

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

3 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

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

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

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

4 Planningscontext

4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

4.1.1 De bindende bepalingen¹

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

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

750.000 ha agrarisch gebied, ruimtelijk bestemd voor de beroepslandbouw.

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

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

4.1.2 Het richtinggevend gedeelte

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

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

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

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

Inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.4 Het afbakeningsproces in de regio Kust-Polders-Westhoek

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

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

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

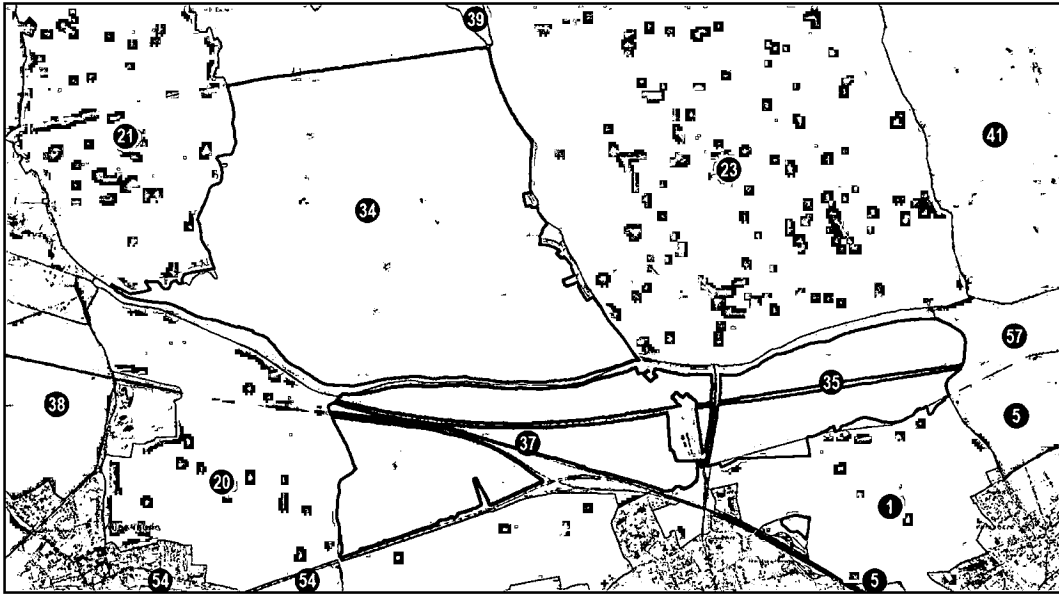
Voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft verder uitvoering aan de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos zoals die in het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek werd uitgewerkt en is één van de acties uit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

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

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

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

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



4.2 Relatie met andere beleidsbeslissingen

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

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

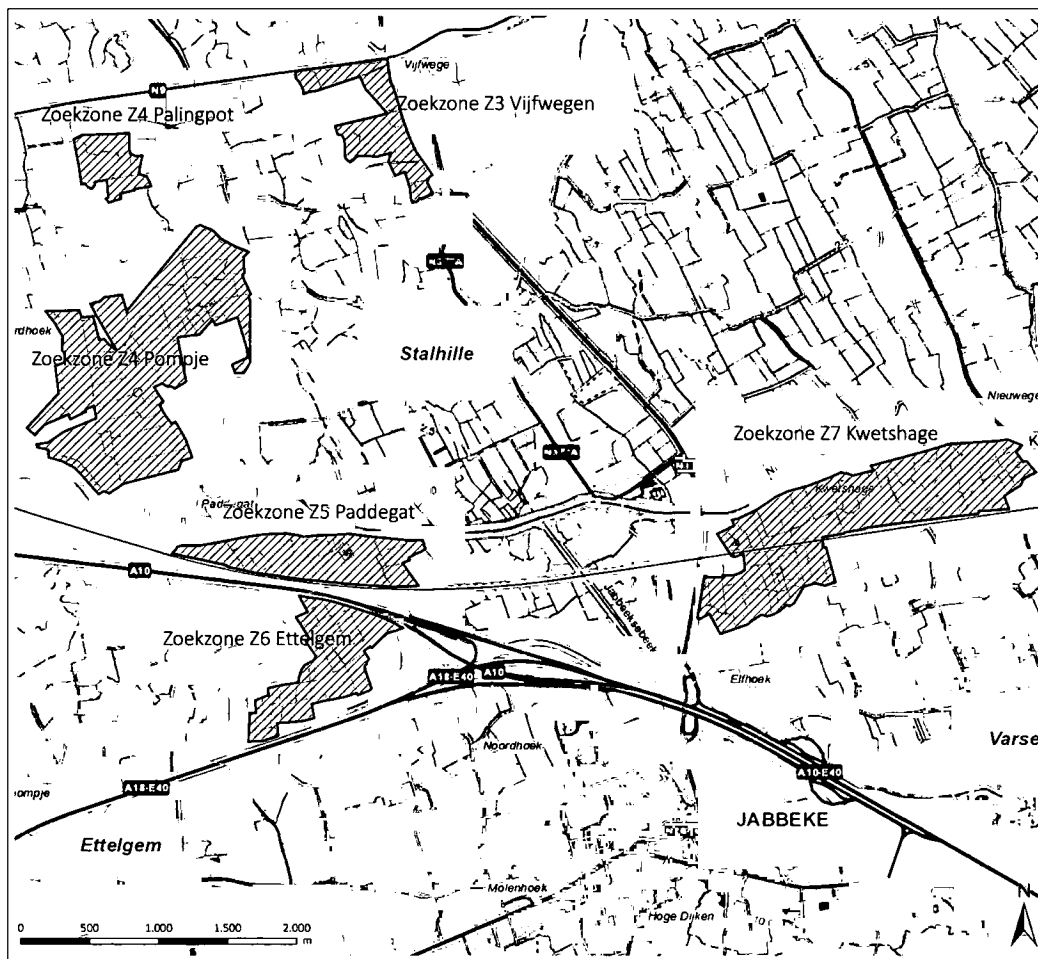
Als compensatie voor de natuurwaarden die door deze ontwikkeling op termijn zullen verloren gaan, heeft de Vlaamse Regering beslist om een gelijkwaardige oppervlakte aan habitats te creëren in de ruime omgeving van de achterhaven. Het gaat hier meer bepaald om moeras, graslanden met zilte elementen,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

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

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

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

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

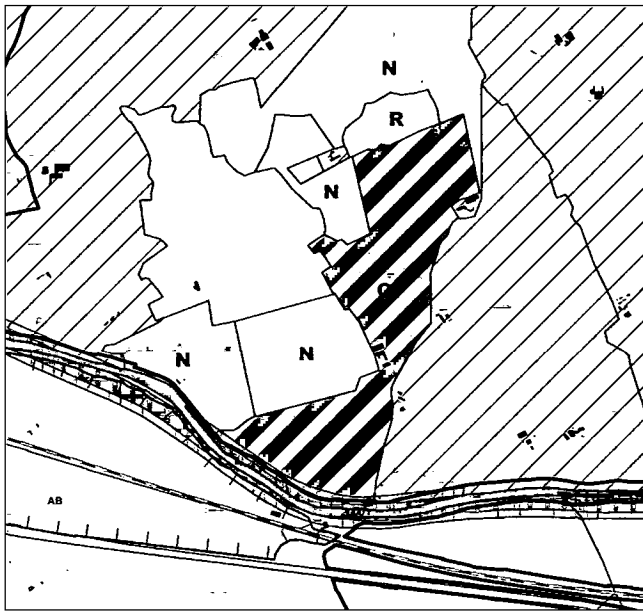


4.2.2 Het Bijzonder Oppervlakedelfstoffenplan Polderklei en Alluviale Klei

Polderklei in het ontginningsgebied Paddegat

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

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



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

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

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

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

4.2.3 Ankerplaats

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

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

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

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

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

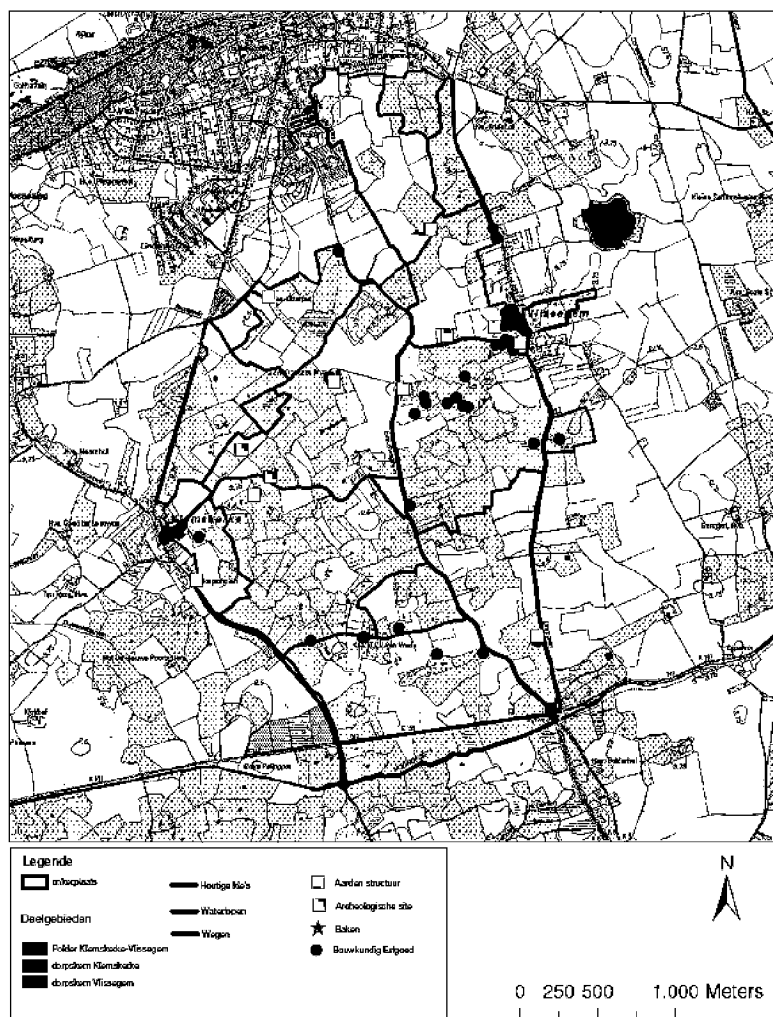
Binnen de afbakening van de ankerplaats is enkel het gedeelte nabij Palingpot/Vijfwege tussen de N 9 (Brugse Baan, De Haan) en de Noordede (waterloop) opgenomen binnen de contour van het voorliggend GRUP.

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

Het plangebied wordt gekenmerkt door:

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

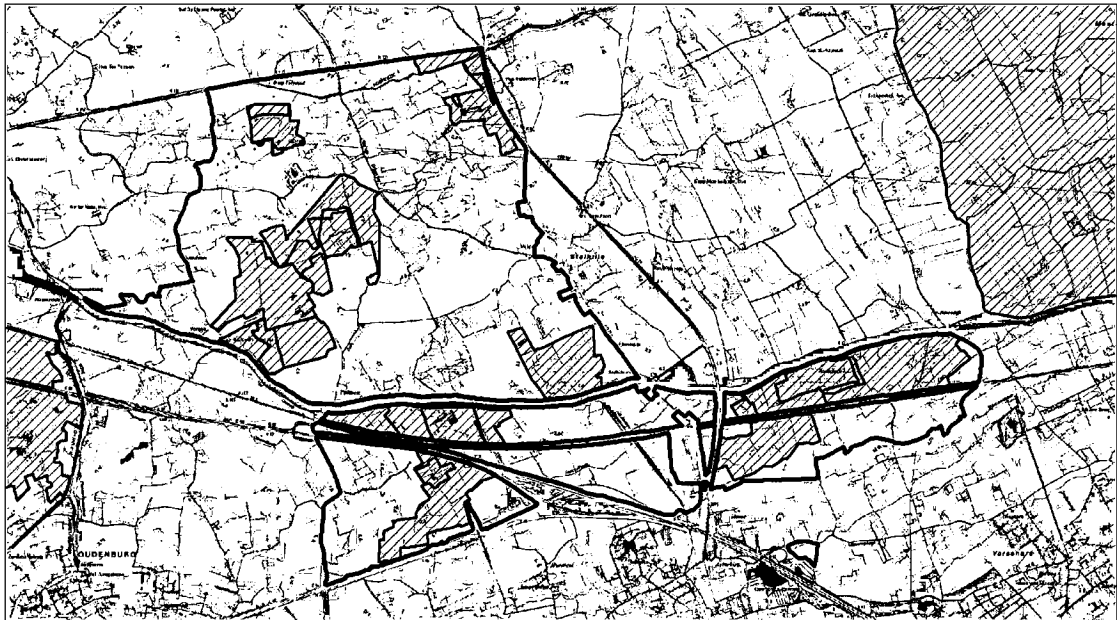
Figuur 4. Ankerplaats



4.2.4 Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000

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

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



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

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

4.2.5 Ruilverkavelingen Houthave en Paddegat

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

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

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

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

4.2.6 Bescherming Poldergraslanden

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

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

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

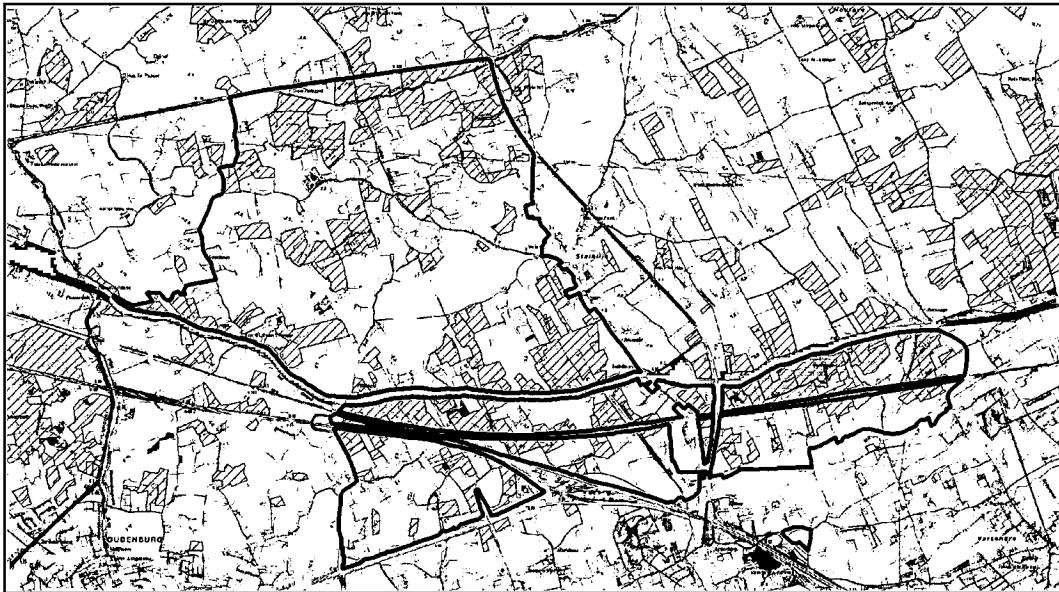
Op 31 maart 2006 nam de Vlaamse Regering het besluit om een effectieve bescherming te voorzien voor de poldergraslanden. In uitvoering van het regeerakkoord (2009-2014) gaf de Vlaamse minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur in 2013 de opdracht om een wetenschappelijk onderbouwde kaart te maken van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

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

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

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

Figuur 6. Beschermd poldergraslanden (BVR 27 november 2015)



