

PLAN-MER

**'STRATEGISCH PROJECTGEBIED DE SOL –
BLANKENBERGE'**

NOTA VOOR PUBLIEKE CONSULTATIE

Opdrachtgever: Provincie West-Vlaanderen

9/03/2011

Titel	Plan-MER 'Strategisch projectgebied De Sol – Blankenberge'
Subtitel	Nota voor publieke consultatie
Opdrachtgever	Provincie West-Vlaanderen - Dienst Ruimtelijke Planning
Contactpersoon opdrachtgever	Els Demeestere
Opdrachtnemer	TRITEL (Technum Tractebel Engineering n.v.) Coveliersstraat 15 - 2600 Antwerpen T +32 3 270 00 30 - tritel@tritel.be
Contactpersoon opdrachtnemer	Katelijne Verhaegen
Datum	17/03/2011
Versienummer	5
Projectnummer	P.000383-501-003-05

KWALITEIT



DOCUMENTGESCHIEDENIS (BOVENSTE RIJ IS HUIDIGE VERSIE)

Versie	Datum	Opmerkingen
05	9/03/2011	Versie terinzagelegging
04	25/01/2011	Definitieve versie voor volledigverklaring
03	19/10/2010	Derde ontwerpversie voor opdrachtgever
02	25/09/2010	Tweede ontwerpversie voor opdrachtgever
01	15/09/2010	Eerste ontwerpversie voor opdrachtgever

DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

Auteur(s)	Katelijne Verhaegen, Ine Darras, Frederik Dams, Ewald Wauters, Kristin Bluekens, Chris Neuteleers, Koenraad Verduyn	Datum 9/03/2011
Document screener(s)	Katelijne Verhaegen	Datum 9/03/2011

BESTANDSINFORMATIE

Bestandsnaam	P:\PROJECTEN\P.000383 PLAN MER DE SOL BLANKENBERGE\5-OUTPUT\50-WERKDOCUMENTEN\501_NPC\P.000383-501-003-05 NOTA VOOR PUBLIEKE CONSULTATIE.DOCX
Laatst opgeslagen	17/03/2011

INHOUD

1.	Inleiding	7
1.1	Waarom deze nota voor publieke consultatie?	7
1.2	Hoe wordt de inspraak op de nota voor publieke consultatie georganiseerd?	7
2.	Algemene inlichtingen	10
2.1	Het plan	10
2.2	De initiatiefnemer	10
2.3	Samenstelling van het team van deskundigen	10
3.	Het geïntegreerd planproces	12
3.1	Toetsing aan de plan-MER-plicht	12
3.2	Integratie van milieueffectrapportage in de ruimtelijke planning	13
3.3	Verdere besluitvorming en inspraakmogelijkheden	16
4.	Toelichting bij het plan	17
4.1	Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan	17
4.2	Verantwoording van het plan	18
4.3	Voorafgaand overleg over het plan	20
5.	Beschrijving van het plan	21
5.1	Globale visie en ontwikkelingsperspectieven	21
5.2	Overzicht van de planonderdelen	22
6.	Alternatieven	25
6.1	Voortraject	25
6.2	Voorheen onderzochte alternatieven	26
6.3	Te onderzoeken alternatieven	27
7.	Juridisch en beleidsmatig kader	34
8.	Bestaande toestand en referentietoestand	50
8.1	Ruimtelijke situering	50
8.2	Bestaande toestand	50
8.3	Referentietoestand	56
9.	Milieubeoordeling op planniveau	57
9.1	Algemeen	57
9.2	Methodologie effectvoorspelling en –beoordeling	57
9.3	Milieubeoordeling per discipline	60
9.4	Passende beoordeling	84
9.5	Watertoets	85

10.	Doorwerking naar het plan	86
10.1	Voorstel provinciaal RUP	86
10.2	Milieuverklaring	86
10.3	Leemten in de kennis	86
10.4	Monitoring en evaluatie	86
11.	Grensoverschrijdende effecten	87
12.	Voorstel inhoudsopgave Plan-MER	88
13.	Verklarende woordenlijst	89
14.	Lijst met afkortingen	91
15.	Bijlagen	92

1. INLEIDING

1.1 Waarom deze nota voor publieke consultatie?

Voorliggend document is de nota voor publieke consultatie voor het plan-milieueffectrapport (plan-MER) voor het provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan (PRUP) 'Strategisch projectgebied De Sol – Blankenberge'. De nota voor publieke consultatie geeft, in het kader van de milieueffectrapportageprocedure (m.e.r.), informatie over het "hoe, wat en waarom" van het voorgenomen PRUP en een beschrijving van de manier waarop de studie naar de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan zal uitgevoerd worden. Het plan-MER zal volgens het integratiespoor lopen wat betekent dat het plan-MER integraal deel uitmaakt van het planningsproces voor de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plan omvat de realisatie van een ecologisch 9-holes golfterrein gekoppeld aan projectontwikkeling. De projectontwikkeling omvat in de eerste plaats woonegelegenheden mogelijks aangevuld met hotelfaciliteiten en toeristisch-recreatieve voorzieningen. Daarnaast wordt het bestaande Zeebos bestemd als een volwaardig bos. Voor de realisatie van het plan zijn een aantal bestemmingswijzigingen noodzakelijk.

Milieueffectrapportage is een instrument om de doelstellingen en beginselen van het milieubeleid te helpen realiseren, namelijk het voorzorgsbeginsel en het beginsel van preventief handelen. Het is een juridisch-administratieve procedure waarbij vóór dat een activiteit of ingreep (projecten, beleidsvoornemens zoals plannen en programma's) plaatsvindt, de milieugevolgen ervan op een wetenschappelijk verantwoorde wijze worden bestudeerd, besproken en geëvalueerd in overleg met de betrokken instanties. De achterliggende grondgedachte is dat het beter is om de voor het milieu schadelijke activiteiten (plannen en projecten) vanaf een vroeg stadium in de besluitvorming te detecteren en bij te sturen. Milieueffectrapportage reikt de elementen aan om milieueffecten grondig in overweging te nemen vooraleer over de uitvoering van het plan of het project een besluit wordt genomen.

Een (plan-)MER is hierbij een informatief instrument en geen beslissingsinstrument. De beslissing die uiteindelijk zal genomen worden door de bevoegde overheid over de goedkeuring van een plan onderworpen aan de m.e.r.-plicht, zal naast met de milieueffecten immers ook rekening houden met andere sectoren (sociale, economische en technische belangen) en met openbare inspraak.

Het indienen van de nota publieke consultatie is het formele begin van de m.e.r.-procedure, het geheel van wettelijk vastgelegde stappen voor het opstellen, beoordelen en gebruiken van een plan-MER.

In voorliggende consultatienota wordt beschreven welk plan de initiatiefnemer wenst uit te voeren en hoe de gevolgen voor de natuur en het milieu van het plan zullen worden bestudeerd. De nota publieke consultatie geeft de blauwdruk aan van het plan-MER, dat op basis van dit dossier en van de richtlijnen van de bevoegde administratie zal opgesteld worden.

Op basis van de nota publieke consultatie krijgen het publiek en alle betrokken instanties de mogelijkheid om opmerkingen te geven over de gewenste inhoud van het plan-milieueffectrapport, over de effecten die ermee samenhangen en over de manier waarop de effecten bestudeerd worden. Deze consultatienota is dan ook te beschouwen als een uitnodiging aan alle betrokkenen om mee te denken over de gewenste inhoud van het milieueffectrapport.

1.2 Hoe wordt de inspraak op de nota voor publieke consultatie georganiseerd?

1.2.1 Doel van de publieke consultatie

Alle betrokkenen worden door de terinzagelegging van de nota publieke consultatie op de hoogte gebracht van het voorgenomen plan en worden uitgenodigd om hun visie te geven op de volledigheid van het geplande onderzoek naar de mogelijke effecten in het plan-MER. Het is de bedoeling dat er uit de inspraak zoveel mogelijk zinvolle en bruikbare ideeën komen om het onderzoek in de plan-m.e.r. te verbeteren en/of te vervolledigen. Het publiek, alsook het maatschappelijke middenveld en alle andere

betrokken instanties krijgen de mogelijkheid om aanvullingen te geven over de nodige inhoud van het plan-MER en in het bijzonder over de noodzakelijk te onderzoeken alternatieven, effecten of milderende maatregelen.

1.2.2 Termijn en praktische info

Deze nota voor publieke consultatie ligt maximaal 30 dagen ter inzage in de gemeenten waarop het RUP van toepassing is alsook in de gemeenten waar er aanzienlijke milieueffecten zouden kunnen zijn. Voor het PRUP "Strategisch projectgebied De Sol - Blankenberge" betreft het de steden Blankenberge en Brugge :

Stad Brugge

Burg 12
8000 Brugge
Tel 050 44 81 11

Stad Blankenberge

J.F. Kennedyplein 1
8370 Blankenberge
Tel 050 42 99 42

Eventuele opmerkingen van burgers op de nota publieke consultatie worden na de ter inzage legging bij voorkeur ingediend bij de betrokken steden.

De opmerkingen kunnen ook rechtstreeks aan de bevoegde administratie voor de uitvoering van de m.e.r.-wetgeving van het Vlaams Gewest worden overgemaakt :

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
Afdeling Milieu-, Natuur en Energiebeleid
Dienst milieueffectrapportage
Plan-MER PRUP Strategisch projectgebied De Sol - Blankenberge
Graaf de Ferrarisgebouw (3de verdieping) Koning Albert II-laan 20, bus 8
1000 BRUSSEL
fax 02/553.80.75
Elektronische post: mer@vlaanderen.be

Voor de inspraak kan gebruik gemaakt worden van een inspraakformulier op de website van de dienst Mer : <http://www.mervlaanderen.be>. Op dit formulier dient steeds de titel van het plan-MER duidelijk ingevuld te worden. Dit formulier kan vervolgens per post, per e-mail of per fax bezorgd worden aan de dienst Mer. Op de website is ook een folder beschikbaar met meer informatie over de inspraakprocedure en de manier waarop geldige en nuttige opmerkingen kunnen worden ingediend. Deze folder kan ook aangevraagd worden via mer@vlaanderen.be. Bij de milieubedenker van de betrokken gemeenten kan ook meer informatie verkregen worden over de inspraakprocedure.

1.2.3 Wat zijn nuttige inspraakreacties?

De publieke consultatie is geen openbaar onderzoek waarbij bezwaarschriften kunnen ingediend worden. Bezwaarschriften kunnen wel ingediend worden tijdens het openbaar onderzoek dat later georganiseerd zal worden tijdens de RUP-procedure en tijdens de latere vergunningsaanvraagprocedures. Het goedgekeurde MER zal bij deze latere besluitvormingsprocedures overigens bruikbaar zijn als instrument om eventuele bezwaarschriften te onderbouwen maar zal ook een basis vormen om eventuele bezwaren te weerleggen.

Zinvolle inspraakreacties kunnen de Dienst Mer helpen bij het opstellen van de richtlijnen voor het plan-MER die de initiatiefnemer en de deskundigen moeten volgen bij het opmaken van het MER. Dit kunnen opmerkingen zijn over de vorm en presentatie van het MER maar ook inhoudelijke opmerkingen over het voorgenomen plan zelf, over de alternatieven, over de beschrijving van de bestaande toestand, over de te onderzoeken milieueffecten en milderende maatregelen, over de

monitoring en evaluatie van de effecten, over beschikbare basisinformatie, over de leemten in de kennis,

1.2.4 Wat gebeurt er met de inspraakreacties?

Binnen de 30 dagen na de aanvang van de publieke consultatie bezorgt het college van burgemeester en schepenen de opmerkingen van de publieke inspraak en de eigen opmerkingen aan de bevoegde overheid (de Dienst Mer). De Dienst Mer bestudeert en verwerkt de reacties en bepaalt welke opmerkingen en aanvullingen aanleiding geven tot uitbreiding of beperking van het onderzoek. De richtlijnen voor het MER die na de periode van publieke consultatie door de Dienst Mer worden opgesteld vormen het eigenlijke onderzoekskader, waar de m.e.r.-deskundigen die het MER zullen opmaken mee zullen werken.

2. ALGEMENE INLICHTINGEN

2.1 Het plan

Naast zee en strand zal het stadscentrum van Blankenberge in de toekomst geflankeerd worden door twee recreatieve polen aan de uiteinden. Enerzijds is er de bestaande jachthaven aan de westzijde. Anderzijds is er de intentie om aan de oostelijke zijde een stadspark te ontwikkelen. De bedoeling is dit stadspark vorm te geven als een toegankelijke golf. Dit betekent dat er rondom en doorheen het golfterrein paden aangelegd worden die publiek toegankelijk zijn. Samen met het toegankelijke zeebos wordt op die manier een attractieve groene pool uitgebouwd die goed dient gekoppeld te worden op het toeristisch circuit van de stad. Om de ecologische golf te kunnen realiseren dient een deel van de site te worden voorbehouden voor projectontwikkeling (woongelegenheden, hotelfaciliteiten, toeristisch-recreatieve voorzieningen, ...).

Om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen realiseren is de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan dat het gebied herbestemd noodzakelijk. Het plan vindt zijn uitwerking op zowel grondgebied van Blankenberge als grondgebied Brugge.

2.2 De initiatiefnemer

De initiatiefnemer van zowel het plan-milieueffectrapport als het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het Strategisch Projectgebied De Sol te Blankenberge is de Provincie West-Vlaanderen.

Provincie West-Vlaanderen

Dienst Ruimtelijke Planning
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III – laan 41
8200 Sint-Andries
Tel 050 / 40 31 11
Fax 050 / 40 31 00
e-mail Els.Demeestere@west-vlaanderen.be

Contactpersoon bij de initiatiefnemer is Els Demeestere (Dienst ruimtelijke planning).

2.3 Samenstelling van het team van deskundigen

Volgens het Vlaams decreet op de milieueffectrapportage moeten de onderzoeken die nodig zijn om een plan-milieueffectrapport op te stellen, uitgevoerd worden door een erkende MER-coördinator.

Aangezien er door de overheid nog geen erkende MER-coördinatoren zijn aangesteld, wordt de taak van MER-coördinator opgenomen door een erkend MER-deskundige. Deze MER-coördinator stelt een team van erkende MER-deskundigen aan, die deelonderzoeken uitvoeren voor de relevante onderzoeksdisciplines.

Voor het op te maken plan-MER wordt voor elke onderzoeksdiscipline één erkend MER-deskundige opgegeven die het deelonderzoek zal uitvoeren of zal begeleiden en op zijn kwaliteit zal controleren. De MER-coördinator zal van de deelonderzoeken en de eindconclusies in samenspraak met de andere deskundigen een coherent geheel maken. Voor het team van erkende MER-deskundigen dat zal ingezet worden voor de opmaak van het plan-MER voor het strategisch projectgebied De Sol te Blankenberge wordt beroep gedaan op erkende MER-deskundigen van TRITEL. In Tabel 2-1 worden die per discipline voorgesteld.

Tabel 2-1 Overzicht van het team van erkende MER-deskundigen

Deskundige	Discipline	Nr Erkenningsbesluit	Geldig tot
Katelijne Verhaegen	Bodem en Water	MB/MER/EDA/259-V3	02/03/2012
Chris Neuteleers	Geluid	MB/MER/EDA/556-V2	16/12/2012
Kristin Bluekens	Fauna en Flora	MB/MER/EDA/719	8/10/2014
Ewald Wauters	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	MB/MER/EDA/589-V2	19/02/2013
Bieke Cloet	Mens – sociaal organisatorische aspecten (ruimtelijke aspecten)	MB/MER/EDA-700	10/08/2013
Koenraad Verduyn	Mens – sociaal organisatorische aspecten (mobiliteit)	MB/MER/EDA-731	09/08/2015

De taak van MER-coördinator wordt opgenomen door Katelijne Verhaegen, erkend MER-deskundige Water en Bodem, hierin bijgestaan door Ine Darras.

3. HET GEÏNTEGREERD PLANPROCES

3.1 Toetsing aan de plan-MER-plicht

Op 1 december 2007 trad het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007 in werking. Samen met het decreet van 27 april 2007 regelt dit besluit de beoordeling van plannen en programma's. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht, moeten geval per geval de volgende drie fasen doorlopen worden:

- Fase 1 : in de eerste plaats moet worden nagegaan of het voorgenomen plan of programma onder de definitie valt van plan of programma zoals gedefinieerd in artikel 4.1.1 § 1,4° van het D.A.B.M.¹

Het voorgenomen plan voldoet aan de drie voorwaarden van het D.A.B.M. gezien het decreet houdende de organisatie van ruimtelijke ordening de opmaak en vaststelling van ruimtelijke uitvoeringsplannen voorschrijft (voorwaarde 1), de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen is de opsteller van het plan (voorwaarde 2), het plan wordt vastgesteld door de provincieraad maar moet ook de goedkeuring van de Vlaamse Regering krijgen (voorwaarde 3). Het PRUP valt daardoor onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het D.A.B.M.

- Fase 2 : eens vaststaat dat het voorgenomen plan of programma onder de definitie van plan of programma valt, moet worden nagegaan of het betrokken plan of programma onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M. (art. 4.2.1 -4.2.2) valt.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen vogelrichtlijngebied en een deel binnen habitatrichtlijngebied, er is bijgevolg een passende beoordeling vereist. Het voorgenomen plan valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M. Bovendien vormt het PRUP het kader voor de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen, waardoor het plan ook om die reden onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M. valt.

- Fase 3 : in deze fase wordt bepaald welke plannen en programma's waarop het D.A.B.M. van toepassing is, onder de plan-MER-plicht vallen (art. 4.2.3). Voor plannen en programma's die niet van rechtswege plan-MER-plichtig zijn, kan een onderzoek plaatsvinden naar de noodzaak tot de opmaak van een plan-MER (= screening), meer bepaald een onderzoek of het voorgenomen plan of programma aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Het op te maken PRUP voor het 'Strategisch projectgebied De Sol – Blankenberge' is van rechtswege plan-MER-plichtig gezien :

- Het plan een kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een bijlage II project volgens het project-mer-besluit²: aanleg van een golfterrein van 9 holes (rubriek 12.c);
- Het plan niet het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau of geen kleine wijziging inhoudt : de oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 77 ha, de aanleg van een golfterrein is geen kleine wijziging;
- Het plan betrekking heeft op ruimtelijke ordening.

¹ D.A.B.M. : Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

² Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering over de categorieën van projecten waarvoor (al dan niet) een milieueffectrapport moet worden opgemaakt, werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 december 2004. De categorieën van projecten waarvoor een project-MER moet worden opgesteld, zijn vermeld in bijlage I en bijlage II van dit besluit. Bijlage I projecten zijn hierbij steeds mer-plichtig. Bijlage II projecten zijn eveneens mer-plichtig maar de initiatiefnemer kan een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van mer-plicht indienen bij de bevoegde overheid (Dienst Mer).

3.2 Integratie van milieueffectrapportage in de ruimtelijke planning

Het plan-m.e.r.-decreet³ van 27 april 2007 dat de milieueffectbeoordeling van plannen of programma's vastlegt, voorziet in artikel 4.2.4 de mogelijkheid om via een decreet of besluit de procedure tot opmaak van een plan-milieueffectrapport (plan-MER) te integreren in de opmaakprocedure van een plan of programma. Voor ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) is de procedurele integratie van het plan-MER en het RUP uitgewerkt in het integratiespoorbesluit voor RUP's⁴.

Er is ervoor geopteerd deze plan-mer-procedure volgens het integratiespoor te laten lopen. Dit houdt in dat de milieueffectrapportage plaatsvindt tijdens het voorbereidende proces voor de opmaak en voor de vaststelling van het RUP. Het geïntegreerd planproces wordt schematisch voorgesteld in Figuur 3-1.

3.2.1 Opmaak Plan-MER

De procedure voor het opstellen van een plan-MER volgens integratiespoor omvat volgende stappen:

De opmaak van een **nota publieke consultatie**: tijdens deze fase wordt een nota opgesteld die de reikwijdte en mogelijke inhoud van het milieuonderzoek weergeeft en ingediend wordt bij de bevoegde overheid (Dienst Mer). De fase wordt afgesloten met het volledig verklaren van de nota publieke consultatie.

In de **richtlijnenfase** worden de inhoud en de bijzondere richtlijnen voor het plan-MER volgens integratiespoor vastgesteld door de Dienst Mer. De richtlijnen worden opgemaakt op basis van inspraakreacties van de inwoners (ontvangen tijdens de terinzagelegging) en reacties van de aangeschreven administraties en openbare besturen en na een vergadering (de richtlijnenvergadering) de betrokkenen.

In de **uitvoeringsfase** wordt door het team van erkende deskundigen het eigenlijke plan-MER volgens integratiespoor voor het PRUP opgesteld. Meestal wordt er tussentijds een ontwerp-MER opgesteld dat informeel besproken wordt door de initiatiefnemer, het team van deskundigen, de Dienst Mer en aangeschreven administraties en openbare besturen.

Tijdens de **beoordelingsfase** wordt het plan-MER inhoudelijk getoetst en goed- of afgekeurd door de Dienst Mer. Het plan-MER dient te worden goedgekeurd:

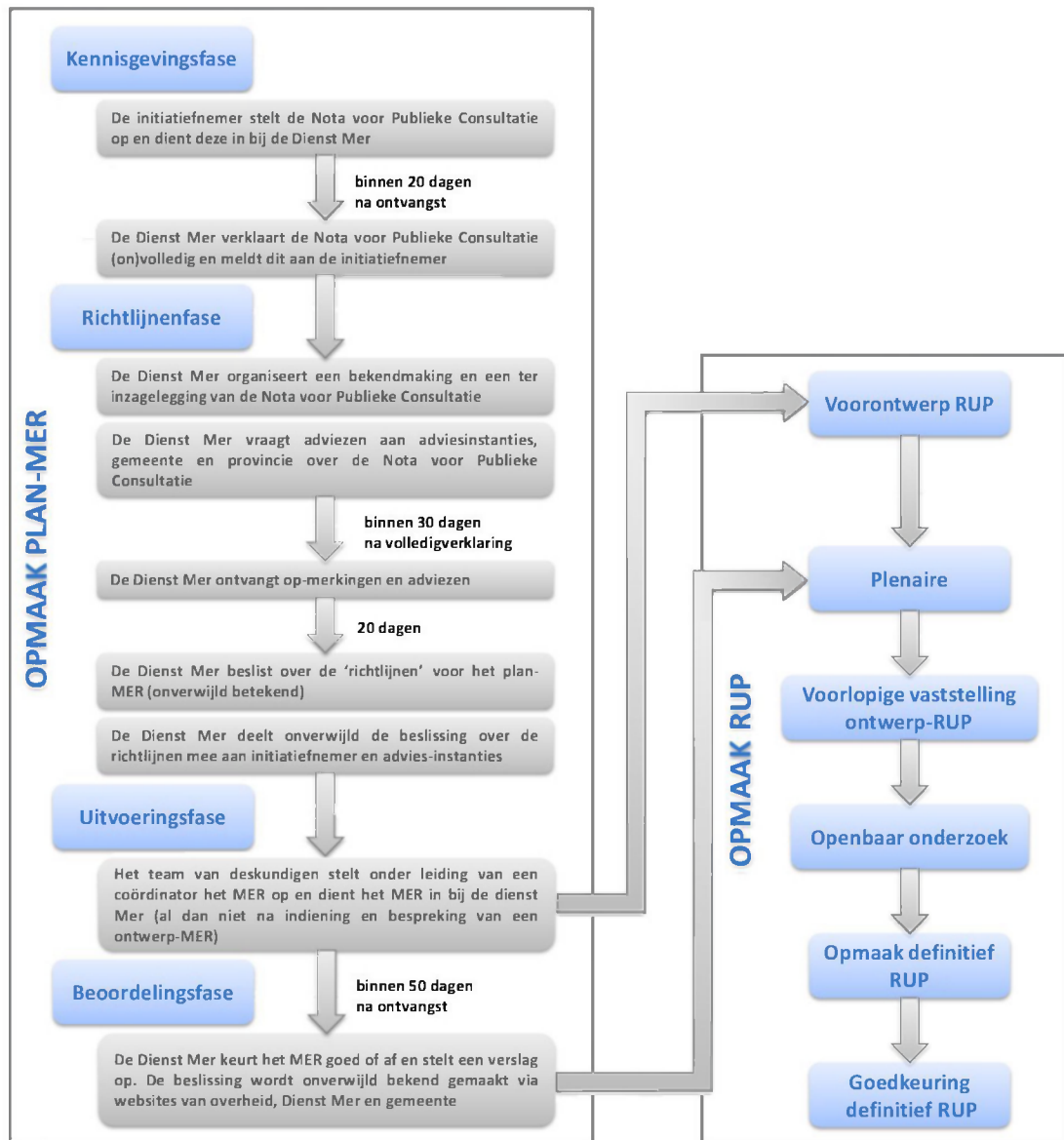
- ofwel voorafgaand aan de plenaire vergadering over het voorontwerp van het PRUP;
- ofwel tijdens de plenaire vergadering;
- ofwel uiterlijk vóór de voorlopige vaststelling van het PRUP door de Provincieraad.

