

Ontwerp  
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied

Brugge - herneming

Bijlage IIIa: Toelichtingsnota (tekst)

<b>1</b>	<b>Inhoudsopgave</b>	
1	Inhoudsopgave.....	2
2	Inleiding - leeswijzer.....	4
3	Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan.....	9
4	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	11
4.1	Het richtinggevend gedeelte het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	11
4.1.1	Ruimtelijke visie op ontwikkeling van Vlaanderen: “Vlaanderen open en stedelijk” ....	11
4.1.2	Brugge als regionaalstedelijk gebied.....	12
4.2	Het bindend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	12
5	Voorafgaand onderzoek en overleg: resultaten van het afbakeningsproces.....	14
5.1	Opzet van het overleg tijdens het afbakeningsproces.....	14
5.2	Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied.....	14
6	Aandachtspunten vanuit sectorale wetgeving.....	27
6.1	Milieueffectenrapportage.....	27
6.1.1	Doorlopen procedure.....	27
6.1.2	Onderzochte alternatieven.....	27
6.1.3	Milderende maatregelen en aanbevelingen.....	34
6.2	Ruimtelijk Veiligheidsrapport.....	53
6.3	Watertoets.....	53
6.4	Passende beoordeling.....	53
6.5	Belang van het gebied Chartreuse – Oostkampse Baan voor vleermuizen: concreet plan van aanpak voor mitigerende maatregelen (INBO – ANB – 6 februari 2012).....	53
6.6	Archeologie.....	54
6.7	Historisch permanente graslanden.....	54
6.8	Fiets snelwegen.....	56
7	Toelichting per deelgebied en stedenbouwkundige voorschriften.....	58
7.1	Klein Appelmoes.....	58
7.1.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	58
7.1.2	Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen.....	60
7.1.3	Gewenste ruimtelijke structuur.....	64
7.1.4	Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen.....	65
7.1.5	Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften.....	66
7.2	Lac van Loppem.....	75
7.2.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	75
7.2.2	Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen.....	77
7.2.3	Gewenste ruimtelijke structuur.....	81
7.2.4	Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen.....	82
7.2.5	Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften.....	83
7.3	Chartreuse.....	94
7.3.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	94
7.3.2	Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen.....	96

7.3.3	Gewenste ruimtelijke structuur.....	107
7.3.4	Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen.....	114
7.3.5	Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften.....	115
7.4	Parkbegraafplaats.....	146
7.4.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	146
7.4.2	Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen.....	147
7.4.3	Gewenste ruimtelijke structuur.....	147
7.4.4	Op te heffen voorschriften, verordenende bepalingen en verkavelingen.....	148
7.4.5	Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften.....	149
7.5	De Spie.....	157
7.5.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	157
7.5.2	Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen.....	158
7.5.3	Gewenste ruimtelijke structuur.....	167
7.5.4	Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen.....	169
7.5.5	Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften.....	170
7.6	Blauwe Toren.....	182
7.6.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	182
7.6.2	Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen.....	183
7.6.3	Gewenste ruimtelijke structuur.....	189
7.6.4	Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen.....	189
7.6.5	Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften.....	190
7.7	Sint-Pietersplas - Blankenbergse steenweg.....	197
7.7.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	197
7.7.2	Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen.....	198
7.7.3	Gewenste ruimtelijke structuur.....	226
7.7.4	Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen.....	236
7.7.5	Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften.....	238
7.8	Sint-Elooi.....	270
7.8.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	270
7.8.2	Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen.....	271
7.8.3	Gewenste ruimtelijke structuur.....	276
7.8.4	Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen.....	277
7.8.5	Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften.....	278
8	Ruimteboekhouding.....	287
9	Lijst met op te heffen voorschriften en verordende bepalingen en verkavelingen.....	288

## 2 Inleiding - leeswijzer

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

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

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

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

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

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

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

## Leeswijzer bij de stedenbouwkundige voorschriften

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

## Algemene toelichting bij de typevoorschriften over wonen

De bijlage bij het besluit<sup>1</sup> van 11 april 2008 werd in 2009 middels artikel 7.2.34, §1 DGPD (decreet betreffend het grond- en pandenbeleid) aangevuld met typevoorschriften voor resp. sociaal en bescheiden wonen. De bepalingen in het DGPD voor het sociaal woonaanbod en sociale lasten, werden met het arrest nr. 145/2013 van 7 november 2013 vernietigd door het Grondwettelijk Hof. Bijgevolg werden ook de met in artikel 7.2.34, §1 DGPD ingevoerde typevoorschriften betreffende deze sociale lasten vernietigd, (o.a.) samen met de verplichting om eigenstandige normen op te nemen in RUP's.

In het licht van het arrest van het Grondwettelijk Hof, dient te worden vastgesteld dat het – hoewel het Hof het wel nog mogelijk acht dat onder bepaalde voorwaarden bepalingen omtrent het sociaal woonaanbod in ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen worden opgenomen -, niet mogelijk is omtrent de sociale lasten typebepalingen voor gewestelijke RUP's op te nemen, net omwille van de randvoorwaarden die het Hof aan deze mogelijkheid koppelt. Vooreerst dient de noodzaak te worden gemotiveerd en afgewogen bij de opmaak van het RUP. Deze motivering gaat uit van een substantieel tekort aan sociale woningen, waarvan het bindend sociaal objectief en de beschikbaarheid van gronden van (semi)publieke rechtspersonen elementen zijn. Het RUP met bepalingen omtrent sociaal woonaanbod komt tot stand na het doorlopen van een proces waarbij grondig werd onderzocht en overlegd waar en hoe het sociaal woonaanbod zou kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast biedt een gebiedsspecifieke en evenredige benadering in RUP's de garantie op inspraak en rechtsbescherming voor de eigenaars of ontwikkelaars. Essentieel hierbij is dat een generieke regeling voor de volledige gemeente of voor elke vergunning vanaf een bepaalde grootorde niet tot de mogelijkheden behoort. Evenmin kan men standaard een bepaald percentage woonaanbod voorzien telkens wanneer er in een RUP een gebied van een bepaalde grootte wordt herbestemd naar woonzone.

Deze voorwaarden worden nader toegelicht in de omzendbrief RWO/2014/1 betreffende de mogelijkheden om sociaal wonen in ruimtelijke uitvoeringsplannen te verankeren en leiden ertoe dat een algemene typebepaling ter zake niet mogelijk is en bovendien niet relevant voor het Vlaamse Gewest aangezien de gemeenten best geplaatst zijn de nodige onderzoeken te voeren (lokale sociale woonbehoefte, gronden van (semi)publieke rechtspersonen waarop kan worden gerealiseerd, overleg met private sector over realisatie en met welke instrumenten, ...).

De bepalingen voor het bescheiden woonaanbod zijn niet vernietigd. De typevoorschriften met betrekking tot het bescheiden woonaanbod bleven dus behouden in artikel 7.2.34, §1 DGPD. Hoewel het decretale voorschriften zijn, voorziet het G&P wel een machtiging aan de VR om ze aan te passen. Niettemin lijkt het aangewezen ze te behouden. Niet alleen zijn deze normen ook door het Vlaams Gewest relatief eenvoudig op te leggen (anders dan de sociale lasten,), in bepaalde gevallen

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de RUPs met typevoorschriften voor gewestelijke RUPs

geldt ook een verplichting (zie artikel 4.2.4, §1/1 DGPD). Het voorschrift omtrent het bescheiden woonaanbod is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.

De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

Volledigheidshalve wordt nog vermeld dat de artikelen 4.2.1 – 4.2.3 van het DGPB de wijze regelen waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

### **Algemene toelichting bij de typevoorschriften over agrarisch gebied**

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

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

Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.

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

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

- Volgens deze bepalingen is het toegelaten bestaande, niet verkrotte woningen en constructies niet zijnde woningbouw te verbouwen of te herbouwen. Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid tot 1000 m<sup>3</sup> en het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Bij herbouw blijft het volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>, ook als het bestaande volume groter is.
- Functiewijzigingen kunnen toegelaten conform de bepalingen van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bij de in het agrarisch gebied toegelaten verblijfsgelegenheid gaat het geenszins om grootschalige toeristische logies. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekampen.

Als mestbehandeling en mestvergisting wordt 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)

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 VCRO Codex-RO en de mogelijkheden voor functiewijzigingen in het betreffende uitvoeringsbesluit.

Een aantal constructies zijn vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning en derhalve toegelaten in het agrarisch gebied (art. 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010). 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... Serres en stallen behoren tot de niet-toegelaten constructies.

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

#### **Algemene toelichting bij de typevoorschriften over natuur**

Conform de bepalingen van artikel 4.4.4 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.

Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het natuurgebied zijn bijvoorbeeld:

- voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken...
- voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten...

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....)

#### **Algemene toelichting bij de typevoorschriften over hoogspanninglijnen**

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

Deze toelichtingsnota bestaat uit volgende delen.

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

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

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

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

In deel 5 wordt dieper ingegaan op de aandachtspunten die vanuit de sectorale wetgeving worden geformuleerd. Het betreft hier de conclusies uit het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR), het plan-MER voor de herneming van een aantal deelgebieden binnen het regionaalstedelijk gebied Brugge, de passende beoordeling en de watertoets. Er wordt hierbij zowel aandacht besteed aan de onderzochte alternatieven voor de verschillende (hernomen) deelgebieden, als aan de effecten van deze invulling. Hierbij wordt per deelgebied een overzicht gegeven van de noodzakelijke milderende maatregelen en mogelijke aanbevelingen, om de effecten te milderen.

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

Deel 7 bevat de ruimteboekhouding.

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



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

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

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

De Raad van State vernietigde op 29 april 2013 per arrest met nummer 223.318 het deelgebied 19 “randstedelijk groengebied Kapellestraat – Gruuthuysse”. De Raad oordeelde dat het subsidiariteitsbeginsel werd geschonden. Dit gebied wordt in voorliggend RUP niet hernomen; de gemeente kan verder initiatief nemen voor dit plangebied.

De Raad van State vernietigde op 5 juli 2013 per arrest met nummer 224.269 het deelgebied 14 “Sint-Pieterskaai”, in zoverre het het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel en kantoren betreft. Dit ging om een materiële vergissing in de stedenbouwkundige voorschriften. De Vlaamse Regering heeft de definitieve vaststelling voor dit deelplan reeds hernomen met een beslissing op 20 december 2013.

De Raad van State vernietigde op 6 juni 2013 per arrest met nummer 223.754 het westelijk deel van het deelgebied 17 “Randstedelijke groenpool Ryckvelde/Malebos en Gemene Weidebeek en woongebied Klein Appelmoes”, gelegen tussen de Astridlaan en ten westen van de vroegere spoorweg van Brugge naar Eeklo en de Engelendalelaan.

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

Voorliggend plan voorziet in de herneming van het gebied Klein Appelmoes en de deelgebieden Chartreuse (inclusief Lac Van Loppem), Sint-Pieterplas – Blankenbergse Steenweg – De Spie (inclusief Blauwe Toren en de parkbegraafplaats) (locaties regionale bedrijvigheid en stadion). Ten opzichte van het vorig GRUP wordt bijkomend een gebied voor regionale bedrijvigheid in Sint-Elooi (Zedelgem) opgenomen. In functie van het GRUP werden het plan-MER en het Ruimtelijk Veiligheidsrapport voor de betreffende deelgebieden geactualiseerd.

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

De algemene filosofie en de methodiek voor het voeren van een afbakeningsproces wordt in het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beschreven<sup>2</sup>.

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

<sup>2</sup> RSV p. 344-347

voorbereidende fase is samengebracht in de nota “voorstel van afbakening”<sup>3</sup>. Deze hypothese van ruimtelijke structuur voor het volledige stedelijke gebied wordt in hoofdstuk 5 van dit document hernomen.

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

---

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

## 4 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge wordt in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen<sup>4</sup> in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd. Zowel het richtinggevend als het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bevatten inhoudelijke elementen die relevant zijn voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge.

### 4.1 Het richtinggevend gedeelte het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

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

Met de metafoor *‘Vlaanderen, open en stedelijk’* wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een **trendbreuk** realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur. Daarom wordt het principe van **gedeconcentreerde bundeling** vooropgesteld. Deze bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied. Vanuit deze optie moeten de **stedelijke gebieden** worden versterkt waarbij activiteiten er worden geconcentreerd en gestimuleerd.

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden staan voorop en moeten concreet gemaakt worden<sup>5</sup>:

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

<sup>4</sup> Goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (en de latere gedeeltematige herzieningen, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010) en het decreet van 17 december 1997 (en latere wijzigingen) houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

<sup>5</sup> RSV gecoördineerde versie p. 224-246

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

#### 4.1.2 Brugge als regionaalstedelijk gebied

In de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen wordt Brugge geselecteerd als regionaalstedelijk gebied omwille van haar bestaande en gewenste functioneel-ruimtelijke positie in de Vlaamse stedelijke structuur en de ruimtelijke potenties die zij heeft ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen.<sup>6</sup> Het regionaalstedelijk gebied Brugge is als stedelijk gebied ook geselecteerd als economisch knooppunt.<sup>7</sup>

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt aangegeven dat delen van de gemeenten Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem tot het regionaalstedelijk kunnen behoren<sup>8</sup>. Deze opsomming is indicatief. In de afbakening van stedelijke gebieden wordt concreet aangegeven waar een stedelijkgebiedbeleid zal gevoerd worden.

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

In de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gesteld dat regionaalstedelijke gebieden afgebakend worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus<sup>9</sup>.

## 4.2 Het bindend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

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

De behoefte aan uit te rusten bedrijventerreinen in Vlaanderen is 10000 ha tot 2007 (6000 effectief, 4000 reserve), waarvan 6964 bijkomend af te bakenen. In de provincie West-Vlaanderen dient 76 à 81% van de nieuwe bedrijventerreinen (voor lokale, regionale en historisch gegroeide bedrijven) in de economische knooppunten (waaronder de stedelijke gebieden) afgebakend te worden.

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

<sup>6</sup> RSV gecoördineerde versie p. 206

<sup>7</sup> RSV gecoördineerde versie , p. 312

<sup>8</sup> RSV gecoördineerde versie p. 206

<sup>9</sup> RSV gecoördineerde versie , p. 477.

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

## 5 Voorafgaand onderzoek en overleg: resultaten van het afbakeningsproces

### 5.1 Opzet van het overleg tijdens het afbakeningsproces

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

Het afbakeningsproces is verlopen volgens de stappen die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen<sup>10</sup> werden voorzien. Het werd gevoerd in nauwe samenwerking tussen de drie bestuursniveaus, met name het Vlaams gewest, de provincie West-Vlaanderen en de gemeenten Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp, Zedelgem en Zuienkerke en in overleg met de betrokken overheidssectoren en met de verschillende maatschappelijke groepen en geledingen. Er is overleg gevoerd in verschillende overlegorganen (dagelijks bestuur, stuurgroep, overleggroep, ...).

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

De Raad van State vernietigde een aantal deelgebieden van het eerdere GRUP (BVR 4 februari 2011). Een aantal deelgebieden worden in voorliggend GRUP hernomen. Daarbij wordt verder gebouwd op de algemene visie op het stedelijk gebied die vanuit het eerdere proces tot stand is gekomen. Het programma komt dus voort uit deze deelplannen en uit een afweging die gemaakt werd in samenspraak met de betrokken gemeenten en actoren. Deze afweging houdt een actualisatie in van het in het vorige GRUP voorgestelde programma met betrekking tot de vernietigde deelplannen.

Bijkomend werd vanuit de regio een nood aan regionale bedrijvigheden vastgesteld. Resoc heeft in functie hiervan overleg gepleegd met de betrokken gemeenten. Uit dit overleg kwam een bijkomende locatie voor regionale bedrijvigheid in Sint-Elooi (Zedelgem). Deze locatie is meegenomen in het onderzoek van de actualisatie plan-MER herneming<sup>11</sup>, en werd vertaald in voorliggend RUP (zie verder).

### 5.2 Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied

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

De visie op het regionaalstedelijk gebied Brugge gaat uit van de dubbele vaststelling in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat Brugge een “minder gunstige ligging ten opzichte van de

<sup>10</sup> Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, richtinggevend deel, blz 344 (§3.1.2.).

<sup>11</sup> In het kader van het oorspronkelijk GRUP voor de afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge is reeds een plan-MER opgesteld (PL0068, goedgekeurd op 23 oktober 2008). In het kader van de herneming van de deelplannen voor het thans voorliggend ontwerp van GRUP werd een Actualisatie plan-MER Herneming Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge opgesteld (PL0198, goedgekeurd op 16 mei 2016).

huidige stedelijke ontwikkelingen van Europese betekenis (hoogwaardige investeringen, internationale bedrijvigheid, logistieke en knooppuntfuncties...)” en dat “de haven, de verdere ontwikkeling van bedrijvigheid, de uitbouw van de dienstverlenende sector (onderwijs, cultuur en verzorging) en het toerisme” troeven zijn. Onderstaande doelstellingen zullen de operationalisering van deze troeven helpen ondersteunen.

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

## A. Ruimtelijke concepten

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

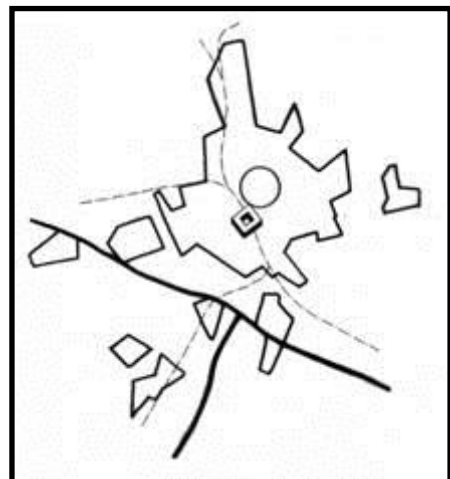
### Stationsomgeving strategisch vervoers- en activiteitenknooppunt

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

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

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

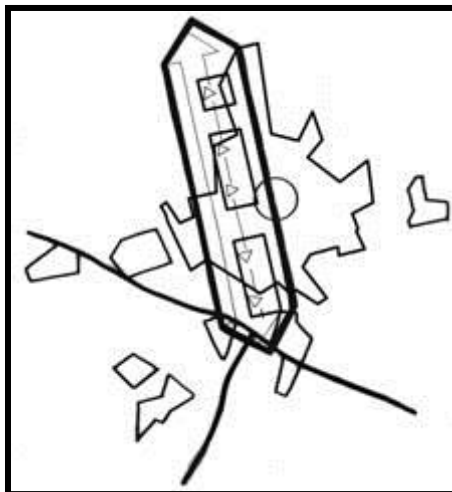
De omgeving van het station beschikt over ruime potenties voor de vestiging van kantoren, diensten en (grootschalige) (woon)voorzieningen zowel in de directe stationsomgeving als ter hoogte van het kanaaleiland.



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

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

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



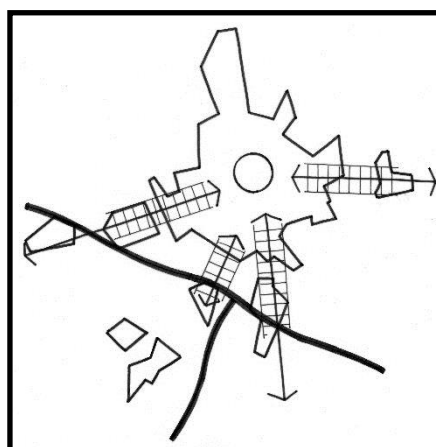
De complementariteit tussen de stationsomgeving en de gebieden rond de N31 is bij een locatiekeuze een belangrijke focus omdat de pluspunten van elke van de omgevingen optimaal moeten kunnen benut worden.

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

### Vier radiale invalswegen structurerende elementen binnen het regionaal stedelijk gebied

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

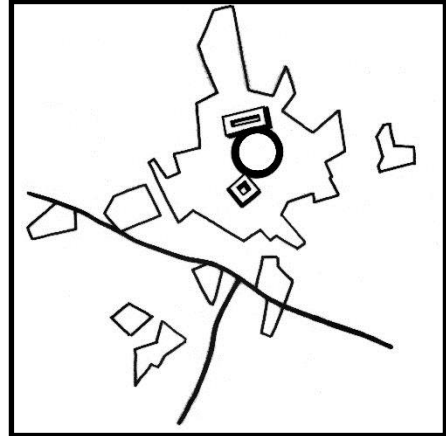
Deze activiteitenstructuur zal de spil vormen van een duurzamer en – door de eenvoudige structuur – uitstekend leesbaar regionaal stedelijk mobiliteitsbeleid. Door ze verder te versterken met wonen en activiteiten aanvullend aan het wonen, wordt het optimaliseren van het openbaar vervoer en het fietsverkeer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



### Stadsring structurerend element



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

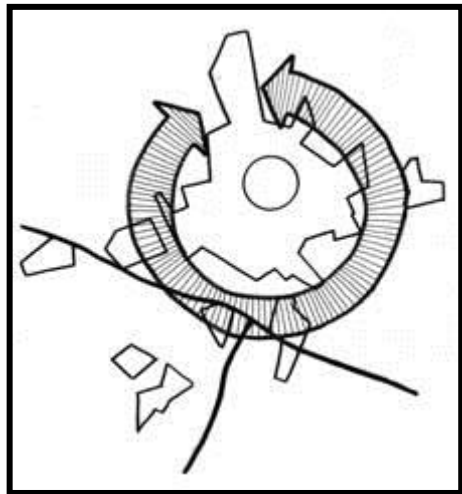


### Groene gordel aaneengesloten drager van open ruimte-activiteiten

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

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

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



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

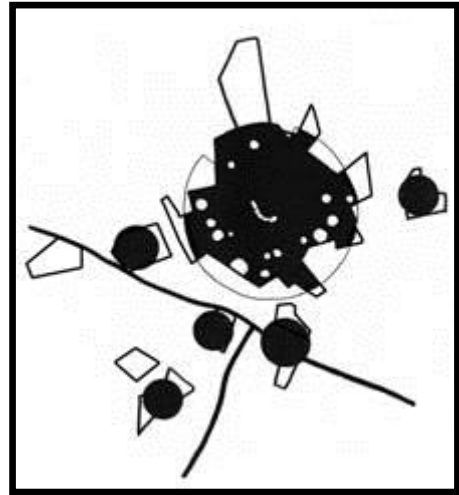
- de relatie tussen het stedelijk gebied en het buitengebied;
- het versterken van recreatieve fietsroutenetwerken die de groene gordel doorsnijden;
- het verzekeren van de relatie tussen de open ruimte, de perifere kernen en de kernstad.

### Kernstad met 'satellieten'

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

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

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



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

## B. Gewenste ruimtelijke structuur

In de toelichtingsnota van het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge 2011 werd onder deel 3B<sup>12</sup> een uitgebreide hypothese voor de gewenste ruimtelijke structuur opgenomen. Deze wordt hier niet herhaald. De algemene doelstellingen (zie hoger) blijven daarvan overeind, maar voor bepaalde gebieden werd het oorspronkelijk opzet van het plan bijgestuurd zonder daarom afbreuk te doen aan de algemene visie op het regionaalstedelijk gebied. Voor Klein-Appelmoes, Chartreuse en Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg werd de invulling van het gebied gedeeltelijk gewijzigd.

### Taakstelling bedrijvigheid:

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

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

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

De taakstelling van 77ha, voor de periode tot 2007, is intussen nader geëvalueerd. Op grond van het voortschrijdend inzicht geldt voor de periode 2012-2022 een taakstelling van ongeveer 111ha. Dit blijkt uit de “Nota Bedrijventerreinen in West-Vlaanderen”, van 2013 door de POM West-Vlaanderen en de diensten Ruimtelijke Planning en Economie. Het cijfer van 111ha geldt voor het gebied van het regionaal socio-economisch overlegcomité (RESOC) Brugge. De “Nota Bedrijventerreinen in West-Vlaanderen” bevestigt dat er op heden binnen de regio Brugge onvoldoende aanbod aanwezig is om de ruimtelijke behoefte (bouwrijpe en niet-bouwrijpe terreinen) op te vangen.

De “Nota Bedrijventerreinen in West-Vlaanderen” bevestigt dat er inzake bedrijvigheid een belangrijke inhaalbeweging te maken is en dat in de regio Brugge ingevolge het tussengekomen arrest nr. 224.750 van de Raad van State 132 ha (De Spie + Blankenbergse Steenweg) bedrijfseconomische ruimtevoorziening is vernietigd.

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

<sup>12</sup> Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge, definitief goedgekeurd bij BVR van 4 februari 2011, toelichtingsnota p. 7-24.

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

Vermits uit de “Nota Bedrijventerreinen in West-Vlaanderen” blijkt dat er in de regio Brugge nog een belangrijke inhaalbeweging te maken is, voorziet het voorliggende plan in de volgende herbestemmingen:

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

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

Daartoe bestemt het voorliggend GRUP een bijkomend bedrijventerrein in Zedelgem (deelgebied 8 “Sint-Elooi”) van 24 ha. Op die manier wordt binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Brugge in totaal 135ha aan bedrijventerreinen afgebakend. Dit volstaat om de doelstelling van 111ha te garanderen.

Ten aanzien van het afbakeningsproces van 2011 is er in het voorliggend plan slechts één bijkomende locatie voorzien die eerder nog niet was voorzien, namelijk deelgebied 8 “Sint-Elooi”.

Het bijkomend bedrijventerrein Sint-Elooi was reeds in het afbakeningsproces regionaalstedelijk gebied Brugge in 2011 naar voor geschoven als een mogelijke locatie, maar werd toen (nog) niet herbestemd. Er is destijds wel voor geopteerd om het gebied binnen de afbakeningslijn te houden om eventueel op langere termijn in functie van bedrijvigheid te ontwikkelen. Gelet op de concentratie aan bedrijven (waarvan meerdere bedrijven van bovenlokaal niveau) en werkgelegenheid is de woonkern Sint-Elooi te beschouwen als een economisch knooppunt. Belangrijke infrastructurele dragers zijn de spoorlijn Zeebrugge(haven)-Brugge-Kortrijk, de E403, de N32 en de N368. Omwille van de mogelijkheden die deze plek biedt in functie van het versterken van het economische knooppunt, de goede bereikbaarheid voor auto’s en vrachtwagens en bereikbaarheid voor het openbaar vervoer werd een ontwikkeling op langere termijn toen niet uitgesloten. Met voorliggend GRUP, dat toekomstgericht is, wordt deze visie bevestigd en wordt dit gebied aangeduid als gemengd regionaal bedrijventerrein. Voorafgaand aan de Actualisatie plan-MER Herneming bevestigden zowel RESOC Brugge als de gemeente Zedelgem reeds dat de Actualisatie plan-MER Herneming het bedrijventerrein Sint-Elooi mee diende te onderzoeken.

#### *Locactiekeuze Sint -Elooi*

Het afbakeningsproces heeft geleid tot het ‘voorstel van afbakening (najaar 2004)’. Daarnaast werd vanuit het zogenaamde Burgemeestersoverleg een nota uitgewerkt, genaamd “Afweging potentiële locaties” waarin alle locaties, zowel deze voorgesteld door de opdrachthouder als door de burgemeesters, werden geëvalueerd. Het voorstel van afbakening en de nota van het burgemeestersoverleg vormden de inhoudelijke basis van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zoals het bij BVR van 4 februari 2011 werd goedgekeurd. Het bijkomend bedrijventerrein Sint – Elooi was reeds in het afbakeningsproces regionaalstedelijk gebied Brugge

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

naar voor geschoven als een mogelijke locatie. Het werd toen niet bestemd, maar kwam wel binnen de afbakeningslijn te liggen om eventueel op langere termijn in functie van bedrijvigheid te ontwikkelen. Gelet op de concentratie aan bedrijven( waarvan meerdere bedrijven van bovenlokaal niveau) en werkgelegenheid is de woonkern Sint-Elooi te beschouwen als een economisch knooppunt. Belangrijke infrastructurele dragers zijn de spoorlijn Zeebrugge(haven)-Brugge-Kortrijk, de E403, de N32 en de N368. Omwille van de mogelijkheden die deze plek biedt in functie van het versterken van het economische knooppunt, de goede bereikbaarheid voor auto's en vrachtwagens en bereikbaarheid voor het openbaar vervoer werd een ontwikkeling op langere termijn toen niet uitgesloten. Met voorliggend GRUP wordt deze visie bevestigd en wordt dit gebied aangeduid als regionaal bedrijventerrein.

### *Invulling Chartreuse*

Ook de site Chartreuse (24ha) wordt herbestemd in functie bedrijvigheid. Gezien de specifieke ligging van dit terrein wordt hier gekozen om een aanbodbeleid te voeren in functie van een specifiek type bedrijvigheid (kantoorachtigen). Dit komt verder aan bod bij de bespreking van het gebied Chartreuse.

### Taakstelling wonen

In het gewestelijk RUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge' van 4 februari 2011 werd een taakstelling wonen vastgelegd en vertaald in verschillende deelplannen. Hieronder is de berekening en de keuze voor de gebieden ongewijzigd opgenomen (cursief deel):

*“Van de opgelegde taakstelling voor de periode 1991-2007 (7.700 à 8.100 woongelegenheden) zijn er in de periode 1991-2001 reeds ca. 3.800 woningen gerealiseerd in de stedelijke agglomeratie Brugge en de kernen Varsenare, Loppem, Sint-Elooi, Oostkamp en Sijsele. De geactualiseerde taakstelling (2001-2007) voor het regionaalstedelijk gebied Brugge bedraagt zodoende 3.900 à 4.300 woongelegenheden.*

*Volgende elementen kunnen bijdragen tot een woonbeleid gericht op versterking van het regionaalstedelijk gebied en ruimtelijke kwaliteit, met aandacht voor een verantwoorde inpassing in het bestaande weefsel.*

***Continueren van het leegstands- en renovatiebeleid.*** Hoewel de leegstand in Brugge beperkt is dankzij het gevoerde beleid in het verleden, en de impact op de taakstelling dus gering is, moet een verdere aanpak van de overtollige leegstand en de renovatie van minderwaardige woningen een belangrijk beleidsthema blijven. Concreet betekent dit:

- *het benutten van de langdurige leegstand (ca. 430 woongelegenheden).*
- *het voeren van een gericht beleid met maatregelen en acties ter bevordering van vernieuwbouw en renovatie van bestaande woningen, vooral in de binnenstad, in de oudere stedelijke wijken (Sint-Pieters, Kristus-Koning en Sint-Jozef) en in de oude dorpskernen van de latere stedelijke wijken.*
- *het herbestemmen van leegstaande niet-woongebouwen die hun vroegere functie verloren hebben. De meeste van deze gebouwen zijn gelegen in de historische binnenstad of langsheen de Brugse kanalen wat ze tot aantrekkelijke woonlocaties maakt (ca. 300 woongelegenheden).*

***Invulling kavels langs uitgeruste weg.*** Een belangrijk deel van de taakstelling wordt geleverd door het invullen van uitgeruste kavels al dan niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Er wordt uitgegaan van een realisatiegraad van 30% voor kavels buiten goedgekeurde verkavelingen, en

van 48% voor kavels binnen verkavelingen<sup>14</sup>. Op die manier kunnen respectievelijk 730 woningen gerealiseerd worden binnen goedgekeurde verkavelingen, en 450 langs uitgeruste weg.

**Aan te snijden niet-uitgeruste gronden in woon- en woonuitbreidingsgebied.** Behoudens de woonuitbreidingsgebieden in nuloptie, een deel van het woonreservegebied ter hoogte van Koolkerke en het woonuitbreidingsgebied in Loppem, worden quasi alle niet-uitgeruste gronden in woongebied en woonuitbreidingsgebied binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Brugge opgenomen in de woonprogrammatie. Voor deze niet-uitgeruste gronden moet een realisatiegraad van 48% nagestreefd worden. Alle woonuitbreidingsgebieden kunnen aangesneden worden zonder de opmaak van een woonbehoeftenstudie: via het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van de afbakening worden ze omgezet in stedelijk woongebied. De inrichting van deze gebieden (opstellen van fasering, vastleggen woningtypes, dichtheid, ontsluiting, groenelementen, speelpleinen, ...) behoort tot het takenpakket van de gemeenten. Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om ondersteunende functies (bv. gemeenschapsvoorzieningen, lokale recreatie,...) te ontwikkelen in deze gebieden.

**Aan te snijden gebieden buiten het juridisch aanbod.** Aangezien er in Varsenare geen juridisch aanbod meer aanwezig is, wordt geopteerd voor een inname in fasen van agrarisch gebied, in reeds aangetast gebied, direct aansluitend bij de kern. Nader onderzoek over de fasering (voor en na de planperiode) is nog nodig. Het industrieterrein in de Leliestraat (3,5 ha in de omgeving van de economische pool St-Elooi) wordt herbestemd naar wonen wegens het niet goed gelegen zijn van de gronden in functie van bedrijvigheid (bereikbaarheid, aanwezigheid beekvallei), terwijl het gebied als woongebied wel een kwalitatieve meerwaarde kan betekenen.

Onderstaande tabel maakt de confrontatie van de taakstelling met het aanbod aan woongelegenheden. De taakstelling wordt ruimschoots gehaald.

<b>Taakstelling bij herziening RSV</b>			
	<b>- Aantal</b>	<b>Minimaal</b>	<b>Maximaal</b>
<i>Initiële taakstelling bij herziening RSV</i>		ca. 7.700	ca. 8.100
<i>Geactualiseerde taakstelling 2001-2007</i>		3.900	4.300
<i>Leegstaande woningen</i>	-430	3.470	3.870
<i>Leegstaande niet-woongebouwen 50%</i>	-300	3.170	3.570
<i>Kavels in goedgekeurde verkaveling 48%</i>	-753	2.417	2.817
<i>Kavels langs uitgeruste weg 30%</i>	-466	1.951	2.351
<i>Kavels in niet-uitgeruste grond in woonzone 48%</i>	-1.523	428	828
<i>Kavels in woonuitbreidingsgebied 48%</i>	-572	-145	255
<i>Kavels in woonreservegebied 48%</i>	-316	-460	-60
<i>Kavels in nieuw te bestemmen woongebied</i>	-94	-554	-154
<b>Totaal</b>	<b>-4.454</b>	<b>-554</b>	<b>-154</b>

Voor de vertaling van bovenstaande doelstellingen naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is voor de gekozen gebieden nagegaan of de huidige bestemming (gewestplan, BPA) toelaat om bijkomend aanbod voor het wonen te realiseren.

<sup>14</sup> Deze realisatiegraden gelden voor de 16-jarige periode van 1991 tot 2007.

*Het algemeen uitgangspunt uit het voorstel van afbakening is dat alle woonuitbreidingsgebieden worden herbestemd naar woongebied, behoudens de gebieden in nulloptie, waarvoor om specifieke redenen een ontwikkeling niet aangewezen is. Voor woonuitbreidingsgebieden die reeds een gepaste bestemming hebben gekregen via een BPA is een opname in het gewestelijk RUP overbodig en worden dan ook niet opgenomen. Hetzelfde geldt voor gebieden die reeds volledig zijn ontwikkeld via een verkaveling.*

*Voor de te ontwikkelen gebieden doen volgende situaties zich voor.*

*1. Herbestemmen van woonuitbreidingsgebied naar woongebied*

*Het grootste gedeelte van de woonuitbreidingsgebieden worden herbestemd naar stedelijk woongebied om het juridisch beschikbaar aanbod voor wonen in het regionaalstedelijk gebied te verhogen. Hierdoor wordt de verplichting van een woonbehoeftestudie weggenomen en kunnen er op korte termijn projecten gerealiseerd worden. De bestemming stedelijk woongebied is inhoudelijk zeer ruim. Naast het wonen kunnen alle activiteiten die met het wonen (in de wijk) verweefbaar zijn, toegelaten worden.*

*Volgende gebieden worden herbestemd van woonuitbreidingsgebied naar woongebied:*

- o Sint-Jozef (Sint-Jozef, Brugge)*
- o Zuidervaartje (Sint-Kruis, Brugge)*
- o Sint-Annadreef (Sint-Andries, Brugge)*
- o Julien Saelens (Assebroek, Brugge)*
- o Klein Appelmoes (Assebroek, Brugge)*
- o Mispelaar (Assebroek, Brugge)*
- o Sint-Trudo (Assebroek, Brugge)*
- o Spermalie 2 (Sijsele, Damme)*
- o Stakendijke - Zwijnsgat (Sijsele, Damme)*
- o Fabiolalaan (Oostkamp)*

*2. Herbestemmen van woonreservegebied naar woongebied*

*Het woonreservegebied van Koolkerke wordt gedeeltelijk ontwikkeld. Het westelijk deel wordt niet herbestemd tot woongebied, omwille van de aanwezige biologische en landschappelijke waarden.*

*3. Herbestemmen van agrarisch gebied naar woongebied*

*Omdat er in Varsenare geen juridisch aanbod meer aanwezig is, wordt geopteerd voor een inname van reeds aangetast agrarisch gebied, direct aansluitend bij de kern.*

*4. Herbestemmen van industriegebied naar woongebied*

*Het industrieterrein in de Leliestraat (Sint-Elooi, Zedelgem) wordt herbestemd naar wonen wegens het niet goed gelegen zijn van de gronden in functie van bedrijvigheid (bereikbaarheid, aanwezigheid beekvallei), terwijl het gebied als woongebied wel een kwalitatieve meerwaarde kan betekenen.*

*5. Herbestemmen van recreatiegebied naar woongebied*

*De herbestemming in functie van het strategisch woonproject rond de Lac van Loppem is opgenomen binnen het plangebied Chartreuse. “*

Met voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt, als gevolg van de vernietiging van het deelplan voor het woonuitbreidingsgebied ‘Klein Appelmoes’<sup>15</sup>, gekozen om dit deelplan weliswaar te hernemen maar niet meer in functie van bijkomend wonen omwille van de te realiseren taakstelling voor wonen. Dit gebied kent immers een uitzonderlijke ligging op de grens met het natuurgebied Gemene Weidebeek en beschikt over kansen en potenties in het kader van

<sup>15</sup> RvS 6 juni 2013, nr. 223.754, waarin deelgebied 17 “Randstedelijke groenpool Ryckevelde/Malebos en Gemene Weidebeek en woongebied Klein Appelmoes” werd vernietigd.

verdere natuurontwikkeling en het voorzien van een overgang van het bestaande woongebied naar het achterliggende natuurgebied. De vooropgestelde taakstelling voor dit gebied (waar ongeveer 150 bijkomende woningen zouden kunnen worden gerealiseerd) is inmiddels gecompenseerd binnen het regionaalstedelijk gebied. Met het gemeentelijk RUP Oud Hospitaal en het gemeentelijk RUP Den Tir werd de militaire bestemming van het gewestplan omgezet naar een woonbestemming. Het gemeentelijk RUP Den Tir is van kracht sinds 21 oktober 2015 en voorziet de realisatie van 84 woonegelegenheden (onder de vorm van 48 appartementen en ca. 36 stapelwoningen). Het gemeentelijk RUP Oud Hospitaal (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 2 juli 2015) laat 70 à 75 woonegelegenheden toe. In totaal worden op die manier 154 à 159 woonegelegenheden gecreëerd waardoor de vooropgestelde taakstelling van Klein Appelmoes wordt gecompenseerd.

#### Stedelijke activiteiten/voetbalstadion

Het Brugse Jan Breydelstadion, dat momenteel de thuisbasis is voor zowel Club Brugge als Cercle Brugge, is sinds 1975 in gebruik. Het intensieve gebruik ervan, maakt dat de infrastructuur thans verouderd is. Het is bovendien niet meer aangepast aan de noden van Club Brugge, en heeft een (te) beperkte capaciteit. De kosten om het stadion in stand te houden en conform te houden aan alle geldende Belgische en Europese regelgevingen, lopen jaar na jaar op. Deze situatie is voor geen van de betrokken partijen nog lang houdbaar en dwingt om een constructieve oplossing te zoeken. Om deze redenen is Club Brugge vragende partij voor een nieuw voetbalstadion. Die vraag is trouwens niet nieuw.

In functie van de vernieuwing van het stadion van Club Brugge werd in het verleden een kennisgevingsnota voor een project-MER uitgewerkt voor een voetbalstadion met een flankerend programma van een grootschalig winkelcentrum (45.000 m<sup>2</sup>) op de locatie Oostkampse Baan. Deze kennisgeving van project-MER dd. 2 juli 2007 heeft nadien geen verdere uitwerking gekregen omdat dergelijk project diende ingepast te worden in het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge 2011.

Club Brugge heeft in januari 2007 haar plannen voor een nieuw voetbalstadion met een capaciteit van 40.000 toeschouwers, gecombineerd met een shoppingcentrum voorgesteld aan de Vlaamse Regering. Op basis van een locatieonderzoek werd voorgesteld om het nieuwe stadion en het winkelcentrum in te planten aan de Oostkampse Baan in Loppem. In het eerste voorontwerp dat op 24 mei 2007 werd voorgelegd aan de plenaire vergadering was de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied zo ingetekend dat de locatie aan de Oostkampse Baan binnen het stedelijk gebied was opgenomen. Een herbesteding van deze locatie was niet in het eerste voorontwerp opgenomen.

In het initiële plan-MER voor het regionaalstedelijk gebied Brugge (goedgekeurd op 23 oktober 2008) werden naast de locatie Loppem Oostkampse Baan voor de vestiging van een voetbalstadion ook de alternatieve locaties Jan Breydel, Chartreuse, Blankenbergse Steenweg en De Spie onderzocht.

Na overleg in de Vlaamse Regering op 30 oktober 2009 hebben RESOC en PMV, in samenspraak met de betrokken actoren, overleg georganiseerd over de inplanting van het nieuwe voetbalstadion op de site Chartreuse in Brugge.

RESOC & PMV waren van oordeel dat de site Chartreuse toeliet om een voetbalstadion met een bijkomend programma van kantoren en winkels in te planten. Het ging om een gezamenlijk stadion waarin zowel Cercle als Club Brugge zouden spelen. Een mogelijke inplanting van gebouwen werd



geschetst in een indicatief inplantingsvoorstel dat architecturaal en stedenbouwkundig nog verder uitgewerkt moest worden. Concreet werd er in het voorstel uitgegaan van een ontwikkeling van 15.000 m<sup>2</sup> winkels en een ontwikkeling van twee fasen van telkens 75.000 m<sup>2</sup> kantoren (totaal 150.000 m<sup>2</sup>). De ontwikkeling van deze kantoren werd voorzien naar gelang de marktvrage.

Dit project werd destijds vertaald in het deelplan 24 Chartreuse van het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge 2011 (definitieve goedkeuring door de Vlaamse regering op 4 februari 2011). De Raad van State vernietigde dit deelplan 24 'Gebied voor stedelijke activiteiten Oostkampse baan – Chartreuse' samen met deelplan 16 'Sint-Pietersplas – De Spie' (RvS, nr. 224.750).

In mei 2014 werd de plan-MER-procedure opgestart voor de herneming van de in voorliggend ontwerp van GRUP opgenomen deelgebieden. Voor de inplanting van voetbalactiviteiten (een voetbalstadion met voetbalgerelateerde activiteiten) werden verschillende locaties en scenario's onderzocht (zie verder onder punt 6.1). Er werd o.a. rekening gehouden met de voorkeur van Cercle Brugge om op de site Jan Breydel te blijven. In de Actualisatie plan-MER Herneming (goedgekeurd op 16 mei 2016) werd voor het voetbalstadion van Club Brugge een duidelijk programma opgenomen<sup>16</sup>; met name een voetbalstadion voor 40.000 toeschouwers met aanhorigheden zoals oefenterreinen, parking ed. Er wordt niet langer uitgegaan van bijkomende grootschalige, hoogdynamische functies als leisure, winkels, kantoren,...

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

### C. Opties voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Voorliggend GRUP omvat de herneming van de deelgebieden 16, 24, een deel van het deelgebied 17 van het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge 2011 en een bijkomende deelgebied Sint-Elooi. Het GRUP geeft invulling aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke visie:

- Klein Appelmoes: dit deelgebied voorziet in de invulling van het randstedelijk groengebied Gemeene Weidebeek en het aangrenzende woongebied. In aansluiting op de groene omgeving en omwille van de overstromingsgevoeligheid van en de verkeersdruk op het gebied krijgt het gebied een maximale bestemming met natuur (inclusief een overgangszone tussen het woongebied en de zuivere natuurbestemming).
- Lac van Loppem: dit deelgebied voorziet in een invulling van het gebied rondom de Lac van Loppem en een herneming van de oorspronkelijk planopties van dit gebied..
- Chartreuse: Ter hoogte van Chartreuse wordt enerzijds voorzien in een groengebied, zodat de bestaande groene gordel niet geheel onderbroken wordt. In het gebied kunnen de op vandaag aanwezige gemeenschapsvoorzieningen blijven bestaan. Anderzijds wordt voorzien in een zone voor kantoorachtigen aansluitend aan de snelweg. Deze zone wordt voorzien in functie van hoogwaardige bedrijvigheid die hun activiteiten uitoefenen binnen 'kantoorachtige' gebouwen (met andere woorden ruimte-intensieve gebouwen) enerzijds en anderzijds om de interactie tussen onderwijs/opleiding en het

<sup>16</sup> In de Actualisatie plan-MER Herneming is er sprake van een multifunctionele sportsite, waarmee het programma bedoeld werd met een voetbalstadion voor 40.000 toeschouwers voor Club Brugge en een kleiner, stedelijk stadion (variante van 12.500 en 18.000 toeschouwers) waarin Cercle Brugge zijn wedstrijden kan spelen, maar dat ook onderdak biedt voor andere stedelijke (sport)functies. De terminologie 'multifunctionele sportsite' wordt in dit document enkel gebruikt als er verwezen wordt naar de Actualisatie plan-MER Herneming. Aangezien er enkel een voetbalstadion voor Club Brugge voorzien wordt op de site Blankenbergse Steenweg, wordt er verder niet meer verwezen naar de multifunctionele sportsite.

bedrijfsleven te stimuleren. Deze zone kan complementair functioneren aan de kantoorfuncties die reeds voorzien zijn aan het station en op de site Kinapolis. In het eerdere GRUP werd in het zuiden van dit deelgebied voorzien in een gebied voor een voetbalstadion. Vanuit milieuoogpunt was dit gebied enkel geschikt onder zeer strikte randvoorwaarden, waarbij het beperken van verstoring en het vermijden van cumulatieve effecten met andere ontwikkelingen in de groene gordel van cruciaal belang zijn. Om die reden is de site Chartreuse niet meer als een redelijk alternatief voor de realisatie van een voetbalstadion voor 40.000 toeschouwers beschouwd of onderzocht in de Actualisatie plan-MER Herneming (zie verder bij deelplan Chartreuse).

Parkbegraafplaats: dit deelgebied voorziet in een bevestiging van de huidige structuur en een herneming van de oorspronkelijke planopties in dit gebied.

- De Spie: dit gebied wordt voorzien in functie van regionale bedrijvigheid conform de oorspronkelijke planopties in het gebied.
- Blauwe Toren: dit deelgebied voorziet in een bevestiging van de huidige structuur en een herneming van de oorspronkelijke planopties in dit gebied
- Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg: dit deelgebied gaat uit van de bestaande recreatieve activiteiten rondom de Sint-Pieterplas en de aanwezige landschappelijke elementen in de westzijde van het gebied. Het oostelijk deel van het deelgebied wordt bestemd voor een voetbalstadion (zone voor stedelijke activiteiten) en regionale bedrijvigheid. Daarbij wordt gedeeld gebruik van de parking voor bedrijventerrein en stadionontwikkeling vooropgesteld.
- Sint-Elooi: om aan de behoeftes voor regionale bedrijvigheid binnen het stedelijk gebied te kunnen voldoen wordt een bijkomende zone aangeduid in Sint-Elooi. Deze locatie kwam naar voor uit het onderzoek naar bijkomende bedrijvigheid door Resoc als de voorkeurslocatie voor bijkomende bedrijvigheid in de regio.

Voor elke van bovenvermelde deelgebieden wordt de gewenste ruimtelijke structuur omschreven in hoofdstuk 7.

## 6 Aandachtspunten vanuit sectorale wetgeving

### 6.1 Milieueffectenrapportage

In overeenstemming met artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) werd een plan-MER opgemaakt.

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

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

#### 6.1.1 Doorlopen procedure

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

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

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

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

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

#### 6.1.2 Onderzochte alternatieven

De milieubeoordeling heeft als voorwerp deze delen van de programma's, zoals voorzien in de deelplannen 16, 17 en 24 en het bijkomend deelgebied in Sint-Elooi. Het betreft dus het actualiseren en aanvullen van het bestaande goedgekeurde plan-MER voor de deelplannen die door de Raad van State verbonden werden met de inplanting van een multifunctioneel voetbalstadion, het deelgebied Klein Appelmoes en het deelgebied regionaal bedrijventerrein Sint-Elooi.

De (vernietigde) deelplannen 16 en 24 van het goedgekeurde GRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge' omvatten vooreerst volgende programma-elementen die een actualisatie in het plan-MER kunnen vereisen:

- Een programma voor een multifunctionele sportsite.  
Dit programma omvat een grootschalig voetbalstadion voor Club Brugge van 40.000 zitplaatsen en eventueel ook een stadion van max. 12.500 zitplaatsen waarin plaats is voor de voetbalactiviteiten van Cercle Brugge en waar ook stedelijke sportaccommodatie wordt in ondergebracht (turnzaal, judozaal, skeelerpiste, burelen stedelijke sportdienst, ...), een atletiekpiste en tot 12 trainingsvelden en bijhorende kleedkamers. Dit programma wordt onderzocht op de site Blankenbergse Steenweg en op De Spie. Dit programma houdt (al dan niet gedeeltelijk) de verplaatsing in van de voetbalactiviteiten van de Jan Breydelsite (Club en eventueel ook Cercle) naar de nieuwe locatie en de (gedeeltelijke) herontwikkeling van Jan Breydel. Het planinitiatief voor Jan Breydel wordt door de stad genomen en is niet het voorwerp van voorliggend plan-MER.
- Een programma voor regionale bedrijvigheid  
Het programma voor regionale bedrijvigheid wordt onderzocht op de site Blankenbergse Steenweg, De Spie en Chartreuse. Daarnaast wordt een bijkomende locatie onderzocht voor regionale bedrijvigheid, meer bepaald wordt de site Sint-Elooi Zuid in Zedelgem onderzocht als locatie voor regionale bedrijvigheid om te garanderen dat het aanbod bedrijvigheid in het regionaalstedelijk gebied Brugge blijft beantwoorden aan de vooropgestelde taakstellingen.
- Een programma voor hoogwaardige bedrijvigheid/kantoor(achtigen)  
De site Chartreuse wordt naast een programma voor gemengd regionaal bedrijventerrein ook onderzocht voor de realisatie van een programma hoogwaardige bedrijvigheid / kantoor(achtigen). Daarnaast wordt ook de optie onderzocht om de zone die in het GRUP werd opgenomen als gebied voor stedelijke activiteiten te bestemmen als gemengd openruimte gebied.

Uit de vernietigde deelplannen zijn verder nog volgende programma-elementen te vermelden:

- Deelplan 16: de stedelijke parkbegravingplaats, de herinrichting van de N31, de Blankenbergse Dijk, woongebied voor de zonevreemde woningen langs de Blankenbergse Steenweg, het bedrijventerrein Blauwe Toren, het recreatiegebied Sint-Pietersplas en omgeving en het agrarisch gebied;
- Deelplan 24: de site van Ons Erf (een bestaande zorginstelling) en het Groot Magdalenagoed (een historische hoeve) en omgeving (openruimtegebied), een gebied voor de landbouw en aan de overzijde van de E40, en daarmee niet ruimtelijk samenhangend, een woongebied (thv de Lac van Loppem).

In het goedgekeurde plan-MER is onderzocht of deze programma-elementen een actualisatie in het plan-MER vereisen.

Voor het door de Raad van State vernietigde planelement 'Klein Appelmoes' wordt naast het programma zoals opgenomen in het goedgekeurde GRUP (grotendeels woongebied), voor deze locatie ook een herbestemming van het woonuitbreidingsgebied naar natuurgebied en de aanduiding van de bestaande woningen in het zuidelijk gedeelte als woongebied onderzocht.

Een gedetailleerde beschrijving van de milieu-effecten van de verschillende deelplannen is in de volgende hoofdstukken terug te vinden bij elk deelplan. In onderstaande tabel is een overzicht van de effectbeoordeling opgenomen van de verschillende onderzochte deelgebieden en hun alternatieven per effectgroep, zowel voor als na de uitvoering van de voorgestelde (zie verder) milderende maatregelen.