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

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

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

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

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

Van deze algemene principes wordt hier afgeweken in volgende gevallen:

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

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

4.2.7 Studie gewestelijke carpoolparkings

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

Door het uitbouwen van carpoolparkings worden twee doelstellingen nagestreefd:

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

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

De succesfactoren van carpoolparkings zijn in hoofdzaak geput uit de CROW publicatie 254 'Carpoolpleinen, van beleid tot uitvoering'³ en de studie Carpoolparkings Vlaanderen⁴:

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

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

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

³ Carpoolpleinen, van beleid tot uitvoering, CROW, publicatie 254, september 2007

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

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

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

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

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

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

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

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

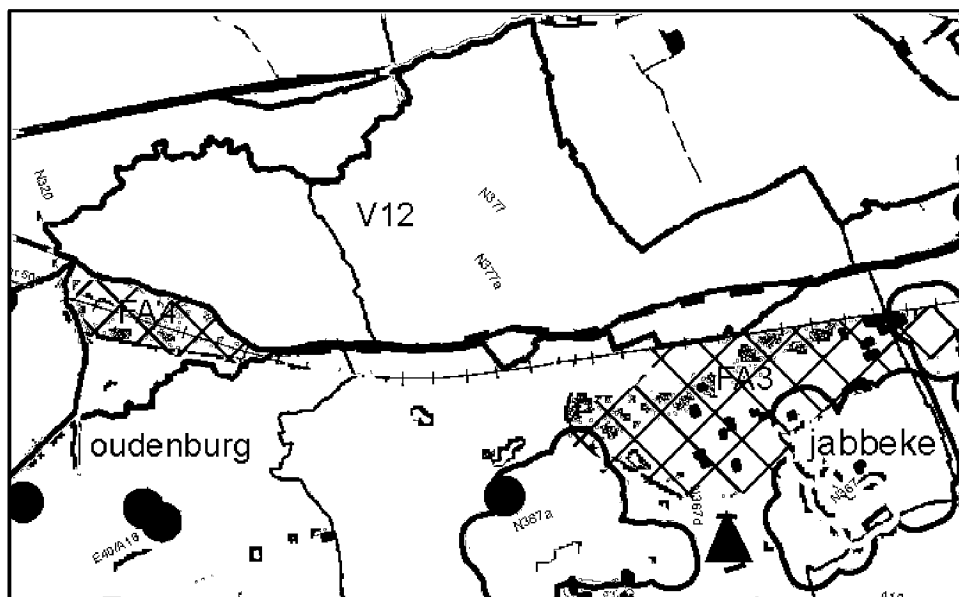
4.2.8 Glastuinbouwstudie Brugge – Torhout

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

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

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

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



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

4.3 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen

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

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

In het richtinggevend deel⁵ van het PRS-WV zijn volgende selecties gebeurd die gelegen zijn binnen het plangebied:

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

In het bindend deel⁶ werden volgende elementen opgenomen:

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

⁵ Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, pp. 221 ev.

⁶ Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, pp. 294 ev.

4.3.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Jabbeke

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

4.3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oudenburg

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

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

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

- Oostends Krekengebied
- Zwaanhoek
- Noordhoek-Paddegat
- Bourgognemeersen

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

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

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

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

4.3.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan De Haan

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

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

De Noordede is geselecteerd als bovenlokaal structurerend lineair element.

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

Ontwikkelingsperspectieven:

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

5 Bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied

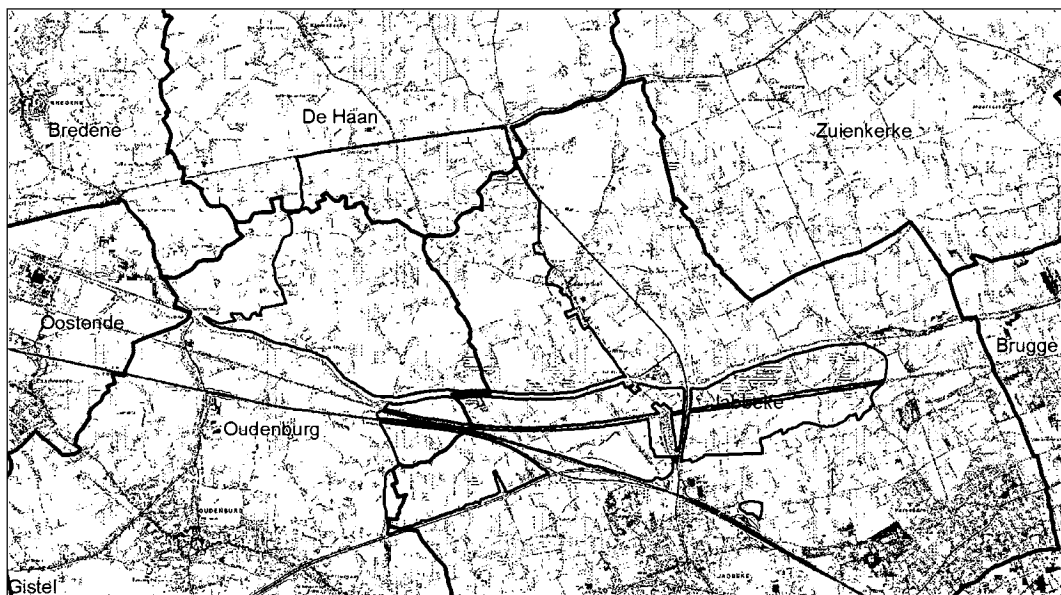
5.1 Situering van het plangebied

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

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

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

Figuur 8. Situering plangebied



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

Er zijn vier grote deelgebieden te onderscheiden:

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

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

5.2 Deelstructuren

5.2.1 Fysisch systeem

Reliëf

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

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

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



Grondwater

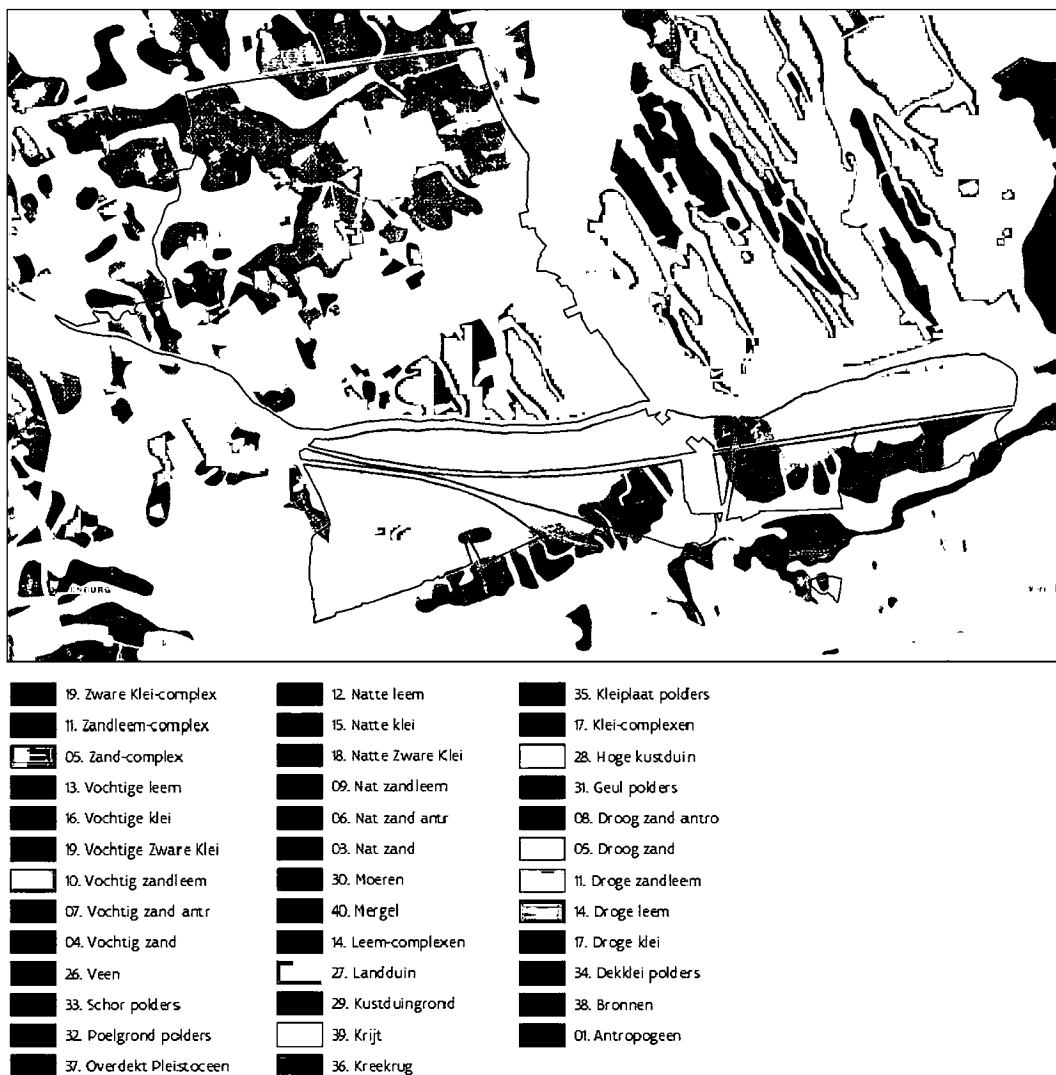
Er zijn goede indicaties voor het uittreden van zoete kwel met infiltratiegebied in de zandstreek op de grenszone Zandstreek-Polders. Deze poldergebieden staan in meerdere of mindere mate onder invloed van brak grondwater. Hierdoor ontstaat een fijn geschakeerd vegetatiepatroon met gradiënten van droog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

Hydrologie

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

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

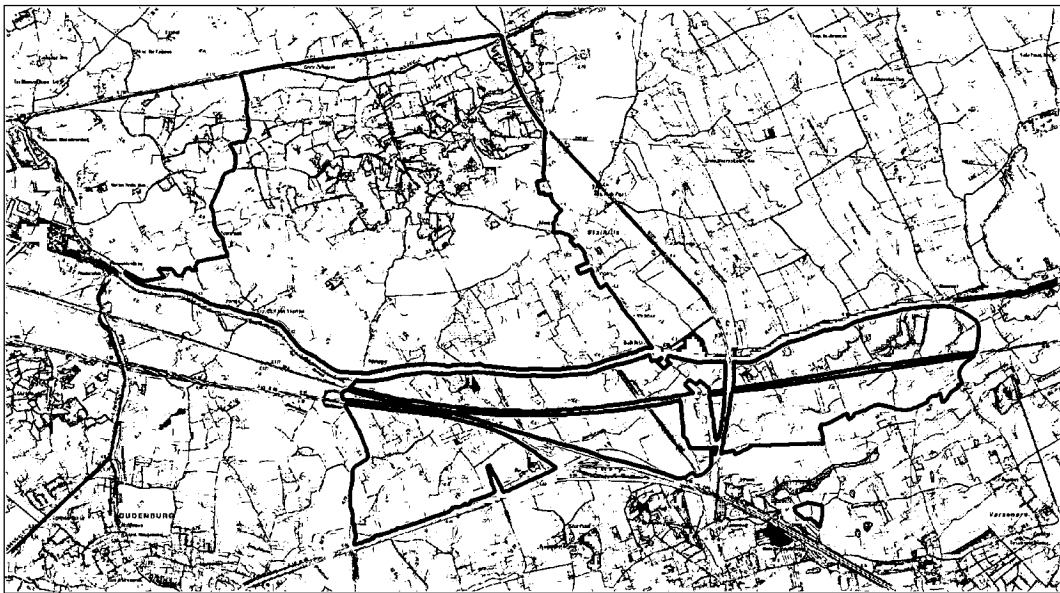
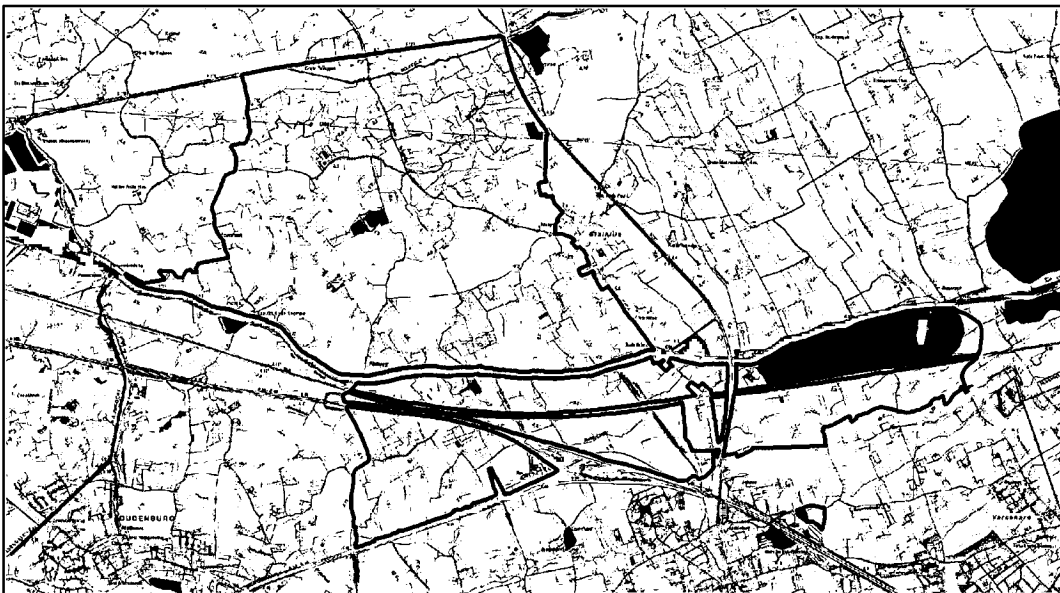
Figuur 10. bodemkaart



Figuur 11. Waterlopen



Figuur 12. Overstromingsgevoelige gebieden (2014)



Figuur 13: recent overstroomde gebieden (ROG, 2014)

5.2.2 Agrarische structuur

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

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

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

Figuur 14. Landbouwgebruiksparcelen (2013)



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

5.2.3 Natuurlijke structuur

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

Figuur 15. Vlaams Ecologisch Netwerk



Figuur 16. Biologische waarderingskaart



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

5.2.4 Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

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

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

Figuur 17. Landschapsatlas en beschermd erfgoed



5.3 Beschrijving van de deelgebieden

Bovenstaande ruimtelijke elementen worden verder beschreven per deelgebied:

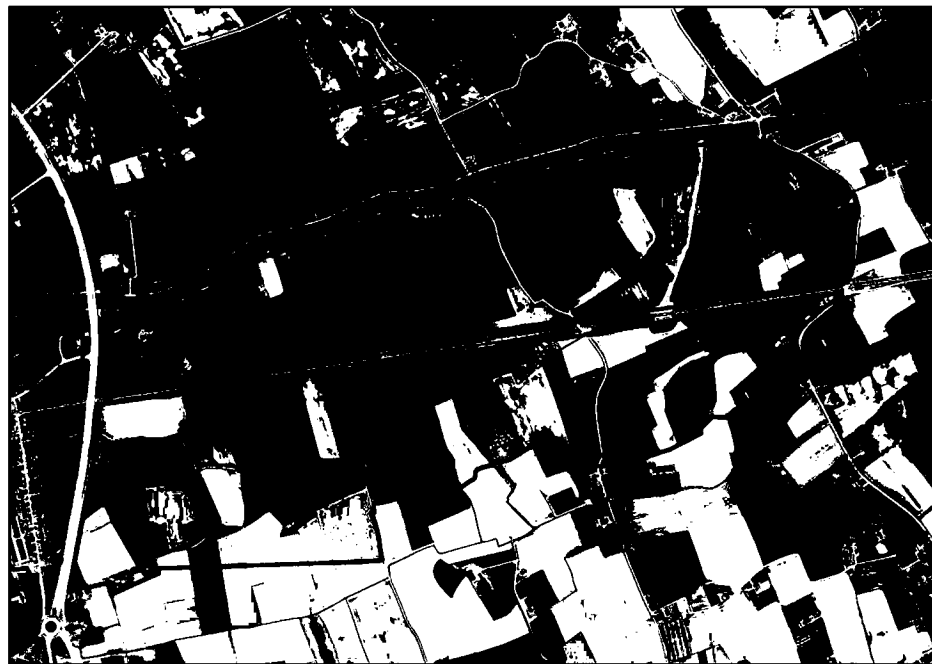
- Kwetshage
- Stationsomgeving Jabbeke
- Ettelgemse Gemene Weiden
- Polder van Stalhille
- Dienstverleningszone Jabbeke (servicestation E40 rijrichting Veurne/Oostende)