De verschillende procedurestappen die in elk van de fasen doorlopen dienen te worden, worden in Figuur 3-1 vereenvoudigd weergegeven (voor een plan zonder grensoverschrijdende effecten⁵).

³ Decreet van 27 april 2007 houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, laatst gewijzigd door het decreet van 8 mei 2009. Het besluit van 12 oktober 2007 geeft uitvoering aan het plan-m.e.r.-decreet, en is in werking getreden op 1 december 2007.

⁴ Besluit van de Vlaamse Regering van 18 april 2008 betreffende het integratiespoor voor de milieueffectrapportage over een ruimtelijk uitvoeringsplan.

⁵ In geval er grensoverschrijdende effecten verwacht worden, worden de genoemde termijnen voor het vaststellen van de richtlijnen en de goedkeuring van het MER verlengd. Daarnaast dienen de nota publieke consultatie, de richtlijnen en de beslissing ook naar de Espoo-verdragspartij te worden verstuurd. Voorliggend plan zal echter geen grensoverschrijdende effecten tot gevolg hebben.



Figuur 3-1 Procedure plan-MER voor RUP via integratiespoor

3.2.2 Opmaak PRUP

Ruimtelijke Uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van ruimtelijke structuurplannen. Ze betekenen een juridische verankering van de beleidsopties uit het betrokken structuurplan. RUP's scheppen de ruimtelijke mogelijkheden (onder andere inzake bestemming, inrichting en beheer) voor de realisatie van een toekomstvisie met betrekking tot de ordening van woongebieden, commerciële centra, bedrijven en diensten, verkeers- en vervoersinfrastructuur, groene ruimten, recreatie enz... .

RUP's kunnen worden opgemaakt op drie niveaus (gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk). Het voorgenomen plan is binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied als belangrijke schakel in de uitbouw van de stedelijke structuur van Blankenberge aangeduid. Omdat ten tijde van de opmaak van dit PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge nog geen duidelijke visie of programma voor het gebied opgemaakt was is besloten, gezien het bovendien een plan is dat vrij complex en van bovenlokaal belang is, voor het gebied een afzonderlijk RUP op provinciaal niveau op te maken. Het PRUP Strategisch Projectgebied De Sol – Blankenberge wordt opgemaakt conform de bepalingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Volgens de geldende regelgeving dient, in het kader van de latere vergunningverlening, een bestemmingswijziging uitgevoerd te worden.

Een RUP bevat een grafische voorstelling van het gebied waarover het gaat en bevat de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming van dat gebied, de inrichting ervan en het beheer van dat gebied. In het RUP wordt in eerste instantie toegelicht welke randvoorwaarden en bepalingen betrekking hebben op het plangebied.

De procedure voor opmaak van het PRUP (Figuur 3-1) vangt aan met een ontwerpfase waarin, na overleg met de betrokken actoren (gemeenten, provincies en instanties) een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt. De ontwerpfase eindigt met het organiseren van een plenaire vergadering waarop alle actoren uitgenodigd worden. Na de plenaire vergadering (en eventuele bijsturingen van het voorontwerp-PRUP) stelt de provincieraad het voorontwerpplan vast (zogenaamde 'voorlopige' vaststelling) en wordt het openbaar onderzoek aangekondigd. Dit openbaar onderzoek duurt 60 dagen. De ontvangen adviezen, opmerkingen en bezwaren worden door de PROCORO onderzocht. Uiterlijk 120 dagen na het einde van het openbaar onderzoek brengt PROCORO een gemotiveerd advies uit. Na eventuele aanpassing van het PRUP neemt de provincieraad vervolgens een principiële beslissing tot definitieve vaststelling. Daarna keurt de Vlaamse regering het plan definitief goed. Veertien dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad worden de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften van kracht.

3.2.3 Rol van het plan-MER binnen de procedure van het PRUP

Conform het decreet op de ruimtelijke ordening is het essentieel om de milieueffectbeoordeling zo vroeg mogelijk in het planningsproces aan te vatten, zodat ze parallel met het planningsproces kan verlopen en dat er een wisselwerking, een interactie is tussen beiden. Indien een effectbeoordeling pas start na de opmaak van een voorontwerp RUP, is het ook een effectbeoordeling ex post eerder dan ex ante. Een ex post beoordeling heeft tevens het nadeel dat er met de resultaten nog weinig rekening kan gehouden worden omdat het planningsproces reeds doorlopen is. Hierdoor is de kans ook groter dat het volledige planningsproces langer zal duren en de 'planlast' toeneemt.

Het integratiespoor voor de plan-mer over een RUP betekent dat in een vroeg stadium van het voorbereidende proces rekening wordt gehouden met de eventuele milieueffecten van het plan en van de alternatieven die aan bod komen in het ruimtelijk planningsproces. Hierdoor kan de milieubeoordeling gericht gebeuren op de relevante elementen die in het RUP kunnen opgenomen worden en wordt de milieubeoordeling geïntegreerd in het planningsproces, alsook in de formele RUP procedure. Het integratiespoor biedt tevens het voordeel dat de volledige milieubeoordeling opgenomen wordt in de toelichtingsnota, zodat tijdens de besluitvorming, openbaar onderzoek en verder gebruik van het RUP, de toelichtingsnota alle nuttige informatie over het RUP omvat.

Met het integratiespoor worden in essentie de verschillende fasen van de plan-milieueffectrapportage verweven met het planningsproces van het RUP. Dit betekent dat bepaalde stappen van het planningsproces (vóór het opstellen van het voorontwerp-RUP) en de plan-mer chronologisch samenlopen, en dat interactie tussen beide processen expliciet gebeurt. Dit zorgt voor de belangrijke meerwaarde van dit integratiespoor; op deze manier is de milieubeoordeling niet alleen informatief, maar zal zij ook nog tot belangrijke wijzigingen in het plan kunnen leiden.

Op deze manier heeft het integratiespoor een aantal belangrijke voordelen t.o.v. twee aparte procedures voor de plan-mer en het RUP:

- Door bij het ruimtelijk planningsproces de relevante milieuaspecten te betrekken, mogelijke milieueffecten te beoordelen en alternatieven in die zin af te wegen, wordt effectief rekening gehouden met milieueffecten. Milieuaspecten worden hierdoor ingebouwd in het planningsproces.
- Door expliciet ook milieueffecten te beoordelen, wordt effectief gezocht naar uitvoeringsmodaliteiten (milderende maatregelen) en/of alternatieven van het ruimtelijk planningsproces die het minste negatieve effect hebben op het milieu en toch de plandoelstellingen nastreven.
- Door de synchronisatie van de opmaak van het ruimtelijk planningsproces met de opmaak van het plan-MER wordt tijd gewonnen, die in de klassieke procedure na elkaar zou gebeuren. Ook zal de kans dat terugkoppelingen (b.v. voorstellen voor aanpassingen van het

voorontwerp RUP na de plenaire vergadering) verminderen. Ook dit betekent tijdswinst in het volledige proces.

- De publieke consultatie of de kennisgeving ten behoeve van het plan-MER in het begin van het planningsproces, zorgt ervoor dat het draagvlak voor het RUP toeneemt.

3.3 Verdere besluitvorming en inspraakmogelijkheden

De bedoeling is in het plan-MER vier richtinggevende locatiealternatieven voor de bebouwingszone te onderzoeken waarbij de globale zonering van bebouwing versus golfterrein geëvalueerd zal worden. Uit de afweging zal een milieuvriendelijk alternatief naar voor komen en er zullen een aantal milderende maatregelen voorgesteld worden. Aangezien het de bedoeling is dat een PRUP wordt opgemaakt zullen voornamelijk de milderende maatregelen met ruimtelijke consequenties een impact hebben op de afbakening en de voorgestelde (bindende) voorschriften van het voorontwerp-PRUP. Praktisch zal de milieubeoordeling bijgevoegd worden aan het PRUP. Dit kan door integratie in de toelichtingsnota of als een afzonderlijk document dat als bijlage aan het voorontwerp-PRUP wordt toegevoegd.

Voor de activiteiten die voorkomen in het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 betreffende de vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan project-milieueffectrapportage, zal eventueel in het kader van de verdere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het golfterrein (rubriek 12c – aanleg van golfterreinen van 9 holes of meer) een project-MER opgemaakt worden of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing ingediend worden.

Voor MER-plichtige projecten is in het kader van de vergunningsaanvragen eveneens nog een openbaar onderzoek voorzien.

Zowel binnen de ruimtelijke planningsprocessen als binnen de milieueffectrapportage en in het bijzonder wanneer een PRUP en een plan-MER volgens het integratiespoor lopen, wordt veel belang gehecht aan actieve openbaarheid en betrokkenheid van actoren bij de besluitvorming.

Voor een globaal overzicht van het belangrijkste actorenoverleg en de besluitvorming kan verwezen worden naar paragraaf 3.2. De belangrijkste inspraakmomenten tijdens het proces zijn :

- De terinzagelegging van deze nota voor publieke consultatie gedurende 30 dagen onder de vorm van een publicatie op de website van de provincie West-Vlaanderen en de website van de dienst Mer. Deze terinzagelegging beoogt inspraak op de voorgenomen milieueffectbeoordeling (inspraak door de burger).
- Het voorleggen van de nota voor publieke consultatie ter advies aan de administraties die tevens uitgenodigd worden op een overlegvergadering ter voorbereiding van de richtlijnen voor het MER door de dienst. Deze richtlijnen worden op basis van de ontvangen adviezen en de reacties uit de terinzagelegging opgemaakt (inspraak door de administraties).
- Het geïntegreerd voorontwerp PRUP – plan-MER zal worden voorgelegd op een plenaire vergadering onder voorzitterschap van de Provincie West-Vlaanderen waarop de genoemde administraties uitgenodigd worden (inspraak door administraties).
- Voorlopige vaststelling van het ontwerp-PRUP door de Provincie West-Vlaanderen (politieke besluitvorming).
- Na vaststelling van het ontwerp PRUP zal gedurende 60 dagen een openbaar onderzoek worden georganiseerd waarin inspraak beoogd wordt op het voorgenomen plan (PRUP). Behandeling van de adviezen en bezwaren gebeuren door de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening (PROCORO) (inspraak door de burger).
- Principiële beslissing tot definitieve vaststelling door de provincieraad en definitieve vaststelling en goedkeuring van het PRUP door de Vlaamse Regering (politieke besluitvorming).

4. TOELICHTING BIJ HET PLAN

4.1 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

Blankenberge is een kleine stad gelegen aan de Noordzeekust. In de gewenste ruimtelijke structuur van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Blankenberge geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stellen dat kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend dienen te worden. In uitvoering van het RSV werd het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge en cluster van bestaande zonevreemde regionale bedrijven langs de Brugse Steenweg' op 11 juni 2008 goedgekeurd door de Vlaamse regering⁶. Het PRUP heeft betrekking op delen van het grondgebied van de gemeenten Blankenberge, De Haan en Brugge.

In de bindende bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is het afbakenen van en het aangeven van ontwikkelingsperspectieven voor een strategisch projectgebied in het kleinstedelijk gebied Blankenberge als specifiek project opgenomen. Middels een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) wordt een strategisch projectgebied afgebakend en worden er ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor aangegeven. In uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan werd het strategisch projectgebied De Sol afgebakend met volgende ontwikkelingsperspectieven :

- strategisch project als motor bij de stedelijke ontwikkeling;
- oostelijke toeristisch-recreatieve pool;
- gemengde stedelijke omgeving waar woonmogelijkheden verweven worden met stedelijke voorzieningen en handelsfuncties;
- schakel in de stedelijke groenstructuur.

Binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Blankenberge blijven de voorschriften van de geldende plannen van aanleg (gewestplan, BPA) van kracht.

Voor de omgeving van het strategisch projectgebied De Sol wordt voorgesteld om een totaalproject te ontwikkelen, met onder meer:

- een volwaardig bos, het zogenaamde Zeebos;
- de aanleg van een publiek toegankelijke, ecologische golf, geïntegreerd door de bebossing met het Zeebos, met specifieke aandacht voor natuurontwikkeling (onder andere de inrichting van de roughs) en visueel toegankelijk voor niet-golfers via de wandelpaden die de Polderlaan met het Zeebos moeten verbinden. Een golf past, als hoogdynamische toeristisch – recreatieve structuur, binnen het stedelijk netwerk van de kust. De 9-holes golf is, samen met de 9-holes golf in Lombardsijde, complementair aan de 18-holes golfinfrastructuur in Knokke-Heist en De Haan. Het trekt immers een ander publiek aan (democratische vorm van golf) en is bijgevolg toegankelijk voor een breder publiek. Een golfterrein op deze locatie zorgt tevens voor een differentiatie van het recreatief aanbod binnen Blankenberge en onmiddellijke omgeving;
- een terrein en lokalen voor de jeugdverenigingen;
- een aantal ruimtelijk vernieuwende initiatieven zoals woonmogelijkheden, sporthotel met congresfaciliteiten, toeristisch-recreatieve elkweervoorzieningen, enz.;
- mogelijkheden voor gemeenschapsvoorzieningen.

De realisatie van het totaalproject vormt de **doelstelling** van het plan. Het Zeebos en de aanleg van jeugdterreinen en accommodatie (gesitueerd in het provinciaal domein Zeebos) vormen momenteel reeds elementen van de bestaande toestand. Het onderzoek van het strategisch projectgebied De Sol

⁶ Met uitzondering van een zone (en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften) ter hoogte van de Brugsesteenweg, op geruime afstand van het plangebied gelegen.

spitst zich in de eerste plaats toe op de zone ten westen van het Zeebos maar de samenhang tussen beide delen wordt eveneens mee in beschouwing genomen.

De **reikwijdte** van het plan betreft maatregelen in de ruimtelijke ordening, zijnde het wijzigen van de bestemming van een gebied, beperkt tot de ruimte nodig voor realisatie van het totaalproject.

De **detailleringsgraad** wordt bepaald door de gangbaar gehanteerde voorschriften voor provinciale RUP's, waarvoor de typevoorschriften voor gewestelijke RUP's als basis kunnen gebruikt worden.

De bedoeling van het plan-milieueffectrapport is een beschrijving te geven van de effecten van het plan op mens en milieu en onderzoek uit te voeren naar eventuele milderende maatregelen. Er wordt een milieueffectrapport opgemaakt dat deze effecten beschrijft en dat een eindbeoordeling van het plan op milieuvlak omvat.

Momenteel ligt nog geen definitief voorontwerp PRUP vast. Het is de bedoeling in het plan-MER nog een aantal alternatieven met elkaar te vergelijken en een verdere verfijning van het plan toe te laten, mede op basis van aanbevelingen en maatregelen geformuleerd in het plan-MER.

4.2 Verantwoording van het plan

Voor de verantwoording van het plan, in het bijzonder de ontwikkeling van een golfterrein gekoppeld met projectontwikkeling, kan verwezen worden naar de verschillende beleidsdocumenten op verschillende beleidsniveaus.

In het **ruimtelijk structuurplan Vlaanderen** (RSV) wordt golf aangeduid als een 'hoogdynamische' recreatieve activiteit. Hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur brengt omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving sterke veranderingen en dynamiek teweeg in de wijze van functioneren van de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en wijzigt daardoor in belangrijke mate het bestaande ruimtegebruik. De inplanting van nieuwe golfterreinen dient daarom op een weloverwogen manier te gebeuren en binnen het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. In het RSV wordt gesteld dat er in de stedelijke gebieden, de stedelijke netwerken en in die gebieden die in het provinciaal ruimtelijk structuurplan als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van primair belang werden aangeduid, nieuwe en grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik kunnen worden gelokaliseerd.

Het **provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen** (PRS) (2002) selecteert de toeristisch-recreatieve knooppunten, de netwerken van primair belang en werkt ook een gebiedsgerichte visie uit met het oog op de toeristisch-recreatieve structuur. De kust wordt geselecteerd als een toeristisch-recreatief netwerk van primair belang : *"De kust is een verstedelijkt netwerk met waardevolle delen open ruimte. Toerisme en recreatie zijn de structuurbepalende functies van dit netwerk. Het onmiddellijk achterliggende poldergebied complementeert door zijn open ruimte het netwerk van de kust en dient ook als buffer tegen de verstedelijkte vorm van het kusttoerisme. Het toeristisch-recreatief netwerk van de kust is een netwerk van primair belang. De toeristisch-recreatieve voorzieningen zijn van bovenlokaal niveau en hebben een grote aantrekkingskracht. De verschillende kleinschalige voorzieningen in de kustgemeenten maken gezamenlijk een hoogdynamisch toeristisch-recreatief product."*

Blankenberge behoort tot het toeristisch-recreatief netwerk van de Kust. De stedelijke gebieden Oostende, Knokke-Heist en Blankenberge hebben een verzorgende rol voor de Kustruimte. Zij hebben voor de verschillende stedelijke functies een grote ruimtelijke draagkracht. Dat impliceert dat zij voor de eigen woningbehoefte en voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak moeten opnemen. Wegens hun draagkracht komen de stedelijke gebieden, samen met Nieuwpoort (jachthaven), in aanmerking voor strategische projectgebieden. Strategische projectgebieden zijn afgebakende zones waar een geïntegreerd beleid gevoerd wordt. Er worden nieuwe bovenlokale ontwikkelingen voorzien met o.a. toeristisch-recreatieve infrastructuur, woongelegenheden en dienstenzones.

De aanleg van een golfterrein in Blankenberge is bijgevolg verenigbaar met de selectie van de kust als primair toeristisch-recreatief netwerk.

In de bindende bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is het afbakenen van en het aangeven van ontwikkelingsperspectieven voor een strategisch projectgebied in het kleinstedelijk gebied Blankenberge als specifiek project opgenomen. In uitvoering van de bindende

bepalingen is door middel van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (2008) ondertussen het kleinstedelijk gebied Blankenberge en het strategisch projectgebied De Sol afgebakend en zijn er ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor aangegeven (zie paragraaf 4.1).

Het **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Blankenberge** (GRS) (2005) vermeldt dat de stad beschikt over een redelijk ruim en gevarieerd aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Er zijn zowel kleinschalige als grotere accommodaties en attracties. Het gamma beslaat de verschillende vrijetijdsaspecten en interesses (sport, cultuur, ontspanning, horeca, e.a.) en beantwoordt vrij goed aan de vraag van de Blankenberge toerist/consument.

Op het vlak van elkweervoorzieningen zijn er de laatste jaren enorme inspanningen geleverd inzake renovatie van bestaande voorzieningen en uitbreiding van het aanbod, zowel openbare als private initiatieven (de Pier, de Benne). Enkele hoogkwalitatieve vrijetijdsvoorzieningen zoals manège en golf ontbreken echter in Blankenberge. Het ontwikkelen van een publieke toegankelijke, ecologische golf (9 holes) wordt dan ook als actiepunt opgenomen in GRS.

Het huidige woonaanbod in Blankenberge beantwoordt onvoldoende aan de vraag naar kwaliteitsvolle woonomgevingen. Het woonaanbod bestaat in hoofdzaak uit appartementen en gesloten en halfopen bebouwing. Een zeker aanbod van wonen in een groene omgeving is nodig om te voldoen aan de specifieke behoeften van jonge gezinnen.

Het plangebied wordt vanuit het GRS niet aangeduid als mogelijk gebied voor woonuitbreiding, wel wordt vermeld dat het strategisch projectgebied de ruimte moet laten om ruimtelijk vernieuwende initiatieven, waaronder woonmogelijkheden, toe te laten.

Het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Blankenberge was een proces van visievorming in samenwerking tussen drie bestuursniveaus: gewest, provincie en gemeenten. Het GRS van de gemeente Blankenberge doet enkele uitspraken over bovenlokale elementen als suggesties naar hogere beleidsniveaus, zo formuleert het GRS inrichtingsprincipes voor het strategisch projectgebied De Sol en voor het Zeebos. Deze inrichtingsprincipes hebben een leidraad gevormd voor de verdere uitwerking van het strategisch projectgebied binnen het kader van het afbakeningsproces.

Ook in het **strategisch beleidsplan voor toerisme aan de kust** 'Investeren in een dynamisch kusttoerisme' (2009-2014) wordt de ontwikkeling een golfterrein te Blankenberge naar voor geschoven als een gewenste ontwikkeling. Het algemeen belang en de nood aan toeristisch toegankelijke ecologische golfterreinen wordt aangegeven en de nieuwe 9-holes ecogolf in Blankenberge nabij het Zeebos wordt er specifiek in vermeld. Nieuwe golfterreinen openen perspectieven voor het inzetten van de golfsport als ondersteunende voorziening van het verblijfstoerisme in commerciële logiesvormen en bieden mogelijkheden om geïntegreerd te worden in een groen netwerk in de badplaatsen.

Als krachtlijn voor het bekomen van boeiende en geanimeerde badplaatsen worden drie nieuwe golfterreinen (Knokke, Oostduinkerke en Blankenberge) naar voor geschoven. Zij betekenen een meerwaarde om vooral medioren naar de Kust te trekken op voorwaarde dat de golfterreinen ook toeristisch ingeschakeld worden. Dit kan door het opleggen van het aanbieden van 'green fees' voor niet-leden en het organiseren van initiaties als voorwaarde bij het toekennen van de vergunning, door het lobbyen voor het toelaten van gespecialiseerde, kleinschalige golfhotels rond deze golfterreinen die een specifiek nichecliënteel kunnen aantrekken en door er voor te zorgen dat de aanleg van het golfterrein op dusdanige manier gebeurt dat ook niet golfers uitzicht hebben op de golfterreinen door wandelpaden langs de golf te voorzien en waarbij de golfterreinen als groene omgevingen kunnen ingeschakeld worden in het netwerk van openbare ruimten in de badplaatsen. Voor de volgende planperiode worden geen andere nieuwe golfterreinen beoogd, eerst dient een evaluatie van de toeristische meerwaarde en een verdere behoefteanalyse uitgevoerd te worden.