## Overzicht effectenbeoordeling per planelement en per effectgroep

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

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

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

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

### Overzicht effectenbeoordeling multifunctionele sportsite per alternatief en per effectgroep

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

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



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

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

### 6.1.3 Milderende maatregelen en aanbevelingen

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

#### 6.1.3.1 Milderende maatregelen

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

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

#### Planelement Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg – De Spie

Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige
Voorzien van volgende toegangen voor de ontsluiting van de zones voor bedrijvigheid <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Spie via de Lentestraat (of een nog aan te leggen bedieningsweg voor deze zone). Deze toegang sluit aan op de parallelweg langs de A11 en maakt zo de verbinding tussen de N371-Blankenbergse Steenweg en de Havenrandweg-Zuid. Verkeer van en naar de E34 wordt via de A11 langs het op- en afrittencomplex aan de Ronsestraat geleid.</li> <li>• Blankenbergse Steenweg via de N371-Blankenbergse Steenweg. Deze toegang geeft ontsluiting naar het op- en afrittencomplex en zo de N31 en A11.</li> </ul>	GP + SV		

Spreiding van de ontsluiting van bedrijventerreinen De Spie en Blankenbergse Steenweg. De bijkomende verkeersgeneratie wordt zo gespreid over meerdere routes. Dit kan door de toegangen naar de terreinen op een dergelijke wijze te voorzien dat het verkeer gestuurd worden. Dit wordt verder ondersteund door aangepaste bewegwijzering.	T + SV		
Parkeervraag afwikkelen binnen afbakening bedrijventerrein. Deze parkeervraag kan afgewikkeld worden op niveau van het individuele bedrijfsperceel of onder een collectieve vorm op niveau van het bedrijventerrein (een globaal aanbod voor het volledige bedrijventerrein of een deel van het bedrijventerrein (zoals samenwerking tussen individuele bedrijven). Wanneer het bedrijventerrein en de multifunctionele sportsite geclusterd worden, kan een gemeenschappelijk aanbod voor bedrijventerrein en sportsite uitgewerkt worden	SV		
De parkeerverordening van de stad Brugge wordt nagekeken en indien nodig aangepast om de uitvoering van de maatregelen mogelijk te maken.			Brugge
Laad- en losruimten en relevante installaties afschermen in de richting van de kritische punten	T, SV		
Voorzien van de nodige ruimte om de aanleg van een gronddam mogelijk te maken tussen de zone voor bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Een nuttige reductie kan pas gerealiseerd worden indien de gronddam 5 à 6 meter hoog is.	SV, GP		
<p>Voorkomen van bodemzetting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Om bodemzetting ten gevolge van langdurige belasting te voorkomen, dienen voorafgaand aan de uitvoering van werken de nodige sonderingen en boringen uitgevoerd te worden zodat een duidelijk beeld verkregen wordt van het voorkomen van zettinggevoelige bodemlagen. Daar waar zeer ondiep klei voorkomt, kan bvb het lokaal afgraven overwogen worden. Komt klei op een grotere diepte voor, dienen andere maatregelen getroffen te worden om de stabiliteit van de constructies te garanderen (bvb aangepaste diepte fundering, aangepast type fundering, ...).</li> <li>Om bodemzetting ten gevolge van bemaling te voorkomen, dient in eerste instantie de invloedssfeer van de bemaling beperkt te worden (zie discipline grondwater). Daarnaast dient de aanwezigheid van gevoelige lagen binnen de invloedssfeer van de bemaling in kaart gebracht worden evenals de aanwezigheid van bebouwing die mogelijk stabiliteitsproblemen kan ondervinden door ontwatering</li> </ul>		PO	
Beperken invloedssfeer bemaling, bijvoorbeeld door het werken met een aangepaste uitvoeringstechniek zoals retourbemaling, een meer gesloten bouwput waarbij door middel van bvb damplanken of onderwaterbeton de randen en de onderzijde van de bouwput worden afgesloten, ...		PO, BS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beperken verdroging van de grondwatertafel door het nemen van volgende maatregelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag</li> </ul> </li> </ul>	SV, T		

<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem, bijvoorbeeld door een aangepaste diepte, door het aanbrengen van drempels, ...</li> <li>◦ Maximaal in te zetten op het gebruik van doorlatende materialen</li> </ul>			
<p>Maatregelen om de effecten tav ecotoopinname te beperken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• waterlopen in het plangebied in open tracé behouden</li> <li>• integreren van ecologisch waardevolle ecotopen in het ontwerp, bvb. Ecotopen in de rand integreren in bufferzones, overhoeken, ...</li> <li>• zone voor dagrecreatie: voorzien van een gepast beheer voor de gracht rond Hoeve Ter Walle en beheren en beschermen van de waardevolle autochtone hagen</li> <li>• behoud van bestaande corridors en stapstenen, voldoende corridors tussen de bebouwing voorzien en nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van wegenis</li> </ul>	SV		
<p>Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken</li> <li>• Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.</li> <li>• Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied).</li> <li>• Doordachte opstelling van lichtarmaturen</li> <li>• Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit</li> </ul>	SV		
<p>Buffering van het bedrijventerrein ter hoogte van de Blankenbergse Steenweg dient maximaal rekening te houden met de historische context van het landschap en het typerende landschapsbeeld. Concreet betekent dit in westelijke richting geen massieve groenbuffer maar graslanden, boomgaarden in combinatie met perceelsrandbegroeiing (bvb hagen, houtkanten, knotbomen) als buffer binnen het bedrijventerrein (ca. 20m). Aansluitend bij de bedrijfsgebouwen zelf wordt wel een gesloten groenscherm aangelegd, met een minimum breedte van 15m</p>	SV		
<p>Met betrekking tot de Blankenbergse dijk dient de zone van de dijk (24 m breed cf de studie van het landschapsplan van studiebureau Fris in het landschap) gevrijwaard te blijven. De nodige aandacht dient besteed aan de aansluiting van het landschap van het bedrijventerrein incl. buffer op het landschap van de dijk</p>	SV, GP		
<p>Visuele en auditieve buffering van het bedrijventerrein van De Spie ten opzichte van de omgeving van de parkbegraafplaats</p>	SV		
<p>De herkenbaarheid van de Lisseweegse Vaart in het landschap, moet behouden blijven en wordt bijgevolg niet ingebuisd (cfr. Discipline oppervlaktewater)</p>	SV, GP		

Kleine landschapselementen moeten maximaal behouden blijven	SV		
Maximaal behoud en eventuele opwaardering van bouwkundig erfgoed. Bij de uitwerking van het plan moet bekeken worden in welke mate een behoud van de erfgoedelementen, al dan niet met een aangepaste functie, samengaat met de inname van het terrein. Zo behoud niet mogelijk is, dient het bouwkundig erfgoed minstens gedocumenteerd te worden	SV, T		
Uitgebreide terreininventarisatie naar archeologisch waardevolle sites en structuren	SV		
Groene auditieve en visuele buffer en kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie	SV		

### Planelement Chartreuse

Regionale bedrijvigheid	Kantoor (achtigen)	Groene invulling	Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige
x	x		Voorzien van volgende toegangen voor de ontsluiting van de zones voor bedrijvigheid of kantoor(achtigen): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegang N397-Koning Albert I-laan (richting E40)</li> <li>• Toegang N309-Heidelbergstraat (richting Rijselstraat)</li> </ul>	GP		
x	x		Spreiding van de ontsluiting van de zone voor bedrijvigheid of kantoor(achtigen). De bijkomende verkeersgeneratie wordt zo gespreid over meerdere routes. Dit kan door de toegangen naar de terreinen op een dergelijke wijze te voorzien dat het verkeer gestuurd worden. Dit wordt verder ondersteund door aangepaste bewegwijzering. Hierbij moet vermeden worden dat verkeer (uitgezonderd plaatselijk) door Loppem rijdt.	T		
x	x		Parkeervraag afwikkelen binnen afbakening bedrijventerrein. Deze parkeervraag kan afgewikkeld worden op niveau van het individuele bedrijfsperceel of onder een collectieve vorm op niveau van het bedrijventerrein (een globaal aanbod voor het volledige bedrijventerrein of een deel van het bedrijventerrein (zoals samenwerking tussen individuele bedrijven).	SV		

x			Laad- en losruimten en relevante installaties afschermen in de richting van de kritische punten	T, SV		
x			Voorzien van de nodige ruimte om de aanleg van een gronddam mogelijk te maken tussen de zone voor bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Een nuttige reductie kan pas gerealiseerd worden indien de gronddam 5 à 6 meter hoog is.	SV, GP		
x	x		Hanteren van volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden: 410 m <sup>3</sup> /ha en 10l/s.ha	SV		
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatregelen om de effecten tav ecotoopinname te beperken: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ integreren van ecologisch waardevolle ecotopen in het ontwerp, bvb. Ecotopen in de rand integreren in bufferzones, overhoeken, ...</li> <li>◦ behoud van bestaande corridors en stapstenen, voldoende corridors tussen de bebouwing voorzien en nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van wegenis</li> <li>◦ vrijwaren aanliegroute voor vleermuizen; meer bepaald vrijwaren van de aanliegroute naar de duiker van de spoorlijn (kruising spoorlijn x E40). Bijvoorbeeld door de aanliegroute niet te doorsnijden met gebouwen, niet te verstoren door verlichting, bomenrijen en lineaire groenelementen te behouden, ...</li> </ul> </li> </ul>	SV		
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken</li> <li>◦ Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.</li> <li>◦ Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied).</li> <li>◦ Doordachte opstelling van lichtarmaturen</li> <li>◦ Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit</li> </ul> </li> </ul>	SV		
x	x		Een kwalitatieve vormgeving, een goede landschappelijke integratie van de verschillende elementen tot samenhangend	SV		

			geheel met een duidelijke identiteit, waarbij nieuwe visuele relaties een meerwaarde kunnen creëren en met een combinatie van afstands- en visuele buffering.			
x	x		De overgang tussen het bedrijventerrein, het Provinciaal Dienstverleningscentrum en het parklandschap dient geleidelijk te gebeuren. Er dient te worden gestreefd naar een landschappelijke samenhang, waarbij nieuwe visuele relaties kunnen gecreëerd worden. Hierbij is het van belang de publieke ruimte in het bedrijventerrein en het dienstverleningscentrum in te richten als parkachtige omgeving.	SV		
x	x		Behoud van de hoeve Groot Magdalenagoed (bebouwing, grachten en groenelementen) met het nodige respect voor het cultuurhistorische erfgoed. Het lijnvormig element van de dreef dient als drager te fungeren in het landschap.	SV		

### Lac van Loppem

Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige
Hanteren van volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden: 410 m <sup>3</sup> /ha en 10l/s.ha	SV		
Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken aan de noordrand van het Lac van Loppem (route voor vleermuizen richting Tillegembos): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken</li> <li>• Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.</li> <li>• Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied).</li> <li>• Doordachte opstelling van lichtarmaturen</li> <li>• Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit</li> </ul>	SV		
Woningen op een afstand minder dan 250m langsheen de E40 moeten worden afgeschermd mbv een gronddam of geluidsscherm. De lengte van de geluidsreducerende maatregel kan indicatief worden bepaald aan de hand de "140°-regel". De "140°-regel" bestaat erin, vanaf de af te schermen woningen een	SV, GP		

zichthoek van 140° te creëren, waarvan de middellijn loodrecht op de as van de rijweg staat.waar in wonen wordt uitgesloten			
---	--	--	--

### Klein Appelmoes

Invulling wonen	Invulling groen	Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige
x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hanteren van volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden: 410 m<sup>3</sup>/ha en 10l/s.ha</li> </ul>	SV		
x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken</li> <li>◦ Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.</li> <li>◦ Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied).</li> <li>◦ Doordachte opstelling van lichtarmaturen</li> <li>◦ Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit</li> </ul> </li> </ul>	SV		
x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het gebied dat bijkomend aangesneden wordt, buffert het achterliggende waardevolle landschap t.o.v. de woonzone. Deze afstandsbuffer verdwijnt door de inname ervan. Dit kan ten dele opgevangen worden door een passende landschappelijke inpassing van de bijkomende woonzone.</li> </ul>	SV		
x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vooronderzoek naar archeologisch waardevolle sites en structuren</li> </ul>	SV		

### Sint-Elooi

Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laad- en losruimten en relevante installaties afschermen in de richting van omwonenden</li> </ul>	T, SV		



<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzien van de nodige ruimte om de aanleg van een gronddam mogelijk te maken tussen de zone voor bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Een nuttige reductie kan pas gerealiseerd worden indien de gronddam 5 à 6 meter hoog is. Hiervoor is een bufferafstand van 25 m nodig. Gelijkwaardige maatregelen kunnen toegepast worden.</li> </ul>	SV, GP		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hanteren van volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden: 410 m<sup>3</sup>/ha en 10l/s.ha</li> </ul>	SV		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein in zijn omgeving</li> </ul>	SV		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Groene auditieve en visuele buffer en kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie</li> </ul>	SV		

### Multifunctionele sportsite

Blankenbergse Steenweg	De Spie	Jan Breydel	Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige
x	x		Max 7.200 parkeerplaatsen (excl randparking)	SV		
x	x		De implementatie van voldoende parkeerplaatsen op en nabij de site moet bij de inrichting en de organisatie van de omgeving (gebruik parkeergelegenheden op omringende site) concreet gemaakt worden in een mobiliteitsstudie. Wanneer het bedrijventerrein en de multifunctionele sportsite geclusterd worden, kan een gemeenschappelijk aanbod voor bedrijventerrein en sportsite uitgewerkt worden.	SV		
			De parkeerverordening van de stad Brugge wordt nagekeken en indien nodig aangepast om de uitvoering van de maatregelen mogelijk te maken.			Brugge
x	x		Een capaciteit voor minimaal 100 supportersbussen	SV		
x	x		Maatregelenpakket bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>ondersteunende maatregelen om het autogebruik naar de site en onmiddellijke nabijheid te beperken (bv verhoging</li> </ul>	SV		

			<p>wagenbezettingsgraad, gebruik randparkings, stimuleren busvervoer, ...) en sturing van het verkeer via de N31 en de A11 van/naar de site</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• infrastructurele ingrepen maatregelen op het niveau van de verbetering van de ontsluiting van ofwel de bestaande verkeerscomplexen van de N31 met Blankenbergse Steenweg of de Oostendse Steenweg ofwel een bijkomend aansluitingscomplex</li> </ul> <p>. Verdere uitwerking van de mobiliteitsmaatregelen met doorwerking naar een mobiliteitsstudie op projectniveau</p>			
x	x	x	<p>Uitwerken van een evenementenvervoerplan met een (minstens gelijkwaardig) maatregelenpakket indien andere sterk verkeer genererende activiteiten in het stadion plaatsvinden</p>	SV		
x	x	x	<p>Gespreid scenario: vermijden van het gelijktijdig organiseren van 2 wedstrijden (met een volledige of quasi volledige bezetting)</p>	SV		
x			<p>Sturing van het verkeer – Ontsluiting via N31 en A11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• via de N31, met aanpassingen voor de ingaande stroom (capaciteitsverhoging van de afslagstrook) en aanpassingen voor de uitgaande stroom (nieuwe toerit naar N31 of afwikkeling via complex van de Oostendse Steenweg).</li> <li>• via de A11 (verkeersbegeleiding via knooppunt met de Blankenbergse Steenweg en/of Ronsestraat).</li> </ul>	SV+ T		
	x		<p>Sturing van het verkeer – Ontsluiting via A11 en N31:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aangepaste ontsluiting naar A11 met promoten van het gebruik van de A11</li> <li>• Aangepaste ontsluiting naar N31 door infrastructurele optimalisatie</li> </ul>			
x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geluid maximaal binnen het stadion te houden door luidsprekers aan de overkapping te bevestigen en naar de toeschouwers te richten</li> </ul>		BS	
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorkomen van bodemzetting <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Om bodemzetting ten gevolge van langdurige belasting te voorkomen, dienen voorafgaand aan de uitvoering van</li> </ul> </li> </ul>		PO, BS	

			<p>werken de nodige sonderingen en boringen uitgevoerd te worden zodat een duidelijk beeld verkregen wordt van het voorkomen van zettinggevoelige bodemlagen. Daar waar zeer ondiep klei voorkomt, kan bvb het lokaal afgraven overwogen worden. Komt klei op een grotere diepte voor, dienen andere maatregelen getroffen te worden om de stabiliteit van de constructies te garanderen (bvb aangepaste diepte fundering, aangepast type fundering, ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Om bodemzetting ten gevolge van bemaling te voorkomen, dient in eerste instantie de invloedssfeer van de bemaling beperkt te worden (zie discipline grondwater). Daarnaast dient de aanwezigheid van gevoelige lagen binnen de invloedssfeer van de bemaling in kaart gebracht worden evenals de aanwezigheid van bebouwing die mogelijk stabiliteitsproblemen kan ondervinden door ontwatering.</li> </ul>			
x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperken invloedssfeer bemaling, bijvoorbeeld door het werken met een aangepaste uitvoeringstechniek zoals retourbemaling, een meer gesloten bouwput waarbij door middel van bvb damplanken of onderwaterbeton de randen en de onderzijde van de bouwput worden afgesloten, ...</li> </ul>		PO, BS	
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperken verdroging van de grondwatertafel door het nemen van volgende maatregelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag</li> <li>◦ Vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem, bijvoorbeeld door een aangepaste diepte, door het aanbrengen van drempels, ...</li> <li>◦ Maximaal in te zetten op het gebruik van doorlatende materialen</li> </ul> </li> </ul>	SV		
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatregelen om de effecten tav ecotoopinname te beperken: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ waterlopen in het plangebied in open tracé behouden</li> <li>◦ integreren van ecologisch waardevolle ecotopen in het ontwerp, bvb. ecotopen in de rand integreren in bufferzones, overhoeken, ...</li> </ul> </li> </ul>	SV		

			<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ behoud van bestaande corridors en stapstenen, voldoende corridors tussen de bebouwing voorzien en nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van wegenis</li> </ul>			
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken</li> <li>◦ Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.</li> <li>◦ Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied).</li> <li>◦ Doordachte opstelling van lichtarmaturen</li> <li>◦ Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit</li> </ul> </li> </ul>	SV		
x			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Buffering ter hoogte van de Blankenbergse Steenweg dient maximaal rekening te houden met de historische context van het landschap en het typerende landschapsbeeld. Concreet betekent dit in westelijke richting geen massieve groenbuffer maar graslanden, boomgaarden in combinatie met perceelsrandbegroeiing (bvb hagen, houtkanten, knotbomen).</li> </ul>	SV		
x			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met betrekking tot de Blankenbergse dijk dient de zone van de dijk (24 m breed cf de studie van het landschapsplan van studie bureau Fris in het landschap) gevrijwaard te blijven. De nodige aandacht dient besteed aan de aansluiting van het landschap van het bedrijventerrein incl. buffer op het landschap van de dijk.</li> </ul>	SV, GP		
	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visuele en auditieve buffering tov de omgeving van de parkbegraafplaats.</li> </ul>	SV		
x			<ul style="list-style-type: none"> <li>• De herkenbaarheid van de Lisseweegse Vaart in het landschap, moet behouden blijven en wordt bijgevolg niet ingebuisd (cfr. discipline oppervlaktewater)</li> </ul>	SV, GP		
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine landschapselementen moeten maximaal behouden blijven</li> </ul>	SV		
x			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal behoud en eventuele opwaardering van erfgoedwaarden. Bij de uitwerking van het plan moet bekeken worden in welke mate een behoud van de erfgoedelementen, al</li> </ul>	SV		

			dan niet met een aangepaste functie, samengaat met de inname van het terrein. Zo behoud niet mogelijk is, dient het bouwkundig erfgoed minstens gedocumenteerd te worden.			
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgebreide terreininventarisatie naar archeologisch waardevolle sites en structuren</li> </ul>	SV		

### 6.1.3.2 Aanbevelingen

#### Planelement Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg – De Spie

Omschrijving maatregel
Optimalisatie van de route en bediende haltes langs lijn 23 Brugge Station – Blauwe Toren zodat de bijkomende bedrijventerrein ook goed bediend worden. Deels kunnen fiets- en voetgangersverbindingen voorzien worden, zodat een vlotte verbinding met de haltes ontstaat
Monitoring van mogelijk sluipverkeer in de Sint-Pietersmolenstraat
Gezamenlijk bedrijfsvervoerplan opmaken
Milieuzonering in deel Blankenbergse Steenweg om hinder naar omwonenden en meer specifiek bewoners langsheen Blankenbergse Steenweg tot een minimum te beperken
Bij het heraanleggen van de Blankenbergse Steenweg voorzien van een geluidsarm wegdek op de Blankenbergse Steenweg tussen de N31 en de N9.
Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems
Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door: <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op het maximaliseren van opvang en het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.
Wat betreft de buffervoorzieningen thv Blankenbergse Steenweg kan deze in een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg gerealiseerd worden
Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen
Bij eventuele aanpassingen aan de Sint-Pietersplas voorzien van natuurlijke oeverzones en steile afslagoevers voor Oeverwaluw
Zone voor dagrecreatie in het planelement Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg – De Spie: eventuele aanplantingen met autochtoon, standplaatsgeschikt en inheems plantgoed
Verder onderzoek in de projectfase naar specifieke inplantingslocaties, waarbij lokale waarnemingen en tellingen uitgevoerd worden naar de vogel- en vleermuispopulaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat mogelijks randvoorwaarden zullen worden opgelegd (bvb. stillegging in bepaalde periodes of bij bepaalde milieukarakteristieken).
De keuze als grenslijn biedt opportuniteiten om het historisch lijnrelict dat de Blankenbergse Steenweg is, opnieuw meer zichtbaarheid te geven in het landschap. Waar de dijk vroeger een beschermende functie had, kan ze nu een afschermende functie krijgen waarbij de zachte bestemming van het landbouwgebied met overdruk natuurverweving afgescheiden wordt van de harde bestemming als regionaal bedrijventerrein ten oosten van de dijk. Zo kunnen de waterbuffervoorzieningen voor bedrijvigheid en de eventuele multifunctionele sportsite thv Blankenbergse Steenweg als een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg gerealiseerd worden met daarop aansluitend een visueel bufferend groenlint. De historische dijk krijgt zo op een functionele wijze een plaats en wordt als zelfstandig en duidelijk herkenbaar landschapselement in het geheel van ontwikkelingen in deze zone geïntegreerd.

Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO <sub>2</sub> reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten
Doordachte oriëntatie van de multifunctionele sportsite: kantoorruimten en andere permanente locaties zoveel mogelijk zuid gericht oriënteren
Voorzien in een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen De Spie en de bedrijvzone ten zuiden van de spoorlijn Brugge-Blankenberge

### Planelement Chartreuse

Regionale bedrijvigheid	Kantoor (achtigen)	Groene invulling	Omschrijving maatregel
x	x		Gezamenlijk bedrijfsvervoerplan opmaken
	x		Verbeteren van ontsluiting openbaar vervoer
x			Milieuzonering, rekening houdende met de ruimtelijke kenmerken van het planelement zelf
x	x		Mits doordachte inplanting van de gebouwen dicht tegen de autosnelweg kan men een afname van het geluid in de open ruimte creëren door de schermwerking van de hoogbouw
x	x		Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems
x	x		De infiltratievoorzieningen zoals die worden opgelegd vanuit de gewestelijk stedenbouwkundige verordening kunnen op verschillende mogelijkheden worden vormgegeven. Mogelijkheden zijn onder andere voorzien van oppervlakte-infiltratie (bv infiltratieveld, wadi, open afwateringsstructuur (rekening houdend met het grondwaterpeil), ...), ondergrondse infiltratievoorzieningen (bv infiltratiekolk, -buis, -kratten, ...), gebruik van doorlatende materialen (bv bij de aanleg van parkeerterreinen, opritten, terrassen, ...).
x	x		Maximale infiltratie in gebieden met zandige bodem en voldoende diepe grondwatertafel vormt een belangrijk uitgangspunt
x	x	x	Toelaten van maatregelen in kader van waterbeheer. Op korte termijn worden geen specifieke maatregelen voorzien, maar in de toekomst kunnen eventueel bijkomende maatregelen nodig zijn
x	x		Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door: <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op opvang en het maximaliseren van het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> <p>De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.</p>
x	x	x	Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen
x	x		Onderzoek naar de mogelijkheden om de oriëntatie en inplanting van de gebouwen in te zetten om geluidsoverlast naar de omliggende waardevolle ecotopen te beperken
			Verder onderzoek in de projectfase naar specifieke inplantingslocaties, waarbij lokale waarnemingen en tellingen uitgevoerd worden naar de vogel- en vleermuispopulaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat mogelijks randvoorwaarden zullen worden opgelegd (bvb. stillegging in bepaalde periodes of bij bepaalde milieukarakteristieken).
x	x	x	De positieve effecten ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht kunnen worden versterkt indien, naast de opwaardering van de dreef, voor de hoeve Groot Magdalenagoed (bebouwing, grachten en groenelementen) eveneens een heropwaardering wordt voorzien.
x	x		De impact op de contextwaarde van het Groot Magdalenagoed kan worden gemilderd door buffering. Een bijkomende maatregel kan bestaan uit een beperking van de bouwhoogte. In het kader van duurzaam ruimtegebruik ligt dit echter niet voor de hand. De mogelijke inplanting van windturbines vergt onderzoek in de projectfase over de verstoring op het dorpsgezicht.
x	x		Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO <sub>2</sub> reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten
x	x		Doordachte oriëntatie van de multifunctionele sportsite: kantoorruimten en andere permanente locaties zoveel mogelijk zuidgericht oriënteren en oriëntatie en hoogte gebouwen maximaal afstemmen op afscherpende werking geluid



### Lac van Loppem

Omschrijving maatregel
Opwaardering fietsvoorzieningen langs N309
Voor de nieuwe woongebieden die zich binnen de geluidscontour van een Lden van meer dan 55 dB(A) bevinden (volledig woongebied Lac van Loppem) is het nodig om minstens in de bouwdoSSIers te suggereren dat voldoende geluidsisolatie moet bekeken worden
Ligging in het aandachtsgebied voor kwetsbare grondwaterwinning met impactzone op zeer korte termijn. Deze ligging vraagt bijzondere aandacht voor waterkwaliteit, meer bepaald het voorkomen en/of sneller detecteren van verontreinigingen (zie discipline oppervlaktewater)
Toelaten van maatregelen in kader van waterbeheer. Op korte termijn worden geen specifieke maatregelen voorzien, maar in de toekomst kunnen eventueel bijkomende maatregelen nodig zijn.
Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door: <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op het maximaliseren van opvang en het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.
Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen
Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO <sub>2</sub> reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten
Oriëntatie gebouwen maximaal zuidgericht inplanten en maximaal afstemmen op afschermdende werking geluid

### Klein Appelmoes

Max. wonen	Max. natuur	Omschrijving maatregel
x		Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems
x		Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door: <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op opvang en het maximaliseren van het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> <p>De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.</p>
x	x	Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen
x	x	Een landschappelijke inpassing en buffering van de woningen ten opzichte van het aangrenzend natuurgebied Gemene weidebeek

### Sint-Elooi

Omschrijving maatregel
Ontsluiting via de Torhoutsesteenweg
Gezamenlijk bedrijfsvervoerplan met bestaande en nieuwe zone (-> parkmanagement)
Verder onderzoek in de projectfase naar specifieke inplantingslocaties, waarbij lokale waarnemingen en tellingen uitgevoerd worden naar de vogel- en vleermuispopulaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat mogelijks randvoorwaarden zullen worden opgelegd (bvb. stillegging in bepaalde periodes of bij bepaalde milieukarakteristieken).
Onderzoek naar verbeterde ontsluiting omgeving Sint-Elooi, zoals bijvoorbeeld onderzoek naar een mogelijke omleidingsweg voor de doortocht van de N368 Ruddervoordsestraat of onderzoek naar de herinrichting van de doortocht van de Ruddervoordsestraat. Dit om de globale verkeersproblematiek aan te pakken en de mobiliteitseffecten tengevolge van een mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein te beperken
Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems
De infiltratievoorzieningen zoals die worden opgelegd vanuit de gewestelijk stedenbouwkundige verordening kunnen op verschillende mogelijkheden worden vormgegeven. Mogelijkheden zijn onder andere voorzien van oppervlakte-infiltratie (bvb infiltratieveld, wadi, open afwateringsstructuur (rekening houdend met het grondwaterpeil), ...), ondergrondse infiltratievoorzieningen (bvb infiltratiekolk, -buis, -kratten, ...), gebruik van doorlatende materialen (bvb bij de aanleg van parkeerterreinen, opritten, terrassen, ...).
Maximale infiltratie in gebieden met zandige bodem en voldoende diepe grondwatertafel vormt een belangrijk uitgangspunt
<p>Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op het maximaliseren van het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op opvang en het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> <p>De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.</p>
Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen

Parkeervraag afwickelen binnen afbakening bedrijventerrein. Deze parkeervraag kan afgewikkeld worden op niveau van het individuele bedrijfsperceel of onder een collectieve vorm op niveau van het bedrijventerrein (een globaal aanbod voor het volledige bedrijventerrein of een deel van het bedrijventerrein (zoals samenwerking tussen individuele bedrijven).

Verder onderzoek in de projectfase naar specifieke inplantingslocaties, waarbij lokale waarnemingen en tellingen uitgevoerd worden naar de vogel- en vleermuispopulaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat mogelijks randvoorwaarden zullen worden opgelegd (bvb. stillegging in bepaalde periodes of bij bepaalde milieukarakteristieken).

### Multifunctionele sportsite

Blankenbergse Steenweg	De Spie	Jan Breydel	Omschrijving maatregel
x	x		Monitoring van mogelijk sluipverkeer in de Sint-Pietersmolenstraat
x	x	x	Via een dynamische bewegwijzering van de parkeerplaatsen of segmenten van de parkings de voertuigenstroom leiden zodat de afwikkeling vlot op het terrein vlot verloopt en er geen terugslag naar de omliggende stroomwegen is.
x	x		Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems
x	x		<p>Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op opvang en het maximaliseren van het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> <p>De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.</p>
x			Wat betreft de buffervoorzieningen kan deze in een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg gerealiseerd worden
x	x		Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen
x	x	x	Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO <sub>2</sub> reductie tegen 2020 en klimaatneutrale

			stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten
x	x	x	Doordachte oriëntatie van de multifunctionele sportsite: kantoorruimten en andere permanente locaties zoveel mogelijk zuid gericht oriënteren
x	x	x	Gebruik van duurzame en energiezuinige verlichting in de multifunctionele sportsite, oefenvelden, parking, ... indien verlichting noodzakelijk wordt geacht
	x		Voorzien in een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen De Spie en de bedrijvenzone ten zuiden van de spoorlijn Brugge-Blankenberge. Dit om bvb gebruik te kunnen maken van de voorzieningen op het B-park.
x	x	x	Een maatregel die in alle situaties interessant is om het geluid en/of de perceptie van geluid op en rond een inrichting maximaal te beperken, is communicatie met de omwonenden.

## 6.2 Ruimtelijk Veiligheidsrapport

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

In het RVR wordt enerzijds nagegaan of de bestaande Seveso-bedrijven restricties of beperkingen kunnen opleggen naar de voorliggende deelgebieden. Volgende Seveso-inrichtingen werden geïdentificeerd binnen een zone van 2 km rond de te herbestemmen gebieden:

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

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

## 6.3 Watertoets

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

## 6.4 Passende beoordeling

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

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

## 6.5 Belang van het gebied Chartreuse – Oostkampse Baan voor vleermuizen: concreet plan van aanpak voor mitigerende maatregelen (INBO – ANB – 6 februari 2012)

In 2012 werd als gevolg van het toen goedgekeurde RUP voor de afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge een onderzoek opgestart door het INBO en het ANB met betrekking tot de beschermde vleermuiskolonies in en rond het gebied Chartreuse.

Gezien alle vleermuizensoorten (dezelfde) strikte bescherming genieten door hun opname in de Bijlage IV van het habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG) dienen de populaties van alle soorten in een goede staat van instandhouding te worden gehouden.

De beschermingsbepalingen uit de habitatrichtlijn werden op het Vlaamse niveau doorvertaald in het artikel 36ter van het Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21/20/1997 (Natuurdecreet) en verder ook in het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 met betrekking tot de soortenbescherming en soortenbeheer (Soortenbesluit). Alle vleermuissoorten worden hierbij beschermd, voor al deze soorten geldt dan ook het verbod op het opzettelijk en betekenisvol verstoren. Het innemen van fourageergebied of het ongeschikt maken van vliegroutes tussen de kolonie en het fourageergebied zit in dit verbod vervat.

Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen om de hinder van de geplande infrastructuur en de bijhorende activiteiten op de vleermuispopulatie te milderen, in hoofdzaak gericht zullen moeten zijn op het behoud van de dagdagelijkse migratiemogelijkheden doorheen/langsheen het gebied:

- Maximaal afschermen van de tunnels en vliegroutes voor kunstlicht
- Maximaal vleermuisvriendelijk inrichten van tunnels en hun omgeving
- Behoud en versterken van de landschappelijke connectiviteit van het gebied
- Maximaal beperken van bijkomende lichtvervuiling door keuze van efficiënte en effectieve verlichting

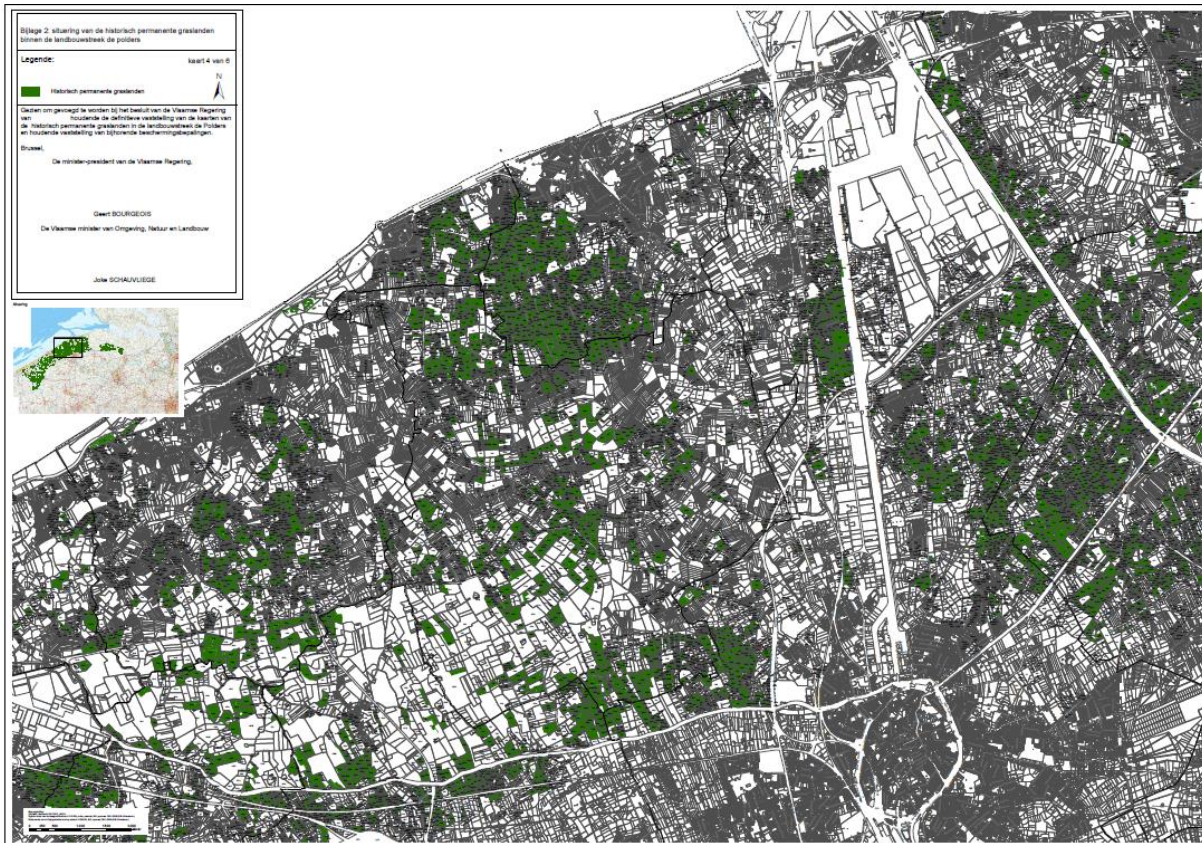
## 6.6 Archeologie

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

## 6.7 Historisch permanente graslanden

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

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



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

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

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

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

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

## 6.8 Fietssnelwegen

Recent werd een visie en wensbeeld met betrekking tot fietssnelwegen opgemaakt. De Vlaamse overheid werkt samen met de provincies en de gemeenten om de fietssnelwegen te realiseren. De fietssnelwegen in West-Vlaanderen vormen in de eerste plaats een netwerk tussen stedelijke gebieden en economische knooppunten. Het zijn verbindingen die aan dagelijkse fietsers een alternatief bieden voor de wagen om bijvoorbeeld de verplaatsing te maken naar school of het werk. Deze functies zijn nu eenmaal geconcentreerd in stedelijke gebieden. De fietssnelwegen zijn



rechtlijnige tracés die fietsers op een snelle en zo veilig mogelijke manier naar hun bestemming leiden.

De ideale fietssnelweg beantwoordt aan volgende kwaliteitseisen:

- Een monolithische verharding (KWS of beton) met hoge kwaliteitseisen voor trilcomfort.
- Vlak: geen drempels.
- Een minimumbreedte van 3 meter voor dubbelrichtingsfietspaden, bij voorkeur 4 meter. Enkelrichtingsfietspaden zijn minimum 1,75 meter breed.
- Direct en rechtdoor, omwegen herleiden tot een absoluut minimum.
- Aandacht voor de belevingswaarde, zoals lawaai en luchtkwaliteit.
- Aandacht voor boogstralen in bochten, zodat fietsers niet te veel moeten afremmen.
- Verlichting in bewoond gebied: continu, tijdens bepaalde uren of met sensoren.
- In het buitengebied geen (continue) verlichting om lichtvervuiling te beperken.
- Paaltjes en fysieke afsluiting van het fietspad voor gemotoriseerd verkeer worden beperkt omdat die voor fietsers een gevaar betekenen.
- Conflicten op kruispunten moeten zoveel mogelijk opgelost worden. Op drukke verkeerswegen kan een tunnel of een fietsbrug een oplossing bieden.
- Beïnvloeding van verkeerslichten door sensoren in het wegdek behoort eveneens tot de mogelijkheden. Op kruispunten waar de fietsers voorrang moeten verlenen om veiligheidsredenen moeten ze vlot kunnen oversteken via bijvoorbeeld een middengeleider met wachtplaats.

Binnen dit GRUP werden langs een aantal deelgebieden fietssnelwegen aangeduid. Het gaat om de F32 Torhout-Brugge ter hoogte van het deelgebied Lac van Loppem en Chartreuse en de F31 Brugge-Zeebrugge ter hoogte van het deelgebied De Spie. Hoe met de aanwezigheid van de fietssnelweg wordt omgegaan komt aan bod bij de specifieke deelgebieden. In elk geval staat voorliggend GRUP eventuele latere initiatieven van MOW en/of de provincie West-Vlaanderen ter (voorbereiding van de) realisatie van de fietssnelwegen niet in de weg.

## 7 Toelichting per deelgebied en stedenbouwkundige voorschriften

### 7.1 Klein Appelmoes

#### 7.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur

##### Bestaande feitelijke toestand en situering van het plangebied

Het gebied is gelegen in het zuidoosten van het regionaalstedelijk gebied Brugge en ligt op het grondgebied Assebroek (Brugge). Het gebied sluit aan bij de stedelijke woonomgeving van Assebroek, als onderdeel van de naoorlogse stedelijke wijken. Het wordt gekenmerkt door graslandcomplexen met kleine bosjes. Het gebied is grotendeels in beheer door de stad Brugge als open ruimte en stedelijk groengebied.

Het gebied wordt in het zuiden begrensd door de Astridlaan N337, in het westen door het woongebied Assebroek, in het noorden door de bebouwing langs de Vossensteert, Zuidakker en de Gemeneweideweg-Zuid en in het oosten door de bebouwing langs de Gemeneweideweg-Zuid en het woongebied Assebroek.

Een deel van het gebied wordt gebruikt voor hobbylandbouw (o.a. paarden) (± 1,1 ha) en tuinen (± 1,5 ha). In het gebied is onder meer de belevingsboerderij 'Hoeve Hangerijn' gelegen, net als een aantal jeugdlokalen.

Het gebied sluit als bestaande open ruimte aan bij een grote openruimtegebied, de groene gordel rond Brugge tussen de kernen van Sint-Kruis/Assebroek (Brugge) en Sijsele (Damme).



Het zuidelijk deel van het gebied is reeds bebouwd (in hoofdzaak de percelen langs de bestaande wegenis). Het overgrote deel van dit gebied is nog niet bebouwd en wordt momenteel gebruikt als akker- en weiland. Een deel van het gebied is verkaveld.

Kaart 0

Situering plangebieden

Kaart 1.1

Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

## Bestaande juridische toestand

Kaart 2.1	Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Kaart 3.1	Bestaande juridische toestand: andere plannen

Volgens het gewestplan is het plangebied grotendeels bestemd tot woonuitbreidingsgebied, doormidden gesneden door parkgebied, met in het zuiden woongebied langs de Astridlaan en in het noordoosten een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.

Het gebied is langs alle zijden omsloten door bebouwd gebied, volgens het gewestplan bestemd als woongebied.

Voor het plangebied zelf zijn er geen vogel- en habitatrictlijngebieden, beschermde landschappen, ankerplaatsen, beschermde monumenten of dorps- en stadsgezichten van toepassing.

Volgens de watertoetskaarten is een groot deel van het deelgebied effectief overstromingsgevoelig. In het deelgebied zijn er ook een aantal kleinere zones mogelijk overstromingsgevoelig.

Plan	Naam
Gewestplan(nen)	Gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP 'Afbakening Stedelijk Gebied Brugge' (BVR 4/02/2011): contour
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP 'Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust' (MB 5/06/2015): contour
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	/
Verkavelingsvergunningen	Nr. 1004 , d.d. 8/06/1966 Nr. 3246 , d.d. 12/07/1985 Nr. 3091 , d.d. 23/11/1979
Beschermde monumenten	/
Beschermde dorpsgezichten	/
Beschermde landschappen	/
Inventaris bouwkundig erfgoed	Natuurgebied van de Gemeneweidebeek Hofstede Hangheryn, Gemenewedeweg-Zuid 113 Brugge Vrijstaande dorpswoning, Astridlaan 171 Brugge Garage met modernistische gevel, Astridlaan 215 Brugge Schoolgebouw, Astridlaan 225 Brugge Samenstel van twee interbellumwoningen, Astridlaan 237-239 Brugge Villa van circa 1932, Astridlaan 253 Brugge Villa Irma en maalterij, Astridlaan 259 Brugge
Definitieve aanduiding ankerplaatsen	/
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	/
Habitatrictlijngebieden (SBZ-H)	/
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	/
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	/

Plan	Naam
Vlaamse of erkende natuurreservaten	/
Bosreservaten	/
Beschermingszones grondwaterwinning	/
Bevaarbare waterlopen	/
Onbevaarbare waterlopen	Waterloop 2 <sup>de</sup> categorie (provincie West-Vlaanderen)
Gewestwegen	N337 Astridlaan
Spoorwegen	/

## 7.1.2 Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen

### 7.1.2.1 plan-MER

Dit planelement betreft de ontwikkeling van een woongebied, aansluitend op bestaande woningen enerzijds en een ecologisch waardevol gebied in het noorden anderzijds. Hierbij worden twee alternatieven in overweging genomen, waarbij enerzijds een maximale invulling van wonen wordt voorzien en anderzijds een maximale invulling van natuur (waarbij enkel de bestaande bewoning in het zuiden van het planelement wordt herbestemd naar woongebied).



Het planelement Klein Appelmoes en de noordelijk gelegen zone vormen vanuit ecologisch oogpunt een samenhangend geheel.

De ontwikkeling van het planelement Klein Appelmoes met maximale invulling wonen betekent dan ook de versnippering en aantasting van dit samenhangend gebied. Daarnaast verliezen de bestaande woningen in het zuiden van het planelement hun zicht op de open ruimte. Hiermee rekening houdende wordt een landschappelijke inpassing en buffering van de woningen ten opzichte van het aangrenzend natuurgebied Gemene weidebeek voorgesteld en dit door middel van een aangepaste woningtypologie, beperken van de bouwhoogte, ... Dit dient verder te worden uitgewerkt in een inrichtingsstudie zodat deze aspecten op een ruimtelijk samenhangende wijze geconcretiseerd worden. De inrichtingsstudie wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd.

Bij een minimale invulling van wonen behouden de woningen het zicht op het noordelijk gelegen openruimtegebied en zijn deze maatregelen niet noodzakelijk.

Rekening houdende met de noordelijk gelegen ecologische waarden geeft de milieubeoordeling aan dat verdroging van dit gebied vermeden moet worden.

Bij maximale invulling met woongebied van het zuidelijk deel wordt een grotere zone bijkomend verhard, waarbij – gezien het overstromingsgevoelig gebied ten noorden - bijkomende

maatregelen in functie van infiltratie, berging en vertraagde afvoer nodig zijn binnen het planelement.

In de passende beoordeling wordt aangegeven dat het valleigebied van de Gemene Weidebeek vermoedelijk van belang is voor diverse vleermuissoorten. Met de bestemming als groengebied kan deze functie verder behouden worden, mits een goede uitwerking in de gebiedsvisie en/of beheerplan van het gebied op projectniveau.

Vleermuizen zijn algemeen genomen (zeer) gevoelig aan verlichting. Deze verstoringparameter kan vermeden worden door als randvoorwaarde het gebruik van buitenverlichting gericht op het valleigebied van de Gemene Weidebeek in de noordelijke rand van het woongebied te verbieden. De uitbreiding van groengebieden staat een spreiding van het recreatieve gebruik van de bos- en natuurgebieden toe. Hierdoor neemt ook de recreatieve druk op de Habitatrichtlijngebieden af.

**Milderende maatregelen Klein Appelmoes**

Invulling wonen	Invulling groen	Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige	Vertaling in het RUP
x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hanteren van volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden: 410 m<sup>3</sup>/ha en 10l/s.ha</li> </ul>	SV			Niet van toepassing aangezien in voorliggend RUP gekozen wordt voor het scenario minimaal wonen en dus voor een maximale groeninvulling.
x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken</li> <li>◦ Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.</li> <li>◦ Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied).</li> <li>◦ Doordachte opstelling van lichtarmaturen</li> <li>◦ Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit</li> </ul> </li> </ul>	SV			Niet van toepassing aangezien in voorliggend RUP gekozen wordt voor het scenario minimaal wonen en dus voor een maximale groeninvulling.
x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het gebied dat bijkomend aangesneden wordt, buffert het achterliggende waardevolle landschap t.o.v. de woonzone. Deze afstandsbuffer verdwijnt door de inname ervan. Dit kan ten dele opgevangen worden door een passende landschappelijke inpassing van de bijkomende woonzone.</li> </ul>	SV			Niet van toepassing aangezien in voorliggend RUP gekozen wordt voor het scenario minimaal wonen en dus voor een maximale groeninvulling.
x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vooronderzoek naar archeologisch waardevolle sites en structuren</li> </ul>	SV			Niet van toepassing aangezien in voorliggend RUP gekozen wordt voor het scenario minimaal wonen en dus voor een maximale groeninvulling.

**Aanbevelingen Klein Appelmoes**

Max. wonen	Max. natuur	Omschrijving maatregel	Vertaling in het RUP
x		Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems	Niet van toepassing aangezien in voorliggend RUP gekozen wordt voor het scenario minimaal wonen en dus voor een maximale groeninvulling.
x		<p>Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op opvang en het maximaliseren van het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> <p>De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.</p>	Niet van toepassing aangezien in voorliggend RUP gekozen wordt voor het scenario minimaal wonen en dus voor een maximale groeninvulling.
x	x	Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen	Aandacht voor de structuurkwaliteit van de waterlopen werd ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.3 en artikel 2.2.
x	x	Een landschappelijke inpassing en buffering van de woningen ten opzichte van het aangrenzend natuurgebied Gemene weidebeek	De landschappelijke inpassing en buffering van de woningen ten opzichte van het aangrenzend natuurgebied Gemene Weidebeek is verzekerd door het voorzien van een overgangszone tussen het woongebied en het natuurgebied met natuurverweving zodat een geleidelijke overgang en landschappelijke inpassing en buffering kan gerealiseerd worden.

### 7.1.3.2 Ruimtelijk Veiligheidsrapport

Het gebied Klein Appelmoes situeert zich op meer dan 2 km van bestaande Seveso-inrichtingen waardoor in het kader van het RVR voor de geplande ontwikkelingen rond bestaande inrichtingen geen verder onderzoek noodzakelijk was.

Aangezien dit gebied niet bestemd wordt als (regionaal) bedrijventerrein zijn er vanuit het RVR geen aanbevelingen voor de stedenbouwkundige voorschriften wat betreft de mogelijke inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen.

### 7.1.3 Gewenste ruimtelijke structuur

Het gebied speelt een belangrijk rol in de waterhuishouding, vormt een onderdeel van de Groene Gordel rond Brugge en is ecologisch en recreatief van belang zodat het conform de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wenselijk is deze kwaliteiten verder te versterken en te beschermen. Het gebied heeft een gunstige ligging ten opzichte van de stadskern en de periferie en bezit mogelijkheden naar zachte recreatie, waterbuffering en rijke potenties qua natuurontwikkeling.

Het gebied van de Gemene Weidebeek is niet geschikt voor woonontwikkeling. Het gebied wordt daarom grotendeels herbestemd naar natuurgebied. Ook het gebied voor openbaar nut wordt herbestemd. Het parkgebied volgens het gewestplan wordt mee opgenomen in het natuurgebied. Enkele bebouwde percelen langs westelijke zijde van de Gemeneweideweg-zuid worden mee opgenomen in het parkgebied. Dit parkgebied krijgt de overdruk natuurverweving. In uitvoering van de doelstellingen uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden de gebieden die niet aangeduid zijn als VEN gebied, maximaal aangeduid met een overdruk als natuurverweving. Zowel binnen de bosgebieden, parkgebieden als agrarische gebieden is het omwille van de ligging binnen de randstedelijke groenstructuren wenselijk om het behoud en de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden te stimuleren, zij het op vrijwillige basis.

Het noordoostelijk deel van het woonuitbreidingsgebied wordt niet herbestemd, omdat dit reeds is opgenomen in het BPA Paalbos (MB 8/10/2001).

Het woonuitbreidingsgebied Klein Appelmoes wordt grotendeels herbestemd tot natuurgebied. Zoals reeds onder punt 5.2 aangegeven is door de herbestemming van militair gebied naar woongebied met de RUP's Den Tlir en Oud Hospitaal de herbestemming van dit gebied niet langer noodzakelijk om de in het afbakeningsproces vooropgestelde taakstelling te realiseren. Met deze projecten wordt tegemoetgekomen aan het woonaanbod en aan het sociaal objectief en is het niet langer nodig om de groene, open ruimte van Klein Appelmoes aan te snijden voor woningbouw.

Enkel de reeds bebouwde percelen worden als woongebied bestemd. Ook een als woongebied bestemd maar onbebouwd gebleven perceel langs de Astridlaan wordt als natuurgebied bestemd en kan dienen als bijkomende recreatieve ontsluiting.

Het is aangewezen om in een stedelijke omgeving als deze een geleidelijke overgang te voorzien tussen enerzijds het bestaande woongebied en anderzijds het natuurgebied met overdruk natuurverweving. Dit om de mogelijkheden naar ondermeer zachte recreatie ten volle te kunnen ontwikkelen en het gebied beter toegankelijk te maken voor het publiek door onder andere het vrijwaren van perceelsafscheidingsen, het in te richten met kleine elementen zoals zitbanken, paden, informatieborden,... Deze overgangszone kan eveneens voor de landschappelijke inpassing en buffering van de bestaande woningen ten opzichte van het aangrenzende natuurgebied 'Gemene Weidebeek' functioneren.



#### 7.1.4 Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen

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


- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- Woongebied
- Woonuitbreidingsgebied
- Parkgebied

7.1.5 Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften

Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
<div data-bbox="208 341 436 459" style="border: 2px solid black; background-color: #90EE90; text-align: center; width: 100px; height: 70px; margin-bottom: 10px;"> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: black;">P</span> </div> <p data-bbox="208 470 922 502"><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.</i></p> <p data-bbox="208 510 358 542"><b>Artikel 1. Park</b></p>	
<p data-bbox="208 590 1086 654">1.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De in artikel 1.1 tot 1.4 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische erfgoedwaarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>	<p data-bbox="1142 590 2060 901">Park moet hier voornamelijk in de betekenis van het bosdecreet (artikel 4 bis) geïnterpreteerd worden, zijnde “groene ruimten waarbij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig andere functies kunnen worden vervuld, zoals recreatieve, educatieve, economische, cultuurhistorische, landschappelijke, wetenschappelijke, ecologische, fauna- en florabeschermende en milieubeschermende functies. Zij bestaan naast open gedeelten, waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en andere infrastructures, uit een afwisseling van bosgedeelten en/of gedeelten begroeid met bomen, heesters en kruidachtige gewassen.”</p> <p data-bbox="1142 909 2060 997">De sociale functie verwijst in deze context in hoofdzaak naar de publieke toegankelijkheid van openbare parken en de betekenis die deze gebieden hebben als (randstedelijke) groenvoorziening.</p> <p data-bbox="1142 1005 2060 1093">Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p data-bbox="1142 1101 2060 1197">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.</p>
<p data-bbox="208 1236 1086 1332">1.2. In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikels vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="208 1340 336 1372">- wonen;</li> </ul>	<p data-bbox="1142 1236 2060 1364">Binnen dit gebied is de belevingshoeve Hangerijn gelegen evenals een aantal jeugdlokalen ter hoogte van de Paalstraat. Behoud en hergebruik van de bestaande bebouwing in het parkgebied is mogelijk, rekening houdend met de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied. Alle</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;</li> <li>- socio-culturele voorzieningen;</li> <li>- toeristisch-recreatieve voorzieningen;</li> <li>- horeca;</li> <li>- kantoor- of dienstenfunctie;</li> </ul> <p>Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen (met maximaal 20%).</li> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.</li> <li>- Hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten zoals bijvoorbeeld sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen of grootschalige toeristische voorzieningen zijn niet toegelaten.</li> </ul>	<p>instandhoudingswerken, ook structurele aan die gebouwen zijn toegelaten, alsook het verbouwen of herbouwen.</p> <p>Een beperkte uitbreiding van een bestaand bouwvolume kan 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. Een uitbreiding met 20% wordt in die context toelaatbaar geacht. Ruimere uitbreidingen of bijkomende bebouwing worden in principe niet toelaatbaar geacht, tenzij expliciet wordt aangetoond dat de erfgoedwaarde van de site niet in het gedrang brengt en/of past binnen het herstel van de erfgoedsite.:</p> <p>Deze handelingen m.b.t. de functies wonen, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen (zoals de hoeve Hangerijn, jeugdlokalen), 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.</p> <p>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</p> <p>Onder wonen worden zowel één- als meergezinswoningen begrepen.</p> <p>Onder nuts- en gemeenschapsvoorzieningen worden bv. zorgvoorzieningen of educatieve voorzieningen begrepen.</p> <p>Onder toeristisch-recreatieve voorzieningen worden zowel dag- als verblijfsrecreatieve voorzieningen begrepen.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor deze activiteiten zijn bijvoorbeeld: beperkt aantal parkeergelegenheden (inclusief fietsenstallingen), 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... In de stedenbouwkundige voorschriften is bepaald dat hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten (sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen...) of toeristische voorzieningen (grootschalige kampeervoorzieningen...) niet toegelaten zijn.</p>
--	--

<p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 1.1, ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen</li> </ul>	
<p>1.3 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Gemene Weidebeek. Dit betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overwelving niet toegelaten is;</li> <li>- De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.</li> </ul>	<p>De Gemene Weidebeek is sterk gebonden aan de perceelsgrenzen binnen het plangebied. De structuurkwaliteit kan lokaal wijzigen daar waar waterlopen worden gekruist. Deze wijzigingen zullen zeer lokaal optreden en hangen sterk af van uitvoeringstechnische aspecten. Bij verdere ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Gemene Weidebeek. Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwelving is niet toegelaten</li> <li>• vrijhouden van de oeverstroken</li> <li>• Natuurvriendelijke inrichting (NTMB) van gekruiste, verlegde of heringerichte waterlopen, langsgrachten en in te richten infiltratie- en buffersystemen</li> </ul>
<p>1.4. 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, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw</p>	<p>Waterbeheersing is een ondergeschikte functie in dit gebied. 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 voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>De ‘technieken van natuurtechnische milieubouw’ zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot “milieuvriendelijke” oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de “Vademecums Natuurtechniek”, die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:</p>


	<p><a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
 <p><i>(aanduiding in overdruk)</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>1.5. Gebied met overdruk natuurverweving</b></p>	
<p>Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij waarbij de functies natuurbehoud en park nevensgeschikt zijn.</p> <p>In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 1.1 tot 1.4 volgende bijkomende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden;</li> <li>- alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapwaarden zijn toegelaten;</li> <li>- het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten;</li> <li>- permanent wonen is niet toegelaten.</li> </ul> <p>Het oprichten van constructies die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op de als natuur beheerde gebieden is toegelaten. Deze constructies mogen niet gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om constructies met een omvang beperkt tot de vereiste oppervlakte nodig voor het beheer van het gebied.. Een dergelijke bebouwing kan alleen toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is.</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 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"> <li>- een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet;</li> <li>- de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschapselementen, de fauna en de flora;</li> <li>- 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;</li> <li>- het behoud of het herstel van voor de natuur gunstige structuurkenmerken van de waterlopen;</li> <li>- de totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik.</li> </ul> <p>In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als</p>

	<p>een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen Deze regels zijn bepaald in het decreet natuurbehoud.</p> <p>De functie park en de functie natuurbehoud zijn nevensgeschikt; die functies worden behouden zonder elkaar onderling te verdringen.</p> <p>In het natuurverwevingsgebied is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de functie park en de functie natuurbehoud. Dat houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden. Tegelijk moeten de ontwikkelingsmogelijkheden van de functie park met de aanwezige en gewenste natuurwaarden ruimtelijk ondersteund worden.</p> <p>Constructies die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op de als natuur beheerde gebieden zijn toegelaten op voorwaarde dat ze niet gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal,...). Een dergelijke bebouwing kan alleen toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en als de oppervlakte van het gebied dat als natuur beheerd wordt, aanzienlijk is.</p>
<div data-bbox="208 810 439 932" style="border: 2px solid black; background-color: #92d050; text-align: center; width: 100px; height: 76px; margin-bottom: 10px;"> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: black;">N</span> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'reservaat en natuur'.</i></p> <p><b>Artikel 2. Natuurgebied</b></p>	
<p>2.1. 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 functie van het natuurgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt.</p>	<p>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur.</p> <p>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt worden als permanente woning. Het gaat om gebouwen en</p>

	<p>constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en in verhouding staat tot het natuurgebied.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het natuurgebied zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken...</li> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten...</li> </ul> <p>Landbouwgebruik is mogelijk binnen de randvoorwaarden van de toepasselijke sectorale wetgeving (bosdecreet, natuurdecreet, mestdecreet...).</p> <p>In dit gebied wordt ook het integreren van volkstuintjes beschouwd als recreatief medegebruik.</p>
<p>2.2 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Gemene Weidebeek. Dit betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overwelving niet toegelaten is;</li> <li>- De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.</li> </ul>	<p>De Gemene Weidebeek is sterk gebonden aan de perceelsgrenzen binnen het plangebied. De structuurkwaliteit kan lokaal wijzigen daar waar waterlopen worden gekruist. Deze wijzigingen zullen zeer lokaal optreden en hangen sterk af van uitvoeringstechnische aspecten. Bij verdere ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Gemene Weidebeek. Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwelving is niet toegelaten</li> <li>• vrijhouden van de oeverstroken</li> <li>• Natuurvriendelijke inrichting (NTMB) van gekruiste, verlegde of heringerichte waterlopen, langsrachten en in te richten infiltratie- en buffersystemen</li> </ul>
<p>2.3. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,</li> </ul>	<p>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheer(sing) een nevengeschikte functie. In de rivier- en beekvalleien is waterbeheer(sing) een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</p> <p>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering,</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructures tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De in artikel 2.1 tot en met 2.2 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen en voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>	<p>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 specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructures hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</p> <p>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</p> <p>De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</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 die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
--	---



 <p><i>(aanduiding in overdruk)</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 2.4. Overdruk grote eenheid natuur</b></p>	
<p>Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.</p>	<p>Dit gebied wordt aangeduid als een grote eenheid natuur (GEN) in de zin van het decreet Natuurbehoud en in die zin als een onderdeel van het Vlaamse Ecologisch Netwerk. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing in dit gebied.</p> <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 voor de bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p>
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i></p> <p><b>Artikel 3. Woongebied</b></p>	
<p>3.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p>	<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De bestaande bebouwing langs de Engelendalelaan, Astridlaan en Vooruitgangstaat wordt bevestigd als woongebied.</p> <p>De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Vermits het gaat om een bestaand woongebied zijn de mogelijkheden voor het inpassen van bijkomende functies en voorzieningen in de praktijk beperkt.</p>

<p>3.2. Alle, handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>▪ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>▪ de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;</li> <li>▪ de bestaande of gewenste woondichtheid.</li> </ul>	<p>Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. De VCRO geeft de randvoorwaarden aan voor het inpassen van aan het wonen verwante activiteiten in woonstraten of woonwijken.</p>
<p>3.3. 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 handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden.</p>	

## 7.2 Lac van Loppem

### 7.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Bestaande feitelijke toestand en situering van het plangebied

Het deelgebied ligt in het zuidelijk deel van het regionaal stedelijk gebied, tussen de kern van Brugge en die van Loppem. De Lac van Loppem ligt ten zuiden van de E40 en wordt begrensd door de E40 in het noorden, de Autobaan (N397), De Reigerslaan, perceelgrenzen rond de Lac van Loppem en het op- en afrittencomplex van de E40 met de N397 in het noorden. Ten noorden van het deelgebied is het deelgebied Chartreuse gelegen.

De E40 zorgt voor een duidelijke noordelijk ruimtelijke begrenzing van het gebied.

Structurerende elementen ten zuiden van de E40 zijn de Autobaan en de waterplas ‘Lac Loppem’, die aansluit op het meer westelijk gelegen openruimte gebied met boscomplexen. Aangezien de E40 en de N31 een aantal meter boven het maaiveld gelegen zijn, vormen deze infrastructuren zowel een visuele als functionele barrière. Daarnaast vormen ook de spoorlijn, de Heidelbergstraat en de Koning Albert-I-laan (en het zuidelijke verlengde ervan: de Autobaan) functionele barrières in de omgeving van het gebied Lac van Loppem. Deze infrastructuurelementen hebben tot gevolg dat de relaties tussen Chartreuse en Lac van Loppem beperkt zijn. De onderlinge relaties zijn hoofdzakelijk afgestemd op het autoverkeer. Voor de zachte weggebruiker is geen veilige en aangename route voorzien tussen de kern van Loppem ten zuiden van de E40 en de kern van Brugge ten noorden van de E40. Er is enkel de bestaande tunnel onder de E40 ter hoogte van de Emile Bethunelaan. In/nabij het op- en afrittencomplex zijn is eveneens een carpoolparking en de centrale werkplaats van AWW gelegen.

Ten oosten sluit het gebied in de ruimere omgeving aan op een openruimtegebied benut als landbouwgebied, ten zuiden op de kern van Loppem en ten noordwesten op een woonpark en het Provinciaal Domein Tillegembos. Het gebied kan bereikt worden via het op- en afrittencomplex van de E40 (Loppem).

Het gebied is gelegen in de ‘Groene Gordel’ rond de kern van Brugge, tussen de kern van Brugge en die van Loppem in. Het is gelegen in een landschappelijk continuüm van enerzijds in het oosten kleinschalige en eerder gesloten gras- en hooilandgebieden en anderzijds in het westen gelegen boscomplexen. Samen vormt dit landschappelijk een nog vrij gaaf en goed aaneengesloten open gebied aan de zuidelijke rand van Brugge.

Het gebied bestaat voornamelijk uit een waterplas. Rond de ‘Lac van Loppem’ was er vroeger een kampeerterein met stacaravans gelegen met errond alleenstaande woningen. De camping is sinds midden 2005 gesloten. Structurerende elementen in het zuidelijke deel zijn de Autobaan N397 en de waterplas ‘Lac van Loppem’, die aansluit op het meer westelijk gelegen openruimte gebied met boscomplexen.

De open ruimte waar dit gebied deel van uitmaakt, behoort tot de Brugse veldzone die op Vlaams niveau belangrijk is voor vleermuizen. Het bosgebied Brugge-Zuid met Beisbroek en Tillegem is een belangrijk leefgebied, in het bijzonder de ijskelder in het domein Beisbroek en de kerk van Loppem. Dit bosrijk gebied is het leefgebied van diverse vleermuisensoorten zoals de baardvleermuis, watervleermuis, franjestaart, gewone grootoor, rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, ingekorven vleermuis en grijze grootoor. De ingekorven vleermuis, een soort van bijlage II van de habitatrichtlijn, komt voor in de omgeving van de kerk van Loppem en het nabijgelegen kasteelpark.

De ruime omgeving van het gebied kent een waterproblematiek.

**Kaart 0**

**Situering plangebied**

**Kaart 1.2**

**Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

## Bestaande juridische toestand

**Kaart 2.2** Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

**Kaart 3.2** Bestaande juridische toestand: andere plannen

Volgens het gewestplan is Lac van Loppem gelegen in woongebied, gebied voor verblijfsrecreatie en parkgebied.

Voor het plangebied zelf zijn er geen vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, ankerplaatsen, beschermde monumenten of dorps- en stadsgezichten van toepassing.

Volgens de watertoetskaarten is een deel van de bestaande vijver effectief overstromingsgevoelig. Aan de rand van het deelgebied is een beperkte zone mogelijk overstromingsgevoelig.

Plan	Naam
Gewestplan(nen)	Gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP 'Afbakening Stedelijk Gebied Brugge' (BVR 4/02/2011): contour
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP 'Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust' (MB 5/06/2015): contour PRUP 'terrein voor openluchtrecreatieve verblijven: Lac van Loppem – Zedelgem' (MB 5/07/2002): gelegen in een zone voor toeristische kampeerplaatsen, zone voor groen scherm en parkzone.
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA 'Koning Albert I-laan Zuid-West' (MB 27/04/2006)
Verkavelingsvergunningen	Nr. 2334, d.d. 15/03/2004 Nr 555 d.d. 29/05/1963
Beschermde monumenten	/
Beschermde dorpsgezichten	/
Beschermde landschappen	/
Beschermde archeologische site	/
Inventaris bouwkundig erfgoed	/
Definitieve aanduiding ankerplaatsen	/
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	/
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	/
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	/
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	/
Vlaamse of erkende natuurreservaten	/
Bosreservaten	/
Beschermingszones grondwaterwinning	Ja
Bevaarbare waterlopen	/
Onbevaarbare waterlopen	/

Plan	Naam
Gewestwegen	N397 Koning Albert I-laan E40 autosnelweg
Spoorwegen	/

## 7.2.2 Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen

### 7.2.2.1 Plan-MER en passende beoordeling

De ontwikkeling van de Lac van Loppem voorziet een herbestemming naar parkgebied voor het noordelijke deel (de Lac zelf en rand ervan) en een uitbreiding van het woongebied in het zuidelijke deel van het planelement. De verkeersgeneratie is er eerder beperkt, de effecten ten aanzien van de doorstroming op de N397 zijn, gezien de goeie doorstroming in de referentiesituatie en de beperkte verkeersgeneratie te verwaarlozen. Het planelement is goed bereikbaar voor zowel het gemotoriseerd verkeer, openbaar vervoer en functioneel fietsroutes.