5.3.1 Kwetshage

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

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

Figuur 18. Orthofoto deelgebied Kwetshage



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

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

Fysisch systeem

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

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

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

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

Agrarische structuur

Elementen van de bestaande agrarische structuur

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

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



Figuur 19: landbouwgebruiksparcels (2013) legende: zie 5.2.2

Knelpunten en potenties

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

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

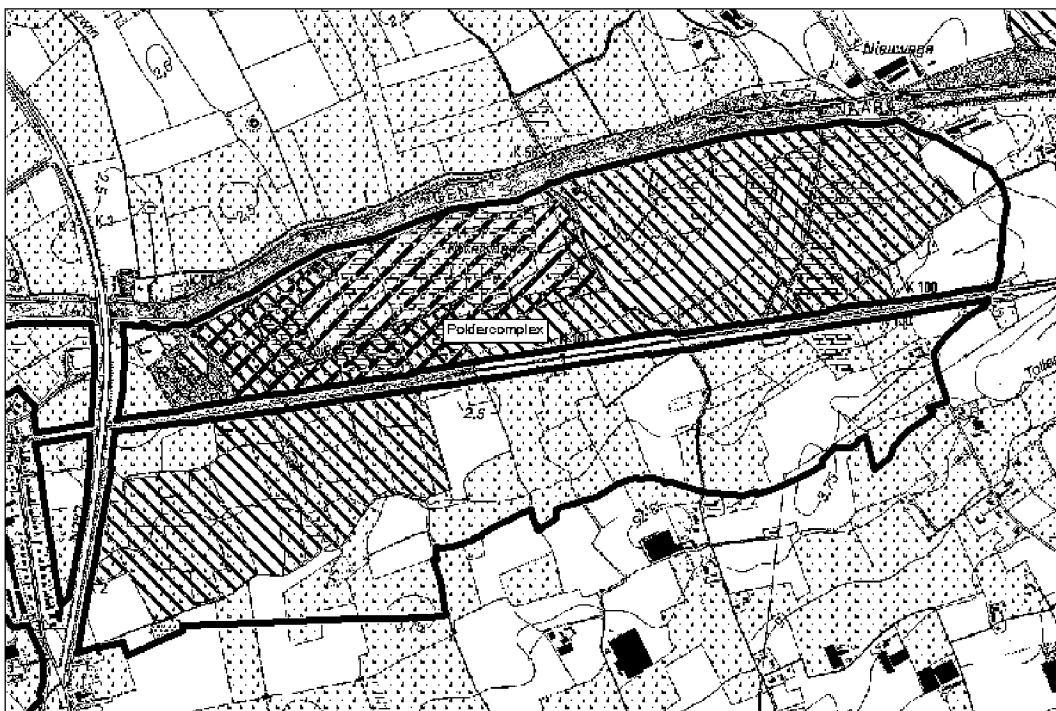
Natuurlijke structuur

Elementen van de bestaande natuurlijke structuur

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

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

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



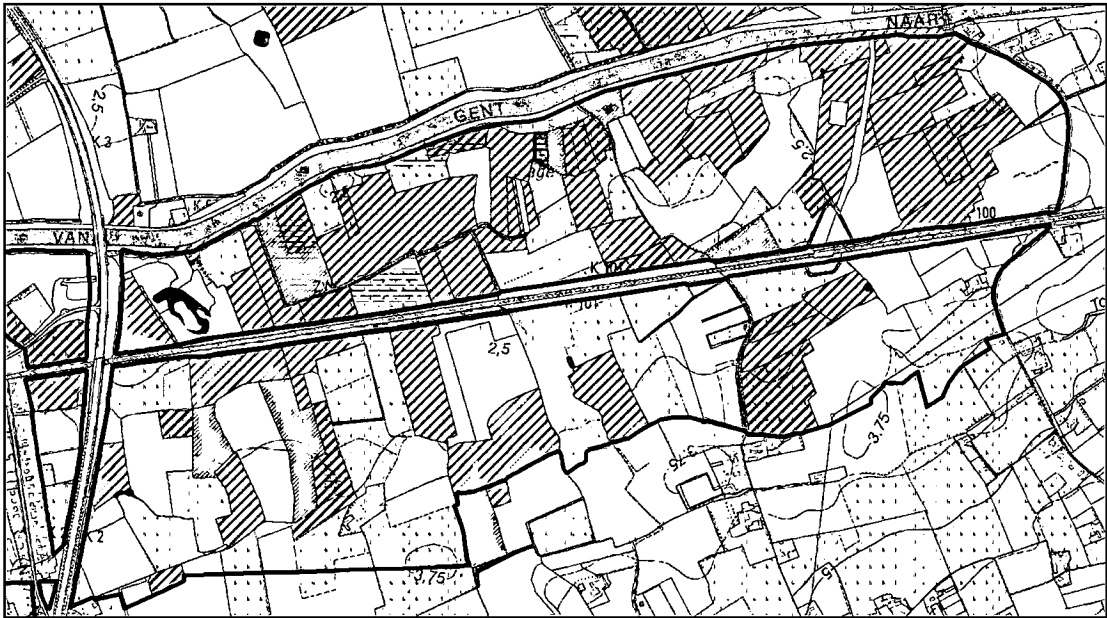
Knelpunten en potenties

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

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

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

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



Figuur 21: BWK (legende: zie §5.2.3)

Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Elementen van de bestaande landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Kwetshage maakt deel uit de van de Oudlandpolder.

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

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

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

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

Knelpunten en potenties

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

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

5.3.2 Stationsomgeving Jabbeke

Het deelgebied Stationsomgeving Jabbeke wordt begrensd door:

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

Figuur 22. Orthofoto deelgebied Stationsomgeving Jabbeke



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

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

Fysisch systeem

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

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

Agrarische structuur

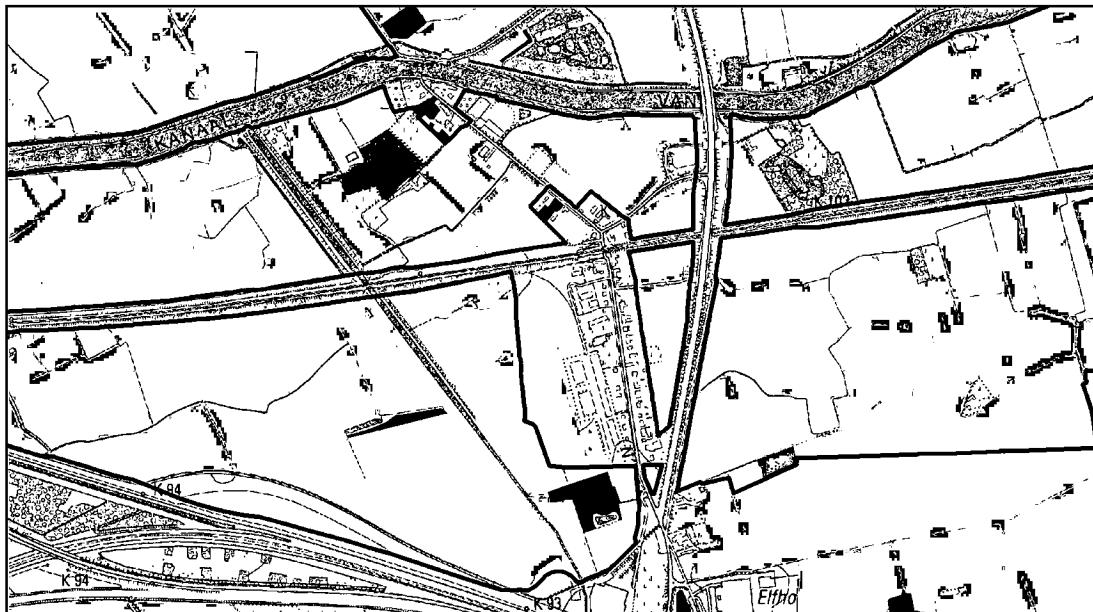
Elementen van de bestaande agrarische structuur

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

Knelpunten en potenties

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

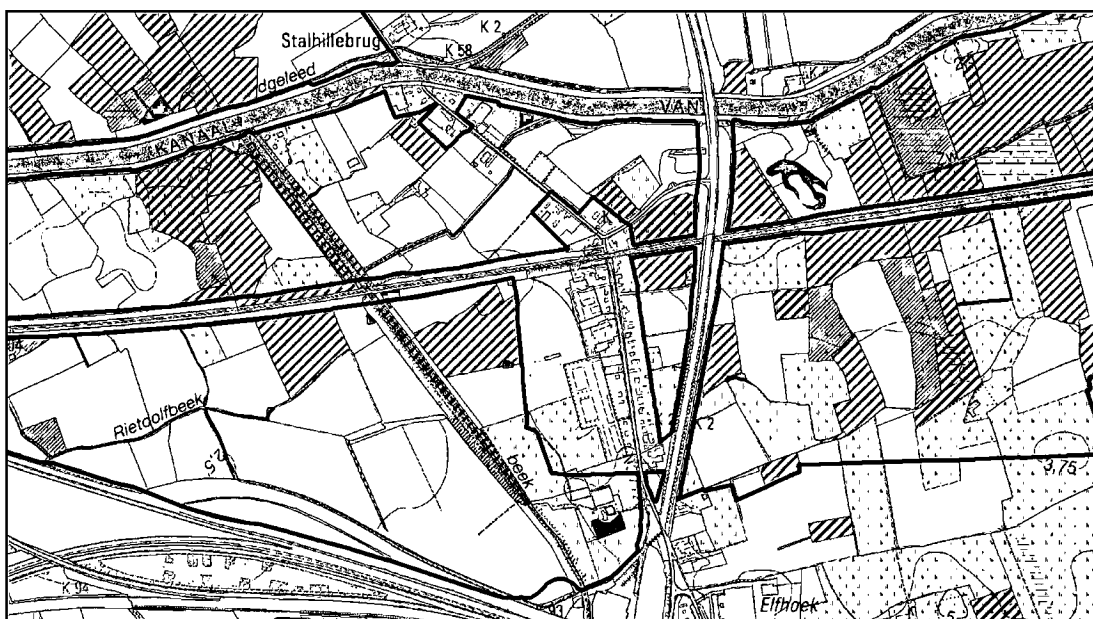
Het gebied grenst aan woongebied met landelijk karakter en industriegebied.



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

Natuurlijke structuur

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



Figuur 24: BWK (legende zie §5.2.3)

Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Elementen van de bestaande landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

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

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

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

Knelpunten en potenties

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

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

5.3.3 Ettelgemse Gemene Weiden en omgeving

Het deelgebied Ettelgemse Gemene Weiden en omgeving wordt begrensd door:

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

Figuur 25. Orthofoto deelgebied Ettelgemse Gemene Weiden en omgeving



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

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

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

Fysisch systeem

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

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

Agrarische structuur

Elementen van de bestaande agrarische structuur

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

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

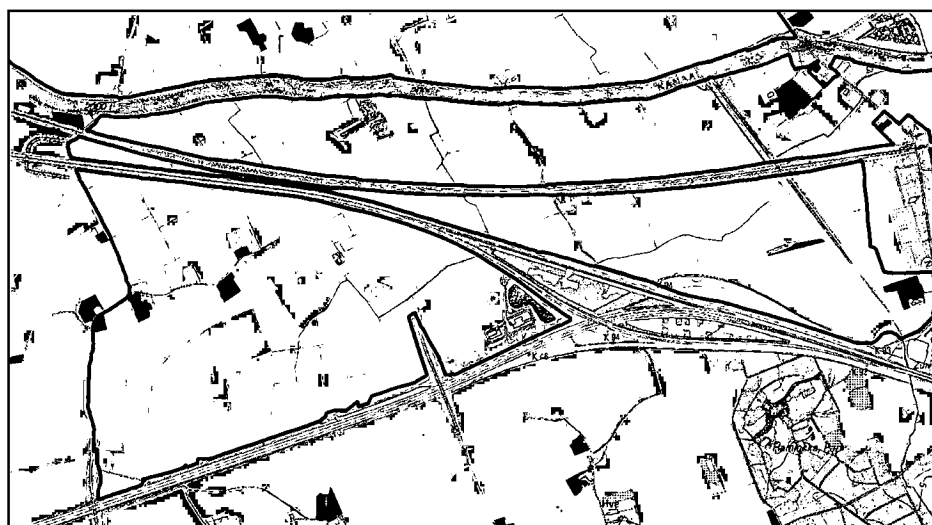
Ten zuiden van de spoorweg komt zowel akkerland als grasland voor, al heeft het akkerland hier de bovenhand. Vooral in het westen van dit gebied is de bodem iets meer geschikt voor akkerland dan de meer noordelijk gelegen percelen.

Figuur 26. Akkerland in het plangebied



Knelpunten en potenties

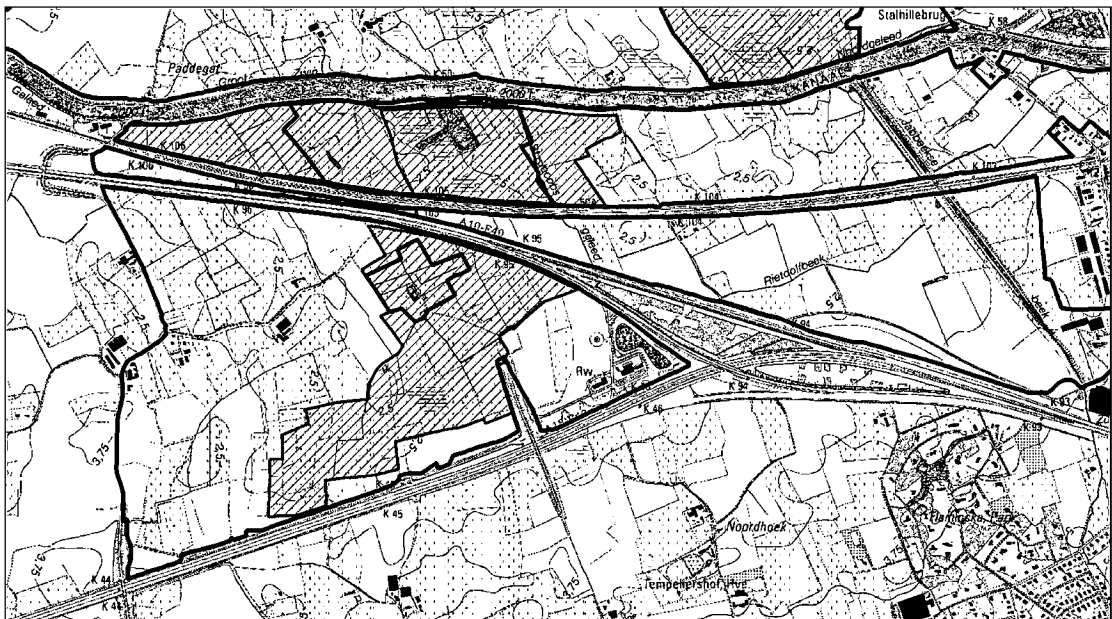
De aanwezigheid van het habitatrictlijngebied zorgt voor een zekere druk op de landbouwpercelen. Het centraal-zuidelijk deel van het gebied bevat veel akkerbouw en is dus uitermate geschikt om in landbouwgebruik te blijven.