Een andere krachtlijn is het nastreven van een kust met een aantrekkelijk hinterland. Hierbij wordt onder andere het ontwikkelen van landschapswandelroutes beoogd waarbij het gebied Blankenberge-ecogolf-Zeebos-Fonteyntjes als een van de prioritaire te realiseren verbindingen naar voor wordt geschoven

4.3 Voorafgaand overleg over het plan

De concrete voorbereiding van het plan werd opgestart eind 2008. Sindsdien heeft regelmatig overleg plaatsgevonden op verschillende bestuurlijke niveaus.

Het overleg tussen de stad Blankenberge en de provincie vindt plaats in de stuurgroep die op regelmatige basis bijeenkomt.

Eind 2009 werd bilateraal overleg georganiseerd met verschillende betrokken Vlaamse administraties (Toerisme Vlaanderen, Agentschap Natuur & Bos, AWW, de golffederatie, RWO – Ruimtelijke planning) en andere diensten van de provincie. Dit overleg was bedoeld om de planopties af te toetsen. Het overleg met de Vlaamse administraties en de provinciale diensten is geformaliseerd in de deskundigenwerkgroep die op geregelde tijdstippen samen komt.

Daarnaast loopt er ook een afzonderlijk overleg met de grondeigenaars en de aanpalende eigenaars van de campings, de Floreal en de Duinse Polders.

5. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

5.1 Globale visie en ontwikkelingsperspectieven

Naast zee en strand zal het stadscentrum van Blankenberge in de toekomst geflankeerd worden door twee recreatieve polen aan de uiteinden. Enerzijds is er de bestaande jachthaven aan de westzijde. Anderzijds is er de intentie om aan de oostelijke zijde een stadspark te ontwikkelen. De bedoeling is dit stadspark vorm te geven als een toegankelijke golf. Dit betekent dat er rondom en doorheen het golfterrein paden aangelegd worden die publiek toegankelijk zijn. Tesamen met het toegankelijke zeebos wordt op die manier een attractieve groene pool uitgebouwd die goed dient gekoppeld te worden op het toeristisch circuit van de stad. Om de golf te kunnen realiseren dient een deel van de site te worden voorbehouden voor projectontwikkeling.

In het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge en cluster van bestaande zonevreemde regionale bedrijven langs de Brugse Steenweg' wordt de visie van het strategisch projectgebied als volgt verwoord.

Het strategisch projectgebied 'de Sol' vormt samen met de strategische projectgebieden rond de Jachthaven en de Stationsomgeving, een belangrijke schakel in de uitbouw van de stedelijke structuur van Blankenberge. In de concepten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied is de betekenis van en de visie op het gebied aangegeven als :

- Strategisch project als condensator bij de stedelijke ontwikkeling;
- Oostelijke toeristisch-recreatieve pool;
- Gemengde stedelijke omgeving waar woonmogelijkheden verweven worden met stedelijke voorzieningen en handelsfuncties;
- Schakel in de stedelijke groenstructuur.

De vertaling van deze visie heeft een aantal ruimtelijke implicaties. Omdat de beschikbare (vrije) ruimte in het gebied beperkt is (ongeveer 30 ha bruto wanneer men het vrije landbouwgebied tussen de Koning Albert I-laan en de Zeebruggelaan in beschouwing neemt), zal er zuinig met de beschikbare ruimte omgesprongen moeten worden. Dit betekent :

- Vrijwaren van mogelijkheden prioritair voor stedelijke, toeristische of recreatieve voorzieningen;
- De uitbouw van een compacte, maar volwaardige golf (met complementaire recreatieve voorzieningen);
- Vastleggen van de essentiële en randvoorwaardenstellende stedelijke structuren (groenstructuren, ontsluiting, publieke ruimte);
- Aangeven van de verwevmogelijkheden met gedifferentieerd wonen.

In het kader van het vrijwaren van voldoende mogelijkheden voor stedelijke, toeristische of recreatieve voorzieningen wordt er naast het hoofdprogramma zoals het golfterrein en woonontwikkeling ook voor geopteerd om de inplanting van andere toeristisch-recreatieve invullingen mogelijk te maken, ondermeer :

- Binnen de zone van het bebouwingsveld: een familiehotel, een (binnen)speeltuin, een clubhuis, een cafetaria, elkweerrinfrastructuur
- Binnen de zone van het golfterrein: driving range, clubhuis, mini-golf, approach-golf, parkeerfaciliteiten in functie van de golfclub, publieke trajecten voor langzaam verkeer

5.2 Overzicht van de planonderdelen

In Figuur 5-1 worden de verschillende deelruimten van het voorgenoemde plan weergegeven.



Alternatief 1

Alternatief 2



Alternatief 3

Alternatief 4

Figuur 5-1 Deelruimten van het GRUP

5.2.1 Deelruimte 1 : golfterrein

Deze deelruimte is bestemd voor de inrichting van een democratische ecologische 9-holes golf. Het golfterrein wordt publiek toegankelijk gemaakt door middel van langzaam verkeersroutes.

Het eigenlijke **golfterrein (9-holes) beslaat minstens 25 ha**. Daarnaast kunnen er een aantal bijkomende complementaire functies worden ingeplant :

- **driving range** (3 ha) met open en overdekte afslagplaatsen. Rond de driving range worden knooploze netten voorzien van 8 m hoog.
- **approach-golf** (0,5 ha): Op een terrein minimaal ter grootte van een voetbalveld worden 6 kleine holes (max 30 m) in kunstgras voorzien. Iedere deelnemer krijgt een wedge en een putter. Voordeel van dit systeem is dat men zeer snel golf kan spelen op een terrein en niet enkel moet starten op de driving range. Deze infrastructuur zou extra kunnen worden voorzien bovenop de 9 holes.
- **langzaam-verkeersvoorzieningen**: gezien het publieke karakter van het golfterrein is het noodzakelijk goede paden te voorzien zowel voor golfers als voor wandelaars en een probleemloze en gedirigeerde samenhang mogelijk te maken. Voor elk van hen zijn er immers wederzijdse veiligheidsaspecten in aanmerking te nemen. 40 m veiligheidsafstand tussen

holes en paden is zeker voldoende. Deze 40 meter dient vooral te worden voorzien ter hoogte van 'landingsszones' (waar de bal hoort te vallen). Veel wordt ook bepaald door de slagrichting. Wanneer men van de wandelpaden wegslaat kan deze veiligheidsafstand beperkter zijn. Belangrijkste is dat de wandelpaden zeer zichtbaar zijn.

- **toegankelijke parkzone rond de bestaande en nieuwe bebouwing**

Een golfaccommodatie heeft tevens nood aan bijkomende gebouwen welke noodzakelijk zijn voor een volledige exploitatie:

- **een clubhuis** : secretariaat en boekhouding, kleedkamers, cafetaria/restaurant, speeltuin aansluitend bij clubhuis/cafetaria/restaurant, opslag en archief, sanitaire ruimtes enz Het clubhuis kan ook, als onderdeel van een groter bouwproject, in de deelruimte 2 opgenomen worden.
- **woongelegenheid voor de conciërge**
- **stalplaats voor onderhoudsmachines** : deze stalplaats is tegelijkertijd ook een werkplaats voor onderhoud, revisie, opslag van goederen en herstellingen. Eventueel kunnen deze faciliteiten samen met de conciërgewoning (in alternatief 1, 2 en 3) ook ondergebracht worden in een bestaande boerderij gelegen in het plangebied.
- **parking voor leden/bezoekers** (ca. 80 plaatsen (ca. 0,2 ha))

Er wordt uitgegaan van een ecologisch golfterrein. Inzake beheer wordt de tee, fairway en green onderhouden in die mate dat zij bespeelbaar wordt gemaakt voor een normale uitoefening van de golfsport, maar niet kunstmatig wordt opgedreven voor puur esthetische en optische doeleinden. Dit leidt tot een ecologisch gericht maaibeheer met een gelimiteerd aantal maaibeurten, een gedoseerde en minimale irrigatie en bemestingsprogramma. Qua bemesting zal waar mogelijk worden gekozen voor biologische alternatieven. Binnen de zone van de roughs worden de maaibeurten zeer sterk beperkt en wordt geen bemesting of irrigatie op toegepast.

5.2.2 Deelruimte 2 : woonontwikkeling en toeristisch recreatieve voorzieningen

Deze ruimte is voorzien voor projectontwikkeling die (financieel) gerelateerd is aan de oprichting van een 9-holes golfterrein. De hoofdfunctie binnen het gebied is **wonen**. De zone heeft een oppervlakte van ca. 2 ha.

De maximale bouwhoogte van het bouwveld bedraagt 7 bouwlagen met een mogelijkheid van architecturale accenten tot 35 m. Deze hoogte is bepaald enerzijds vanuit de binnen de financiële haalbaarheidsstudie opgegeven vloeroppervlaktes en anderzijds vanuit een wens van de gemeente Blankenberge om niet hoger te gaan dan het strikt noodzakelijke. Er worden maximaal 250 woongelegenheden voorzien (138 m² bruto vloeroppervlakte per wooneenheid).

Aanvullend op het wonen en het golfterrein kunnen (als nevenfunctie) toeristisch recreatieve voorzieningen een plaats krijgen binnen deze ruimte :

- **hotel** : binnen het PRUP wordt de mogelijkheid voorzien om een hotel te kunnen oprichten geïntegreerd binnen het bouwvolume dat voorzien is voor wonen. Er wordt uitgegaan van een capaciteit van maximum 50 kamers (ca. 55 m² bruto hoteloppervlakte per kamer (= incl. bijhorende functies zoals trappen, lift, receptie, eetzaal, bar,...)). Indien er een hotel wordt voorzien, wordt deze vloeroppervlakte in mindering gebracht van de mogelijke te voorziene vloeroppervlakte voor woongelegenheden.
- **cafetaria/restaurant**
- **elkweerinfrastuctuur** : het betreft hier infrastructuur met een beperkte omvang zoals een binnenspeeltuin.
- **golfclubhuis** (zie ook 5.1.2)

Voor het aantal parkeerplaatsen (bewoners en bezoekers) wordt gerekend met een parkeerratio van 1,2.

5.2.3 Deelruimte 3 : toeristisch recreatieve cluster

In deze ruimte wordt de bestaande verblijfsaccommodaties Floreal en Duinse Polders bestendigd.

Naast de verblijfsaccommodatie bevinden zich in deze zone een aantal ondersteunende functies die complementair zijn met de verblijfsfunctie:

- elkweerinfrastuctuur
- congresfaciliteiten
- sport- en ontspanningsterreinen
- parkeerplaatsen voor bezoekers

De ontsluiting van deze deelruimte wordt zoveel mogelijk geclusterd met de ontsluiting van deelruimte 2.

5.2.4 Deelruimte 4 : jeugdrecreatie

Ten noorden van het Zeebos wordt de bestaande infrastructuur voor jeugdverenigingen en jeugdverblijf (gebouwen en naastliggende open speelterreinen) bestendigd.

5.2.5 Deelruimte 5 : bos

Het Zeebos wordt bestendigd als een volwaardig bos. Langzaam-verkeersvoorzieningen kunnen worden voorzien om het bos toegankelijk te houden. Het bestaande speelbos (grenzend aan de zuidzijde van deelruimte 4) wordt bestendigd.

5.2.6 Deelruimte 6 : landbouw

Het huidige gebruik van deze zone als landbouwgebied wordt bestendigd.

6. ALTERNATIEVEN

6.1 Voortraject

Het eerste ontwerpend onderzoek met betrekking tot de inplanting van het golfterrein en bijhorende ontwikkelingsmogelijkheden werd uitgevoerd in de voorbereidende fase (voorstel van afbakening) in het kader van het 'PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge'. (cfr. toelichtingsnota PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Blankenberge). In deze nota werden reeds een aantal eerste principes geformuleerd voor het strategisch projectgebied De Sol, die echter nog voor wijzigingen vatbaar waren. Ondermeer volgende principes werden vooropgesteld:

Een overgangsgebied tussen stad en open ruimte

Het strategisch projectgebied wordt ontwikkeld als een overgangsgebied tussen de stad en open ruimte. Functies met een stedelijk karakter (grootschalige stedelijke voorzieningen, toeristisch-recreatieve elkweervoorzieningen, woonprogramma, enz.) worden bij voorkeur ingeplant nabij de bestaande bebouwing (ter hoogte van de Koning Albert I-laan). Programmaonderdelen met een openruimte karakter (ecogolf) worden voornamelijk ingeplant aan de rand van het projectgebied, aansluitend op de open ruimte en het Zeebos. Dit vertaalt zich in drie verweven deelgebieden met een eigen identiteit: het stadsdeel met een hogere dichtheid, het stadspark (met ecogolf) en het stadsbos (Zeebos).

Een overgangsgebied met een gedifferentieerde begrenzing van het stedelijk gebied

Het projectgebied en de stad krijgen een gegradueerde begrenzing met een eigen karakter: de begrenzing van de stedelijke bebouwing met een hogere dichtheid ter hoogte van het stadsdeel en een groene landschappelijke begrenzing ter hoogte van de ecogolf en het Zeebos. Het projectgebied vormt met andere woorden een geleidelijke overgang tussen stad en open ruimte.

De koning Albert I-laan als stedelijke drager

De Koning Albert I-laan als boulevard is de drager van het projectgebied op stadsniveau en de stedelijke hoofdverbinding en -ontsluiting. Het rijgt de verschillende strategische locaties ruimtelijk en verkeerskundig aan elkaar, waaronder het strategisch projectgebied. Hierbij is het echter niet de bedoeling om een monotone wand te laten ontwikkelen, zoals de hoogbouw op de Zeedijk. Er dienen voldoende doorzichten gecreëerd te worden, ontwerpmatig onderzoek dient dan ook uit te maken hoe er voldoende transparantie kan gecreëerd worden naar het achterliggende poldergebied.

Dreef als centrale ontsluitings- en verbindingsas doorheen het projectgebied

Het projectgebied wordt ontsloten via een centrale dreef tot en met het Zeebos (met de jeugdaccommodatie).

Een langzaam verkeersnetwerk doorheen het gebied

De verkeersstructuur is verder aangevuld met langzaam verkeersassen die het gebied dooraderen. Ze verbinden de zuidelijke stadswijken en de polderruimte met de binnenstad en ontsluiten de campings, de vakantiecentra en de activiteiten in het projectgebied. De langzaamverkeersassen doorheen het projectgebied vervullen een functionele en toeristisch-recreatieve rol.

Deze principes vormden een eerste insteek bij de verdere uitwerking van de verschillende alternatieven. De verder in 6.3 gedefinieerde (en in het plan-MER te onderzoeken) alternatieven werden echter ook gekoppeld aan een concrete financiële haalbaarheid (en bijhorende vloeroppervlakte) en de concrete benodigde ruimte voor de realisatie van een goed functionerende 9-holes golf. Om die redenen is er uiteindelijk op bepaalde punten afgeweken van de in het 'PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge' geformuleerde principes.

6.2 Voorheen onderzochte alternatieven

In het voortraject werden een aantal alternatieven onderzocht maar niet weerhouden omwille van volgende uitsluitende randvoorwaarden :

1. Er dient voldoende ruimte te zijn voor de golf
2. De bebouwing dient als 1 blok voorzien te worden of moet aansluiten bij de bestaande bebouwing
3. Het woonprogramma dient uit een 250 tal woongelegenheden te bestaan

Stadswijk versus golfterrein

Binnen het 'PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge' werden de principes uit 6.1 reeds ruimtelijk vertaald naar een eerste mogelijke invulling van het strategisch projectgebied.



Figuur 6-1 Conceptschets invulling strategisch projectgebied volgens het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk gebied Blankenberge'

In dit alternatief wordt het noordelijk deel van het projectgebied hoofdzakelijk ontwikkeld als stadswijk. De nu verspreide voorzieningen en gebouwen, zoals de vakantiecentra Floreal en Duinse Polders worden onderdeel van een stedelijke wijk.

Binnen dit alternatief vormt een lineaire parkstrip de ruggengraat van de ontwikkeling van het strategisch projectgebied 'De Sol'. Dit park is een stedelijke groenstructuur tussen het Zeebos en het Oostkwartier. Het lineaire park bouwt verder op het bestaande groengebied ter hoogte van het Guilinipad (Oostkwartier), trekt over de Koning Albert I-laan het strategisch projectgebied binnen via de Polderlaan, begrenst de ecogolf en bereikt uiteindelijk het Zeebos en de jeugdaccommodatie in de voormalige Hoeve De Sol.

Dit alternatief werd niet weerhouden in eerste plaats omwille van het feit dat bij nader onderzoek bleek dat de ruimtebehoefte van de golfinfrastructuur groter is dan deze voorzien in de conceptschets. Daarnaast werden de potentiële relaties van de woongelegenheden met het golfterrein ("zicht op golf") onvoldoende uitgespeeld binnen dit alternatief.

6.3 Te onderzoeken alternatieven

Opmerkingen vooraf:

- Voor een 9-holes golfterrein, inclusief clubhuis, parking, driving range en approach-golf is er een minimumoppervlakte van 30 ha nodig.
 - Golfterrein: 25 ha
 - Driving Range: 3 ha
 - Approach-golf: 0,5 ha
 - Parking + clubhuis, opslagruimtes: 0,5 ha
 - Publiek toegankelijke paden rondom en door golf: 1 ha

Alle hierna beschreven alternatieven voldoen aan dit minimum.

- Rondom de golfinfrastructuur wordt in alle alternatieven een wandelpad aangelegd. Het verbindt de verschillende omliggende functies (Floreal, Duinse Polders, camping, nieuwe ontwikkeling, Zeebos) met elkaar en met het golfgebouwen. Door een doorsteek te voorzien door de golf zelf wordt het mogelijk korte en lange wandeltrajecten uit te stippelen en ontstaat er een verbinding tussen de Polderlaan en het Zeebos.
- In alle alternatieven wordt aan de randen van het golfterrein waar mogelijk het wandelaars-traject uitgebreid met publiek toegankelijke parkzones. Ze laden de parkinfrastructuur verder op en zorgen voor een goede aansluiting tussen het golfterrein en de omliggende functies. Deze zones sluiten qua landschapsinrichting aan bij het landschap van de golf.
- Tussen de 4 alternatieven is er geen significant verschil in bebouwbare oppervlakte van ieder bebouwingsveld (ongeveer 2 ha).
- Binnen de eerste 3 alternatieven kan ter hoogte van het open perceel aan de Polderlaan (ten westen van het projectgebied) een beperkte bijkomende bebouwing gerealiseerd worden. Belangrijk hierbij is dat deze ruimte in eerste instantie een duidelijke en ruim gedimensioneerde toegangszone tot het golf'park' blijft. De bijkomende bebouwing (die aansluit bij de courante bouwhoogtes elders in de Polderlaan) heeft een ondergeschikte en 'begeleidende' rol.

6.3.1 Alternatief 1: bebouwingsveld loodrecht op de Koninklijke baan



Figuur 6-2 Alternatief 1

Bebouwingsveld

In dit alternatief wordt het bebouwingsveld geïmplementeerd tussen Floreal en Duinse polders en dit loodrecht op de Koninklijke baan. Daarbij wordt er voldoende afstand gehouden tussen het woonveld en de Duinse Polders. Door deze centrale positionering heeft iedereen ofwel zicht op het golfterrein, op de duinen of op een groene parkzone ten oosten van het bouwveld.

De maximale bouwhoogte van het bouwveld bedraagt 7 bouwlagen met een mogelijkheid van architecturale accenten tot 35 m. Deze hoogte is bepaald enerzijds vanuit de binnen de financiële haalbaarheidsstudie opgegeven vloeroppervlaktes en anderzijds vanuit een wens van de gemeente Blankenberge om niet hoger te gaan dan het strikt noodzakelijke. Er worden maximaal 250 wooneenheden (138 m² bruto vloeroppervlakte per wooneenheid) gerealiseerd.

De mogelijkheid voor het realiseren van architecturale accenten maakt het mogelijk om de globale bouwhoogte lager te houden. Het is tevens de bedoeling om nog voldoende ontwerpvrijheid toe te laten bij de uiteindelijke opmaak van een concreet ontwerp voor het ontwikkelingsveld. De mogelijkheden kunnen op die manier nog variëren tussen een massievere laagbouw dan wel hogere bebouwing met meer transparantie naar de omgeving toe.

Ontsluiting

De ontsluiting wordt georganiseerd via een nieuwe weg vanaf de Koninklijke baan. Om het aantal kruispunten op de N34 te beperken wordt geadviseerd om de ontsluiting van de Duinse Polders aan te takken op deze nieuwe infrastructuur. De nieuwe ontsluitingsas wordt beëindigd door parkeerinfrastructuur ten behoeve van bezoekers (o.a. van de golfinfrastructuur). Het is ook hier dat het golfclubhuis kan worden geïmplementeerd (al dan niet binnen het bouwveld).

In tegenstelling tot de andere alternatieven wordt voor de ontsluiting van de bebouwingscluster binnen dit alternatief geen variatie voorgesteld. De specifieke positionering van het bouwveld enerzijds en het

doorlopen van het golfterrein tot aan de Koninklijke Baan anderszijds maakt een bijkomende ontsluiting via de Floreal niet opportuun.

Parkeren

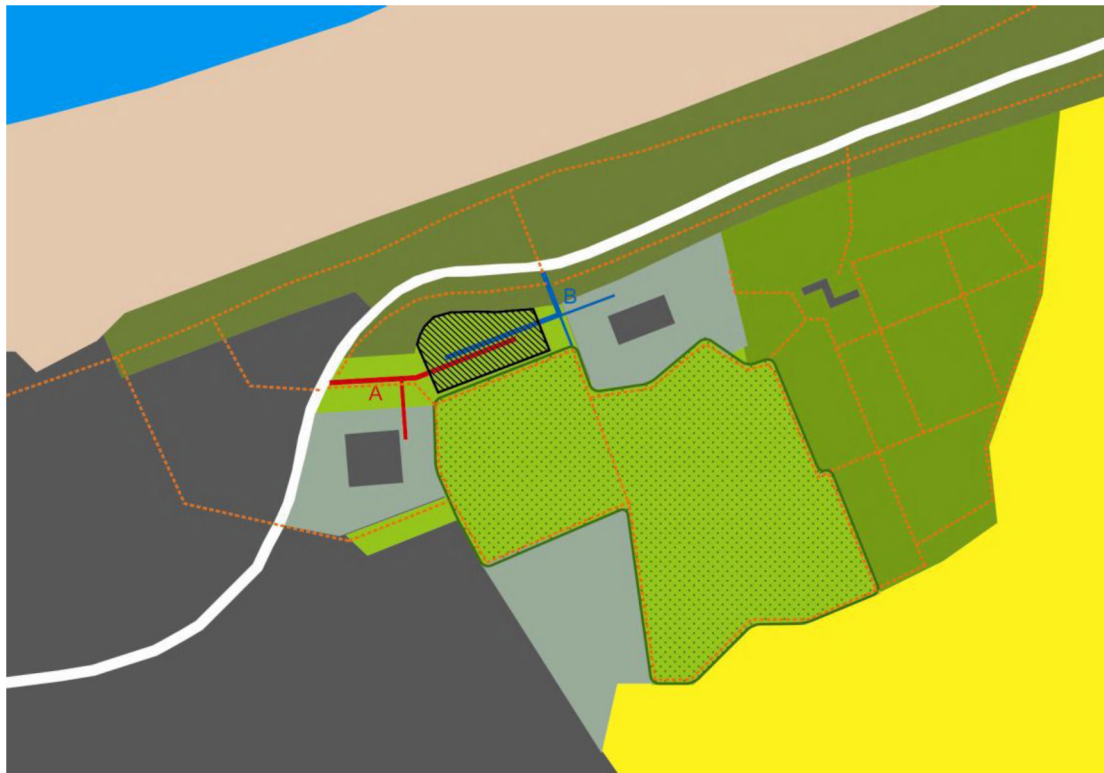
Het parkeren wordt georganiseerd binnen het bouwveld. Er wordt gerekend met een parkeerratio van 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit betekent dat er in dit alternatief ongeveer 300 parkeerplaatsen worden voorzien.