De realisatie van het planelement zal weinig tot geen impact hebben op het huidige geluids- en luchtklimaat. Echter het huidige geluids- en luchtklimaat wordt in sterke mate bepaald door de E40. Hierdoor moeten woningen op een afstand van minder dan 250 m langsheen de E40 worden afgeschermd met bijvoorbeeld een gronddam of geluidsschermen.

Op vlak van bodem en grondwater wordt een verwaarloosbare impact verwacht. De bestemmingswijziging brengt geen wijziging met zich mee inzake risico's op grondwaterverontreiniging of –verspreiding. Wel vraagt de ligging in het aandachtsgebied voor kwetsbare grondwaterwinning bijzondere aandacht voor waterkwaliteit en het voorkomen en/of sneller detecteren van verontreinigingen. Gezien de Kerkebeek op vandaag reeds een hoge belasting, en aldus een sterke overstromingsgevoeligheid kent, dient hiermee voldoende rekening te worden gehouden. Maatregelen (bijkomend aan de sectorale regelgeving) in functie van infiltratie, berging en vertraagde afvoer zijn noodzakelijk binnen het planelement. Er wordt voorgesteld om het opvangen regenwater (dat niet wordt hergebruikt – hemelwaterput) van de nieuw te ontwikkelen wonen via een opengracht (bijkomende infiltratie) te laten aansluiten op een bufferbekken, alvorens naar de Kerkebeek of haar niet geklasseerde zijloop af te voeren.

Gezien de nieuwe woonontwikkelingen worden voorzien thv reeds verharde en ontwikkelde zone van het planelement worden de effecten ten aanzien van de ecologische en landschappelijke waarden als te verwaarlozen beoordeeld. Gezien de randinfrastructuur van de Lac van Loppem reeds verlaten was en de manege een functie betreft die toegestaan is in de nieuwe bestemming, zijn de effecten tav verlies aan functie te verwaarlozen.

In de passende beoordeling wordt aangehaald dat de omgeving van het planelement echter van belang is voor vleermuizen. Aan de noordelijke rand van het planelement is een belangrijke niet-verlichte wegkoker<sup>17</sup> onder de E40 aanwezig die als verbinding fungeert van noordelijke met zuidelijke gebieden (verblijfplaatsen en foerageergebieden) van belang voor vleermuizen. De inrichting als parkgebied heeft in principe geen invloed op deze corridor. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie en/of beheerplan van het gebied op projectniveau is het behoud als donkere zone hier van belang.

<sup>17</sup> De wegkoker waarover in het plan-MER sprake is, betreft een bestaande fiets- en voetgangerstunnel die deze functie blijft behouden.

**Milderende maatregelen Lac van Loppem**

Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige	Vertaling in het RUP
Hanteren van volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden: 410 m <sup>3</sup> /ha en 10l/s.ha	SV			In de stedenbouwkundige voorschriften is (artikel 1.3) een bepaling opgenomen die alle handelingen in functie van de watertoets toelaat. De in het MER opgelegde randvoorwaarden werden daarbij opgenomen.
Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken aan de noordrand van het Lac van Loppem (route voor vleermuizen richting Tillegembos): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken</li> <li>• Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.</li> <li>• Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied).</li> <li>• Doordachte opstelling van lichtarmaturen</li> <li>• Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit</li> </ul>	SV			In de stedenbouwkundige voorschriften is (artikel 2.4 ) een bepaling hieromtrent opgenomen.
Woningen op een afstand minder dan 250m langsheen de E40 moeten worden afgeschermd mbv een grond dam of geluidsscherm. De lengte van de geluidsreducerende maatregel kan indicatief worden bepaald aan de hand de "140°-regel". De "140°-regel" bestaat erin, vanaf de af te schermen woningen een zichthoek van 140° te creëren, waarvan de middellijn loodrecht op de as van de rijweg staat.waar in wonen wordt uitgesloten.	SV, GP			De 30m zone langsheen de E40 werd bestemd als parkgebied. In dit gebied zijn geen bijkomende gebouwen en/of woningen toegelaten, waardoor wonen in deze strook uitgesloten is. Daarenboven worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het parkgebied geluidsreducerende maatregelen toegelaten (art.2.5).

**Aanbevelingen Lac van Loppem**

Omschrijving maatregel	Vertaling in het RUP
Opwaardering fietsvoorzieningen langs N309	De N309 maakt geen deel uit van het plangebied. Bovendien kunnen eventuele aanpassingen aan de fietsvoorzieningen langs deze weg los van een planningsinitiatief gebeuren. Deze aanbeveling wordt bijgevolg niet in het RUP vertaald.
Voor de nieuwe woongebieden die zich binnen de geluidscontour van een Lden van meer dan 55 dB(A) bevinden (volledig woongebied Lac van Loppem) is het nodig om minstens in de bouwdoSSIers te suggereren dat voldoende geluidsisolatie moet bekeken worden	Het plan-MER geeft aan dat voor het gebied bebouwd wordt, men met behulp van een gronddam of geluidsscherm op korte afstand tot de E40 de geluidsbelasting moet reduceren. Voor de geplande woningen binnen de Lden contour van 55 dB(A) (= gehele planelement) dient men bijkomende isolatie op te leggen. In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.4 ) werd een bepaling opgenomen dat ter afscherming van de woning geluidsschermen of een gronddam dient te worden voorzien en dat daarnaast aan de woningen zelf geluidsisolatie dient te worden aangebracht.
Ligging in het aandachtsgebied voor kwetsbare grondwaterwinning met impactzone op zeer korte termijn. Deze ligging vraagt bijzondere aandacht voor waterkwaliteit, meer bepaald het voorkomen en/of sneller detecteren van verontreinigingen (zie discipline oppervlaktewater)	In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.3) is een bepaling opgenomen dewelke handelingen in functie van de uitvoering van de watertoets mogelijk maakt. De betreffende aanbeveling werd als aandachtspunt nog toegevoegd in de toelichtende kolom bij de voorschriften.
Toelaten van maatregelen in kader van waterbeheer. Op korte termijn worden geen specifieke maatregelen voorzien, maar in de toekomst kunnen eventueel bijkomende maatregelen nodig zijn.	In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.3) is een bepaling opgenomen dewelke handelingen in functie van de uitvoering van de watertoets mogelijk maakt.
Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door: <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op het maximaliseren van opvang en het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> </ul>	Dit betreft basisprincipes met betrekking tot het integraal waterbeleid, dewelke principieel dienen gevolgd te worden vanuit de sectorale wetgeving. Om die reden wordt hiertoe geen bepaling opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Zoals hoger gesteld worden in het gebied met de stedenbouwkundige voorschriften alle werken in functie van de waterbeheersing toegelaten.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> <p>De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.</p>	
<p>Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen</p>	<p>Deze aanbeveling werd opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.2 en 2.3.</p>
<p>Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO<sub>2</sub> reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten</p>	<p>Dit betreft geen element van stedenbouwkundige aard en kan bijgevolg niet in de stedenbouwkundige voorschriften of (ruimtelijk) in het grafisch plan worden opgenomen.</p>
<p>Oriëntatie gebouwen maximaal zuidgericht inplanten en maximaal afstemmen op afschermdende werking geluid</p>	<p>Het plan-MER geeft de noodzaak van een geluidsscherm of gronddam en isolatie ter hoogte van de woningen aan (zie hoger). In functie van deze woningen werd een stedenbouwkundig voorschrift opgenomen (zie hoger). Het maximaal zuidgericht inplanten van de woningen en afstemmen op een afschermdende werking voor geluid zijn algemene principes waar bij het ontwerp van nieuwe woningen rekening mee kan worden gehouden.</p>



### 7.2.2.2. RVR

Het gebied Lac Van Loppem situeert zich op meer dan 2 km van bestaande Seveso-inrichtingen waardoor in het kader van het RVR voor de geplande ontwikkelingen rond bestaande inrichtingen geen verder onderzoek noodzakelijk was.

Aangezien dit gebied niet bestemd wordt als (regionaal) bedrijventerrein zijn er vanuit het RVR geen aanbevelingen voor de stedenbouwkundige voorschriften wat betreft de mogelijke inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen.

## 7.2.3 Gewenste ruimtelijke structuur

### *Water en groen als meerwaarde*

De waterplas 'Lac van Loppem' is een belangrijk element in het gebied. Er moet met de aanwezigheid van het water rekening gehouden worden, maar tegelijkertijd kan die aanwezigheid ook door de omgeving als meerwaarde benut worden. Zo dient het zicht naar het groen en het water vanuit de omgeving opgehouden te worden, maar kan aan de oever ook attractieve groepswoonbouw gerealiseerd worden en kan de oever een recreatieve functie krijgen in nabestemming van de voormalige camping.

### *Oriëntatie van de woningen en afschermen van geluidshinder*

Het geplande groepswoonbouwproject is gelegen nabij de E40. Behalve een belangrijke barrière kan deze infrastructuur ook een bron van geluidshinder zijn. Daarom dient een strook van 30 meter aansluitend bij deze infrastructuur een bouwvrije en groene inrichting te krijgen waarbinnen geluidsreducerende maatregelen toegelaten zijn. De woningen op een afstand van minder dan 250m langsheen de E40 moeten worden afgeschermd door middel van een geluidsscherm of grond dam. Bijkomend zal het groepwoonbouwproject de inplanting van de woningen moeten afstemmen op een maximale afscherming van het geluid en bij de oriëntatie van de woningen moeten uitgaan van een maximale zuidgerichte inplanting.

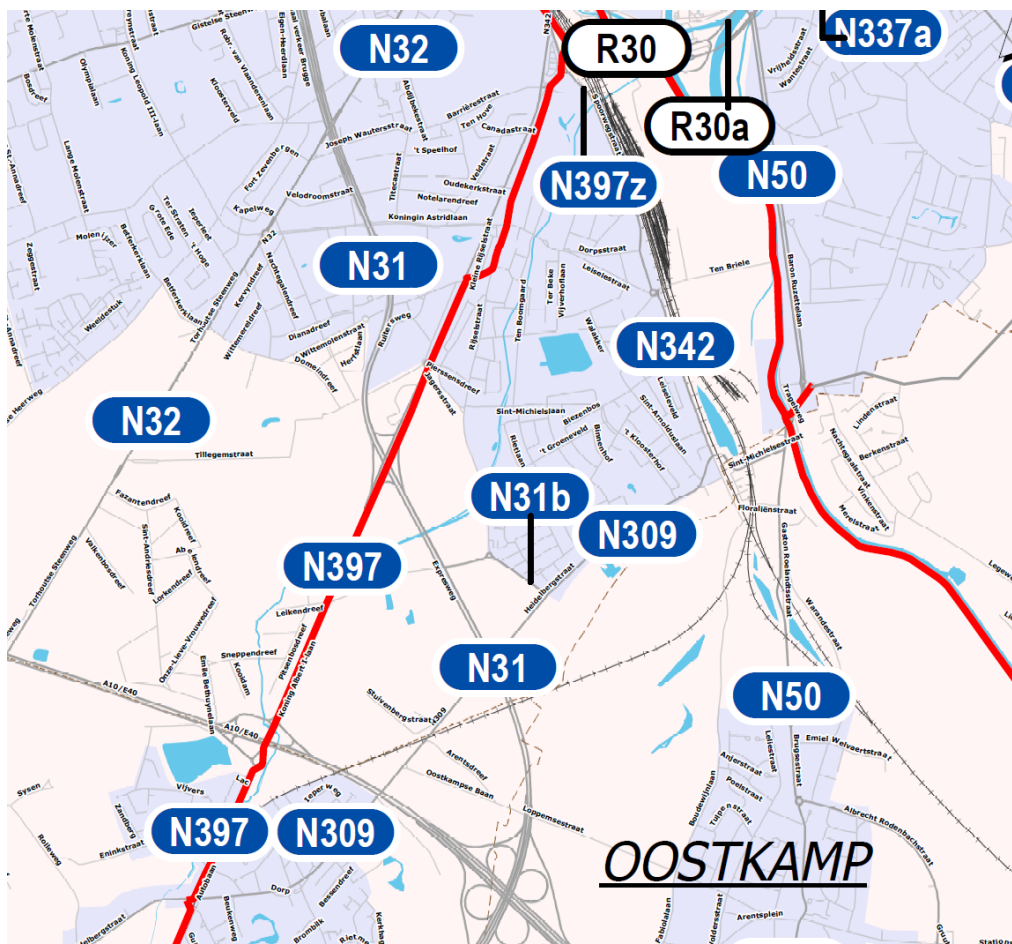
### *Maatregelen voor het voortbestaan van beschermde vleermuizenkolonies*

Om het voortbestaan van de beschermde vleermuizenkolonies te garanderen worden in het GRUP een aantal maatregelen genomen. Dit gebeurt door:

- Het bestemmen van een deel van dit gebied als een groene parkbestemming
- Het nemen van maatregelen om de lichthinder en – verstoring te beperken.

### *Langzaam verkeer*

Langs de N397 werd de fietssnelweg tussen Brugge en Torhout aangeduid (F32). Vanaf Torhout tot Loppem loopt de route langs de spoorlijn. Verder onderzoek (buiten dit GRUP) zal moeten uitmaken wat de meest geschikte kant is. Vanaf Loppem zal de N397 gevolgd worden tot aan de Wittemolenstraat in Brugge. Op vandaag is er langs de N397 aan de oostzijde een dubbelrichtingsfietspad aanwezig, dat voldoet aan de eisen van een fietssnelweg. Wel vormen de voorrang en veiligheid van fietsers ter hoogte van kruispunten een belangrijk aandachtspunt. Het GRUP hypothekeert het wensbeeld van de fietssnelweg niet en staat eventuele latere initiatieven van MOW en/of de provincie West-Vlaanderen ter (voorbereiding van de) realisatie van de fietssnelwegen niet in de weg.. Er worden bijgevolg geen specifieke maatregelen opgenomen.



## 7.2.4 Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen

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

- Woongebied
- Gebied voor verblijfsrecreatie
- Parkgebied


Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft het volgend voorschrift van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'terrein voor openlucht recreatieve verblijven: Lac van Loppem – Zedelgem' op, voor het gedeelte gelegen binnen de contour van dit deelplan:

- Zone voor toeristische kampeerplaatsen
- parkzone

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft het volgend voorschrift van het BPA 'Koning Albert I-laan Zuid-West' op, voor het gedeelte gelegen binnen de contour van dit deelplan:

- Zone voor openbare weg

## 7.2.5 Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i></p> <p><b>Artikel. 1 Woongebied</b></p>	
<p>1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Met betrekking tot het woongebied in Loppem, aansluitend bij de Lac, dient rekening te worden gehouden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het woongebied in Loppem aansluitend bij de Lac wordt gerealiseerd als een project van groepswooningbouw. Bijkomende alleenstaande ééngezinswoningen zijn er niet toegelaten.</li> <li>- Elk groepswooningbouwproject moet met een dichtheid gerealiseerd worden van minimum 30 woningen per hectare.</li> <li>- Bestaande alleenstaande eengezinswoningen kunnen behouden, verbouwd, uitgebreid of herbouwd worden.</li> </ul>	<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Wonen: bij deze functie horen woningen en de bijbehorende uitrusting, zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw.</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten en pleinen.</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening en dergelijke.</p> <p>Handel: in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking, zoals winkels, grootschalige kleinhandel en groothandel.</p> <p>Bedrijven, kantoren en diensten worden in de gebruikelijke spraakwoordelijke zin bedoeld.</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: onder meer scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuizen, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen en installaties voor waterzuivering.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Socioculturele voorzieningen zijn voorzieningen die te maken hebben met het sociale, het gemeenschapsvormende of het culturele, zoals een cultureel centrum, een gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, een erediensgebouw, een bibliotheek, een volkstuintje .</p> <p>Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra.</p> <p>De omgeving van de lac in Loppem biedt uitzonderlijke mogelijkheden voor ruimtelijke kwaliteit (waterplas met parklandschap errond), onder meer omwille van de goede bereikbaarheid binnen het regionaalstedelijk gebied. Het gebied is geschikt voor activiteiten aanvullend aan het wonen. Deze activiteiten aanvullend aan het wonen worden gekoppeld aan het niveau van het functioneren van de Autobaan. Het functioneren van dergelijke activiteiten kan niet gekoppeld zijn aan de E40 omdat de activiteiten van dergelijk hoog niveau de draagkracht van de plek zouden overschrijden. Een congrescentrum, groothandel en regionale bedrijven die functioneren op het niveau van de E40 is bijvoorbeeld ruimtelijk niet haalbaar. Een restaurant en/of hotel met vergadermogelijkheden zouden dat bijvoorbeeld wel kunnen zijn. Ook de bestaande manège overschrijdt de draagkracht van de plek niet.</p> <p>Om enerzijds voldoende groen en openbaar toegankelijk domein te kunnen voorzien en om voldoende kwalitatieve visuele linken te kunnen leggen en om anderzijds een voldoende hoge dichtheid te realiseren wordt geopteerd voor een typologie van gegroepeerde gestapelde bebouwing.</p> <p>Om een meerwaarde te creëren moet het gebied rond de waterplas niet alleen een visuele aantrekkingskracht op de omgeving uitoefenen maar ook naar gebruik toe moeten linken gelegd worden met de omgeving. Daarom wordt erop toegezien dat het gebied rond de waterplas onder andere toegankelijk is vanaf de Autobaan via het stedelijk woongebied. Door de groenaanleg binnen de zone ruimtelijk gezien te laten doorlopen in het aanpalende parkgebied wordt naast de gebruiksfunctie van het groen ook bijzondere aandacht besteed aan de belevingswaarde ervan. Op die manier draagt het groen bij tot het opbouwen van herkenbaarheid en identiteit van het gebied.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De ontwikkeling van het woongebied in Loppem aansluitend bij de Lac gebeurt zodanig dat het aanpalende parkgebied toegankelijk wordt voor de zachte weggebruiker vanaf de N397 en vanaf het omliggende woongebied (Vijvers/Reigerslaan). Er moet een zichtrelatie bestaan tussen de N397 en de waterplas in het aanpalende parkgebied.</p>	<p>Algemeen wordt in een stedelijke omgeving gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen. Voor het project in Loppem, ter hoogte van de Lac wordt een hogere dichtheid van ten minste 30 wooneenheden per ha vooropgesteld.</p> <p>Van belang in het kader van ruimtelijke kwaliteit is het leggen van visuele relaties vanuit de N397 naar het waterplas via het stedelijk woongebied en intern in het gebied zelf naar de waterplas toe. Deze zichtrelaties kunnen gerealiseerd worden door het voorzien van doorzichten tussen de gebouwen vanaf de N397 naar de waterplas. Op deze manier wordt het parkgebied rond de waterplas niet afgesloten maar oefent het een aantrekkingskracht uit op de omgeving.</p>
<p>1.2 De bebouwing kan de oevers van de plas overschrijden. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht. Door het toepassen van een compacte bebouwing wordt het bebouwen van de oeverstroken beperkt. Bebouwing volledig in het water wordt niet toegelaten. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de bestemming te realiseren, zijn toegelaten voor zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de functies die aanwezig zijn in de omgeving, in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.</p>	<p>In het kader van een <u>kwalitatieve ontwikkeling</u> worden gebiedspecifieke bepalingen toegevoegd.</p> <p>De aanwezigheid van een waterplas biedt mogelijkheden voor het inzetten van bebouwing in het stedelijk woongebied die een interactie aangaat met de plas (gedeeltelijk op land, gedeeltelijk in het water ), wat een specifieke kwaliteit biedt. Bebouwing volledig in het water wordt niet toegelaten omdat dit de waterplas als geheel teveel zou aantasten.</p> <p>Het Lac van Loppem werd in de jaren '30 uitgraven voor de aanleg van de E40. De oevers zijn dan ook vrij steil. Lokaal komen verzakkingen voor met oevervegetaties. De oevers van het Lac van Loppem wordt m.a.w. gekenmerkt door een zwakke tot matige structuurkwaliteit. De structuurkwaliteit kan lokaal wijzigen daar waar waterlopen worden gekruist. Deze wijzigingen zullen zeer lokaal optreden en hangen sterk af van uitvoeringstechnische aspecten. Bij verdere ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Lac van Loppem. Dit betekent voor de Lac het maximaal vrijhouden van de oeverstroken en een natuurvriendelijke inrichting van de oevers.</p>
<p>1.3. In het gebied zijn ook, als ze in overeenstemming zijn met of aangewezen zijn in de watertoets voor een project, alle handelingen toegelaten voor:</p>	<p>Voor werken die uit de watertoets voortvloeien.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>- het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, met inbegrip van bepaalde beperkingen;</p> <p>- het beveiligen van hoofdzakelijk vergunde constructies tegen overstromingen.</p> <p>Dit voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p> <p>In functie van de watertoets dienen in het woongebied bij de Lac van Loppem daarbij de volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden te worden gevolgd: 410 m<sup>3</sup>/ha en 10l/s.ha.</p>	<p>Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren. De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p> <p>De opgenomen lozings- en bufferingsvoorwaarden in functie van de Lac van Loppem volgen uit het plan-MER. Dit gebied is tevens gelegen in een aandachtgebied voor kwetsbare grondwaterwinning met impactzone op korte termijn. Deze ligging vraagt bijzondere aandacht voor waterkwaliteit, meer bepaald het voorkomen en/of sneller detecteren van verontreinigen.</p>
<p>1.4 Woningen op een afstand minder dan 250 meter langsheen de E40 moeten worden afgeschermd door een gronddam of een geluidsscherm, met het oog op een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving. Voor alle woningen dient in geluidsisolatie te worden voorzien met het oog op een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving.</p>	<p>Woningen op een afstand minder dan 250m langsheen de E40 moeten worden afgeschermd mbv een gronddam of geluidsscherm. De lengte van de geluidsreducerende maatregel kan indicatief worden bepaald aan de hand de "140°-regel". De "140°-regel" bestaat erin, vanaf de af te schermen woningen een zichthoek van 140° te creëren, waarvan de middellijn loodrecht op de as van de rijweg staat.waarin wonen wordt uitgesloten.</p> <p>Uit het milieuonderzoek blijkt dat voor de nieuwe woongebieden die zich binnen de geluidscontour van een Lden van meer dan 55 dB(A) bevinden (volledig woongebied Lac van Loppem) het nodig is om in geluidsisolatie te voorzien zodat een kwaliteitsvolle woonomgeving wordt gecreëerd.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>1.5. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. In de inrichtingsstudie wordt eveneens aangegeven hoe wordt omgegaan met de voorwaarden die worden opgelegd met betrekking tot de zichtrelaties en verbindingen met de naastliggende gebieden, de opgelegde geluidsisolatie en de opgelegde lozings- en buffervoorwaarden. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>Een inrichtingsstudie is bedoeld om specifieke informatie te krijgen om een vergunningsaanvraag te beoordelen.</p>
<div data-bbox="185 876 416 995" style="border: 2px solid black; background-color: #90EE90; text-align: center; width: 100px; height: 75px; margin-bottom: 10px;"> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: black;">P</span> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.</i></p> <p><b>Artikel. 2. Parkgebied: 'Lac Loppem'</b></p>	
<p>2.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie.</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>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>Park moet hier voornamelijk in de betekenis van het bosdecreet (artikel 4 bis) geïnterpreteerd worden, zijnde <i>“groene ruimten waarbij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De hierboven 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.</p> <p>De waterplas, ‘Lac Loppem’, moet behouden blijven.</p>	<p><i>overheersen en waar gelijktijdig andere functies kunnen worden vervuld, zoals recreatieve, educatieve, economische, cultuurhistorische, landschappelijke, wetenschappelijke, ecologische, fauna- en florabeschermende en milieubeschermende functies. Zij bestaan naast open gedeelten, waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en andere infrastructures, uit een afwisseling van bosgedeelten en/of gedeelten begroeid met bomen, heesters en kruidachtige gewassen.”</i></p> <p>De sociale functie verwijst in deze context in hoofdzaak naar de publieke toegankelijkheid van openbare parken en de betekenis die deze gebieden hebben als (randstedelijke) groenvoorziening.</p> <p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevenschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</p> <p>De stedenbouwkundige voorschriften houden in dat rond de Lac van Loppem de beperkte infrastructuur in functie van de daar reeds aanwezige sportverenigingen de ‘Brugse Ijsberenclub’ en ‘Barracuda Duikclub’ behouden kan blijven als een onderdeel van het park. Het is wenselijk het gebied rond de Lac van Loppem niet alleen toegankelijk te maken vanaf de Autobaan, maar ook vanuit de aanpalende woonwijk en de zijde langs het Tillegembos.</p>
<p>2.2 Daarnaast is het behoud van de bestaande recreatie- en sportinfrastructuur toegelaten. De vernieuwing van deze infrastructuur is mogelijk voor zover dit geen bijkomende ruimte-inname inhoudt en voor zover dit de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied niet vermindert en de sociale functie niet beperkt.</p>	<p>De stedenbouwkundige voorschriften houden in dat rond de Lac van Loppem de beperkte infrastructuur in functie van de daar reeds aanwezige sportverenigingen de ‘Brugse Ijsberenclub’ en ‘Barracuda Duikclub’ behouden kan blijven als een onderdeel van het park. Het is wenselijk het gebied rond de Lac van Loppem niet alleen toegankelijk te maken vanaf de Autobaan, maar ook vanuit de aanpalende woonwijk en de zijde langs het Tillegembos.</p>
<p>2.3 De bebouwing kan de oevers van de waterplas overschrijden. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht. Door het toepassen van een compacte bebouwing</p>	<p>De aanwezigheid van een waterplas biedt mogelijkheden voor het inzetten van bebouwing in het stedelijk woongebied die een interactie aangaat met</p>



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>wordt het bebouwen van de oeverstroken beperkt. Bebouwing volledig in het water wordt niet toegelaten. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de bestemming te realiseren, zijn toegelaten voor zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de functies die aanwezig zijn in de omgeving, in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.</p>	<p>de waterplas (gedeeltelijk op land, gedeeltelijk in het water ), wat een specifieke kwaliteit biedt. Bebouwing volledig in het water wordt in de stedenbouwkundige voorschriften uitgesloten (de bebouwing kan de oevers wel overschrijden) omdat dit de waterplas als geheel teveel zou aantasten.</p> <p>Het Lac van Loppem werd in de jaren '30 uitgraven voor de aanleg van de E40. De oevers zijn dan ook vrij steil. Lokaal komen verzakkingen voor met oevervegetaties. De oevers van het Lac van Loppem wordt m.a.w. gekenmerkt door een zwakke tot matige structuurkwaliteit. De structuurkwaliteit kan lokaal wijzigen daar waar waterlopen worden gekruist. Deze wijzigingen zullen zeer lokaal optreden en hangen sterk af van uitvoeringstechnische aspecten. Bij verdere ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Lac van Loppem. Dit betekent voor de Lac het maximaal vrijhouden van de oeverstroken en een natuurvriendelijke inrichting van de oevers.</p>
<p>2.4. In het noordelijk gedeelte van gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.</p>	<p>Aan de noordrand van het gebied is er momenteel niet-verlichte koker onder de E40. Deze koker is zeer belangrijk voor de verplaatsing van de in de omgeving aanwezige vleermuizen (route richting Tillegembos). Deze situatie dient te worden behouden en mag niet worden beïnvloed door nieuwe verlichting vanuit het aanpalende gebied.</p>
<p>2.5 Handelingen die nodig of nuttig zijn voor geluidsreducerende maatregelen zijn toegelaten.</p>	<p>Woningen op een afstand minder dan 250m langsheen de E40 moeten worden afgeschermd mbv een gronddam of geluidsscherm. De lengte van de geluidsreducerende maatregel kan indicatief worden bepaald aan de hand de "140°-regel". De "140°-regel" bestaat erin, vanaf de af te schermen woningen een zichthoek van 140° te creëren, waarvan de middellijn loodrecht op de as van de rijweg staat.waarin wonen wordt uitgesloten</p>
<p>2.6. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> </ul>	<p>Dit gebied is tevens gelegen in een aandachtgebied voor kwetsbare grondwaterwinning met impactzone op korte termijn. Deze ligging vraagt bijzondere aandacht voor waterkwaliteit, meer bepaald het voorkomen en/of sneller detecteren van verontreinigen.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De in artikel 2.1 tot 2.5 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 en voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>	<p>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</p> <p>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</p> <p>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van 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 rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</p> <p>Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>waterbeheersinfrastructuren. De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige'.</i></p> <p><b>Artikel. 3. Gebied voor wegenis</b></p>	
<p>3.1. Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>	<p>Het gebied bevat delen van de E40 en N397 de Koning Albert I-laan De zone biedt bovendien plaats voor een bestaande Carpoolparking en gebouwen van AWV. Deze laatste heeft betrekking op de centrale werkplaats van AWV met aanhorigheden (inclusief bv.zoutloods).</p> <p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt, naast de Carpoolparking en de centrale werkplaats van AWV verstaan:</p> <p>al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
<p>3.2. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de wegeninfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.</p>	<p>Er moet een beschrijvende nota bij de aanvraag gevoegd worden.</p> <p>Om tot een zinvol gebruik te komen van (beperkte) zogenaamde restgronden die overblijven (of zullen overblijven) na de aanleg van infrastructuur, wordt in de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een project dat een deel van het gebied beslaat, aangegeven wat met het overige gedeelte gebeurt. De vergunningverlenende overheid moet aan de hand van de aanvraag oordelen in welke mate de kwaliteitsvolle integratie in de omgeving wordt bereikt en of het nog niet benutte deel lange tijd onbenut zal blijven voor vervoers- of verkeersinfrastructuur en wat er tussentijds mee zal gebeuren.</p>
<div data-bbox="192 1050 421 1166" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="434 1145 862 1174"><i>(symbolische aanduiding in overdruk)</i></p> <p data-bbox="181 1198 1111 1257"><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p data-bbox="181 1281 651 1310"><b>Artikel. 4. Fiets- en voetgangersverbinding</b></p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Om functionele relaties te leggen tussen de verschillende woonkernen wordt een verbinding gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijl duidt symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</p> <p>Alle handelingen in functie van de aanleg van deze verbindingen zijn toegelaten.</p>	<p>De verbinding moet ervoor zorgen dat via fietsers- en voetgangersverbindingen de kern van Loppem en Oostkamp op een kwalitatieve, veilige en aangename manier in verbinding staat met de Groene Gordel rond Brugge en de kern van Brugge en dat niet via de drukke autowegen.</p> <p>Het parkgebied dient toegankelijk worden gemaakt voor de zachte weggebruiker. De bestaande tunnel onder de E40 moet behouden blijven.</p> <p>De verbinding moet belangrijke infrastructuren kruisen. Dit moet op een voldoende veilige en aangename manier gebeuren.</p>

## 7.3 Chartreuse

### 7.3.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Bestaande feitelijke toestand en situering van het plangebied

Het deelgebied ligt in het zuidelijk deel van het regionaal stedelijkgebied, tussen de kern van Brugge en die van Loppem en bevindt zich ten noorden van de E40. Dit gebied wordt begrensd door de Chartreuseweg in het noorden, de N31 in het oosten, de spoorweg, Steenbruggestraat en de E40 in het zuiden en de Koning Albert I-laan (N397) in het westen.

Ten noorden van de E40 vormen kleinere boscomplexen en de omwalling en dreefstructuur van het Groot Magdalenagoed structurerende elementen binnen het plangebied.

Aangezien de E40 en de N31 een aantal meter boven het maaiveld gelegen zijn, vormen deze infrastructuren zowel een visuele als functionele barrière. Daarnaast vormen ook de spoorlijn, de Heidelbergstraat en de Koning Albert-I-laan (en het zuidelijke verlengde ervan: de Autobaan) functionele barrières. Deze infrastrukturelementen hebben tot gevolg dat de relaties tussen het gebied Chartreuse met de omgeving beperkt zijn. De onderlinge relaties zijn hoofdzakelijk afgestemd op het autoverkeer. Voor de zachte weggebruiker is geen veilige en aangename route voorzien tussen de kern van Loppem ten zuiden van de E40 en de kern van Brugge ten noorden van de E40.

Het plangebied wordt globaal door infrastrukturelementen van verschillende niveaus begrensd en doorsneden: de E40, de Koning Albert I-laan, de spoorweg Brugge-Kortrijk, de N31 en de Chartreuseweg. Ten oosten sluit het aan op een openruimtegebied benut als landbouwgebied, ten zuiden op de kern van Loppem en ten noordwesten op een woonpark en het Provinciaal Domein Tillegem-bos.

Het gebied is gelegen in de 'Groene Gordel' rond de kern van Brugge, tussen de kern van Brugge en die van Loppem in. Het is gelegen in een landschappelijk continuüm van enerzijds in het oosten kleinschalige en eerder gesloten gras- en hooilandgebieden en anderzijds in het westen gelegen boscomplexen. Samen vormt dit landschappelijk een nog vrij gaaf en goed aaneengesloten open gebied aan de zuidelijke rand van Brugge.

Ten noorden van de E40 bestaat het uit een versnipperd open ruimte gebied, met zowel open als beboste stukken land waarbinnen verspreide bebouwing gelegen is. De bebouwing bestaat uit het Provinciaal dienstverleningscentrum Ons Erf vzw, gebouwen van de diensten bevoegd voor wegenbeleid en -beheer, enkele verspreide woningen en landbouwzetels en ter hoogte van de kruising van de spoorweg en de autosnelweg een concentratie van woningen. Eén van de hoeves, het Groot Magdalenagoed (dat omgevormd werd tot centrum voor hypotherapie), heeft een cultuurhistorische waarde. Het wordt omgeven door een omwalling en wordt ontsloten via een dreef naar de Heidelbergstraat. Het districtsgebouw van AWV, district Brugge, met al z'n aanhorigheden is eveneens in dit gebied gelegen. Deze cruciale ligging van het wegendistrict die zowel de bevoegdheid van gewest- als autosnelwegen onder zijn hoede heeft, is van groot belang om de interventies en het toezicht op de weg- en wegaanhorigheden snel en gericht uit te voeren.

De open ruimte waar Chartreuse deel van uitmaakt, behoort tot de Brugse veldzone die op Vlaams niveau belangrijk is voor vleermuizen. Het bosgebied Brugge-Zuid met Beisbroek en Tillegem is een belangrijk leefgebied, in het bijzonder de ijskelder in het domein Beisbroek en de kerk van Loppem. Dit bosrijk gebied is het leefgebied van diverse vleermuisensoorten zoals de baardvleermuis, watervleermuis, franjestaart, gewone grootoor, rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, ingekorven vleermuis en grijze grootoor. De ingekorven vleermuis, een soort van bijlage II van de habitatrichtlijn, komt voor in de omgeving van de kerk van Loppem en het nabijgelegen kasteelpark.

De ruime omgeving van het gebied kent een waterproblematiek. Het gebied zelf is voor een deel overstromingsgevoelig, ter hoogte van het op- en afrittencomplex in Loppem.

<b>Kaart 0</b>	<b>Situering plangebied</b>
<b>Kaart 1.3</b>	<b>Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen</b>

### Bestaande juridische toestand

<b>Kaart 2.3</b>	<b>Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen</b>
<b>Kaart 3.3</b>	<b>Bestaande juridische toestand: andere plannen</b>

Volgens het gewestplan is Chartreuse gelegen in natuurgebied, parkgebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen.

Het plangebied is niet gelegen in een vogel- of habitatrictlijngebieden. Er zijn geen beschermde landschappen van toepassing. Binnen het gebied ligt een beschermd dorpsgezicht, monument en een beschermde archeologische site. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de gebieden waarvoor de bestaande gewestplannen werden herbevestigd in functie van de agrarische structuur.

Beperkte delen van het deelgebied worden volgens de watertoetskaarten aangeduid als mogelijk en effectief overstromingsgevoelig.

Plan	Naam
Gewestplan(nen)	Gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP 'Afbakening Stedelijk Gebied Brugge' (BVR 4/02/2011): contour
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP 'Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust' (MB 5/06/2015): contour
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA 'Heidelbergstraat-West' (MB 1/12/1993)
Verkevelingsvergunningen	/
Beschermde monumenten	Hoeve Groot Magdalenagoed + dreef (MB 15/10/2004)
Beschermde dorpsgezichten	Hoeve Groot Magdalenagoed + dreef (MB 15/10/2004)
Beschermde landschappen	/
Beschermde archeologische site	Archeologische zones van de site van de Chartreuse (MB 19/04/2005)
Inventaris bouwkundig erfgoed	hoeve Klein Magdalenagoed, Stuivenbergstraat 2 Brugge Eenheidsbebouwing, Steenbrugsestraat 51-53 Zedelgem Seinwachterswoning, Heidelbergstraat 278 Brugge Dorpswoning, Heidelbergstraat 278 Brugge Burgerwoning, Steenbrugsestraat 91 Zedelgem Burgerhuis met magazijn Ons Genoegen, Steenbrugsestraat 93 Zedelgem Dorpswoning, Heidelbergstraat 264 Brugge Hoeve Oosthille, Heidelbergstraat 227 Brugge Kleine hoeve, Heidelbergstraat 229 Brugge
Definitieve aanduiding ankerplaatsen	/
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	/
Habitatrictlijngebieden (SBZ-H)	/

Plan	Naam
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	/
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	/
Vlaamse of erkende natuurreservaten	/
Bosreservaten	/
Beschermingszones grondwaterwinning	/
Bevaarbare waterlopen	/
Onbevaarbare waterlopen	Zuidervaartje (categorie 1 – VMM)
Gewestwegen	N397 Koning Albert I-laan N31 Expressweg E40 autosnelweg
Spoorwegen	Spoorlijn Brugge-Kortrijk

### 7.3.2 Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen

#### 7.3.2.1 Plan-MER en passende beoordeling

Dit planelement omvat de realisatie van diverse bestemmingen. In het plan-MER zijn voor het zuiden van dit gebied verschillende inhoudelijke opties beoordeeld:

- Gemengd regionaal bedrijventerrein
- Hoogwaardige bedrijvigheid en kantoorachtigen.
- Gemengd open ruimtegebied;



De belangrijkste negatieve milieueffecten zijn te verwachten ten gevolge van de realisatie van het regionaal bedrijventerrein in tegenstelling tot de effecten bij realisatie van kantoor(achtigen) of een volledig groene invulling. De realisatie van het woongebied heeft slechts beperkte milieueffecten. De overige bestemmingen vormen veelal een bestending of zelfs een meerwaarde ten opzichte van de huidige toestand en zorgen voor enige mildering van de impact van de bedrijvigheid.

Het regionaal bedrijventerrein zorgt voor een beperkte toename van het verkeer. De hoge verkeersintensiteiten en hoge I/C waarde op de N397/Koning Albert I- laan in de referentiesituatie geven echter nauwelijks ruimte in een toename van verkeer. Voor de ontwikkeling van regionale bedrijvigheid en kantoor(achtigen) is de verkeersgeneratie beperkt, maar niet verwaarloosbaar. Gezien de referentiesituatie worden voor de invulling regionale bedrijvigheid of kantoor(achtigen)



significant negatieve effecten verwacht tav doorstroming, ondanks de goede bereikbaarheid van het planelement.

De activiteiten op het regionaal bedrijventerrein en de verkeersgeneratie zullen resulteren in een wijziging van het geluidsklimaat. Door de hoge verkeersintensiteiten op de E40 en de N31 op vandaag, is de wijziging in het geluidsklimaat in de nabije omgeving van deze wegen beperkt. Het grootste effect treedt op in de zones verderaf van deze bestaande weginfrastructuur. Door een doordachte inplanting van de gebouwen dicht bij de autosnelweg kan een afname van het geluid in de open ruimte worden gecreëerd, door de schermwerking van de gebouwen. Op die manier is zelfs een positief effect te genereren.

Het planelement is gevoelig aan verhoogde afvoer van hemelwater ingevolge van bijkomende verharde oppervlakte. De Kerkebeek kent op vandaag reeds een hoge belasting en aldus een sterke overstromingsgevoeligheid. Maatregelen (bijkomend aan de sectorale wetgeving) in functie van infiltratie, berging en vertraagde afvoer zijn noodzakelijk binnen het planelement, zowel voor wat betreft het woongebied als wat betreft het bedrijventerrein en kantoor(achtigen). Voorkomen van verontreiniging vormt een aandachtspunt in functie van de ecologische kwaliteit.

Omdat het plangebied deel uitmaakt van de ecologisch en landschappelijk belangrijke groene gordel ten zuiden van Brugge, is versnippering een zeer belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van regionale bedrijvigheid of kantoor(achtigen). De inrichting van regionale bedrijvigheid of kantoor(achtigen) en overige bebouwing betekent dat deze groene zone verder onder druk komt te staan, ook al wordt langs deze bebouwing een gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde voorzien en is er aandacht voor stapstenen binnen de zone voor ondersteunende activiteiten en gemeenschaps- en openbaar nut. Maximaal behoud en versterking van de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden (kleine landschapselementen en bos) en integratie ervan in een groenbuffer wordt als positief beoordeeld. Hierbij worden de positieve effecten bij een volledige groene invulling het meest positief beoordeeld. Bij de ontwikkeling van regionale bedrijvigheid of kantoor(achtigen) vormen de habitatvereisten van de ingekorven vleermuis een belangrijk aandachtspunt. Om de lichtverstoring ten aanzien van de vleermuizen te voorkomen, dient de verlichting ter hoogte van het bedrijventerrein/kantoren geminimaliseerd en aangepast te worden zodat de impact minimaal is en dit in hoofdzaak aan de noordelijke en oostelijke rand van de zone voor bedrijvigheid of kantoor(achtigen). Boven-dien moeten de bestaande corridors en aanliegroutes voor vleermuizen behouden worden als donkere zones. Ter hoogte van de zone voor weginfrastructuur zijn ontsnipperende maatregelen zoals faunapassages nodig. Mits het nemen van maatregelen op vlak van barrièrewerking, (licht) verstoring, ecotoopinname en hydrologie heeft de inplanting van bedrijvigheid/kantoor(achtigen) geen significant negatieve impact op fauna en flora. Dit wordt onder-schreven in de passende beoordeling (zie verder). Het alternatief met volledige groene invulling biedt betere potenties en houdt een meer geïntegreerde aanpak van het planelement, waardoor de effecten tav de ingekorven vleermuis als significant positief kan worden beoordeeld.

Omwille van het reeds sterk versnipperde karakter heeft de herbestemming tot gemengd regionaal bedrijventerrein of kantoor(achtigen) significant negatief effect op de structuur van het landschap. Er zullen immers hoge gebouwen worden gerealiseerd, landschappelijke elementen verdwijnen en de barrièrewerking van de E40 vergroot door de realisatie van een kantoren-complex. Ten aanzien van het eventuele verlies van archeologisch erfgoed is veldprospectie en proefsleuvenonderzoek opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Aangezien in het noorden een beschermd archeologische zone is afgebakend, wordt aanvullend aanbevolen om bij eventuele vondsten (na het proefsleuvenonderzoek) voldoende tijd en ruimte te voorzien zodat de opgravingen volgens de regels van de kunst zouden kunnen geschieden. Er wordt dan ook

voorgesteld om zo spoedig mogelijk een overleg op te starten een archeologische uitvoerder en een planning uit te werken.

Een groene invulling van het planelement zal de landschappelijke waarden en structuur in het gebied versterken, wat resulteert in significant tot zeer significant positieve effecten ten aanzien van landschappelijke structuur en belevingswaarde.

De voorziene invulling van het gebied ten noorden van het regionale bedrijventerrein/kantoor(achtigen)/groene invulling kan een positieve impact hebben op het vlak van belevingswaarde en erfgoedwaarde:

- De versterking van de begeleidende dreefstructuur heeft een significant positief effect op het erfgoed. De effecten kunnen worden versterkt indien voor de hoeve Groot Magdalenagoed (bebouwing, grachten en groenelementen) eveneens een heropwaardering wordt voorzien.
- Het behoud van de aanwezige beschermde archeologische site is van groot belang. Er wordt verondersteld dat er nog veel meer onzichtbare archeologische sporen aanwezig zijn in het planelement.
- Versterking van de belevingswaarde door de ontwikkeling van het gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde als een visueel landschappelijk geheel met het boscomplex ten noorden van de Charteuseweg, dat op zich aansluit bij het randstedelijk groengebied Tillegem. Hierbij is het van belang de potentieel negatieve impact van de bedrijvigheid afdoende te milderen.

Landschappelijke integratie van de verschillende elementen tot samenhangend geheel met een duidelijke identiteit is wenselijk. De overgang tussen het bedrijventerrein/kantoren of kantoor(achtigen), het Provinciaal Dienstverleningscentrum en het parklandschap dient geleidelijk te gebeuren (inrichting als parkachtige omgeving).

De komst van een regionaal bedrijventerrein houdt in dat de komst van windturbines mogelijk is. Eventuele windturbines vergroten de visuele impact van de komst van een bedrijventerrein op het noordelijk gelegen gemengd open-ruimtegebied met cultuurhistorische waarde met het Groot Magdalenagoed. Vanuit meer open deelgebieden zullen deze immers altijd zichtbaar zijn en contrasteren met een landschap dat zijn waarde grotendeels vindt in zijn band met het verleden. Windturbines op deze locatie dreigen het noordelijk gelegen gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde visueel te overheersen. Vanuit dit aspect worden windturbines hier niet wenselijk geacht.

Er kan op basis van bovenstaande worden besloten dat een groene invulling op vlak van milieu een positieve impact zal hebben, en dit zowel op vlak van mobiliteit, bodem, water, hinderaspecten, landschap, fauna en flora. De onderscheidende effecten tussen regionale bedrijvigheid en kantoor(achtigen) zijn eerder beperkt. De bijkomende verharde oppervlakte en resulterende effecten tav het grond- en oppervlaktesysteem kunnen gelijkwaardig worden beoordeeld. Dit geldt eveneens voor de ruimte-inname en het verlies aan landbouwfunctie. Gezien de E40 op vandaag reeds bepalend is voor het geluids –en luchtklimaat in de omgeving zijn de onderscheidende effecten tav hinder tussen beide ontwikkelingen eerder beperkt. Ook de verkeersgeneratie is bij beide scenario's eerder beperkt, maar niet verwaarloosbaar. Ten aanzien van de landschappelijke en ecologische aspecten zijn significant negatieve effecten te verwachten.

In de passende beoordeling is gesteld dat met de ontwikkeling van een zone voor bedrijvigheid of kantoor(achtigen) potentieel foerageergebied voor de Ingekorven vleermuis verloren gaat. Hierbij dienen we op te merken dat deze zone gelegen is in de rand van dit gebied aan de E40, waarbij

sterke randfactoren spelen (verstoring ingevolge bestaand geluids- en verlichtingsklimaat). Het voorliggend planelement voorziet daarnaast in een 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde met overdruk natuurverweving' en het 'behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de dreefstructuur t.h.v. het Magdalenagoed'. Binnen deze zones bestaan, rekening houdend met de bestemmingswijziging, potenties tot verbetering van het foerageergebied voor deze en andere vleermuissoorten.

Een grondig onderzoek van deze populatie en zijn habitatgebruik in dit planelement is hierbij een eerste vereiste. Daarnaast is een aangepaste inrichting van de site noodzakelijk zodat er nog voldoende donkere geschikte corridors behouden blijven tussen de kraamkolonie en het foerageergebied. De inrichting van het gebied dient dan ook in overleg met vleermuizendeskundigen onderzocht en geconcretiseerd te worden.

De realisatie van de groengebieden leidt tot een versterking van de groenstructuur ten zuiden van Brugge wat ook de binnen deze groenstructuur gesitueerde Habitatrichtlijngebieden ten goede komt.

Zoals reeds aangehaald bij de effectgroep 'Versnippering en impact op migratie' is lichtverstoring van belang voor diverse vleermuissoorten. Vleermuizen zijn algemeen genomen (zeer) gevoelig aan verlichting. Deze verstoringparameter kan vermeden worden door als randvoorwaarde het gebruik van buitenverlichting in de noordelijke en oostelijke rand van het gebied voor 'bedrijvigheid' of 'kantoor( achtigen)' te verbieden.

De uitbreiding van groengebieden staat een spreiding van het recreatieve gebruik van de bos- en natuurgebieden toe. Hierdoor neemt ook de recreatieve druk op de Habitatrichtlijngebieden af.

#### *Chartreuse als mogelijk alternatief voor de inplanting van het voetbalstadion?*

De site Chartreuse is in het geactualiseerd plan-MER niet langer meegenomen en onderzocht als mogelijke inplantingslocatie voor het voetbalstadion (enkel de opties bedrijvigheid, kantoorachtigen en groen invulling werd onderzocht – zie hierboven) en dit omwille van onderstaande redenering:

De belangrijkste milieueffecten voor de ontwikkeling van het gebied Chartreuse zijn gekoppeld aan enerzijds de ontsluiting van en naar het hoofdwegennet en anderzijds de aantasting (zowel door inname als door verstoring) van de ecologisch en landschappelijk waardevolle groene gordel in de zuidrand van Brugge. De ontsluitingsmogelijkheden zijn deels gewijzigd (verbeterd) door de herinrichting van de N31. Daarnaast werden in het oorspronkelijk plan-MER overige aanpassingen aan de weginfrastructuur als noodzakelijke maatregel voorgesteld. Deze aanpassingen zijn niet gerealiseerd en er bestaan geen concrete initiatieven voor. De voorgestelde maatregelen worden evenwel niet gehypothekeerd door andere ontwikkelingen.

Wat betreft de impact op de groene gordel werd in dit plan-MER vastgesteld dat cumulatieve ontwikkelingen van meerdere programma's in deze omgeving leiden tot een aanzienlijke en structurele aantasting van de groene gordel en dat deze aantasting door het definitieve karakter van het ruimtebeslag onvoldoende te mildereren en bijgevolg onherstelbaar is. De kenmerken van de landschappelijke en ecologische structuur (groene gordel) zijn niet dermate gewijzigd dat een wijziging in deze milieubeoordeling wordt verwacht.

Daarnaast werd bijkomend onderzoek voorgesteld naar de impact en mogelijke milderende maatregelen ten aanzien van avifauna. Er zijn geen initiatieven gekend die nieuwe inzichten kunnen geven in kader van het voorgestelde onderzoek naar het voorkomen van, de impact op en de mogelijke maatregelen voor de vleermuizenpopulatie.

Op basis van bovenstaande wordt verwacht dat een actualisatie van de milieubeoordeling niet zou leiden tot nieuwe inzichten in de eerder vastgestelde aanzienlijk negatieve milieueffecten. Eén van de belangrijkste negatieve milieueffecten voor de ontwikkeling van deze site blijft de cumulatieve impact van tav de groene gordel, waarbij een programma voor het voetbalstadion maar ook de combinatie van kantoren en een multifunctioneel voetbalstadion ter hoogte van Chartreuse aan-zienlijk negatieve milieueffecten met zich meebrengt.

*Milderende maatregelen*

Regionale bedrijvigheid	Kantoor (achtigen)	Groene invulling	Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige	Vertaling in het RUP
x	x		<p>Voorzien van volgende toegangen voor de ontsluiting van de zones voor bedrijvigheid of kantoor(achtigen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegang N397-Koning Albert I-laan (richting E40)</li> <li>• Toegang N309-Heidelbergstraat (richting Rijselstraat)</li> </ul>	GP			<p>De toegang naar de Koning Albert I-laan is aangeduid op het grafisch plan. Een ontsluiting van het bedrijventerrein naar de Heidelbergstraat zou doorheen het woongebied en/of het parkgebied moeten lopen en veroorzaakt bijkomende versnippering. Het nemen van toegang is hier bovendien moeilijk verzoenbaar met de bestaande dreef die een zeer smal profiel heeft. Daarom wordt enkel een toegang voor het verkeer naar N397-Koning Albert I-laan verordenend op het grafisch plan vastgelegd. Een ontsluiting naar de Heidelbergstraat wordt wel voorzien</p>

							in functie fietsers en voetgangers.
x	x		Spreiding van de ontsluiting van de zone voor bedrijvigheid of kantoor(achtigen). De bijkomende verkeersgeneratie wordt zo gespreid over meerdere routes. Dit kan door de toegangen naar de terreinen op een dergelijke wijze te voorzien dat het verkeer gestuurd worden. Dit wordt verder ondersteund door aangepaste bewegwijzering. Hierbij moet vermeden worden dat verkeer (uitgezonderd plaatselijk) door Loppem rijdt.	T			Het principe van sturing van het verkeer is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 5.16. Met betrekking tot de gespreide ontsluiting wordt zoals hoger aangehaald enkel voorzien in een ontsluiting naar N397-Koning Albert I-laan.
x	x		Parkeervraag afwikkelen binnen afbakening bedrijventerrein. Deze parkeervraag kan afgewikkeld worden op niveau van het individuele bedrijfsperceel of onder een collectieve vorm op niveau van het bedrijventerrein (een globaal aanbod voor het volledige bedrijventerrein of een deel van het bedrijventerrein (zoals samenwerking tussen individuele bedrijven).	SV			In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 5.7) werden bepalingen over het afwikkelen van de parkeervraag opgenomen.
x			Laad- en losruimten en relevante installaties afschermen in de richting van de kritische punten	T, SV			In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 5.3) werden hierover bepalingen opgenomen.
x			Voorzien van de nodige ruimte om de aanleg van een grondnam mogelijk te maken tussen de zone voor bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Een nuttige	SV, GP			In de stedenbouwkundige voorschriften

			reductie kan pas gerealiseerd worden indien de gronddam 5 à 6 meter hoog is.				(artikel 5.18) werden hierover bepalingen opgenomen
x	x		Hanteren van volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden: 410 m <sup>3</sup> /ha en 10l/s.ha	SV			De lozings- en bufferingsvoorwaarden zijn opgenomen in artikel 5.12.
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatregelen om de effecten van ecotoopinname te beperken:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ integreren van ecologisch waardevolle ecotopen in het ontwerp, bvb. Ecotopen in de rand integreren in bufferzones, overhoeken, ...</li> <li>◦ behoud van bestaande corridors en stapstenen, voldoende corridors tussen de bebouwing voorzien en nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van wegenis</li> <li>◦ vrijwaren aanvliegroute voor vleermuizen; meer bepaald vrijwaren van de aanvliegroute naar de duiker van de spoorlijn (kruising spoorlijn x E40). Bijvoorbeeld door de aanvliegroute niet te doorsnijden met gebouwen, niet te verstoren door verlichting, bomenrijen en lineaire groenelementen te behouden, ...</li> </ul> </li> </ul>	SV			Maatregelen met betrekking tot het beperken van de effecten ten aanzien van ecotoopinname zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 5.13). In artikel 5.14 zijn bepalingen ingeschreven met betrekking tot het vrijwaren van de aanvliegroutes voor vleermuizen.
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken</li> <li>◦ Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.</li> <li>◦ Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied).</li> <li>◦ Doordachte opstelling van lichtarmaturen</li> </ul> </li> </ul>	SV			Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 5.14).

			<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit</li> </ul>			
x	x		Een kwalitatieve vormgeving, een goede landschappelijke integratie van de verschillende elementen tot samenhangend geheel met een duidelijke identiteit, waarbij nieuwe visuele relaties een meerwaarde kunnen creëren en met een combinatie van afstands- en visuele buffering.	SV		In artikel 5.8 zijn in functie van de landschappelijke integratie en visuele relaties de nodige bepalingen opgenomen.
x	x		De overgang tussen het bedrijventerrein, het Provinciaal Dienstverleningscentrum en het parklandschap dient geleidelijk te gebeuren. Er dient te worden gestreefd naar een landschappelijke samenhang, waarbij nieuwe visuele relaties kunnen gecreëerd worden. Hierbij is het van belang de publieke ruimte in het bedrijventerrein en het dienstverleningscentrum in te richten als parkachtige omgeving.	SV		Aandacht voor de overgang tussen de verschillende bestemmingen en zones en het belang van de landschappelijke samenhang en de parkachtige inrichting is opgenomen in artikel 5.8.
x	x		Behoud van de hoeve Groot Magdalenagoed (bebouwing, grachten en groenelementen) met het nodige respect voor het cultuurhistorische erfgoed. Het lijnvormig element van de dreef dient als drager te fungeren in het landschap.	SV		Het behoud van de hoeve en bepalingen over de dreef zijn opgenomen in artikel 1.4.

### Aanbevelingen

Regionale bedrijvigheid	Kantoor (achtigen)	Groene invulling	Omschrijving maatregel	
x	x		Gezamenlijk bedrijfsvervoerplan opmaken	De verplichting om een bedrijfsvervoersplan op te maken is opgenomen in artikel 5.15.

	x		Verbeteren van ontsluiting openbaar vervoer	Deze aanbeveling valt buiten de scope van voorliggend RUP en hoort thuis onder het flankerend beleid. Wel is in de bepalingen rond het bedrijfsvervoersplan (artikel 5.15) opgenomen dat auto-ontradende maatregelen moeten worden geformuleerd.
x			Milieuzonering, rekening houdende met de ruimtelijke kenmerken van het planelement zelf	Milieuzonering is geen aspect dat zonder meer ruimtelijk kan worden vertaald en heeft eveneens betrekking op de betreffende sectorwetgeving. Bovendien wordt er reeds voorzien in een grondnam ten opzichte van de woningen palend aan het bedrijventerrein.
x	x		Mits doordachte inplanting van de gebouwen dicht tegen de autosnelweg kan men een afname van het geluid in de open ruimte creëren door de schermwerking van de hoogbouw	In artikel 5.8 wordt aandacht gevraagd voor een doordachte inplanting van de gebouwen in functie van een afschermdende werking voor geluid.
x	x		Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems	Het beperken van de bodemverstoring is opgenomen in artikel 5.10.
x	x		De infiltratievoorzieningen zoals die worden opgelegd vanuit de gewestelijk stedenbouwkundige verordening kunnen op verschillende mogelijkheden worden vormgegeven. Mogelijkheden zijn onder andere voorzien van oppervlakte-infiltratie (bvb infiltratieveld, wadi, open afwateringsstructuur (rekening houdend met het grondwaterpeil), ...), ondergrondse infiltratievoorzieningen (bvb infiltratiekolk, -buis, -kratten, ...), gebruik van doorlatende materialen (bvb bij de aanleg van parkeerterreinen, opritten, terrassen, ...).	In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 5.12) is een bepaling opgenomen dewelke toelaat alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstroomingsgebieden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuur-technische milieubouw gehanteerd worden, uit te voeren.
x	x		Maximale infiltratie in gebieden met zandige bodem en voldoende diepe grondwatertafel vormt een belangrijk uitgangspunt	Deze bepaling werd in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in artikel 4.1 en 5.9.



x	x	x	Toelaten van maatregelen in kader van waterbeheer. Op korte termijn worden geen specifieke maatregelen voorzien, maar in de toekomst kunnen eventueel bijkomende maatregelen nodig zijn	In de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingen zijn maatregelen in het kader van waterbeheer toegelaten.
x	x		<p>Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op opvang en het maximaliseren van het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> <p>De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.</p>	Bepalingen met betrekking tot lozings- en buffervoorwaarden zijn opgenomen in artikel 5.12.
x	x	x	Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen	De vraag naar aandacht voor de structuurkwaliteit van de waterlopen is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.3 en 5.11).
x	x		Onderzoek naar de mogelijkheden om de oriëntatie en inplanting van de gebouwen in te zetten om geluidsoverlast naar de omliggende waardevolle ecotopen te beperken	In artikel 5.8 wordt aandacht gevraagd voor een doordachte inplanting van de gebouwen in functie van een afschermdende werking voor geluid.
			Verder onderzoek in de projectfase naar specifieke inplantingslocaties, waarbij lokale waarnemingen en tellingen uitgevoerd worden naar de vogel- en	Het betreft hier een aanbeveling die zich op projectniveau bevindt en geen vertaling hoeft in voorliggend RUP.

			vleermuispopulaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat mogelijks randvoorwaarden zullen worden opgelegd (bvb. stillegging in bepaalde periodes of bij bepaalde milieukarakteristieken).	
x	x	x	De positieve effecten ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht kunnen worden versterkt indien, naast de opwaardering van de dreef, voor de hoeve Groot Magdalenagoed (bebouwing, grachten en groenelementen) eveneens een heropwaardering wordt voorzien.	De hoeve Groot Magdalenagoed is opgenomen in de artikel 1.4 in de stedenbouwkundige voorschriften. Hierbij is een versterking van de hiernaast opgesomde elementen opgenomen. De opwaardering van de dreef is opgenomen in artikel 2.7.
x	x		De impact op de contextwaarde van het Groot Magdalenagoed kan worden gemilderd door buffering. Een bijkomende maatregel kan bestaan uit een beperking van de bouwhoogte. In het kader van duurzaam ruimtegebruik ligt dit echter niet voor de hand. De mogelijke inplanting van windturbines vergt onderzoek in de projectfase over de verstoring op het dorpsgezicht.	Hoogbouw wordt in het regionaal bedrijventerrein voor kantoren niet uitgesloten. Door de bebouwing echter te concentreren langs de E40 en de Koning Albert I-laan blijft zoveel mogelijk open ruimte in de Groene Gordel rond Brugge behouden en wordt voldoende afstand bewaard van het Groot Magdalenagoed, de dreef en de bestaande woningen. Deze principes zijn ingeschreven in artikel 5.8.
x	x		Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO <sub>2</sub> reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten	Dit betreft geen element van stedenbouwkundige aard en kan bijgevolg niet in de stedenbouwkundige voorschriften of (ruimtelijk) in het grafisch plan worden opgenomen.
x	x		Doordachte oriëntatie: kantoorruimten en andere permanente locaties zoveel mogelijk zuidgericht oriënteren en oriëntatie en hoogte gebouwen maximaal afstemmen op afscherpende werking geluid	In artikel 5.8 wordt aandacht gevraagd voor een doordachte inplanting van de gebouwen in functie van een afscherpende werking voor geluid.