Figuur 27: landbouwgebruikspcelen (legende: zie §5.2.2)

Elementen van de bestaande natuurlijke structuur

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



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

Toelichtingsnota
Pagina 37 van 104



Figuur 29: BWK (legende: zie §5.2.3)

Figuur 30. Poelgronden



Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Elementen van de bestaande landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

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

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

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

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

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

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

Knelpunten en potenties

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

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

Aanhorigheden weginfrastructuur

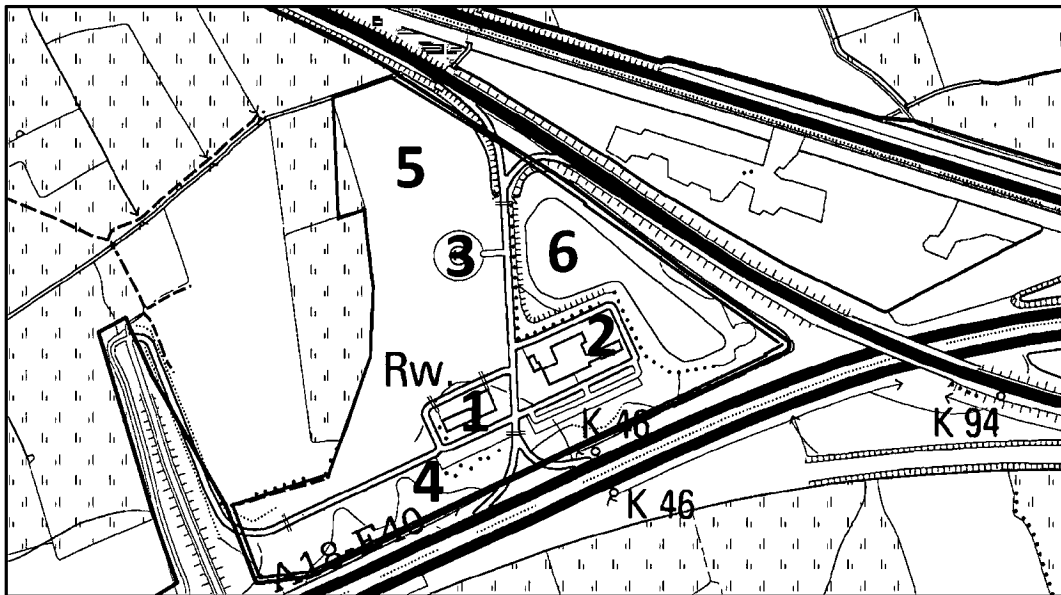
Ten oosten van de zuidelijke Ettelgemse Gemene Weiden, in de oksel van de A10 en A18/E40, bevindt zich een samenstel van openbare nutsinfrastructuren. Meer bepaald gaat het over:

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

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

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

Figuur 31. Detail topokaart deelgebied Ettelgemse Gemene Weiden



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

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

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

5.3.4 Polder van Stalhille

Het deelgebied Polder van Stalhille wordt begrensd door:

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

Figuur 32. Orthofoto deelgebied Polder van Stalhille



Fysisch systeem

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

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

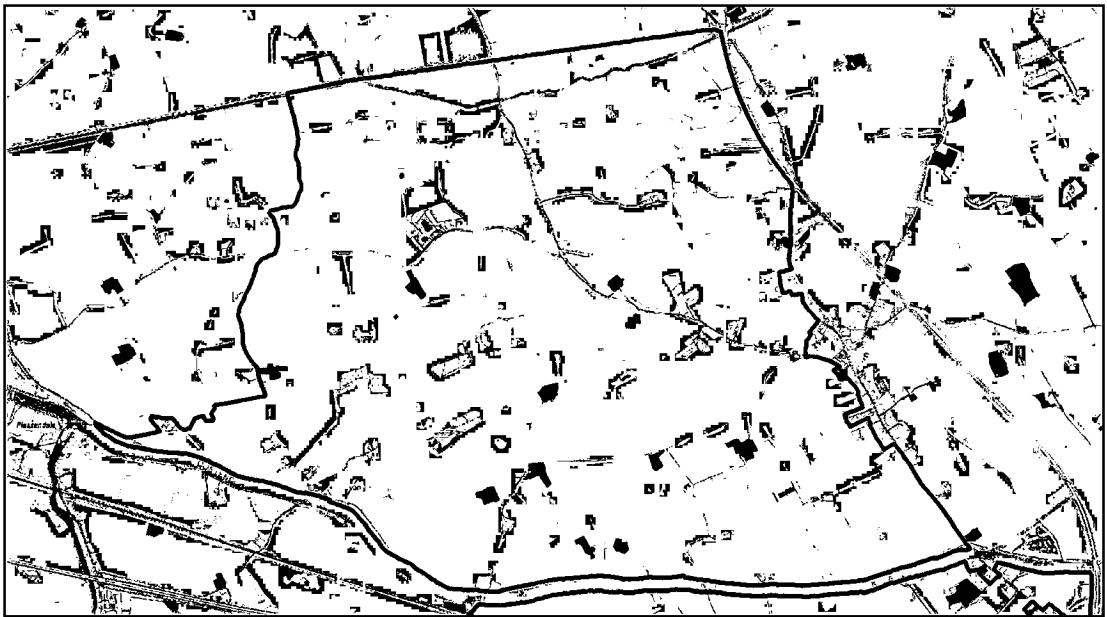
Agrarische structuur

Elementen van de bestaande agrarische structuur

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

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

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



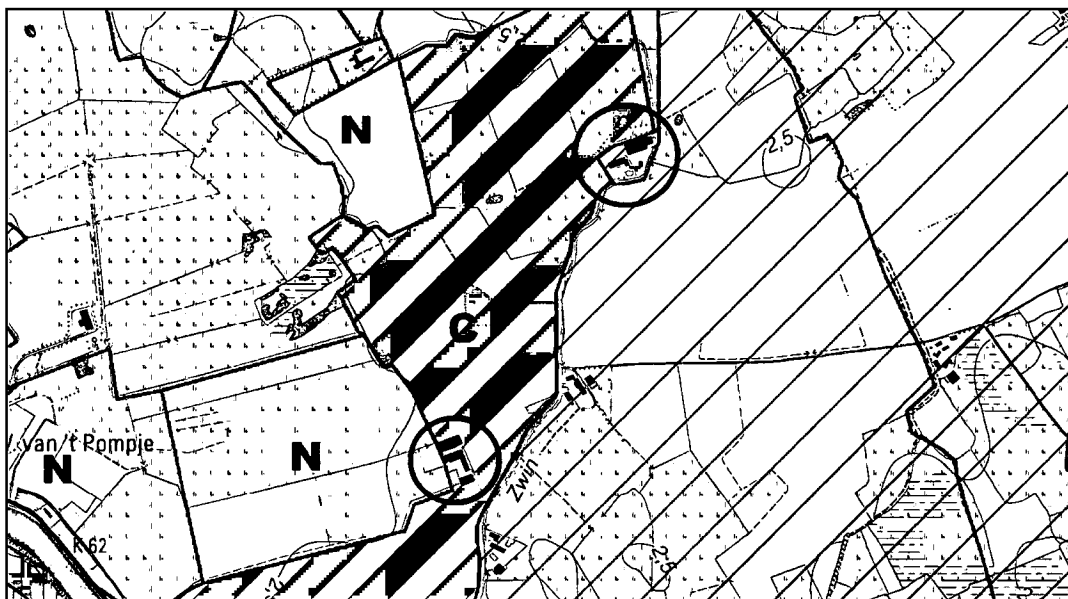
Figuur 33: landbouwgebruikspercelen (2013) legende: zie §5.2.2)

Knelpunten en potenties

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

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

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



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

Natuurlijke structuur

Elementen van de bestaande natuurlijke structuur

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

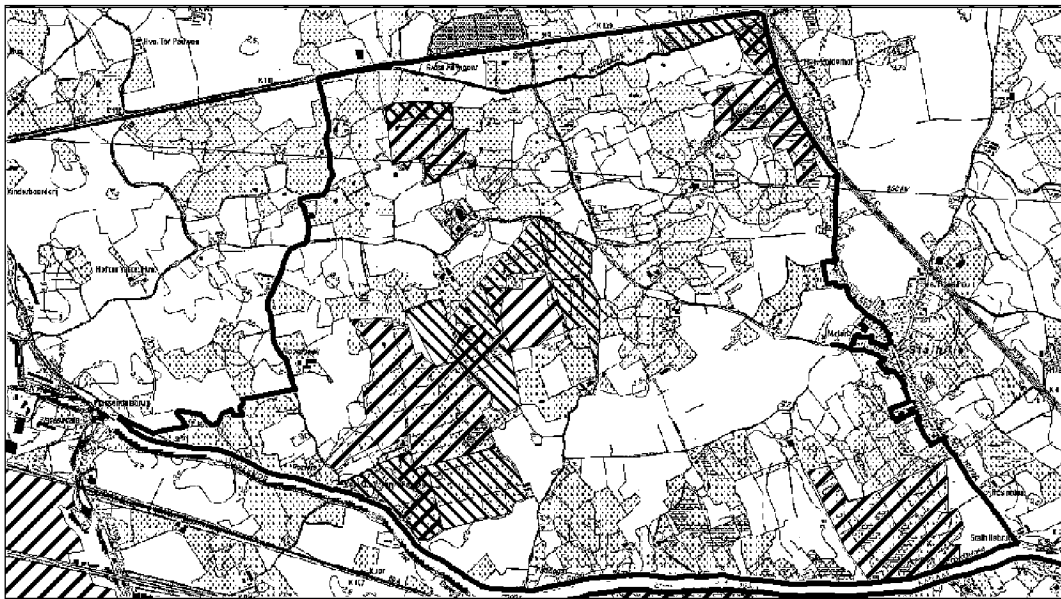
Knelpunten en potenties

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

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

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

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



Figuur 36: BWK (legende: zie §5.2.3)

Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Elementen van de bestaande landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

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

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

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

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

- **Zendstation**

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

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

- **Ankerplaats**

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

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

Knelpunten en potenties

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

Ontginningsgebied 'Paddegat'

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

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

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

5.3.5 Dienstverleningszone Jabbeke

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

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

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

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

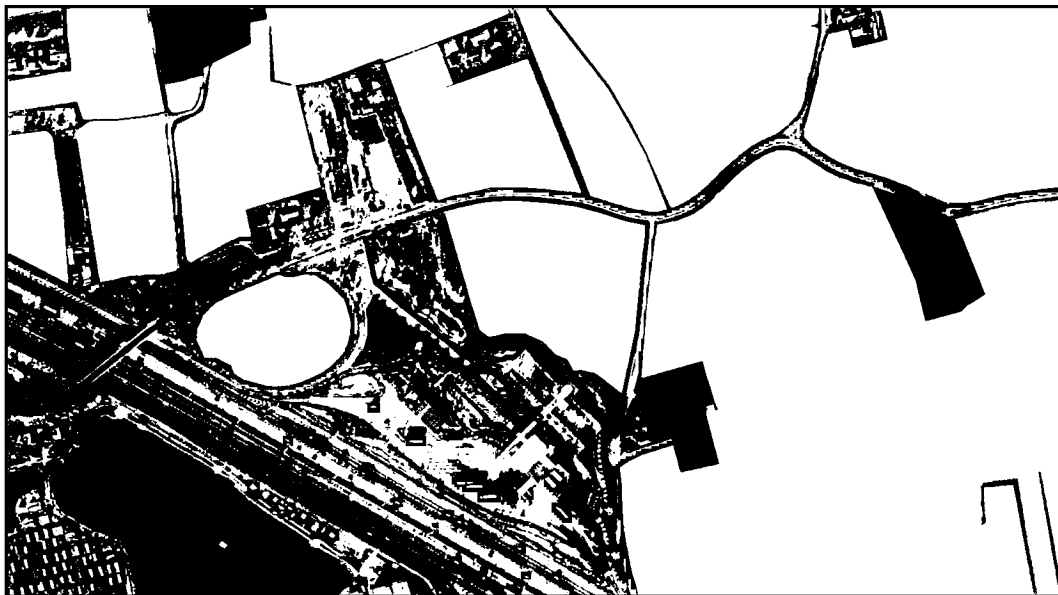
Met de voorgenomen herbestemming blijft er echter ook voldoende mogelijkheid open om de parking en het servicestation verder noordwestwaarts uit te breiden mocht dit noodzakelijk zijn. Een graslandperceelaansluitend op de bestaande parking binnen de bestemming dienstverleningszone kan hiervoor nog gebruikt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

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

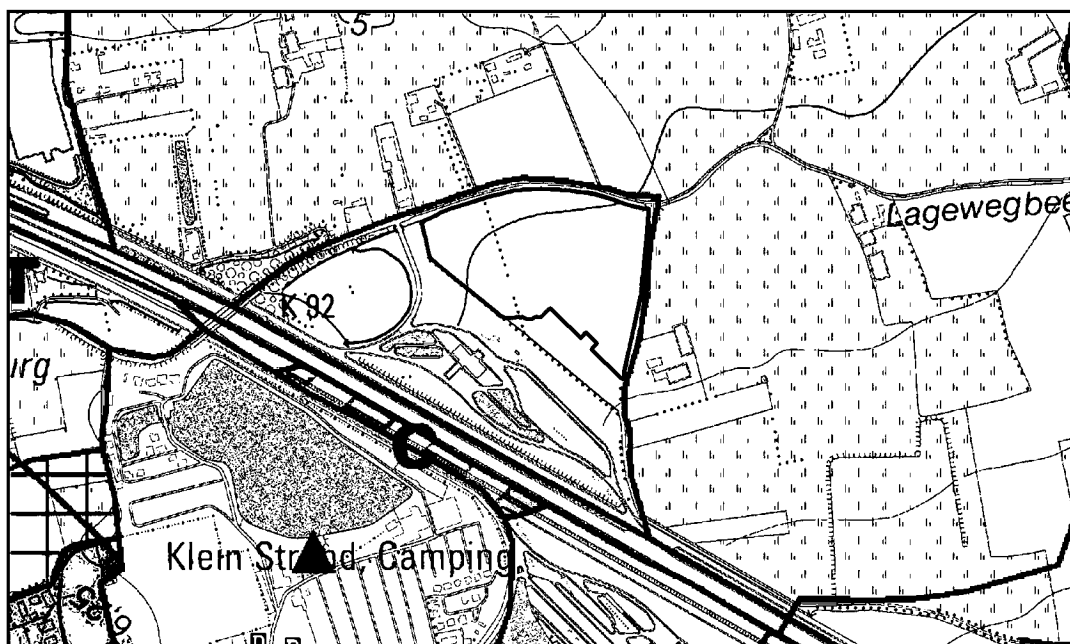
Figuur 37. Situering deelgebied servicestation (topokaart)



Figuur 38: landbouwgebruik (2013)



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



6 Bestaande feitelijke en juridische toestand

6.1 Bestaande feitelijke toestand

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

Kaart 0. Situering plangebieden

Kaart 1. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

6.2 Bestaande juridische toestand

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

Tabel 1. Bestaande juridische toestand

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

Plan	Naam
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen.
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen.
Bosreservaten	Geen.
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen.
Bevaarbare waterlopen	Kanaal Gent - Oostende
Onbevaarbare waterlopen	<p>Categorie I:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Noordede; - Geleedbeek; <p>Categorie II:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Watergang; - Jabbeekse Beek; - Dorpszwijn; - St-Jacobsgeleed; - Nieuwe Riethofbeek; - Tollenaarsbeek; - Riethofbeek; - waterloop WO.3.3. - waterloop WO.3.2. - waterloop WO.3.2.8 - waterloop WO.3.4.A. - waterloop WO.3.A. - waterloop WO.3.A.6. - waterloop WO.3.A.8. - waterloop WO.3.A.11. - waterloop WO.4. <p>Categorie III:</p> <p>Diverse polderwaterlopen</p>
Polder	Nieuwe Polder van Blankenberge

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

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

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

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

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

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

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

Kaart 3 Bestaande juridische toestand: andere plannen

7 Verantwoording van het planvoorstel

7.1 Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven

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

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

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

Groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polder

Grote delen van het poldergebied vormen aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt.