Golfterrein

In dit alternatief loopt het golfterrein gedeeltelijk door tot aan N34 en vormt zo mee het visitekaartje van de site. Rondom de golfinfrastructuur wordt een wandelpad aangelegd. Het verbindt de verschillende omliggende functies (Floreal, Duinse Polders, camping, nieuwe ontwikkeling, Zeebos) met elkaar en met het golfgebouwen. Door een doorsteek te voorzien door de golf zelf wordt het mogelijk korte en lange wandeltrajecten uit te stippelen en ontstaat er een verbinding tussen de Polderlaan en het Zeebos.

Ter hoogte van de nieuwe hoofdontsluitingsweg kan op termijn een voetgangersbrug worden voorzien over de Koninklijke baan. Door deze oversteek ontstaat er een duidelijke langzaam verkeersverbinding tussen zee en polders die alle functies met elkaar verbindt (duinenzone met eventueel speelduin, nordic, vakantiecentra, golf, approach golf, wandelpark, wonen,).

6.3.2 Alternatief 2: bebouwingsveld parallel met de Koninklijke baan



Figuur 6-3 Alternatief 2

Bebouwingsveld

In dit alternatief wordt de bebouwing geconcentreerd langs de Koninklijke baan. Een compacte cluster van gebouwen wordt ingepast tussen de vakantiecentra Floreal en Duinse polders. De gebouwen worden zo ingeplant dat alle woonegelegenheden zicht hebben ofwel op het golfgebouwen, ofwel op de

duinen. De Graaf Jansader vormt de noordelijke begrenzing van het bebouwingsveld. Het duinenstruweel dat de N34 aan de zuidelijke zijde flankiert, wordt verder getrokken ter hoogte van de zone voor projectontwikkeling. Op die manier wordt de continuïteit van dit lineaire landschap versterkt en zorgt het tevens voor voldoende afstand tussen de Koning Albert I-laan en de nieuwe bebouwing.

De maximale bouwhoogte van het bouwveld bedraagt 7 bouwlagen met een mogelijkheid van architecturale accenten tot 35 m. Deze hoogte is bepaald enerzijds vanuit de binnen de financiële haalbaarheidsstudie opgegeven vloeroppervlaktes en anderzijds vanuit een wens van de gemeente Blankenberge om niet hoger te gaan dan het strikt noodzakelijke. Er worden maximaal 250 wooneenheden (138 m² bruto vloeroppervlakte per wooneenheid) gerealiseerd.

De mogelijkheid voor het realiseren van architecturale accenten maakt het mogelijk om de globale bouwhoogte lager te houden. Het is tevens de bedoeling om nog voldoende ontwerpvrijheid toe te laten bij de uiteindelijke opmaak van een concreet ontwerp voor het ontwikkelingsveld. De mogelijkheden kunnen op die manier nog variëren tussen een massievere laagbouw dan wel hogere bebouwing met meer transparantie naar de omgeving toe.

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de bebouwingscluster worden twee varianten A en B vooropgesteld, of een combinatie van de twee.

- A. De cluster wordt ontsloten via een verlenging van het (opgeschoven) Emiel Moysonpad. Het geheel wordt vormgegeven als een aangename en duidelijke parktoegang, niet alleen tot het bouwveld, maar ook tot de parkinfrastructuur rond en door het golfterrein. De zone is gelegen in het verlengde van de doorsteekmogelijkheden naar het Duinenpad en om die reden een belangrijke toegang voor wandelaars en fietsers tot het gebied. Ook vakantiecentrum Floreal wordt langs deze nieuwe verbinding ontsloten.
- B. De cluster wordt ontsloten via een nieuwe (korte) insteek vanuit de Koninklijke baan aan de westzijde van de Duinse Polders. Om het aantal kruispunten op de Koninklijke baan tot een minimum te beperken wordt geopteerd om de ontsluiting van de Duinse polders in deze variant ook op deze nieuwe ontsluitingsweg aan te takken.

Parkeren

Het parkeren wordt georganiseerd binnen het bouwveld. Er wordt gerekend met een pakeerratio van 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit betekent dat er in dit alternatief ongeveer 300 parkeerplaatsen worden voorzien.

Golfterrein

Door de positionering van de bebouwing aan de rand van het gebied kan het golfterrein als een duidelijk, continu park worden vormgegeven (waarin holes, driving range en 'approach'-golf zijn in opgenomen). De bebouwing zorgt er evenwel voor dat dit golflandschap minder zichtbaar is vanaf de N34, dan in alternatief 1 en 4.

Ter hoogte van de nieuwe hoofdontsluitingsweg (ontsluitingsconcept B) kan op termijn een voetgangersbrug worden voorzien over de Koninklijke baan. Door deze oversteek ontstaat er een duidelijke langzaam verkeersverbinding tussen zee en polders die alle functies met elkaar verbindt (duinenzone met eventueel speelduin, nordic, vakantiecentra, golf, approach golf, wandelpark, wonen,).

6.3.3 Alternatief 3 : bebouwingsveld aan de Koninklijke baan



Figuur 6-4 Alternatief 3

Bebouwingsveld

Dit alternatief komt in grote mate overeen met alternatief 2. De bebouwing wordt gepositioneerd langs de Koninklijke baan tussen de vakantiecentra Floreal en Duinse polders. In tegenstelling tot variant 2 wordt de bebouwing in deze variant evenwel gelokaliseerd tot tegen de Koninklijke baan. Hierdoor krijgt de bebouwing een meer prominente plaats langs de Koninklijke baan waarbij de mogelijkheid ontstaat om deze zone (ca. 2 ha) te ontwikkelen als een echt 'eind' of 'begin'punt van de bebouwing langs de dijk, die in het verlengde hiervan ligt. De Graaf Jansader die het bebouwingsveld doorkruist kan ingezet worden als een structurerend landschappelijk element dat kan bijdragen tot de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving.

De maximale bouwhoogte van het bouwveld bedraagt 7 bouwlagen met een mogelijkheid van architecturale accenten tot 35 m. Deze hoogte is bepaald enerzijds vanuit de binnen de financiële haalbaarheidsstudie opgegeven vloeroppervlaktes en anderzijds vanuit een wens van de gemeente Blankenberge om niet hoger te gaan dan het strikt noodzakelijke. Er worden maximaal 250 wooneenheden (138 m² bruto vloeroppervlakte per wooneenheid) gerealiseerd.

De mogelijkheid voor het realiseren van architecturale accenten maakt het mogelijk om de globale bouwhoogte lager te houden. Het is tevens de bedoeling om nog voldoende ontwerpvrijheid toe te laten bij de uiteindelijke opmaak van een concreet ontwerp voor het ontwikkelingsveld. De mogelijkheden kunnen op die manier nog variëren tussen een massievere laagbouw dan wel hogere bebouwing met meer transparantie naar de omgeving toe.

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de bebouwingscluster worden twee varianten A en B vooropgesteld, of een combinatie van de twee.

- A. De cluster wordt ontsloten via een nieuwe (korte) insteek vanuit de Koninklijke baan aan de westzijde van de Duinse Polders. Om het aantal kruispunten op de Koninklijke baan tot een

minimum te beperken wordt geopteerd om de ontsluiting van de Duinse polders in deze variant ook op deze nieuwe ontsluitingsweg aan te takken.

- B. Deze variant is enkel van toepassing indien ervoor gekozen wordt om het golfterrein niet tot tegen de Koninklijke baan door te trekken, maar er een publiek toegankelijke parkzone te voorzien. De cluster wordt ontsloten via een verlenging van het (opgeschoven) Emiel Moysonpad. Het geheel wordt vormgegeven als een aangename en duidelijke parktoegang, niet alleen tot het bouwveld, maar ook tot de parkinfrastructuur rond en door het golfterrein. De zone is gelegen in het verlengde van doorsteekmogelijkheden naar het Duinenpad en om die reden een belangrijke toegang voor wandelaars en fietsers tot het gebied. Ook vakantiecentrum Floreal wordt langs deze nieuwe verbinding ontsloten.

Parkeren

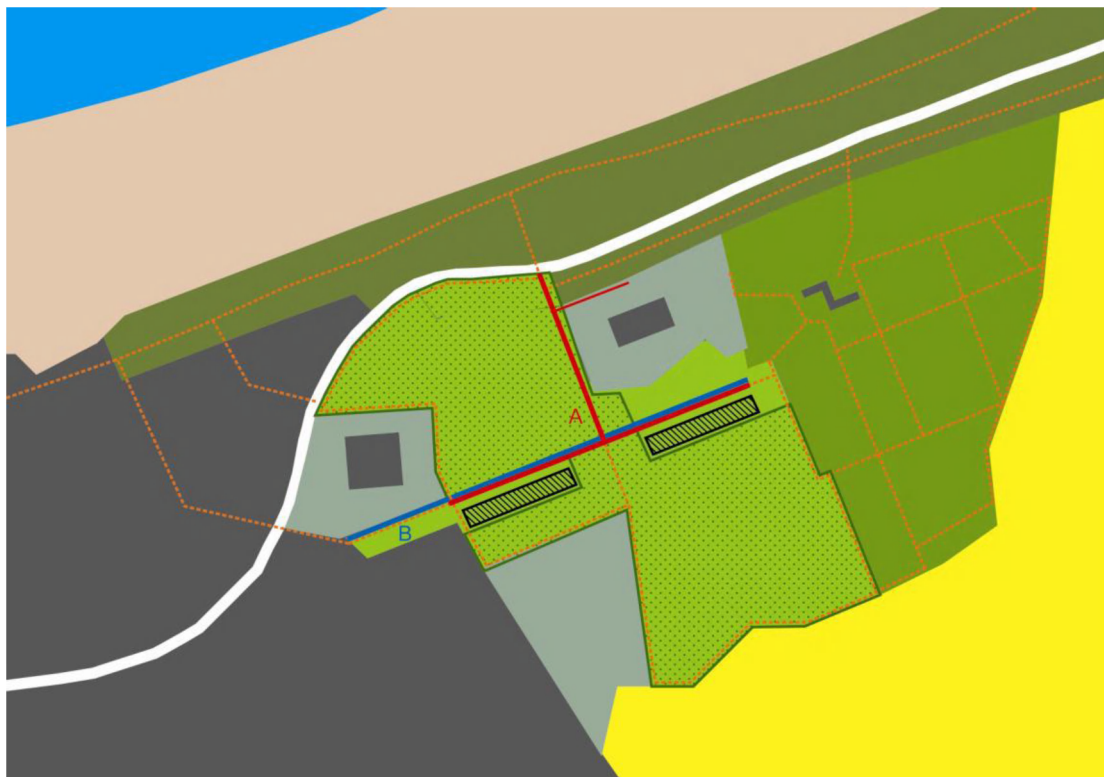
Het parkeren wordt georganiseerd binnen het bouwveld. Er wordt gerekend met een pakeerratio van 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit betekent dat er in dit alternatief ongeveer 300 parkeerplaatsen worden voorzien.

Golfterrein

Door de positionering van de bebouwing aan de rand van het gebied kan het golfterrein als een duidelijk, continu park worden vormgegeven. Door de vooruitgeschoven positie ten opzichte van variant 2 blijven zichten op het golfgebouwen vanuit de Koninklijke baan langsheen de bebouwing gegarandeerd.

Ter hoogte van de nieuwe hoofdontsluitingsweg kan op termijn een voetgangersbrug worden voorzien over de Koninklijke baan. Door deze oversteek ontstaat er een duidelijke langzaam verkeersverbinding tussen zee en polders die alle functies met elkaar verbindt (duinenzone met eventueel speelduin, nordic, vakantiecentra, golf, approach golf, wandelpark, wonen, ...).

6.3.4 Alternatief 4 : bebouwingsveld centraal in het gebied



Figuur 6-5 Alternatief 4

Bebouwingsveld

Doorheen het gebied wordt een oost-west as gelegd als een belangrijk structurerend element in het gebied. Aansluitend op het traject van de zeedijk vormt ze een groene promenade dwars door de golf (cfr. lineaire parkstrip § 6.2.1). Deze OW-as wordt verhoogd op een dijk aangelegd om de zichten op de golf ten volle te kunnen beleven.

In dit alternatief wordt de nieuwe bebouwing in een smalle bouwstrook gekoppeld aan de OW-as. Door de woongelegenheden op deze manier in te planten zijn ze georiënteerd op de landschappelijke gradiënt van zee, duinen en polders. Ook het golflandschap is zichtbaar vanuit de woongelegenheden. Doordat de woongelegenheden rechtstreeks aan de OW-as gekoppeld zijn verkrijgt men een efficiëntere ontsluiting en ontstaan duidelijke adressen.

De maximale bouwhoogte van het bouwveld bedraagt 7 bouwlagen met een mogelijkheid van architecturale accenten tot 35 m. Deze hoogte is bepaald enerzijds vanuit de binnen de financiële haalbaarheidsstudie opgegeven vloeroppervlaktes en anderzijds vanuit een wens van de gemeente Blankenberge om niet hoger te gaan dan het strikt noodzakelijke. Er worden maximaal 250 woongelegenheden (138 m² bruto vloeroppervlakte per wooneenheid) gerealiseerd.

De mogelijkheid voor het realiseren van architecturale accenten maakt het mogelijk om de globale bouwhoogte lager te houden. Het is tevens de bedoeling om nog voldoende ontwerpvrijheid toe te laten bij de uiteindelijke opmaak van een concreet ontwerp voor het ontwikkelingsveld. De mogelijkheden kunnen op die manier nog variëren tussen een massievere laagbouw dan wel hogere bebouwing met meer transparantie naar de omgeving toe.

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de bebouwingscluster worden twee varianten A en B vooropgesteld, of een combinatie van de twee.

In een eerste variant A wordt het woonfront enkel ontsloten via een T-structuur (voor autoverkeer) die rechtstreeks aantakt op de N34. Op die manier wordt getracht een te grote verkeersimpact thv de woningen van de wijk aan de westzijde van de OW-as (aan de Polderlaan) te vermijden. Om dit te staven zal een tweede variant B in het plan-MER ook de impact van een eventuele ontsluiting via de Polderlaan in plaats van via de N34 onderzocht worden.

De verbindingsweg tussen de OW-as en de Koninklijke baan wordt opgeladen met extra parkeerruimte (bezoekers golf, bezoekers woongelegenheden, bezoekers Blankenberge, ...) De ontsluiting van vakantiecentrum de Duinse Polders wordt eveneens op de nieuwe weg betrokken. Ook de bestaande scoutsinfrastructuur in het zeebos kan via deze weg een alternatieve ontsluiting krijgen.

Parking

Het parkeren wordt georganiseerd binnen het bouwveld. Er wordt gerekend met een parkeerratio van 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit betekent dat er in dit alternatief ongeveer 300 parkeerplaatsen worden voorzien.

Golfterrein

In dit alternatief loopt het golfterrein over zijn volledige breedte door tot aan N34 en vormt ze mee het visitekaartje van de site. Door de visuele link met het overliggende duinenlandschap wordt het karakter van het projectgebied ten volle benut en kan dit golfterrein zich onderscheiden van de meer landinwaarts gelegen golfterreinen.

Ter hoogte van de nieuwe hoofdontsluitingsweg kan op termijn een voetgangersbrug worden voorzien over de Koninklijke baan. Door deze oversteek ontstaat er een duidelijke langzaam verkeersverbinding tussen zee en polders die alle functies met elkaar verbindt (duinenzone met eventueel speelduin, nordic, vakantiecentra, golf, approach golf, wandelpark, wonen,)

De bebouwingsconfiguratie bestaat uit twee bouwvolumes. Tussen de twee bouwvolumes wordt er voldoende opening voorzien, waardoor deze centraal in het gebied een schakel vormt tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het golfterrein.

7. JURIDISCH EN BELEIDSMATIG KADER

In Tabel 7-1 wordt een overzicht gegeven van de juridische en beleidsmatige randvoorwaarden en hun relevantie voor het plan. In het plan-MER zal de relevantie van de juridische en beleidsmatige randvoorwaarden verder worden toegelicht in de verschillende hoofdstukken en milieudisciplines.

Tabel 7-1 Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden

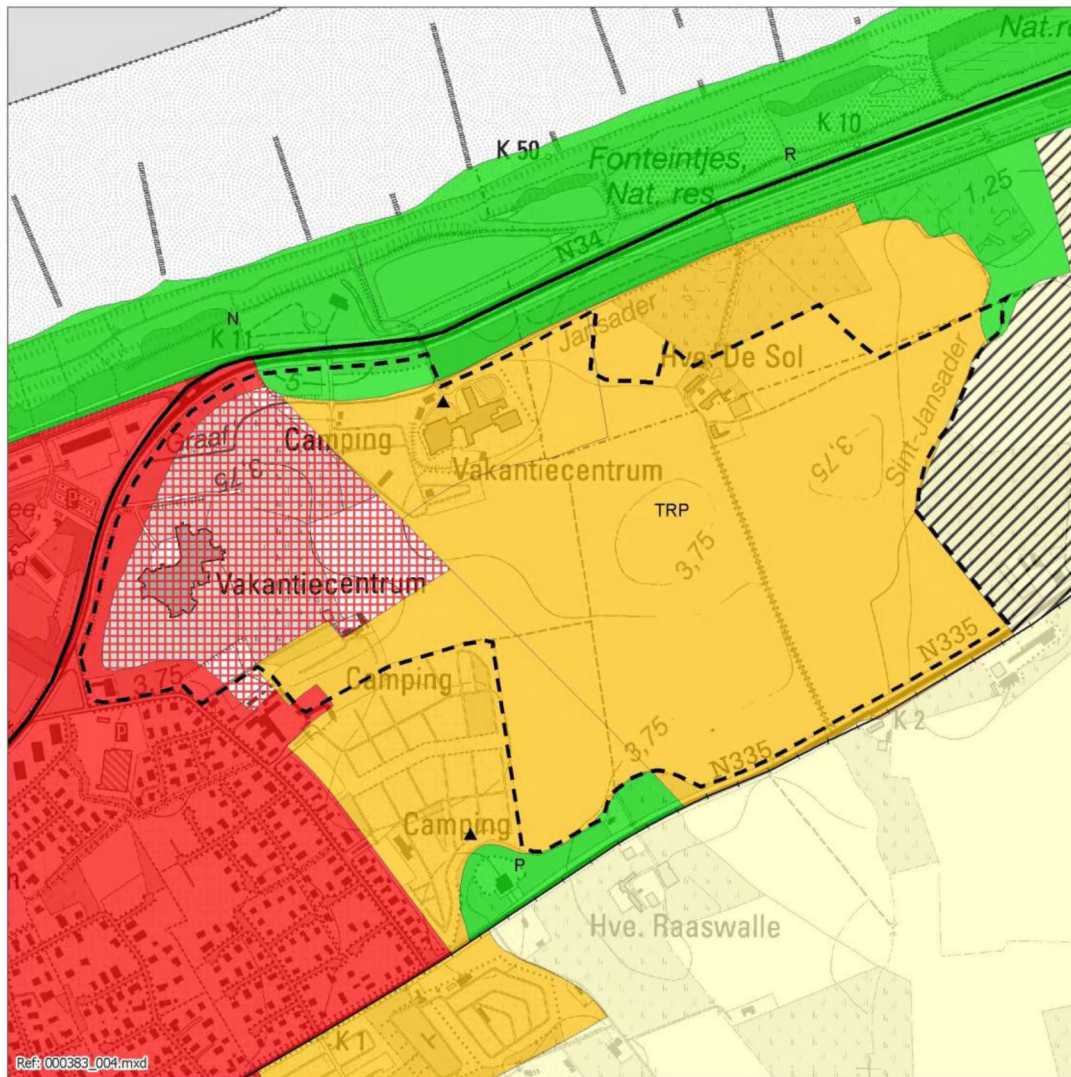
Randvoorwaarde	Inhoudelijke beschrijving	Bespreking relevantie
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV, 23 september 1997)	Geeft een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen en legt de krachtlijnen vast van het ruimtelijk beleid naar de toekomst. De grootstedelijke en de regionaalstedelijke gebieden worden door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus in de gewestplannen of in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend.	<p>Blankenberge wordt in het RSV afgebakend als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.</p> <p>Langs de kust manifesteert zich langsheen de bestaande infrastructuur een stedelijke ontwikkeling waarin Blankenberge is opgenomen als kleine stad naast regionale steden als Oostende en Brugge en woonkernen in de kustpolders. De stedelijke ontwikkeling is geënt op de toeristische en recreatieve ontwikkelingen.</p> <p>Golf wordt aangeduid als een 'hoogdynamische' recreatieve activiteit. In de stedelijke gebieden, de stedelijke netwerken en in die gebieden die in het provinciaal ruimtelijk structuurplan als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van primair belang werden aangeduid, kunnen nieuwe en grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden gelokaliseerd (zie ook paragraaf 4.2).</p>
Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen	Verfijning van de visie van het RSV op provinciaal niveau.	<p>De stedelijke gebieden Oostende, Knokke-Heist en Blankenberge hebben een verzorgende rol voor de Kustruimte. Zij hebben voor de verschillende stedelijke functies een grote ruimtelijke draagkracht. Dat impliceert dat zij voor de eigen woningbehoefte en voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak moeten opnemen. Wegens hun draagkracht komen de stedelijke gebieden, samen met Nieuwpoort (jachthaven), in aanmerking voor strategische projectgebieden.</p> <p>Strategische projectgebieden zijn afgebakende zones waar een geïntegreerd beleid gevoerd wordt. Er worden nieuwe bovenlokale ontwikkelingen voorzien met o.a. toeristisch-recreatieve infrastructuur, woningen en dienstzones. In Blankenberge is het strategisch projectgebied De Sol aangeduid (zie ook paragraaf 4.2).</p> <p>De Koninklijke baan (Koning Albert I laan – Kustlaan) is als secundaire weg geselecteerd.</p>
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Blankenberge	Geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeentes	<p>Het ontwikkelen van een publieke toegankelijke, ecologische golf (9 holes) wordt als actiepunt opgenomen in GRS (zie ook paragraaf 4.2)</p> <p>Een zeker aanbod van open bebouwing en wonen in een gezinsvriendelijke, groene omgeving is nodig om te voldoen aan de specifieke behoeften van jonge gezinnen.</p>
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Brugge	Geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeentes	Het beleid wil voorkomen dat verstedelijkte gebieden tussen Zeebrugge en Blankenberge verder aan elkaar groeien tot ongestructureerde gebieden door oprukkende toeristische infrastructuur vanuit Blankenberge (via het zeebos).
Gewestplan en bijzondere plannen van aanleg (BPA's)	Gewestplannen bevatten stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer van gronden	Het gebied heeft volgens het gewestplan in hoofdzaak een bestemming als toeristisch-recreatief parkgebied. Een deel van het gebied is eveneens gelegen in het BPA 14 Polderlaan te Blankenberge. Het gaat om het gedeelte waarbinnen de Floreal, de woningen langs de

Randvoorwaarde	Inhoudelijke beschrijving	Bespreking relevantie
		Polderlaan en de achterliggende campings zijn gesitueerd. Momenteel wordt gewerkt aan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de kampeerterreinen gelegen langs de Polderlaan (RUP Polderlaan). Dit houdt een gedeeltelijke herziening in van het BPA14 Polderlaan (Figuur 7-1 en Figuur 7-2).
Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening (coördinatie van het decreet op de Ruimtelijke Ordening (18 mei 1999))	De Codex regelt de organisatie van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen en voert vernieuwingen in met betrekking tot vergunningen, planologie en handhaving. Het decreet vormde de basis voor de ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige vergunningen, ... en bepaalde onder andere dat het vroegere systeem van gewestplanwijzigingen vervangen werd door zogenaamde ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). Deze uitvoeringsplannen vertrekken steeds vanuit de visie van een ruimtelijk structuurplan.	<p>Volgens de Codex voor Ruimtelijke Ordening mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwen; • Ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2, van dat decreet; • Hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990; • Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen; • Recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein. <p>Het plangebied maakt deel uit van het PRUP 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Blankenberge en cluster van bestaande zonevreemde regionale bedrijven langs de Brugse Steenweg', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 juni 2008 (Figuur 7-2).</p>
PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge en cluster van bestaande zonevreemde regionale bedrijven langs de Brugse Steenweg (B.S. 24 juni 2008)	Met de afbakening van kleinstedelijke gebieden wordt invulling gegeven aan de bindende bepalingen van het RSV welke de provincie opdracht geeft om de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau af te bakenen. Het afbakenen betekent het concreet geografisch invullen van de ruimtelijke opties uit het RSV en uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen inzake stedelijk beleid.	Binnen het afbakeningproces voor het kleinstedelijk gebied zijn voor specifieke problematieke afzonderlijke planningsprocessen opgezet. Deze planningsprocessen en deelonderzoeken zijn/worden gericht op het leveren van elementen voor de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en op de uitvoeringsaspecten. Het strategisch projectgebied De Sol maakt deel uit van deze afzonderlijke planningsprocessen.
Voorontwerp GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge (voorlopige vaststelling op 11/12/2009)	Met dit plan stelt de Vlaamse Regering twee zaken voor: (1) Een afbakeninglijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van het Brugse in de toekomst kan gebeuren (2) Aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur, stadsbossen en stedelijk groen	Het plangebied is niet binnen de afbakening van het Voorontwerp GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge gelegen.