### 7.3.2 Ruimtelijk Veiligheidsrapport

Het gebied Chartreuse situeert zich op meer dan 2 km van bestaande Seveso-inrichtingen waardoor in het kader van het RVR voor de geplande ontwikkelingen rond bestaande inrichtingen geen verder onderzoek noodzakelijk was.

Het RVR onderzoekt 2, voor veiligheidsaspecten relevante alternatieven: gemengd regionaal bedrijventerrein en een invulling met hoogwaardige bedrijvigheid en kantoorachtigen.

Voor deze laatste invulling is er in het RVR vanuit gegaan dat Seveso-inrichtingen conform het typevoorschrift niet toegelaten zijn. Bij een invulling met gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen algemeen Seveso-inrichtingen binnen dit deelgebied worden toegelaten in zoverre de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke (Seveso)stoffen in de inrichting op de betrokken locatie voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.

In voorliggend RUP wordt (zie hieronder) gekozen voor een invulling met kantoorachtigen. Een verbod op Seveso- inrichtingen is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

### 7.3.3 Gewenste ruimtelijke structuur

Ruimte en economie moeten beter op elkaar worden afgestemd, dit is de algemene doelstelling voor de ruimtelijk-economische structuur van Vlaanderen, gesteld in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De Vlaamse economische potenties moeten worden versterkt, en de troeven liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten, en meer bepaald in de economische knooppunten en in de poorten. In het RSV zijn alle stedelijke gebieden geselecteerd als economische knooppunten. Het zoeken naar de afbakening van het stedelijk gebied gaat gepaard met discussie over het invullen van de taakstellingen inzake bijkomende woningen en bijkomende bedrijventerreinen en belangrijke grensstellende elementen vanuit het buitengebied.

Het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied Brugge werd opgestart in mei 2002. Reeds in de deelnota 'economische activiteiten' werd rekening gehouden met een hoogwaardige ontwikkeling ter hoogte van de Chartreuseweg. De ligging aan een op- en afrittencomplex van de E40, aan een primaire en secundaire weg en bovendien de aanwezigheid van een spoorlijn maken dat het gebied uiterst goed ontsloten is met de wagen en potentieel goed te ontsluiten is met (hoogwaardig) openbaar vervoer. Hierdoor vormt deze locatie een geschikte locatie voor de inplanting van een specifieke type bedrijvigheid. De complementariteit tussen de stationsomgeving en de gebieden rond de N31 is bij een locatiekeuze een belangrijke focus omdat de pluspunten van elke van de omgevingen optimaal moeten kunnen benut worden. Bijkomende stedelijke activiteiten krijgen er enkel een plek als de nood aan een autogerichte locatie vereist is en als de ligging in de stationsomgeving als multimodaal knooppunt geen meerwaarde zou bieden voor de stedelijke activiteit.

Bijkomend heeft dit gebied een belangrijke groene corridorfunctie (de Groene Gordel rond Brugge). Dit brengt gevolgen met zich mee voor de inrichting ervan. De globale inrichting en de inplanting van gebouwen moet zodanig zijn dat de corridorfunctie nog steeds kan bestaan en het groene karakter en de erfgoedwaarden niet in het gedrang komen.

#### *Inplanting van kantoorachtigen met behoud van de Groene Gordel rond Brugge*

Er wordt gevolg gegeven aan de vraag van de regio Brugge door de inplanting van een zone voor kantoor(achtigen) in een project van hoge architecturale kwaliteit, dat een landmark vormt op de locatie Chartreuse. De ligging (langsheen infrastructuur) laat immers een functie toe die deze locatie waardig is: een hoogwaardig bedrijventerrein voor kantoren en kantoorachtigen.

Er wordt hierbij niet uitgegaan van een loutere vraaggedreven behoeftebepaling. Gelet op de functie die Brugge voor haar regio vervult en gelet op de uitzonderlijke ligging van het gebied, wordt uitgegaan van een redenering die aansluit bij de economische strategie die de regio Brugge beleidsmatig heeft vastgelegd. Een economische strategie vergt immers keuzes die de realisatie ervan op langere termijn moeten kunnen garanderen. Daartoe dient naast ruimte voor de vraag aan gemengd regionaal bedrijventerrein ingezet worden op ruimte voor strategische ontwikkelingen. Voor de ontwikkeling van de site Chartreuse is het dus van belang in te zetten op een invulling die past binnen het globale economisch beleid van de regio en de strategische locatie van de site. Voor de site Chartreuse kan gesteld worden dat een invulling met gemengd regionaal bedrijventerrein geen optimale benutting van de potentie van de site inhoudt. Daarom wordt met voorliggend deelplan gekozen om de site strategisch in te zetten voor hoogwaardige bedrijven die hun activiteiten uitoefenen binnen 'kantoorachtige' gebouwen (met andere woorden ruimte-intensieve gebouwen) enerzijds en anderzijds om de interactie tussen onderwijs/opleiding en het bedrijfsleven te stimuleren. Een aantal opleidingen van VIVES Noord en KU Leuven verhuizen over een aantal jaren naar Brugge waardoor er voor de site Chartreuse een potentiële link kan ontstaan of ontwikkeld worden met onder andere volgende afstudeerrichtingen:

- Automatisering
- Elektromechanica
- Elektronica
- ICT
- Medische laboratoriumtechnologie
- Audiologie
- Kunststofverwerking
- Elektrotechniek

Er wordt uitgegaan van een invulling met hoogwaardige bedrijven met hoogtechnologisch inslag. Dergelijke activiteiten vinden in belangrijke mate plaats in kantoorachtige setting waarbij het kantoorgedeelte samenhangt met labo-, onderzoeks, of productieruimten in doorgaans architecturaal kwaliteitsvolle gebouwen en omgevingen met bijhorende ontsluiting- en parkeerinfrastructuur.

De aard van de bedrijvigheid en activiteiten is in sterke mate bepalend voor het architecturaal voorkomen en de ruimte-inname van bedrijven. Er wordt uitgegaan van:

- Type hoogwaardige kennisintensieve bedrijven die voor onderzoek en ontwikkeling mogelijks samenwerken met elkaar of met andere partners
- Type hoogwaardige bedrijven met een iets groter aandeel productie- en/of opslagcapaciteit.

Kenmerkend is dat de productiecomponent van de aan te trekken bedrijvigheid plaats kan vinden in een 'kantoorachtige' typologie van gebouwen, eerder dan in de gebruikelijke bedrijfshallen waardoor de nodige vloeroppervlakte in gestapelde vorm georganiseerd kan worden.

Dit gebied heeft echter een uiterst belangrijke groene corridorfunctie in de Groene Gordel rond Brugge. Bovendien zijn er binnen dit gebied ook een aantal belangrijke erfgoedwaarden gelegen. Om van de corridorfunctie zo veel mogelijk te behouden wordt gekozen voor een beperkte invulling en het concentreren van de bebouwing aan de kant van de E40.

Daardoor wordt de Groene Gordel smaller, maar wordt versnippering zoveel mogelijk vermeden. Bovendien kan de bebouwing zo gegroepeerd worden dat de meeste natuurelementen en belangrijke verbindingen voor verschillende natuurelementen, alsook de archeologische relictten zich buiten de bebouwingszone bevinden.

Bijkomend dient eveneens aandacht te gaan naar de overgang tussen beide zones (kantoor versus park). De overgang tussen het bedrijventerrein, het Provinciaal Dienstverleningscentrum en het parklandschap dient geleidelijk te gebeuren. Er dient te worden gestreefd naar een landschappelijke samenhang, waarbij nieuwe visuele relaties kunnen gecreëerd worden. Hierbij is het van belang de publieke ruimte in het bedrijventerrein en het dienstverleningscentrum in te richten als parkachtige omgeving. Binnen het te ontwikkelen gebied moet op strategische plaatsen de open ruimtelfunctie behouden blijven. Dit betekent dat de ontwikkeling niet als een gesloten front gerealiseerd wordt maar dat groene verbindingen op het bedrijventerrein worden voorzien.

*Poort voor Brugge langs de hoofdweg E40:*

De ontwikkeling van een locatie voor de ontwikkeling van hoogwaardige strategische activiteiten geeft een kans een nieuwe landmark, een zichtlocatie te creëren voor het regionaalstedelijk gebied Brugge. In functie van het creëren van een duidelijke identiteit en in kader van zorgvuldig ruimtegebruik is het wenselijk daarbij zoveel mogelijk gebruik te maken van hoogbouw. Het kantoor- en bedrijvenlandschap dient zich te presenteren naar de snelweg om zo de potenties van de zichtlocaties ten volle te benutten.

Door de specifieke ligging en vooral door deze zone voor kantoorachtigen zeer specifiek te richten op een gedetailleerde niche van de markt (met hoogwaardige bedrijven met hoogtechnologisch inslag) zal een soort kantoorachtigen worden aangetrokken die binnen de Brugse regio anders geen plaats vinden. Deze locatie gaat met andere woorden geen concurrentie aan met andere plekken binnen het regionaalstedelijk gebied Brugge waar recent ruimte werd voorzien voor kantoren (station, site Kinopolis). Chartreuse en deze andere kantoor sites zijn als complementair te beschouwen.

*Ruimtelijke kwaliteit*

Omwille van de ligging op een strategische ruimte in de groene gordel en nabij de zuidelijke toegang tot Brugge is het garanderen van de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling een belangrijke doelstelling. Ruimtelijke kwaliteit wordt voor de ontwikkeling van het volledige plangebied als belangrijk doel gesteld. Mede door het vooropgestelde programma, randvoorwaarden (dichtheid in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik, ...) en kwaliteitseisen is het aangewezen om naast het ruimtelijk uitvoeringsplan ook stappen te zetten voor ontwerpmatig onderzoek. De visie, doelstellingen en voorschriften, verwerkt in het ruimtelijk uitvoeringsplan, gelden als randvoorwaarden voor dergelijk onderzoek dat moet leiden tot verder uitgewerkte randvoorwaarden voor de inrichting van het gebied. Door het samenspel van een ruimtelijk uitvoeringsplan en een driedimensionaal ruimtelijk onderzoek, kan een voldoende flexibel kader geboden worden voor een kwalitatieve ontwikkeling van het gebied. Naast ontwerpmatig onderzoek is het in functie van een kwalitatieve ontwikkeling ook van belang aandacht te geven aan het ontwikkelingsproces. Voor de inrichting van het bedrijventerrein wordt niet teruggegrepen naar een traditionele percelering maar wordt telkens gestreefd naar een parkachtige omgeving met een duidelijke identiteit van het geheel. Binnen het te ontwikkelen gebied zal bij de inrichting op strategische plaatsen de open ruimte functie behouden worden. Dit betekent dat de ontwikkeling niet als een gesloten front gerealiseerd wordt, maar dat de optie genomen wordt om groene verbindingen mogelijk te maken.

Deze ontwikkeling vormt een schakel tussen 2 landschappelijke structuren. De zuidzijde wordt gedomineerd door de infrastructuur van de E40 die - voor het deel vóór de afrit Brugge - ca. 7 m hoger gelegen is. Aan de noordzijde grenst de site aan het open ruimte gebied en aan het Groot Magdalenagoed dat als puntrelict is gekarteerd op de Landschapsatlas:

- Voor de noordrand is een dialoog met aanpalende natuur- en erfgoedlandschap wenselijk.

Dit betekent dat de niet bebouwde delen ingericht worden als groene ruimte die aansluit bij het karakter van het verwevingsgebied binnen de Brugse Veldzone.

- Aan de zuidrand vormt het gebied een landmark in zijn stedelijke omgeving. Het kantoren bedrijvenlandschap dient zich te presenteren naar de snelweg om zo de potenties van de zichtlocatie ten volle benutten.

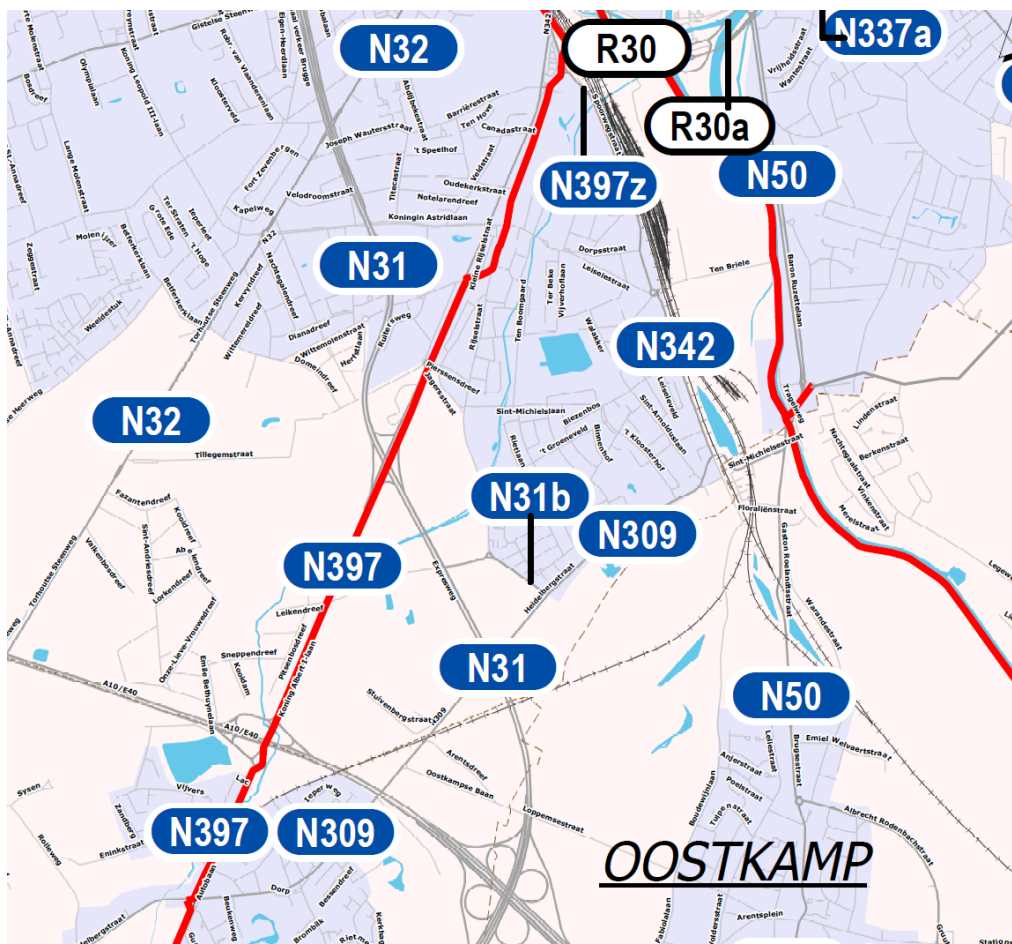
#### *Aandacht voor langzaam verkeer*

De site kan getypeerd worden als een C-locatie met een goede auto-bereikbaarheid. De bereikbaarheid via openbaar vervoer kan aanvullend of zelfs complementair werken door de aanwezigheid van een goede busverbinding via de Heidelbergstraat.

Het gebied wordt doorkruist en omgeven door infrastructuur die barrières vormt voor de zachte weggebruiker. De ontwikkeling van het gebied mag niet los gezien worden van het verbeteren van de noord-zuid relatie voor de zachte weggebruiker binnen het regionaalstedelijk gebied. De VLM heeft daartoe een fietsrouteplan uitgewerkt waaruit de noodzaak blijkt om verbindingen kwaliteitsvol in te richten en een nieuwe oost-west gerichte verbindingen te realiseren doorheen het Chartreusegebied. Voor de fietsers is het gebied toegankelijk via de nieuw aangelegde fietsbruggen aan de Chartreuseweg en ter hoogte van de Expresweg. De site bevindt zich op ca. 15 minuten fietsen van het station van Brugge.

Het inrichtingsplan Groene fietsgordel Brugge (MB 1/12/2009) heeft tot doel een fietsgordel aan te leggen in de openruimtegedeelte rond Brugge en de omliggende gemeenten Oostkamp, Zedelgem, Beernem, Damme en Zuienkerke met het centrum van Brugge te verbinden voor zowel functioneel als recreatief verkeer als school- en woon-werkverkeer. In het plan is een fietsverbinding doorheen de Chartreuse voorzien. Hierbij wordt vooropgesteld de verbinding te maken tussen de Wilgenbroekstraat via de Wulgenbroeken tot aan de Heidelbergstraat en vervolgens via de Chartreuse tot aan de Koning Albert I laan. Hiervoor loopt er een samenwerking tussen de Vlaamse Landmaatschappij, de provincie West-Vlaanderen, het Agentschap voor Natuur en Bos en vzw UNIE-K. Het gedeelte dat zal worden gerealiseerd door de Provincie West-Vlaanderen is technisch uitgewerkt en zal in 2017 worden gerealiseerd. Deze oost-west georiënteerde fietsverbinding zal zowel dienst zijn voor de bedrijvigheid als voor de ontsluiting van 'Ons Erf – Groot Magdalenagoed' en zal daarbij worden geïntegreerd in de paardentherapie ten behoeve van de bewoners van VZW UNIE-K. Het fietspad kan als cruciaal onderdeel van de zuidelijke groene fietsgordel ook de openruimtegebieden De Wulgenbroeken, Chartrese en Tillemgem voor de recreant met elkaar verbinden.

Bijkomend kan vermeld worden dat langs de N397 de fietssnelweg tussen Brugge en Torhout aangeduid (F32) werd. Vanaf Torhout tot Loppem loopt de route langs de spoorlijn. Verder onderzoek (buiten dit GRUP) zal moeten uitmaken wat de meest geschikte kant is. Vanaf Loppem zal de N397 gevolgd worden tot aan de Wittemolenstraat in Brugge. Op vandaag is er langs de N397 aan de oostzijde een dubbelrichtingsfietspad aanwezig, dat voldoet aan de eisen van een fietssnelweg. Wel vormen de voorrang en veiligheid van fietsers ter hoogte van kruispunten een belangrijk aandachtspunt. Het GRUP hypothekeert het wensbeeld van de fietssnelweg niet en staat eventuele latere initiatieven van MOW en/of de provincie West-Vlaanderen ter (voorbereiding van de) realisatie van de fietssnelwegen niet in de weg.. Er worden bijgevolg geen specifieke maatregelen opgenomen.



### *Parkgebied ten noorden*

Het noordelijk deel van Chartreuse is voornamelijk waardevol als open ruimtegebied. Het bevat naast waardevolle bos- en graslandpercelen ook historische bebouwing en archeologisch waardevol materiaal. Handelingen die deze waardevolle elementen kunnen aantasten zijn niet toegelaten. Het gehele gebied kan evolueren naar een stedelijke groenpool met open en meer beboste delen en met openbaar toegankelijke delen. Het park richt zich in gebruik naar de bewoners van het regionaalstedelijk gebied en naar de werknemers en gebruikers van het hoogwaardig bedrijventerrein.

In uitvoering van de doelstellingen uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden de gebieden die niet aangeduid zijn als VEN gebied, maximaal aangeduid met een overdruk als natuurverweving. Zowel binnen de bosgebieden, parkgebieden als agrarische gebieden is het omwille van de ligging binnen de randstedelijke groenstructuren wenselijk om het behoud en de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden te stimuleren, zei het op vrijwillige basis.

### *Heropwaardering van waardevolle historische elementen*

In het gebied zijn tal van landschappelijke en historische elementen aanwezig. Een accentuering van de omwalling en dreefstructuur van het Groot Magdalenagoed vergroten de zichtbaarheid ervan en vormen op die manier structurerende elementen binnen het plangebied. De bestemming gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde bevestigt het belang van dit plangebied.

### *Maatregelen voor het voortbestaan van beschermde vleermuizenkolonies*

In het gebied vormen de habitatvereisten van de ingekorven vleermuis een belangrijk aandachtspunt en randvoorwaarde bij de ontwikkeling van de site. Door het bestemmen van het noordelijk deel van dit gebied als gemengd openruimtegebied wordt een ruimtelijk gevarieerde bosstructuur instandgehouden en voorzien. Het gebied wordt door deze vleermuizen doorkruist op weg van de kerk en het kasteelpark van Loppem naar foerageergebieden zoals de Wulgenbroeken. Het vrijwaren van de aanvliegroutes voor de vleermuizen, meer bepaald minstens het vrijwaren van de aanvliegroute naar de duiker van de spoorlijn (kruising spoorlijn en E40), zal noodzakelijk zijn. Ook moet bij de verdere inrichting van het gebied aandacht zijn voor:

- het niet doorsnijden van de aanvliegroute met gebouwen
- maximaal afschermen van de tunnels en vliegroutes voor kunstlicht
- maximaal vleermuisvriendelijk inrichten van tunnels en hun omgeving
- behoud en versterken van de landschappelijke connectiviteit van het gebied
- maximaal beperken van bijkomende lichtvervuiling door keuze van efficiënte en effectieve verlichting

De vleermuizenvliegroutes tussen de beide helften van het Brugse Houtland mogen niet doorgeknipt worden maar moeten versterkt worden door de gerichte aanplant van lijnvormige beplantingen in combinatie met een doordacht verlichtingsplan. Er mag dus vanuit gegaan worden dat een niet verlichte corridor doorheen dit gebied of aan de rand ervan noodzakelijk zal zijn in combinatie met het behoud van de bestaande lijnvormige landschapselementen.

Bij de verdere uitwerking op projectniveau is verder onderzoek naar specifieke inplantingslocaties, waarbij lokale waarnemingen en tellingen uitgevoerd worden naar de vogel- en vleermuispopulaties aanbevolen.

### *Aandacht voor waterbeheersing*

Gezien de bijkomende oppervlakte aan verharding zijn maatregelen in functie van infiltratie, berging en vertraagde afvoer noodzakelijk. Er moet gegarandeerd worden dat de realisatie van het project geen wateroverlast kan veroorzaken voor de omgeving. Daarvoor is het toelaten en zeker ook het verplicht opleggen van maatregelen in het kader van waterbeheer noodzakelijk.

De infiltratievoorzieningen zoals die worden opgelegd vanuit de gewestelijk stedenbouwkundige verordening kunnen op verschillende mogelijkheden worden vormgegeven. Mogelijkheden zijn onder andere voorzien van oppervlakte-infiltratie (bvb infiltratieveld, wadi, open afwateringsstructuur (rekening houdend met het grondwaterpeil), ...), ondergrondse infiltratievoorzieningen (bvb infiltratiekolk, -buis, -kratten, ...), gebruik van doorlatende materialen (bvb bij de aanleg van parkeerterreinen, opritten, terrassen, ...). Maximale infiltratie in gebieden met zandige bodem en voldoende diepe grondwatertafel vormt een belangrijk uitgangspunt.

Bij de inrichting zullen de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein (410 m<sup>3</sup>/ha en 10l/s.ha) vorm gegeven moeten worden rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door:

- in eerste instantie in te zetten op opvang en het maximaliseren van het hergebruik van opgevangen hemelwater
- in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het hoogwaardig bedrijven



- in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering

De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.

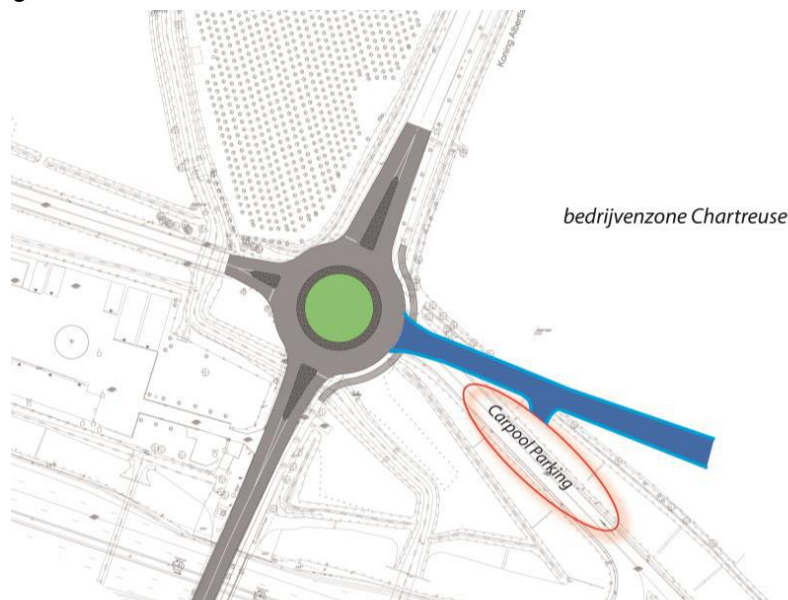
### *Behoud regiepost AWW*

Het districtsgebouw van AWW, district Brugge, met al z'n aanhorigheden is op dit bedrijventerrein gelegen. Deze cruciale ligging van het wegendistrict die zowel de bevoegdheid van gewest- en autosnelwegen onder zijn hoede heeft, is van groot belang om de interventies en het toezicht op de weg- en wegaanhorigheden snel en gericht uit te voeren. Deze functie wordt behouden en bevestigd.

### *Ontsluiting*

De hoofdontsluiting van de site wordt voorzien naar de N397. AWW plant op korte termijn een herinrichting van het op- en afrittencomplex met de E40. Daarbij zal op de N397 ten noorden van het complex een rotonde worden aangelegd. Gelijktijdig zal de op- en afrit aan de oostzijde van de Koning Albert I-laan afgeschaft worden. Via de rotonde zullen alle voertuigen de op- en afrit aan de westzijde van de Koning Albert I-laan kunnen benutten. Ook de capaciteit van de carpoolparking zal er worden uitgebreid. Dit zal worden ingericht op de wegnis van de op- en afrit die afgeschaft wordt.

De ontsluitingsweg van de bedrijvenzone Chartreuse kan rechtstreeks op de rotonde aansluiten. Ook de carpoolparking zou dan kunnen bereikt worden via de ontsluitingsweg van Chartreuse. Dit principe wordt hieronder schetsmatig weergegeven. Op het grafisch plan wordt de ontsluiting indicatief aangegeven.



In het plan-MER werd opgenomen dat er ook een tweede ontsluiting dient te worden voorzien naar de N309/Heidelbergstraat. Zoals reeds bij de vertaling van de milderende maatregelen aangegeven lijkt zo'n ontsluiting moeilijk inpasbaar in de omgeving van het woongebied, het Magdalenagoed, de dreef en de bosstructuur. Daarom wordt enkel een toegang voor het verkeer naar N397-Koning Albert I-laan verordenend op het grafisch plan vastgelegd. Een bijkomende ontsluiting blijft echter op basis van de stedenbouwkundige voorschriften niet onmogelijk. Een ontsluiting naar de Heidelbergstraat wordt wel voorzien in functie fietsers en voetgangers.


### 7.3.4 Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen

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

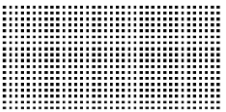
- Natuurgebied
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- Parkgebied

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft het BPA 'Heidelbergstraat' op.

7.3.5 Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige'.</i></p> <p><b>Artikel. 1. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen Ons Erf en Groot Magdalenagoed</b></p>	
<p>1.1. Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Activiteiten met loketfunctie en algemene publiekstreckende voorzieningen zijn niet toegelaten.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p>	<p>Dit gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het provinciaal dienstverleningscentrum Ons Erf.</p> <p>Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.</p> <p>De stedenbouwkundige voorschriften houden in dat diensten en voorzieningen met loketfunctie (vb. zwembad, postkantoor, ...) of publiekstreckende voorzieningen (activiteiten die in het stadscentrum horen) zijn niet toegelaten. Het er op vandaag gelegen provinciaal dienstverleningscentrum voor personen met een handicap 'Ons Erf' vzw voldoet aan de bepalingen.</p>
<p>1.2. De gebouwen zijn meerlagig indien de activiteit dit toelaat. Bestaande gebouwen die hieraan niet voldoen kunnen behouden blijven.</p> <p>Parkeren wordt gegroepeerd.</p> <p>De aanleg van niet-bebouwde en niet-verharde ruimtes moet zodanig gebeuren dat het geheel een parkkarakter verkrijgt. Afsluitingen worden verwerkt in groenelementen.</p>	<p>In het kader van <u>zorgvuldig ruimtegebruik</u> worden verordenende elementen opgenomen.</p> <p>Om een kwalitatief ruimtelijk geheel te bekomen worden een aantal verordenende elementen opgenomen. Er moet rekening gehouden worden met een kwalitatieve aanleg over het gehele gebied, met de nabijheid van het Groot Magdalenagoed, de kleinschalige aanpalende bossen en het parkgebied 'Chartreuse'. Gezien de ecologische betekenis van de bosjes en het parkgebied 'Chartreuse' moeten ecologische verbindingssassen tussen beide gebieden</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Maximum 5 bouwlagen worden toegelaten. De maximale bezettingsgraad van het gebied bedraagt 25%. Er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht op minder dan 30 meter van het gebied aangeduid met artikel 1.4.</p> <p>Bovendien moet de overgang met de naastliggende zones geleidelijk gebeuren zodat een landschappelijke samenhang met nieuwe visuele relaties tussen de verschillende zones kan ontstaan.</p>	<p>indien mogelijk gevrijwaard worden. Dit betekent ondermeer dat tussen beide gebieden met ecologisch belang best geen doorlopende gesloten wand in het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen geplaatst wordt en dat de verharding beperkt wordt. Eveneens moet het mogelijk zijn een oost-westelijke fietsverbinding te realiseren tussen de Koning Albert I-laan en de Heidelbergstraat. Deze is op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid als overdruk op het gebied voor kantoorachtigen. Ook in het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut is dit mogelijk. De bestemming laat dergelijke functie toe.</p> <p>Een belangrijk element is het parkkarakter van de directe omgeving. Omdat de zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen er landschappelijk mee in zou opgenomen worden, worden afsluitingen rond de zone dan ook zoveel mogelijk verwerkt in groenelementen.</p>
<p>1.3. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor de volgende activiteiten, zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.</li> </ul> <p>De handelingen, vermeld in artikel 1.1, kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en als ze het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>	<p>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevenschikte functie. Onder rivier- en beekvalleien worden minstens begrepen: de overstromingsgevoelige gebieden, aangeduid op de kaarten van de watertoets. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</p> <p>Handelingen in functie van het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bijvoorbeeld hermeandering, verbreding of herinrichting van de bedding, herwaardering winterbed, vertraging waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding.</p> <p>Handelingen om de waterkwaliteit te verbeteren, zijn bijvoorbeeld buffering van waterlopen tegen vervuiling.</p> <p>Handelingen in functie van de verbetering van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bijvoorbeeld het opheffen van barrières, het behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden.</p> <p>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren daarvoor, zoals dijken, stuwen, pompinstallaties, toegelaten.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zuiveringsinfrastructuren, zoals RWZI's of collectoren, vallen niet onder de toegelaten handelingen.</p> <p>De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet Integraal Waterbeleid.</p> <p>Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren. De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
 <p><i>(aanduiding in overdruk)</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>1.4</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De bestaande ruimtelijke kwaliteit van het Groot Magdalenagoed gevormd door bebouwing, grachten en groenelementen, moet behouden en versterkt worden. De dreef die naar het Groot Magdalenagoed leidt, kan als structurerend element functioneren voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>De verharding van de zone in overdruk moet minimaal gehouden worden en de bestaande bebouwde oppervlakte kan niet meer toenemen.</p> <p>Bijkomende bebouwing moet een kwalitatief ruimtelijk geheel vormen met de rest van de site en mag de beschermde historische waarde van de site niet schaden.</p>	<p>Het beschermd dorpsgezicht Groot Magdalenagoed wordt in overdruk aangeduid.</p> <p>De bestaande configuratie van gebouwen en natuurlijke elementen geven een kwalitatief ruimtelijk geheel en lenen zich tot het opnemen van voor de omliggende zones ondersteunende activiteiten.</p> <p>Het Groot Magdalenagoed is functioneel geïntegreerd in de werking van de instelling 'Ons Erf' en werd omgevormd naar een centrum voor hypotherapie.</p> <p>De bestaande configuratie van gebouwen en natuurlijke elementen geven een kwalitatief ruimtelijk geheel en lenen zich tot het opnemen van functies die aansluiten bij de instelling.</p> <p>De bestaande configuratie van gebouwen en natuurlijke elementen van het gebied aangeduid in overdruk, geven een kwalitatief ruimtelijk geheel aan met een zeker historisch karakter. Het uitgangspunt is het versterken van het karakter van het geheel.</p> <p>Het Magdalenagoed is een beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat bij de inrichting en gebruik van deze zone vanuit de bescherming randvoorwaarden gelden voor het behoud van de bestaande kwaliteit van het geheel. Het kan bijvoorbeeld gaan om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De kwalitatieve integratie van nieuwe bebouwing in de configuratie van de bestaande bebouwing zodat een ruimtelijk geheel gevormd wordt.</li> <li>- Het beperken van de omvang en schaal van de activiteiten om de kwaliteit van het geheel niet in het gedrang te brengen. Bijvoorbeeld door de verharding en de totale te bebouwen oppervlakte te beperken</li> </ul> <p>De volgende te behouden componenten dragen bij tot de gaafheid en de herkenbaarheid van deze historische site:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De toegangsdreef ten zuidoosten, de dreef ten zuiden van de site, de rechthoekige omwalling.</li> <li>- De aanwezigheid van de houtige elementen langs de gracht en de toegangsdreef, versterkt visueel de structuur én heeft in historisch</li> </ul>


Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>perspectief door de lange aanwezigheid en de typische beheersvorm een belangrijke waarde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De omwalde hofstede met historische herkenbare gebouwen als het boerenhuis, de stalvleugel, het wagenhuis, de schuur en het bakhuis, opgesteld rondom een open erf.</li> </ul>
<div data-bbox="185 456 439 587" style="border: 2px solid black; background-color: #90EE90; padding: 10px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold; margin: 0;">CH</p> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.</i></p> <p><b>Artikel 2. Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde</b></p>	
<p>2.1. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De in artikel 2.1. tot 2.4. genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, archeologische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.</p>	<p>Het Chartreusegebied wordt maximaal behouden als open ruimte met behoud van de archeologische en landschappelijke waarden in het gebied.</p> <p>Het gebied wordt daarom bestemd als gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde.</p> <p><u>Bepalingen m.b.t. het gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde</u></p> <p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>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.</p> <p>Het noordelijk gedeelte van 'Chartreuse' bevat archeologisch waardevol materiaal (beschermd als archeologische site). Handelingen die deze</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>waardevolle elementen kunnen aantasten zijn niet toegelaten. Het is de bedoeling het gebied meer en meer te laten evolueren tot een stedelijke groengebied met open en meer beboste delen en met openbaar toegankelijk delen. Het is dan ook aangewezen de ontwikkeling van het projectgebied te koppelen aan de ontwikkeling van het gebied als openbaar toegankelijk parkgebied.</p> <p>Bij bijkomende bebossing dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van archeologisch waardevol materiaal in de grond zodat verdere aantasting van het bodemarchief een halt toegeroepen wordt: bebossing is toegelaten in zones met de laagste archeologische potentie. Om dergelijke zones af te lijnen dringt zich een vlakdekkend evaluerend onderzoek door middel van proefsleuven op. Door een mechanische prospectie moet duidelijk worden welke middelen het preventief onderzoek zal vereisen.</p>
<p>2.2. In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikels vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen;</li> <li>- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;</li> <li>- socio-culturele voorzieningen;</li> <li>- toeristisch-recreatieve voorzieningen;</li> <li>- horeca;</li> <li>- kantoor- of dienstenfunctie;</li> </ul> <p>Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, of het uitbreiden met maximaal 20% van het bestaande bouwvolume.</li> </ul>	<p><u>Bepalingen m.b.t. toelaatbare functiewijzigingen van bestaande bebouwing</u></p> <p>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. Alle instandhoudingswerken, ook structurele aan die gebouwen zijn toegelaten, alsook het verbouwen of herbouwen.</p> <p>Een beperkte uitbreiding van een bestaand bouwvolume kan 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. Een uitbreiding met 20% wordt in die context toelaatbaar geacht. Ruimere uitbreidingen of bijkomende bebouwing worden in principe niet toelaatbaar geacht, tenzij expliciet wordt aangetoond dat dat de erfgoedwaarde van de site niet in het gedrang brengt en/of past binnen het herstel van de erfgoedsite. Het advies vanuit de gewestelijke administratie bevoegd voor het onroerend erfgoed wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van dergelijke vergunningsaanvragen.</p>

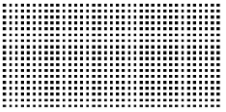


Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.</li> <li>- Hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten zoals bijvoorbeeld sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen of grootschalige toeristische voorzieningen zijn niet toegelaten.</li> </ul> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 2.1, ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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..</p> <p>Onder wonen worden zowel één- als meergezinswoningen begrepen.</p> <p>Onder nuts- en gemeenschapsvoorzieningen worden bv. zorgvoorzieningen of educatieve voorzieningen begrepen.</p> <p>Onder toeristisch-recreatieve voorzieningen worden zowel dag- als verblijfsrecreatieve voorzieningen begrepen.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor deze activiteiten zijn bijvoorbeeld: beperkt aantal parkeergelegenheden (inclusief fietsenstallingen), speeltuigen, infrastructuur i.f.v. speelbossen en speelweiden, kleinschalige kampeervoorzieningen (sanitair...) bv. in functie van jeugdverblijfstoerisme of hoeve- of kasteelkamperen, kleinschalige onthaalinfrastructuur (infoborden, schuilplaatsen...), terras i.f.v. horeca... In de stedenbouwkundige voorschriften is bepaald dat hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten (sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen...) of toeristische voorzieningen (grootschalige kampeervoorzieningen...) niet zijn toegelaten.</p>
<p>2.3 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Kerkebeek. Dit betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overwelling niet toegelaten is;</li> <li>- De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.</li> </ul>	<p>De structuurkwaliteit van de Kerkbeek kan lokaal wijzigen daar waar waterlopen worden gekruist. Deze wijzigingen zullen zeer lokaal optreden en hangen sterk af van uitvoeringstechnische aspecten. Bij verdere ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Kerkebeek. Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwelling enkel waar strikt noodzakelijk</li> </ul>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal vrijhouden van de oeverstroken</li> <li>• Natuurvriendelijke inrichting (NTMB) van gekruiste, verlegde of heringerichte waterlopen, langsgrachten en in te richten infiltratie- en buffersystemen.</li> </ul>
<p>2.4. In voorkomend geval is landbouw een nevensgeschikte 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><u>Bepalingen m.b.t. de landbouwactiviteiten</u></p> <p>Het behoud van de bestaande landbouwactiviteiten in het gebied blijft gegarandeerd.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>2.5. Handelingen die nodig of nuttig :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p>	<p><u>Bepalingen m.b.t. het waterbeheer</u></p> <p>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. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</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>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De handelingen, vermeld in artikel 2.1 tot 2.4, kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>	<p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</p> <p>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</p> <p>De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</p> <p>Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren. De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
 <p><i>(aanduiding in overdruk)</i></p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 2.6. Gebied met overdruk natuurverweving</b></p>	
<p>Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en de overige functies in het gebied nevensgeschikt zijn.</p> <p>In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 2.1 tem 2.5 volgende bijkomende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden en de archeologische waarde van het gebied in stand gehouden worden.</li> <li>- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.</li> <li>- Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.</li> </ul>	<p>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>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.</p> <p>Dat houdt o.a. in dat naast de maatregelen in het decreet natuurbehoud vermeld in hoofdstuk IV, afdeling 4, 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"> <li>• een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet;</li> <li>• de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschapselementen, de fauna en de flora;</li> <li>• het behoud van een voor de natuur gunstige waterhuishouding, en het tegengaan van het risico van verdroging, en van aantasting van reliëf en bodem zonder dat dit disproportionele gevolgen heeft voor de overige functies;</li> </ul>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• het behoud of het herstel van voor de natuur gunstige structuurkenmerken van de waterlopen;</li> <li>• de totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik.</li> </ul> <p>De functie recreatie en de functie natuur zijn nevensgeschikt; die functies worden behouden zonder elkaar onderling te verdringen.</p> <p>In het natuurverwevingsgebied is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de functies recreatie en natuur. dat houdt ruimtelijk voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden. Tegelijk dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de hiermee verzoenbare recreatieactiviteiten ruimtelijk ondersteund te worden.</p> <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 voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p>
 <p><i>(aanduiding in overdruk)</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p>	
<p>2.7 De bestaande ruimtelijke kwaliteit van de dreefstructuur moet minstens behouden en zo mogelijk versterkt worden.</p>	<p>De dreef is een bestaand <u>lijnvormig structurerend element</u> dat duidelijk aanwezig is in het landschap en dat de toegang tot het Groot Magdalenagoed duidt.</p> <p>De dreef vormt een onderdeel van de bescherming en draagt bij tot de gaafheid en herkenbaarheid van de site. De aanwezigheid van de houtige</p>


Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>elementen langs de gracht en de toegangsdreef, versterkt visueel de structuur én heeft in historisch perspectief door de lange aanwezigheid en de typische beheersvorm een belangrijke waarde.</p>
<div data-bbox="185 368 416 488" style="border: 2px solid black; background-color: yellow; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: 24px; margin: 0;">AG</p> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.</i></p> <p><b>Artikel 3. Agrarisch gebied</b></p>	
<p>3.1. Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p>	<p>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.</p> <p>“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)</p> <p>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...</p> <p>Bij toegelaten verblijfsgelegenheid gaat het geenszins om grootschalige toeristische logies. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekampen.</p> <p>Het oprichten van gebouwen (stallen, loodsden...) en constructies in functie van residentiële of recreatieve vormen van landbouw ('hobbylandbouw') kan niet toegelaten worden, behoudens eventueel van vergunning vrijgestelde handelingen (schuilhokken...).</p>
<p>3.2 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 en ze gevestigd worden in 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 kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.</p>	<p>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.</p> <p>Lokale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw zijn bedrijven die de toelevering verzorgen van landbouwgrondstoffen noodzakelijk voor of de verwerking van landbouwproducten afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de omgeving. Ze zijn klein van omvang en sluiten wat schaal betreft aan bij de omgeving. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringsbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, kleinschalige mestverwerking. In principe kunnen dergelijke lokale toeleverende en verwerkende uitbreiden en zich inplanten op lokale bedrijventerreinen. (RSV p. 397) In het agrarisch gebied kunnen ze enkel toegelaten worden als functiewijziging in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies.</p> <p>Regionale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw zijn bedrijven die de toelevering verzorgen van landbouwgrondstoffen noodzakelijk voor de verwerking van landbouwproducten afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de regio. Voorbeelden zijn veevoeder- en meststoffenfabrieken, slachthuizen, vleeswarenfabrieken, conservenbedrijven, groothandelsmarkten, grootschalige mestverwerking. In principe kunnen dergelijke regionale toeleverende en verwerkende bedrijven uitbreiden en nieuwe bedrijven zich inplanten op gemengde regionale bedrijventerreinen, op bedrijventerreinen voor agro-industrie en op bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven. (RSV</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>p. 398) Deze bedrijven zijn niet toegelaten in het agrarisch gebied, ook niet als functiewijziging in bestaande gebouwen.</p> <p>Tuinaanlegbedrijven zijn enkel toegelaten als functiewijziging in bestaande gebouwen. De oppervlakte ingenomen voor opslag van materialen of het conditioneren van planten bedraagt maximum een halve hectare.</p> <p>Tuincentra zijn kleinhandelsbedrijven die land- en tuinbouwproducten en/of -grondstoffen kunnen verdelen. Ze onderscheiden zich van de toeleverende en verwerkende bedrijven doordat ze niet exclusief op de beroepslandbouw gericht zijn (RSV p. 398). De bedrijven zijn niet toegelaten in het agrarisch gebied, ook niet als functiewijziging.</p> <p>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)</p> <p>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.</p>
<p>3.3. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> </ul>	<p>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</p> <p>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering,</p>



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</p> <p>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen</p> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De in artikel 3.1 tot 3.3 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>	<p>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 specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</p> <p>De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</p> <p>Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuur. De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-</a></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<u>natuurtechniek.</u>
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i></p> <p><b>Artikel. 4 Woongebied</b></p>	
<p>4.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Bij nieuwbouw en herbouw moeten maatregelen worden genomen om infiltratie van hemelwater in de bodem te garanderen, in functie van een voldoende diepe grondwatertafel.</p>	<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</p> <p>De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Wonen: bij deze functie horen woningen en de bijbehorende uitrusting, zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw.</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten en pleinen.</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening en dergelijke.</p> <p>Handel: in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking, zoals winkels, grootschalige kleinhandel en groothandel.</p> <p>Bedrijven, kantoren en diensten worden in de gebruikelijke spraakwoordelijke zin bedoeld.</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: onder meer scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuizen, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen en installaties voor waterzuivering.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Socioculturele voorzieningen zijn voorzieningen die te maken hebben met het sociale, het gemeenschapsvormende of het culturele, zoals een cultureel centrum, een gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, een erediensgebouw, een bibliotheek, een volkstuintje .</p> <p>Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra.</p>
<p>4.2. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de bestemming te realiseren, zijn toegelaten voor zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de functies die aanwezig zijn in de omgeving, in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.</p>	
<p>4.3 In het gebied zijn eveneens toegelaten, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuur-technische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p>Met 'technieken van natuur-technische 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. Beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>
<p style="text-align: center;"><b>K</b></p> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'</i></p> <p><b>Art. 5. Specifiek bedrijventerrein Chartreuse</b></p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>5.1. Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende hoofdactiviteiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;</li> <li>- kantoorachtigen, daaronder wordt verstaan: bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening;</li> <li>- kleinschalige complementaire voorzieningen die in hun dienstverlening gericht zijn op de hoge personeelsintensiteit van de bedrijven die gevestigd zijn op het bedrijventerrein;</li> </ul> <p>Daarnaast is productie, opslag en bewerking en verwerking van goederen enkel toegelaten gekoppeld aan de hierboven omschreven hoofdactiviteiten.</p> <p>Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsactiviteiten met een beperkte omvang of een beperkte ruimtelijke impact zijn toegelaten.</p> <p>Productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling is toegelaten. Windturbines zijn enkel toegelaten indien hierdoor geen negatieve impact op het landschap of hinder voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten wordt veroorzaakt.</p>	<p>De specifieke ligging van het terrein ter hoogte van een afrittencomplex van de E40 en ter hoogte van de Groene Gordel rond Brugge vragen een gerichte en hoogwaardige aanpak. Die aanpak vindt zijn weerslag in de aard van de toegelaten activiteiten en het voorkomen van het terrein zelf. Wegens de ligging aan de E40 en de N31 moet het gaan om bedrijven van minstens regionaal belang.</p> <p>Voorbeelden van kantoorachtigen zijn offsetbedrijven, laboratoria, onderzoekscentra, gebouwen waarin telecommunicatie- en computerondersteuning gegeven wordt, opslag van hoogtechnologisch materiaal. Voorbeelden van kleinschalige complementaire voorzieningen zijn kinderopvang, restaurants, sportfaciliteiten, tankstations.</p> <p>Naast de mogelijkheden naar ontsluiting via openbaar vervoer is de locatie uitstekend in functie van autobereikbaarheid. Het is dan ook de bedoeling deze plek te reserveren voor bedrijvigheid die een zeer goede autobereikbaarheid nodig hebben. Bezoekersintensieve bedrijfsactiviteiten worden niet toegelaten omdat ze beter een plek kunnen krijgen in de stationsomgeving van Brugge, die als stedelijk openbaarvervoersknooppunt optimaal ontsloten wordt door het openbaar vervoer. De stationsomgeving is zeer geschikt voor kantooractiviteiten, diensten en verzorgende functies die een grote tewerkstellingsgraad en bezoekersafhankelijkheid hebben en dus inspelen op de optimale ontsluiting via het openbaar vervoer (trein en bus). Het bedrijventerrein Charteuse en de stationsomgeving zijn dan ook twee te onderscheiden gebieden met vooral verschillende randvoorwaarden naar bereikbaarheid toe. Deze te onderscheiden randvoorwaarden moeten ingezet worden zodat beide terreinen alhoewel procedureel en in timing los van elkaar, naar functies toe complementair met elkaar kunnen ontwikkeld worden.</p> <p>Op deze manier wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het terrein ter hoogte van de E40 vrijgehouden voor bedrijven met specifieke autogerichte noden die zich in de omgeving van Brugge willen vestigen.</li> <li>- geen concurrentie aangegaan met andere terreinen in Brugge en omgeving, zodat de complementariteit in randvoorwaarden van de</li> </ul>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het behoud van het bestaande districtsgebouw van AWV inclusief aanhorigheden is toegelaten. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het functioneren en uitbreiden van deze functie zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik.</p> <p>Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.</p>	<p>verschillende voorhanden zijnde terreinen in Brugge en omgeving maximaal benut worden.</p> <p>Het districtsgebouw van AWV. district Brugge, met al z'n aanhorigheden is op dit bedrijventerrein gelegen. Deze cruciale ligging van het wegendistrict die zowel de bevoegdheid van gewest- en autosnelwegen onder zijn hoede heeft, is van groot belang om de interventies en het toezicht op de weg- en wegaanhorigheden snel en gericht uit te voeren. Deze functie wordt behouden en bevestigd.</p> <p>Windturbines op deze locatie dreigen het noordelijk gelegen gemengd openruimtegebied met cul-tuurhistorische waarde visueel te overheersen. Vanuit dit aspect worden windturbines hier niet wenselijk geacht.</p> <p>Deze bepaling houdt een verbod in voor alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Sevesowetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.</p>
<p>5.2 Volgende hoofdactiviteiten of bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;</li> <li>- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;</li> <li>- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.</li> <li>- kleinhandel;</li> <li>- agrarische productie;</li> <li>- verwerking en bewerking van mest en slib;</li> </ul>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>5.3. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;</li> <li>- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;</li> <li>- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden op eigen terrein voor de gebruikers en bezoekers (inclusief fietsenstallingen).</li> <li>- het afschermen van laad- en losruimten en relevante installaties in de richting van de omwonenden;</li> </ul>	<p>Zorgvuldig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zorgvuldig ruimtegebruik maar ook onder meer met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;</li> <li>- de inpassing in de omgeving.</li> </ul>
<p>5.4. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een tankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank- of postloket.</p>
<p>5.5. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten. Als het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.</p>	<p>In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover zijn aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</p>
<p>5.6 Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de architecturale kwaliteit en kwalitatieve vormgeving van de gebouwen. De bedrijfsgebouwen moeten meerdere bouwlagen hebben, met uitzondering van gebouwen in de aanvliegeroute voor vleermuizen. Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 8. De bezettingsgraad van deze zone bedraagt maximaal 30%.</p>	<p>Wegens de hierboven beschreven specifieke mogelijkheden die de plek biedt is het naast het aantrekken van de geschikte bedrijvigheid, ook noodzakelijk voldoende aandacht te besteden aan het nastreven van zorgvuldig ruimtegebruik zodat de plek voldoende intens benut wordt. Dit betekent dat activiteiten zoveel mogelijk gestapeld worden. Dit kan in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen. Een minimum aantal bouwlagen wordt in dit stedenbouwkundig voorschrift niet vastgelegd, onder meer omwille van de beperkingen die aan dit bedrijventerrein worden gelegd vanuit onder meer de aanvliegeroutes voor vleermuizen en de nabijheid van het Groot Magdalenagoed. Een maximaal aantal bouwlagen (8) en een maximale bezettingsgraad wordt wel vastgelegd.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De hoogste gebouwen worden best voorzien langs de snelweg zodat deze hoogbouw voldoende ver verwijderd blijft van het Groot Magdalenagoed en het gebied voor gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen.</p> <p>Om mogelijkheden te bieden aan activiteiten die om redenen van goed functioneren niet kunnen onderdeel uitmaken van gestapelde bebouwing, wordt een uitzondering gemaakt op de minimale bouwhoogtes.</p> <p>In functie van de zichtbaarheid van het terrein vanaf de E40 kan het zinvol zijn de bestaande hogere groenelementen langs de E40 weg te nemen, of in ieder geval te werken met zichtcorridors. De weggenomen groenelementen worden gecompenseerd in de parkgebieden van het RUP.</p> <p>De interne wegenis binnen het regionaal bedrijventerrein kan in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik beter zo beperkt mogelijk gehouden worden.</p>
<p>5.7 De parkeervraag dient te worden afgewikkeld binnen de afbakening van het bedrijventerrein. Deze parkeervraag moet gegroepeerd en/of meerlagig worden afgewikkeld op niveau van het bedrijventerrein.</p>	
<p>5.8 Er mogen geen gebouwen worden opgericht op minder dan 30 meter van de zone bedoeld in artikel 1 (gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen) en artikel 1.4 (Groot Magdalenagoed), noch op minder dan 70 meter van de zone bedoeld in artikel 2 (parkgebied met natuurverweving, park 'Chartreuse'). Op minder dan 100 meter van de zone bedoeld in artikel 1 (gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen en 4 (woongebied) mogen geen gebouwen worden opgericht hoger dan 21 meter. Bovendien moet de overgang met de naastliggende zones geleidelijk gebeuren zodat een landschappelijk samenhang met nieuwe visuele relaties tussen de verschillende zones kan ontstaan.</p> <p>De orientatie en inplanting van de gebouwen moet zuidwaarts gebeuren en worden afgestemd op een afschermende werking van het geluid naar de omliggende waardevolle ecotopen.</p> <p>De aanleg van niet-bebouwde en niet-verharde ruimtes moet zodanig gebeuren dat het geheel een parkkarakter verkrijgt en een goed landschappelijk integratie ontstaat van de verschillende elementen tot een samenhangend geheel met een duidelijke identiteit. Maximaal 20% van de onbebouwde ruimte mag worden verhard. Afsluitingen worden verwerkt in groenstructuren. Het bestaande bosje ter hoogte van</p>	<p>Ruimtelijke kwaliteit</p> <p>Naast aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik is ook de identiteit van het gebied als geheel essentieel. Daarom moet naast het nastreven van zorgvuldig ruimtegebruik voldoende aandacht besteed worden aan een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling van het terrein. Dit streven leidt tot het vooropstellen van een aantal aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;</li> <li>- aandacht voor het realiseren van een kwaliteitsvolle aanleg van de zone zodat een parkachtig karakter kan bekomen worden.</li> <li>- aandacht voor de aard van de bebouwing en een hoogwaardige kwaliteit en afwerking van de bedrijfsgebouwen zodat een hoogwaardig karakter bekomen wordt; het doel van de bepalingen over de aard van de bebouwing bestaat in het sturen van de aard van de bedrijvigheid.</li> </ul> <p>Voor het toepassen van deze aandachtspunten is het van groot belang dat het terrein als één geheel benaderd wordt en als onderdeel van een ruimer gebied in een groene omgeving. Er moet een goede landschappelijke integratie zijn van de verschillende elementen tot een samenhangend geheel met een</p>

**Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**

de zone bedoeld in artikel 4 (woongebied), dient behouden te blijven. In functie van een verkeersveilige toerit van het terrein kunnen er bomen verdwijnen in het bosje ter hoogte van de Koning Albert I-laan en dit enkel op voorwaarde dat ze binnen de zone zelf gecompenseerd worden.

**Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften**

duidelijke identiteit waarbij nieuwe visuele relaties een meerwaarde kunnen creëren. Het doel moet bestaan uit het verkrijgen van een duidelijke identiteit van het geheel gekoppeld aan de E40 en de Groene Gordel rond Brugge. Het is van belang te stellen dat het principe van één identiteit voor de plek niet inhoudt dat er geen verscheidenheid kan bestaan binnen het volledige terrein, integendeel.

Een belangrijk element is het parkkarakter van het bedrijventerrein. Dit houdt ondermeer in dat afsluitingen verwerkt worden in groenstructuren en dat afsluitingen intern op het terrein vermeden worden.

De inrichting van het geheel dient zo te zijn dat het parkkarakter van het bedrijventerrein een landschappelijke relatie legt met de naastliggende zones, in het bijzonder het parkgebied 'Chartreuse'. De bomenconcentratie langs de spoorweg ter hoogte van het woongebied, die een deel vormt van een klein bosgeheel binnen het park 'Chartreuse', dient dan ook behouden te worden.


Door de bebouwing te concentreren langs de E40 en de Koning Albert I-laan blijft zoveel mogelijk open ruimte in de Groene Gordel rond Brugge behouden en wordt voldoende afstand bewaard van het Groot Magdalenagoed, de dreef en de bestaande woningen. Dit ondersteunt bovendien het feit dat het terrein ruimtelijk gezien een doorlopend geheel vormt met het naastgelegen parkgebied 'Chartreuse'. De dreef vormt geen grens tussen het bedrijventerrein en het parkgebied, maar wel een ruimtelijk lineair element binnen een open ruimte waarin enerzijds kleine boscomplexen geïntegreerd zijn en anderzijds gegroepeerde bebouwing voorkomt langs de E40..