De aaneengesloten gebieden worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing, dit in eerste instantie ten behoeve van het in stand houden van een kwalitatieve en weinig versnipperde landbouwstructuur. Bestaande bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen. Nieuwe bedrijven en herlokalisatie van bedrijven dient bij voorrang te gebeuren in aansluiting bij bestaande bebouwing.

Intensivering door overschakeling naar strikt grondloze activiteit is uitgesloten. De open polder wordt gevrijwaard van glastuinbouw. Grondloze activiteiten kunnen wel geconcentreerd ingeplant worden in versnipperde gebieden aansluitend bij kernen in de overgang naar de zandstreek.

In het landbouwgebied moet gestreefd worden naar het behoud en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen alsook naar het behoud en herstel van cultuurhistorische relictten en het bouwkundig erfgoed, zodat een ecologische en landschappelijke basiskwaliteit gegarandeerd wordt.

In het landbouwgebied zijn voorzieningen mogelijk voor vormen van recreatief medegebruik met een laagdynamisch karakter.

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

Het concept is van toepassing op volgende gebieden:

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

Behoud van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied

Delen van het poldergebied vormen aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin de landbouwactiviteit op permanente graslanden als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt. Zowel de graslanden zelf, als de kleine landschapselementen bezitten een belangrijke ecologische kwaliteit, vaak van internationaal belang, die bewaard moet blijven.

Er wordt gestreefd naar het in stand houden van een microreliëfrijk weidelandschap in een raamwerk van grachtenstelsels en te ontwikkelen kleine landschapselementen, waar de landbouwactiviteit moet blijven functioneren en ondersteund wordt, maar waar de aanwezige aan grasland gekoppelde fauna en flora eveneens een plaats krijgt. Binnen dit grondgebonden landbouwgebied worden waardevolle

natuur- en landschapselementen in stand gehouden en hersteld. Waterlopen worden zoveel mogelijk natuurtechnisch ingericht en op een ecologisch verantwoorde manier beheerd.

Deze poldergebieden worden zoveel mogelijk gevrijwaard van nieuwe bebouwing, onder meer via de afbakening van het natuurverwevingsgebied. Nieuwe inplantingen van niet-grondgebonden landbouwactiviteiten, zoals glastuinbouw en intensieve veeteelt, worden uitgesloten. Structuurverbeteringen in functie van de landbouw kunnen enkel doorgevoerd worden met respect voor ecologische waarden.

Deze poldergebieden kunnen ingeschakeld worden in een netwerk voor zacht recreatief medegebruik. De afbakening van het natuurverwevingsgebied als overdruk op het agrarisch gebied stemt maximaal overeen met het vogelrichtlijngebied en de clusters van poldergraslanden. De aanduiding van de graslandclusters is gebeurd op basis van een luchtfoto. Daarbij is een zo eenvoudig mogelijke configuratie nagestreefd, door waar mogelijk de kadastrale grenzen te volgen. Rond de actieve landbouwbedrijven is steeds een uitbreidingsperimeter behouden zonder overdruk, die gelijkaardig is aan de uitbreidingsmogelijkheden voor landbouwbedrijven binnen de beschermde poldergraslanden.

Het concept is van toepassing op volgende gebieden:

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

Complexen van waardevolle graslanden als natuurkernen

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

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

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

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

Het concept is van toepassing op volgende gebieden:

- 11.8 het Pompje
- 11.9 Paddegat-Schobbejak

Ontwikkelen van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen met recreatief medegebruik

De belangrijke ruimtelijk structuurbepalende waterverbindingen moeten instaan voor de afwatering van de polders, maar moeten ook een rol opnemen binnen het integraal waterbeheer. Ze kunnen een potentieel bieden voor de ontwikkeling van watergebonden natuur- en landschapswaarden met een recreatieve functie.

Natte en droge lineaire landschapselementen hebben potenties als landschapsecologische en recreatieve verbinding. Recreatieve mogelijkheden situeren zich op het vlak van fiets- en wandeltoerisme, en op een aantal waterlopen ook op het vlak van toervaart en roeisport, dit in

evenwicht met de ruimtelijke en ecologische draagkracht. In de polders bieden dijken, kreken, vaarten en sloten goede mogelijkheden voor de versterking van de natuurlijke en landschappelijke structuur. Het concept is van toepassing op volgende gebieden:

13.1 Kanaal Oostende-Brugge

13.6 Noordede

Behoud van de gave polderlandschappen en markante terreinovergangen

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

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

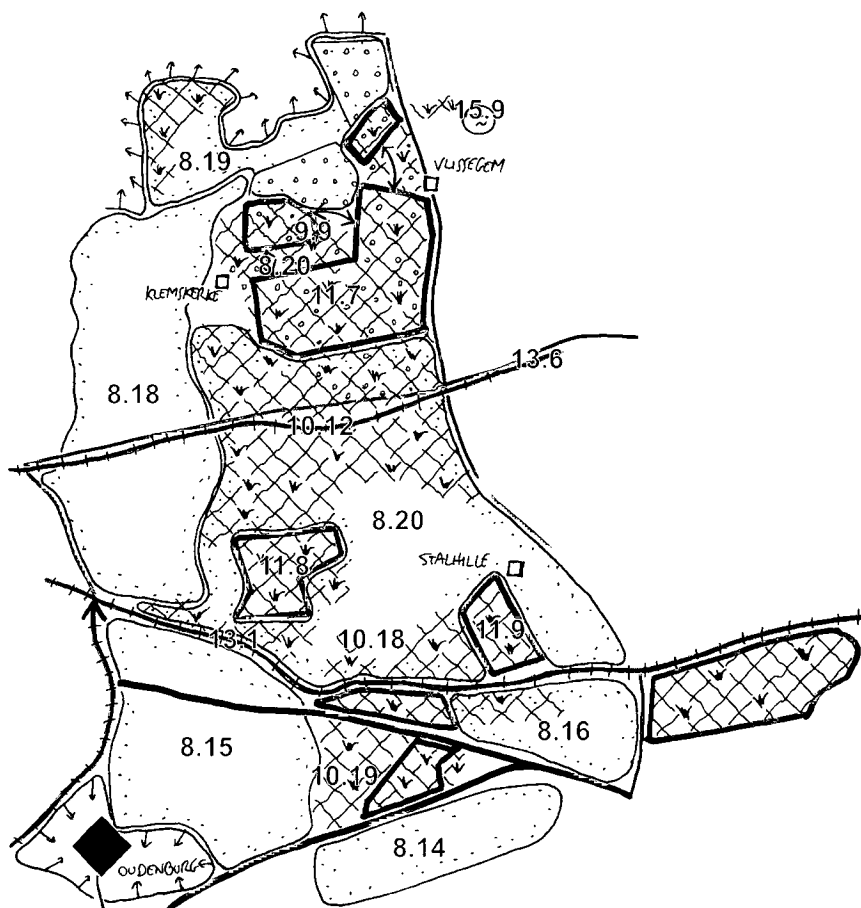
De oorspronkelijke percelering, grachten-, wegen- en bedijkingspatronen en het historisch bodemgebruik zijn herkenbare landschappelijke structuren die zoveel mogelijk bewaard moeten blijven.

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

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

Het concept is van toepassing op volgende gebieden:

9.9 Poldergebied Klemskerke



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

7.2.1 Deelgebied 1. Kwetshage

Volgende principes zijn van toepassing op dit deelgebied:

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

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

7.2.2 Deelgebied 2 Stationsomgeving Jabbeke

Volgend principe is van toepassing op dit deelplan:

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

Het gaat om volgende gebieden:

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

Niet-agrarische bestemmingen:

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

7.2.3 Deelgebied 3 Ettelgemse Gemene Weiden

Volgende principes zijn van toepassing op dit deelplan:

- Groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polder

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

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

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

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

- Complexen van waardevolle graslanden als natuurkernen

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

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

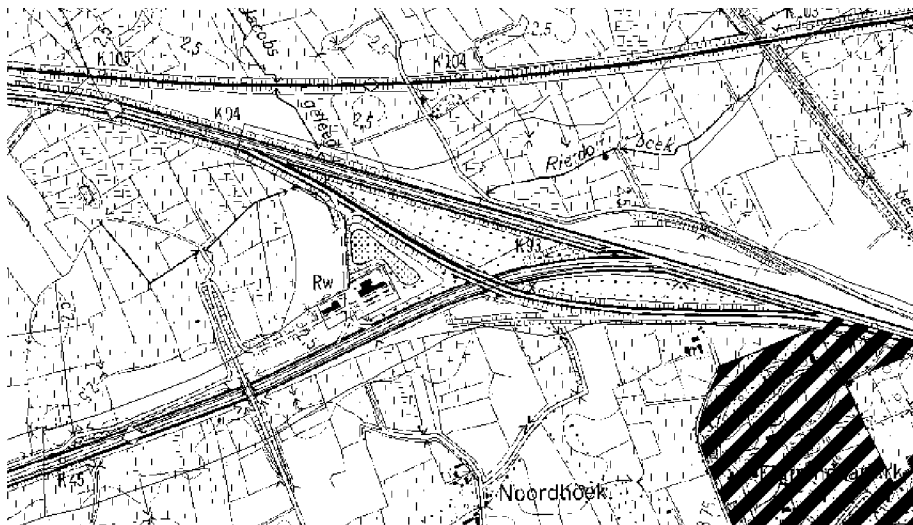
De graslanden en vijvers nabij de zone voor openbaar nut in de oksel van de autosnelwegen A10 en E40 en die in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid, worden opgenomen natuurgebied gezien hun hoge biologische waarde.

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

- Behoud van de zone voor openbaar nut

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

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



- Herbestemmen van restperceel ifv boscompensatie

Ten noorden van de autosnelweg E40 is een perceel gelegen in eigendom van de wegbeheerder van het Vlaams Gewest. Dit perceel stond in functie van een niet-gerealiseerde verkeerswisselaar. Dit restperceel zal worden beplant in functie van boscompensaties voor andere infrastructuurwerken. Daarom krijgt het een aangepaste bestemming.

- Gebied 20. Niet-gebruikt perceel voor weginfrastructuur. Herbestemming naar gemengd openruimtegebied in functie van boscompensaties en buffering ten opzichte van de verkeerswisselaar.

7.2.4 Deelgebied 4 Polder van Stalhille

Volgende principes zijn van toepassing op dit deelgebied:

- Groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polder

Op de hoger gelegen gebieden met vooral akkerland wordt grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard. (Her)vestiging van nieuwe bedrijven gebeurt bij voorrang in aansluiting bij bestaande bebouwing. Bestaande bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen, maar overschakeling naar strikt grondloze activiteit is uitgesloten. De open polder wordt gevrijwaard van glastuinbouw.

- Gebied 15. Het landbouwgebied met op hoger gelegen gronden met complexen van akkers worden opgenomen als grondgebonden agrarisch gebied.

- Behoud van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied

De aanduiding van deze graslandcomplexen staan in functie van het in stand houden van een microreliëfrijk weidelandschap voor de duurzame instandhouding van de populaties overwinterende soorten. Dit is mogelijk in combinatie met functionele landbouwvoering. Vestiging van nieuwe landbouwzetels wordt evenwel geweerd, door middel van het bouwvrije karakter van deze gebieden.

- Gebied 16. De graslandcomplexen en waardevolle kleine landschapselementen nabij Pompje, Vijfwege, Paddegat, Palingpotweiden en Schobbejak worden aangeduid als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.

- Complexen van waardevolle graslanden als natuurrampen

Het microreliëfrijk, vochtig en nat weidelandschap met waterplassen en moeras in de omgeving 't Pompje wordt maximaal beschermd en in stand gehouden, omwille van de huidige hoge natuurwaarden (zowel ornithologisch als botanisch) die voorkomen in een ruimtelijk grote aaneengesloten formatie. Deze graslanden werden opgenomen in het Habitatrichtlijngebied "Poldergraslanden", net zoals de natte graslanden bij de Schobbejak. Ook hier komen habitats en soorten van internationaal belang voor. De instandhouding en/of uitbreiding van de regionaal (de poldervariant van het dotterbloemgrasland) en internationaal belangrijke biotopen vereisen een ecologisch beheer dat niet verenigbaar is met beroepslandbouw. De bestemming in het ruimtelijk uitvoeringsplan ondersteunt de ecologische doelstellingen voor dit habitatrichtlijngebied.

- Gebied 18. De Schobbejak (natuurgebied) en 't Pompje (natuurgebied)

Ontwikkelen van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen De Noordede is een belangrijke ruimtelijk structuurbepalende waterverbinding die instaat voor de afwatering van de polders. Er wordt gestreefd naar een integraal waterbeheer met aandacht voor de ontwikkeling van watergebonden natuur- en landschapswaarden.

- Lijnvormige aanduiding voor de Noordede als landschappelijk en ecologisch waardevol lineair element (artikel 11).

- Behoud van de gave polderlandschappen en markante terreinovergangen

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

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

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

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

- Erfgoedelementen

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

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

- Zendstation Stalhille

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

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

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

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

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

- Ontginningsgebied Pompje

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

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



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

7.2.5 Deelplan 5 servicestation Jabbeke

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

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

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

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

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

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

8 Specifieke beoordelingen en toetsen

8.1 Onderzoek tot milieueffectrapportage - milieuverklaring

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.1 Omschrijving van het doel en de reikwijdte van het plan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Voor de omzetting van de ontginningsgebieden naar (bouwvrij) agrarisch gebied of (een beperkt deel) natuurgebied blijft de aanwezige zandvoorraad behouden. Het gebied blijft in landbouwgebruik en tast de mogelijkheden om in de toekomst alsnog te onginnen niet aan, op het ogenblik dat daarvoor de behoefte zou bestaan. De bestemmingswijziging zal dus geen invloed hebben op de voor Vlaanderen strategische voorraden en wordt beschouwd als kleine wijziging.
- De gebieden die worden voorzien van een bijkomende overdruk in functie van een erfgoedoverdruk behouden hun bestemmingskleur. De overdruk staat louter in teken van aanvullende stedenbouwkundige voorschriften en wordt beschouwd als kleine wijziging.
- De reservatiestrook van het kanaal Gent – Oosten wordt in dit plan deels gesupprimeerd. Hierdoor vervallen enkele stedenbouwkundige mogelijkheden, dit wordt als een kleine wijziging beschouwd.
- Het omzetten van twee percelen dienstverleningsgebied naar respectievelijk een perceel agrarisch gebied en een perceel gemengd openruimtegebied. Deze bestemmingswijziging is beperkt van aard en heeft geen gevolgen voor de werking van het gebied, zoals gemotiveerd in §7.2.5. Het dienstverleningsgebied kan verder uitbreiden in de noordoostelijke richting. Beide percelen zijn momenteel respectievelijk in gebruik als akker en bufferzone.
- Het omzetten van enkele percelen agrarisch gebied naar zone voor openbaar nut. Deze percelen worden aangeduid enerzijds nabij de (voormalige) wegpost Jabbeke, en anderzijds nabij het rond punt ter hoogte van de Stationsstraat.