Randvoorwaarde	Inhoudelijke beschrijving	Bespreking relevantie
Natuurdecreet (21 oktober 1997) en uitvoeringsbesluiten	Regelt de bescherming, ontwikkeling, beheer en herstel van de natuur en de natuurlijke milieus. Van belang is het standstill principe en de afbakening van de VEN- en IVON gebieden	Het plangebied interfereert niet met VEN-gebieden (Figuur 7-4). Ten noorden van het plangebied en grenzend aan de Koning Albert I-laan en de Kustlaan, bevindt zich het VEN-gebied 'De Fonteintjes en Oudemaarspolder' (nr. 103, grote eenheid natuur).
Natura 2000 gebieden: Vogel-, Habitatrictlijn- en Ramsargebieden	Het natuurdecreet behandelt de afbakening van speciale beschermingszones (SBZ) inzake het behoud van de vogelstand, de natuurlijke habitats en wilde flora en fauna en de waterrijke gebieden (wetlands)	Het oostelijk deel van het plangebied maakt deel uit van het vogelrichtlijngebied 'Poldercomplex' (BE2500932). Ten noorden van de Koning Albert I-laan en de Kustlaan is het habitatrictlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin' (BE2500001) gelegen. Ten zuiden van de Kustlaan en grenzend aan het plangebied ligt het habitatrictlijngebied 'Polders' (BE2500002). De vogel- en habitatrictlijngebieden worden weergegeven op Figuur 7-5.
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Het natuurdecreet stelt dat natuurgebieden die van belang zijn voor het behoud en de ontwikkeling van natuur of natuurlijk milieu, aangewezen of erkend kunnen worden door de Vlaamse regering als natuurreservaat	Ten noorden van de Kustlaan is het erkend natuurreservaat 'De Fonteintjes' gelegen. Naast de erkende natuurreservaten worden in Figuur 7-3 ook de gebieden van de natuurgebiedendatabank weergegeven. De natuurgebiedendatabank is een inventaris van natuurgebieden in de brede zin: Vlaamse natuurgebieden, erkende natuurgebieden, natuurgebieden onder beheer van provincies/gemeenten of de terreinbeherende verenigingen. De natuurgebiedendatabank zou op termijn de inventaris van Vlaamse en erkende natuurreservaten vervangen.
Bosdecreet(13 juni 1990)	Het bosdecreet regelt het behoud, bescherming, aanleg en beheer van bossen. Regelt in dit verband ook de kappingen, vergunningsvoorwaarden en eventuele compensaties (art. 50)	In het oostelijk deel van het plangebied is een bos gelegen, het Zeebos. In het westelijk deel bevindt zich een proefbos dat voorafgaand aan de ontwikkeling van het Zeebos werd aangelegd. Ook ten noorden van de Kustlaan (buiten het plangebied) wordt een strook ingekleurd als bos, deze zone stemt overeen met het erkende natuurreservaat 'De Fonteintjes'. De boskartering wordt weergegeven in Figuur 7-6.
Beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen	Wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen gewijzigd bij decreet van 14 juli 1993 en decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten en de instandhouding, het herstel en het beheer van beschermd landschappen. Het Landschapszorgdecreet van 16 april 1996 en het erfgoed-andschapsdecreet van 13 februari 2004 zorgen voor twee sporen m.b.t. het beschermen van de landschappen. Naast de klassieke bescherming als landschap kunnen erfgoed-landschappen aangeduid worden in de ruimtelijke uitvoeringsplannen.	In de onmiddellijke omgeving van het plangebied komen geen beschermd monumenten of bouwkundig erfgoed voor (Figuur 7-7). Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de historische hoeve 'Raaswalle' die zowel in de inventaris van bouwkundig erfgoed werd opgenomen als beschermd werd als monument. Ten westen van het plangebied is het Noordzeezwembad opgenomen als bouwkundig erfgoed.

Randvoorwaarde	Inhoudelijke beschrijving	Bespreking relevantie
Traditionele landschappen en Landschapsatlas (15 juni 2001)	Geeft aan waar historisch gegroeide landschapsstructuur tot op vandaag herkenbaar gebleven is en duidt deze aan als relict en/of ankerplaatsen	<p>Figuur 7-8 is de landschapsatlas. Binnen de contouren van het plangebied is Hoeve De Sol aangeduid als puntrelict. Sinds 2007 heeft de hoeve gedeeltelijk plaatsgemaakt voor een nieuw jeugd paviljoen met bivakmogelijkheden. Het oostelijk deel van het plangebied wordt aangeduid als relictzone (Oudemarspolder en kreekrugpolder ten westen van het kanaal). Ten noorden van het plangebied is de relictzone 'Duinen Oostkust' gelegen. Nog ten noorden bevindt zich de ankerplaats 'Strand en Duinen Fonteintjes'.</p> <p>De traditionele landschappen worden weergegeven in Figuur 7-9. Nagenoeg het volledige plangebied wordt ingekleurd als traditioneel landschap 'Kustpolders', enkel de zuidwestelijke hoek van het plangebied behoort tot stedelijk gebied en havengebied.</p>
Wet op de onbevaarbare waterlopen (KB 28 december 1967)	Regelt het beheer van en werken aan de onbevaarbare waterlopen	In het plangebied zijn twee onbevaarbare waterlopen (tweede categorie) gelegen. De Graaf Jansader doorkruist het plangebied van west naar oost. De Sint Jansader loopt geruime tijd langsheen de zuidelijke grens van het plangebied om ter hoogte van het zeebos in noordoostelijke richting het plangebied te doorkruisen (Figuur 7-10).
Decreet Integraal waterbeleid	Elk rivierbekken (aangeduid door de Vlaamse Regering) wordt aan een integrale bekkenplanning onderworpen die betrekking heeft op de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en het natuur- en landschapsbehoud van de oppervlaktewateren. Deze bekkenplanning maakt deel uit van de gewestelijke algemene milieubeleidsplanning. Op bekkenniveau zijn 3 structuren opgericht, waarin lokale en provinciale besturen, gewestelijke overheden en polders en wateringens vertegenwoordigd zijn, die het bekkenbeleid uitvoeren (bekkenbestuur, -secretariaat en -raad). Vlaanderen is ingedeeld in 11 rivierbekkens en voor elk bekken werd dergelijke structuur opgericht.	Bij elke beslissing over een plan, programma of vergunning moet nagaan of een voorgenomen actie al dan niet een schadelijk effect heeft op het milieu, bekeken vanuit het watersysteem. Als de te vergunnen activiteiten of het goed te keuren plan of programma daarentegen wel een schadelijk effect kunnen veroorzaken, moet de overheid voorwaarden opleggen om dat schadelijk effect te voorkomen, te beperken, te herstellen of, wat infiltratie van hemelwater of vermindering van ruimte voor het watersysteem betreft, te compenseren. Zo het schadelijk effect betrekking heeft op de kwantiteit van het grondwater, kan slechts een vergunning worden toegestaan of een plan of programma worden goedgekeurd indien er een groot maatschappelijk belang mee gemoeid is. Indien het schadelijk effect niet voorkomen, beperkt, hersteld of gecompenseerd kan worden, moet de vergunning geweigerd worden. In het MER dienen de elementen aangereikt te worden die kunnen gebruikt worden voor deze watertoets.
Mobiliteitsplan Blankenberge en visie op trage wegen	In het mobiliteitsplan worden de ruimtelijke en verkeersontwikkelingen in beeld gebracht en worden verkeersmaatregelen en ruimtelijke en ondersteunende maatregelen voorgesteld die in concrete acties worden vertaald.	Het plan en zijn gevolgen voor de verkeersafwikkeling en verkeersintensiteiten zal getoetst worden aan de visie en de acties opgenomen in het mobiliteitsplan. Ook zal de voorgestelde ontsluiting gekaderd worden binnen de visie op de trage wegen zoals goedgekeurd door de stad Blankenberge
Mobiliteitsplan Brugge	In het mobiliteitsplan worden de ruimtelijke en verkeersontwikkelingen in beeld gebracht en worden verkeersmaatregelen en ruimtelijke en ondersteunende maatregelen voorgesteld die in concrete acties worden vertaald.	Het plan en zijn gevolgen voor de verkeersafwikkeling en verkeersintensiteiten zal getoetst worden aan de visie en de acties opgenomen in het mobiliteitsplan.

Randvoorwaarde	Inhoudelijke beschrijving	Bespreking relevantie
Provinciaal milieubeleidsplan West-Vlaanderen	Geeft in grote lijnen aan wat het provinciebestuur wil bereiken op het vlak van leefmilieu, hoe ze dat willen doen, wat daarbij belangrijk is en met welke middelen	Acties en aandachtspunten in het kader van de thema's geluidshinder, luchtverontreiniging, water en natuur
Vlarem I+II	Vlarem I behandelt de milieuvergunningplicht en omvat een lijst met hinderlijke inrichtingen. Vlarem II koppelt de milieuvorwaarden aan de vergunning tot exploitatie van een hinderlijk opgenomen inrichting	De exploitatie van hinderlijke inrichtingen vergt een milieuvergunning. Voor een lijst van hinderlijke inrichtingen, zie bijlage 1 van Vlarem I. Specifieke voorwaarden inzake geluidshinder, luchtmissies, ... worden besproken bij de respectievelijke disciplines
Besluit van de Vlaamse Regering van 22/7/05 inzake de evaluatie en de beheersing van het omgevingslawaai. Dit besluit is de implementatie van de EU-Richtlijn 2002/49/EG	Methodiek voor de evaluatie hinder veroorzaakt door schadelijk of ongewenst geluid	Wat schadelijk of ongewenst geluid is moet nog worden vastgelegd. Er zijn dus voor Vlaanderen nog geen normen of richtwaarden voor Lden en Lnight. Om toch de ernst van de effecten te kunnen beoordelen wordt gewerkt met de toetsingcriteria voor wegverkeersgeluid overeenkomstig het ontwerp Koninklijk Besluit (1991) tot vaststelling van grenswaarden voor lawaai voor binnenshuis en buitenshuis en van geluidsisolatie-eisen van woningen, opgesteld door Ministerie van Volksgezondheid en Leefmilieu.
Ontwerp Koninklijk Besluit van 1991 tot vaststelling van grenswaarden voor lawaai binnenshuis en buitenshuis en van geluidsisolatie-eisen voor woningen	Beschrijft meetprocedures en criteria voor geluid ten gevolge van wegverkeer, spoorverkeer, vliegverkeer en omgevingsgeluid buitenshuis	De ontsluiting van het wegverkeer wordt voor de referentiesituatie en de geplande situatie afgetoetst aan de criteria voor wegverkeer
NEC-Richtlijn / Richtlijn 2001/81/EG inzake emissieplafonds	Legt reductiedoelstellingen voor verzuring, eutrofiëring en vorming van ozon vast.	Legt nationale emissieplafonds vast voor lidstaten.
Kaderrichtlijn en dochterrichtlijn inzake luchtkwaliteit	Vormt de basis voor het luchtbeleid binnen de EU	Grenswaarden voor SO ₂ , NO _x , CO, PM ₁₀ , Pb en Benzene. Streefwaarden voor O ₃ .
Vlaamse Klimaatbeleidsplan (VKBP)	Omvat maatregelen die een surplus aan emissiereductie betekenen ten opzicht van het huidige beleid en heeft betrekking op alle broeikasgassen uit het Kyoto-protocol.	Doelstellingen emissie



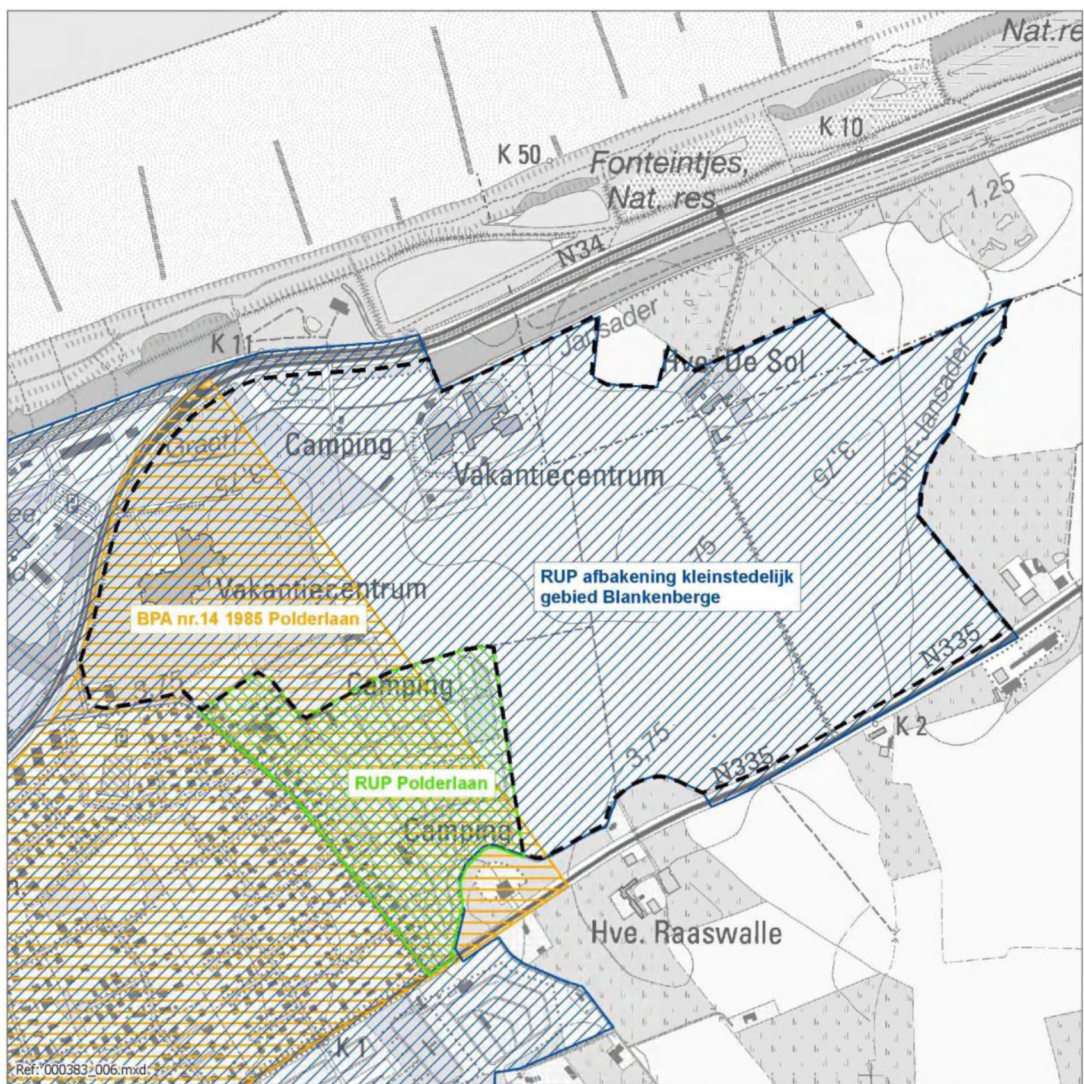
Legende

-  Plangebied
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  bestaande afzonderlijke leidingen
-  reservatiegebied
-  woongebieden
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gebieden voor verblijfrecreatie
-  TRP gebieden voor toeristische recreatieparken (TRP)
-  P parkgebieden
-  N natuurgebieden
-  R natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden



Bron: Topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGI, opname 1991-2005 (AGIV); Gewestplan, vector,toestand 01/01/2002, MVG-LIN-ARCHM-Ruimtelijke Planning (AGIV)

Figuur 7-1 Gewestplan



Legende

- Plangebied
- Gemeentelijk RUP in ontwerp
- Provinciaal RUP
- BPA nr. 14

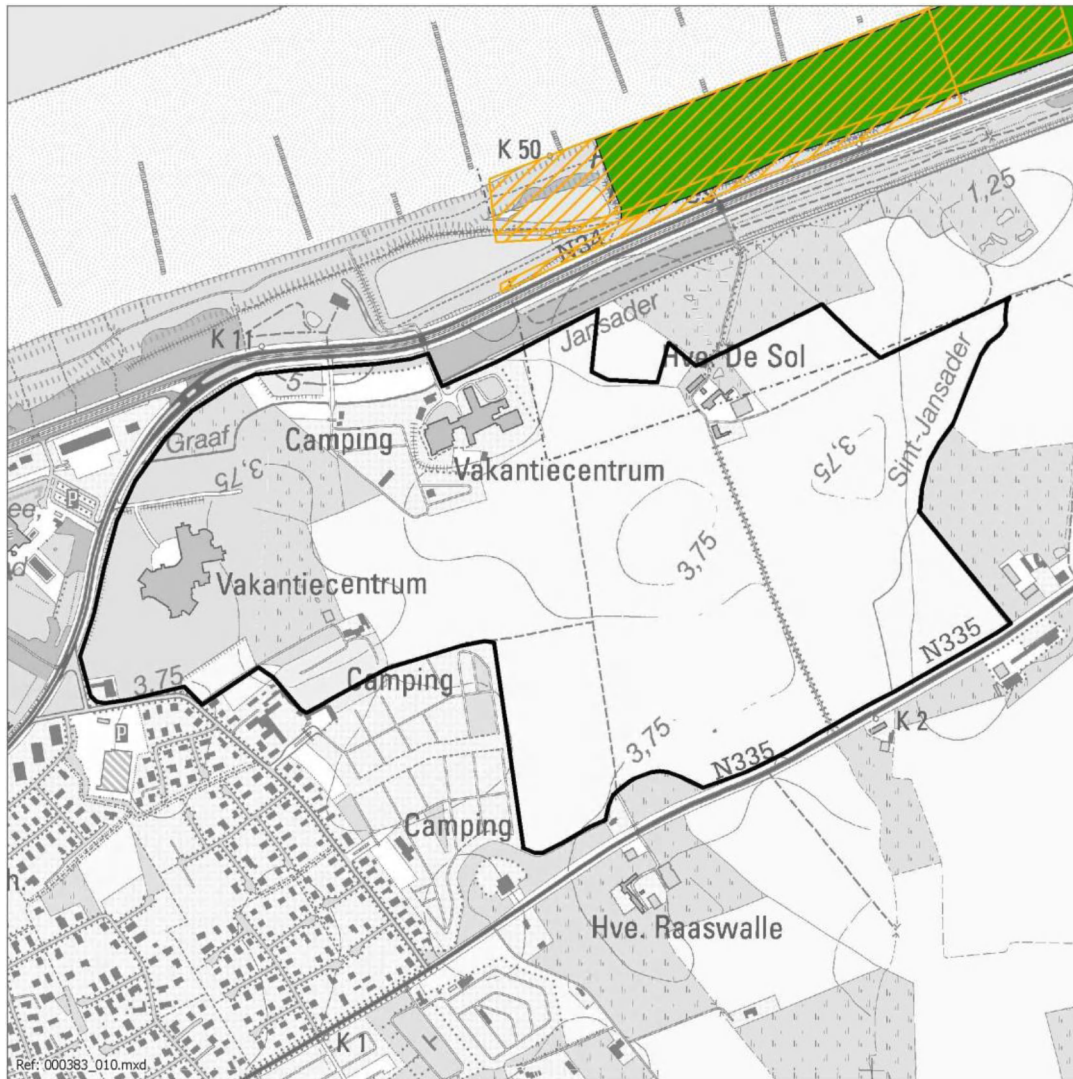


Bron: Topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGI, opname 1991-2005 (AGIV); Ruimtelijke Uitvoeringsplannen in vectorieel uitwisselingsformaat, toestand 2009 (GISWEST)

Figuur 7-2 PRUP, GRUP en BPA

Het gemeentelijk RUP Polderlaan is nog in de ontwerpfase. Momenteel (februari 2011) is het openbaar onderzoek afgerond. Het zuidelijk deel van het BPA nr 14 ter hoogte van de hoeve langs de Zeebruggelan blijft rechtsgeldig. De plenaire vergadering van het voorontwerp 'Gewestelijk RUP natuur- en landbouwgebieden strand – Oostkust' heeft plaatsgevonden in november 2008. De contour van dit GRUP bleek niet voldoende afgestemd te zijn op de contouren van de nabijgelegen RUP's. Het dossier ligt sedert de plenaire vergadering stil.

De voorschriften van het BPA 14 Polderlaan zijn te vinden in Bijlage A.