Voor de belevingskwaliteit op het terrein is het van belang dat de gelijkvloerse activiteiten inspelen op de directe ruimtelijke link met het terrein (daarom is het interessant de gemeenschappelijke en complementaire activiteiten op het gelijkvloers te voorzien bv. restaurant, cafetaria,...) en dat er visueel contact is tussen de gebouwen en het terrein. Dit gegeven mag niet geïnterpreteerd worden als een gebouw waar elke verdieping voorzien is van ramen. De technische installaties nodig voor het functioneren van een toegelaten bedrijfsactiviteit moeten ook hun plek kunnen krijgen. Wanneer mogelijk worden die weliswaar geïntegreerd in een groter geheel. Er wordt gestreefd naar een duurzaam materiaalgebruik en een hoogwaardige




Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	beeldkwaliteit van elk van de gebouwen binnen het terrein. Daarbij is het van belang aandacht te hebben voor een hoogwaardige architecturale kwaliteit van het geheel en een hedendaagse aanpak.
5.9 Bij nieuwbouw en herbouw moeten maatregelen worden genomen om infiltratie van hemelwater in de bodem te garanderen, in functie van een voldoende diepe grondwatertafel.	
<p>5.10 Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied met aandacht voor kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein;</li> <li>- het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems.</li> <li>- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor groene ruimtes, de wijze van ontsluiting en parkeren (voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer) en inrichting van de terreinen en gebouwen;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> </ul>	
<p>5.11 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Kerkebeek. Dit betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overwelling niet toegelaten is;</li> <li>- De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.</li> </ul>	<p>De structuurkwaliteit kan lokaal wijzigen daar waar waterlopen worden gekruist. Deze wijzigingen zullen zeer lokaal optreden en hangen sterk af van uitvoeringstechnische aspecten. Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwelling enkel waar strikt noodzakelijk</li> <li>• Maximaal vrijhouden van de oeverstroken</li> <li>• Natuurvriendelijke inrichting (NTMB) van gekruiste, verlegde of heringerichte waterlopen, langsgrachten en in te richten infiltratie- en buffersystemen.</li> </ul>
5.12 In het gebied zijn eveneens toegelaten, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover	Met 'technieken van natuur-technische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande

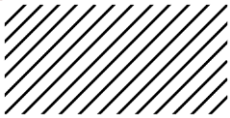
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuur-technische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>De volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden dienen te worden gevolgd: 410 m<sup>3</sup>/ha en 10l/s.ha.</p>	<p>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. Beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themes/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themes/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p> <p>Deze lozings- en bufferingsvoorwaarden volgen uit het plan-MER.</p>
<p>5.13 Het integreren van ecologisch waardevolle ecotopen en het behoud van de bestaande corridors en stapstenen in het bedrijventerrein is verplicht. Het voorzien van corridors tussen de bebouwing en het nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van de wegen is eveneens verplicht. Kleine landschapselementen moeten maximaal behouden blijven. Indien het behoud van kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen omwille van principes van zorgvuldig ruimtegebruik niet mogelijk is, worden deze verplaatst en geïntegreerd en/of gecompenseerd in de groenstructuur van het bedrijventerrein.</p>	<p>Milderende maatregel om de effecten ten aanzien van de ecotooppiname te beperken. De ecologisch waardevolle ecotopen waarover het hier gaat, hebben betrekking op ongeveer 0,8 ha zeer waardevol zuur eikenbos, 0,6 ha waardevol naaldhout en 0,3 ha waardevol struweel. Een eventueel bufferbekken binnen de groenstructuur van het bedrijventerrein biedt mogelijkheden tot ecotoopcreatie.</p>
<p>5.14 De aanvliegroute voor vleermuizen naar de duiker van de spoorlijn (kruising spoorlijn – E 40) moet gevrijwaard worden. Bestaande bomenrijen en lineaire groenelementen in deze route moeten behouden blijven en/of versterkt in functie van aanvliegroutes naar het aanliggende gebied.</p> <p>Gebouwen mogen deze route niet doorsnijden en verlichting moet zo ingeplant worden dat de route niet verstoord wordt. In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.</p>	<p>Milderende maatregelen in functie van het beperken van de lichtverstoring.</p>
<p>5.15 Vergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen en indien de nodige maatregelen worden genomen in functie</p>	<p>Ondanks het feit dat dit bedrijventerrein gelegen is op een auto-gerichte locatie, is het aangewezen bijkomend auto-ontradende maatregelen te nemen</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegennet in het aanvraagdossier zijn opgenomen.</p>	<p>om bijvoorbeeld het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer maximaal te stimuleren.</p>
<p>5.16. Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen welke maatregelen er worden genomen in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel, hoe wordt omgegaan met de beperkingen opgelegd in functie van het minimaliseren van lichthinder, hoe met corridors, stapstenen en ecologisch waardevolle ecotopen en kleine landschapselementen op het bedrijventerrein wordt omgegaan en hoe de gespreide ontsluiting en sturing van het verkeer en het parkeren op eigen terrein wordt aangepakt. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	
<p style="text-align: center;"></p> <p><i>Overdruk - symbolisch</i>  <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 5.17 Ontsluiting voor autoverkeer</b></p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Met deze indicatieve ontsluitingspijl wordt aangegeven dat het bedrijventerrein wordt ontsloten via N397 Koning Albert I -laan.</p>	
 <p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 5.18 Gronddam</b></p>	
<p>Tussen het bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen dient een gronddam te worden voorzien.</p> <p>De gronddam moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.</p> <p>De gronddam dient te worden beplant met streekeigen soorten.</p> <p>De buffer en/of gronddam mag plaatselijk doorbroken worden in functie van een doorgang voor voetgangers en fietsers naar de Heidelbergstraat en in functie van maximaal 1 secundaire ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Tussen het bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen dient in functie van de geluidsreductie een gronddam te worden aangelegd.</p> <p>De hoogte van deze gronddam is op planniveau moeilijk te dimensioneren Een bermhoogte van 6 meter is voor de meeste activiteiten voldoende hoog. Een aarden berm zonder wandversterking heeft een maximale wandhelling van 45°, waardoor zijn breedte minimaal tweemaal zijn hoogte bedraagt.</p> <p>In het RUP wordt daarom ten opzichte van de woningen een zone van 25m breedte opgenomen.</p>
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige'.</i></p> <p><b>Artikel. 6. Gebied voor wegenis</b></p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>6.1. Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>	<p>Het gebied bevat het complex Chartreuseweg-N31.</p> <p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen.</p> <p>De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
<p>6.2. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de wegeninfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.</p>	<p>Er moet een beschrijvende nota bij de aanvraag gevoegd worden.</p> <p>Om tot een zinvol gebruik te komen van (beperkte) zogenaamde restgronden die overblijven (of zullen overblijven) na de aanleg van infrastructuur, wordt in de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een project dat een deel van het gebied beslaat, aangegeven wat met het overige gedeelte gebeurt. De vergunningverlenende overheid moet aan de hand van de aanvraag oordelen in welke mate de kwaliteitsvolle integratie in de omgeving wordt bereikt en of het nog niet benutte deel lange tijd onbenut zal blijven voor vervoers- of verkeersinfrastructuur en wat er tussentijds mee zal gebeuren.</p>
	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige'.</i></p> <p><b>Artikel 7. Gebied voor spoorweg</b></p>	
<p>7.1. Dit gebied is bestemd voor spoorweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van spoorweginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>De aanleg in ophoging of in ondertunneling is toegelaten.</p>	<p>De bestaande hoofdinfrastructuur, de bestaande spoorweg, die het gebied doorsnijdt, wordt behouden.</p> <p>Op de plaats waar de hoofdspoorweg het gebied voor wegenis kruist, zijn tegelijkertijd de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied voor bestaande hoofdspoorweg en van het gebied voor wegenis van toepassing.</p> <p>Het stedenbouwkundig voorschrift laat een aanleg van de spoorlijn toe hetzij in ophoging of brug, hetzij in ondertunneling.</p>
<div data-bbox="176 619 443 767" style="background-color: green; color: white; text-align: center; width: 100px; height: 100px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">B</span> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'.</i></p> <p><b>Artikel 8. Bos gebied</b></p>	
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.</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, voor zover ze de ruimtelijk-functionele samenhang en ruimtelijk-structurende waarde van de bestaande bossen en de archeologische waarde van het gebied niet wezenlijk in het gedrang brengen.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het bosgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bosgebied niet overschreden wordt.</p>	<p>“Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder. Realisatie van natuurtypes buiten de bossfeer is niet uitgesloten, maar mag het behoud of ontwikkeling van de bosstructuur niet wezenlijk in het gedrang brengen.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor zover ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan de functies van het bos zoals gedefinieerd in het bosdecreet.</p> <p>Het gaat bijvoorbeeld om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gebouwen die noodzakelijk voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als</li> </ul>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> met uitsluiting van elke verblijfsaccomodatie;</li> </ul> <p>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen...</li> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, voorzieningen voor paalkamperen...</li> </ul> <p>De omvang van deze voorzieningen (bv. parkeerplaatsen) is in verhouding tot de omvang van het bos.</p>
 <p><i>(aanduiding in overdruk)</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 9</b></p>	
<p>In het gebied wordt langs de E40 voorzien in een bouwvrije strook van 30 meter breed. Handelingen in de bouwvrije strook met het oog op de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de betreffende lijninfrastructuur en aanhorigheden of de bundeling van lijninfrastructuren kunnen toegelaten worden vanaf de 10de meter.</p> <p>De minimumbreedte van de bouwvrije strook langsheen de Koning Albert I-laan bedraagt minstens 8 meter. Ook in de bouwvrije zone langsheen gewestwegen kunnen bepaalde handelingen worden toegelaten.</p>	<p>Langs de E40 wordt een bouw- en gebruiksvrije strook van 30m aangeduid in functie van het vrijwaren van de mogelijkheden voor hoofdwegen. Het KB van 4 juni 1958 vermeldt welke handelingen in deze zone in principe verboden zijn. Handelingen in de bouwvrije strook met het oog op de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de betreffende lijninfrastructuur en aanhorigheden of de bundeling van lijninfrastructuren kunnen evenwel toegelaten worden vanaf de 10de meter, onder voorbehoud van een gunstig advies van de wegbeheerder.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Een bouwvrije strook heeft als doel een zone voor erfdienstbaarheid van gewestelijk belang op te leggen. Die erfdienstbaarheid wordt opgelegd ter realisatie van het principe dat infrastructuur gebundeld wordt om een efficiënt ruimtegebruik te creëren (bundelingsprincipe). De erfdienstbaarheid betekent dat alle huidige functies en activiteiten die vandaag in deze strook aanwezig zijn (landbouw, wonen, recreatie ...) blijven functioneren en bestaan zolang ze de aanleg van met de wegen gebundelde infrastructuur niet hinderen.</p> <p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen, zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen.</p> <p>Ook in de bouwvrije zone langsheen gewestwegen kunnen bepaalde handelingen worden toegelaten mits gunstig advies van de wegbeheerder.</p>
<div data-bbox="188 874 416 991" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="427 970 857 999"><i>(symbolische aanduiding in overdruk)</i></p> <p data-bbox="176 1011 969 1070"><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p data-bbox="176 1083 649 1112"><b>Artikel. 10 Fiets- en voetgangersverbinding</b></p>	
<p>Om functionele relaties te leggen tussen Brugge, Oostkamp en Loppem worden verschillende verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. De fiets- en voetgangersverbinding moet op een kwalitatieve manier in de parkomgeving en de zone voor kantoorachtigen geïntegreerd worden. Indien mogelijk wordt deze verbinding niet doorheen de zone bedoeld in artikel 2.7 gerealiseerd.</p> <p>Alle handelingen in functie van de aanleg van deze verbindingen zijn toegelaten.</p>	<p>Er kan zowel een oost-west als noord-zuid georiënteerde fietsverbinding worden gerealiseerd.</p> <p>De verbindingen moeten ervoor zorgen dat via fietsers- en voetgangersverbindingen de kern van Loppem en Oostkamp op een kwalitatieve, veilige en aangename manier in verbinding staat met de Groene Gordel rond Brugge en de kern van Brugge en dat niet via de drukke autowegen.</p>



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>In het betreffende gebied kan daarbij ondermeer verbinding worden gemaakt met de bestaande fietsersbrug over de N31 ter hoogte van de Chartreuseweg. De verbindingen moeten belangrijke infrastructuren kruisen. Dit moet op een voldoende veilige en aangename manier gebeuren.</p>

## 7.4 Parkbegraafplaats

### 7.4.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Bestaande feitelijke toestand en situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van het regionaalstedelijk gebied, en sluit aan bij de westelijke zijde van de Brugse Zeehaven. Het gebied heeft een groen, parkachtig karakter en bestaat uit een crematorium en parkbegraafplaats en bijhorende infrastructuur. Langs de Krinkelstraat is een dierenasiel aanwezig. In het gebied is eveneens een werkplaats van de stedelijke groendienst aanwezig. Ten zuiden van de begraafplaats is een klein oud bosje gelegen. Gezien het historische landbouwgebruik in de polders, is het een van de zeldzaamste bostypes van Vlaanderen. Door het bos loopt een wandelpad, dat onder meer wordt gebruikt door bezoekers van de begraafplaats. De recreatiedruk is er laag. Zowel ten westen als ten oosten van het bos liggen soortenrijke natte graslanden.

**Kaart 0** Situering plangebied

**Kaart 1.4** Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

#### Bestaande juridische toestand

**Kaart 2.4** Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

**Kaart 3.4** Bestaande juridische toestand: andere plannen

De parkbegraafplaats is volgens het gewestplan bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Het bebost perceel binnen het gebied voor openbaar nut is beschermd als habitatrictlijngebied "Polders".

Plan	Naam
Gewestplan(nen)	Gewestplan Brugge-Oostkust (KB 7/04/1977)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP 'Afbakening Stedelijk Gebied Brugge' (BVR 4/02/2011): contour
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP 'Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust' (MB 5/06/2015): contour
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	/
Verkavelingsvergunningen	/
Beschermd monumenten	Het 'Blauwe Torenbosje' is voorlopig beschermd als monument bij Ministerieel Besluit d.d. 11 april 2016.
Beschermd dorpsgezichten	/
Beschermd landschappen	/
Inventaris bouwkundig erfgoed	Hoeve De Linde en parkbegraafplaats met crematorium, Zeelaan Brugge
Definitieve aanduiding ankerplaatsen	/
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	/
Habitatrictlijngebieden (SBZ-H)	Polders

Plan	Naam
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)/	/
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	/
Vlaamse of erkende natuurreservaten	/
Bosreservaten	/
Beschermingszones grondwaterwinning	/
Bevaarbare waterlopen	/
Onbevaarbare waterlopen	Lisseweegsevaart (2 <sup>de</sup> categorie, Nieuwe Polder van Blankenberge)
Gewestwegen	/
Spoorwegen	-/

## 7.4.2 Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen

### 7.4.2.1 Plan-MER en passende beoordeling

De parkbegraafplaats werd in het plan-MER onderzocht samen in een deelgebied dat naast de parkbegraafplaats ook De Spie, Blankenbergse Steenweg, Blauwe Toren en Sint-Pietersplan bevatte. De bestemmingen van een ‘gemengd openruimtegebied met overdruk natuurverweving’ in en rond de parkbegraafplaats Blauwe Toren, het ‘parkgebied’ Blankenbergse dijk en het ‘recreatiegebied’ Sint-Pietersplas met overdruk ‘natuurverweving’ houden een bestendiging van bestaande natuurwaarden in en bieden er opportuniteiten naar het beheer en eventuele uitbreidingen ervan toe.

Er worden ten aanzien van de Parkbegraafplaats geen milderende maatregelen of aanbevelingen geformuleerd.

In de passende beoordeling wordt over de parkbegraafplaats het volgende gesteld: “Binnen dit planelement wordt het gemengd openruimtegebied in en rond de parkbegraafplaats Blauwe Toren en het polderbos bestendig. Dit kan geoptimaliseerd worden door een natuurgericht beheer van de zeer waardevolle ecotopen. Dit is een nuleffect ten opzichte van de instandhoudingdoelstellingen.”

### 7.4.2.2 RVR

De bestemming van de parkbegraafplaats en bijhorende infrastructuur heeft geen invloed op het groepsrisico verbonden aan Umicore Specialty Materials Brugge.

Aangezien dit gebied niet bestemd wordt als (regionaal) bedrijventerrein zijn er vanuit het RVR geen aanbevelingen voor de stedenbouwkundige voorschriften wat betreft de mogelijke inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen.

## 7.4.3 Gewenste ruimtelijke structuur

Het gebied voor openbaar nut ten noorden van het bedrijventerrein Blauwe Toren Noord is grotendeels ingenomen door de parkbegraafplaats. Omdat het omwille van de natuurlijke waarden van dit gebied niet wenselijk is om ook andere openbare nutsfuncties toe te laten, en het wel wenselijk is om het gebied ecologisch op te waarderen, wordt een herbesteding doorgevoerd.

De recreatiedruk is er op vandaag laag en dient ook zo gehouden te worden. Ten zuiden van de parkbegraafplaats komt een ecologisch waardevol gedeelte voor. Dit gedeelte wordt aangeduid als natuurgebied.

In uitvoering van de doelstellingen uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden de gebieden die niet aangeduid zijn als VEN gebied, maximaal aangeduid met een overdruk als natuurverweving. Zowel binnen de bosgebieden, parkgebieden als agrarische gebieden is het omwille van de ligging binnen de randstedelijke groenstructuren wenselijk om het behoud en de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden te stimuleren, zei het op vrijwillige basis.

#### **7.4.4 Op te heffen voorschriften, verordenende bepalingen en verkavelingen**

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

- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

### 7.4.5 Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="181 432 407 552" style="border: 2px solid black; background-color: #90EE90; text-align: center; width: 100px; height: 75px; margin-bottom: 10px;"> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: black;">P</span> </div> <p data-bbox="181 563 896 592"><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.</i></p> <p data-bbox="181 603 324 632"><b>Artikel 1 Park</b></p>	
<p data-bbox="181 691 974 783">1.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie.</p> <p data-bbox="181 794 1041 887">Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p data-bbox="181 898 1041 1023">De in artikel 1.1 tot 1.4. 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.</p> <p data-bbox="181 1034 1041 1158">Het gebied kan worden gebruikt als parkbegraafplaats. Verdere uitbouw van deze begraafplaats in mogelijk. Bebouwing en andere infrastructuur in functie van het gebruik en de verdere uitbouw van deze begraafplaats en terreinbenutting in functie van het stedelijk groenonderhoud is toegelaten.</p>	<p data-bbox="1075 691 1948 1007">Park moet hier voornamelijk in de betekenis van het bosdecreet (artikel 4 bis) geïnterpreteerd worden, zijnde <i>“groene ruimten waarbij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig andere functies kunnen worden vervuld, zoals recreatieve, educatieve, economische, cultuurhistorische, landschappelijke, wetenschappelijke, ecologische, fauna- en florabeschermende en milieubeschermende functies. Zij bestaan naast open gedeelten, waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en andere infrastructures, uit een afwisseling van bosgedeelten en/of gedeelten begroeid met bomen, heesters en kruidachtige gewassen.”</i></p> <p data-bbox="1075 1018 1948 1110">De sociale functie verwijst in deze context in hoofdzaak naar de publieke toegankelijkheid van openbare parken en de betekenis die deze gebieden hebben als (randstedelijke) groenvoorziening.</p> <p data-bbox="1075 1121 1948 1214">Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p data-bbox="1075 1225 1948 1318">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..</p> <p data-bbox="1075 1329 1948 1388">De bestaande parkbegraafplaats en het crematorium ten noorden van Blauwe Toren kan verder uitbreiden in dit gebied.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordende stedenbouwkundige voorschriften
<p>1.2. In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor het behoud van de bestaande functies en de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikels vermelde functies, ook volgende activiteiten toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.</li> </ul> <p>Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen.</li> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.</li> <li>- Hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten zoals bijvoorbeeld sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen of grootschalige toeristische voorzieningen zijn niet toegelaten.</li> </ul>	<p>In dit gebied is onder meer het dierenasiel in de Krinkelstraat (Het Blauwe Kruis) gelegen. Behoud en hergebruik van de bestaande bebouwing in het parkgebied is mogelijk, rekening houdend met de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied. Alle instandhoudingswerken, ook structurele aan die gebouwen zijn toegelaten, alsook het verbouwen of herbouwen.</p> <p>Deze werken, handelingen en wijzigingen m.b.t. de functies 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.</p> <p>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.</p> <p>Onder nuts- en gemeenschapsvoorzieningen worden bv. <del>Zorgvoorzieningen</del>, dierenasiel (inclusief conciërgewoning) of educatieve voorzieningen begrepen.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor deze activiteiten zijn bijvoorbeeld: parkeergelegenheden (incl fietsenstallingen), kleinschalige onthaalinfrastructuren (infoborden, schuilplaatsen...), ... In de stedenbouwkundige voorschriften is bepaald dat hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten (sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen...) of toeristische voorzieningen (grootschalige kampeervoorzieningen...) bijvoorbeeld niet zijn toegelaten.</p>
<p>1.3 Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 1.1, ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;</li> </ul>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul>	
<p>1.4. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De in bovenstaande artikels genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>	<p>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</p> <p>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</p> <p>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van 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 rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</p>


Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren. De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
 (aanduiding in overdruk) <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>1.5. Gebied met overdruk natuurverweving -</b></p>	
<p>Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij waarbij de functies natuurbehoud en park nevensgeschikt zijn.</p> <p>In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 1.1 tot 1.4. volgende bijkomende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden</li> <li>- alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapwaarden zijn toegelaten</li> </ul>	<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 vermeld in hoofdstuk IV, afdeling 4 van hoofdstuk V, en hoofdstuk VI, er ten aanzien van de eigenaars en grondgebruikers</p>



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- het oprichten van nieuwe gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten</li> <li>- permanent wonen is niet toegelaten</li> </ul>	<p>slechts stimulerende maatregelen kunnen worden genomen en dit ter bevordering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet;</li> <li>- de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschapselementen, de fauna en de flora;</li> <li>- 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;</li> <li>- het behoud of het herstel van voor de natuur gunstige structuurkenmerken van de waterlopen;</li> <li>- de totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik.</li> </ul> <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 voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>De functie park en de functie natuurbehoud zijn nevensgeschikt; die functies worden behouden zonder elkaar onderling te verdringen.</p> <p>In het natuurverwevingsgebied is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de functie park en de functie natuurbehoud. Dat houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden. Tegelijk moeten de ontwikkelingsmogelijkheden van de functie park met de aanwezige en gewenste natuurwaarden ruimtelijk ondersteund worden.</p> <p>Constructies die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op de als natuur beheerde gebieden zijn toegelaten op voorwaarde dat ze niet gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal,...). Een dergelijke bebouwing kan alleen toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordende stedenbouwkundige voorschriften
	als de oppervlakte van het gebied dat als natuur beheerd wordt, aanzienlijk is.
<div data-bbox="181 360 409 480" style="background-color: #92d050; border: 2px solid black; display: flex; align-items: center; justify-content: center; width: 100px; height: 75px; margin-bottom: 10px;"> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: black;">N</span> </div> <p data-bbox="181 491 976 518"><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'natuur en reservaat'.</i></p> <p data-bbox="181 531 434 558"><b>Artikel 2. Natuurgebied</b></p>	
<p data-bbox="181 624 1021 679">2.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p data-bbox="181 695 1021 783">Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p data-bbox="181 799 920 826">De bestaande accommodatie in het gebied kan behouden blijven.</p> <p data-bbox="181 842 1021 962">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 data-bbox="1077 624 1603 651">In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur.</p> <p data-bbox="1077 695 1883 751">Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.</p> <p data-bbox="1077 796 1917 916">Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p data-bbox="1077 932 1951 1155">In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt 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 zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.</p> <p data-bbox="1077 1171 1895 1227">Als kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het natuurgebied kan bijvoorbeeld worden begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1099 1243 1917 1362">- voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen.</li> <li data-bbox="1099 1370 1951 1394">- voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het</li> </ul>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordende stedenbouwkundige voorschriften
<p>2.2. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De in bovenstaande artikels genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>	<p>bosgebied voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, voorzieningen voor paalkamperen, ...</p> <p>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheer(sing) een nevenschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</p> <p>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</p> <p>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren 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 uitsluitel over welke (delen van) gebieden als “voor bebouwing bestemd” beschouwd moeten worden.</p> <p>De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</p> <p>Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>waterbeheersinfrastructuren. De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
 <p>(overdruk)</p> <p><b>Artikel2.3.</b></p>	
<p>Het in overdruk aangeduide gebied is een Grote Eenheid Natuur (GEN).</p>	<p>Dit gebied wordt beschouwd als een Grote Eenheid Natuur (GEN) in de zin van het decreet Natuurbehoud en is in die zin een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk . Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing in dit gebied.</p> <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 voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p>

## 7.5 De Spie

### 7.5.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Bestaande feitelijke toestand en situering van het plangebied

Het plangebied De Spie is gelegen in het noorden van het regionaalstedelijk gebied, en sluit aan bij de westelijke zijde van de Brugse Zeehaven. Het gebied ligt ingesloten tussen twee spoorwegen (de lijnen Brugge – Zeebrugge en Brugge – Blankenberge) en is op vandaag hoofdzakelijk in landbouwgebruik. Een beperkt deel van het gebied aan de oostelijke zijde wordt ingenomen voor de bouw van een hoogspanningsstation in functie van het Stevin-project. Dit hoogspanningsstation wordt niet mee opgenomen in voorliggend RUP.

Kaart 0	Situering plangebied
Kaart 1.5	Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

#### Bestaande juridische toestand

Kaart 2.5	Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Kaart 3.5	Bestaande juridische toestand: andere plannen

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de gebieden waarvoor de bestaande gewestplannen werden herbevestigd in functie van de agrarische structuur.

In het plangebied zijn een aantal permanente historische graslanden gelegen. Deze werden bij besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 definitief vastgesteld (zie ook 6.7).

Plan	Naam
Gewestplan(nen)	Gewestplan Brugge-Oostkust (KB 7/04/1977)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP 'Afbakening Stedelijk Gebied Brugge' (BVR 4/02/2011): contour GRUP 'Optimalisatie van het hoogspanningsnetwerk in Vlaanderen (BVR 13/07/2012), gebied voor gemeenschapsvoorzieningen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP 'Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust' (MB 5/06/2015): contour
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	/
Verkavelingsvergunningen	/
Beschermde monumenten	/
Beschermde dorpsgezichten	/
Beschermde landschappen	/
Inventaris bouwkundig erfgoed	Hoeve met losse bestanddelen, Lentestaat 5 Brugge Jachtwachterswoningen, Lentestraat 3 Brugge
Definitieve aanduiding ankerplaatsen	/
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	/
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	/

Plan	Naam
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)/	/
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	/
Vlaamse of erkende natuurreervaten	/
Bosreservaten	/
Beschermingszones grondwaterwinning	/
Bevaarbare waterlopen	/
Onbevaarbare waterlopen	Lisseweegsevaart (2 <sup>de</sup> categorie, Nieuwe Polder van Blankenbergse) waterloop (2 <sup>de</sup> categorie, Nieuwe Polder van Blankenbergse)
Gewestwegen	Expressweg N31
Spoorwegen	Spoorlijn Brugge - Zeebrugge

## 7.5.2 Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen

### 7.5.2.1 Plan-MER en passende beoordeling

Het regionaal bedrijventerrein De Spie werd in het plan-MER beoordeeld in het planelement Sint Pietersplas – Blankenbergse Steenweg – De Spie. Vooral de bestemming regionale bedrijvigheid ter hoogte van De Spie en van Blankenbergse Steenweg brengen belangrijke milieueffecten met zich mee.

Belangrijke milieueffecten van bedrijventerreinen op beide locaties zijn voornamelijk te verwachten op vlak van landschap en ecologie en ruimte-inname. De realisatie van de bijkomende bedrijvigheid betekent – vooral voor wat betreft Blankenbergse Steenweg – een significant areaalverlies voor de landbouwfunctie en aanzienlijke bijhorende effecten ten aanzien van de landbouwbedrijfsvoering. De ‘instrumentenkoffer’ van de landinrichting kan ingezet worden om milderende maatregelen te realiseren.

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

De verkeersgeneratie ten gevolge van beide bedrijventerreinen en het functioneren van het bedrijventerrein zelf zorgt voor een bijkomende geluidsproductie en bijkomende emissies. Rekening houdende met de huidige hoge verkeersbelasting, is de bijkomende impact eerder beperkt en locatieafhankelijk. Gezien ter hoogte van De Spie geen woningen in de onmiddellijke omgeving aanwezig zijn en het gebied reeds wordt omgeven door industrie is de impact tav geluidsklimaat zeer beperkt.

De huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het planelement voldoet aan de kwaliteitsdoelstelling (jaargemiddelde concentratie). De milieugebruiksruimte wordt zowel voor stikstof als voor fijn stof met minder dan 80% ingenomen. Bijkomende luchtemissies door de verkeersgeneratie van regionale bedrijvigheid in De Spie en Blankenbergse Steenweg resulteren in een beperkte impact tav de omliggende wegen. Behalve voor de Blankenbergse Steenweg wordt een significant negatief (--) effect verwacht.

Vanuit de passende beoordeling worden er geen aandachtspunten geformuleerd.

In het plan-MER wordt de Spie, naast Jan Breydel en Blankenbergse Steenweg mee onderzocht als een potentiële locatie voor de inplanting van het multifunctioneel voetbalstadion. In voorliggend RUP is uiteindelijk gekozen voor een inplanting van het voetbalstadion in combinatie met bedrijvigheid op de site Blankenbergse Steenweg. De afweging en omschrijving van deze drie onderzochte inplantingslocatie is terug te vinden onder punt 14.2.2 (van het plan-MER) bij het deelplan Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg.

**Milderende maatregelen**

Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige	Vertaling in het RUP
<p>Voorzien van volgende toegangen voor de ontsluiting van de zones voor bedrijvigheid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De Spie via de Lentestraat (of een nog aan te leggen bedieningsweg voor deze zone). Deze toegang sluit aan op de parallelweg langs de A11 en maakt zo de verbinding tussen de N371-Blankenbergse Steenweg en de Havenrandweg-Zuid. Verkeer van en naar de E34 wordt via de A11 langs het op- en afrittencomplex aan de Ronsestraat geleid.</li> </ul>	GP + SV			De ontsluiting van het bedrijventerrein werd op het grafisch plan aangeduid (artikel 1.18) en in de stedenbouwkundige voorschriften wordt de manier van ontsluiten (zoals in het plan-MER omschreven) vastgelegd.
<p>Spreiding van de ontsluiting van bedrijventerreinen De Spie en Blankenbergse Steenweg. De bijkomende verkeersgeneratie wordt zo gespreid over meerdere routes. Dit kan door de toegangen naar de terreinen op een dergelijke wijze te voorzien dat het verkeer gestuurd worden. Dit wordt verder ondersteund door aangepaste bewegwijzering.</p>	T + SV			Het principe van gespreide ontsluiting is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.15.
<p>Parkeervraag afwikkelen binnen afbakening bedrijventerrein. Deze parkeervraag kan afgewikkeld worden op niveau van het individuele bedrijfsperceel of onder een collectieve vorm op niveau van het bedrijventerrein (een globaal aanbod voor het volledige bedrijventerrein of een deel van het bedrijventerrein (zoals samenwerking tussen individuele bedrijven).</p>	SV			In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.14) werden bepalingen over het afwikkelen van de parkeervraag opgenomen.
<p>De parkeerverordening van de stad Brugge wordt nagekeken en indien nodig aangepast om de uitvoering van de maatregelen mogelijk te maken.</p>			Brugge	Dit is niet van toepassing op voorliggend RUP.
<p>Laad- en losruimten en relevante installaties afschermen in de richting van de kritische punten</p>	T, SV			De kritische punten waarvan sprake in het plan-MER hebben voor De Spie betrekking op kwetsbare gebieden (woningen). Deze zijn in de onmiddellijke omgeving van het gebied niet aanwezig. Bovendien kan bij de milieuvergunning een geluidsstudie worden opgemaakt (sectorwetgeving). De dienst Milieuvergunningen



				legt dergelijke verplichting op wanneer zij verwachten dat er geluidshinder mogelijk is die niet tot een aanvaardbaar niveau beperkt kan worden of wanneer zij advies krijgen van de betrokken milieuambtenaar. Daarom wordt deze milderende maatregel niet vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.
Voorzien van de nodige ruimte om de aanleg van een gronddam mogelijk te maken tussen de zone voor bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Een nuttige reductie kan pas gerealiseerd worden indien de gronddam 5 à 6 meter hoog is.	SV, GP			Deze milderende maatregel is niet van toepassing voor het bedrijventerrein De Spie, de woningen waarover sprake liggen in de projectzone van de A11 en worden opgenomen in de infrastructuur van de A11 zoals voorzien in het GRUP voor de afbakening van de haven van Zeebrugge.
<p>Voorkomen van bodemzetting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Om bodemzetting ten gevolge van langdurige belasting te voorkomen, dienen voorafgaand aan de uitvoering van werken de nodige sonderingen en boringen uitgevoerd te worden zodat een duidelijk beeld verkregen wordt van het voorkomen van zettinggevoelige bodemlagen. Daar waar zeer ondiep klei voorkomt, kan bvb het lokaal afgraven overwogen worden. Komt klei op een grotere diepte voor, dienen andere maatregelen getroffen te worden om de stabiliteit van de constructies te garanderen (bvb aangepaste diepte fundering, aangepast type fundering, ...).</li> <li>• Om bodemzetting ten gevolge van bemaling te voorkomen, dient in eerste instantie de invloedssfeer van de bemaling beperkt te worden (zie discipline grondwater). Daarnaast dient de aanwezigheid van gevoelige lagen binnen de invloedssfeer van de bemaling in kaart gebracht worden evenals de aanwezigheid van bebouwing die mogelijk stabiliteitsproblemen kan ondervinden door ontwatering</li> </ul>		PO		Deze milderende maatregel werd vertaald in artikel 1.12..

Beperken invloedssfeer bemaling, bijvoorbeeld door het werken met een aangepaste uitvoeringstechniek zoals retourbemaling, een meer gesloten bouwput waarbij door middel van bvb damplanken of onderwaterbeton de randen en de onderzijde van de bouwput worden afgesloten, ...		PO, BS		Deze milderende maatregel situeert zich op project- en uitvoeringsniveau en hoeft dus geen vertaling in het RUP.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperken verdroging van de grondwatertafel door het nemen van volgende maatregelen:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag</li> <li>◦ Vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem, bijvoorbeeld door een aangepaste diepte, door het aanbrengen van drempels, ...</li> <li>◦ Maximaal in te zetten op het gebruik van doorlatende materialen</li> </ul> </li> </ul>	SV, T			Maatregelen met betrekking tot het beperken van verdroging zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.10).
Maatregelen om de effecten van ecotoopinname te beperken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• waterlopen in het plangebied in open tracé behouden</li> <li>• integreren van ecologisch waardevolle ecotopen in het ontwerp, bvb. Ecotopen in de rand integreren in bufferzones, overhoeken, ...</li> <li>• zone voor dagrecreatie: voorzien van een gepast beheer voor de gracht rond Hoeve Ter Walle en beheren en beschermen van de waardevolle autochtone hagen</li> <li>• behoud van bestaande corridors en stapstenen, voldoende corridors tussen de bebouwing voorzien en nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van wegenis</li> </ul>	SV			Maatregelen met betrekking tot het beperken van de effecten ten aanzien van ecotoopinname zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.11).
Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken</li> <li>• Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.</li> <li>• Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied).</li> <li>• Doordachte opstelling van lichtarmaturen</li> <li>• Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit</li> </ul>	SV			Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.12).
Visuele en auditieve buffering van het bedrijventerrein van De Spie ten opzichte van de omgeving van de parkbegraafplaats	SV			De noodzaak om op het bedrijventerrein De Spie een buffer te voorzien ten opzichte van de parkbegraafplaats is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.13).

De herkenbaarheid van de Lisseweegse Vaart in het landschap, moet behouden blijven en wordt bijgevolg niet ingebuisd (cfr. Discipline oppervlaktewater)	SV, GP			De Lisseweegse Vaart werd ingetekend op het grafisch plan (artikel 1.19)
Kleine landschapselementen moeten maximaal behouden blijven	SV			Er werden in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen opgenomen met betrekking tot het maximaal behouden van kleine landschapselementen (artikel 1.11)
Maximaal behoud en eventuele opwaardering van bouwkundig erfgoed. Bij de uitwerking van het plan moet bekeken worden in welke mate een behoud van de erfgoedelementen, al dan niet met een aangepaste functie, samengaat met de inname van het terrein. Zo behoud niet mogelijk is, dient het bouwkundig erfgoed minstens gedocumenteerd te worden	SV, T			Het behoud van de twee hoeves (hoeve met losse bestanddelen, Lentestraat 5 en Jachtwachterswoningen, Lentestraat 3 te Brugge) kan de ontwikkeling van het bedrijventerrein hypothekeren. In de stedenbouwkundige voorschriften worden daarom opgenomen dat afbraak van dit bouwkundig erfgoed toegelaten is. Dit kan enkel onder de voorwaarde dat het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd wordt (artikel 1.7)
Uitgebreide terreininventarisatie naar archeologisch waardevolle sites en structuren	SV			Het betreft sectorwetgeving en wordt daarom niet vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

<p>Groene audatieve en visuele buffer en kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie</p>	<p>SV</p>			<p>De aanleg van een buffer is verplicht gemaakt op die plaatsen waar de aangrenzende gebied aan de overzijde van de weg of spoorweg niet bestemd is als bedrijventerrein. Dit betekent dat enkel langs westelijke zijde van het bedrijventerrein De Spie (ter hoogte van het parkgebied) een buffer moet worden aangelegd (artikel 1.13). In het noorden (reservatiestrook infrastructuur), het oosten (weginfrastructuur en bestemd bedrijventerrein) en het zuidwesten (bestaande bedrijventerrein Blauwe Toren) is deze verplichting niet opgelegd. Aandacht voor de landschappelijke integratie en architecturale kwaliteit is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.8</p>
--	-----------	--	--	--

**Aanbevelingen**

Omschrijving maatregel	Vertaling in het RUP
<p>Optimalisatie van de route en bediende haltes langs lijn 23 Brugge Station – Blauwe Toren zodat de bijkomende bedrijventerrein ook goed bediend worden. Deels kunnen fiets- en voetgangersverbindingen voorzien worden, zodat een vlotte verbinding met de haltes ontstaat</p>	<p>Deze maatregelen vallen buiten de scope van voorliggend RUP en hoort thuis onder het flankerende beleid. Aandacht voor andere vervoermiddelen dan de wagen wordt wel gevraagd door de opmaak van een bedrijfsvervoersplan verplicht op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.15)</p>

Monitoring van mogelijk sluipverkeer in de Sint-Pietersmolenstraat	Deze maatregel valt buiten de scope van voorliggen RUP en hoort thuis onder het flankerend beleid.
Gezamenlijk bedrijfsvervoerplan opmaken	De opmaak van een bedrijfsvervoersplan is ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.15).
Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems	Het beperken van bodemverstoring is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.10.
Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door: <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op het maximaliseren van opvang en het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.	Dit betreft basisprincipes met betrekking tot het integraal waterbeleid, dewelke principieel dienen gevolgd te worden vanuit de sectorale wetgeving. Om die reden wordt hiertoe geen bepaling opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen	Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen is opgenomen in de artikel 1.9 van de stedenbouwkundige voorschriften.
Verder onderzoek in de projectfase naar specifieke inplantingslocaties, waarbij lokale waarnemingen en tellingen uitgevoerd worden naar de vogel- en vleermuispopulaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat mogelijks randvoorwaarden zullen worden opgelegd (bvb. stillegging in bepaalde periodes of bij bepaalde milieukarakteristieken).	Het betreft hier een aanbeveling die zich op projectniveau bevindt en geen vertaling hoeft in voorliggend RUP.
Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO <sub>2</sub> reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten	Dit betreft geen element van stedenbouwkundige aard en kan bijgevolg niet in de stedenbouwkundige voorschriften of (ruimtelijk) in het grafisch plan worden opgenomen.

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

Deze aanbeveling geeft een suggestie weer die buiten het plangebied valt en niet wordt opgenomen in voorliggend RUP.

### 7.5.2.2 RVR

In het RVR werd eveneens een mogelijke inplanting van het voetbalstadion onderzocht. Ten opzichte van de bestaande Seveso-inrichtingen kan met betrekking tot De Spie worden geconcludeerd dat de inplanting van het voetbalstadion geen invloed heeft op het groepsrisico verbonden aan Umicore Specialty Materials Brugge. Wel zou een inplanting van het voetbalstadion op deze locatie gevolgen kunnen hebben voor de toekomstige inplanting van Seveso-inrichtingen op andere plaatsen in het nabijgelegen zeehavengebied.

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

### 7.5.3 Gewenste ruimtelijke structuur

In het voorstel van afbakening wordt de N31 als primaire weg type 1 gezien als de drager voor de ontwikkeling van economische activiteiten op het niveau van het regionaalstedelijk gebied Brugge. Aan dit principe en de principes van een primaire weg type 1 conform het RSV wordt met voorliggende herziening van een aantal deelplannen van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge niet gewijzigd. Deze functie wordt bestendig en versterkt. Nieuwe bedrijfsactiviteiten krijgen er enkel een plek als de nood aan een autogerichte locatie vereist is en als de ligging in de stationsomgeving als multimodaal knooppunt geen meerwaarde zou bieden voor de stedelijke activiteit. Na de ombouw van de N31 zal het bereikbaarheidsprofiel van diverse bestaande zones en potentiegebieden toenemen. Dit maakt dat over het gehele traject de ontsluiting gelijkwaardiger wordt voor het autoverkeer. Door de opwaardering van de N49 tot hoofdweg en de volwaardige aanleg van de A11 tussen Blauwe Toren en Westkapelle zal een belangrijk deel van de wegontsluiting van de zeehaven niet meer afhankelijk zijn van de N31. Dit komt de rol van de N31 als stedelijke economische ontwikkelingsas ten goede en biedt mogelijkheden voor bijkomende activiteiten, geënt op de N31.

- Ten westen van het zeehavengebied worden bijkomende mogelijkheden geboden voor regionale bedrijvigheid: de zogenaamde 'Spie', gesitueerd ten zuiden van de N31 tussen de spoorweg naar Zeebrugge en de spoorweg naar Blankenberge biedt mogelijkheden. Omdat de vorm van deze ruimte niet optimaal is, moet aandacht worden besteed aan de inrichting en invulling van het terrein.
- Wegens het goed functioneren in de bestaande toestand wordt er verweven voorkomen van bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel in Blauwe Toren bestendig (zie verder).
- Het bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg, dat 1 geheel vormt met de zone voor stedelijke activiteiten waarin het multifunctioneel sportstadium gelegen is.

De N31 is en wordt verder heringericht zodat hij de beoogde functies kan opnemen: ontsluiting zeehavengebied van Zeebrugge, ontsluiting voor het kusttoerisme aan de Oostkust, verdeelweg binnen de stedelijke wijken van Brugge en ontsluiting van het regionaal stedelijk gebied.

#### **Ontwikkeling van de Spie:**

Volgens het voorstel van afbakening wordt het terrein 'de Spie' ontwikkeld als gemengd regionaal bedrijventerrein.

Gezien de vorm van het terrein, zijn vooral de zuidelijke percelen het minst geschikt voor regionale bedrijven met een grote oppervlaktebehoefte. Bij de inrichting en invulling van het terrein moet er maximaal aandacht aan worden besteed, zodat bedrijven met een kleinere oppervlakte een plaats krijgen langs de zuidelijke zijde van het terrein. Om die reden wordt geen verplichte minimum perceelsgrootte opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Het aanwezige

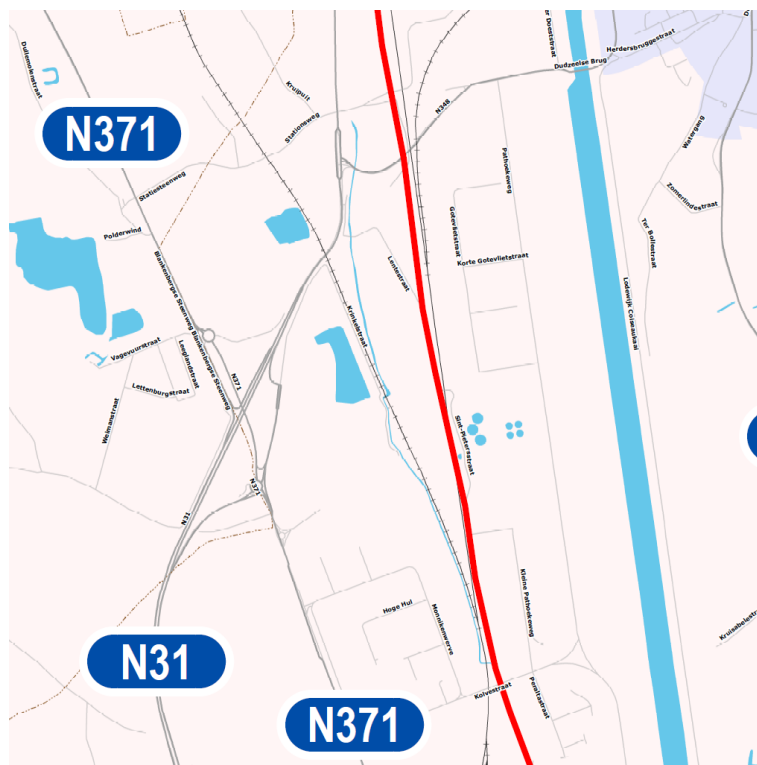
bouwkundig erfgoed (inventarisitem), kan indien mogelijk in het gebied worden geïntegreerd. Het mag echter de ontwikkeling van het gebied niet hypothekeren.

In het ontwerp voor de A11 (momenteel reeds in volle uitvoering) worden een aantal uitwisselingspunten met het onderliggende wegennet voorzien. Een van deze aansluitingspunten betreft de N371, de andere aansluitingscomplexen geven aansluiting op de N31, de Oostelijke havenrandweg en N300 en tot slot de N49/Natiënlaan. In het deelplan 7 wordt de ruimte voor de aansluiting met de N371 en een deel van de ruimte voor de aansluiting met de N31 bevestigd.

Voor de ontsluiting van de Spie zijn verschillende opties onderzocht. In dit gewestelijk RUP wordt ruimte voorzien voor de typeoplossing met een beperkte ruimte-inname. De Spie wordt niet rechtstreeks ontsloten op de A11, maar zal aansluiting maken via het complex aan de Blauwe Toren. Vanop de rotonde met de N371 start een ontsluitingsweg voor de bedrijvzones Spie en Herdersbrug. Het tracé van deze weg wordt volledig met de A11 gebundeld.

Wat het mobiliteitsaspect van het bedrijventerrein betreft, zal een spreiding van de ontsluiting van het bedrijventerrein De Spie en Blankenbergse Steenweg noodzakelijk zijn. De bijkomende verkeersgeneratie wordt zo gespreid over meerdere routes. Dit gebeurt door de toegang naar de bedrijventerreinen op dergelijke wijze te voorzien dat het verkeer gestuurd wordt en verder wordt ondersteund door aangepaste bewegwijzering.

Ter hoogte van het deelgebied De Spie werd de fietssnelweg tussen Brugge en Zeebrugge aangeduid. Het betreft een wenslijn. Vanuit Brugge volgt de route vanaf de Krakelebrug de oude spoorlijn tot aan de Pathoekeweg. Verder via de Vaartstraat en Zeveneke tot aan de Kolvestraat. Daar volgt men het bestaande fietspad langs de spoorlijn richting Blankenberge om via de bestaande fietstunnel te veranderen naar de Lentestraat. Vanaf daar is het de bedoeling om ter hoogte van de A11 de spoorlijn te volgen richting Lissewege. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt de aanleg van deze fietssnelweg verplicht opgelegd. Het tracé wordt niet (indicatief) ingetekend op het grafisch plan.





### **Lisseweegse Vaart en parkbegraafplaats**


Een deel van het bedrijventerrein wordt doorsneden door de Lisseweegse Vaart. Het tracé van deze vaart wordt best omwille van het beperken van het verlies aan waardevolle ecotopen en habitats opengehouden. De ruimte die ontstaat tussen de Lisseweegse Vaart en de spoorweg kan in functie van zorgvuldig ruimtegebruik worden ingevuld in functie van de aanleg van een infiltratie- en bufferbekken. Op die manier worden mogelijkheden geboden om ecotoopcreatie te doen (spontane vegetatie-ontwikkeling, en andere natuurtechnische maatregelen). Tegelijk kan langs deze zone een kwaliteitsvolle afscherming en buffering worden voorzien tussen het bedrijventerrein en de parkbegraafplaats. Beide functies kunnen met elkaar worden geïntegreerd tot een ruimtelijk samenhangend geheel (buffer en waterbekken) zodat een meerwaarde voor het bedrijventerrein ontstaat.

### **7.5.4 Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen**

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

- Agrarisch gebied.

## 7.5.5 Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.</i></p> <p><b>Artikel 1. Gemengd bedrijventerrein De Spie</b></p>	
<p>1.1. Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- productie, opslag, bewerkingen verwerking van goederen;</li> <li>- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;</li> <li>- opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;</li> <li>- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;</li> <li>- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.</li> </ul> <p>Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsactiviteiten met een beperkte omvang of een beperkte ruimtelijke impact zijn toegelaten.</p> <p>Productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling is toegelaten.</p> <p>Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p>	<p>Een gemengd bedrijventerrein is een bedrijventerrein dat vanwege de schaal, ligging, omvang of ontsluiting een specifieke rol vervult binnen de Vlaamse economische structuur. Het kan zowel gericht zijn naar grote bedrijven met een belangrijke stedenbouwkundige hinder, als naar kleinere bedrijven met een beperkte ruimtelijke impact. De beoogde concentratie van economische activiteiten geeft invulling aan het regionale karakter van het bedrijventerrein.</p> <p>Op een gemengd bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgbaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</p> <p>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker er ook onder begrepen zijn.</p> <p>Onder groepage wordt verstaan: de groepswijze vereniging van de te verzenden bestellingen, of de samenlading van vrachten.</p> <p>In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.</p> <p>Deze bepaling heeft betrekking op het toelaten van inrichtingen die vallen onder toepassing van de Sevesowetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen en volgt uit het RVR.</p>

<p>1.2. De bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinhandel;</li> <li>– agrarische productie;</li> <li>– verwerking en bewerking van mest en slib;</li> <li>– autonome kantoren.</li> </ul>	<p>Met autonome kantooractiviteit wordt bedoeld: dienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten, zoals de productie of verwerking van goederen. Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen.</p>
<p>1.3. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;</li> <li>- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;</li> <li>- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers (inclusief fietsenstallingen).</li> </ul>	<p>Zorgvuldig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zorgvuldig ruimtegebruik maar ook onder meer met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;</li> <li>- de inpassing in de omgeving.</li> </ul>
<p>1.4. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een tankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank- of postloket.</p>
<p>1.5. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 30% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> zijn.</p>	
<p>1.6. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten. Als het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.</p>	<p>In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover zijn aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</p>

<p>1.7 Het aanwezige bouwkundig erfgoed kan gebruikt worden in functie van huisvesting voor het bewakingspersoneel of gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein Het aanwezige bouwkundig erfgoed mag ook worden afgebroken. Bij afbraak dient het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd te worden.</p>	<p>Het betreft hier de hoeve met losse bestanddelen, Lentestraat 5 te Brugge en de Jachtwachterswoningen, Lentestraat 3 te Brugge. Het behoud van dit bouwkundig erfgoed kan de ontwikkeling van het bedrijventerrein hypothekeren. Daarom wordt opgenomen dat zowel het behoud als de afbraak ervan mogelijk is.</p>
<p>1.8 Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied met aandacht voor kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein;</li> <li>- het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems.</li> <li>- Bij de realisatie van het bedrijventerrein moet voorzien worden in de aanleg van fietsnelwegverbinding doorheen of langsheen het gebied tussen de Sint-Pietersstraat en de A11.</li> </ul>	
<p>1.9 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Lisseweegse Vaart. Dit betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overwelving niet toegelaten is;</li> <li>- De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.</li> </ul>	<p>De structuurkwaliteit kan lokaal wijzigen daar waar waterlopen worden gekruist. Deze wijzigingen zullen zeer lokaal optreden en hangen sterk af van uitvoeringstechnische aspecten. Bij verdere ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Lisseweegse Vaart. Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwelving enkel waar strikt noodzakelijk</li> <li>• Maximaal vrijhouden van de oeverstroken</li> <li>• Natuurvriendelijke inrichting (NTMB) van gekruiste, verlegde of heringerichte waterlopen, langsgrachten en in te richten infiltratie- en buffersystemen.</li> </ul>

<p>1.10 In functie van het beperken van een verdroging van de grondwatertafel moeten bij alle handelingen in het gebied rekening worden gehouden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag</li> <li>- het vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem</li> <li>- maximaal inzetten op het gebruik van doorlatende materialen</li> </ul>	<p>Milderende maatregel in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel</p>
<p>1.11 Het integreren van ecologisch waardevolle ecotopen en het behoud van de bestaande corridors en stapstenen in het bedrijventerrein is verplicht. Het voorzien van corridors tussen de bebouwing en het nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van de wegen is eveneens verplicht. Kleine landschapselementen moeten behouden blijven. Indien het behoud van kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen omwille van principes van zorgvuldig ruimtegebruik niet mogelijk is, worden deze verplaatst en geïntegreerd en/of gecompenseerd in de groenstructuur van het bedrijventerrein.</p>	<p>Milderende maatregel om de effecten ten aanzien van de ecotoopinname te beperken. Deze ecologisch waardevolle ecotopen hebben onder meer betrekking op de Lisseweegse Vaart. Het innemen van de oevers en/of inbuizen betekent dat deze ecotopen verloren gaan en er ook habitatverlies is. De eventuele voorziening van een infiltratie- en bufferbekken biedt mogelijkheden tot ecotoopcreatie. Om deze te optimaliseren zijn natuurtechnische maatregelen nodig, spontane vegetatie-ontwikkeling, integratie in de bufferzone,...</p>
<p>1.12 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.</p> <p>Het aanvraagdossier voor het bedrijventerrein bevat de nodige garanties om bodembezetting ten gevolge van langdurige belasting en bemaling te voorkomen, alsook om de invloedssfeer van de bemaling te beperken.</p>	<p>Milderende maatregelen in functie van het beperken van de lichterstoring en bodembezetting.</p>
<p>1.13 Tussen het bedrijventerrein De Spie en de parkbegraafplaats wordt in een buffer voorzien. Deze buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele en geluidsafscherming.</p> <p>Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Er wordt een verplichting opgelegd om een buffer te realiseren als overgang tussen het bedrijventerrein en de omgeving van de parkbegraafplaats.</p> <p>De aanleg van een buffer is verplicht gemaakt op die plaatsen waar de aangrenzende gebied aan de overzijde van de weg of spoorweg niet bestemd is als bedrijventerrein. Dit betekent dat enkel langs westelijke zijde van het bedrijventerrein De Spie (ter hoogte van het parkgebied) een buffer moet worden aangelegd. In het noorden (reservatiestrook infrastructuur), het oosten (weginfrastructuur en bestemd bedrijventerrein) en het zuidwesten (bestaande bedrijventerrein Blauwe Toren) is deze verplichting niet opgelegd.</p>

<p>1.14 De parkeervraag dient te worden afgewikkeld binnen de afbakening van het bedrijventerrein. Deze parkeervraag moet gegroepeerd en/of meerlagig worden afgewikkeld op niveau van het bedrijventerrein.</p>	<p>De parkeerbehoefte in functie van de bedrijventerrein mag niet worden afgewend op het openbaar domein, maar dient te worden voorzien binnen de afbakening van het bedrijventerrein. In functie van zorgvuldig ruimtegebruik moeten de parkeerplaatsen gebundeld en/of meerlagig worden ingericht op het niveau van het bedrijventerrein.</p>
<p>1.15 Vergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen en indien de nodige maatregelen worden genomen in functie van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegennet in het aanvraagdossier zijn opgenomen.</p>	<p>Aanbeveling uit het plan-MER in functie van een vlotte mobiliteit. Ondanks het feit dat dit bedrijventerrein gelegen is op een autogerichte locatie, is het aangewezen bijkomend auto-ontradende maatregelen te nemen om bijvoorbeeld het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer maximaal te stimuleren.</p>
<p>1.16 Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen welke maatregelen er worden genomen in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel, hoe wordt omgegaan met de beperkingen opgelegd in functie van het minimaliseren van lichthinder, hoe met corridors, stapstenen en ecologisch waardevolle ecotopen en kleine landschapselementen op het bedrijventerrein wordt omgegaan en hoe de gespreide ontsluiting en sturing van het verkeer en het parkeren op eigen terrein wordt aangepakt. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	

<p>1.17. 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 handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p>De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
<p style="text-align: center;"></p> <p><i>Overdruk - symbolisch</i>  <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 1.18 Ontsluiting voor autoverkeer</b></p>	
<p>Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de voorziene aansluiting via de parallelweg langs de A11: Deze toegang sluit aan op de parallelweg langs de A11 en maakt zo de verbinding tussen de N371-Blankenbergse Steenweg en de Havenrandweg-Zuid. Verkeer van en naar de E34/N49 wordt via de A11 langs het op- en afrittencomplex aan de Ronsestraat geleid.</p>	
<p style="text-align: center;"></p> <p><i>Overdruk – symbolisch</i>  <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur</i></p> <p><b>Artikel 1.19 Lisseweegse vaart</b></p>	



Onder deze symbolische aanduiding in overdruk voor waterwegen en onbevaarbare waterlopen van 1ste, 2de en 3de categorie en voor niet gecategoriseerd onbevaarbare waterlopen wordt de Lisseweegse Vaart begrepen.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, met inbegrip van de oevers, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;

voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling voor zover ze de waterhuishouding niet verstoren.

De aanvragen voor vergunningen worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie en het waterbergend vermogen van het gebied en de natuurverbindingen via de rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

In het gebied aangeduid met deze overdruk mag de Lisseweegse Vaart niet worden ingebuisd zodat de herkenbaarheid van deze vaart in het landschap behouden blijft.

De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek>.


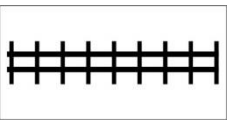
In de voor bebouwing bestemde gebieden en voor zover het reeds bebouwde delen betreft bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, die in overeenstemming zijn met de bestemming in grondkleur, betekent dit dat alle handelingen, met inbegrip van het verplaatsen of aanpassen van bestaande waterwegen toegelaten zijn voor zover rekening wordt gehouden met:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, met inbegrip van de oevers, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.

Het ondergronds brengen of dempen van bestaande waterlopen is niet toegelaten.

In de voor bebouwing bestemde gebieden en voor zover het over nieuwe constructies gaat kan de aanleg van verharde constructies enkel vergund worden in functie van:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, met inbegrip van de oevers, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.

 <p>(aanduiding in overdruk)</p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>1.20 Reservatiegebied voor lijninfrastructuur</b></p>	
<p>Het gebied, aangeduid in overdruk, is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van weginfrastructuur, ondergrondse pijpleidinginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van weginfrastructuur, ondergrondse pijpleidinginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerken en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p>Dit gebied is voorzien voor werken voor de hoofdweg A11 en aansluitende infrastructuur, metaanhorigheden.</p> <p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt verstaan:                  Al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen.</p>
 <p>(symbolische aanduiding in overdruk)</p> <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p><b>Artikel 1.21. Leidingstraat</b></p>	

<p>In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd in functie van het optimaal ruimtegebruik van de leidingstraat en met het oog op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding 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 enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p>Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden voor zover er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet bekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder die obstakels omdat die bij de opmaak van het RUP bekend zijn.</p> <p>Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</p>
<div data-bbox="181 587 389 703" data-label="Image"> </div> <p>(symbolische aanduiding in overdruk)</p> <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p><b>Artikel 1.22 Hoogspanningsleiding</b></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. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden 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>	<p>Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</p>
<div data-bbox="181 1121 409 1241" data-label="Image"> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige'</i></p> <p><b>Artikel 2. Gebied voor spoorinfrastructuur</b></p>	

<p>Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatiewegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>	<p>Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: Spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractie-onderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokalen, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations, pompstations, stopplaatsen, treinstations.</p> <p>De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
---	---

## 7.6 Blauwe Toren

### 7.6.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Bestaande feitelijke toestand en situering van het plangebied

Dit plangebied is gelegen in het noorden van het regionaalstedelijk gebied, nabij de bedrijventerreinen De Spie en Blankenbergse Steenweg. Het terrein Blauwe Toren is een op vandaag reeds ingevuld bestaand regionaal bedrijventerrein en bestaat uit bedrijven, gevarieerd zowel naar grootte als naar activiteiten: zowel ambachtelijke bedrijven als grootschalige verwerkende industrie, kleinhandel, groothandel, ... Het noordelijk stuk van het bedrijventerrein is ontwikkeld voor grootschalige kleinhandel (B-park). Het deelgebied is gelegen tussen de Blankenbergse Steenweg en de spoorweg.

Kaart 0	Situering plangebied
Kaart 1.6	Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

#### Bestaande juridische toestand

Kaart 2.6	Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Kaart 3.6	Bestaande juridische toestand: andere plannen

Het industriegebied Blauwe Toren is volgens het gewestplan bestemd voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het noordelijk deel van dit terrein werd binnen het BPA Blauwe Toren noord herbestemd voor volumineuze handel en hypermarkt, met uitsluiting van shoppingcentra. Ten zuiden van het industriegebied werd een BPA goedgekeurd, Dulleweggeleed. Dit BPA voorziet enerzijds beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijven langs de Kolvestraat. Voor de rest is het BPA bestemd voor landbouw en worden de bestaande zonevreemde woningen bestendigd.