De zone nabij de wegpost is in gebruik door diverse functies en kent dus een bebouwd karakter, zoals omschreven in §5.3.3. Een aanpalend stuk agrarisch gebied van beperkte aard dat reeds in eigendom is van AWW krijgt een bestemming die een toekomstige ontwikkeling van deze zone faciliteert. Het functioneren van de landbouw op macroschaal wordt met deze bestemmingswijziging niet verstoord, waardoor kan geoordeeld worden dat de wijziging beperkt is.

Het perceel nabij het rondpunt wordt bestemd in functie van de aanleg van een carpoolparking. Het ligt geklemd tussen bebouwing, de N377 en de Stationsstraat en het rond punt en is beperkt in omvang.
- De omzetting van een zone voor openbaar nut naar natuurgebied (met overdruk GEN) situeert zich ter hoogte van de militaire zendmasten, zie §7.2.4. Niet alle percelen zijn in gebruik door de infrastructuur en de invloed van de aanwezige masten op de omgeving is beperkt. De geïsoleerde locatie werd gekozen omwille van de positieve effecten van de natte ondergrond. De aanwezige militaire diensten werken er autonoom.

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

8.1.3 Overwogen, maar verworpen alternatieven

Er zijn geen relevante te onderzoeken alternatieven op planniveau.

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

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

8.1.4 Relevante en te onderzoeken milieueffecten

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

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

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

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

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

Methodiek milieubeoordeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E. Van agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

G. Van ontginningsgebied naar (bouwvrij) agrarisch gebied

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

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

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

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

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

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

H. Van ontginningsgebied naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur

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

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

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

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

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

I. Van natuurgebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverweving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

J. Van natuurgebied naar agrarisch gebied

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K. Van dienstverleningsgebied naar agrarisch gebied

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

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

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

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

L. Van dienstverleningsgebied naar gemengd openruimtegebied

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.5 Samenvattende beschrijving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.1 Habitats en soorten en van de speciale beschermingszones

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



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

- **Habitat (SBZ-H)**

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

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

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

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

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

Figuur 42: openstaande taakstelling volgens MP 1.0

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

- **Vogelrichtlijngebied (SBZ-V)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

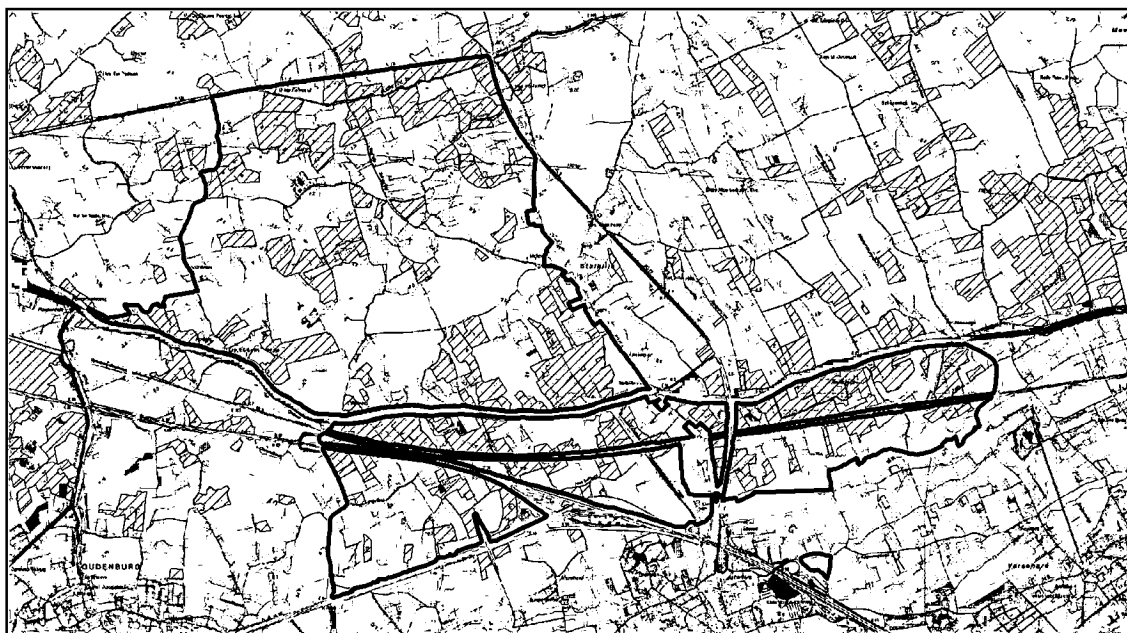
Wat betreft het vogelrichtlijngebied wordt in het plan een status quo nagestreefd. Op basis van de beslissing van het Vlaamse Regering over de poldergraslanden (zie §4.2.6) en de aanwezigheid van grote clusters van graslanden werd in het plan een ruimtelijke differentiatie nagestreefd van de huidige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

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

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

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

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



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

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

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

8.3 Veiligheidsrapportage

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

8.4 Watertoets

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

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

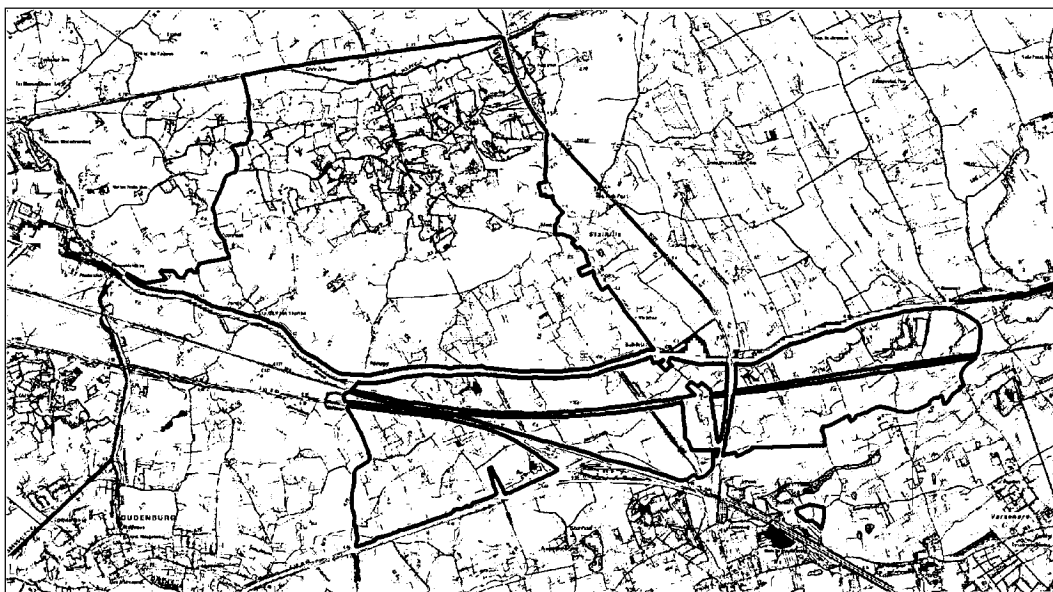
De overstromingsgevoelige polders zijn – waar nog in graslandbeheer – bestemd als agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied en natuurgebied, hetgeen het bouwvrij karakter van deze gebieden garandeert. Deze keuze van de bestemmingen is maximaal afgestemd op het fysisch systeem en het daartoe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

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

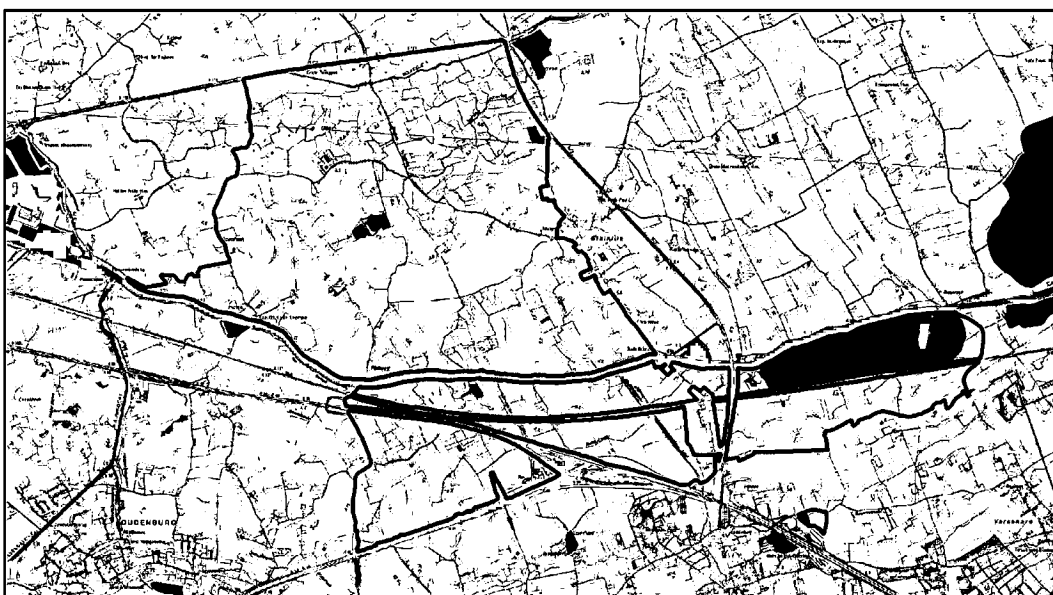
Gezien de aanwezige polderklei, is het grootste gedeelte van het plangebied is niet infiltratiegevoelig. De afwatering van het gebied wordt verzekerd door een netwerk van polderwaterlopen die beheerd worden door de Nieuwe Polder van Blankenberge. Het plan is grotendeels zeer gevoelig voor grondwaterstromingen.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

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

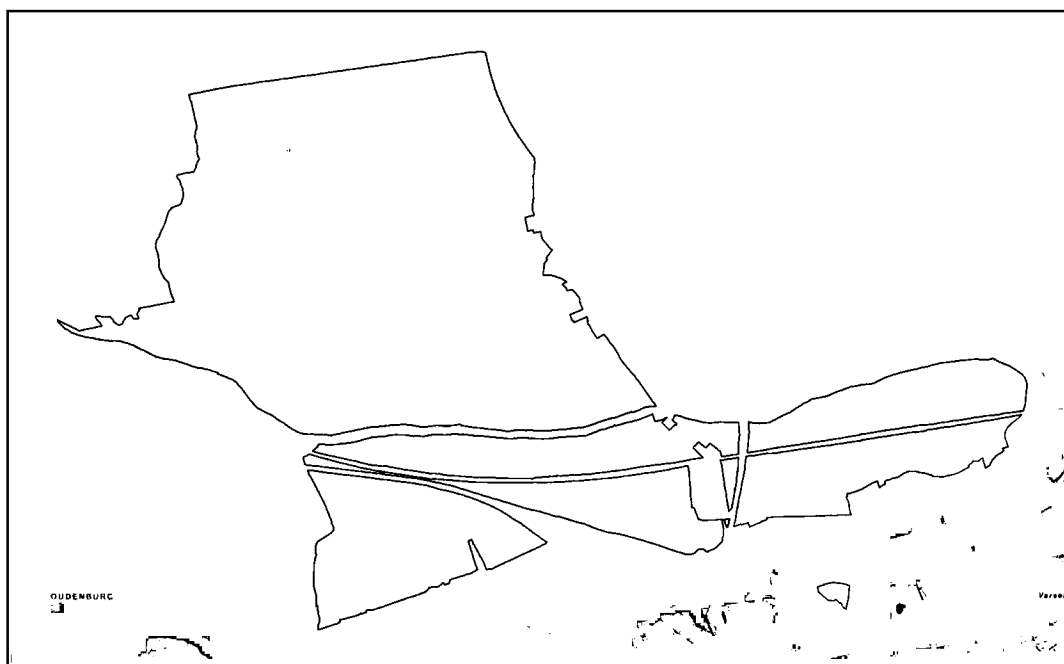
Om die reden kan geconcludeerd worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem. Blijft uiteraard dat aanvragen voor omgevingsvergunningen onderworpen blijven aan de bepalingen van de watertoets en dat indien nodig op dat niveau bijkomende remediërende of compenserende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



Figuur 44: overstromingsgevoelige gebieden



Figuur 45: recent overstromende gebieden



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

9 Ruimtebegroting

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

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

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

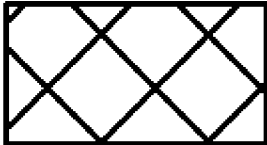
10 Stedenbouwkundige voorschriften

10.1 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften

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

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p><i>instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden vergunbaar in het agrarisch gebied voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.</i></p> <p><i>Ten aanzien van de in het gebied aanwezige kleine landschapselementen gelden de algemene beschermingsmaatregelen vanuit het natuurdecreet. In die zin is het wijzigen van kleine landschapselementen afhankelijk van het verkrijgen van een natuurvergunning.</i></p> <p><i>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek.</i></p> <p><i>Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</i></p> <p><i>Handelingen van algemeen belang zijn toelaatbaar op basis van artikel 4.4.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daaronder vallen ook de aanleg van fiets- en wandelpaden, de herinrichting of aanpassing van lokale wegen, de aanleg van lokale nutsleidingen (elektriciteit, aardgas, drinkwater, telecommunicatie, afvalwater...).</i></p> <p><i>In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen opgenomen m.b.t. zonevreemde woningen en andere constructies, niet zijn de woningbouw. Voor deze woningen en constructies gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies en zonevreemde functiewijzigingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Volgens deze bepalingen is het toegelaten bestaande, niet verkrotte woningen en constructies niet zijnde woningbouw te verbouwen of te herbouwen. Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid tot 1000 m³ en het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Bij herbouw blijft het volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³, ook als het bestaande volume groter is.</i> <p><i>Functiewijzigingen kunnen toegelaten conform de bepalingen van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>
<p>Artikel 1.2</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is</p>	<p>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. de aan landbouw verwante bedrijven</p> <p><i>Lokale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw, kleinhandelsbedrijven die land- en tuinbouwproducten en/of -grondstoffen verdelen en bepaalde vormen van dienstverlening zijn enkel toegelaten als functiewijziging van bestaande gebouwen in het agrarisch gebied. Nieuwe inplantingen zijn niet toegelaten in het agrarisch gebied.</i></p>