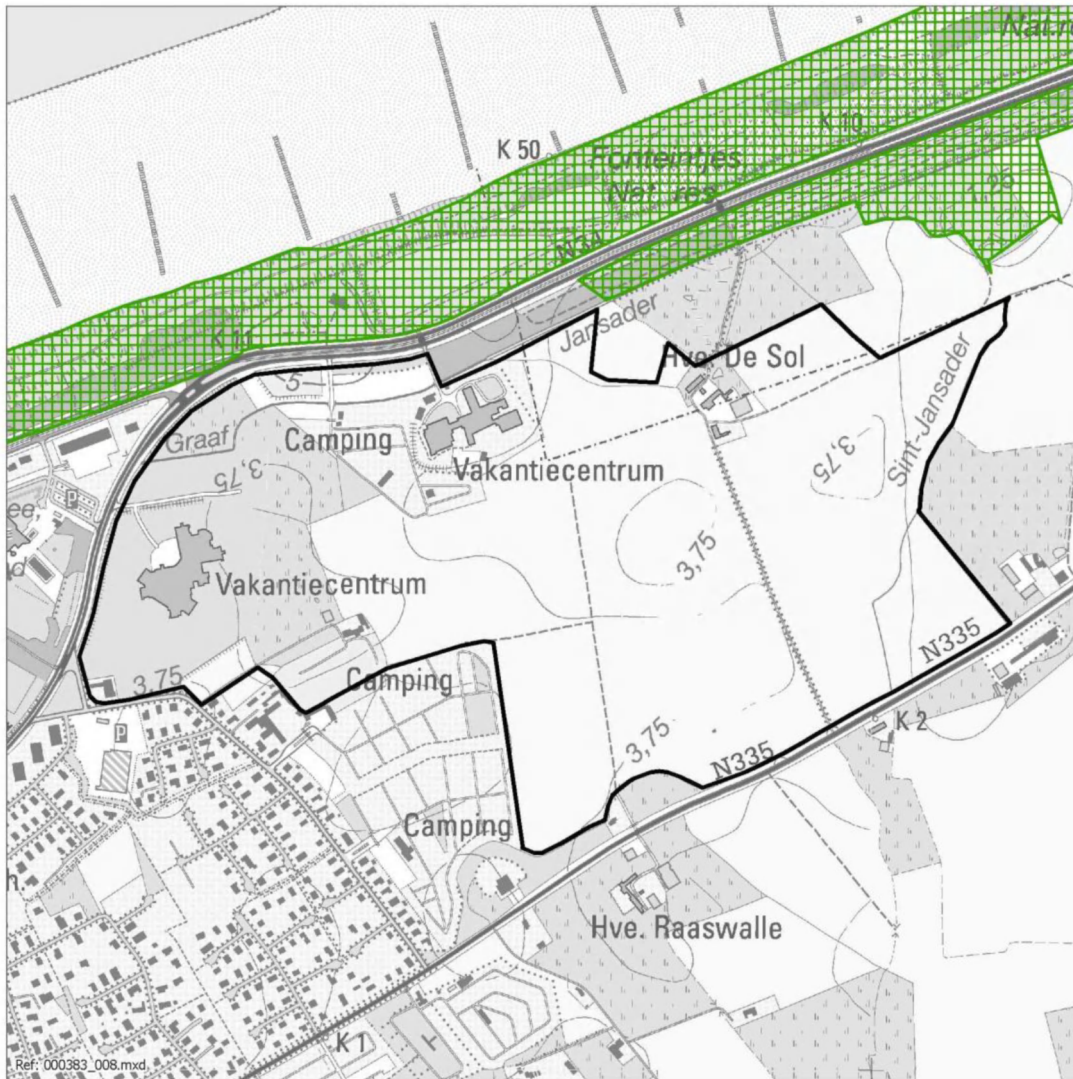
Legende

- Plangebied
- Natuurpunt
- Natuurgebiedendatabank
- Erkend natuureservaat



Bron: Topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGI, opname 1991-2005 (AGIV); Natuureservaten, MVG, LIN, AMINAL, INBO, toestand 01/01/2002 (AGIV); Natuurgebiedendatabank, INBO, 2007

Figuur 7-3 Natuurgebieden



Legende

- Plangebied
- VEN-gebieden**
- Grote eenheid natuur



Bron: Topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGL, opname 1991-2005 (AGIV); Gebieden van VEN/IVON, toestand 01/07/2006, ANB (AGIV)

Figuur 7-4 VEN-gebieden



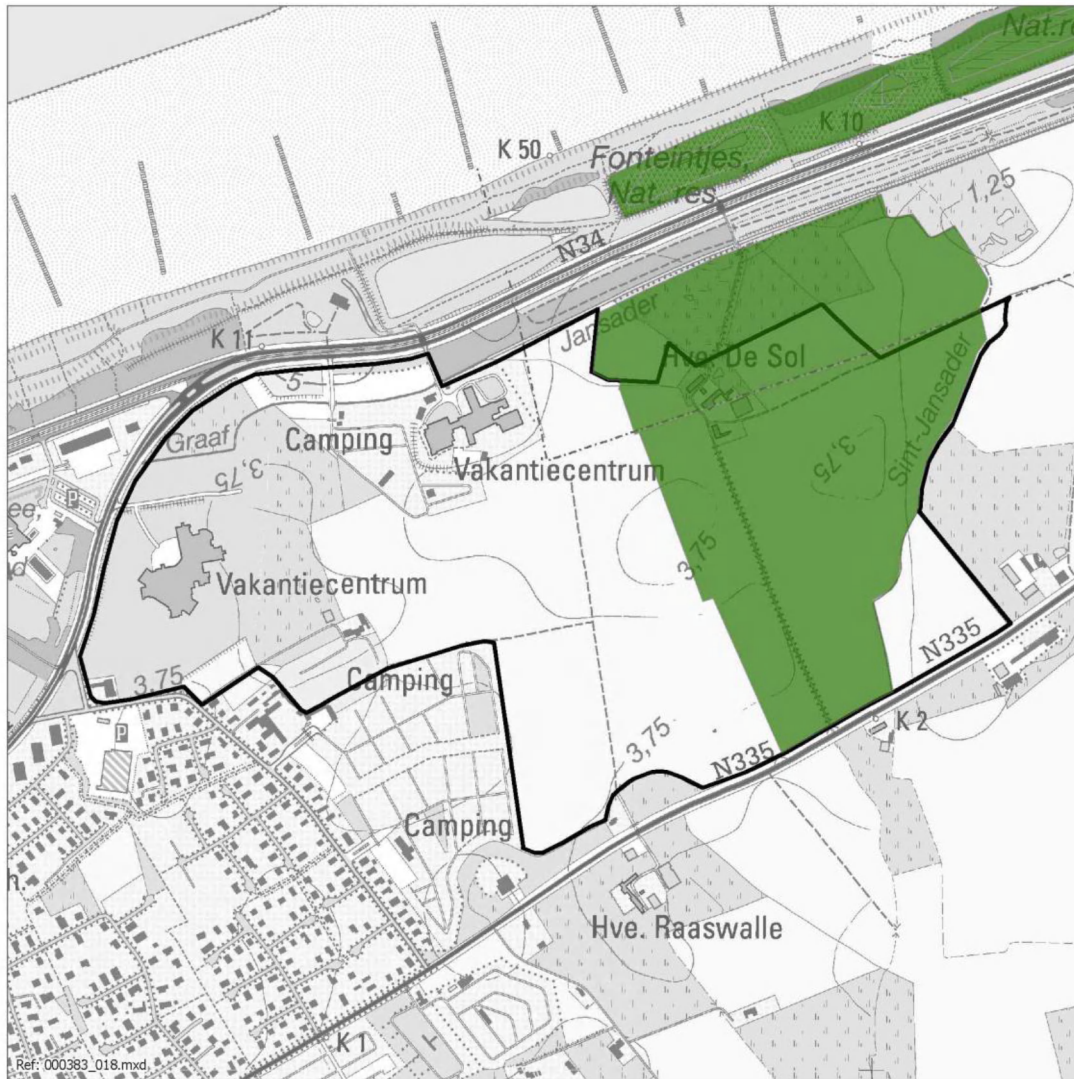
Legende

- Plangebied
- Vogelrichtlijngebieden
- Habitatrichtlijngebieden



Bron: Topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGL, opname 1991-2005 (AGIV); Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, ANB (AGIV)

Figuur 7-5 Vogel- en Habitatrichtlijngebieden



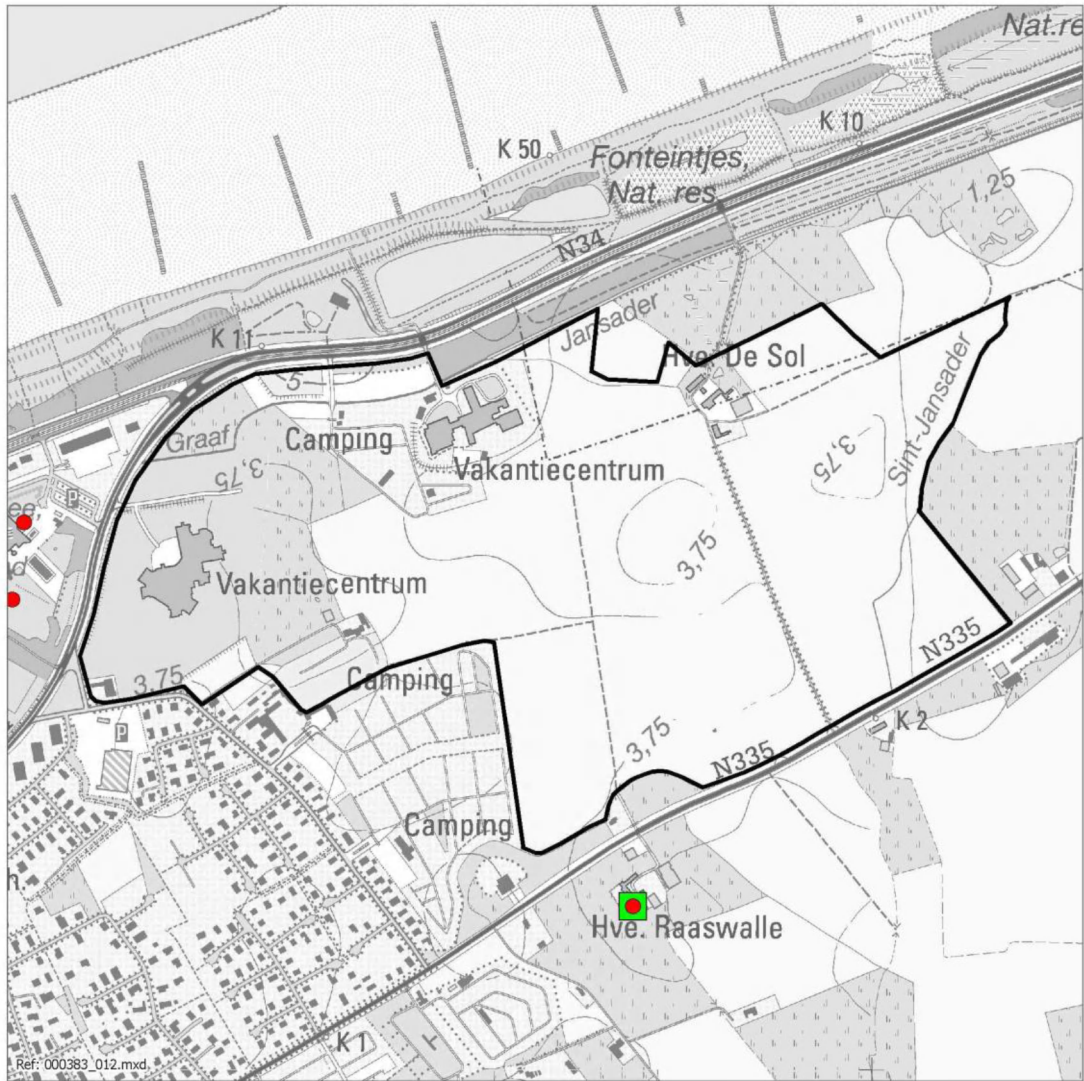
Legende

- Plangebied
- Boskartering



Bron: Topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGI, opname 1991-2005 (AGIV); Bosreferentiebaag 2001, MVG, LIN, AMINAL, ANB (AGIV)

Figuur 7-6 Boskartering



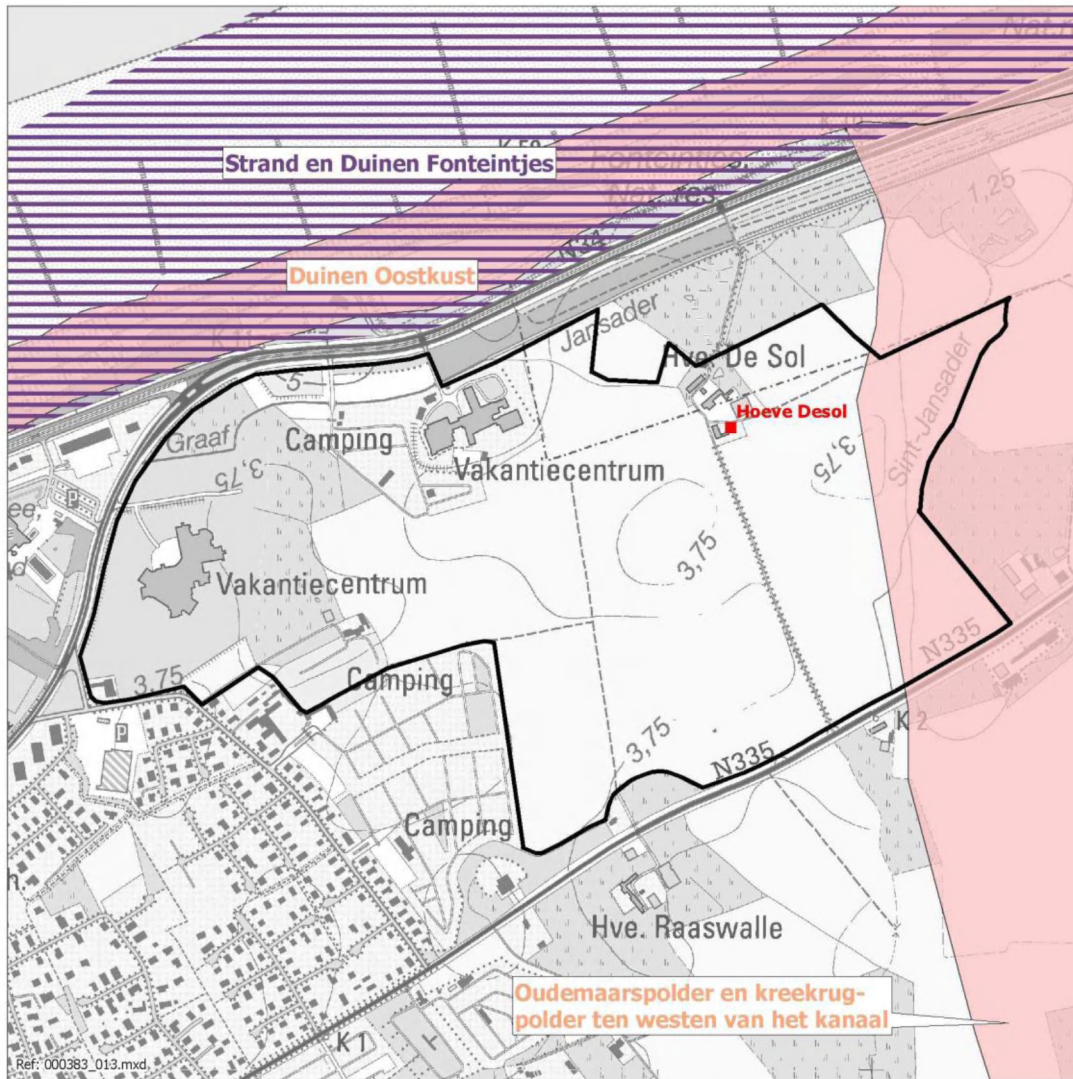
Legende

- Plangebied
- Inventaris bouwkundig erfgoed
- Beschermd monument



Bron: Topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGI, opname 1991-2005 (AGIV); www.vioe.be/inventarisatie; www.onroenderfgoed.be

Figuur 7-7 Bouwkundig erfgoed en beschermde monumenten



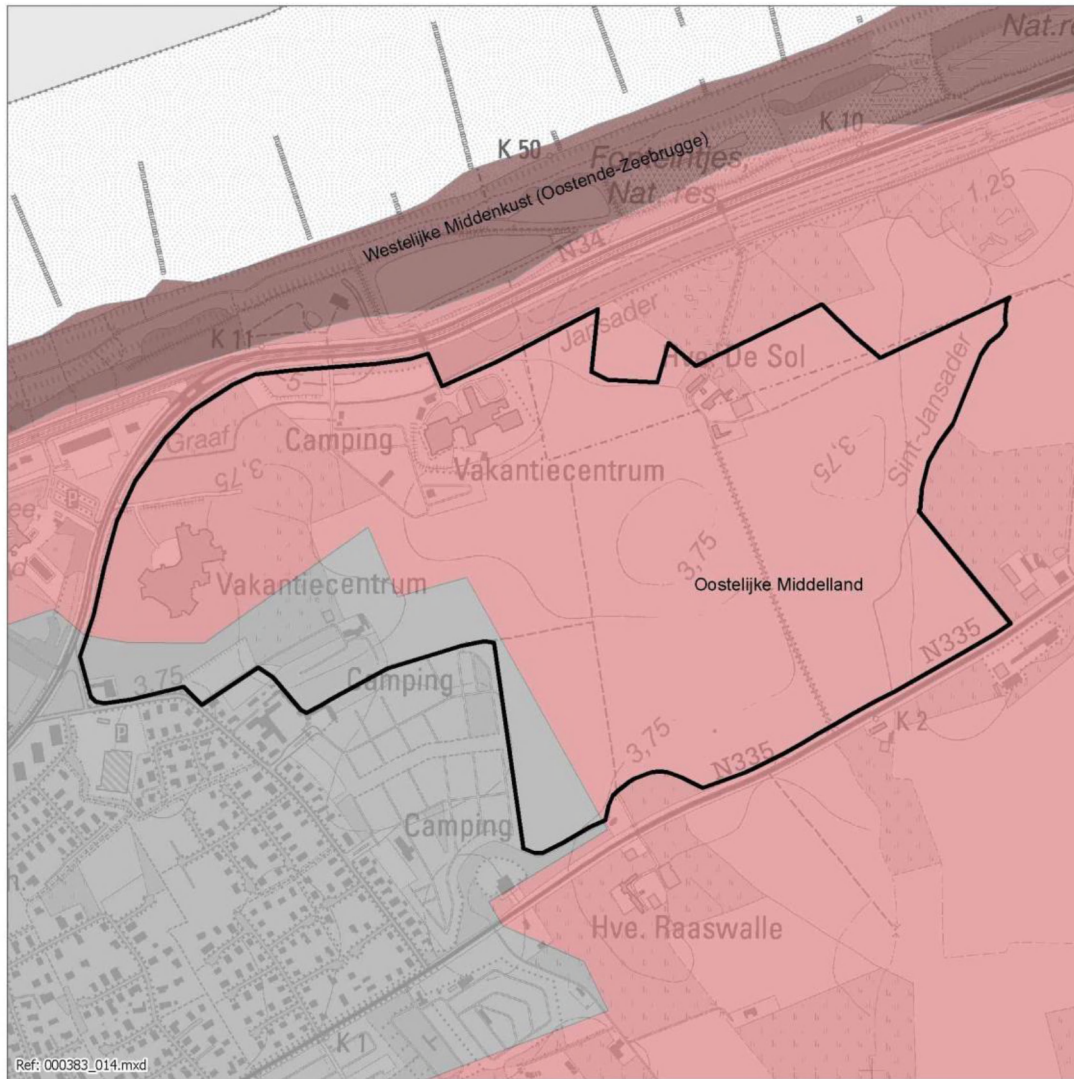
Legende

- Plangebied
- Puntrelicten
- Lijnrelict
- Ankerplaats
- Relictzone



Bron: Topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGI, opname 1991-2005 (AGIV); Landschapsatlas, MVG-LIN-AROHM-Monumenten en Landschappen (AGIV)

Figuur 7-8 Landschapsatlas



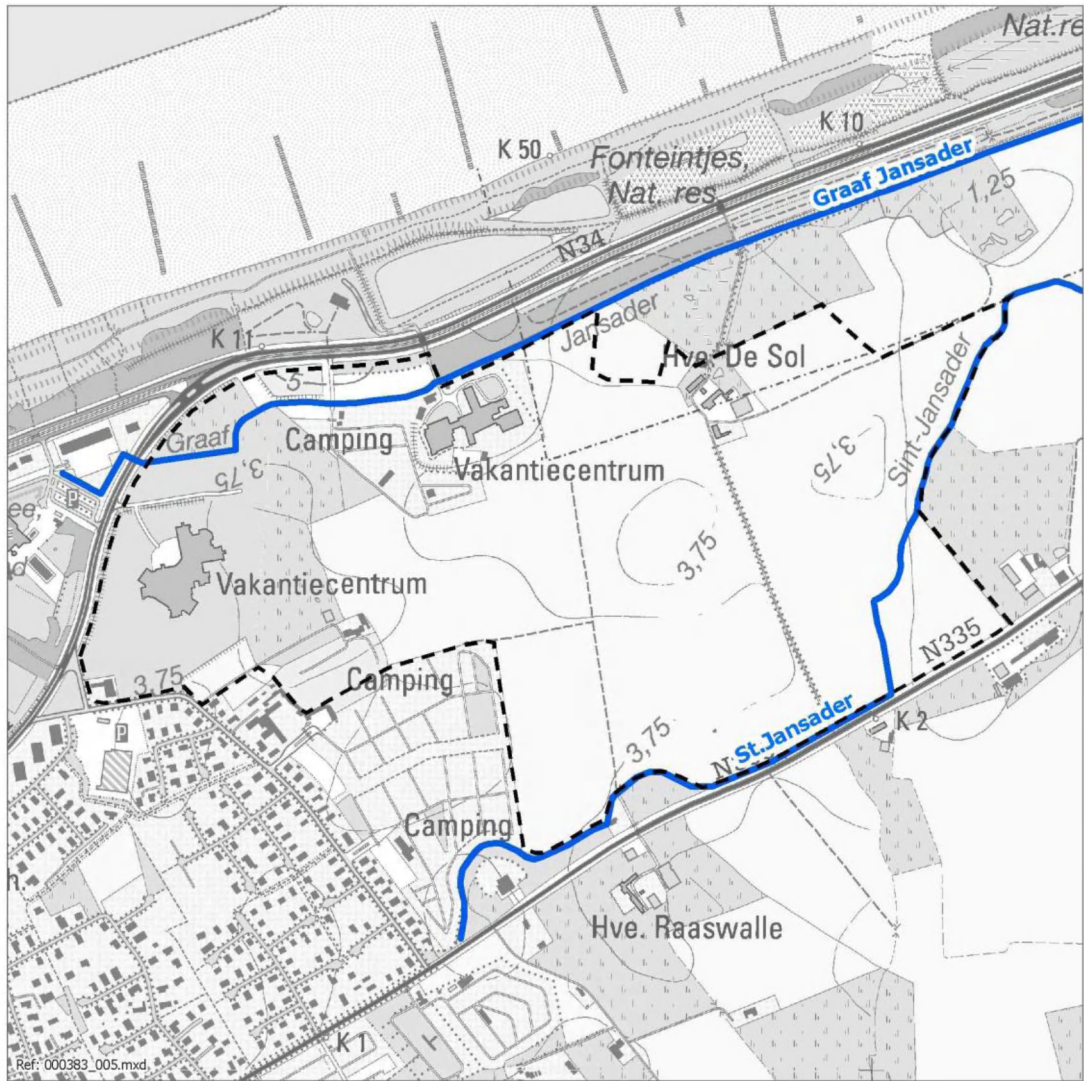
Legende

- Plangebied
- Traditionele landschappen**
- Stedelijke gebieden en havengebieden
- Kust
- Kustpolders



Bron: Topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGI, opname 1991-2005 (AGIV); Landschapsatlas, MVG-LIN-AROHM-Monumenten en Landschappen (AGIV)

Figuur 7-9 Traditionele landschappen



Legende

- Plangebied
- Geklasseerde waterlopen, tweede categorie



Bron: Topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGI, opname 1991-2005 (AGIV); VHA-waterlopen & -zones, Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer (AGIV)

Figuur 7-10 Waterlopen

8. BESTAANDE TOESTAND EN REFERENTIETOESTAND

8.1 Ruimtelijke situering

Het onderzoeksgebied is een ruime zone ten oosten van de stadskern van Blankenberge en gelegen op grondgebied van Blankenberge en Brugge (Figuur 8-1). Het gebied wordt in het westen afgebakend door de Astridlaan, de Koning Albert I-laan en de Polderlaan, in het noorden door de Koning Albert I-laan, in het oosten door de oostgrens van het Zeebos en de grens van het TRP-gebied volgens het gewestplan (zie Figuur 7-1) en in het zuiden door de Zeebruggelaan. Dit gebied beslaat de overgang tussen de gemengde stedelijke omgeving ter hoogte van de Koning Albert I-laan en de open ruimte tussen de campings en vakantiecentra en het Zeebos.