Plan	Naam
Gewestplan(nen)	Gewestplan Brugge-Oostkust (KB 7/04/1977)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP 'Afbakening Stedelijk Gebied Brugge' (BVR 4/02/2011): contour
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP 'Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust' (MB 5/06/2015): contour
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA 'Blauwe Toren Noord' (MB 27/04/2005)
Verkavelingsvergunningen	/
Beschermd monumenten	/
Beschermd dorpsgezichten	/
Beschermd landschappen	/
Inventaris bouwkundig erfgoed	/
Definitieve aanduiding ankerplaatsen	/
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	/
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	/

Plan	Naam
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)/	/
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	/
Vlaamse of erkende natuureservaten	/
Bosreservaten	/
Beschermingszones grondwaterwinning	/
Bevaarbare waterlopen	/
Onbevaarbare waterlopen	Lisseweegsevaart (2 <sup>de</sup> categorie, Nieuwe Polder van Blankenberge)
Gewestwegen	/
Spoorwegen	-/

## 7.6.2 Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen

### 7.6.2.1 Plan-MER en passende beoordeling

Het regionaal bedrijventerrein Blauwe Toren werd in het plan-MER beoordeeld in het planelement Sint Pietersplas – Blankenbergse Steenweg – De Spie. Vooral de bestemming regionale bedrijvigheid ter hoogte van De Spie en van Blankenbergse Steenweg brengen belangrijke milieueffecten met zich mee. Er wordt opgemerkt dat de omgeving Blauwe Toren eveneens wordt beoordeeld voor de herbestemming tot regionale bedrijvigheid. Dit gebied is echter reeds ingevuld en maakt dus geen deel uit van de effectbespreking. De onderdelen die reeds ontwikkeld zijn (zoals het regionaal bedrijventerrein Blauwe Toren, de parkbegraafplaats, het groengebied Sint-Pietersplas, Blankenbergse Dijk) houden een herbestemming in, in functie van de bestaande activiteiten en betekenen geen wijzigingen ten aanzien van de referentiesituatie 2020.

Op vlak van mobiliteit worden weinig negatieve milieueffecten verwacht, gezien de goede ligging langs de N371 – Blankenbergse Steenweg en het op- en afrittencomplex in de directe omgeving (N31, A11). De A11, Blankenbergse Steenweg, de N31 – Expressweg en de Pathoekeweg zullen het grootste aandeel verkeersgeneratie opvangen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de fiets kan reeds als goed worden omschreven, maar kan nog worden verbeterd bij ontwikkeling van de planelementen.

Vanuit de passende beoordeling worden er geen aandachtspunten geformuleerd.

### Milderende maatregelen

Er worden voor de site Blauwe Toren omwille van het feit dat deze site op vandaag reeds ingevuld is, enkel globale milderende maatregelen opgenomen.

Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige	Vertaling in het RUP
Parkeervraag afwikkelen binnen afbakening bedrijventerrein. Deze parkeervraag kan afgewikkeld worden op niveau van het individuele bedrijfsperceel of onder een collectieve vorm op niveau van het bedrijventerrein (een globaal aanbod voor het volledige bedrijventerrein of een deel van het bedrijventerrein (zoals samenwerking tussen individuele bedrijven).	SV			In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.10) werden bepalingen over het afwikkelen van de parkeervraag opgenomen.
De parkeerverordening van de stad Brugge wordt nagekeken en indien nodig aangepast om de uitvoering van de maatregelen mogelijk te maken.			Brugge	Dit is niet van toepassing op voorliggend RUP.
Voorkomen van bodemzetting <ul style="list-style-type: none"> <li>Om bodemzetting ten gevolge van langdurige belasting te voorkomen, dienen voorafgaand aan de uitvoering van werken de nodige sonderingen en boringen uitgevoerd te worden zodat een duidelijk beeld verkregen wordt van het voorkomen van zettinggevoelige bodemlagen. Daar waar zeer ondiep klei voorkomt, kan bvb het lokaal afgraven overwogen worden. Komt klei op een grotere diepte voor, dienen andere maatregelen getroffen te worden om de stabiliteit van de constructies te garanderen (bvb aangepaste diepte fundering, aangepast type fundering, ...).</li> <li>Om bodemzetting ten gevolge van bemaling te voorkomen, dient in eerste instantie de invloedssfeer van de bemaling beperkt te worden (zie discipline grondwater). Daarnaast dient de aanwezigheid van gevoelige lagen binnen de invloedssfeer van de bemaling in kaart gebracht worden evenals de aanwezigheid van bebouwing die mogelijk stabiliteitsproblemen kan ondervinden door ontwatering</li> </ul>		PO		Deze milderende maatregel is vertaald in artikel 1.9.
Beperken invloedssfeer bemaling, bijvoorbeeld door het werken met een aangepaste uitvoeringstechniek zoals retourbemaling, een meer gesloten bouwput waarbij door middel van bvb damplanken of onderwaterbeton de randen en de onderzijde van de bouwput worden afgesloten, ...		PO, BS		Deze milderende maatregel situeert zich op project- en uitvoeringsniveau en hoeft dus geen vertaling in het RUP.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beperken verdroging van de grondwatertafel door het nemen van volgende maatregelen:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>° Vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag</li> </ul> </li> </ul>	SV, T			Maatregelen met betrekking tot het



<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem, bijvoorbeeld door een aangepaste diepte, door het aanbrengen van drempels, ...</li> <li>◦ Maximaal in te zetten op het gebruik van doorlatende materialen</li> </ul>			<p>beperken van verdroging zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.8).</p>
<p>Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken</li> <li>• Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.</li> <li>• Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied).</li> <li>• Doordachte opstelling van lichtarmaturen</li> <li>• Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit</li> </ul>	SV		<p>Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.9).</p>
<p>Groene auditieve en visuele buffer en kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie</p>	SV		<p>Er wordt geen verplichting opgelegd om een nieuwe buffer te realiseren als overgang tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Het gaat hier immers om een bestaand en ingevuld bedrijventerrein dat langs verschillende zijden begrensd wordt door gelijkaardige bestemmingen (bedrijventerrein). Zo gaat het concreet in het noorden en zuiden om bedrijventerrein. In het oosten om bedrijventerrein, spoor-</p>

				<p>en weginfrastructuur en in het westen om weginfrastructuur, bedrijventerrein en gebied voor stedelijke activiteiten. Aandacht voor de landschappelijke integratie en architecturale kwaliteit is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.7.</p> <p>Er is wel geopteerd om de bestaande groenstrook langs de Blankenbergse Steenweg aan de oostzijde van het bedrijventerrein verordend vast te leggen zodat de landschappelijke kwaliteit en buffering die vandaag reeds aanwezig is, gegarandeerd blijft (artikel 1.15).</p>
--	--	--	--	---

**Aanbevelingen**

Omschrijving maatregel	Vertaling in het RUP
Optimalisatie van de route en bediende haltes langs lijn 23 Brugge Station – Blauwe Toren zodat de bijkomende bedrijventerrein ook goed bediend worden. Deels kunnen fiets- en voetgangersverbindingen voorzien worden, zodat een vlotte verbinding met de haltes ontstaat	Deze aanbeveling valt buiten de scope van voorliggend RUP en hoort thuis bij het flankerend beleid. Aandacht voor andere vervoersmiddelen dan de wagen wordt wel gevraagd door de opmaak van een bedrijfsvervoersplan verplicht op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.11).
Gezamenlijk bedrijfsvervoerplan opmaken	De opmaak van een bedrijfsvervoersplan is ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.11).
Bij het heraanleggen van de Blankenbergse Steenweg voorzien van een geluidsarm wegdek op de Blankenbergse Steenweg tussen de N31 en de N9.	Deze aanbeveling valt buiten de scope van voorliggend RUP en hoort thuis bij het flankerend beleid.
Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems	Het beperken van bodemverstoring is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.7.
<p>Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op het maximaliseren van opvang en het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> <p>De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.</p>	Dit betreft basisprincipes met betrekking tot het integraal waterbeleid, dewelke principieel dienen gevolgd te worden vanuit de sectorale wetgeving. Om die reden wordt hiertoe geen bepaling opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften
Verder onderzoek in de projectfase naar specifieke inplantingslocaties, waarbij lokale waarnemingen en tellingen uitgevoerd worden naar de vogel- en vleermuispopulaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat mogelijks randvoorwaarden zullen worden opgelegd (bvb. stillegging in bepaalde periodes of bij bepaalde milieukarakteristieken).	Het betreft hier een aanbeveling die zich op projectniveau bevindt en geen vertaling hoeft in voorliggend RUP.

Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO<sub>2</sub> reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten

Dit betreft geen element van stedenbouwkundige aard en kan bijgevolg niet in de stedenbouwkundige voorschriften of (ruimtelijk) in het grafisch plan worden opgenomen.

#### 7.6.2.2 Ruimtelijk veiligheidsrapport

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

#### 7.6.3 Gewenste ruimtelijke structuur

Het bedrijventerrein Blauwe Toren is volledig ontwikkeld. Omdat de huidige invulling van het terrein niet in overeenstemming is met de bestemming als gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's wordt het terrein herbestemd, zodat ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden voor de bestaande activiteiten. Het gebied ten noorden van Blauwe Toren wordt niet mee opgenomen in het bestemmingsplan. Dit gebied is reeds bestemd als zone voor volumineuze handel en hypermarkt, met uitsluiting van shopping-centra binnen het BPA 'Blauwe Toren Noord' (MB 27/04/2005). Ten zuiden van het terrein werd in het BPA Dulleweggeleed (MB 24/12/1998) een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt van de bestaande bedrijvigheid gelegen ten zuiden van de Kolvestraat. Omdat een herbestemming hier niet vereist is worden deze BPA's niet mee opgenomen binnen het gewestelijk RUP.


#### 7.6.4 Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen

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

- Gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft geen bepalingen op van het BPA 'Blauwe Toren Noord'.

## 7.6.5 Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.</i> <b>Artikel 1. Gemengd bedrijventerrein Blauwe Toren</b></p>	


<p>1.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- productie, opslag en verwerking van goederen;</li> <li>- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;</li> <li>- opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;</li> <li>- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.</li> </ul> <p>Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsactiviteiten met een beperkte omvang of een beperkte ruimtelijke impact zijn toegelaten.</p> <p>Productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling is toegelaten.</p> <p>Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegepast voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p>	<p>Omwille van het goed functioneren van de bestaande toestand op het terrein Blauwe Toren, wordt het voorkomen van grootschalige kleinhandel op het bedrijventerrein bestendig en worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor de bestaande bedrijven.</p> <p>Een gemengd bedrijventerrein is een bedrijventerrein dat vanwege de schaal, ligging, omvang of ontsluiting een specifieke rol vervult binnen de Vlaamse economische structuur. Het kan zowel gericht zijn naar grote bedrijven met een belangrijke stedenbouwkundige hinder, als naar kleinere bedrijven met een beperkte ruimtelijke impact. De beoogde concentratie van economische activiteiten geeft invulling aan het regionale karakter van het bedrijventerrein.</p> <p>Op een gemengd bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiele omgeving.</p> <p>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker er ook onder begrepen zijn.</p> <p>Onder groepage wordt verstaan: de groepsgewijze vereniging van de te verzenden bestellingen, of de samenlading van vrachten.</p> <p>In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.</p> <p>Voor deze bestaande activiteiten wordt vastgelegd dat de uitbreiding beperkt wordt tot het door de activiteit ingenomen perceel. Deze beperking wordt opgelegd om te verhinderen dat het functioneren van het terrein als gemengd regionaal bedrijventerrein in het gedrang wordt gebracht.</p> <p>Deze bepaling heeft betrekking op het toelaten van inrichtingen die vallen onder toepassing van de Sevesowetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen en volgt uit het RVR.</p>
--	--



<p>1.2. De bedrijven met volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– agrarische productie;</li> <li>– afvalverwerking met inbegrip van recycling;</li> <li>– verwerking en bewerking van mest en slib;</li> <li>– nieuwe autonome kantoren;</li> <li>– Nieuwe kleinhandel</li> </ul> <p>Bestaande activiteiten, met inbegrip van kantoren en kleinhandel, die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven, verbouwd en uitgebreid worden binnen het perceel.</p>	<p>Met autonome kantooractiviteit wordt bedoeld: dienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Het kan zowel gaan om privé-dienstverlening als om publieke dienstverlening.</p> <p>De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten, zoals de productie of verwerking van goederen.</p>
<p>1.3. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;</li> <li>– de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;</li> <li>– het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers.</li> </ul>	<p>Zorgvuldig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zorgvuldig ruimtegebruik maar ook onder meer met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;</li> <li>- de inpassing in de omgeving.</li> </ul>
<p>1.4. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een tankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank- of postloket.</p>
<p>1.5. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 30% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> zijn.</p>	<p>Deze bepaling, samen gelezen met artikel 1.1 en 1.2, houdt beperkingen in die gelden voor nieuwe bedrijfsactiviteiten. Voor bestaande kantoren en kleinhandelsactiviteiten en voor bestaande toonzalen gelden deze beperkingen dus niet.</p>

<p>1.6. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten. Als het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.</p>	<p>In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover zijn aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</p>
<p>1.7 Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied met aandacht voor kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein;</li> <li>- het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems.</li> </ul>	<p>Er wordt geen verplichting opgelegd om een buffer te realiseren als overgang tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Het gaat hier immers om een bestaand en ingevuld bedrijventerrein dat langs verschillende zijden begrensd wordt door gelijkaardige bestemmingen (bedrijventerrein). Zo gaat het concreet in het noorden en zuiden om bedrijventerrein. In het oosten om bedrijventerrein, spoor- en weginfrastructuur en in het westen om weginfrastructuur, bedrijventerrein en gebied voor stedelijke activiteiten. Wel wordt aandacht gevraagd voor een landschappelijke integratie en kwalitatieve architecturale vormgeving van het bedrijventerrein.</p>
<p>1.8 In functie van het beperken van een verdroging van de grondwatertafel moeten bij alle handelingen in het gebied rekening worden gehouden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag</li> <li>- het vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem</li> <li>- maximaal inzetten op het gebruik van doorlatende materialen</li> </ul>	<p>Milderende maatregel in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel</p>
<p>1.9 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.</p> <p>Het aanvraagdossier voor het bedrijventerrein bevat de nodige garanties om bodembezetting ten gevolge van langdurige belasting en bemaling te voorkomen, alsook om de invloedssfeer van de bemaling te beperken.</p>	<p>Milderende maatregelen in functie van het beperken van de lichterstoring en de bodembezetting</p>
<p>1.10 De parkeervraag dient te worden afgewikkeld binnen de afbakening van het bedrijventerrein. Deze parkeervraag kan worden afgewikkeld op niveau van het individuele bedrijfsperceel of gebundeld op niveau van het bedrijventerrein.</p>	<p>De parkeerbehoefte in functie van de bedrijventerrein mag niet worden afgewend op het openbaar domein, maar dient te worden voorzien binnen de afbakening van het bedrijventerrein. In functie van zorgvuldig ruimtegebruik kunnen de parkeervoorzieningen ook gebundeld worden.</p>

<p>1.11 Vergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen en indien de nodige maatregelen worden genomen in functie van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegennet in het aanvraagdossier zijn opgenomen.</p>	
<p>1.12. 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 handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p>De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
<p>1.13. De ontsluiting van het bedrijventerrein Blauwe Toren gebeurt volgens de bestaande ontsluitingspunten op de Blankenbergse Steenweg en via de Kolvestraat richting Pathoekeweg..</p>	
<div data-bbox="181 959 405 1074" data-label="Image"> </div> <p><i>(symbolische aanduiding in overdruk)</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 1.14. Enkelvoudige leiding</b></p>	

<p>In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p>Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden voor zover er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet bekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder die obstakels omdat die bij de opmaak van het RUP bekend zijn.</p> <p>Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</p>
<p></p> <p><i>(symbolische aanduiding in overdruk)</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 1.15. Bestaande groenstrook langs de Blankenbergse Steenweg</b></p>	
<p>De bestaande groenstrook dient behouden te blijven en kan versterkt worden als groenbuffer. De groenstrook wordt daartoe beheerd als een dicht, groen scherm. In de groenstrook zijn geen bijkomende verhardingen of nieuwe gebouwen toegelaten. De aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in deze berm zijn niet toegelaten. Deze groenstrook kan onderbroken worden in functie van (aanpassingen aan) de bestaande ontsluiting en het voorzien van toegangen voor fietsers en voetgangers.</p>	<p>Op vandaag is langs de Blankenbergse Steenweg, aan de westelijke zijde van het bedrijventerrein, een groenbuffer als visuele afscherming aanwezig. Deze groenbuffer wordt bestendigd in het RUP en waarborgt op die manier de kwaliteit van de Blankenbergse Steenweg als (mede toeristische) toegangsweg naar Brugge. Zonder deze groenbuffer verliest deze weg alle omgevingskwaliteit. Het feit dat de overzijde van de Blankenbergse Steenweg eveneens tot bedrijventerrein bestemd wordt, is geen motief om dit niet te doen, integendeel: ook aan de westelijke zijde van deze toegangspoort naar Brugge is een gelijkaardige inbedding noodzakelijk. Op deze wijze wordt deze steenweg een kwaliteitsvolle groene corridor binnen het groter geheel van de bedrijventzones aan weerszijden ervan.</p>

## 7.7 Sint-Pietersplas - Blankenbergse steenweg

Dit deelgebied bestaat uit volgende onderdelen:

- Het randstedelijk groengebied Sint-Pietersplas (recreatie en park)
- Het voetbalstadion met aanhorigheden (gebied voor stedelijke activiteiten)
- Het bedrijventerrein Blankenbergse steenweg

### 7.7.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Bestaande feitelijke toestand en situering van het plangebied

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

Het gebied wordt overwegend gebruikt als landbouwgrond. Binnen dit gebied zijn drie actieve landbouwbedrijven gelegen. In het noorden, op grondgebied Zuienkerke, is een zonevreemde horecazaak aanwezig (ten noorden van de Blauwetorenstraat en ten zuiden van de N31).

In het zuidwestelijk deel ligt Sint-Pietersplas met aanpalend omwalde bebouwing. De Sint-Pietersplas is ontstaan door zandwinning waardoor het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van zandige drogere bodems en vochtige tot natte gronden. De waterpartij wordt gebruikt voor watersport en kent een hoge recreatiedruk. Daarnaast is de vijver belangrijk als winters rustgebied voor watervogels. Ten noorden van de plas bevindt zich een hoogstamboomgaard.

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

In het gebied is langsheen de Blankenbergse Dijk eveneens een sporthotel (VWW) gelegen.

Kaart 0	Situering plangebied
Kaart 1.7	Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

#### Bestaande juridische toestand

Kaart 2.7	Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Kaart 3.7	Bestaande juridische toestand: andere plannen

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

De Sint-Pietersplas en de errond gelegen gronden zijn in het gewestplan bestemd voor dagrecreatie. De omwalde bebouwing rond de plas is beschermd als monument. De omgeving van de Sint-Pietersplas is herbestemd binnen het BPA Molenstraat-Noord.

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

In het plangebied zijn een aantal permanente historische graslanden gelegen. Deze werden bij besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 definitief vastgesteld (zie ook 6.7).

Plan	Naam
Gewestplan(nen)	Gewestplan Brugge-Oostkust (KB 7/04/1977)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP 'Afbakening Stedelijk Gebied Brugge' (BVR 4/02/2011): contour
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP 'Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust' (MB 5/06/2015): contour
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA 'Molenstraat-Noord' (MB 24/10/2001) BPA 'Molenstraat-Noord'- gedeeltelijke wijziging (MB 21/05/2007) BPA 'Zeelaan zuid-west' (MB 24/08/2002) BPA 'Blauwe Toren Noord' (MB 27/04/2005)
Verkavelingsvergunningen	Nr. 3175 (23/04/1982)
Beschermde monumenten	Hoeve Ten Walle (MB 15/04/2004)
Beschermde dorpsgezichten	/
Beschermde landschappen	/
Inventaris bouwkundig erfgoed	Hoeve bestaande uit losse bestanddelen, Zeelaan 1 Brugge Hoeve de Kolve, Blankenbergse Steenweg 363 Brugge Hoeve met losse bestanddelen, Blankenbergse Dijk 155 Brugge Hoeve Lettenburg, Blankenbergse Dijk 101 Brugge Hoeve ten Walle, Blankenbergse Dijk 79 Brugge Hoeve met losse bestanddelen, Blankenbergse Dijk 90 Brugge Omwalde hoeve met losse bestanddelen Meulenhof, Oostendse Steenweg 212 Brugge
Definitieve aanduiding ankerplaatsen	/
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	/
Habitatrictlijngebieden (SBZ-H)	/
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)/	/
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	/
Vlaamse of erkende natuureservaten	/
Bosreservaten	/
Beschermingszones grondwaterwinning	/
Bevaarbare waterlopen	/
Onbevaarbare waterlopen	Blauwe Torengedeel (2 <sup>de</sup> categorie, Nieuwe Polder van Blankenberge) Smalle Watergang (2 <sup>de</sup> categorie, Nieuwe Polder van Blankenberge)
Gewestswegen	Expressweg N31 Blankenbergse Steenweg N371
Spoorwegen	-/

## 7.7.2 Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen

### 7.7.2.1 Plan-MER en passende beoordeling

*In de actualisatie van de plan-MER wordt enerzijds de bedrijvigheid en de recreatie aan Sint-Pietersplas onderzocht en anderzijds worden de verschillende locaties voor de inplanting van een voetbalstadion voor 40.000 toeschouwers onderzocht. Hieronder worden deze afzonderlijk beschreven. Bij de planelementen waar een combinatie van verschillende programma's wordt gerealiseerd (Sint-Pietersplas – De Spie – Blankenbergse Steenweg, Chartreuse) gebeurt de effectbeoordeling met aandacht voor zowel de effecten van elk van de programmaonderdelen op zich als met aandacht voor de cumulatieve effecten van het geheel.*

#### 7.7.2.1.1 Bedrijvigheid en Sint -Pietersplas

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

Belangrijke milieueffecten van bedrijventerreinen zijn voornamelijk te verwachten op vlak van landschap en ecologie en ruimte-inname. De realisatie van de bijkomende bedrijvigheid betekent – vooral voor wat betreft Blankenbergse Steenweg – een significant areaalverlies voor de landbouwfunctie en aanzienlijke bijhorende effecten ten aanzien van de landbouwbedrijfsvoering. De 'instrumentenkoffer' van de landinrichting kan ingezet worden om milderende maatregelen te realiseren.

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

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

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

Op vlak van mobiliteit worden voor wat bedrijvigheid betreft, weinig negatieve milieueffecten verwacht, gezien de goede ligging langs de N371 – Blankenbergse Steenweg en het op- en afrittencomplex in de directe omgeving (N31, A11). De A11, Blankenbergse Steenweg, de N31 – Expressweg en de Pathoekeweg zullen het grootste aandeel verkeersgeneratie opvangen. Voor de

site Blankenbergse Steenweg is de bereikbaarheid beter dan voor De Spie. De ligging van het planelement resulteert eveneens in een goede bereikbaarheid van de site, en dit voornamelijk voor het gemotoriseerd verkeer. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de fiets kan reeds als goed worden omschreven, maar kan nog worden verbeterd bij ontwikkeling van de planelementen.

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

De huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het planelement voldoet aan de kwaliteitsdoelstelling (jaargemiddelde concentratie). De milieugebruiksruimte wordt zowel voor stikstof als voor fijn stof met minder dan 80% ingenomen. Bijkomende luchtmissies door de verkeersgeneratie van regionale bedrijvigheid in De Spie en Blankenbergse Steenweg resulteren in een beperkte impact tav de omliggende wegen. Behalve voor de Blankenbergse Steenweg wordt een significant negatief (--) effect verwacht.

#### *7.7.2.1.2 Multifunctionele sportsite*

Het programma voor de multifunctionele sportsite omvat verschillende elementen. Volgende onderzoeksvragen worden meegenomen in het plan-MER:

- Herlocalisatie van de voetbalactiviteiten van Club Brugge of van Club Brugge en Cercle Brugge?
- Ruimtelijke vertaling van een herlocalisatie van de voetbalactiviteiten van Club Brugge en Cercle Brugge in 1 of 2 stadions?

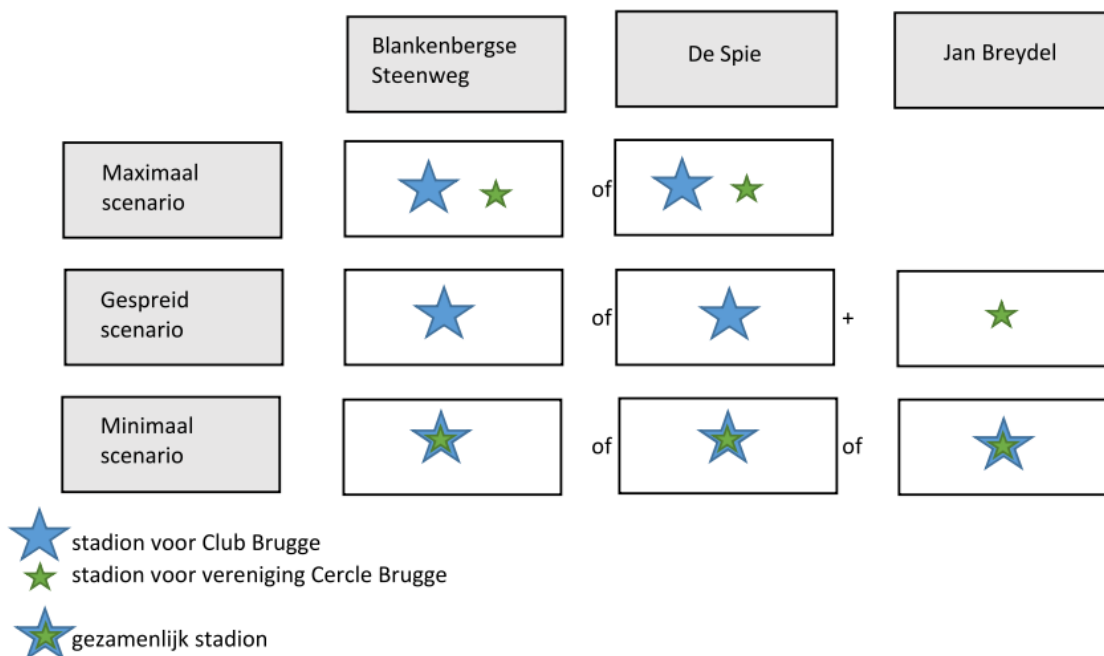
Op basis hiervan werden in voorliggend plan-MER drie scenario's onderzocht, zijnde het maximaal, gespreid en minimaal scenario en dit voor de locatiealternatieven Jan Breydel, De Spie en Blankenbergse Steenweg. Voor het locatiealternatief Blankenbergse Steenweg worden drie inrichtingsalternatieven onderzocht, met name een noordelijke, centrale en zuidelijke ligging van de multifunctionele sportsite. Hieronder en in onderstaande matrix worden de verschillende scenario's weergegeven:

- **Een maximaal scenario**  
Dit programma houdt de volledige verplaatsing in van de voetbalactiviteiten van Club Brugge en Cercle Brugge van de Jan Breydelsite naar de nieuwe locatie (Blankenbergse Steenweg of De Spie), waarbij 2 stadions op de nieuwe locatie worden voorzien. In dit scenario kan de site Jan Breydel herontwikkeld worden, deze herontwikkeling vormt geen onderdeel van het plan, maar vormt een onderdeel van de mogelijke geplande ontwikkelingen.
- **Een minimaal scenario**  
In dit programma worden de voetbalactiviteiten van Club Brugge en Cercle Brugge in één gezamenlijk stadion georganiseerd. Dit scenario wordt onderzocht voor de locaties De Spie en Blankenbergse Steenweg alsook op de (huidige) locatie Jan Breydel. In het geval de voetbalactiviteiten geherlocaliseerd worden naar De Spie of Blankenbergse Steenweg kan de site Jan Breydel herontwikkeld worden. Deze herontwikkeling vormt geen onderdeel van het plan, maar vormt een onderdeel van de mogelijke geplande ontwikkelingen.
- **Een gespreid scenario**  
Dit programma houdt de verplaatsing in van de voetbalactiviteiten van Club Brugge naar de nieuwe locatie (Blankenbergse Steenweg of De Spie) en het behoud van de voetbalactiviteiten



van Cercle Brugge (samen met overige faciliteiten) op de site Jan Breydel. Voor de site Jan Breydel wordt in dit scenario een renovatie of nieuwbouw van het huidige stadion naar een multifunctioneel stadion met een capaciteit van maximaal 18.000 zitplaatsen opgenomen. De herontwikkeling van de resterende zone op de site Jan Breydel vormt geen onderdeel van het plan, maar vormt een onderdeel van de mogelijke geplande ontwikkelingen.

Voor het stadion van Club Brugge wordt telkens uitgegaan van 40.000 zitplaatsen. Dit wordt zo bekeken in de discipline mobiliteit en dit werkt ook door in de gerelateerde disciplines (lucht, geluid, ruimtelijke aspecten, ...). Bij de uitwerking van de beoordeling wordt wel nagegaan in welke mate dit effecten veroorzaakt en in welke mate het wegens hiervoor draagkracht heeft en welke maatregelen er nodig zijn. In de discipline mobiliteit wordt daarom ook nog een situatie bekeken waarbij regulier 36.000 zitplaatsen worden ingenomen.



Hieronder wordt eerst ingegaan op de vergelijking van het behoud van een stadion op de huidige site versus een herlokalisatie.

### Huidige site versus nieuwe locatie voetbalstadion

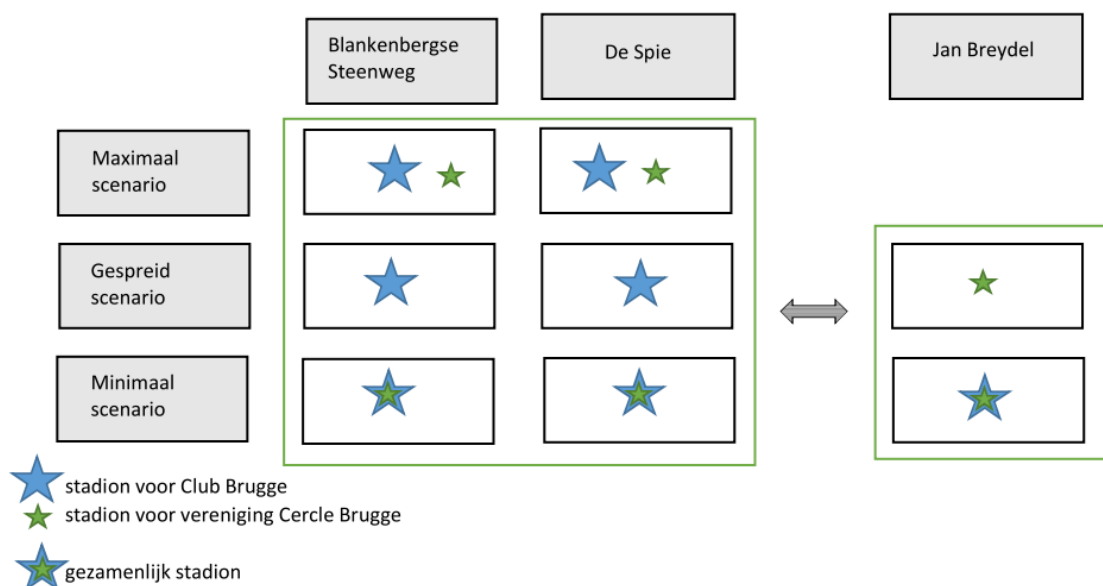
Momenteel is het Jan Breydelstadion het wedstrijdstadion voor zowel Club Brugge als Cercle Brugge. In de nabijheid van dit stadion – in het Olympiapark – bevinden zich de benodigde oefenterreinen voor beide clubs. De voetbalmatchen zorgen in de huidige situatie voor een belangrijke belasting van de omgeving. Dit uit zich ondermeer in zeer sterke congestie voor en na voetbalmatchen en hiermee gerelateerde geluids- en luchthinder, een sterk verhoogde parkeerdruk en geluidshinder tijdens de voetbalmatch. Doordat het stadion middenin een woonomgeving gelegen is, is de hinder (overlast) voor omwonenden aanzienlijk. Ook op het vlak van ontsluiting is de ligging niet ideaal. Er bevindt zich geen treinstation in de onmiddellijke nabijheid waardoor de ontsluiting via het openbaar vervoer onvoldoende is en eventuele pendelbussen kunnen ook moeilijk de site bereiken omwille van de congestie op de omliggende wegen. De capaciteit van de

busparking is onvoldoende om nog meer supportersbussen in te leggen. De N31 werd recentelijk heringericht, waarbij de lichtengeregelde kruispunten werden heraangelegd tot ongelijkvloerse kruisingen. Tijdens wedstrijden wordt het omliggende wegennet zwaar belast, vooral bij wedstrijden van Club Brugge. De congestieproblemen zijn voornamelijk gerelateerd met de doorstromingsproblemen op de wegen tussen de site en de N31.

Samengevat betekent het bovenstaande dat het huidige functioneren van het voetbalstadion vanuit milieuoogpunt niet ideaal verloopt. De vraag tot herlokalisatie van het voetbalstadion is bijgevolg vanuit dit oogpunt gefundeerd en wordt versterkt door de intentie tot capaciteitsverhoging tot 40.000 zitplaatsen.

Een stadion op de site Jan Breydel van max. 18.000 zitplaatsen is wel mogelijk, aangezien dit een beperking is ten opzichte van de bestaande toestand. In dit plan-MER is de situatie bekeken voor een stadion van Cercle Brugge voor max. 18.000 zitplaatsen. Indien, zoals uit recente berichtgeving blijkt, het stadion beperkt wordt tot 12.000 zitplaatsen dan zijn de effecten geringer en is de inpassing nog beter mogelijk. Een combinatie van een stadion op Blankenbergse Steenweg of De Spie (capaciteit max. 40.000) met een stadion van max. 18.000 op Jan Breydel is mogelijk, maar het gelijktijdig door laten gaan van wedstrijden zorgt voor een versterking van de zeer significant negatieve effecten die reeds in andere scenario's geconstateerd worden. Het beperken van het stadion op Jan Breydel tot 12.000 zitplaatsen zorgt voor een mildering van de effecten. Het uitvoeren van de voorgestelde milderende maatregelen voor site Blankenbergse Steenweg of De Spie zal de effecten milderen, maar omwille van de cumulatie van de effecten van 2 stadions zijn de effecten na milderende maatregelen negatiever dan in een situatie waarbij de wedstrijden niet samenvallen in de tijd.

Er zijn echter – los van de ligging van de nieuwe locatie – een aantal belangrijke consequenties verbonden met een herlokalisatie van het voetbalstadion. De scenario's die hierbij werden onderzocht worden weergegeven in onderstaande matrix::



- De volledige herlokalisatie betekent een verschuiving van de milieu-impact en niet een teniet doen ervan.
  - Een herlokalisatie betekent globaal een nieuwe ruimte-inname en nieuwe infrastructuur wat (negatieve) milieueffecten met zich meebrengt. Al naargelang de locatie kunnen deze zeer aanzienlijk zijn.

- Door een volledige herlokalisatie zal bij zowel het minimaal als maximaal scenario, meer specifiek de hinder rondom de huidige site verdwijnen, wat een aanzienlijk positief effect vormt gezien de ligging in woonomgeving. Er treedt evenwel 'nieuwe' hinder op in de omgeving van de nieuwe locatie. Deze zal weliswaar beperkter zijn doordat geen enkele van de hier onderzochte locaties midden in een woonomgeving gelegen zijn, maar kan niettemin aanzienlijk zijn, maar ook beheersbaar bij een planning en organisatie die rekening houdt met de kennis over deze effecten en de wijze en mate om deze te voorkomen en te milderen
- De gedeeltelijke herlokalisatie betekent eveneens een verschuiving van de milieu impact en een reductie van de impact op de huidige site
  - Het behoud van de huidige site onder de vorm van het gespreid scenario (waarbij een kleiner en bijvoorbeeld gesloten stadion voor Cercle Brugge op de site wordt voorzien) resulteert in positieve effecten tov de huidige situatie op de huidige site. Het stadion wordt immers verbouwd, de capaciteit wordt verminderd, waardoor het geluidsklimaat zal verbeteren en de mobiliteitsimpact beperkter zal zijn. Dit is een aanzienlijke sanering met een positief effect voor de omgeving, het maakt ook de verkeersproblematiek beheersbaarder. Maar het sluit een zekere hinder en overlast uiteraard niet uit.
  - Een (gedeeltelijke) herlokalisatie betekent eveneens globaal nieuwe ruimte-inname en nieuwe infrastructuur, wat eveneens negatieve milieueffecten met zich meebrengt op de nieuwe locatie en de omgeving ervan, zij het minder dan in het maximaal scenario.
  - Het gelijktijdig organiseren van 2 wedstrijden (met een volledige of quasi volledige bezetting) zorgt voor een cumulatie van significant negatieve effecten.

Op basis van het bovenstaande blijkt dat een herlokalisatie van de multifunctionele sportsite, bij afweging van alle effecten en vergelijken van beide situaties, niet per definitie een goede zaak is vanuit alle milieudisciplines, maar de keuze om voor een groter stadion (40.000 zitplaatsen) wel een andere locatie te kiezen kan wel gunstiger zijn op milieuvlak ten opzichte van de huidige site op Jan Breydel. Benutten van de huidige locatie in het minimum scenario betekent immers een minimale impact door ruimte-inname (er is immers geen noemenswaardige bijkomende ruimte-inname) en geeft dan ook invulling aan de principes van duurzaam ruimtegebruik. Daarnaast is bij de huidige locatie de impact ten aanzien van fauna en flora, landbouw en landschap minimaal. Deze sterke punten van de huidige locatie nemen echter niet weg dat de situatie op vlak van mobiliteit en hinder voor de omgeving problematisch is en een oplossing vraagt – zeker zeer problematisch indien men een capaciteitsverhoging wil doorvoeren. Een afname van het programma tot een stadion van maximaal 18.000 brengt wel een positief effect mee en maakt vele aspecten beheersbaar<sup>18</sup>. Effecten kunnen dan beter voorkomen worden en gemilderd. Een alternatieve locatie voor een groot stadion van 40.000 zitplaatsen is zeker te verkiezen omdat de milieueffecten van een dergelijk stadion op de huidige site zeer problematisch zouden worden in de omgeving van Jan Breydel, in het bijzonder voor de verkeersleefbaarheid. Ook een aanvaardbare beheersing van de verkeersstroom is problematisch. Bij een volledige herlokalisatie van het stadion zijn de effecten op de huidige locatie als zeer positief te beoordelen.

Wanneer een alternatieve locatie voor een huidig stadion van ongeveer 28.000 zitplaatsen zou gekozen worden dan is een positief effect op de huidige locatie te verwachten. Een aanpassing op de site zelf en verbetering van de ontsluiting (meer pendelbussen en Openbaar Vervoer) kan eveneens een aanzienlijke verbetering inhouden.

De hinder tijdens een voetbalmatch kan sterk gereduceerd worden door de realisatie van een volledig gesloten stadion (in plaats van het huidige halfopen stadion). De hinder en de verkeersproblematiek voor en na een voetbalmatch kan gereduceerd worden door een sterke uitbouw van de ontsluiting via openbaar en collectief vervoer en verkeersbegeleiding.

<sup>18</sup> Uit recente informatie blijkt wel dat Cercle Brugge overweegt een stadion van 12.000 zitplaatsen te bouwen. Zelfs met de effecten van een flankerend programma is dit nog een verdere positieve evolutie inzake de sanering van de huidige effecten.

Het bovenstaande biedt mogelijkheden om de hinder op de huidige locatie te reduceren zodat er in principe een verbetering ten opzichte van de huidige toestand optreedt. Deze verbetering wordt evenwel slechts haalbaar geacht bij de realisatie van een kleiner en aangepast stadion en zeker niet bij een uitbreiding tot 40.000 zitplaatsen. Bij optimalisatie van het huidige Jan Breydelstadion is het dan ook vanuit milieuoogpunt aangewezen om evenementen met een groot aantal zitplaatsen te beperken in frequentie. Hieraan gekoppeld is het niet wenselijk om het voetbalstadion op deze locatie te combineren met andere activiteiten met een sterk verkeersgenererend effect. Qua flankerend programma is het dan ook wenselijk een 'zacht' programma (= beperkt verkeersgenererend en verstorend karakter) te realiseren. Een combinatie met woningbouw wordt wel haalbaar geacht.

Op basis van het bovenstaande kan samenvattend gesteld worden dat een optimalisatie van de huidige site met 1 stadion vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is voor een kleiner stadion en onder volgende voorwaarden:

- Sterke uitbouw openbaar en collectief vervoer;
- Realisatie volledig gesloten stadion (dmv renovatie of nieuwbouw);
- Beperkte frequentie van overige evenementen;
- Geen realisatie van een flankerend programma met een sterk verkeersgenererend karakter.

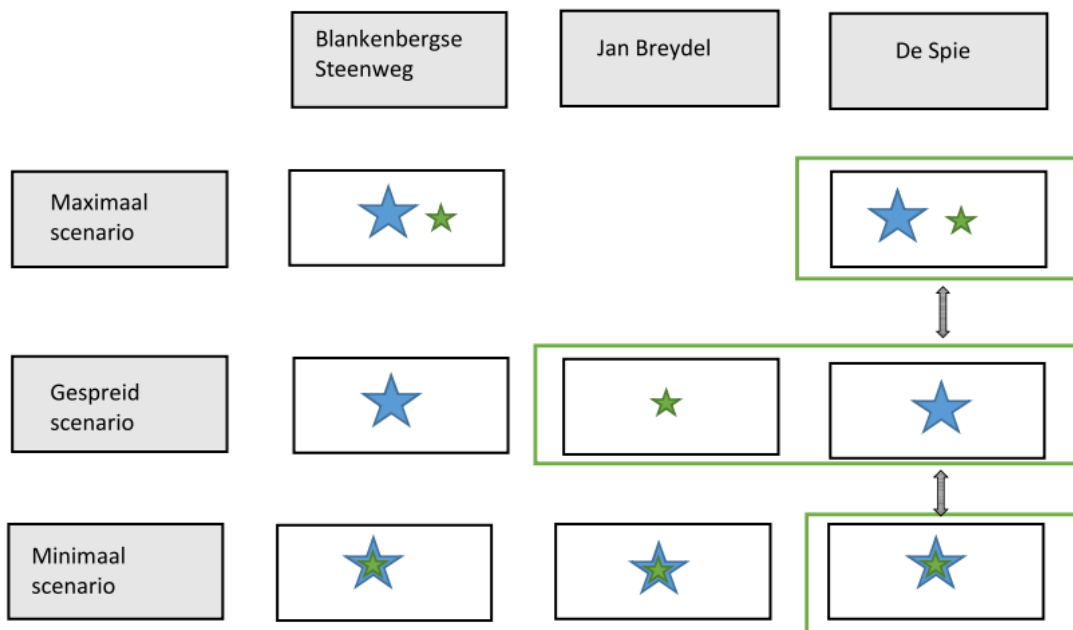
De afbouw van het 'voetbalprogramma' op deze plek, los van de vergelijking met bijkomende milieueffecten op een andere site bij herlokalisatie, een verbetering voor de leefkwaliteit van de omgeving van het Jan Breydelstadion – althans ten opzichte van een situatie waarbij een voetbalmatch plaatsvindt.

### **Milieueffecten nieuwe locaties**

Hierna worden de milieueffecten van de twee onderzochte nieuwe locaties samengevat. Hierbij werden voor elke locatie 3 scenario's onderzocht. Een maximaal scenario met twee stadions, een minimaal scenario met 1 stadion en een gespreid scenario, waarbij een stadion voor 40.000 supporters op de nieuwe locatie wordt voorzien en op de huidige situatie een gereduceerd programma voor max. 18.000 supporters wordt voorzien.

### **De Spie**

Voor De Spie werd zowel een maximaal, minimaal als gespreid scenario onderzocht op milieueffecten.



Deze locatie is gelegen tussen 2 spoorlijnen en sluit aan op havenontwikkelingen. De ecologische waarde van het gebied is eerder beperkt. Op iets grotere afstand ligt beschermd erfgoed, maar door de tussenliggende infrastructuur is de impact van de realisatie van een voetbalstadion hierop beperkt. Door deze specifieke ruimtelijke context is de impact ten gevolge van de aanwezigheid van het voetbalstadion eerder beperkt. Ook de impact van het gebruik van het voetbalstadion is – althans qua verstoring – niet zo groot doordat er zich weinig tot geen bewoning bevindt in de nabije omgeving en doordat de verstoringgevoelige fauna zich op grotere afstand bevindt.

Belangrijk is evenwel de ontsluitingsproblematiek. Op microniveau kent De Spie voor een voetbalstadion van die omvang een slechte bereikbaarheid, zowel voor gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer en het openbaar vervoer. Voor zowel de Blankenbergse Steenweg als De Spie is (zonder bijsturing van de verkeersstromen) de N31 Expressweg de belangrijkste aanrijroute. Voor beide locatiealternatieven blijkt dat indien geen specifieke maatregelen worden genomen er een sterke overbelasting van het wegennet zal ontstaan. Weliswaar treden deze effecten beperkt op in de tijd (25 tot 30 matches per jaar per voetbalploeg en de lagere bezetting bij wedstrijden van Cercle Brugge). Hierbij wordt verwacht dat de doorstromingsproblemen bij De Spie groter naar omvang zullen zijn dan bij de Blankenbergse Steenweg. Zowel het minimaal, maximaal en gespreid scenario zullen tav doorstroming zeer significant negatieve effecten met zich meebrengen omwille van het gebruik van het knooppunt op de Blankenbergse Steenweg. Daarom gelden voor de locatie van De Spie gelijkaardige milderende maatregelen op vlak van verkeer als voor de site Blankenbergse Steenweg (zie verder). Op de site van De Spie zal wel voldoende buffering voor ingaand verkeer moeten voorzien worden en ingaand en uitgaand verkeer zal verdeeld moeten worden over N31 en A11, ook naar toegangswegen (bijvoorbeeld via het knooppunt van de A11 met de Alfred Ronsestraat en verder naar de Pathoekeweg via de Herdersbrug. Dit vraagt een verbeterde toegang van De Spie vanuit de zone Pathoekeweg.

Ter hoogte van De Spie is een hoogfrequent gebruik van het stadion acceptabel – en zelfs wenselijk vanuit duurzaam ruimtegebruik – wegens de beperkte aanwezigheid van verstoringgevoelige receptoren. Bij de ontwikkeling van een gespreid scenario (dus één stadion op De Spie) zal nog restruimte ontstaan, omdat niet het volledige planelement wordt ingenomen voor de multifunctionele sportsite. De restruimte blijkt echter te klein om een haalbaar programma

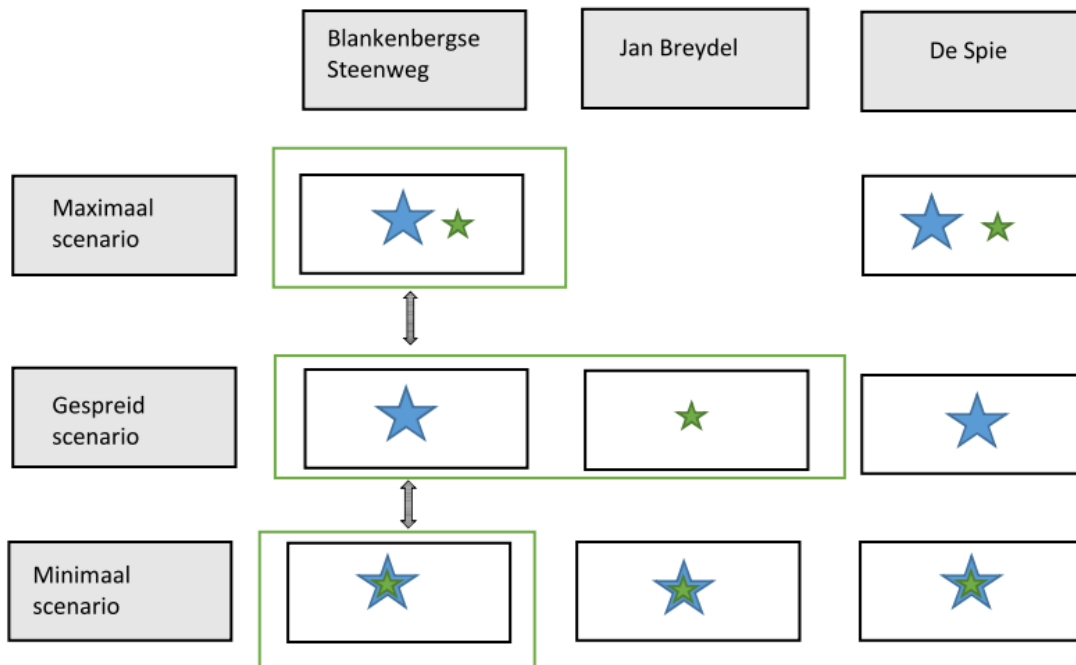
bedrijvigheid te ontwikkelen. Daarnaast zal door het behoud van een kleiner stadion op de huidige site de hinder naar omwonenden rond Jan Breydel aanwezig blijven, hetzij in beperktere mate. Het herlocaliseren van beide voetb ploegen naar De Spie resulteert in significant positieve effecten voor de onmiddellijke omgeving rond Jan Breydel en de ontsluitingswegen in de omgeving en vormt een meerwaarde op vlak van duurzaam ruimtegebruik.

Er is in het planelement voldoende ruimte om zowel het maximaal als minimaal scenario te ontwikkelen. Hoogst waarschijnlijk is er niet voldoende ruimte om de parkeerplaatsen op maaiveld te voorzien en mogelijks zal het parkeren opgevangen worden op een gelaagde wijze. Hierbij dient voldoende parkeerruimte voor bussen gerealiseerd worden op maaiveldniveau.

Samengevat kan gesteld worden dat de locatie De Spie een geschikte locatie is vanuit milieuoogpunt mits implementatie van een aantal milderende maatregelen, zoals bijvoorbeeld de nodige milderende maatregelen inzake buffering en vertraagde afvoer en aanpassingen inzake bereikbaarheid. Hoogfrequent gebruik van het stadion is aanvaardbaar en zelfs aangewezen vanuit duurzaam ruimtegebruik.

### Blankenbergse Steenweg

Deze locatie ligt vlakbij De Spie en is dan ook zeer vergelijkbaar. De milieu-impact hangt evenwel sterk af van de concrete locatie en inplanting van het stadion binnen het planelement. De voorliggende zoekzone is immers zeer ruim. Voor de Blankenbergse Steenweg werd zowel een maximaal, minimaal als gespreid scenario onderzocht op milieueffecten. Daarnaast werd een noordelijke, centrale en zuidelijke ligging binnen het planelement onderzocht op milieueffecten.



Qua mobiliteit is de situatie op macro/meso niveau sterk vergelijkbaar met De Spie: een vlotte ontsluiting kan worden gegarandeerd door de nabijheid van de A11 en de Expressweg N31 maar vergt toch een zeer gerichte verkeersbegeleiding, infrastructurele aanpassingen en een strikt na te streven duurzamere modal split (meer pendelbussen en openbaar vervoer, grote randparking(s) vanwaar pendeldienst effectief kunnen opereren, hoge bezettingsgraad van de personenwagens).

Op microniveau is de site op de Blankenbergse Steenweg evenwel beter ontsluitbaar dan De Spie, mits het nemen van de milderende maatregelen van de discipline mobiliteit. Maar de neveneffecten zijn wel groter omwille van de aanwezigheid van commerciële functies. Interferentie met het verkeer gerelateerd met het retailpark Blauwe Toren Noord vormt een probleem want de verkeersbegeleiding en toegangswegen tot de parkeergelegenheid zal immers op tijdstippen voor en na de match een exclusief gebruik vergen van het noordelijk deel van de Blankenbergse Steenweg. Het zuidelijk deel van de Blankenbergse Steenweg zal vrijwel zeker exclusief moeten gebruikt worden door busvervoer en fietsverkeer. Het exclusief gebruik van het noordelijk deel van de Blankenbergse Steenweg kan deels vermeden worden als de site toegankelijk wordt gemaakt via een aangepast knooppunt van de N31 en de Oostendse Steenweg of een nieuw<sup>19</sup> open afrittencomplex tussen de twee huidige (met de Oostendse Steenweg en Blankenbergse Steenweg), of minstens een bijkomende oprit richting zuiden en aanpassing van de huidige afslagstrook komende vanuit het zuiden. Daarnaast zal een deel van het verkeer via de A11 worden afgewikkeld. Deze maatregelen moeten gerealiseerd zijn voordat de exploitatie van de multifunctionele sportsite van start kan gaan.

Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt een uitgewerkt mobiliteitsplan die de maatregelen van de plan-MER concretiseert bijgevoegd. In dit plan moet duidelijk worden hoe een vlotte verkeersontsluiting van het stadion en nabijgelegen parkeerplaatsen kan gegarandeerd worden in afstemming met een aanvaardbare bereikbaarheid van de commerciële functies in de omgeving.

Voor de ontsluiting via het openbaar vervoer kan het bestaande station Sint-Pieters-Brugge gebruikt worden. Maar bij een noordelijke inplanting van het stadion zal dit evenwel op vrij grote afstand liggen. Dan zal toch vooral het hoofdstation in Brugge kunnen gebruikt worden zodat reizigers via de reguliere lijnvoering van de NMBS aankomen met pendelbussen (De Lijn of andere) naar stadion worden gebracht.

Door de nabijheid van de A11 en N31 is het wegverkeer reeds bepalend voor het omgevingsgeluid in de onmiddellijke omgeving (wonen en avifauna ter hoogte van de Sint-Pietersplas) reeds hinder tgv van deze wegen. De inplanting van een multifunctionele sportsite, al dan niet in combinatie met regionale bedrijvigheid, zal, gezien de huidige situatie, geen significant negatief effect hebben op de bewoning en aanwezige fauna in de omgeving. Langs de Blankenbergse Steenweg worden tav de concentratie NO<sub>2</sub> wel significant negatieve effecten verwacht, indien geen rekening wordt gehouden met de maatregelen die werden voorgesteld in discipline mobiliteit om de autoverplaatsingen van- en naar de site te verminderen. De inplanting van de multifunctionele sportsite – al dan niet in combinatie met regionale bedrijvigheid, zal toch nog van enige impact zijn op het open polderlandschap – gezien de westelijk gelegen N31 er op maaiveld gelegen is en er dus een visuele relatie is met het westelijk gelegen waardevol (relictzone, ankerplaats) polderlandschap.

Hoogfrequent gebruik van het voetbalstadion is wenselijk vanuit duurzaam ruimtegebruik en is aanvaardbaar op een noordelijke, centrale of zuidelijke ligging. Een noordelijke, centrale of zuidelijke ligging vertoont onderling onderscheidende milieukeurmerken. Een centrale ligging resulteert in een lagere impact op het geluidsklimaat van de nabijgelegen woongebieden Sint-Pieters en Zuienkerke. Blankenbergse Steenweg. Een multifunctionele sportsite in het noorden van het planelement kan fungeren als een baken bij het naderen van Brugge vanuit het noorden en de A11. Een zuidelijke ligging sluit dan weer beter aan bij de recreatiefunctie rond de Sint-Pietersplas en is beter bereikbaar voor fietsers en voetgangers vanuit het centrum van Brugge door de kortere

<sup>19</sup> Gezien de huidige aansluitingscomplexen zich op een tussenafstand van 3 à 5 km bevinden, is de realisatie van een nieuw (bijkomend) complex niet evident.

afstand tot de site. Het is niet wenselijk om zware industriële activiteiten in het planelement in te planten.

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

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

#### *7.7.2.1.3 Passende beoordeling*

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

M.b.t. de aanwezigheid van migratiestructuren voor de Meervleermuis binnen het studiegebied is het voorkomen van verstoring ingevolge verlichting van belang. Rekening houdend met de



bestemmingen waar deze voorkomen is verlichting er niet noodzakelijk. Dit kan verder uitgewerkt worden op projectniveau bij de opmaak van een beheervisie voor deze gebieden.