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

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

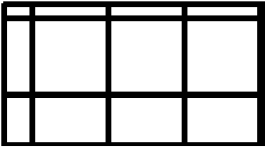
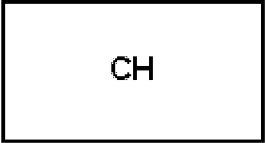
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>vermeld in hoofdstuk IV, afdeling 4 van hoofdstuk V, en hoofdstuk VI, er ten aanzien van de eigenaars en grondgebruikers slechts stimulerende maatregelen kunnen worden genomen en dit ter bevordering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet; - de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschapselementen, de fauna en de flora; - het behoud van een voor de natuur gunstige waterhuishouding, en het tegengaan van risico van verdroging, en van aantasting van reliëf en bodem zonder dat dit disproportionele gevolgen heeft voor de overige functies; - het behoud of het herstel van voor de natuur gunstige structuurkenmerken van de waterlopen; - de totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik. <p>In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.</p> <p>Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten in agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied.</p> <p><i>De stedenbouwkundige voorschriften doen geen afbreuk aan de generieke bepalingen in artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 waarmee een aantal constructies zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning en derhalve toegelaten in het bouwvrij agrarisch gebied. Het gaat o.a. over constructies voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen (bv. plastictunnels, roterend luchtmengtoestel of netten tegen hagelschade...); open afsluitingen, schuilhokken voor weidedieren...</i></p> <p>Serres en stallen behoren tot de niet-toegelaten constructies.</p> <p>Schuilhokken zijn eenvoudige en verwijderbare constructies met één zijde (deels) open. Een stalling daarentegen is, anders dan een schuilhok, een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden.</p>

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

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Artikel 22</p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen <p>zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd.</p> <p>De in artikel 2.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.</p>	<p><i>Ten aanzien van de in het gebied aanwezige kleine landschapselementen gelden de algemene beschermingsmaatregelen vanuit het natuurdecreet. In die zin is het wijzigen van kleine landschapselementen afhankelijk van het verkrijgen van een natuurvergunning.</i></p> <p><i>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</i></p> <p><i>Handelingen van algemeen belang zijn toelaatbaar op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p> <p><i>Het bouwvrij agrarisch gebied wordt aangeduid in functie van de aanwezige zandvoorraad tussen de Klemskerkestraat en de militaire zendmasten, alsook in functie van aanwezige archeologische erfgoedwaarden (voormalig Duits pionierskamp) ten oosten van de Jabbeekse beek. In deze laatste zone zijn wijzigingen van het microreliëf verboden omwille van de aanwezige archeologische waarden.</i></p> <p>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. waterbeheer</p> <p><i>In de polders is waterbeheer(sing) een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen.</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, , vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i></p> <p><i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</i></p> <p><i>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</i></p> <p><i>De overige functies in de polders moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deell)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p><i>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i></p> <p><i>De technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).</i></p>
<p>Artikel 3. Natuurgebied</p> <div data-bbox="199 689 462 835" data-label="Image"> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'natuur en reservaat'.</i></p> <p>Artikel 3.1</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het natuurgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt.</p>	<p>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. natuur</p> <p><i>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur.</i></p> <p><i>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.</i></p> <p><i>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied wordt in de stedenbouwkundige voorschriften mogelijk gemaakt. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i></p> <p><i>Conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn handelingen gericht op het sociale-culturele of recreatieve medegebruik vergunbaar voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het natuurgebied zijn bijvoorbeeld:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken...</i> - <i>voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten...</i> <p><i>Handelingen van algemeen belang zijn toelaatbaar op basis van artikel 4.4.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daaronder vallen ook de aanleg van fiets- en wandelpaden, de herinrichting of aanpassing van lokale wegen, de aanleg van lokale nutsleidingen (elektriciteit, aardgas, drinkwater, telecommunicatie, afvalwater...)...</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Artikel 3.2</p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte. - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen <p>zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd.</p> <p>De in artikel 3.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de polders niet doen afnemen.</p>	<p><i>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. het waterbeheer</i></p> <p><i>In de polders is waterbeheer(sing) een nevensgeschikte functie. In de rivier- en beekvalleien is waterbeheer(sing) een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen.</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen zijn bijvoorbeeld hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, , vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bijvoorbeeld buffering van waterlopen tegen vervuiling...</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i></p> <p><i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</i></p> <p><i>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</i></p> <p><i>De overige functies in 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.</i></p> <p><i>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i></p> <p><i>De technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).</i></p>

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

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Artikel 4.2</p> <p>In voorkomend geval is landbouw een nevengeschikte functie.</p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.</p> <p>Nieuwe landbouwbedrijfszetels, gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven, glastuinbouw, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.</p> <p>Artikel 4.3</p> <p>In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kan behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikels vermelde functies, ook het wonen toegelaten worden. Ten behoeve van de woonfunctie is het toegelaten kleinschalige infrastructuur aan te brengen die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.</p>	<p><i>Toelichting bij de bepalingen over de landbouwactiviteiten</i></p> <p><i>Het behoud van de bestaande landbouwactiviteiten in het gebied blijft gegarandeerd.</i></p> <p><i>Bestaande landbouwbedrijfszetels kunnen verbouwen, herbouwen of uitbreiden, voor de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied behouden blijft. Nieuwe landbouwbedrijfszetels zijn niet toegelaten.</i></p> <p><i>Onder de niet toegelaten niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven wordt verstaan agrarische bedrijven die hun landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengen. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf.</i></p> <p><i>Toelichting bij de bepalingen over toelaatbare functiewijzigingen van bestaande bebouwing</i></p> <p><i>Behoud en hergebruik van de bestaande bebouwing in het gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde is mogelijk, rekening houdend met de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied.</i></p> <p><i>Verbouwen, uitbreiden of herbouw kan binnen de aangegeven bepalingen toegelaten worden voor zover de bouwkundige erfgoedwaarde gevrijwaard blijft, hersteld of versterkt wordt. De schaal van dergelijke uitbreidingen moet aansluiten bij de schaal van de reeds aanwezige bebouwing op de site. Het advies vanuit de gewestelijke administratie bevoegd voor het onroerend erfgoed wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van dergelijke vergunningsaanvragen.</i></p> <p><i>Deze handelingen m.b.t. de functies wonen, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, toeristisch-recreatieve voorzieningen, horeca, kantoor- of dienstenfuncties kunnen slechts toegelaten worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Het moet proportioneel bekeken worden en ook rekening houden met de sectorale wetgeving.</i></p> <p><i>Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies noch de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving, noch de gewenste ruimtelijke structuur in het gedrang brengt of verstoort. Het naleven van deze voorwaarden moet blijken uit de beslissing van de vergunningverlenende overheid of het advies van de gemachtigde ambtenaar.</i></p> <p><i>Onder wonen worden zowel één- als meergezinswoningen begrepen.</i></p> <p><i>Onder nuts- en gemeenschapsvoorzieningen worden bv. zorgvoorzieningen of educatieve voorzieningen begrepen.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Artikel 4.4</p> <p>Onverminderd de bepalingen in de artikels 4.1 tot en met 4.3, kan voor niet van vergunningplicht vrijgestelde handelingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten, slechts een tijdelijke omgevingsvergunning worden afgeleverd, of een omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de betrokken handelingen slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn. Sociaal-culturele of recreatieve activiteiten waarvan de inrichtingen onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht, kunnen slechts op occasionele basis worden toegestaan.</p> <p>Artikel 4.5</p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen; - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie; - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van droogte. - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen; <p>zijn toegelaten voor zover daarbij de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd.</p> <p>De in artikel 4.1 tot en met 4.4 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de polders niet doen afnemen.</p>	<p><i>Onder toeristisch-recreatieve voorzieningen worden zowel dag- als verblijfsrecreatieve voorzieningen begrepen.</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor deze activiteiten zijn bijvoorbeeld: beperkt aantal parkeergelegenheden, speeltuigen, infrastructuren i.f.v. speelbossen en speelweiden, kleinschalige kampeervoorzieningen (sanitair...) bv. in functie van jeugdverblijfstoerisme of hoeve- of kasteelkamperen, kleinschalige onthaalinfrastructuren (infoborden, schuilplaatsen...), terras i.f.v. horeca... Permanente hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten (sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen...) of toeristische voorzieningen (grootschalige kampeervoorzieningen...) zijn niet wenselijk.</i></p> <p>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. het waterbeheer</p> <p><i>In de polders is waterbeheer(sing) een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden zoals aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen.</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i></p> <p><i>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuur zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen.</i></p> <p><i>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p><i>De overige functies in de polders moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.</i></p> <p><i>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i></p> <p><i>De technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).</i></p>
<p>Artikel 5. Gemengd openruimtegebied</p> <div data-bbox="199 902 464 1043" data-label="Image"> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.</i></p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie; • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen 	<p><i>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i></p> <p><i>Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor openruimtegebieden met een aanzienlijke oppervlakte. Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening ...</i> • <i>toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...</i> • <i>paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</i>

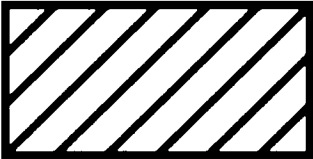
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw. <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden en voor het voorkomen van droogte, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p><i>Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zoals schuilhokken, afsluitingen.</i></p> <p><i>Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...).</i></p> <p><i>Waterbeheersing is een ondergeschikte functie in dit gebied.</i></p> <p><i>Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.</i></p> <p><i>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de 'Vademecums Natuurtechniek'. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</i></p>
<p>Artikel 6. Zone voor openbaar nut</p> <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 150px; margin: 10px auto;"></div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.</i></p> <p>Artikel 6.1</p> <p>Het gebied is bestemd als gebied gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening(en), in het bijzonder voor wegpolitie, wegdiensten en weerstation.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Artikel 6.2</p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie, 	<p><i>De handelingen in kwestie kunnen worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijke statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p> <p><i>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer</i></p>

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

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

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

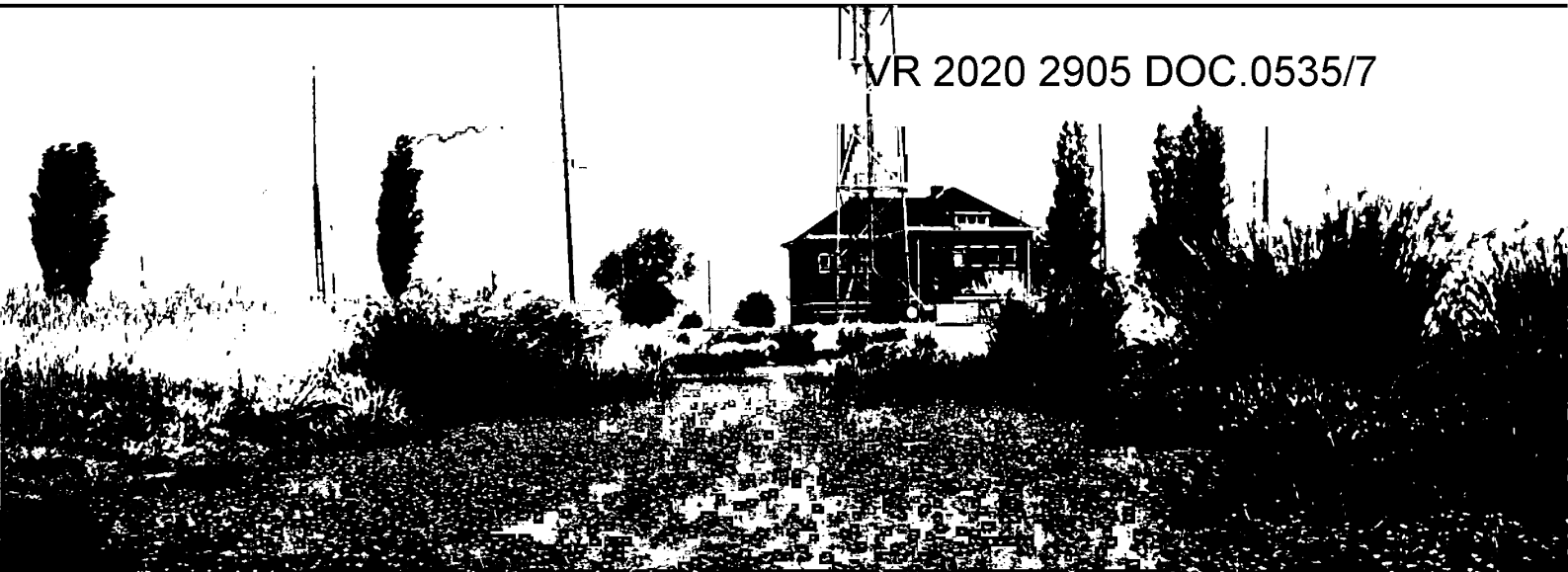
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Artikel 11. Te behouden cultuurhistorische waardevolle waterloop</p> <p>● ● ● ● ● ● ● ● ● ●</p> <p><i>Aanduiding met lijnsymbool in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van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

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

10.2 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

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

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



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

In Oudenburg, Jabbeke en De Haan

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

Bijlage IIIb: toelichtingsnota - kaarten



**Vlaamse
overheid**

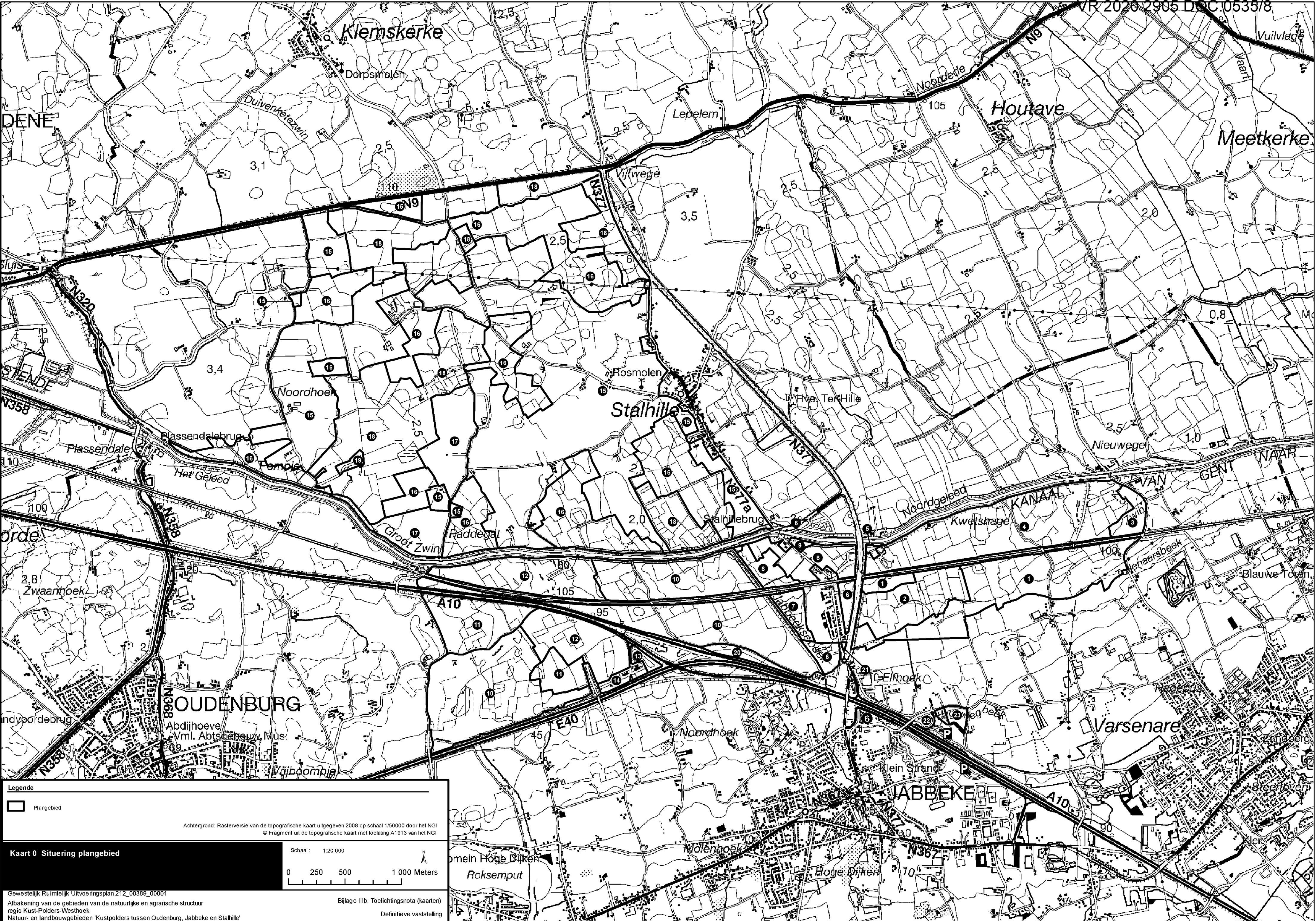
**DEPARTEMENT
OMGEVING**

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' is gelegen op het grondgebied van Oudenburg, Jabbeke en De Haan. Het GRUP bestaat uit volgende documenten:

- **Bijlage I. Verordenend grafisch plan**
- **Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
- **Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst**
- **Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten**
- **Bijlage IV. Het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie;**

De milieubeoordeling en de milieuverklaring is opgenomen in de toelichtingsnota (bijlage IIIa)

De planopties vereisen geen ruimtelijk veiligheidsrapport of RVR.