8.2 Bestaande toestand

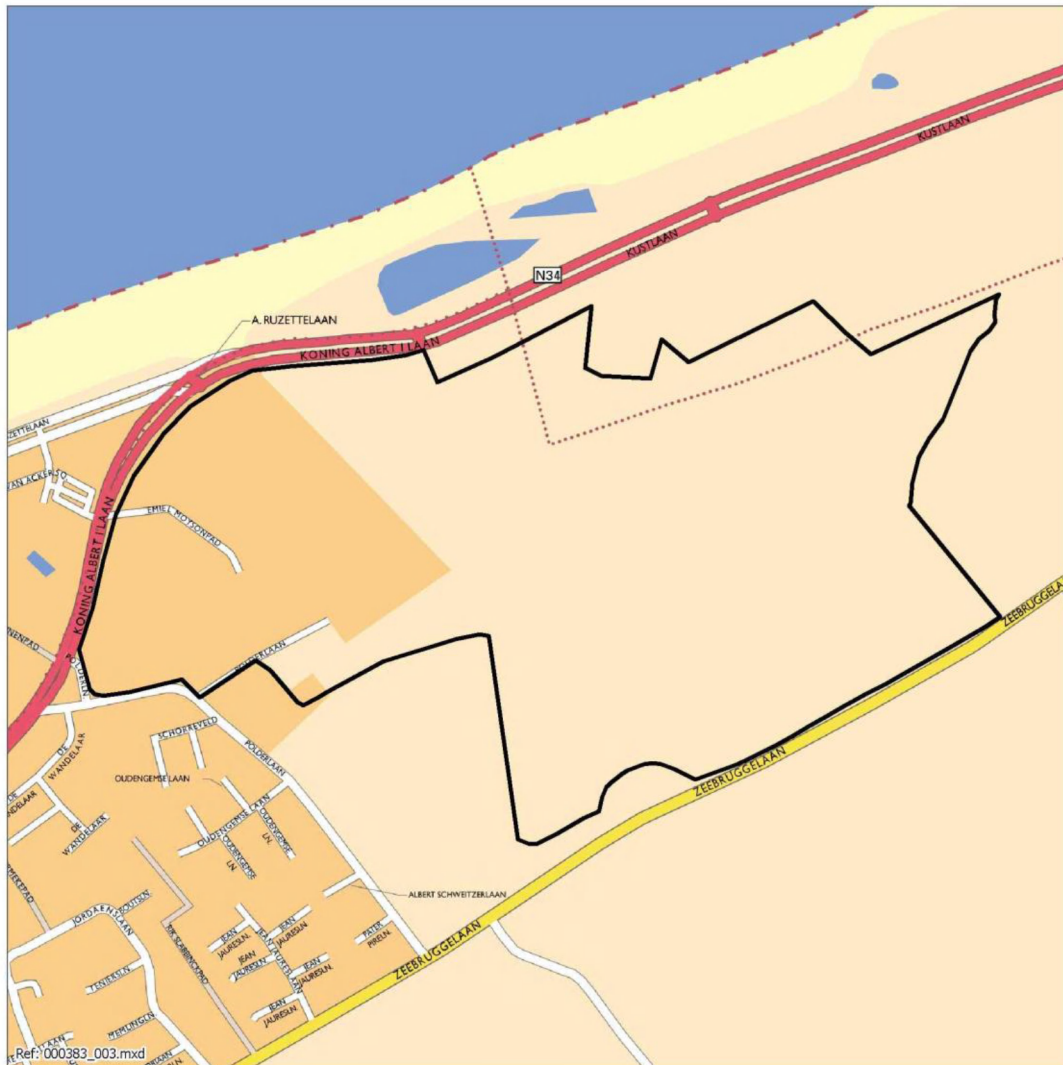
De stedelijke omgeving ter hoogte van de Koninklijke baan is zeer heterogeen en wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van elementen met een uiteenlopende functie, typologie en morfologie.

Langs de Koninklijke baan liggen aan de rand van de open ruimte verschillende grootschalige toeristisch-recreatieve logiesfaciliteiten: de vakantiecentra Floreal en Duinse Polders en de campings Bonanza en Dallas, respectievelijk ter hoogte van de Polderlaan en het vakantiecentrum Duinse Polders. De vakantiecentra zijn compacte grootschalige complexen die omgeven zijn door erbij horende functies en activiteiten. Door hun typologie zijn het op vandaag autonome en geïsoleerde elementen in het stedelijk weefsel. Tussen deze campings en vakantiecentra en het provinciaal domein het Zeebos ligt een ingesloten agrarisch open-ruimtegebied. De oppervlakte van dit open-ruimtegebied bedraagt ongeveer 30 ha. Het noordelijk deel ervan, tussen de vakantiecentra en langs de Koninklijke baan, wordt periodiek gebruikt voor evenementen zoals het Zandsculptuurfestival. Daarnaast, eveneens langs de Koninklijke baan, ligt een proefbos (aangeplant als proefproject ter voorbereiding van het Zeebos). Parallel aan de Koninklijke baan loopt de Graaf Jansader.

In het oostelijk deel van het plangebied is het provinciaal domein het Zeebos gelegen. Het omvat: in het noorden buiten de afbakeningslijn weiden (graslanden) en voor het deel binnen de afbakeningslijn bebossing. Centraal in het gebied is er de voormalige Hoeve De Sol (accommodatie voor de jeugd met onder andere speelweiden, logies, enz.) als centraal (scharnier)punt en de Sint Jansader als huidige, oostelijke begrenzing van het Zeebos.

Figuur 8-2 en Figuur 8-3 geven het plangebied weer op respectievelijk een luchtfoto en een topografische kaart. Er dient hierbij opgemerkt te worden dat Hoeve De Sol, nog integraal weergegeven op de topografische kaart, sinds 2007 gedeeltelijk plaatsgemaakt heeft voor jeugdopaviljoenen met bivakmogelijkheid in het provinciaal domein Zeebos.

Foto's 1 tot 4 geven een globaal zicht op het open-ruimte gebied vanuit de vier windrichtingen.



Legende

- Plangebied
- Gemeentegrens



Bron: Skeletbestand (MultiNet) vector, versie 2007,01 (AGIV)

Figuur 8-1 Situering plangebied op het stratenplan



Legende

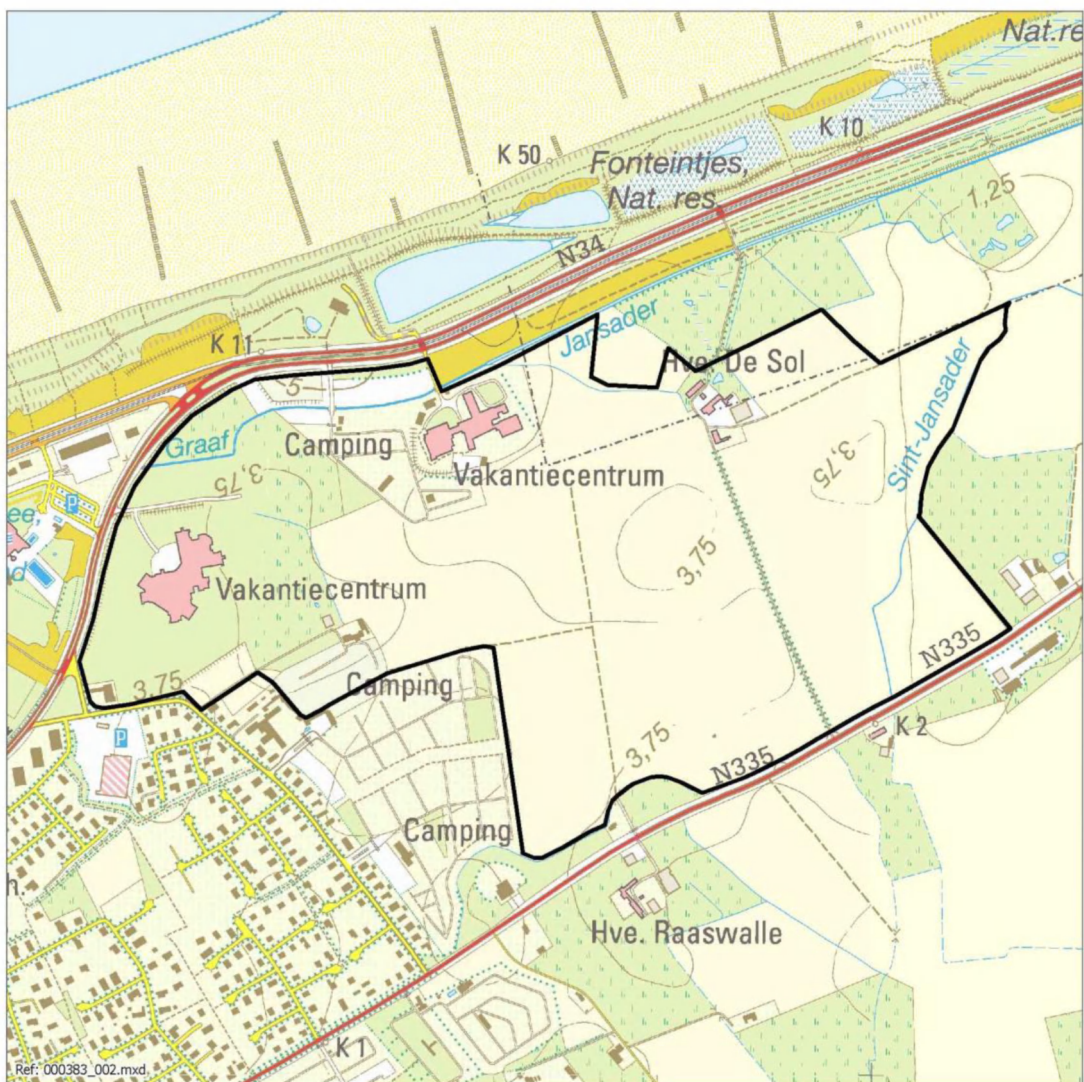
Plangebied
 Gemeentegrenzen



0 125 250 m

Bron: Orthofoto's, middenschalig, kleur, AGIV en provincie West-Vlaanderen, opname 2006, (AGIV); Voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen, toestand 22/05/2003, VLM (AGIV)

Figuur 8-2 Situering plangebied op luchtfoto



Legende

□ Plangebied



Bron: Topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGI, opname 1991-2005 (AGIV)

Figuur 8-3 Situering plangebied op topografische kaart



Foto 1 Zicht vanuit het noorden, met links het Zeebos



Foto 2 Zicht vanuit het oosten (vanaf de rand van het Zeebos)



Foto 3 **Zicht vanuit het zuiden (Zeebruggelaan)**



Foto 4 **Zicht vanuit het westen (Polderlaan)**

8.3 Referentietoestand

In het kader van de financiële haalbaarheid (Oriëntes, 2010) zijn een aantal voorlopige aannames met betrekking tot de realisatietermijnen voor het plan geformuleerd. Er worden drie fasen onderscheiden :

- Fase 1 : 13/02/2014 – 13/02/2016 (bouwen)
- Fase 2 : 12/02/2017 – 13/08/2018 (bouwen en golfontwikkeling)
- Fase 3 : 12/02/2018 – 11/02/2021 (bouwen)

Voorafgaand aan de eerste fase zal de voorverkoop van de toekomstige woongelegenheden plaatsvinden, deze fase loopt van 14 augustus 2013 tot 13 februari 2014.

Als referentietoestand voor de beschrijving van de milieueffecten van het plan geldt de toestand waarbij het plan volledig gerealiseerd is, het referentiejaar is op basis van de aangegeven timing dus het jaar 2021. Om de milieueffecten van het plan correct in beeld te brengen (meer bepaald om onderscheid te kunnen maken tussen de effecten veroorzaakt door het plan of andere ontwikkelingen die in de omgeving op stapel staan) dient dus vergeleken te worden met de toestand van het milieu in het referentiejaar 2021 in het geval het plan niet gerealiseerd zou zijn (het zogenaamde nulalternatief). Voor de beschrijving van de referentietoestand van het milieu in 2021 dient de beschrijving van de huidige situatie bijgevolg aangevuld te worden met een beschrijving van mogelijke ontwikkelingsscenario's (besliste plannen en projecten die in de periode 2010-2021 gerealiseerd zullen worden). Voor de omgeving van het plangebied zijn de realisatie van het RUP Polderlaan, BPA Polderlaan en het RUP natuur- en landbouwgebieden strand – Oostkust mee te nemen ontwikkelingen van belang voor het bepalen van de referentiesituatie. De ontwikkeling van de stationsomgeving en het Sealife Center interfereren niet rechtstreeks met het plangebied maar kunnen eventueel gewijzigde verkeersstromen teweegbrengen. Het geïntegreerd ontwikkelingsscenario houdt rekening met al genomen beslissingen waarvan verwacht wordt dat ze uitgevoerd zullen zijn vooraleer het voorgenomen plan gerealiseerd is.

De beschrijving van de te verwachten milieueffecten in het studiegebied zal steeds vergeleken worden met de toestand van het milieu in de referentiesituatie (het nulalternatief).

9. MILIEUBEOORDELING OP PLANNIVEAU

9.1 Algemeen

De bedoeling van het milieueffectrapport (MER) is een beschrijving te geven van de effecten op het milieu door het realiseren van de verschillende planonderdelen en onderzoek te doen naar eventuele milieueffectverzachende maatregelen die de negatieve impact op het milieu trachten te beperken of te voorkomen. Bij de opmaak van een plan-MER voor een RUP wordt gefocust op de effecten met een ruimtelijke impact of op effecten met een permanente milieu-impact die ontstaan bij de invulling van de verschillende bestemmingszones van het voorgenomen PRUP. De relevante te bestuderen milieueffecten zijn deze die dienen bij te dragen tot de uiteindelijke besluitvorming over het ruimtelijk plan dus deze die toelaten een gefundeerde keuze (tussen de alternatieven) of beslissing (over de afbakening en de inhoud van het ontwerpplan) te maken. De nadruk ligt hierbij dus op ruimtelijke effectgroepen zoals ruimtebeslag (met bodemverstoring, biotoopverlies, aantasting van erfgoedwaarden, ...) versnippering, barrièrewerking, geluidsverstoring, De gebruikte methodieken en de diepgang van de milieueffectbeoordeling dienen afgestemd te worden op de doelstelling, reikwijdte en detailleringgraad van het plan.

De conclusies van het plan-MER en in het bijzonder de voorgestelde ruimtelijke maatregelen ter mildering van mogelijke milieueffecten zullen geïntegreerd worden in het PRUP.

Gezien de karakteristieken van het gebied en de aard van het plan zullen in het MER de effecten op Bodem; Water; Fauna en Flora; Landschap, Bouwkundig Erfgoed en Archeologie; Geluid; Mens – Ruimtelijke aspecten en Mens – Mobiliteit bestudeerd worden. In volgende paragrafen wordt aangegeven hoe dit zal gebeuren. Het plan zal geen directe wijziging van luchtmissies veroorzaken, er kan enkele een toename in luchtmissies optreden door de verkeersgeneratie ten gevolge van bewoners en bezoekers van het golfterrein. Deze impact wordt echter als beperkt beschouwd en zal binnen de discipline mens behandeld worden.

9.2 Methodologie effectvoorspelling en –beoordeling

Het plan-MER heeft tot doel na te gaan welke de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan zijn.

- Karakteristiek voor een plan-MER dat voor een ruimtelijk plan wordt opgemaakt is de focus op effecten met een ruimtelijke dimensie.
- De tijdelijke hinder die gepaard gaat met de aanlegfase (werfverkeer, geluidshinder, tijdelijke bemaling, ...) wordt niet als bepalend beschouwd in de beoordeling van de mogelijke milieu-impact van het plan. De milieueffecten ten gevolge van werkzaamheden in de aanlegfase worden slechts in aanmerking genomen indien er kans is op permanente effecten. Ook effecten die specifiek samenhangen met bepaalde uitvoeringstechnieken (die op dit planniveau nog niet gekend zijn) zijn minder relevant.

De mogelijke ingreep-effectrelaties van het plan worden onderscheiden in 3 effectgroepen naargelang de wijze waarop de effecten zich voordoen.

Deze effectgroepen zijn:

- Effecten als gevolg van de planologische invulling/ordening van het plangebied: dit zijn de effecten die veroorzaakt worden binnen de perimeter van het plangebied als gevolg van de ruimtelijke inname door de geplande bestemmingen.
- Effecten als gevolg van de inpassing van het plan (en zijn functies) in de omgeving: dit zijn hetzij versturende effecten die ontstaan door de realisatie van de geplande functies in relatie tot de omgeving, hetzij de wijze waarop de functies afgestemd worden op- of een optimale benutting van bestaande waardevolle omgevingskenmerken. De omgeving wordt hierbij zowel in horizontale als in verticale zin beschouwd (aanpalende functies, bodem- en grondwater, ...)
- Effecten als gevolg van de functionele wisselwerking van de geplande functies met de omgeving (functionele aanwezigheid)

Tabel 9-1 Ingreep-effectenschema: Potentiële te onderzoeken effecten

Effectgroepen	Effecten	Discipline
Planologisch-functionele invulling/ordening van het plangebied	Wijzigingen van functies (verlies van functies, planmatige realisatie van nieuwe functies).	Mens
	Aantasting van archeologische waarden, erfgoedwaarden, landschappelijke waarden (beeldragers)	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
	Verlies van waardevolle habitats	Fauna en Flora
Inpassing in de omgeving	Afstemming van activiteiten op de onderlaag (bodem- en watersysteem): omgaan met bestaande bodemverontreiniging, verdroging, impact op waterbeheersing, ...	Bodem Water
	Optimaal benutten van bestaande cultuurhistorische- en landschappelijke elementen: wijzigingen in de ondergrond in relatie tot archeologische waarden, ...	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
	Afstemming met de bestaande stedenbouwkundige-ruimtelijke kwaliteit- en identiteit van het gebied: impact op morfologische structuur, functiesamenstelling en publieke ruimte	Mens Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
Functionele wisselwerking van het plangebied met de omgeving	Functioneren van het bodem- en watersysteem: wijziging van de grondwatertafel en impact op aanwezige vegetaties en structuren	Water, bodem Fauna en flora Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
	Veiligheidsaspecten	Mens

Permanente effecten met een uitgebreide ruimtelijke impact worden negatiever of positiever beoordeeld dan tijdelijke effecten met een beperkte ruimtelijke impact. Gering negatieve effecten zijn meestal tijdelijke, omkeerbare en niet-ingrijpende effecten die na de werken verdwijnen. Milderende maatregelen worden voorgesteld voor ingrepen in het plangebied, die een blijvende negatieve impact op het milieu zullen veroorzaken. Toepassing van de milderende maatregelen zal de negatieve effecten vermijden, opheffen, verzachten of compenseren. Neutrale effecten hebben noch een positieve noch een negatieve invloed op het milieu. Positieve effecten resulteren in een verbetering van de milieukwaliteit.

Voor de beoordeling van de effecten bij de verschillende disciplines wordt volgend algemeen significantiekader gehanteerd :

Tabel 9-2 Significantiekader voor de beoordeling van de effecten

Intensiteit	Omvang	Duur van de impact
Puntenscore : -3: verstoring van zeer beschermde gebieden met een hoge waarde	Puntenscore: -3: het effect heeft een impact die de grenzen van het plangebied ver overschrijdt / effect op regionaal niveau	Puntenscore: -3: permanente impact
Puntenscore : -2: verstoring van gebieden met potentiële beschermingswaarde, sterke wijziging in het voorkomen van soorten of diversiteit	Puntenscore: -2: het effect is beperkt tot het plangebied of net buiten het plangebied / effect van lokaal niveau	Puntenscore: -2: langdurige impact maar omkeerbaar in de tijd
Puntenscore: -1: verstoring van gedegradeerde gebieden met weinig behoudswaarde, geringe verandering in het voorkomen van soorten of diversiteit	Puntenscore: -1: het effect heeft impact op bepaalde deelgebieden binnen het plangebied	Puntenscore: -1: zeer tijdelijke impact, snel omkeerbaar in de tijd
Puntenscore: 0: geen verstoring van kwetsbare zones of verstoring van elementen zonder behouds/beschermingswaarde	Puntenscore: 0: het effect heeft mogelijk een (beperkte) impact op deelgebieden van het plangebied	Puntenscore: 0: zeer tijdelijk effect, volledig omkeerbaar in de tijd

Wanneer een positieve invloed wordt verwacht, dient dezelfde redenering toegepast te worden, de beoordeling zal dan positief zijn.

De significantie wordt bepaald aan de hand van een sommatie van de beoordeling voor de criteria "intensiteit", "omvang" en "duur" en vervolgens wordt rekening gehouden met een vermenigvuldigingsfactor⁷ voor de "waarschijnlijkheid" van de impact;

- Grote waarschijnlijkheid: 1 of meer keer per jaar, aantasting is zeker (x 1)
- Gemiddelde waarschijnlijkheid: eens in de 1-10 jaren, aantasting is mogelijk (x 0,75)
- Lage waarschijnlijkheid: minder dan één keer per 10 jaren, aantasting is mogelijk maar onwaarschijnlijk (x 0,25)

De eindscore voor toetsing van de effecten ten opzichte van de referentiesituatie gebeurt aan de hand van een 7-delige beoordelingsschaal :

(-)8 tot (-)9 punten	-3/+3	negatief/positief sterk effect
(-)6 tot (-)7 punten	-2/+2	negatief/positief matig effect
(-)3 tot (-)5 punten	-1/+1	negatief/positief gering effect
0 tot (-)2 punten	0	geen/verwaarloosbaar effect

Dit algemeen significantiekader zal in het MER per discipline en per effect specifiek vertaald worden.