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

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

**Milderende maatregelen (zonder multifunctionele sportsite)**

Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige	Vertaling in het RUP
Voorzien van volgende toegangen voor de ontsluiting van de zones voor bedrijvigheid <ul style="list-style-type: none"> <li>Blankenbergse Steenweg via de N371-Blankenbergse Steenweg. Deze toegang geeft ontsluiting naar het op- en afrittencomplex en zo de N31 en A11.</li> </ul>	GP + SV			De ontsluiting werd ingetekend op het grafisch plan (artikel 3.19).
Spreiding van de ontsluiting van bedrijventerreinen De Spie en Blankenbergse Steenweg. De bijkomende verkeersgeneratie wordt zo gespreid over meerdere routes. Dit kan door de toegangen naar de terreinen op een dergelijke wijze te voorzien dat het verkeer gestuurd worden. Dit wordt verder ondersteund door aangepaste bewegwijzering.	T + SV			Het principe van gespreide ontsluiting is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 3.9 .
Parkeervraag afwikkelen binnen afbakening bedrijventerrein. Deze parkeervraag kan afgewikkeld worden op niveau van het individuele bedrijfsperceel of onder een collectieve vorm op niveau van het bedrijventerrein (een globaal aanbod voor het volledige bedrijventerrein of een deel van het bedrijventerrein (zoals samenwerking tussen individuele bedrijven). Wanneer het bedrijventerrein en de multifunctionele sportsite geclusterd worden, kan een gemeenschappelijk aanbod voor bedrijventerrein en sportsite uitgewerkt worden	SV			In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.8) werden bepalingen over het afwikkelen van de parkeervraag opgenomen.
De parkeerverordening van de stad Brugge wordt nagekeken en indien nodig aangepast om de uitvoering van de maatregelen mogelijk te maken.			Brugge	Dit is niet van toepassing op voorliggend RUP.
Laad- en losruimten en relevante installaties afschermen in de richting van de kritische punten	T, SV			In de stedenbouwkundige voorschriften voor bedrijvigheid is dit inrichtingsprincipe opgenomen in artikel 3.3. Dit heeft betrekking op de in de ruimere omgeving gelegen woningen.
Voorzien van de nodige ruimte om de aanleg van een gronddam mogelijk te maken tussen de zone voor bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Een nuttige reductie kan pas gerealiseerd worden indien de gronddam 5 à 6 meter hoog is.	SV, GP			Deze bepaling met betrekking tot het voorzien van een gronddam heeft betrekking op een aantal woningen die ten oosten van het

				bedrijventerrein gelegen zijn (aan de overzijde van de Blankenbergse Steenweg. Deze grond dam of andere geluidswerende maatregelen wordt voorzien binnen de bufferzone van artikel 3.20.
<p>Voorkomen van bodemzetting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Om bodemzetting ten gevolge van langdurige belasting te voorkomen, dienen voorafgaand aan de uitvoering van werken de nodige sonderingen en boringen uitgevoerd te worden zodat een duidelijk beeld verkregen wordt van het voorkomen van zettinggevoelige bodemlagen. Daar waar zeer ondiep klei voorkomt, kan bvb het lokaal afgraven overwogen worden. Komt klei op een grotere diepte voor, dienen andere maatregelen getroffen te worden om de stabiliteit van de constructies te garanderen (bvb aangepaste diepte fundering, aangepast type fundering, ...).</li> <li>• Om bodemzetting ten gevolge van bemaling te voorkomen, dient in eerste instantie de invloedssfeer van de bemaling beperkt te worden (zie discipline grondwater). Daarnaast dient de aanwezigheid van gevoelige lagen binnen de invloedssfeer van de bemaling in kaart gebracht worden evenals de aanwezigheid van bebouwing die mogelijk stabiliteitsproblemen kan ondervinden door ontwatering</li> </ul>		PO		Deze milderende maatregel situeert zich op project- en uitvoeringsniveau en hoeft dus geen vertaling in het RUP.
<p>Beperken invloedssfeer bemaling, bijvoorbeeld door het werken met een aangepaste uitvoeringstechniek zoals retourbemaling, een meer gesloten bouwput waarbij door middel van bvb damplanken of onderwaterbeton de randen en de onderzijde van de bouwput worden afgesloten, ...</p>		PO, BS		Deze milderende maatregel situeert zich op project- en uitvoeringsniveau en hoeft dus geen vertaling in het RUP.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperken verdroging van de grondwatertafel door het nemen van volgende maatregelen:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag</li> <li>◦ Vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem, bijvoorbeeld door een aangepaste diepte, door het aanbrengen van drempels, ...</li> <li>◦ Maximaal in te zetten op het gebruik van doorlatende materialen</li> </ul> </li> </ul>	SV, T			Maatregelen met betrekking tot het beperken van verdroging zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.12).
<p>Maatregelen om de effecten tav ecotoopinname te beperken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• waterlopen in het plangebied in open tracé behouden</li> </ul>	SV			Maatregelen met betrekking tot het beperken van de effecten ten aanzien van

<ul style="list-style-type: none"> <li>• integreren van ecologisch waardevolle ecotopen in het ontwerp, bvb. Ecotopen in de rand integreren in bufferzones, overhoeken, ...</li> <li>• zone voor dagrecreatie: voorzien van een gepast beheer voor de gracht rond Hoeve Ter Walle en beheren en beschermen van de waardevolle autochtone hagen</li> <li>• behoud van bestaande corridors en stapstenen, voldoende corridors tussen de bebouwing voorzien en nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van wegenis</li> </ul>				ecotoopinname zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.13). Met betrekking tot Hoeve Ter Walle zijn specifieke bepalingen opgenomen in artikel 4.2.
Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken</li> <li>• Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.</li> <li>• Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied).</li> <li>• Doordachte opstelling van lichtarmaturen</li> <li>• Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit</li> </ul>	SV			Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken, zijn ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften van artikels 3.14, 4.6, 5.2 en 6.3.
Buffering van het bedrijventerrein ter hoogte van de Blankenbergse Steenweg dient maximaal rekening te houden met de historische context van het landschap en het typerende landschapsbeeld. Concreet betekent dit in westelijke richting geen massieve groenbuffer maar graslanden, boomgaarden in combinatie met perceelsrandbegroeiing (bvb hagen, houtkanten, knotbomen) als buffer binnen het bedrijventerrein (ca. 20m). Aansluitend bij de bedrijfsgebouwen zelf wordt wel een gesloten groenscherm aangelegd, met een minimum breedte van 15m	SV			In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.21) zijn bepalingen met betrekking tot buffering van het bedrijventerrein ter hoogte van de Blankenbergse Steenweg opgenomen en werd de buffer op het grafisch plan ingetekend.
Met betrekking tot de Blankenbergse dijk dient de zone van de dijk (24 m breed cf de studie van het landschapsplan van studiebureau Fris in het landschap) gevrijwaard te blijven. De nodige aandacht dient besteed aan de aansluiting van het landschap van het bedrijventerrein incl. buffer op het landschap van de dijk	SV, GP			De Blankenbergse Dijk werd op het grafisch plan ingetekend met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (artikel 5).
Kleine landschapselementen moeten maximaal behouden blijven	SV			Er werden in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen opgenomen met betrekking

				tot het maximaal behouden van kleine landschapselementen (artikel 3.13).
Maximaal behoud en eventuele opwaardering van bouwkundig erfgoed. Bij de uitwerking van het plan moet bekeken worden in welke mate een behoud van de erfgoedelementen, al dan niet met een aangepaste functie, samengaat met de inname van het terrein. Zo behoud niet mogelijk is, dient het bouwkundig erfgoed minstens gedocumenteerd te worden	SV, T			Het behoud van de verschillende in het gebied gelegen hoeves die aangeduid zijn op de inventaris van het bouwkundige erfgoed kan de ontwikkeling van het bedrijventerrein hypothekeren. In de stedenbouwkundige voorschriften worden daarom opgenomen dat afbraak van dit bouwkundig erfgoed toegelaten is. Dit kan enkel onder de voorwaarde dat het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd wordt (artikel 3.17)
Uitgebreide terreininventarisatie naar archeologisch waardevolle sites en structuren	SV			Het betreft sectorwetgeving en wordt daarom niet vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.
Groene auditieve en visuele buffer en kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie	SV			De aanleg van een buffer is verplicht gemaakt op die plaatsen waar aangrenzende bestemmingen mogelijk niet complementair zouden kunnen zijn. Dit betekent dat langs zuidelijke zijde van het bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg (ter hoogte van het recreatiegebied) een extra

			<p>buffer moet worden aangelegd (artikel 3.16). In het oosten (Blankenbergse Steenweg) is een buffer op het grafisch plan ingetekend (artikel 3.20) en in het westen zijn reeds specifieke bepalingen opgenomen in functie van de buffering ten opzichte van de Blankenbergse Dijk. In het noorden is deze verplichting niet opgenomen gezien de aangrenzende bestemming 'gebied voor stedelijke activiteiten' is en beide bestemmingen (bedrijvigheid en stedelijke activiteiten) bepaalde functies (kunnen) delen. Aandacht voor de landschappelijke integratie en architecturale kwaliteit is als principe opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.3.</p>
--	--	--	---

*Milderende maatregelen Multifunctionele sportsite*

Blankenbergse Steenweg	De Spie	Jan Breydel	Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige	Vertaling in het RUP
x	x		Max 7.200 parkeerplaatsen (excl randparking)	SV			Het maximaal aantal parkeerplaatsen (7.200) werd opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.5)
x	x		De implementatie van voldoende parkeerplaatsen op en nabij de site moet bij de inrichting en de organisatie van de omgeving (gebruik parkeergelegenheden op omringende site) concreet gemaakt worden in een mobiliteitsstudie. Wanneer het bedrijventerrein en de multifunctionele sportsite geclusterd worden, kan een gemeenschappelijk aanbod voor bedrijventerrein en sportsite uitgewerkt worden.	SV			Een gemeenschappelijk parkeeraanbod voor bedrijvigheid en voetbalstadion (zone voor stedelijke activiteiten) is verplicht opgelegd via de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.5. De opmaak van een gemeenschappelijke mobiliteitsvisie waarin de in het plan-MER aangehaalde bemerkingen met betrekking tot parkeren aan bod moeten komen, werd opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.7.
			De parkeerverordening van de stad Brugge wordt nagekeken en indien nodig aangepast om de uitvoering van de maatregelen mogelijk te maken.			Brugge	Dit is niet van toepassing op voorliggend RUP.

x	x		Een capaciteit voor minimaal 100 supportersbussen	SV			De minimale capaciteit van supportersbussen werd opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.5).
x	x		Maatregelenpakket bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ondersteunende maatregelen om het autogebruik naar de site en onmiddellijke nabijheid te beperken (bv verhoging wagenbezettingsgraad, gebruik randparkings, stimuleren busvervoer, ...) en sturing van het verkeer via de N31 en de A11 van/naar de site</li> <li>• infrastructurele ingrepen maatregelen op het niveau van de verbetering van de ontsluiting van ofwel de bestaande verkeerscomplexen van de N31 met Blankenbergse Steenweg of de Oostendse Steenweg ofwel een bijkomend aansluitingscomplex</li> </ul> Verdere uitwerking van de mobiliteitsmaatregelen met doorwerking naar een mobiliteitsstudie op projectniveau	SV			De opmaak van een gemeenschappelijke mobiliteitsvisie waarin de mobiliteitsmaatregelen moeten worden uitgewerkt, is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.4. en 2.7. Cumulatieve voorwaarden (onder andere dit maatregelenpakket) met betrekking tot mobiliteit en ontsluiting waaraan voldaan moet zijn (d.w.z. waarvoor desgevallend een vergunning moet zijn bekomen) voor een stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeleverd voor het voetbalstadion zijn opgenomen in artikel 2.6. Ontsluitingsprincipes zijn eveneens opgenomen in artikel 2.5.
x	x	x	Uitwerken van een evenementenvervoerplan met een (minstens gelijkwaardig) maatregelenpakket indien andere sterk verkeer genererende activiteiten in het stadion plaatsvinden	SV			Deze voorwaarde werd opgenomen in de stedenbouwkundige



							voorschriften in artikel 2.7.
x	x	x	Gespreid scenario: vermijden van het gelijktijdig organiseren van 2 wedstrijden (met een volledige of quasi volledige bezetting)	SV			Cumulatieve voorwaarden (onder andere deze maatregel) met betrekking tot mobiliteit en ontsluiting waaraan voldaan moet zijn voor een stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeleverd voor het voetbalstadion zijn opgenomen in artikel 2.6.
x			Sturing van het verkeer – Ontsluiting via N31 en A11: <ul style="list-style-type: none"> <li>• via de N31, met aanpassingen voor de ingaande stroom (capaciteitsverhoging van de afslagstrook) en aanpassingen voor de uitgaande stroom (nieuwe toerit naar N31 of afwikkeling via complex van de Oostendse Steenweg).</li> <li>• via de A11 (verkeersbegeleiding via knooppunt met de Blankenbergse Steenweg en/of Ronsestraat).</li> </ul>	SV+ T			De mogelijke ontsluitingsprincipes werden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.5 en 2.6. Ook in de toelichtingsnota werd hieraan aandacht besteed.
	x		Sturing van het verkeer – Ontsluiting via A11 en N31: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aangepaste ontsluiting naar A11 met promoten van het gebruik van de A11</li> <li>• Aangepaste ontsluiting naar N31 door infrastructurele optimalisatie</li> </ul>				Niet van toepassing omdat er in voorliggend RUP gekozen is voor de site Blankenbergse Steenweg.
x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geluid maximaal binnen het stadion te houden door luidsprekers aan de overkapping te bevestigen en naar de toeschouwers te richten</li> </ul>		BS		Deze maatregel is vertaald in artikel 2.10
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorkomen van bodemzetting                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Om bodemzetting ten gevolge van langdurige belasting te voorkomen, dienen voorafgaand aan de uitvoering van werken de nodige sonderingen en</li> </ul> </li> </ul>		PO, BS		Deze maatregel is vertaald in artikel 2.10.

			<p>boringen uitgevoerd te worden zodat een duidelijk beeld verkregen wordt van het voorkomen van zettinggevoelige bodemlagen. Daar waar zeer ondiep klei voorkomt, kan bvb het lokaal afgraven overwogen worden. Komt klei op een grotere diepte voor, dienen andere maatregelen getroffen te worden om de stabiliteit van de constructies te garanderen (bvb aangepaste diepte fundering, aangepast type fundering, ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Om bodemzetting ten gevolge van bemaling te voorkomen, dient in eerste instantie de invloedssfeer van de bemaling beperkt te worden (zie discipline grondwater). Daarnaast dient de aanwezigheid van gevoelige lagen binnen de invloedssfeer van de bemaling in kaart gebracht worden evenals de aanwezigheid van bebouwing die mogelijk stabiliteitsproblemen kan ondervinden door ontwatering.</li> </ul>				
x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperken invloedssfeer bemaling, bijvoorbeeld door het werken met een aangepaste uitvoeringstechniek zoals retourbemaling, een meer gesloten bouwput waarbij door middel van bvb damplanken of onderwaterbeton de randen en de onderzijde van de bouwput worden afgesloten, ...</li> </ul>		PO, BS		Deze milderende maatregel situeert zich op project- en uitvoeringsniveau en hoeft dus geen vertaling in het RUP.
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperken verdroging van de grondwatertafel door het nemen van volgende maatregelen:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag</li> <li>◦ Vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem, bijvoorbeeld door een aangepaste diepte, door het aanbrengen van drempels, ...</li> <li>◦ Maximaal in te zetten op het gebruik van doorlatende materialen</li> </ul> </li> </ul>	SV			Maatregelen met betrekking tot het beperken van verdroging zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.9).
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatregelen om de effecten tav ecotoopinname te beperken:</li> </ul>	SV			Maatregelen met betrekking tot het

			<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ waterlopen in het plangebied in open tracé behouden</li> <li>◦ integreren van ecologisch waardevolle ecotopen in het ontwerp, bvb. ecotopen in de rand integreren in bufferzones, overhoeken, ...</li> <li>◦ behoud van bestaande corridors en stapstenen, voldoende corridors tussen de bebouwing voorzien en nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van wegenis</li> </ul>				beperken van de effecten ten aanzien van ecotoopinname zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.11).
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Geen of zo weinig mogelijk verlichting gebruiken</li> <li>◦ Vermijden van rechtstreeks opwaarts gericht licht door steeds maximaal neerwaarts gerichte, geleidende verlichting te gebruiken.</li> <li>◦ Beperken van weerkaatst opwaarts licht door verlichting uitsluitend te richten op de te verlichten plaats (het doelgebied).</li> <li>◦ Doordachte opstelling van lichtarmaturen</li> <li>◦ Verlichten met betrekkelijk langgolvig licht en een beperkte verlichtingsintensiteit</li> </ul> </li> </ul>	SV			Maatregelen om de effecten van lichtverstoring te beperken zijn opgenomen in artikel 2.10.
x			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Buffering ter hoogte van de Blankenbergse Steenweg dient maximaal rekening te houden met de historische context van het landschap en het typerende landschapsbeeld. Concreet betekent dit in westelijke richting geen massieve groenbuffer maar graslanden, boomgaarden in combinatie met perceelsrandbegroeiing (bvb hagen, houtkanten, knotbomen).</li> </ul>	SV			De buffering ter hoogte van de Blankenbergse Steenweg (en de in het plan-MER geschetste randvoorwaarden hiervoor) is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.15) en ingetekend op het grafisch plan.
x			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met betrekking tot de Blankenbergse dijk dient de zone van de dijk (24 m breed cf de studie van het landschapsplan van studiebureau Fris in het landschap) gevrijwaard te blijven. De nodige aandacht dient besteed aan de aansluiting van het landschap van het</li> </ul>	SV, GP			De Blankenbergse Dijk werd op het grafisch plan ingetekend met bijhorende

			bedrijventerrein incl. buffer op het landschap van de dijk.				stedenbouwkundige voorschriften (artikel 5).
	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visuele en auditieve buffering tov de omgeving van de parkbegraafplaats.</li> </ul>	SV			Niet van toepassing omdat er in voorliggend RUP gekozen is voor de site Blankenbergse Steenweg
x			<ul style="list-style-type: none"> <li>• De herkenbaarheid van de Lisseweegse Vaart in het landschap, moet behouden blijven en wordt bijgevolg niet ingebuisd (cfr. discipline oppervlaktewater)</li> </ul>	SV, GP			Niet van toepassing omdat er in voorliggend GRUP gekozen is voor de site Blankenbergse Steenweg
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine landschapselementen moeten maximaal behouden blijven</li> </ul>	SV			Er werden in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen opgenomen met betrekking tot het maximaal behouden van kleine landschapselementen (artikel 2.11).
x			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal behoud en eventuele opwaardering van erfgoedwaarden. Bij de uitwerking van het plan moet bekeken worden in welke mate een behoud van de erfgoedelementen, al dan niet met een aangepaste functie, samengaat met de inname van het terrein. Zo behoud niet mogelijk is, dient het bouwkundig erfgoed minstens gedocumenteerd te worden.</li> </ul>	SV			Het behoud van het bouwkundig erfgoed kan de ontwikkeling van het bedrijventerrein hypothekeren. In de stedenbouwkundige voorschriften worden daarom opgenomen dat afbraak van dit bouwkundig erfgoed toegelaten is. Dit kan enkel onder de voorwaarde dat het bouwkundig erfgoed

							gedocumenteerd wordt (artikel 2.13)
x	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitgebreide terreininventarisatie naar archeologisch waardevolle sites en structuren</li> </ul>	SV			Het betreft sectorwetgeving en wordt daarom niet vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

***Aanbevelingen (zonder multifunctionele sportsite)***

Omschrijving maatregel	Vertaling in het RUP
Optimalisatie van de route en bediende haltes langs lijn 23 Brugge Station – Blauwe Toren zodat de bijkomende bedrijventerrein ook goed bediend worden. Deels kunnen fiets- en voetgangersverbindingen voorzien worden, zodat een vlotte verbinding met de haltes ontstaat	Deze maatregelen valt buiten de scope van voorliggend RUP en horen thuis onder het flankerende beleid. Aandacht voor andere vervoermiddelen dan de wagen wordt wel gevraagd door de opmaak van een bedrijfsvervoersplan verplicht op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.10)
Monitoring van mogelijk sluipverkeer in de Sint-Pietersmolenstraat	Deze maatregel valt buiten de scope van voorliggen RUP en hoort thuis onder het flankerend beleid.
Gezamenlijk bedrijfsvervoerplan opmaken	De opmaak van een bedrijfsvervoersplan is ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 3.10).
Milieuzonering in deel Blankenbergse Steenweg om hinder naar omwonenden en meer specifiek bewoners langsheen Blankenbergse Steenweg tot een minimum te beperken	Milieuzonering is geen aspect dat zonder meer ruimtelijk kan worden vertaald en heeft eveneens betrekking op de betreffende sectorwetgeving. Bovendien wordt er reeds voorzien in een grondnam ten opzichte van de woningen langsheen de Blankenbergse Steenweg.
Bij het heraanleggen van de Blankenbergse Steenweg voorzien van een geluidsarm wegdek op de Blankenbergse Steenweg tussen de N31 en de N9.	Deze aanbeveling geeft een suggestie weer die zich op uitvoeringsniveau bevindt en niet wordt opgenomen in voorliggend RUP.
Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems	Het beperken van bodemverstoring is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 3.9.

<p>Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op het maximaliseren van opvang en het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> <p>De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.</p>	<p>Dit betreft basisprincipes met betrekking tot het integraal waterbeleid, dewelke principieel dienen gevolgd te worden vanuit de sectorale wetgeving. Om die reden wordt hiertoe geen bepaling opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>Wat betreft de buffervoorzieningen thv Blankenbergse Steenweg kan deze in een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg gerealiseerd worden</p>	<p>Dit principe (lintvormig bekken langsheen de oostelijke zijde van de Blankenbergse Dijk en langs de Blankenbergse Steenweg) is opgenomen in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 3.21</p>
<p>Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen</p>	<p>Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen is opgenomen in de artikel 3.11 van de stedenbouwkundige voorschriften.</p>
<p>Bij eventuele aanpassingen aan de Sint-Pietersplas voorzien van natuurlijke oeverzones en steile afslagoevers voor Oeverzwaluw</p>	<p>Deze aanbeveling is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4.3).</p>
<p>Zone voor dagrecreatie in het planelement Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg – De Spie: eventuele aanplantingen met autochtoon, standplaatsgeschikt en inheems plantgoed</p>	<p>Deze aan beveling situeert zich eerder op uitvoeringsniveau en wordt niet vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. In de toelichtingsnota wordt deze suggestie wel meegegeven.</p>
<p>Verder onderzoek in de projectfase naar specifieke inplantingslocaties, waarbij lokale waarnemingen en tellingen uitgevoerd worden naar de vogel- en vlermuiscpopulaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat mogelijks randvoorwaarden zullen worden opgelegd (bvb. stillegging in bepaalde periodes of bij bepaalde milieukarakteristieken).</p>	<p>Het betreft hier een aanbeveling die zich op projectniveau bevindt en geen vertaling hoeft in voorliggend RUP.</p>
<p>De keuze als grenslijn biedt opportuniteiten om het historisch lijnrelict dat de Blankenbergse Steenweg is, opnieuw meer zichtbaarheid te geven in het landschap. Waar de dijk vroeger een beschermende functie had, kan ze nu een afschermende functie krijgen waarbij de zachte bestemming van het landbouwgebied met</p>	<p>De Blankenbergse Dijk werd op het grafische plan ingetekend (artikel 5).</p>

<p>overdruk natuurverweving afgescheiden wordt van de harde bestemming als regionaal bedrijventerrein ten oosten van de dijk. Zo kunnen de waterbuffervoorzieningen voor bedrijvigheid en de eventuele multifunctionele sportsite thv Blankenbergse Steenweg als een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg gerealiseerd worden met daarop aansluitend een visueel bufferend groenlint. De historische dijk krijgt zo op een functionele wijze een plaats en wordt als zelfstandig en duidelijk herkenbaar landschapselement in het geheel van ontwikkelingen in deze zone geïntegreerd.</p>	
<p>Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO<sub>2</sub> reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten</p>	<p>Dit betreft geen element van stedenbouwkundige aard en kan bijgevolg niet in de stedenbouwkundige voorschriften of (ruimtelijk) in het grafisch plan worden opgenomen.</p>
<p>Doordachte oriëntatie van de multifunctionele sportsite: kantoorruimten en andere permanente locaties zoveel mogelijk zuid gericht oriënteren</p>	<p>Zie aanbevelingen multifunctionele sportsite</p>
<p>Voorzien in een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen De Spie en de bedrijventone ten zuiden van de spoorlijn Brugge-Blankenberge</p>	<p>Deze aanbeveling geeft een suggestie weer die buiten het plangebied valt en niet wordt opgenomen in voorliggend RUP.</p>

### *Aanbevelingen multifunctionele sportsite*

Blankenbergse Steenweg	De Spie	Jan Breydel	Omschrijving maatregel	Vertaling in het RUP
x	x		Monitoring van mogelijk sluipverkeer in de Sint-Pietersmolenstraat	Deze maatregel valt buiten de scope van voorliggen RUP en hoort thuis onder het flankerend beleid.
x	x	x	Via een dynamische bewegwijzering van de parkeerplaatsen of segmenten van de parkings de voertuigenstroom leiden zodat de afwikkeling vlot op het terrein vlot verloopt en er geen terugslag naar de omliggende stroomwegen is.	Aspecten van dynamische bewegwijzering bevinden zich eerder op uitvoeringsniveau (flankerend beleid). In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.7) is de opmaak van een mobiliteitsstudie opgelegd waarin dergelijke aspecten moeten aan bod komen.

x	x		Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems	Het beperken van bodemverstoring is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.4.
x	x		<p>Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op opvang en het maximaliseren van het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> <p>De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsgrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.</p>	Dit betreft basisprincipes met betrekking tot het integraal waterbeleid, dewelke principieel dienen gevolgd te worden vanuit de sectorale wetgeving. Om die reden wordt hiertoe geen bepaling opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften
x			Wat betreft de buffervoorzieningen kan deze in een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg gerealiseerd worden	Dit principe (lintvormig bekken langsheen de oostelijke zijde van de Blankenbergse Dijk en langs de Blankenbergse Steenweg is opgenomen in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.15
x	x		Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen	Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen is opgenomen in artikel 2.5 van de stedenbouwkundige voorschriften.
x	x	x	Elementen integreren in het project die bijdragen tot het bereiken van de doelstellingen van het klimaatplan Brugge te halen: 20% CO <sub>2</sub> reductie tegen 2020 en klimaatneutrale stad tegen 2050 door oa. te streven naar een minimale energie impact door inzet van hernieuwbare	Dit betreft geen element van stedenbouwkundige aard en kan bijgevolg niet in de stedenbouwkundige voorschriften of (ruimtelijk) in het grafisch plan worden opgenomen.



			energiebronnen en gebruik van restwarmte via bv. bestaande warmtenet of anderzijds via nieuwe warmteproducenten	
x	x	x	Doordachte oriëntatie van de multifunctionele sportsite: kantoorruimten en andere permanente locaties zoveel mogelijk zuid gericht oriënteren	Deze inrichtingsprincipes zijn ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.3).
x	x	x	Gebruik van duurzame en energiezuinige verlichting in de multifunctionele sportsite, oefenvelden, parking, ... indien verlichting noodzakelijk wordt geacht	Deze aan beveling situeert zich op project- uitvoeringsniveau en wordt niet vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.
	x		Voorzien in een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen De Spie en de bedrijvzone ten zuiden van de spoorlijn Brugge-Blankenberge. Dit om bvb gebruik te kunnen maken van de voorzieningen op het B-park.	Niet van toepassing omdat er in voorliggend RUP gekozen is voor de site Blankenbergse Steenweg
x	x	x	Een maatregel die in alle situaties interessant is om het geluid en/of de perceptie van geluid op en rond een inrichting maximaal te beperken, is communicatie met de omwonenden.	Deze aanbeveling situeert zich op project- en uitvoeringsniveau en wordt niet vertaald in voorliggend RUP.

### 7.7.2 Ruimtelijk Veiligheidsrapport

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

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

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

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

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

### 7.7.3 Gewenste ruimtelijke structuur

#### **Blankenbergse Steenweg als voorkeurslocatie voor de inplanting van een voetbalstadion voor Club Brugge**

Het huidige functioneren van het voetbalstadion op Jan Breydel (voor zowel Club Brugge als Cercle Brugge) verloopt, zoals uit de plan-MER opgesteld voor de herneming blijkt, vanuit milieu-oogpunt niet ideaal. Vanuit Club Brugge is er de intentie voor een capaciteitsverhoging tot 40.000 toeschouwers. Een capaciteitsuitbreiding op de site Jan Breydel is vanuit milieu-oogpunt maar ook ruimtelijk niet ideaal vandaar dat de vraag tot herlokalisatie van (een deel van) de activiteiten op Jan Breydel zich opdringt.

In de actualisatie plan-MER werden, behalve de huidige site (Jan Breydel) verschillende locaties (De Spie en Blankenbergse Steenweg) en verschillende scenario's onderzocht op hun milieu-effecten. Er werd, zoals eerder in de toelichtingsnota aangehaald, een minimaal, maximaal en gespreid scenario onderzocht. In voorliggend RUP wordt gekozen voor het gespreide scenario waarbij op Jan Breydel mogelijkheden zijn voor Cercle Brugge (gemeentelijk initiatief) en een nieuwe voetbalstadion wordt ingeplant op de site Blankenbergse Steenweg. Ondanks het feit dat beide voetbalploegen op een andere locatie zullen spelen, moet er om mobiliteitsredenen toch vermeden worden dat er gelijktijdig 2 wedstrijden met een volledige of quasi volledige bezetting doorgaan.

Zowel De Spie als Blankenbergse Steenweg komen uit de actualisatie plan-MER als principieel aanvaardbare locaties voor de inplanting van een voetbalstadion vanuit milieuoogpunt mits het nemen van een aantal (per locatie verschillende) milderende maatregelen. Op microniveau is de site op de Blankenbergse Steenweg beter ontsluitbaar dan De Spie, mits het nemen van de milderende maatregelen van de discipline mobiliteit.

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

Een inplanting van dergelijke stedelijke activiteit past bovendien binnen de visie op het regionaalstedelijk gebied Brugge zoals deze in het door de Vlaamse Regering op 4 februari 2011 goedgekeurde GRUP werd neergeschreven en waarvan de concepten en basisprincipes in voorliggend RUP nog steeds blijven gelden en herbevestigd worden. Een uitgangspunt was immers dat, bij de inplanting van nieuwe regionaal stedelijke ontwikkelingen, de herinrichting van de N31 als drager van een kamstructuur met hoogdynamische activiteiten zou worden bestemd en versterkt. Specifiek met betrekking tot het noordelijk segment van de N31 (tot aan de spoorweg Brugge-Oostende) wordt gesteld dat daar ontsluitingen naar grootschalige zones toelaatbaar zijn die functioneren op regionaal stedelijk niveau. De inplanting van een stadion op die locatie voldoet met andere woorden aan die eerdere goedgekeurde uitgangspunten.

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

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

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

In de actualisatie van de plan-MER werd een inplanting van het voetbalstadion onderzocht op 3 mogelijke inplantingsalternatieven: in het noorden, in het midden en in het zuiden. Een noordelijke, centrale of zuidelijke ligging vertoont onderling weinig onderscheidende milieukenmerken. Een centrale ligging resulteert in een lagere impact op het geluidsklimaat van de nabijgelegen woongebieden Sint-Pieters en Zuienkerke. Blankenbergse Steenweg. Een zuidelijke ligging sluit dan weer beter aan bij de recreatiefunctie rond de Sint-Pietersplas en is beter bereikbaar voor fietsers en voetgangers vanuit het centrum van Brugge door de kortere afstand tot de site. Een voetbalstadion in het noorden van het planelement kan fungeren als een baken bij het naderen van Brugge vanuit het noorden en de A11. De beoordeling van de milieu-effecten m.b.t. een noordelijke, centrale of zuidelijke ligging van het stadion op de site, is niet onderscheidend. Vanuit veiligheidsredenen opgelegd door de politie (snellere ontruiming en scheiden van

supportersstromen) krijgt een inplanting in het noorden van dit gebied de voorkeur. Door een noordelijke inplanting is eveneens de kans op hinder voor de nabijgelegen woongebieden op vlak van parkeeroverlast, vandalisme, confrontatie supportersgroepen,... aanzienlijk kleiner. Bovendien zal er bij een keuze voor een noordelijke ligging minder hinder dan bij een ligging in het midden of in het zuiden veroorzaakt worden voor de nabij gelegen woonkernen gezien deze dan verder af gelegen zijn. Daarom wordt geopteerd om het voetbalstadion in het noorden van het deelgebied te voorzien en de bedrijvigheid in het zuiden aansluitend aan het recreatiegebied.

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

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

### **Programma nieuw voetbalstadion Club Brugge**

Het stadion zal volgende elementen bevatten:

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

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

Een inschatting op basis van een indicatieve intekening op planniveau levert onderstaand beeld van ruimtebeslag. Deze inschatting is indicatief, past binnen de voorziene zone voor stedelijke activiteiten en laat beperkt speling voor de noodzakelijke ontwerprijheid bij het concrete opmaak van de plannen.

	#	m <sup>2</sup> /stuk		
<b>Voetbalstadion voor 40.000 toeschouwers + nodige circulatie</b>			62.500	m <sup>2</sup>
Oefenterreinen	5	14.360	71.800	m <sup>2</sup>
Jeugdkleedkamers			3.905	m <sup>2</sup>
Parkings	7.200	30	216.000	m <sup>2</sup>
Busparkings	160	70	11.200	m <sup>2</sup>
Bufferbekken			12.500	m <sup>2</sup>
Bufferzones tussen de stadion en de omgeving			32.996	m <sup>2</sup>
Weginfrastructuur op het terrein zelf (inclusief fietsenstallingen)			7.500	m <sup>2</sup>
Circulatie ruimte naar de verschillende bestemmingen (voetgangers, spelers, bezoekers, ...)			5.000	m <sup>2</sup>
Door vormgeving van het terrein, verloren zones			6.700	m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL</b>			<b>430.101</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

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

De inplanting van een voetbalstadion van maximaal 40.000 toeschouwers en een regionaal bedrijventerrein heeft gevolgen voor de mobiliteit op alle vlakken. Dit betekent dat enerzijds een aantal voorwaarden in voorliggend plan worden opgenomen maar anderzijds een heel uitgebreid programma aan flankerende maatregelen zal moeten worden uitgewerkt met de betrokken actoren. Gezien de dynamiek van het voetbalstadion (verkeersstromen) zal het stadion maatgevend werken en zijn de voorgestelde maatregelen ook voldoende voor het bedrijventerrein. Wanneer wordt uitgegaan van het doorgerkende autonoom scenario in de plan-MER 80% auto gebruik en een wagenbezettingsgraad van 3 personen, komt ongeveer 20% van de supporters niet met de auto naar het stadion (als bestuurder of passagier) in een situatie zonder maatregelenpakket. Dit komt neer op 8000 supporters. Uit de effectbeoordeling (en bijhorende doorrekeningen) uit de plan-MER blijkt dat voor de locatie Blankenbergse Steenweg het wegennet dit niet aankan (complex N31 met Blankenbergse Steenweg is maatgevend). Bekeken vanuit deze maatgevende capaciteit moeten ongeveer 18000 supporters (op 40000) niet met de auto naar het stadion (of de onmiddellijke omgeving) kunnen komen. Er kunnen maximaal 22000 supporters met de auto naar het stadion (of directe omgeving) komen. Met de directe of onmiddellijke omgeving worden eventuele parkeergelegenheden in de onmiddellijke nabijheid, zoals aan de oostzijde van de Blankenbergse Steenweg (B-Park, Blauwe Toren of zelfs aan de Pathoekeweg) bedoeld. Dit zijn parkeergelegenheden die eveneens te bereiken zijn via de N31 en A11 en het complex met de Blankenbergse Steenweg.

Dit betekent dat gelet op de capaciteit van het wegennet op de site zelf of in de onmiddellijke omgeving maximaal een grootteorde van 7200 parkeerplaatsen kunnen voorzien worden (dit is exclusief randparkings op verdere afstand). Het aantal wagens dat toelaatbaar is op de site of

onmiddellijke nabijheid is dus bepaald door de capaciteit van het wegennet en knooppunten (na aanpassingen en verkeersbegeleiding tijdens een wedstrijd). Het aantal parkeerplaatsen op de site zelf (of de directe omgeving) wordt daarom vastgelegd op maximaal 7200 parkeerplaatsen. Eveneens wordt voorzien in bijkomende ruimte

voor minimaal 100 supportersbussen en minimaal 4000 fietsenstallingen. Dit aantal parkeerplaatsen moet worden aangevuld met de bestaande randparkings bij topwedstrijden met een bezetting van 40000 toeschouwers (die vanuit hun functioneren al deze functie hebben en op een bepaalde afstand van het stadion gelegen zijn). Bovendien moet de parkeercapaciteit voor het bedrijventerrein en de zone voor stedelijke activiteiten (voetbalstadion) gemeenschappelijk worden georganiseerd en ingericht.

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

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

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

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

- Het toekomstig verkeer via de N31 dient gebruik te maken van een (verruimde) uitvoegstrook ter hoogte van het complex 'Blauwe Toren' die rechtstreeks naar de site wordt geleid, zonder dat dit verkeer nog op de N371 Blankenbergse Steenweg komt (zodat er maximale scheiding is met verkeer komende van de A11).
- Het wegrijdend verkeer naar de N31 Zuid dient gebruik te maken van een nieuwe uitrit vanop de site naar de N31-zuid via een ongelijkgrondse kruising (zgn. fly over). Deze uitrit dient in functie van zorgvuldig ruimtegebruik te worden gecombineerd met de locatie van de door AWV geplande weegbrug. Via deze ongelijkgrondse kruising (enkelrichting) kan de site gelinkt worden aan de westzijde van de N31. Deze weg sluit dan aan op de voorziene weg en aan de geplande weegbrug.
- Zowel het toekomstig als vertrekkend verkeer dient bovendien, zoals reeds aangegeven gespreid te worden over de A11 en de N31. Om het knooppunt Blauwe Toren deels te ontlasten, kan een deel van het verkeer van en naar het complex aan de Ronsestraat en de Pathoekeweg naar de A11 worden gestuurd.

Daarnaast zal in functie van een vlotte doorstroming en het opvangen van het verkeer van en naar de site niet enkel gekeken moeten worden naar oplossingen op het omringende wegennet. Ook op eigen terrein (zone voor stedelijke activiteiten) zal voldoende buffer gecreëerd moeten

worden om het toekomstig verkeer op te vangen zodat de wachtrij niet afgewenteld wordt op de openbare wegen en verkeersonveilige situaties ontstaan.

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

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

- Verhogen van de gemiddelde bezettingsgraad van de voertuigen
  - o Het aantal gegenereerde voertuigen kan deels ingeperkt worden door de gemiddelde bezettingsgraad van de voertuigen te verhogen. Het promoten van carpooling is hiervoor een goed middel. Via een matching service kan dat gestimuleerd worden. Club Brugge kan via haar communicatiekanalen met hun supporters aanzetten tot carpooling en dit ook faciliteren.
  - o Door een parkeerticket of abonnement goedkoper te maken als men met minimaal 4 personen in een voertuig komt, wordt carpooling aantrekkelijker.
  - o Club Brugge werkt via de bestaande website een platform uit waarin mobiliteitsinformatie aan de supporters verstrekt wordt, met een nadruk op het promoten van duurzame vervoerswijzen.

- Inzetten van randparkings

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

- Stimuleren van busvervoer

In de huidige toestand zijn er bij wedstrijden van Club Brugge 55 à 60 supportersbussen. Dit komt overeen met de maximale parkeercapaciteit voor bussen die beschikbaar is. Echter blijkt er nog een latente vraag aanwezig. Voorzien van parkeerplaatsen voor deze supportersbussen en het promoten van het gebruik ervan via de supportersclubs is noodzakelijk aangezien het de autoafhankelijkheid van de supporters beperkt. Een capaciteit voor minimaal 100 supportersbussen is te voorzien.

Daarom zijn volgende principes opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften:

- De auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen garanderen het maximaal gebruik van 7200 parkeerplaatsen op de stadionsite en directe omgeving en de inzet van randparkings (buiten de directe omgeving van het stadion) en bijhorende pendeldiensten naar deze randparkings en het station van Brugge. De maatregelen garanderen dat supporters van Club Brugge met minstens 100 autocars naar de site komen en dat er verder stimulansen zijn om de bezettingsgraad van de wagens op minstens 3 personen per wagen te brengen.
- De verkeersbegeleidende maatregelen inzake de spreiding van het verkeer naar het wegennet (N31 of A11) moeten worden verankerd in voorafgaande afspraken met

supporters en dus gekoppeld aan het abonnement/ticket. Verkeersbegeleidende maatregelen zullen moeten afgesproken worden met de wegbeheerders (zoals AWW, stad Brugge, havenbedrijf,...) en andere gebruikers in de direct omgeving zodat het verkeer verdeeld wordt over de A11 en de N31.

Samengevat komt het erop neer dat de de milderende maatregelen enerzijds maatregelen op vlak van modal shift om de autoafhankelijkheid te laten afnemen en anderzijds maatregelen op vlak van infrastructurele ingrepen in functie van de autobereikbaarheid van de site.

Mits een pakket van maatregelen qua mobiliteitsbeheersing en daarenboven infrastructurele maatregelen, zoals hierboven beschreven, kan voor de site Blankenbergse Steenweg het effect m.b.t. de mobiliteit gemilderd worden.

### **Inzetten op zorgvuldig ruimtegebruik**

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

- Gezamenlijk parkeren wordt volledig voorzien in de zone voor stedelijke activiteiten. Extra oppervlakte voor parkeren dient bijgevolg niet te worden voorzien op het gedeelte bedrijventerrein. Zodoende kan er netto meer oppervlakte bedrijventerrein gecreëerd worden op het zuidelijk gedeelte van de site. Gezien de parking dient te worden ingericht in diverse delen (omwille van de sturing naar het wegennet én de supportersscheiding zie verder), zal er ook sowieso een deel van de parking aansluitend aan het bedrijventerrein ingericht worden. De loopafstanden voor de werknemers van de bedrijventerrein worden alzo beperkt.
- Handelingen die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast, zullen eveneens gezamenlijk in de zone voor stedelijke activiteiten voorzien worden. Een bufferbekken, gedimensioneerd voor zowel het stadion, de gezamenlijke parking en de bedrijventerrein wordt volledig meegenomen in het gebied voor stedelijke activiteiten. In de actualisatie plan-MER wordt gesuggereerd dat het voorzien van een bufferbekken kan worden gerealiseerd als een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg. Dit kan maximaal gedimensioneerd worden op het gedeelte van de site voor stedelijke activiteiten zodat er netto meer resterende oppervlakte bedrijventerrein is.
- Een buffer t.o.v. de Blankenbergse Dijk moet, cfr. het plan-MER (rekening houdend met de historische context van het landschap), voorzien worden en dienstig zijn voor het onderhoud van de toegangswegen of waterbeheersingswerken. Ook deze buffer kan maximaal voorzien worden in de zone voor stedelijke activiteiten.

Een belangrijke ruimte-innemende functie is de parking. Omwille van zorgvuldig ruimtegebruik zou kunnen geredeneerd worden dat gelaagd parkeren verplicht en dus een evidentie is. Gelaagd parkeren is echter voor het goed functioneren van het voetbalstadion in de praktijk niet wenselijk. Dit zowel op basis van elementen uit de milieubeoordeling, mobiliteitsaspecten en veiligheidsredenen.

#### 1) milieubeoordeling



In de actualisatie plan-MER wordt aangegeven dat door gelaagd parkeren ondergronds aanzienlijke negatieve milieueffecten kunnen optreden op het vlak van grondwaterkwaliteit (irreversibele zoutflux) en archeologie. Dit heeft tot gevolg dat enkel een bovengronds gelaagd parkeren een optie kan zijn (parkeertoren). Een parkeertoren of andere vormen van bovengronds parkeren zorgt voor een sterkere invloed op de belevingswaarde en de landschappelijk en ruimtelijke structuur (bovenop de impact die het stadion op zich al heeft maar te milderen valt omdat het stadion door zijn architecturale kenmerken kan fungeren als een landmark). De impact is groter, niet alleen door de meer nadrukkelijke aanwezigheid van de parkeerinfrastructuur, maar ook door de permanente zichtbaarheid (waarneembaarheid).

## 2) Mobiliteit en veiligheid

De mobiliteitsafwikkeling van een parking met meerdere niveaus voor sport- en andere manifestaties is niet evident. Op vraag van Club Brugge werd in 2013 door Trudo Dejonghe een onderzoek uitgevoerd naar het marktpotentieel van het toekomstige stadion. De herkomst/bestemmingsmatrix die uit deze studie voortvloeide, werd nadien ook overgenomen in de doorrekeningen die in het kader van de actualisatie plan-MER werden uitgevoerd. In een scenario zonder sturingsmaatregelen kan uit de cijfers van Trudo Dejonghe i.v.m. herkomst toekomstige supporters afgeleid worden dat 17% van het gegenereerde verkeer toebedeeld kan worden aan de A11. Conform de randvoorwaarden van de actualisatie plan-MER dient dit aantal d.m.v. sturingsmaatregelen gemaximaliseerd worden.

Van de West-Vlaamse supporters kan niet verwacht worden dat zij de normale route via E40, E403 en N31 (zuid) gaan ruilen voor een route die meer dan dubbel zo lang is via de N49/E34 en A11. Dit mag wel verwacht worden van supporters die uit Oost-Vlaanderen of verder komen. Voor hen is de omrijfactor voldoende klein om gecompenseerd te worden door de kortere reistijd bij gebruik van de A11 i.p.v. de N31 (zuid).

Uit de studie van het marktpotentieel van Trudo Dejonghe blijkt dit percentage ca. 25% van de supporters afkomstig is uit Oost-Vlaanderen of verder. Bij de effectenbeoordeling wordt daarom uitgegaan van een situatie waarbij maximum 25% van de supporters via de A11 rijdt, i.p.v. 17% in een niet gestuurd scenario.

De sturing van het verkeer is bijgevolg cruciaal. Dit kan door maximaal in te zetten op alle communicatiekanalen van de Club (app, website, promoten van carpoolsysteem, ...). Dit zal echter niet voldoende zijn. Daarnaast zal het toegangsbewijs gekoppeld worden aan een vervoersmodus waarbij de wijze van toegang tot de site op voorhand wordt bepaald bij de aanschaf van het bewijs dat er deel van uitmaakt. Het in- en uitrijden op de site zal gekoppeld zijn aan bepaalde delen van het parkeerterrein. M.a.w. zal het bereiken van een parkeerplaats op een bepaald deel van het parkeerterrein enkel mogelijk zijn vanop de A11 of vanop de E40/E403/N31.

Ook de nabijgelegen woonkernen (o.a. St Pieters, Zuienkerke, Vagevuurwijk) zullen hierdoor maximaal gevrijwaard worden omdat sluikroutes via de kernen geen toegang zullen geven tot een parkeerplaats. Door het parkeren te groeperen op 1 plaats (toren) kan het sturen van verkeer en voorkomen van sluikroutes moeilijker worden gegarandeerd.

Ook de bezoekende supporters moeten op een afgescheiden deel van het parkeerterrein parkeren, omwille van de combiregeling en de scheiding van supportergroepen en –verkeer (cf. Wet van 21 december 1998 betreffende de veiligheid bij voetbalwedstrijden).

De scheiding van de diverse delen op het parkeerterrein is van cruciaal belang, en kan bijgevolg praktisch niet gerealiseerd worden in een parkeertoren. Er kan immers geen gedeelte van de parkeertoren exclusief voorbehouden worden voor bezoekende supporters. Dit brengt immers problemen met zich mee indien er zich calamiteiten voordoen, en er geëvacueerd worden.

De toegang tot de verschillende parkingdelen zal via een systeem van slagbomen verlopen. Op basis van kencijfers van CROW blijkt dat de verwerkingscapaciteit van een normale slagboom 400 personenwagens/uur/slagboom bedraagt. Het aantal benodigde slagbomen en bufferlengte wordt weergegeven in onderstaande tabel, op basis van de toedeling van het verkeer mits sturing (cf. infra):

	In	Uit
<b>Aantal slagbomen</b>		
Thuis supporters	10	10
VIP's	4	3
Bezoekende supporters	1	1
<b>Minimale bufferlengte (in m) per slagboom</b>		
Thuis supporters	112	84
VIP's	56	35
Bezoekende supporters	7	7

Het spreekt voor zich dat de bufferruimte aan de slagbomen (en liefst de volledige wachtrij) best vlak ligt i.p.v. in een helling. In een parkeertoren ligt deze bufferruimte dan op een helling wat het verkeer nog meer doet stremmen, en waardoor de reële wachtrij in de parking bijgevolg nog groter zal zijn.

Om bovenstaande redenen, m.n. (i) de sturing naar bepaalde delen van de parking vanaf het hoger wegennet; en (ii) de bufferruimte aan de slagbomen die best vlak ligt i.p.v. in een helling, is een parking op maaiveld vanuit verkeerskundig oogpunt wenselijk.

Op het vlak van mobiliteit grijpt meerlagig parkeren vooral in op de interne mobiliteit: op de mate waarin de verdeling over de verschillende lagen vlot verloopt en op de kwaliteit van de voetgangersrelatie parking-stadion. De interne mobiliteit is echter van cruciaal belang om de uitgangspunten van de mobiliteitsstudie te kunnen realiseren, m.n. de sturing van het verkeer naar het wegennet (25% naar A11 en 75% naar N31). Daarnaast zijn de aspecten van veiligheid (cfr. verder) hierbij ook van uiterst groot belang (supportersscheiding).

Om bovenstaande redenen wordt in de stedenbouwkundige voorschriften gelaagd parkeren niet als een verplichting opgelegd. De parkeerplaatsen en de wegenis op de parking zullen worden aangelegd volgens een ecologisch en economisch verantwoord concept. De parking zal een groene aanblik hebben door het inzaaien van de gebruikte steenslag en het aanplanten van brede 'groene' wegenis en bomenrijen. Bovendien is deze voorziene oplossing waterdoorlatend, wat een gunstig effect heeft op de waterbuffering op de site. (cf. aanbevelingen plan-MER).

## Recreatie gekoppeld aan de Sint-Pietersplas + camping

In het voorstel van afbakening is voorzien dat de site van de Sint-Pietersplas verder wordt ontwikkeld voor openluchtrecreatie, geënt op de waterrecreatie, waarbij wordt nagegaan of in bijkomende orde groen ter versterking van de recreatie kan worden voorzien. In combinatie met een bufferfunctie ten aanzien van bedrijvigheid, is uitbreiding in noordelijke richting gewenst, waarbij een fietsroute met een fietsbrug over de N31 werd gecreëerd. Ook in de mogelijkheid voor verblijfsaccommodatie t.b.v. sportkampen of kampeervoorzieningen kan voorzien worden.

Ter hoogte van de Sint-Pietersplas wordt, in overeenstemming met het voorstel van afbakening, de bestaande recreatie bestendig en verder ontwikkeld. De plas zelf en de omgeving worden bestemd als recreatiegebied met overdruk natuurverweving, dit omdat zowel de vijver zelf als de aangrenzende gronden natuurpotenties hebben. Bij aanplantingen gaat de voorkeur uit naar autochtoon, standplaatsgeschikt en inheems plantgoed. De natuurwaarden zijn er op vandaag echter niet optimaal door de zware recreatiedruk. Met beperkte implicaties voor het recreatief gebruik kan dit worden verbeterd. Door de aanleg van natuurlijke oeverzones bijvoorbeeld kan opwaardering voor natuur worden gerealiseerd. Steile afslagoevers kunnen bijvoorbeeld ruimte bieden voor een kolonie oeverwaluw. Acties in die zin hebben op het recreatief gebruik van het gebied geen negatief effect. De zones waarin bebouwing is gelegen, worden niet opgenomen met een overdruk natuurverweving. Langs de Blankenbergse Dijk is verblijfsrecreatie gerealiseerd specifiek in functie van de watersportrecreatie, met name een sporthotel met een capaciteit van zo'n 100 bedden. In het gebied kan het aanwezige bouwkundig erfgoed maximaal bewaard blijven en worden geïntegreerd in het gebied.

In het voorstel van afbakening was de mogelijkheid opengehouden voor ruimte voor verblijfsrecreatie, ten behoeve van sportkampen of kampeervoorzieningen. Gezien het verdwijnen van de camping Sint-Michiels in Brugge, is er behoefte aan bijkomende kampeerruimte. De locatie aan de Sint-Pietersplas is hiervoor geschikt, gezien de aansluiting bij de bestaande recreatie, waardoor een dubbel gebruik van bijvoorbeeld parking, zwembad en dergelijke voordelen kunnen opleveren. De ruimte voor een camping wordt voorzien aan de oostelijke zijde van de Blankenbergse Dijk. In het Brugse is vooral vraag naar toeristische kampeerplaatsen (plaatsen voor toeristen op doorreis met hun eigen mobiel verblijf) en minder naar andere vormen van kamperen. Het voorzien van ruimte voor kamperen komt overeen met de visie uit het gemeentelijk structuurplan van de stad Brugge. Hierbij aansluitend kan tevens plaats voorzien worden voor bivak-kampen.

Omwille van het toekomstige bedrijventerrein ten noorden van het recreatiegebied en het bestaande woongebied ten zuiden wordt ervoor gekozen om bepaalde inrichtingsprincipes van het gebied op te nemen in de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften. De camping wordt centraal in het gebied ingepland met de intentie toeristische verblijven met bijhorende infrastructuur op te richten. Het noordelijk deel van het gebied wordt bebost. Dit bos heeft een recreatieve functie en sluit aan bij het bestaande Ooievaarsbos aan de oostelijke zijde van de Blankenbergse Steenweg. Hier dient een voldoende brede zone beplant te worden. Het zuidelijk deel wordt voorbehouden voor laagdynamische dagrecreatie en sportvelden. Dit staat los van het stadionproject zoals voorzien is in de zone voor stedelijke activiteiten. Door het creëren van extra recreatief groen en verblijfsrecreatie op stedelijk niveau kan het gebied rond de Sint-Pietersplas verder uitgebouwd worden als stedelijk centrum voor watersport, openluchtrecreatie en verblijfsrecreatie. Er is dringend nood aan bijkomende voetbalvelden in het noorden van Brugge (oa Sint-Pieters) maar ook naar een meer polyvalent en gemeenschappelijk gebruik van sportinfrastructuur. Sinds het verdwijnen van de camping Sint-Michiels (exploitatie stopgezet in 2005), door de komst van het bioscoopcomplex Kinopolis, bleef er in Brugge nog één camping over, nl. de camping Memling te Sint-Kruis met een capaciteit van 100 plaatsen en zonder uitbreidingsmogelijkheden.

Daarnaast wordt tevens ruimte voorzien voor een kampeerweide. De graslanden ten noorden van de Sint-Pietersplas komen hiervoor in aanmerking. Bedoeling is het gebied enkel toegankelijk te maken als kampeerweide. Infrastructuur die hieraan is gekoppeld moet worden voorzien binnen het gebied voor verblijfsrecreatie, behalve een sanitair blok. Door in het volledige gebied gebruik als kampeerweide toe te laten, wordt een extensief gebruik van het terrein gegarandeerd. Zo kan in het gebied tevens dienst doen als groengebied. Dit wordt ook bewerkstelligd door het gebied aan te duiden met een overdruk als natuurverwevingsgebied.

De voorkeur gaat er naar uit om de meest dynamische functies maximaal te bundelen en dit aansluitend bij de bestaande bebouwing, en bijgevolg zuidelijk in het plangebied. Omdat de ontsluiting van het gebied via de Blankenbergse Dijk wordt voorzien, wordt de infrastructuur maximaal langs deze as gebundeld. Ook de parking voor het volledige recreatiegebied dient te worden gebundeld, maximaal langs zuidelijke zijde van het gebied.

### **Blankenbergse Dijk**

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

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

De Blankenbergse Dijk wordt tevens ingericht als voetgangers- en fietsverbinding. Over de N31 werd een brug voor langzaam verkeer voorzien. Hierdoor kan de Blankenbergse Dijk fungeren als een uitgelezen fietsontsluiting voor bedrijvigheid en het voetbalstadion.

### **Behoud bestaande zonevreemde woningen:**

Langs de westelijke zijde van de Blankenbergse Steenweg zijn enkele zonevreemde woningen gelegen binnen agrarisch gebied. Omdat deze woningen aansluiten bij recreatiegebied ten westen ervan, is het wenselijk om ook een duidelijke bestemming en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor deze zonevreemde woningen. Een strikte beperking van de mogelijkheden biedt geen meerwaarde, gezien de aansluiting bij het recreatiegebied.

### **Onteigeningsplan**

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

## **7.7.4 Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen**

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

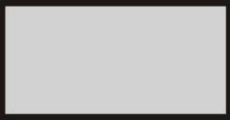
- Agrarisch gebied
- Gebied voor dagrecreatie

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

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft de voorschriften van het BPA 'Molenstraat-Noord' (MB 24/10/2001) op, voor het gedeelte gelegen binnen de contour van dit deelplan.

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft geen bepalingen op van het BPA 'Molenstraat-Noord – gedeeltelijke wijziging (MB 21/05/2007).