Legende

Plangebied

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven 2008 op schaal 1/50000 door het NGI
© Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 0 Situering plangebied

Schaal : 1:20 000

02505001 000

Meters

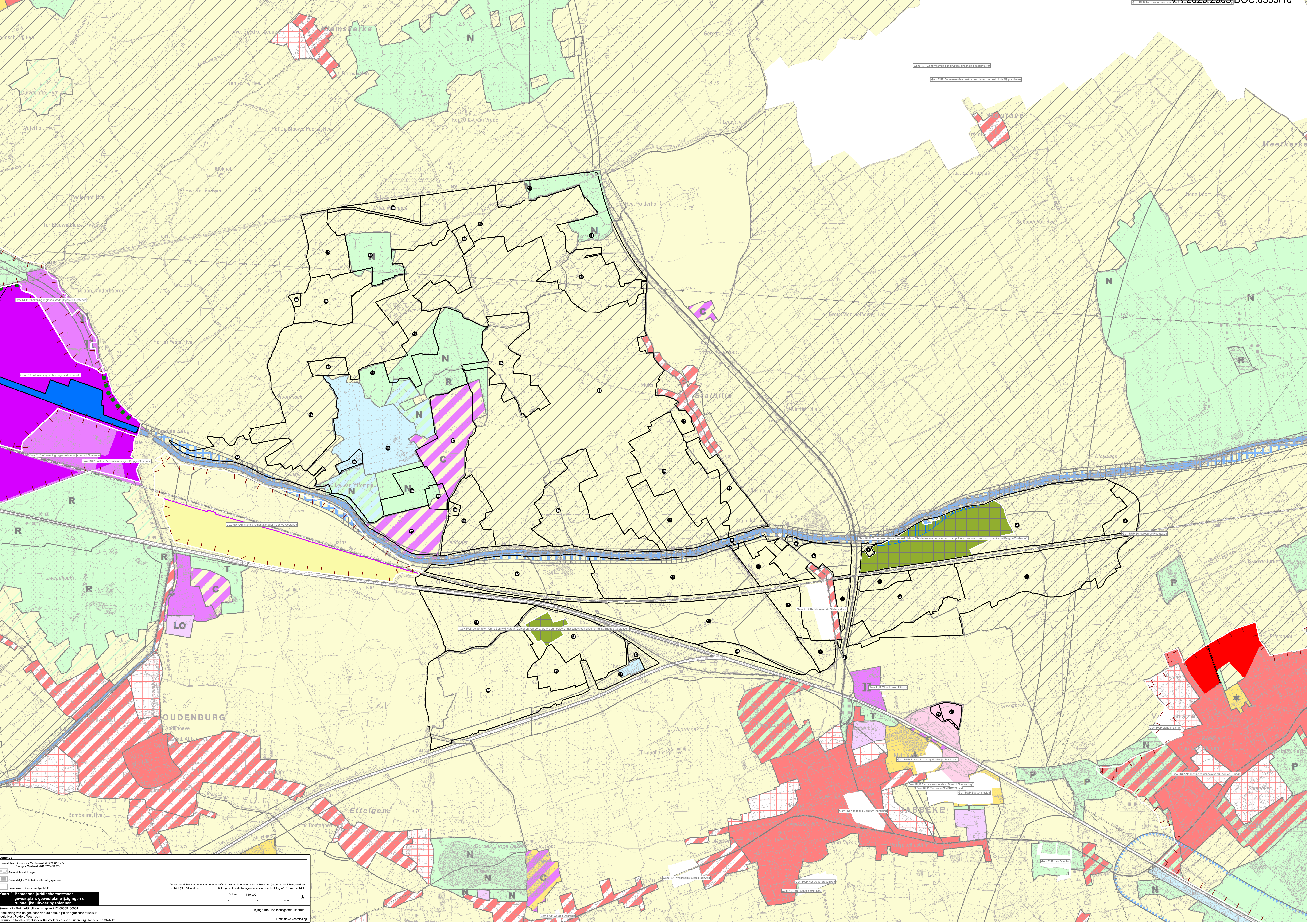
Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 212_00389_00001

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

Natuur- en landbouwgebieden 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille'

Bijlage IIb: Toelichtingsnota (kaarten)

Definitieve vaststelling



Legende

- Gewestplan: Oudenburg (95/26/1997)
- Brugge - Oudenburg (95/16/1977)
- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUP's

Achtergrond: Basiscarte van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1980 op schaal 1:100.000 door het NGL (G.D. Vlaanderen)

Schaal: 1:10.000

Bijlage 1B: Toelichtingstekst (aanpak)

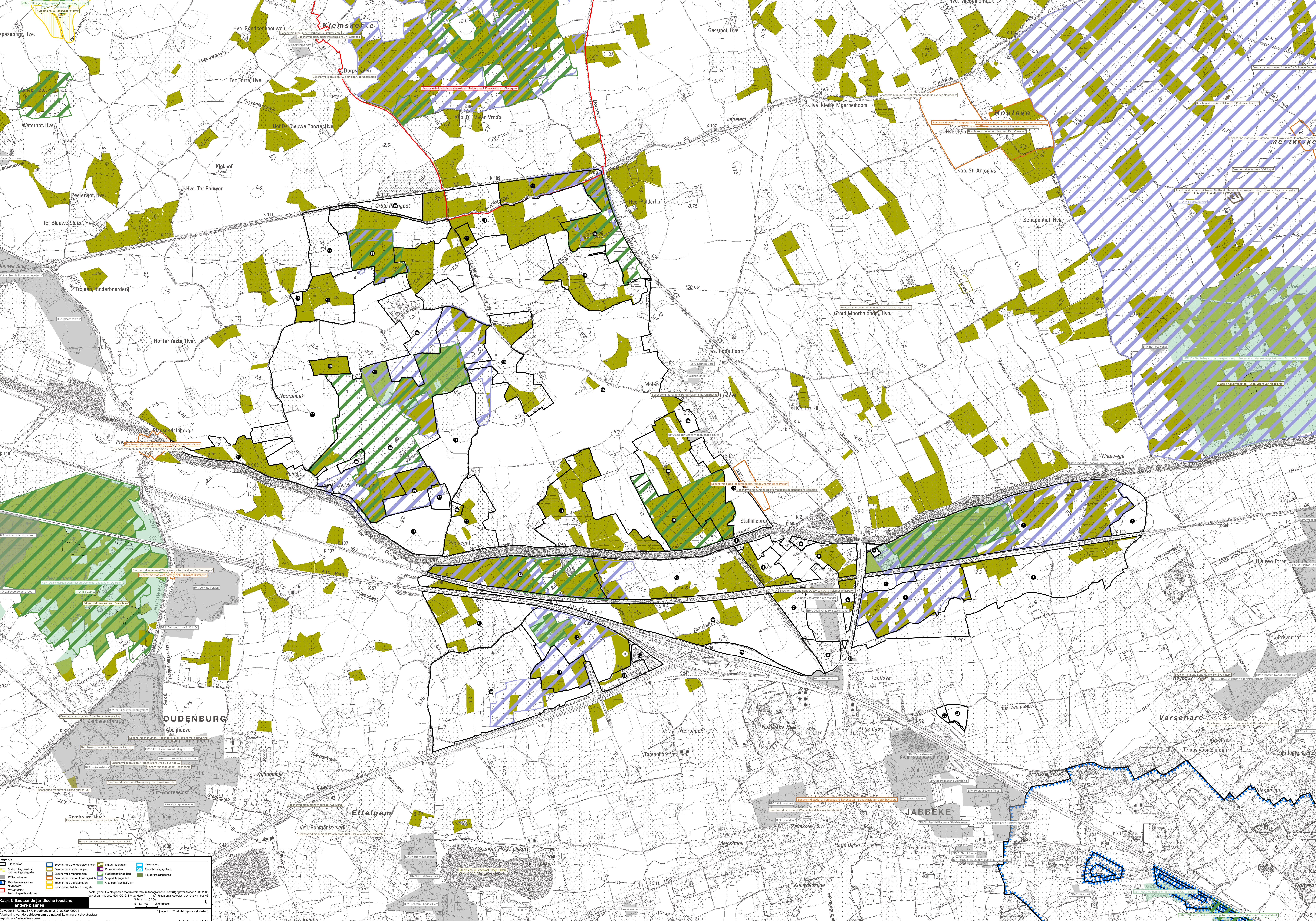
Definitieve vaststelling

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

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 212_00369_00001

Afwijking van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur
volgens Natuur-Polder-Verordening

Natuur- en landbouwgebieden Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalville



Legenda

Beschermde archeologische site	Natuurreservaat	Overname
Verrekening uit het vergoeringsregime	Beschermde landschap	Overnamegebied
Beschermde natuur	Beschermde monument	Natuurreservaat
Beschermde natuur	Beschermde monument	Natuurreservaat
Beschermde natuur	Beschermde monument	Natuurreservaat
Beschermde natuur	Beschermde monument	Natuurreservaat
Beschermde natuur	Beschermde monument	Natuurreservaat
Beschermde natuur	Beschermde monument	Natuurreservaat
Beschermde natuur	Beschermde monument	Natuurreservaat
Beschermde natuur	Beschermde monument	Natuurreservaat

Kaart 3 Bestaande juridische toestand: andere plannen

Geschiedenis: Ruimtelijk Uitvoeringsplan 212, 00399, 00001

Afwijking van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Natuur- en landschapsbescherming: Kustpolder tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalle

Definitieve versie



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

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

In Oudenburg, Jabbeke en De Haan

**Bijlage IV: register met de percelen waarop een
bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die
aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding,
een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie
of een gebruikerscompensatie**

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille' is gelegen op het grondgebied van Oudenburg, Jabbeke en De Haan. Het GRUP bestaat uit volgende documenten:

- **Bijlage I. Verordenend grafisch plan**
- **Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
- **Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst**
- **Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten**
- **Bijlage IV. Het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie;**

De milieubeoordeling en de milieuverklaring is opgenomen in de toelichtingsnota (bijlage IIIa)

De planopties vereisen geen ruimtelijk veiligheidsrapport of RVR.

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	1
2	Inleiding.....	4
3	Toelichting bij het register	5
3.1	Planschade.....	5
3.1.1	Het begrip planschade.....	5
3.1.2	Het bedrag van de vergoeding.....	5
3.1.3	Toekenning van planschadevergoeding.....	5
3.1.4	Uitzonderingen en vrijstellingen.....	5
3.1.5	Meer informatie over planschade.....	5
3.2	Planbaten	6
3.2.1	Het begrip planbaten	6
3.2.2	Het bedrag van de heffing.....	6
3.2.3	Inning van de planbatenheffing	6
3.2.4	Uitzonderingen en vrijstellingen.....	6
3.2.5	Meer informatie over planbaten	6
3.3	Kapitaalschade	6
3.3.1	Het begrip kapitaalschade.....	6
3.3.2	Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie	7
3.3.3	Toekenning van de kapitaalschadecompensatie	7
3.3.4	Voorwaarden	7
3.3.5	Meer informatie over kapitaalschadecompensatie	7
3.4	Gebruikersschade.....	7
3.4.1	Het begrip gebruikersschade	7
3.4.2	Het bedrag van de gebruikerscompensatie	7
3.4.3	Toekenning van de gebruikerscompensatie	8
3.4.4	Voorwaarden	8
3.4.5	Meer informatie over gebruikerscompensatie.....	8
4	Legende	9
5	Disclaimer	10

2 Inleiding

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in deze bijlage.

Dit document verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. Op de voorlaatste bladzijde van deze bijlage is de legende van het register te vinden.

3 Toelichting bij het register

3.1 Planschade

3.1.1 Het begrip planschade

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

3.1.2 Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

3.1.3 Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;
- weigering van een vergunning;
- aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

3.1.4 Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;
- enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

3.1.5 Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

3.2 Planbaten

3.2.1 Het begrip planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

3.2.2 Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

3.2.3 Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

3.2.4 Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200 m²;
- percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven;
- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

3.2.5 Meer informatie over planbaten

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot een met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

3.3 Kapitaalschade

3.3.1 Het begrip kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

3.3.2 Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

3.3.3 Toekenning van de kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

3.3.4 Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

3.3.5 Meer informatie over kapitaalschadecompensatie

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het Decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be

3.4 Gebruikersschade

3.4.1 Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

3.4.2 Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

3.4.3 Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

3.4.4 Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.

De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

3.4.5 Meer informatie over gebruikerscompensatie

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term 'gebruikerscompensatie' in bij 'zoeken op woorden in het opschrift'.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be.

4 Legende

register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie

gebieden behorend tot het ruimtelijk uitvoeringsplan



RUP



Deelgebied

planbaten mogelijk (Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)

	groen ----> wonen
	landbouw ----> wonen
	recreatie ----> wonen
	openbaar nut ----> wonen
	bedrijvigheid ----> wonen
	groen ----> bedrijvigheid
	landbouw ----> bedrijvigheid
	recreatie ----> bedrijvigheid
	openbaar nut ----> bedrijvigheid
	openbaar nut ----> recreatie
	groen ----> recreatie
	landbouw ----> recreatie
	groen ----> landbouw
	groen ----> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw ----> oppervlaktedelfstoffen

mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond-en pandenbeleid art. 6.2.)

	landbouw ----> groen
--	----------------------

planschade mogelijk

	bedrijvigheid ----> groen
	bedrijvigheid ----> landbouw
	bedrijvigheid ----> openbaar nut
	bedrijvigheid ----> recreatie
	bedrijvigheid ----> oppervlaktedelfstoffen
	openbaar nut ----> groen
	openbaar nut ----> landbouw
	openbaar nut ----> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie ----> groen
	recreatie ----> landbouw
	recreatie ----> oppervlaktedelfstoffen
	wonen ----> bedrijvigheid
	wonen ----> openbaar nut
	wonen ----> groen
	wonen ----> landbouw
	wonen ----> recreatie
	wonen ----> oppervlaktedelfstoffen

5 Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie" in het invulveld 'zoeken op woorden in het opschrift'.