## 7.7.5 Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overige'.</i></p> <p><b>Artikel 1. Gebied voor weginfrastructuur</b></p>	
<p>1.1. Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen van de weginfrastructuur met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>	<p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen.</p> <p>De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>

<p>1.2. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de weginfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.</p>	<p>De ingesloten zones binnen de verkeerswisselaar en de afgesneden bocht in de Expressweg zijn van belang om een kwaliteitsvol omgevingskader te kunnen bieden en worden best gevrijwaard van bebouwing.</p> <p>Er moet een beschrijvende nota bij de aanvraag gevoegd worden.</p> <p>Om tot een zinvol gebruik te komen van (beperkte) zogenaamde restgronden die overblijven (of zullen overblijven) na de aanleg van infrastructuur, wordt in de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een project dat een deel van het gebied beslaat, aangegeven wat met het overige gedeelte gebeurt. De vergunningverlenende overheid moet aan de hand van de aanvraag oordelen in welke mate de kwaliteitsvolle integratie in de omgeving wordt bereikt en of het nog niet benutte deel lange tijd onbenut zal blijven voor vervoers- en verkeersinfrastructuur en wat er tussentijds mee zal gebeuren.</p>
<p>1.3. Binnen het perceel 412c dient de bestaande authentieke bebouwing, alsook de terrein- en groenaanleg qua structuur, karakter en substantie maximaal behouden te blijven.</p>	
<div data-bbox="183 746 412 866" style="border: 2px solid black; background-color: #8B4513; color: white; padding: 10px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;"> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold; margin: 0;">SA</p> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'.</i></p> <p><b>Artikel 2 Gebied voor stedelijke activiteiten Blankenbergse Steenweg</b></p>	



<p>2.1. Het gebied is bestemd voor de aanleg en exploitatie van een voetbalstadion met een maximale bezoekerscapaciteit van 40.000 toeschouwers, evenals openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten.</p> <p>In deze zone zijn de bij een stadion behorende ondersteunende activiteiten toegelaten voor zover ze geïntegreerd worden in het stadionegebouw. Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in de gebouwen zijn toegelaten. Grootschalige detailhandel is niet toegelaten.</p>	<p>Het gaat om een voetbalstadion met 40.000 toeschouwers en ruimte voor media en verslaggeving. Met voetbalstadion wordt bedoeld een voetbalstadion dat voor voetbalwedstrijden en voetbalgerelateerde evenementen kan gebruikt worden. Het kan bijvoorbeeld gaan om voetbalfandagen of niet voetbalgerelateerde evenementen.</p> <p>Het stadion van Club Brugge zal de volgende elementen bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadion voor 40.000 toeschouwers en de nodige circulatie</li> <li>- 5 oefenterreinen (met bijhorende kleedkamers)</li> <li>- Parking voor 7200 autoparkeerplaatsen (op de site en directe omgeving), minimaal 4000 fietsenstallingen en capaciteit van minimaal 100 busparkings.</li> <li>- Recreatie: horeca-faciliteiten in functie van zowel wedstrijden als op niet-wedstrijddagen</li> <li>- Detailhandel: fanshop, hieraan gerelateerde sportartikelen (geen grootschalige detailhandel)</li> <li>- Kantoren in functie van de werking van Club Brugge en de exploitatie van het stadion</li> </ul> <p>In het voetbalstadion zijn ondersteunende activiteiten, slechts toegelaten indien wordt aangetoond dat zij eigen zijn aan de exploitatie van een voetbalstadion.</p>
<p>2.2 Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- De relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen.</li> </ul>	

<p>2.3 De ontwikkeling van het hele gebied moet als geheel een architecturaal hoogwaardige uitwerking krijgen en als resultaat hebben dat het gebied als geheel geldt als een landmark in zijn stedelijke omgeving. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de architecturale kwaliteit van het stadiongebouw, aan een doordachte oriëntatie van het gebouw en aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de site (zone voor stedelijke activiteiten en bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg) als geheel. De niet bebouwde of verharde delen worden ingericht als groene ruimte. De inrichting van deze niet-bebouwde ruimte moet gebeuren vanuit een landschappelijke omgevingsaanleg, die uitgewerkt wordt over de aanpalende zones (bedrijvigheid, recreatiegebied en Blankenbergse Dijk) heen zodat deze zones landschappelijk met elkaar verbonden worden en waarin de doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer is opgenomen.</p>	<p>Het geheel moet een architecturale hoogwaardige uitwerking (baken of landmark) krijgen. De site moet doordacht worden georiënteerd waarbij permanente functies zo veel mogelijk zuidgericht ingeplant worden.</p>
<p>2.4 Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied;</li> <li>- de afwerking van de gebouwen en het architecturaal karakter van de site</li> <li>- het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems;</li> <li>- het organiseren van de ontsluiting; met name infrastructurele maatregelen op niveau van de verbetering van de ontsluiting en het voorzien van buffercapaciteit om op eigen terrein het toekomstend en vertrekkend verkeer op te vangen;</li> <li>- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden voor het stadion en het bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg zonder afwenteling op het openbaar domein; met een maximum van 7200 parkeerplaatsen op de site en de directe omgeving.</li> <li>- het inspelen op de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en andere ondersteunende maatregelen om het autogebruik naar het voetbalstadion en de onmiddellijke nabijheid te beperken;</li> <li>- de sturing van het verkeer via de N31 en de A11 van/naar het voetbalstadion.</li> </ul>	<p>De activiteiten in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor kleine invullingen zal de beoordeling logischerwijze beknopt blijven. Voor grote projecten zal de beoordeling veel uitgebreider moeten gebeuren. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.</p>

<p>2.5 Er kunnen maximaal 7.200 parkeerplaatsen voor auto's (excl. parking voor bussen en fietsers) met de bijbehorende ontsluitingswegen worden gerealiseerd. Dit maximum omvat het geheel van de parkings op de site en de directe omgeving. Bijkomend moet ruimte worden voorzien voor minimaal 100 supportersbussen en minimaal 4000 fietsenstallingen.</p> <p>Het voorzien van een gemeenschappelijk parkeeraanbod voor het stadion en het aangrenzend bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg is verplicht. Deze parking moet op maaiveldniveau verplicht aangelegd worden in waterdoorlatende materialen en met een groen karakter.</p> <p>Het gebied wordt als volgt ontsloten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het toekomstig verkeer via de N31 dient gebruik te maken van een (verruimde) uitvoegstrook ter hoogte van het complex 'Blauwe Toren' die rechtstreeks naar de site wordt geleid.</li> <li>- Het wegrijdend verkeer naar de N31 Zuid dient gebruik te maken van een nieuwe uitrit vanop de site naar de N31-zuid via een ongelijkgrondse kruising (zgn fly-over).</li> <li>- In functie van het spreiden en sturen van het verkeer en in functie van het scheiden van supportersstromen kunnen eveneens toegangen worden voorzien naar de Blankenbergse Steenweg.</li> <li>- Een gedeelte van het toekomstig en wegrijdend verkeer via de A11, via de aansluiting aan het complex Blauwe Toren.</li> </ul>	<p>In dit gebied is de aanleg van maximaal 7200 parkeerplaatsen met ontsluitingswegen toegelaten. Ook moet ruimte voorzien worden voor minimaal 100 supportersbussen en minimaal 4000 fietsenstallingen. Een gemeenschappelijk parkeeraanbod voor het stadion en de aangrenzende bedrijventzone biedt mogelijkheden naar zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijk rendement en wordt daarom verplicht gemaakt in de stedenbouwkundige voorschriften. Onder de directe omgeving wordt dan eventuele parkeergelegenheden in de onmiddellijke nabijheid, zoals aan de oostzijde van de Blankenbergse Steenweg (B-Park, Blauwe Toren of zelfs aan de Pathoekeweg) verstaan. Dit zijn parkeergelegenheden die eveneens te bereiken zijn via de N31 en A11 en het complex met de Blankenbergse Steenweg.</p>
--	--

<p>2.6 Stedenbouwkundige vergunningen voor het voetbalstadion en de bij een stadion behorende ondersteunende activiteiten worden enkel verleend indien aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen worden in het aanvraagdossier opgenomen en/of als vergunningsvoorwaarde opgelegd. Deze maatregelen dienen het autogebruik naar de site en de onmiddellijke nabijheid te beperken en garanderen het maximaal gebruik van 7200 parkeerplaatsen op de stadionsite en directe omgeving;</li> <li>- Sturings- en geleidingsmaatregelen worden in het aanvraagdossier opgenomen en/of als vergunningsvoorwaarde opgelegd en sturen het verkeer via de N31 en de A11 van en naar de site;</li> <li>- Het aanvraagdossier bevat garanties dat geen wedstrijd van Club Brugge op de site Blankenbergse Steenweg gelijktijdig wordt georganiseerd met een andere wedstrijd van meer dan 11.500 bezoekers op de site Olympia.</li> <li>- Infrastructurele ingrepen op het niveau van de verbetering van de ontsluiting van de bestaande verkeerscomplexen van de N31 met de Blankenbergse Steenweg en een bijkomend aansluitingscomplex zoals omschreven in artikel 2.5 zijn vergund.</li> </ul>	<p>Projectgebonden infrastructurele maatregelen op niveau van de verbetering van de ontsluiting van de bestaande verkeerscomplexen van de N31 met Blankenbergse Steenweg en een bijkomend ontsluitingscomplex voor wegrijdend verkeer naar de N31 zijn noodzakelijk. De sturing en ontsluiting van het verkeer gebeurt van N31 en A11.</p> <p>De auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen garanderen het maximaal gebruik van 7200 parkeerplaatsen op de stadionsite en directe omgeving en de inzet van randparkings (buiten de directe omgeving van het stadion) en bijhorende pendeldiensten naar deze randparkings en het station van Brugge. Onder de directe omgeving wordt dan eventuele parkeergelegenheden in de onmiddellijke nabijheid, zoals aan de oostzijde van de Blankenbergse Steenweg (B-Park, Blauwe Toren of zelfs aan de Pathoekeweg) verstaan. Dit zijn parkeergelegenheden die eveneens te bereiken zijn via de N31 en A11 en het complex met de Blankenbergse Steenweg.</p> <p>De maatregelen garanderen dat supporters van Club Brugge met minstens 100 autocars naar de site komen en dat er verder stimulansen zijn om de bezettingsgraad van de wagens op minstens 3 personen per wagen te brengen.</p> <p>De verkeersbegeleidende maatregelen inzake de spreiding van het verkeer naar de parkings zijn verankerd in voorafgaande afspraken met supportes en dus gekoppeld aan het abonnement/ticket. Verkeersbegeleidende maatregelen zullen moeten afgesproken worden met de wegbeheerders (zoals AWV, stad Brugge, havenbedrijf,...) en andere gebruikers in de direct omgeving zodat het verkeer verdeeld wordt over de A11 en de N31.</p> <p>Zolang deze infrastructurele maatregelen niet zijn vergund, kan er geen vergunning worden verleend voor de bouw van het voetbalstadion en de het stadion behorende ondersteunende activiteiten.</p>
--	--


<p>2.7 De ontwikkeling van het gebied gebeurt op basis van een mobiliteitsstudie. Deze studie omvat een globale mobiliteitsvisie die uitgaat zowel van de mobiliteit gekoppeld aan de activiteiten van het stadion als van een visie op de mobiliteit van de gehele site (stadion en bedrijventerrein). Dit houdt een inzicht in de te nemen maatregelen op het vlak van ontsluiting, parkeren en gemeenschappelijk vervoer.</p> <p>De mobiliteitsstudie geeft aan op welke wijze de exploitatie van het stadion en het aangrenzende bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg op het vlak van parkeren op elkaar worden afgestemd om te komen tot gezamenlijk parkeren met een maximum van 7200 parkeerplaatsen op de site en directe omgeving. In de mobiliteitsstudie worden hiervoor de concrete modaliteiten bepaald.</p> <p>De mobiliteitsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>Mobiliteitsstudies zijn onderworpen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Daar doet dit stedenbouwkundig voorschrift geen afbreuk aan. Wel wordt aangegeven wat belangrijke aandachtspunten zijn die minimaal beantwoord moeten worden in de mobiliteitsstudie.</p> <p>De stedenbouwkundige voorschriften leggen de locatie en de principes van de ontsluiting vast. In de mobiliteitsstudie zullen de ontwerpmatige en organisatorische aspecten van de ontsluiting verder worden uitgewerkt. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bereikbaarheid voor fietsers</li> <li>- bereikbaarheid met het collectief vervoer (supportersbussen, trein en openbare bus (of combinaties hiervan)</li> <li>- bereikbaarheid voor auto's</li> <li>- parkeren (op de site zelf en op andere locaties), daarbij dient een collectief parkeeraanbod met de aangrenzende zone voor regionale bedrijvigheid worden voorzien; waarbij het geheel van de parkeermogelijkheden voor de bezoekers van het stadion op de site en de directe omgeving gelimiteerd zijn tot het gebruik van 7200 parkeerplaatsen. Onder de directe omgeving wordt dan eventuele parkeergelegenheden in de onmiddellijke nabijheid, zoals aan de oostzijde van de Blankenbergse Steenweg (B-Park, Blauwe Toren of zelfs aan de Pathoekeweg) verstaan. Dit zijn parkeergelegenheden die eveneens te bereiken zijn via de N31 en A11 en het complex met de Blankenbergse Steenweg.</li> <li>- harde maatregelen ter promotie van het ontraden van autogebruik</li> <li>- ...</li> </ul>
---	---

<p>2.8 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de Smalle Watergang. Dit betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overwelving niet toegelaten is;</li> <li>- De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.</li> </ul> <p>Bestaande waterlopen in het gebied moeten in open tracé worden behouden.</p>	<p>De structuurkwaliteit van de Smalle Watergang kan lokaal wijzigen daar waar waterlopen worden gekruist. Deze wijzigingen zullen zeer lokaal optreden en hangen sterk af van uitvoeringstechnische aspecten. Bij verdere ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de hierboven genoemde waterlopen. Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwelving enkel waar strikt noodzakelijk</li> <li>• Maximaal vrijhouden van de oeverstroken</li> <li>• Natuurvriendelijke inrichting (NTMB) van gekruiste, verlegde of heringerichte waterlopen, langsgrachten en in te richten infiltratie- en buffersystemen.</li> </ul> <p>Het inkokeren van de waterlopen of hun oevers veroorzaakt ecotoopverlies, vandaar het belang om deze in open tracé te behouden.</p>
<p>2.9 In functie van het beperken van een verdroging van de grondwatertafel moet bij alle handelingen in het gebied rekening worden gehouden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag</li> <li>- het vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem</li> <li>- maximaal inzetten op het gebruik van doorlatende materialen</li> </ul>	<p>Milderende maatregel in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel.</p>
<p>2.10 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.</p> <p>De geluidsemissies van het voetbalstadion dienen maximaal te worden beperkt voor de omgeving (mens en milieu, fauna).</p> <p>De aanvraagdossiers voor het stadion bevatten de nodige garanties om bodembezetting ten gevolge van langdurige belasting en bemaling te voorkomen, alsook om de invloedssfeer van de bemaling te beperken.</p>	<p>Milderende maatregelen in functie van het beperken van de lichtverstoring en inzakke geluid en bodem.</p>

<p>2.11 Het integreren van ecologisch waardevolle ecotopen en het behoud van de bestaande corridors en stapstenen in het gebied is verplicht. Het voorzien van corridors tussen de bebouwing en het nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van de wegen is eveneens verplicht. Kleine landschapselementen moeten behouden blijven. Indien het behoud van kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen omwille van principes van zorgvuldig ruimtegebruik niet mogelijk is, worden deze verplaatst en geïntegreerd en/of gecompenseerd in de groenstructuur van het gebied voor stedelijke activiteiten.</p>	<p>Milderende maatregel om de effecten ten aanzien van de ecotooppinname te beperken. De aanwezige ecotopen zijn in hoofdzaak van belang voor watervogels die afkomen op de plassen en natte graslanden in de omgeving.</p>
<p>2.12 In het gebied zijn alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p>De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
<p>2.13 Het aanwezige bouwkundig erfgoed kan gebruikt worden in functie van huisvesting voor het bewakingspersoneel of gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het de zone voor stedelijke activiteiten. Het aanwezige bouwkundig erfgoed mag ook worden afgebroken. Bij afbraak dient het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd te worden.</p>	<p>Het behoud van dit bouwkundig erfgoed kan de ontwikkeling van de site hypothekeren. Daarom wordt opgenomen dat zowel het behoud als de afbraak ervan mogelijk is.</p>

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



<p>Een buffering ten opzichte van de Blankenbergse Dijk moet rekening houden met de historische context van het landschap. In westelijke richting is de buffer aan te leggen als een open, verspreid beplante zone van 20m breed die mee benut kan worden als lintvormig waterbuffervolume met ecologische medefunctie. Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: het onderbreken van de buffer omwille van het kruisen met een langzaamverkeersverbinding, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet deze buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Het voorzien van een bufferbekken kan worden gerealiseerd als een lintvormig bekken langs de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg.</p>
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.</i></p> <p><b>Artikel 3. Gemengd bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg</b></p>	

<p>3.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;</li> <li>- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;</li> <li>- opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;</li> <li>- afvalbewerking met inbegrip van recyclage.</li> </ul> <p>Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsactiviteiten met een beperkte omvang of een beperkte ruimtelijke impact zijn toegelaten.</p> <p>Productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling is toegelaten.</p> <p>Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p>	<p>Een gemengd bedrijventerrein is een bedrijventerrein dat vanwege de schaal, ligging, omvang of ontsluiting een specifieke rol vervult binnen de Vlaamse economische structuur. Het kan zowel gericht zijn naar grote bedrijven met een belangrijke stedenbouwkundige hinder, als naar kleinere bedrijven met een beperkte ruimtelijke impact.</p> <p>Op een gemengd bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</p> <p>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker er ook onder begrepen zijn.</p> <p>Onder groepage wordt verstaan: de groepsgewijze vereniging van de te verzenden bestellingen, of de samenlading van vrachten.</p> <p>In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.</p> <p>Deze bepaling heeft betrekking op het toelaten van inrichtingen die vallen onder toepassing van de Sevesowetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen en volgt uit het RVR. Bijkomend moet worden geopgemerkt dat vanuit het oogpunt van het groepsrisico het voetbalstadion de aanwezigheid van een zodanig groot aantal mensen met zich meebrengt dat deze activiteit niet evident verenigbaar is met activiteiten waaraan (belangrijke) externe (mens)risico's voor zware ongevallen zijn verbonden. Dit maakt dat een dergelijk stadion (als aandachtsgebied) sowieso beperkingen oplevert naar de toekomstige ontwikkeling van Seveso-bedrijfgheid om het bedrijventerrein en omgekeerd.</p>
<p>3.2</p> <p>De bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinhandel;</li> <li>- agrarische productie</li> <li>- autonome kantoorhandel</li> <li>- verwerking en bewerking van delfstoffen</li> </ul>	<p>Met autonome kantooractiviteit wordt bedoeld: dienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit.</p> <p>De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten, zoals de productie of verwerking van goederen.</p>


<p>3.3. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;</li> <li>- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;</li> <li>- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers;</li> <li>- het afschermen van laad- en losruimten en relevante installaties in de richting van de nabijgelegen woningen.</li> </ul>	<p>Zorgvuldig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zorgvuldig ruimtegebruik maar ook onder meer met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;</li> <li>- de inpassing in de omgeving.</li> </ul>
<p>3.4. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een tankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank- of postloket.</p>
<p>3.5. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 30% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> zijn.</p>	
<p>3.6. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten. Als het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.</p>	<p>In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover zijn aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</p>

<p>3.7. De minimale perceelsoppervlakte voor het bedrijventerrein bedraagt 5000 m<sup>2</sup>. Uitzonderingen zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone;</li> <li>– percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;</li> <li>– percelen met bedrijfsverzamelgebouwen;</li> <li>– een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen.</li> <li>– percelen met aaneengesloten gebouwen of met gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn.</li> </ul>	<p>Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan: gebouwen waarin verschillende bedrijven hun kantoren voor administratieve diensten groeperen.</p>
<p>3.8 De parkeervraag mag niet worden afgewend op het openbaar domein. Het voorzien van een gemeenschappelijk parkeeraanbod voor het bedrijventerrein in de aangrenzende zone voor stedelijke activiteiten is verplicht, zoals bepaald in artikel 2.6.</p>	<p>De parkeerbehoefte in functie van de bedrijventerrein mag niet worden afgewend op het openbaar domein, maar dient te worden voorzien binnen de afbakening van het geheel van de zone voor stedelijke activiteiten en de zone voor het bedrijventerrein. Een gemeenschappelijk parkeeraanbod is verplicht.</p>
<p>3.9 Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied met aandacht voor kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein;</li> <li>- het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems;</li> <li>- het organiseren van de ontsluiting met aandacht voor de spreiding van de ontsluiting van bedrijventerreinen De Spie en Blankenbergse Steenweg</li> <li>- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden voor het voetbalstadion en het bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg zonder afwenteling op het openbaar domein.</li> </ul>	



<p>3.10 Vergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen en indien de nodige maatregelen worden genomen in functie van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegennet in het aanvraagdossier zijn opgenomen.</p>	<p>De stedenbouwkundige voorschriften leggen de locatie en de principes van de ontsluiting vast. In de mobiliteitsstudie zullen de ontwerpmatige en organisatorische aspecten van de ontsluiting verder worden uitgewerkt. Daarbij dient ondermeer aandacht te worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bereikbaarheid voor fietsers</li> <li>- bereikbaarheid met het collectief vervoer (supportersbussen, trein en openbare bus (of combinaties hiervan)</li> <li>- bereikbaarheid voor auto's</li> <li>- parkeren (op de site zelf en op andere locaties), daarbij dient een collectief parkeeraanbod met de aangrenzende zone voor regionale bedrijvigheid worden voorzien</li> <li>- harde maatregelen ter promotie van het ontraden van autogebruik</li> <li>- ...</li> </ul>
<p>3.11 Er moet bij de verdere ontwikkeling van het gebied rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de aanwezige waterlopen. Dit betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overwelving niet toegelaten is;</li> <li>- De oeverstroken vrijgehouden moeten worden.</li> </ul> <p>Bestaande waterlopen in het gebied moeten in open tracé worden behouden.</p>	<p>De structuurkwaliteit kan lokaal wijzigen daar waar waterlopen worden gekruist. Deze wijzigingen zullen zeer lokaal optreden en hangen sterk af van uitvoeringstechnische aspecten. Bij verdere ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de structuurkwaliteit van de hierboven genoemde waterlopen. Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overwelving enkel waar strikt noodzakelijk</li> <li>• Maximaal vrijhouden van de oeverstroken</li> <li>• Natuurvriendelijke inrichting (NTMB) van gekruiste, verlegde of heringerichte waterlopen, langsgrachten en in te richten infiltratie- en buffersystemen.</li> </ul>
<p>3.12 In functie van het beperken van een verdroging van de grondwatertafel moeten bij alle handelingen in het gebied rekening worden gehouden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het vermijden van grondwateronttrekking in de bovenste watervoerende laag</li> <li>- het vermijden drainerend effect van een open afwateringssysteem</li> <li>- maximaal inzetten op het gebruik van doorlatende materialen</li> </ul>	<p>Milderende maatregel in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel.</p>

<p>3.13 Het integreren van ecologisch waardevolle ecotopen en het behoud van de bestaande corridors en stapstenen in het bedrijventerrein is verplicht. Het voorzien van corridors tussen de bebouwing en het nemen van ontsnipperende maatregelen ter hoogte van de wegen is eveneens verplicht. Kleine landschapselementen moeten behouden blijven. Indien het behoud van kleine landschapselementen, ecologisch waardevolle ecotopen, bestaande corridors en stapstenen omwille van principes van zorgvuldig ruimtegebruik niet mogelijk is, worden deze verplaatst en geïntegreerd en/of gecompenseerd in de groenstructuur van het bedrijventerrein.</p>	<p>Milderende maatregel om de effecten ten aanzien van de ecotoopinname te beperken. De aanwezige ecotopen zijn in hoofdzaak van belang voor watervogels die afkomen op de plassen en natte gralanden in de omgeving. Het inkokeren van de waterlopen of hun oevers veroorzaakt ecotoopverlies, vandaar het belang om deze in open tracé te behouden.</p>
<p>3.14 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.</p>	<p>Milderende maatregelen in functie van het beperken van de lichtverstoring</p>
<p>3.15 In het gebied zijn alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p>De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>. Het voorzien van een bufferbekken kan worden gerealiseerd als een lintvormig bekken langs de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg.</p>

<p>3.16 Tussen het bedrijventerrein en zuidelijke recreatiezone wordt eveneens in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's. De buffer wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies.</p> <p>Aansluitend bij de bedrijfsgebouwen zelf moet een gesloten groenscherm met een minimum breedte van 15 meter worden voorzien.</p> <p>Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moeten deze buffers aangelegd en beplant zijn.</p>	
<p>3.17 Het aanwezige bouwkundig erfgoed kan gebruikt worden in functie van huisvesting voor het bewakingspersoneel of gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein Het aanwezige bouwkundig erfgoed mag ook worden afgebroken. Bij afbraak dient het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd te worden.</p>	<p>Het behoud van dit bouwkundig erfgoed kan de ontwikkeling van de site hypothekeren. Daarom wordt opgenomen dat zowel het behoud als de afbraak ervan mogelijk is.</p>

<p>3.18. Bij de vergunningsaanvraag voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie zal tenminste aantonen hoe het parkeren geclusterd met het stadion wordt georganiseerd, op welke wijze wordt ingespeeld op de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, hoe de ontsluiting zal verlopen, welke maatregelen er worden genomen in functie van het beperken van de verdroging van de grondwatertafel, hoe met corridors, stapstenen en ecologisch waardevolle ecotopen en kleine landschapselementen wordt omgegaan en hoe de waterhuishouding wordt geregeld. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een inrichtingsstudie of een aangepaste inrichtingsstudie bevatten.</p>	
<p style="text-align: center;"></p> <p><i>Overdruk - symbolisch</i>  <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 3.19 Ontsluiting voor autoverkeer</b></p>	
<p>Het bedrijventerrein/de site (bedrijventerrein en stedelijke activiteiten) wordt ontsloten via de N371 – Blankenbergse Steenweg.</p>	



 <p><i>(symbolische aanduiding in overdruk)</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 3.20. Groenbuffering langs de Blankenbergse Steenweg</b></p>	
<p>Langsheen de Blankenbergse Steenweg dient een groenbuffer te worden aangelegd. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's. De aanleg van een gronddam of het nemen van andere geluidswerende maatregelen in deze zone is toegelaten ter hoogte van de woningen aan de overzijde van de Blankenbergse Steenweg.</p> <p>De buffer wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies. Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken. In functie van de realisatie van de toegang (art 3.18) is het onderbreken van buffer toegelaten.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Er wordt in een buffer voorzien aan de oostzijde van het bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg. Enerzijds om de Blankenbergse Steenweg (in combinatie met de bestaande groenbuffer aan het bedrijventerrein Blauwe Toren) als een kwaliteitsvolle groene corridor binnen het groter geheel van de bedrijvzones te kunnen inrichten en op die manier de kwaliteit van de Blankenbergse Steenweg als onder andere toeristische toegangsweg naar Brugge te kunnen waarborgen en de weg alle omgevingskwaliteit te geven. Anderzijds maakt deze buffer het ook mogelijk om de aanleg van geluidswerende maatregelen zoals een gronddam naar de aanwezige woningen mogelijk te maken.</p>
 <p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 3.21 Buffer</b></p>	

<p>Een buffering ten opzichte van de Blankenbergse Dijk moet rekening houden met de historische context van het landschap. In westelijke richting is de buffer aan te leggen als een relatief open, verspreid beplante zone van 20m breed die mee benut kan worden als lintvormig waterbuffervolume met ecologische medefunctie.</p> <p>Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: het onderbreken van de buffer omwille van het kruisen met een langzaamverkeersverbinding, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet deze buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Het voorzien van een bufferbekken kan worden gerealiseerd als een lintvormig bekken langsheen de oostzijde van de Blankenbergse Dijk en de Blankenbergse Steenweg.</p>
<div data-bbox="181 692 409 810" data-label="Image"> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'.</i></p> <p><b>Art. 4. Gebied voor dag- en verblijfsrecreatie</b></p>	

<p>4.1. Het gebied is bestemd voor dag- en verblijfsrecreatie.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten</p> <p>De volgende handelingen zijn eveneens toegelaten: 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.</p> <p>Functies gekoppeld aan de waterrecreatie dienen functioneel maximaal aan te sluiten bij de Sint-Pietersplas, ten westen van de Blankenbergse Dijk. De aanleg van een parking wordt niet toegelaten in het gebied langs westelijke zijde van de Blankenbergse Dijk.</p> <p>Permanent wonen is niet toegelaten met uitzondering van bestaande vergund of vergund geachte woningen te westen van de Blankenbergse Dijk.</p> <p>Ten behoeve van deze woningen is het toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen tot 1000m<sup>3</sup>.</li> </ul>	<p>Het gebied ten westen van de Blankenbergse Dijk wordt in hoofdzaak bestemd voor laagdynamische dagrecreatie met uitzondering van de hoevesite en het nabijgelegen sporthotel. Laagdynamisch moet hier verstaan worden als activiteiten die geen grote toeloop van personen veroorzaken. Voorbeelden zijn: een voetbalveld zonder tribunes, speelruimten en voorzieningen voor activiteiten voor jeugdwerking, tennisvelden plas voor waterrecreatie,....</p> <p>Rond de Sint-Pietersplas gaat het om een bevestiging van de bestaande watersportrecreatie op de plas. In het gebied dat niet aangeduid is met een overdruk natuurverweving is onder meer een sporthotel gelegen.</p> <p>Ten noorden van de plas kan het gebied gebruikt worden als tentenweide -dit als onderdeel van de camping aan de overzijde van de Blankenbergse Dijk. In deze zone kunnen geen permanente constructies worden gebouwd (zoals stacaravans en vakantiehuizen) met uitzondering van een sanitair blok en beperkte infrastructuur in functie van het gebruik van het gebied voor golfopslag.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de recreatieve functie van het gebied gebeurt bij voorkeur aansluitend bij bestaande bebouwing.</p> <p>Het is de bedoeling de dynamiek in het gebied te beperken. Daarom wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de aanleg van een parkeerzone niet is toegelaten in het gebied langs westelijke zijde van de Blankenbergse Dijk. De aanleg van enkele parkeerplaatsen voor personeel en diensten die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het recreatiegebied valt wel onder de bestemming recreatiegebied.</p> <p>Voor het gebied ten oosten van de Blankenbergse Dijk is volgende inrichting voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het noordelijk deel wordt bebost. Dit bos heeft een recreatieve functie en sluit aan bij het bestaande Ooievaarsbos aan de oostelijke zijde van de Blankenbergse Steenweg.</li> <li>- het middengebied is bedoeld voor verblijfsrecreatie met de intentie er een camping voor toeristische verblijven met bijhorende infrastructuur in te richten.</li> <li>- het zuidelijk deel wordt voorbehouden voor laagdynamische dagrecreatie en sportvelden.</li> </ul>
---	--

<p>4.2 Waardevolle hagen moeten behouden blijven. Er moet worden voorzien in een aangepast beheer voor de gracht rond de Hoeve Ter Walle.</p>	<p>Het beheer en het beschermen van de waardevolle autochtone hagen wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.</p>
<p>4.3 Bij eventuele aanpassingen aan de Sint-Pietersplas moeten voor Oeverzwaluw natuurlijke oevers en steile afslagoevers worden voorzien.</p>	
<p>4.4. De bebouwing van de historische hoeve langs de Oostendse Steenweg (perceel 425E) dient te worden behouden. Eventuele herstellingen en/of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het behoud of het herstel van het authentieke karakter van deze bebouwing.</p>	<p>Deze hoeve wordt op heden gebruikt voor educatieve doeleinden. Er bestaat een langdurige erfpachtovereenkomst met het VTI, waarbij het merendeel van de gebouwen de afgelopen jaren werd gerestaureerd/verbouwd. Op heden zijn er nog steeds enkele gebouwen die in vrij slechte staat zijn. De eerstvolgende jaren kan de herwaardering van de site zeker verdergezet worden.</p>
<p>4.5. Het gebied wordt ontsloten via de Blankenbergse Dijk, als hoofdontsluiting. Bebouwing en andere infrastructuur (waaronder parkeergelegenheid) van de recreatieve functies van deze en aangrenzende zones wordt gebundeld binnen dit gebied, langs de oostelijke zijde van de Blankenbergse Dijk. Bijkomende ontsluitingsmogelijkheden, noodzakelijk voor het goed functioneren van het gebied, zoals onder meer via de Blankenbergse Steenweg, zijn mogelijk voor zover de verkeersveiligheid en de ontsluitende functie van de Blankenbergse Steenweg niet wordt gehypothekeerd.</p> <p>Bij de inrichting en ontsluiting van het terrein wordt maximaal rekening gehouden met de landschappelijke en recreatieve functie voor langzaam verkeer van de Blankenbergse Dijk.</p>	<p>Er wordt naar gestreefd om de infrastructuur van de recreatieve functies maximaal te bundelen. Dit heeft als voordeel dat meervoudig gebruik van bvb parkeerplaatsen mogelijk wordt en het gebied langs één zijde kan ontsloten worden. Omwille van de centrale ligging van de Blankenbergse Dijk wordt ervoor geopteerd om het gebied maximaal langs deze zijde te ontsluiten.</p> <p>Bij de inrichting van het gebied en specifiek voor het voorzien van de ontsluiting van de terreinen wordt maximaal aandacht besteed aan een verkeersveilige doorgang van voetgangers en fietsers op de Blankenbergse Dijk. Ook de landschappelijke functie van de Blankenbergse dijk is daarbij van belang.</p>
<p>4.6 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.</p>	<p>Milderende maatregelen in functie van het beperken van de lichtverstoring</p>

<p>4.7 Handelingen voor de aanleg van nieuwe infrastructuur zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>Onder nieuwe infrastructuur wordt bijvoorbeeld verstaan: de aanleg van een nieuw sportveld, een nieuw gebouw, nieuwe parkeerinfrastructuur, ...</p>
<div data-bbox="181 683 412 804" data-label="Image"> </div> <p>(aanduiding in overdruk)</p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>4.8. Natuurverwevingsgebied</b></p>	

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en recreatie nevensgeschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 4.1 tot 4.7 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.
- Uitbreiden van bestaande landbouwbedrijfszetels of –gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen bij bestaande landbouwbedrijfszetels kan toegelaten worden. Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfszetels of andere gebouwen of vergelijkbare constructies is niet toegelaten.

Er wordt een uitzondering gemaakt voor de bouw van een beperkt sanitair blok in functie van de kampeerweide en beperkte infrastructuur in functie van het gebruik van de waterplas en het gebruik van het gebied voor golfopslag. Bijkomende infrastructuur is slechts mogelijk voor zover hergebruik van bestaande bebouwing niet mogelijk is.

In natuurverwevingsgebieden is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de functie recreatie en de functie natuurbehoud. Dat houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden. Tegelijk moeten de ontwikkelingsmogelijkheden van de functie recreatie met de aanwezige en gewenste natuurwaarden ruimtelijk ondersteund worden.

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

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

In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

	<p>Omdat de Sint-Pietersplas wordt gebruikt voor waterrecreatie zal het voor het functioneren ervan van belang zijn dat geen bomen of struiken worden aangeplant die de wind tegenhouden. De functie recreatie en de functie natuurbehoud zijn nevensgeschikt; die functies worden behouden zonder elkaar onderling te verdringen.</p> <p>Onder beperkte infrastructuur in functie van het gebruik van de waterplas wordt de aanleg van steigers begrepen.</p>
<div data-bbox="181 451 407 571" style="border: 2px solid black; background-color: #90EE90; display: flex; align-items: center; justify-content: center; width: 60px; height: 60px; margin-bottom: 5px;"> <span style="font-size: 24px; font-weight: bold; color: black;">P</span> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen':</i></p> <p><b>Artikel 5. Park</b></p>	

<p>5.1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Dit parkgebied betreft de Blankenbergse Dijk waarbinnen een zone van 24 meter breed gevrijwaard dient te blijven.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>	<p>Park moet hier voornamelijk in de betekenis van het bosdecreet (artikel 4 bis) geïnterpreteerd worden, zijnde <i>“groene ruimten waarbij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig andere functies kunnen worden vervuld, zoals recreatieve, educatieve, economische, cultuurhistorische, landschappelijke, wetenschappelijke, ecologische, fauna- en florabeschermende en milieubeschermende functies. Zij bestaan naast open gedeelten, waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en andere infrastructures, uit een afwisseling van bosgedeelten en/of gedeelten begroeid met bomen, heesters en kruidachtige gewassen.”</i></p> <p>De sociale functie verwijst in deze context in hoofdzaak naar de publieke toegankelijkheid van openbare parken en de betekenis die deze gebieden hebben als (randstedelijke) groenvoorziening.</p> <p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven. De Blankenbergse Dijk is landschapshistorisch van belang. Het behoud van het cultuurhistorische profiel van de dijk is belangrijk. Het accentueren of inpassen binnen de nieuwe ontwikkelingen is een meerwaarde. De zone van de dijk (24m breed) dient gevrijwaard te blijven. De nodige aandacht dient besteed aan de aansluiting van het landschap van het bedrijventerrein inclusief buffer op het landschap van de dijk.</p> <p>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.</p>
<p>5.2 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.</p>	<p>Milderende maatregelen in functie van het beperken van de lichtverstoring</p>



5.3. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

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

zijn toegelaten.

De in artikel 5.1 en 5.2 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen, voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevenschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.

Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...

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



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

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

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

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

Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren. De 'technieken van natuurtechnische milieubouw' zijn een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en

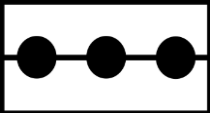
	<p>Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p>
<p> <i>(symbolische aanduiding in overdruk)</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 5.4. Fiets- en voetgangersverbinding</b></p>	
<p>Om functionele relaties te leggen wordt een verbinding gerealiseerd voor de zachte weggebruiker langs de Blankenbergse Dijk en de bestaande wegenis. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. Er moeten doorsteken voorzien worden vanuit deze verbinding naar de naastliggende bestemmingen: minstens één naar het regionaal bedrijventerrein en minstens één naar de zone voor stedelijke activiteiten.</p>	<p>Er is een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd tussen Brugge en het openruimte gebied ten noorden van de Zeehaven. Er werd een fietsverbinding gerealiseerd over de N31.</p>
<p></p> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i></p> <p><b>Artikel 6. Woongebied</b></p>	

6.1. Het gebied is bestemd voor wonen en activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.

De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor voorzieningen die verwant zijn aan het wonen. Het gaat om handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: bij deze functie horen woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw.
- Openbare verharde ruimten: straten en pleinen.
- Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening en dergelijke
- Handel: in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking zoals : winkels, grootschalige kleinhandel en groothandel.
- Horeca (hotel, restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten worden in de gebruikelijke spraakwoordelijke zin bedoeld.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: onder meer scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuizen, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ...
- Socio-culturele voorzieningen zijn voorzieningen die te maken hebben met het sociale, het gemeenschapsvormende of het culturele, zoals een cultureel centrum, een gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, een eredienstgebouw, een bibliotheek, een volkstuintje.
- Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra.

<p>6.2 Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de bestemming te realiseren, zijn toegelaten voor zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact, betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>▪ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>▪ de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;</li> <li>▪ de bestaande of gewenste woondichtheid.</li> </ul> <p>Daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de functies die aanwezig zijn in de omgeving, in combinatie met de na te streven woondichtheid van het gebied.</p>	<p>Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld zoals bepaald in artikel 4.3.1. §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening</p>
<p>6.3 In het gebied moet gebruik gemaakt worden van neerwaarts geleidende verlichting, langgolvlige verlichting met een beperkte verlichtingsintensiteit om de lichtverstoring in het gebied te beperken, met het oog op een geschikte leefomgeving voor de in het gebied aanwezige vleermuissoorten.</p>	<p>Milderende maatregelen in functie van het beperken van de lichtverstoring</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">  </div> <p>(symbolische aanduiding in overdruk)</p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 7 Hoogspanningsleiding</b></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. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden 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>	<p>Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</p>
<div data-bbox="181 523 405 635" data-label="Image"> </div> <p><i>(symbolische aanduiding in overdruk)</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 8 Enkelvoudige leiding</b></p>	
<p>In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p>Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden voor zover er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet bekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder die obstakels omdat die bij de opmaak van het RUP bekend zijn.</p> <p>Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</p>

## 7.8 Sint-Elooi

### 7.8.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Bestaande feitelijke toestand en situering van het plangebied

Het deelgebied is gelegen in Zedelgem, ten zuiden van Zuidwege, langsheen de N32 Torhoutsesteenweg en tussen de N32 en de spoorlijn naar Kortrijk. Het wordt in het noorden begrensd door een bewoning langs de Collevijstraat en in het zuiden door Krakkeweg.

Het gebied is in gebruik als landbouwgebied en is aangeduid als Herbevestigd Agrarisch Gebied. Er is eveneens een tuinbouwbedrijf gevestigd. Ten zuiden van het gebied is er een intensieve veehouderij. De landbouwgronden zijn overwegend in gebruik als akkers. De percelen zijn in gebruik voor het telen van voedergewassen, akkerbouw, weiland, kapitaalintensieve teelten. De Lepemolenbeek stroomt doorheen het plangebied. Kleine landschapselementen zoals knotbomen, sloten of poelen ontbreken.



In de omgeving komen verschillende bovenlokale bedrijven voor, verweven tussen het woongebied van Sint-Elooi.

Kaart 0	Situering plangebied
Kaart 1.8	Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

#### Bestaande juridische toestand

Kaart 2.8	Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Kaart 3.8	Bestaande juridische toestand: andere plannen

Het deelgebied is volgens het gewestplan gelegen in een agrarisch gebied. Langs de rand wordt het begrensd door woongebied met landelijk karakter.

Plan	Naam
Gewestplan(nen)	Gewestplan Brugge-Oostkust (KB 7/04/1977)
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP 'Afbakening Stedelijk Gebied Brugge' (BVR 4/02/2011): contour
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP 'Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust' (MB 5/06/2015): contour
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	/
Verkavelingsvergunningen	
Beschermde monumenten	/
Beschermde dorpsgezichten	/
Beschermde landschappen	/
Definitieve aanduiding ankerplaatsen	/
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	/
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	/
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	/
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	/
Vlaamse of erkende natuurreservaten	/
Bosreservaten	/
Beschermingszones grondwaterwinning	/
Bevaarbare waterlopen	/
Onbevaarbare waterlopen	Waterloop 2 <sup>de</sup> categorie, provincie West-Vlaanderen
Gewestwegen	N32 Torhoutsesteenweg
Spoorwegen	Spoorlijn Brugge-Kortrijk

## 7.8.2 Ruimtelijke relevante elementen uit de sectorale beoordelingen

### 7.8.2.1 Plan-MER en passende beoordeling

Gezien de ligging aansluitend op bestaande infrastructuur en bebouwing, is de impact van dit bedrijventerrein op ecologisch en landschappelijk vlak eerder beperkt. De milieueffecten situeren zich voornamelijk op het vlak van de disciplines mobiliteit en mens en geluid.

De realisatie van bedrijvigheid heeft een belangrijk verkeersgenererend effect. Er blijkt evenwel nog voldoende restcapaciteit aanwezig te zijn op de N32 en knooppunten. Het bijkomende verkeer heeft een matig negatief effect op de verkeersleefbaarheid van de omwonenden en verder ook doorheen de kern van Sint-Elooi. Hier staat de verkeersleefbaarheid reeds sterk onder druk en uiteraard zal het verkeer van het bijkomende bedrijventerrein daar nog verkeersdruk aan

toevoegen, hoewel dit niet significant is. Sluikverkeer via de kernen van Loppem en Veldegem dient maximaal vermeden te worden door middel van een goede bewegwijzering en een verbodsbepaling voor doorgaand vrachtverkeer. Monitoring van de situatie in de doortocht van de N368 Ruddervoordsestraat ten behoeve van eventuele aanpassingen op vlak van verkeersveiligheid en leefbaarheid. Dit om de globale verkeersproblematiek aan te pakken en de mobiliteitseffecten ten gevolge van een mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein te beperken. De bedrijvigheid kan een aantasting van de leefbaarheid van de omliggende woningen veroorzaken. Om dit te voorkomen is een goede visuele en akoestische buffering van het bedrijventerrein ten aanzien van deze woningen noodzakelijk. Een zonering van de bedrijvigheid zodat de meest hinderlijke bedrijven (op vlak van geluid, geur, lucht, ...) zo ver mogelijk van de woningen liggen, is aangewezen. Om de resterende open ruimte ten zuiden van het plangebied maximaal te vrijwaren, wordt vanuit de milieubeoordeling aanbevolen om een verdere zuidelijke uitbreiding van bedrijvigheid langs de N32 Torhoutse Steenweg te vermijden.

In het GRS Zedelgem wordt voorgesteld om de KMO-zone in het noorden te schrappen (tot aan de Ruddervoordsestraat) en ruimte te creëren voor wonen. Dit is voor de kern van Sint-Elooi op zich een positief effect maar dit is geen compenserend aspect ten opzichte van de hinder die een verschuiving van de bedrijvigheid naar het zuiden oplevert. Wel is het zo dat de voorgestelde maatregelen om de hinder op het nieuwe bedrijventerrein te milderen de hinder beheersbaar maken, precies omwille van de mogelijkheid om het bedrijventerrein van meet af aan goed in te richten uit milieuoogpunt.

Het planelement is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het toepassen van het decreet landinrichting met het uitwerken van een gepast flankerend beleid is noodzakelijk om de aanzienlijk negatieve impact afdoende te kunnen milderen.

Het planelement is gevoelig aan verhoogde afvoer van hemelwater als gevolg van bijkomende verharde oppervlakte. Maatregelen (bijkomend aan de sectorale wetgeving) in functie van infiltratie, berging en vertraagde afvoer zijn noodzakelijk binnen het planelement. Hergebruik en infiltratie van hemelwater dient gemaximaliseerd te worden om wateroverlast te voorkomen. Gezien de grote te ontwikkelen oppervlakte wordt bijkomend de inrichting van een bufferbekken voorgesteld, bvb aan de noordelijke grens van het planelement. In functie van de afwatering, structuurkwaliteit en de ecologische kwaliteit moet de Lepemolenbeek open gehouden worden met een bufferzone erlangs. Dit wordt eveneens uitgewerkt en opgenomen als onderdeel van de inrichtingsstudie.

#### Passende beoordeling

Aangezien dit gebied op ruime afstand is gelegen tot de SBZ-gebieden en er geen impact te verwachten is op deze SBZ gebieden, vormt het geen onderwerp van de voorliggende passende beoordeling.



*Milderende maatregelen Sint Eloi*

Omschrijving maatregel	RUP	Project	Overige	Vertaling in het RUP
<ul style="list-style-type: none"> <li>Laad- en losruimten en relevante installaties afschermen in de richting van omwonenden</li> </ul>	T, SV			Deze maatregel werd opgenomen in artikel 1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzien van de nodige ruimte om de aanleg van een gronddam mogelijk te maken tussen de zone voor bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Een nuttige reductie kan pas gerealiseerd worden indien de gronddam 5 à 6 meter hoog is. Hiervoor is een bufferafstand van 25 m nodig. Gelijkaardige maatregelen kunnen toegepast worden.</li> </ul>	SV, GP			Op het grafisch plan is een bufferzone van 25 meter ingetekend. In de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.14) is de verplichting van de aanleg van een gronddam opgenomen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hanteren van volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden: 410 m<sup>3</sup>/ha en 10l/s.ha</li> </ul>	SV			In de stedenbouwkundige voorschriften is (artikel 1.11) een bepaling opgenomen die alle handelingen in functie van de watertoets toelaat. De in het MER opgelegde randvoorwaarden werden daarbij opgenomen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein in zijn omgeving</li> </ul>	SV			De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.6). De aanleg van een buffer die onder andere moet voldoen aan voorwaarden van landschappelijke inpassing wordt verplicht opgelegd.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Groene auditieve en visuele buffer en kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie</li> </ul>	SV			Buffering van het bedrijventerrein is ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.6) . De aanleg van een buffer die onder andere moet voldoen aan voorwaarden van

				landschappelijke inpassing, visuele en geluidsafscherming wordt verplicht opgelegd. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt eveneens aandacht gevraagd voor een kwalitatieve architecturale vormgeving.
--	--	--	--	---

### *Aanbevelingen Sint Elooi*

Omschrijving maatregel	Vertaling in het RUP
Ontsluiting via de Torhoutsesteenweg	Ontsluiting werd op het grafisch plan ingetekend (artikel 1.15).
Gezamenlijk bedrijfsvervoerplan met bestaande en nieuwe zone (-> parkmanagement)	Een gezamenlijk bedrijfsvervoersplan voor de bestaande en de in het RUP bestemde nieuwe zone kan een meerwaarde bieden in functie van een nog op te zetten parkmanagement. Daarbij kunnen inspanningen in functie van mobiliteit globaal worden bekeken, en niet per individueel bedrijf, en voor alle bedrijven langs de Torhoutsesteenweg samen. Dit element bevindt zich echter wel eerder op het flankerend niveau. Dit is gedeeltelijk opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.10).
Verder onderzoek in de projectfase naar specifieke inplantingslocaties, waarbij lokale waarnemingen en tellingen uitgevoerd worden naar de vogel- en vleermuispopulaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat mogelijks randvoorwaarden zullen worden opgelegd (bvb. stillegging in bepaalde periodes of bij bepaalde milieukarakteristieken).	Het betreft hier een aanbeveling die zich op projectniveau bevindt en geen vertaling hoeft in voorliggend RUP.
Onderzoek naar verbeterde ontsluiting omgeving Sint-Elooi, zoals bijvoorbeeld onderzoek naar een mogelijke omleidingsweg voor de doortocht van de N368 Ruddervoordsestraat of onderzoek naar de herinrichting van de doortocht van de Ruddervoordsestraat. Dit om de globale verkeersproblematiek aan te pakken en de mobiliteitseffecten tengevolge van een mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein te beperken	Deze aanbeveling bevindt zich buiten de scope van het RUP.
Beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems	Deze bepaling is opgenomen stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.9), dewelke betrekking heeft op de inrichting van het gebied.
De infiltratievoorzieningen zoals die worden opgelegd vanuit de gewestelijk stedenbouwkundige verordening kunnen op verschillende mogelijkheden worden	In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.11) is een bepaling opgenomen dewelke toelaat alle handelingen in functie van het bereiken van

<p>vormgegeven. Mogelijkheden zijn onder andere voorzien van oppervlakte-infiltratie (bvb infiltratieveld, wadi, open afwateringsstructuur (rekening houdend met het grondwaterpeil), ...), ondergrondse infiltratievoorzieningen (bvb infiltratiekolk, -buis, -kratten, ...), gebruik van doorlatende materialen (bvb bij de aanleg van parkeerterreinen, opritten, terrassen, ...).</p>	<p>de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuur-technische milieubouw gehanteerd worden, uit te voeren.</p>
<p>Maximale infiltratie in gebieden met zandige bodem en voldoende diepe grondwatertafel vormt een belangrijk uitgangspunt</p>	<p>Deze bepaling werd in de stedenbouwkundige voorschriften toegevoegd aan bovenvermeld artikel.</p>
<p>Aanbevolen wordt om de lozings- en bufferingsvoorwaarden op het terrein vorm te geven rekening houdend met de basisprincipes van integraal waterbeleid, namelijk door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in eerste instantie in te zetten op het maximaliseren van het hergebruik van opgevangen hemelwater</li> <li>• in tweede instantie in te zetten op opvang en het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden binnen het planelement (cfr. discipline grondwater)</li> <li>• in derde instantie te voorzien in een buffersysteem met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem – al dan niet rechtstreeks of via een RWA-riolering</li> </ul> <p>De infiltratiemogelijkheden kunnen geïntegreerd worden in het buffersysteem. Dit kan bvb. onder de vorm van open, ondiepe (cfr. discipline grondwater) perceels- of langsrachten naar een gemeenschappelijk infiltratie- en bufferbekken dat voorzien is van een vertraagde afvoer.</p>	<p>Dit betreft basisprincipes met betrekking tot het integraal waterbeleid, dewelke principiële dienen gevolgd te worden vanuit de sectorale wetgeving. Om die reden wordt hiertoe geen bepaling opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.</p>
<p>Aandacht voor structuurkwaliteit van de waterlopen</p>	<p>Doorheen het plangebied loopt de Lepemolenbeek. Het plan-MER (discipline oppervlaktewater) stelt dat deze dient te worden opgehouden, met een bufferzone erlangs. Dit wordt verduidelijkt in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.12).</p>
<p>Parkeervraag afwikkelen binnen afbakening bedrijventerrein. Deze parkeervraag kan afgewikkeld worden op niveau van het individuele bedrijfsperceel of onder een collectieve vorm op niveau van het bedrijventerrein (een globaal aanbod voor het volledige bedrijventerrein of een deel van het bedrijventerrein (zoals samenwerking tussen individuele bedrijven).</p>	<p>Deze bepaling wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.7).</p>

### 7.8.2.2 RVR

Het gebied Sint-Elooi situeert zich op meer dan 2 km van bestaande Seveso-inrichtingen waardoor in het kader van het RVR voor de geplande ontwikkelingen rond bestaande inrichtingen geen verder onderzoek noodzakelijk was.

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

### 7.8.3 Gewenste ruimtelijke structuur

Zoals hoger aangegeven (zie eerder taakstelling bedrijvigheid onder punt B gewenste ruimtelijke structuur), wordt met voorliggend RUP in functie van het voldoen aan de taakstelling een bijkomend nieuw bedrijventerrein bestemd in Sint-Elooi. De effectieve aanduiding van dit gebied dat in het eerder gevoerde afbakeningsproces werd aangeduid als mogelijks te ontwikkelen op lange termijn, is in overeenstemming met de visie op het regionaalstedelijk gebied waarbij het regionaalstedelijk gebied werd beschouwd als een 'kernstad met satellieten' (zie eerder). Hierin wordt expliciet aangegeven dat ook de economische pool Sint-Elooi gezien wordt als een satelliet, dit wegens de bestaande concentratie aan bovenlokale bedrijvigheid gekoppeld aan een invalsweg die functioneel goed verbonden is met de stedelijke structuren N31 en de radiale invalswegen.

Het bestemmen van dit momenteel in landbouwgebruik zijnde gebied ingesloten door infrastructuur en woningen heeft gevolgen voor omgeving (ontsluiting, woningen). Er moet daarom ook bijzondere aandacht zijn voor de impact van dit bedrijventerrein op zijn omgeving:

#### *Leefkwaliteit van de omliggende woningen garanderen*

Het bedrijventerrein wordt in het noorden en zuiden omringd door woningen. Een goede visuele en akoestische buffering van het bedrijventerrein naar deze woningen en de aanleg van een gronddam (of andere gelijkwaardige maatregelen die het geluid en de visuele impact beperken) moet zorgen voor de nodige afscherming van deze woningen ten opzichte van de beplande bedrijvigheid.

Een zonering van de bedrijvigheid, met inbegrip van een doordachte inplanting van laad- en losruimten, zodat de meest hinderlijke bedrijven (op vlak van geluid, geur, lucht, ...) of meest hinderlijke activiteiten van de bedrijven zo ver mogelijk van de woningen liggen, kan de hinder eveneens beperken. Dit kan bijvoorbeeld door de aan het bedrijf gekoppelde kantooractiviteit of de conciërgewoning in te planten aansluitend aan de gronddam of bij de inrichting ruimte te voorzien voor onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en zuivere productiebedrijven op een grotere afstand te voorzien.

#### *Overgangsmaatregelen voor landbouwers*

Het gebied is momenteel intensief in landbouwgebruik en aangeduid als HAG. De nodige flankerende maatregelen voor de getroffen landbouwers zullen moeten worden genomen (decreet Landinrichting) en voor dit deelplan is een onteigeningsplan bijgevoegd.

#### *Ontsluiting en parkeren geregeld*

Het bedrijventerrein wordt ontsloten naar de Torhoutsesteenweg (secundaire weg II). De andere omliggende straten (Collevijnstraat en Lepemolenstraat) zijn niet geschikt om op aan te sluiten.

Deze aansluiting kan gerealiseerd worden ter hoogte van het kruispunt met de Remi Claeysstraat. Het in het plangebied reeds aanwezige bedrijf aan Krakkeweg 4 zal eveneens van deze hoofdontsluiting gebruik moeten maken. Het bedrijventerrein moet zo ingericht worden dat de parkeerbehoefte volledig wordt ingevuld binnen het bedrijventerrein en de hinder voor de omwonenden op dat vlak tot een minimum wordt herleid. Daarom dient het parkeren gegroeperd en/of gelaagd te gebeuren.

Ook moet de nodig aandacht worden besteed aan het voorzien van voldoende voorzieningen voor fietsers langs en doorheen dit bedrijventerrein. Er kan een doorgaand fietspad voorzien worden aan de oostzijde van de bedrijventerrein, langsheen de spoorlijn, vanaf de Lepemolenstraat tot de Collevijnstraat. Van deze straat kan dit fietspad op lange termijn doorgetrokken worden naar de kern van Sint-Elooi en naar het station.

Bijkomend is het aangewezen om dit bedrijventerrein wat parkeren en gebruik van alternatieve vervoersmodi betreft samen te bekijken met reeds bestaande bedrijventerreinen in de onmiddellijke omgeving van Sint-Elooi en eventueel een gemeenschappelijk bedrijfsvervoerplan uit te werken.

#### *Aandacht voor water*

Het gebied is gevoelig aan verhoogde afvoer van hemelwater. Daarom moet bij de realisatie van het bedrijventerrein extra aandacht gaan naar maatregelen in functie van infiltratie, berging en vertraagde afvoer. De inrichting van een bufferbekken bijvoorbeeld aan de noordelijke grens van het gebied is aangewezen.

#### *Zichtbaarheid van de Lepemolenbeek*

Doorheen het plangebied loopt de Lepemolenbeek. Bijkomend aan de gevraagde aandacht voor water is het aangewezen om in functie van de afwatering, structuurkwaliteit en de ecologische kwaliteit deze Lepemolenbeek open te houden met een bufferzone erlangs.

### **Onteigeningsplan**


In functie van de realisatie van de site van het bedrijventerrein wordt een onteigeningsplan voor dit gebied toegevoegd. De onteigenende instantie is de WVI (zie bijlage Ib).

### **7.8.4 Op te heffen voorschriften, verordende bepalingen en verkavelingen**

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

Agrarisch gebied

## 7.8.5 Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid</i>  <b>Artikel 1. Gemengd bedrijventerrein Sint Elooi</b></p>	

<p>1.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;</li> <li>- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</li> <li>- opslag en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel.</li> </ul> <p>Het terrein wordt ingericht en ontsloten in functie van grootschalige bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsactiviteiten met een beperkte omvang of een beperkte ruimtelijke impact zijn toegelaten.</p> <p>Productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling is toegelaten. Windturbines zijn enkel toegelaten indien hierdoor geen negatieve impact op het landschap wordt veroorzaakt.</p> <p>Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p>	<p>Een gemengd bedrijventerrein is een bedrijventerrein dat vanwege de schaal, ligging, omvang of ontsluiting een specifieke rol vervult binnen de Vlaamse economische structuur. Het kan zowel gericht zijn naar grote bedrijven met een belangrijke stedenbouwkundige hinder, als naar kleinere bedrijven met een beperkte ruimtelijke impact.</p> <p>Op een bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</p> <p>Met opslag wordt de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld de opslag van grond voor een rondwerker er ook onder begrepen zijn.</p> <p>Onder groepage wordt verstaan: de groepsgewijze vereniging van de te verzenden bestellingen, of de samenlading van vrachten.</p> <p>In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.</p> <p>Met autonome kantooractiviteit wordt bedoeld: dienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit.</p> <p>De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten, zoals de productie of verwerking van goederen.</p> <p>Deze bepaling heeft betrekking op het toelaten van inrichtingen die vallen onder toepassing van de Sevesowetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen en volgt uit het RVR.</p>
--	--




<p>1.2 De bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinhandel;</li> <li>- agrarische productie;</li> <li>- autonome kantooraactiviteit;</li> <li>- afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;</li> <li>- verwerking en bewerking van delfstoffen.</li> </ul>	
<p>1.3 Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het optimale gebruik van de percelen, rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;</li> <li>- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;</li> <li>- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers (inclusief fietsenstallingen) ;</li> <li>- het afschermen van laad- en losruimten en relevante installaties in de richting van de omwonenden.</li> </ul>	
<p>Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen die inherent zijn aan het functioneren van het bedrijventerrein, zijn toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een tankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank- of postloket.</p>
<p>1.4. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 30% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> zijn.</p>	
<p>1.5. Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>22</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten. Als het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.</p>	<p>In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover zijn aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</p>

<p>1.6 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.</p> <p>De buffer wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies.</p> <p>Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg en het onderhoud van toegangswegen, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken.</p> <p>Installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie of energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling zijn toegelaten.</p>	<p>De buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemming.</p>
<p>1.7 De parkeervraag dient te worden afgewikkeld binnen de afbakening van het bedrijventerrein. Deze parkeervraag dient gegroepeerd en/of meerlagig worden afgewikkeld op niveau van het bedrijventerrein.</p>	<p>De parkeerbehoefte in functie van de bedrijventerrein mag niet worden afgewend op het openbaar domein, maar dient te worden voorzien binnen de afbakening van het bedrijventerrein. In functie van zorgvuldig ruimtegebruik dienen de parkeervoorzieningen gegroepeerd of meerlagig voorzien worden</p>
<p>1.8 Bij nieuwbouw en herbouw moeten maatregelen worden genomen om infiltratie van hemelwater in de bodem te garanderen, in functie van een voldoende diepe grondwatertafel.</p>	

<p>1.9 Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied met aandacht voor kwalitatieve architecturale vormgeving en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein;</li> <li>- het beperken van bodemverstoring, rekening houdend met plaatselijke bodemkenmerken en voorkomen van kwetsbare bodems.</li> <li>- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden zonder afwenteling op het openbaar domein.</li> </ul>	
<p>1.10 Vergunningen voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of voor inrichtingswerken van het bedrijventerrein worden enkel verleend indien auto-ontradende en openbaar vervoersstimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken zoals bedrijfsvervoersplannen en indien de nodige maatregelen worden genomen in functie van het sturen van het verkeer van het bedrijventerrein naar het hogere wegennet in het aanvraagdossier zijn opgenomen.</p>	<p>De stedenbouwkundige voorschriften leggen de locatie en de principes van de ontsluiting vast. In de mobiliteitsstudie zullen de ontwerpmatige en organisatorische aspecten van de ontsluiting verder worden uitgewerkt. Daarbij dient ondermeer aandacht te worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bereikbaarheid voor fietsers</li> <li>- bereikbaarheid met het collectief vervoer (supportersbussen, trein en openbare bus (of combinaties hiervan)</li> <li>- bereikbaarheid voor auto's</li> <li>- parkeren (op de site zelf en op andere locaties), daarbij dient een collectief parkeeraanbod met de aangrenzende zone voor regionale bedrijvigheid worden voorzien</li> <li>- harde maatregelen ter promotie van het ontraden van autogebruik</li> <li>- ...</li> </ul>

<p>1.11 In het gebied zijn eveneens toegelaten, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuur-technische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>De volgende lozings- en bufferingsvoorwaarden dienen te worden gevolgd: 410 m<sup>3</sup>/ha en 10l/s.ha.</p>	<p>Met 'technieken van natuur-technische 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. Beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p> <p>Deze lozings- en bufferingsvoorwaarden volgen uit het plan-MER.</p>
<p>1.12 In functie van de afwatering, structuurkwaliteit en de ecologische kwaliteit moet de Lepemolenbeek open gehouden met een bufferoeverzone erlangs.</p>	<p>De Lepemolenbeek staat in voor de afwatering van een aantal woonstraten in de omgeving van het plangebied. De Lepemolenbeek betreft een baangracht. Bij de specifieke inrichting van het terrein dient de doorstroming van deze waterloop te worden gegarandeerd om wateroverlast in de stroomopwaartse woonstraten te voorkomen. Volgens het plan-MER dient de beek dan ook zeker worden opgehouden, met inbegrip van een voldoende ruime oeverzone.</p>

<p>1.13. Bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe het afwikkelen van de parkeervraag gebeurt op het terrein van het bedrijventerrein (gegroepeerd of gelaagd), op welke manier de landschappelijke vormgeving en de kwalitatieve architecturale vormgeving van het bedrijventerrein tot stand komt, hoe wordt voldaan aan de mildering van het geluid en de visuele impact, hoe de ontsluiting gebeurt voor gemotoriseerd en zacht verkeer, hoe wordt omgegaan met de opgelegde lozings- en bufferingsvoorwaarden, op welke manier de Lepemolenbeek in het bedrijventerrein wordt ingepast en hoe de bodemverstoring wordt beperkt. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>Een inrichtingsstudie is bedoeld om specifieke informatie te krijgen om een vergunningsaanvraag te beoordelen.</p>
<div data-bbox="181 943 443 1086" data-label="Image"> </div> <p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 1.14 Aanduiding grondnam</b></p>	

<p>Tussen het bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen dient een gronddam te worden voorzien.</p> <p>De gronddam moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.</p> <p>De gronddam dient te worden beplant met streekeigen soorten.</p> <p>Indien omwille van technische voorwaarden volgend uit de watertoets de aanleg van een gronddam niet mogelijk blijkt, is het nemen van andere geluidswerende en visueel afschermende maatregelen toegelaten.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Tussen het bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen (Collevijnstraat, Flateriestraat/Lepemolenstraat) dient in functie van de geluidsreductie een gronddam te worden aangelegd.</p> <p>De hoogte van deze gronddam is op planniveau moeilijk te dimensioneren Een bermhoogte van 6 meter is voor de meeste activiteiten voldoende hoog. Een aarden berm zonder wandversterking heeft een maximale wandhelling van 45°, waardoor zijn breedte minimaal tweemaal zijn hoogte bedraagt.</p> <p>In het RUP wordt daarom ten opzichte van de woningen een zone van 25m breedte opgenomen.</p>
<p style="text-align: center;"></p> <p><i>Overdruk - symbolisch</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 1.15 Ontsluiting</b></p>	
<p>Het bedrijventerrein dient te worden ontsloten via de N32 Torhoutsesteenweg. Hiertoe mag een nieuwe aansluiting op de weg worden voorzien. Deze nieuwe aansluiting mag gerealiseerd worden ter hoogte van het kruispunt met de Remi Claeysstraat.</p>	<p>Deze indicatieve ontsluitingspijl geeft aan dat het bedrijventerrein ontsloten kan worden via een toegang op de Torhoutsesteenweg ter hoogte van het kruispunt met de Remi Claeysstraat.</p>

## 8 Ruimteboekhouding

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

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

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied	Bestemming en in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Vershil
Wonen	19	16	-3
Recreatie	43	115	72
Reservaat en natuur	50	53	3
Bos	0	14	14
Overig groen	35	91	56
Landbouw	245	31	-214
Industrie	67	181	114
Overige	111	69	-42
Totaal GEN/GENO in overdruk	42	53	11
Totaal natuurverweving in overdruk	9	9	0

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

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

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

Er worden geen verkavelingsvergunningen opgeheven.

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