⁷ Wanneer als gevolg van deze vermenigvuldiging decimale getallen bekomen worden, wordt voor de totaalscore afgerond naar het dichtst bij gelegen geheel getal.

9.3 Milieubeoordeling per discipline

9.3.1 Studiegebied

Effecten ten gevolge van een plan manifesteren zich doorgaans in een groter gebied dan het plangebied. Dit wordt het studiegebied genoemd. De afbakening van het studiegebied wordt bepaald door het invloedsgebied waarbinnen effecten optreden. Dit kan per discipline en zelfs per effect verschillend zijn. Het studiegebied wordt globaal gedefinieerd als het plangebied met inbegrip van het invloedsgebied.

9.3.2 Discipline Bodem

9.3.2.1 Geografische en inhoudelijke afbakening

Het plangebied voor bodem wordt gevormd door het gebied waar ingrepen met bodemverstoring zijn gesitueerd. Wat betreft de rechtstreekse effecten (bodemverstoring, verdichting, ...) komt het studiegebied voor bodem overeen met het plangebied. Tijdens de aanleg- of uitvoeringsfase dient echter ook rekening gehouden te worden met eventuele onrechtstreekse effecten, in het bijzonder waar ten gevolge van eventuele grondwaterstandswijzigingen (door drainage van delen van het golfterrein) het effectgebied groter zal zijn dan de zone waar ingrepen voorzien zijn. Hierdoor is het studiegebied potentieel groter dan het strikte plangebied. Het studiegebied wordt dan ook minstens uitgebreid tot de mogelijke invloedssfeer van vernatting of verdroging.

De uitvoering van het plan voor de ontwikkeling van het strategisch projectgebied de Sol kan zowel effecten hebben op het bodemgebruik, de bodemkundige kenmerken, de geologische toestand als op de bodemkwaliteit. In het plan-MER worden de te verwachten effecten van de toekomstige situatie vergeleken met de referentiesituatie en de relevante wetgeving (Vlarem, Vlarebo, Vlarea).

9.3.2.2 Huidige situatie

Voor de beschrijving van de huidige situatie zullen volgende gegevens over de bodems voorkomend in het studiegebied verzameld worden :

- Huidig bodemgebruik (natuurlijk en verstoord) en historiek van het bodemgebruik
- Topografie
- Geologische karakteristieken
- Bodemkundige kenmerken (textuur, profiel, vochttrap)
- Bodemkwaliteitsgegevens (knelpunten) met een overzicht van verontreinigde sites, uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringsprojecten in de nabije omgeving

Bronnen voor de beschrijving van de referentietoestand inzake bodem zijn bestaande studies (bodemonderzoeken, hydrogeologische studies, ...), kaartmateriaal (bodemkaart, geologische kaart, topografische kaart...), terreinbezoek en databanken (Databank Ondergrond Vlaanderen, OVAM, gemeente, ...).

Aan de hand van een situering op een aantal basiskaarten zal de beschrijving van de referentiesituatie inzake bodem toegelicht worden.

9.3.2.3 Beschrijving en beoordeling milieueffecten

Bij de effectbeschrijving en –beoordeling wordt een onderscheid gemaakt tussen ingrepen die plaatsgrijpen in de aanlegfase en de fase van de aanwezigheid en gebruik van de woongelegenheden en het golfterrein en de geplande recreatie- en verblijfsinfrastructuur. De aanlegfase heeft onder andere betrekking op volgende ingrepen: de aanleg van de ecologische golf, de aanleg van wandelpaden en ontsluitingswegen en de ontwikkeling van woonmogelijkheden en een sporthotel. De fase van aanwezigheid en gebruik heeft betrekking op de exploitatie van de geplande infrastructuur, golf en wandelpaden. Het Zeebos en de aanleg van jeugdterreinen en –accommodatie vormen elementen van de bestaande toestand.

De belangrijkste ingrepen op de bodem tijdens de aanlegfase zijn de uitgravingen tijdens de aanlegwerken voor de harde infrastructuur (woonmogelijkheden, sporthotel, ...), vergraving van de bodem voor de inrichting van het golfterrein en het permanente nieuwe ruimtebeslag ten gevolge van de nieuwe infrastructuur, de golf en de wandelpaden. Daarnaast kan ook de stockage van de uitgegraven grond vermeld worden.

Uitgravingen, ophogingen en verhardingen geven in de eerste plaats aanleiding tot profielverstoring (aantasting van de oorspronkelijke gelaagdheid van de bodem, bodemverlies, ophoging van de oorspronkelijke bodem). Daarnaast dient ook rekening gehouden te worden met structuurverlies ten gevolge van werfverkeer of de opslag van bouwmaterialen en met mogelijke bodemverontreiniging ten gevolge van calamiteiten (lekken, morsen van olie en brandstof) tijdens de werken of ten gevolge van het verplaatsen van verontreinigingen via de (eventuele) bemaling. Er zal nagegaan worden of binnen de bemalingsinvloed bodems en structuren aanwezig zijn die gevoelig zijn voor zetting.

Op basis van de plangegevens zal een ruwe grondbalans worden opgemaakt. Naast een raming van de hoeveelheden zal ook een indicatie van de verontreinigingsgraad (toetsingskader Vlarebo) gegeven worden en zullen de herbruikmogelijkheden (toetsingskader Vlarebo) bij eventueel grondoverschot besproken worden.

Daarnaast dient ook de wijziging in bodemgebruik onderzocht te worden. Voor de ontwikkeling van het sporthotel en de woonmogelijkheden zal het bodemgebruik wijzigen van een min of meer natuurlijk bodemgebruik naar verhard terrein.

Tijdens de fase van gebruik worden bij normale exploitatie weinig tot geen negatieve effecten op de bodem verwacht.

Een overzicht van de effectgroepen, criteria, methodieken en meeteenheden voor de discipline Bodem wordt weergegeven in Tabel 9-3. In Tabel 9-4 tot Tabel 9-8 worden de significantiekaders per effect weergegeven.

Tabel 9-3 Effecten en criteria voor de discipline Bodem

Potentieel Effect	Criterium	Methodiek	Eenheid
Profielverstoring	Oppervlakte verstoorde bodem	Inschatting ruimtebeslag op basis van plangegevens (grondplan) en overlay met (geactualiseerde) bodemkaart, bodemgebruikskaart en bodembestemmingskaart	m ²
Structuurwijziging	Oppervlakte verstoorde bodem	Overlay plangebied met bodemkaart, bodemgebruikskaart en bodembestemmingskaart	m ²
Wijziging bodemgebruik	Oppervlakte gewijzigd bodemgebruik	Overlay plangebied met bodemgebruikskaart, bodembestemmingskaart	m ²
Impact op bodemkwaliteit	Toename aantal locaties met risico op (verspreiding van) bodemverontreiniging, optreden van accidentele situaties	Kwalitatieve bespreking en situering van de locaties met risico op bodemverontreiniging op kaart	Aantal locaties

Tabel 9-4 Significantiekader 'profielverstoring'

Beoordeling	Score	Betekenis
Neutraal	0	Geen of verwaarloosbaar effect
Gering negatief	-	Verstoring van verstoorde bodem

Beoordeling	Score	Betekenis
Matig negatief	- -	Verstoring van natuurlijke bodem
Sterk negatief	- - -	Verstoring van waardevolle bodem

Tabel 9-5 Significantiekader 'structuurwijziging'

Beoordeling	Score	Betekenis
Neutraal	0	Verstoring van antropogene bodems
Gering negatief	-	Verstoring van bodems die weinig kwetsbaar zijn voor verdichting (o.a. Sc., Sd., Se., Sf., Sg., Za., Zb., Zc., Zd. en Pd.)
Matig negatief	- -	Verstoring van bodems die matig kwetsbaar zijn voor verdichting (o.a. Ld., Le., Lf., Pe. en Pf.)
Sterk negatief	- - -	Verstoring van bodems die zeer kwetsbaar zijn voor verdichting (o.a. Ud., Ue., Uf., Ug., Ef., Eg. en V.)

Tabel 9-6 Wijziging in aard bodemgebruik

Bodemgebruik		Wijziging in bodemgebruik	
Categorie	Type	negatief	positief
Infrastructuur (1)	Weg		
	Spoorweg		
	Vliegveld		
Bebouwd (2)	Woongebied	↑	↓
	Detailhandel en horeca		
	Openbare voorziening		
	Sociaal-culturele voorziening		
	Bedrijfsterrein		
Semi-bebouwd (3)	Stortplaats		
	Wrakkenopslagplaats		
	Begraafplaats		
	Delfstofwinplaats		
	Bouwtterrein		
Recreatie (4)	Semi verhard overig terrein		
	Park en plantsoen		
	Sportterrein		
	Volkstuin		
	Dagrecreatief terrein		
Landbouw (5)	Verblijfsrecreatie		
	Glastuinbouw		
Natuur (6)	Overig agrarisch gebruik		
	Bos		
	Droog natuurlijk terrein		
	Nat natuurlijk terrein		

Tabel 9-7 Significantiekader 'wijziging in bodemgebruik'

Beoordeling	Score	Betekenis
Sterk positief	+++	Stijging met 3 categorieën of meer
Matig positief	++	Stijging met 2 categorieën
Gering positief	+	Stijging met 1 categorie
Neutraal	0	Geen wijziging in bodemgebruik
Gering negatief	-	Daling met 1 categorie
Matig negatief	--	Daling met 2 categorieën
Sterk negatief	---	Daling met 3 categorieën of meer

Tabel 9-8 Significantiekader 'impact op bodemkwaliteit'

Beoordeling	Score	Betekenis
Matig positief	++	Sanering van verontreinigde bodem (puntbron)
Gering positief	+	Wegvallen diffuse verontreiniging door landbouw
Neutraal	0	Geen wijziging in bodemkwaliteit
Gering negatief	-	Tijdelijke aanwezigheid van potentieel bodemverontreinigende activiteiten
Matig negatief	--	Permanente aanwezigheid van potentieel bodemverontreinigende activiteiten

9.3.2.4 Milderende maatregelen

Kwetsbare en te vermijden zones voor bodemverstoring kunnen aangeduid worden. Er kunnen maatregelen geformuleerd worden om bodemverontreiniging te voorkomen of aanbevelingen geformuleerd worden betreffende de grondbalans.

9.3.3 Discipline Water

9.3.3.1 Geografische en inhoudelijke afbakening

Het studiegebied voor de discipline Water (grondwater en oppervlaktewater) omvat de zone van het plangebied, uitgebreid met de (eventuele) bemalingszone en de (delen van de) oppervlaktewateren die een kwantitatieve of kwalitatieve invloed van het plan kunnen ondervinden.

De uitvoering van het plan te Blankenberge kan zowel effecten hebben op de waterhuishouding (kwantiteit) als op de waterkwaliteit. In het plan-MER worden de te verwachten effecten van de toekomstige situatie vergeleken met de referentiesituatie (huidige situatie en ontwikkelingsscenario) en de relevante wetgeving.

9.3.3.2 Huidige situatie

Er wordt aan de hand van bestaand kaartmateriaal (VHA, luchtfoto's) en een terreinbezoek een geactualiseerde kaart van het waterlopenstelsel gemaakt. Voor het grondwatersysteem zal een beschrijving opgemaakt worden van de plaatselijke hydrogeologie.

Volgende gegevens over het watersysteem worden verzameld en besproken:

- Oppervlaktewaterkwaliteitsgegevens (databank VMM, gemeente), structuurkenmerken, typologie en de kwaliteitsdoelstellingen van de betrokken waterlopen (onder andere de Graaf Jansader);
- Bespreking van de huidige hydrologie, afwatering en analyse van de overstromingsproblematiek, toetsing aan de watertoetskaarten,
- Beschrijving van het grondwatersysteem aan de hand van de hydrogeologie en in het bijzonder de beschrijving van de watervoerende lagen in de zone van de werken, hun kwetsbaarheid, het voorkomen van grondwaterwinningen, waterwingebieden of beschermingszones, bemalingen of draineringen;
- Beschrijving van de huidige grondwaterkwaliteit op basis van gegevens beschikbaar uit bodem- en grondwateronderzoeken met specifieke aandacht voor de aanwezigheid van zoet/zout grondwater
- Overzicht van de bestaande en geplande riolerings- en waterzuiveringsinfrastructuur

9.3.3.3 Beschrijving en beoordeling milieueffecten

Bij de effectbeschrijving en -beoordeling wordt een onderscheid gemaakt tussen ingrepen die plaatsgrijpen in de aanlegfase (met een permanent karakter) en de fase van aanwezigheid en gebruik van het golfterrein en de geplande recreatie- en verblijfsinfrastructuur.

Tijdens de aanlegfase zijn effecten te verwachten op de waterhuishouding (kwantiteit) en de waterkwaliteit (kwaliteit). Ten aanzien van het oppervlaktewater dient rekening gehouden te worden met volgende effecten :

- Impact op de oppervlaktewaterkwantiteit : de aanlegwerken kunnen aanleiding geven tot het doorkruisen, omleggen, dempen, tijdelijk afdammen, ... van grachten, waterplassen of waterlopen met een wijziging van de afvoer in en rondom het gebied tot gevolg. Op basis van de plangegevens zal aan de hand van de toename in verharde oppervlakte het effect op de ontvangende waterloop ingeschat worden en de eventuele interferentie met bestaande wateroverlastproblemen of droogtesituaties onderzocht worden.
- Impact op oppervlaktewaterkwaliteit : hierbij wordt nagegaan in welke mate de planingrepen tot een gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit kunnen leiden (door lozing van afvalwater, opheffen van lozingspunten, door wijziging in bodemgebruik (landbouwgebruik, gebruik als golfterrein met wijziging in bemestingsregime en pesticidengebruik, ...). De inschatting van de effecten zal op kwalitatieve wijze gebeuren.

Met betrekking tot het grondwater zijn volgende effecten te verwachten:

- Grondwaterstandswijzigingen door eventuele (permanente) bemaling, toevoeging van verharde oppervlakte, wijziging in infiltratie, grootschalige drainage en aanpassing van de afwatering (golf) en invloed op de grondwaterstroming.
- Grondwaterverontreiniging door gewijzigd bodemgebruik, accidentele situaties (olie- of brandstoflekken) of door het verplaatsen van verontreinigd grondwater door de bemaling. Ook kan een impact verwacht worden op de zoet- zoutverdeling.

Wat de waterkwaliteit betreft, wordt de te verwachten impact ook getoetst ten opzichte van de waterkwaliteitsdoelstellingen. Daarnaast zal de kans op accidentele situaties kwalitatief worden besproken.

Voor de bepaling van de mogelijke effecten op het oppervlakte- en grondwater (effectvoorspelling) worden een aantal criteria gehanteerd. Per criterium wordt een bepaalde methodiek toegepast. Een overzicht van de

mogelijke effecten, criteria, methodologie en meeteenheden voor de discipline Water wordt weergegeven in Tabel 9-9.

Tabel 9-9 Beoordelingscriteria voor de discipline Water

Effect	Criterium	Methodiek	Eenheid
Impact aanlegwerken op oppervlaktewater	Verstoring watersysteem : aantal of lengte van de beïnvloede grachten/waterlopen/ waterplassen	Via overlay plangebied met waterlopenkaart en kwalitatieve beschrijving verstoringseffect, rekening houdend met structuurkwaliteit	Aantal, m
	Wijziging verharde oppervlakte, wijziging drainage/afwatering en wijziging aantal lozingspunten (debiet afvalwater),	Bepaling invloed aanlegwerken op waterkwantiteit en -kwaliteit aan de hand van een kwantitatieve inschatting van de toename in verharde oppervlakte en de afvalwaterdebieten (bron: plan gegevens)	m ² , m ³
	Kans op accidentele situaties	Kwalitatieve bespreking	-
Impact aanlegwerken op het grondwater	Oppervlakte zone met grondwaterverlaging, diepte van de verlaging, oppervlakte zone met gewijzigde infiltratie	Inschatting drainagediepte, invloedzone van de drainage, afpomingsstraal en verlaging van de grondwatertafel aan de hand van de hydrogeologische karakteristieken	m, cm, m ²
	Wijziging zoet/zout evenwicht door bemaling, drainage	Kwalitatieve beschrijving	-
Impact exploitatie op oppervlaktewater en grondwater	Wijziging geloosd debiet en vuilvracht	Inschatting geloosde debieten en vuilvracht op basis van plangegevens en bestaande meetgegevens en vergelijking met debiet en kwaliteit van de ontvangende waterlichamen, ...	m ³ /dag, kg/dag, m ³ /jaar, kg/jaar
	Wijziging in bodemgebruik/beheer/onderhoud, (bemestingstoestand, pesticidengebruik, ...)	Bepaling van de beïnvloede oppervlakte en kwalitatieve bespreking van de wijzigingen	m ²
	Kans op accidentele situaties	Kwalitatieve bespreking	-

De effectbeschrijving en het voorstel van milderende maatregelen in de discipline Water zal zodanig opgevat worden dat alle gegevens beschikbaar zijn voor het uitvoeren van de watertoets (zoals voorgeschreven door het decreet Integraal Waterbeleid).

Voor de beoordeling van de effecten op het watersysteem, wordt een globaal beoordelingskader opgesteld, waarbij een significantiekader van -3 tot +3 wordt gebruikt, om de actuele en ook toekomstige impact te beoordelen.

Een significantiebeoordeling is echter gebiedsafhankelijk, sterk gerelateerd met de kenmerken van het effect (duur, invloedssfeer, intensiteit, omkeerbaarheid, herstelbaarheid...) en soms afhankelijk van de publieke aanvaardbaarheid. Hierdoor is het mogelijk dat op basis van de informatie en verdere inzichten die tijdens de opmaak van het MER beschikbaar komen, een meer gedetailleerd en concreet kader zal worden opgesteld.

Een algemeen beoordelings- en significantiekader voor deze discipline wordt voorgesteld in Tabel 9-10 en Tabel 9-11.

Tabel 9-10 Beoordelingskader discipline water

Kwetsbaarheid	Ernst en omvang
<p>HOOG</p> <p>Verstoring van grond- en oppervlaktewater met zeer hoge gevoeligheid voor waterkwaliteits- en –kwantiteits-wijzigingen (ecologisch zeer kwetsbaar, geringe oppervlaktewaterafvoer, ...). Binnen de impactradius van het effect op water bevinden zich gebieden met een grote afhankelijkheid van water.</p>	<p>GROOT</p> <p>Het effect op het watersysteem manifesteert zich als sterk verspreid en ver buiten het projectgebied.</p> <p>Wijziging oppervlakte overstromingsgebied of gebied onderhevig aan verdroging: oppervlakte van beïnvloede zone > 5 ha.</p> <p>Waterkwaliteitsveranderingen: toename van concentraties voor één of meerdere parameters met > 1 x de normen voor waterkwaliteit.</p> <p>Grondwaterstandsveranderingen: > 25 cm</p>
<p>MATIG</p> <p>Verstoring van grond- en oppervlaktewater met hoge gevoeligheid voor waterkwaliteits- en –kwantiteits-wijzigingen (ecologisch kwetsbaar, matige oppervlaktewaterafvoer, ...). Binnen de impactradius van het effect op water bevinden zich gebieden met een matige afhankelijkheid van water.</p>	<p>MATIG</p> <p>Het effect op het watersysteem heeft een lokale invloedssfeer die beperkt buiten het projectgebied treedt. De impact op het compartiment water is duidelijk maar betreft een omkeerbaar effect op een potentieel waterafhankelijk systeem.</p> <p>Wijziging oppervlakte overstromingsgebied of gebied onderhevig aan verdroging: oppervlakte van beïnvloede zone 1-5 ha.</p> <p>Waterkwaliteitsveranderingen: toename van concentraties voor één of meerdere parameters met 0,2 tot 1 x de normen voor waterkwaliteit.</p> <p>Grondwaterstandsveranderingen: > 10- 25 cm</p>
<p>LAAG</p> <p>Verstoring van grond- en oppervlaktewater met normale gevoeligheid voor waterkwaliteits- en –kwantiteits-wijzigingen (ecologisch matig kwetsbaar, hoge oppervlaktewaterafvoer, ...). Binnen de impactradius van het effect op water bevinden zich gebieden met een geringe afhankelijkheid van water.</p>	<p>KLEIN</p> <p>Het watersysteem ondervindt enkel binnen de werkzone of exploitatiezone een effect van de inrichting van het golfterrein en de bebouwing. Er wordt geen belangrijke of meetbare schade aan het systeem vastgesteld ten gevolge van de uitvoering van het plan.</p> <p>Wijziging oppervlakte overstromingsgebied of gebied onderhevig aan verdroging: oppervlakte van beïnvloede zone 0–1 ha</p> <p>Waterkwaliteitsveranderingen: toename van concentraties voor één of meerdere parameters met < 0,2 x de normen voor waterkwaliteit.</p> <p>Grondwaterstandsveranderingen: > 5- 10 cm</p>

Tabel 9-11 Significantiekader water

Effectbeoordeling	Score	Kwetsbaarheid	Ernst en omvang
Sterk negatief effect	-3	HOOG	GROOT
		HOOG	MATIG
		MATIG	GROOT
Matig negatief effect	-2	HOOG	KLEIN
		MATIG	MATIG
		LAAG	GROOT
Licht negatief effect	-1	MATIG	KLEIN
		LAAG	MATIG
		LAAG	KLEIN

Wanneer een positieve invloed wordt verwacht dient dezelfde redenering toegepast te worden en kunnen positieve scores gegeven worden.

9.3.3.4 Milderende maatregelen

Maatregelen zullen geformuleerd worden teneinde kwetsbare onderdelen van het watersysteem in het plan te kunnen integreren. Vooral voorstellen voor infiltratie, buffering en vertraagde afvoer of hergebruik van hemelwater zullen hierbij aan de orde zijn. Daarnaast kunnen ook aanbevelingen ter bescherming van de oppervlaktewater- en grondwaterkwaliteit gegeven worden of maatregelen om te herstellen waterlopen of waterpartijen volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw aan te leggen.

9.3.4 Discipline Fauna en Flora

9.3.4.1 Geografische en inhoudelijke afbakening

Het studiegebied voor de discipline Fauna en Flora zal globaal genomen overeenkomen met het gebied waarbinnen zich voor fauna en flora een effect zal (kunnen) voordoen. Hieruit volgend bestaat het studiegebied minstens uit het volledige plangebied, uitgebreid met zones die variëren per effectgroep:

- Direct ruimtebeslag is doorgaans te situeren in het plangebied, ten gevolge van rechtstreeks inname van natuur.
- Verstoringseffecten op fauna en flora kunnen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het plangebied en kunnen in dit plan veroorzaakt worden door wijzigingen in geluidsniveau en/of licht. De perimeter van het studiegebied voor deze effectgroep wordt daarom gelijkgesteld aan deze van de verstoringseffecten.
- Versnipperingseffecten voor fauna en flora beperken zich niet tot het plangebied; omwille van de netwerkeffecten kunnen de effecten zich nl. verder uitstrekken.

Globaal wordt het studiegebied bijgevolg bepaald door de grootste van al deze perimeters, waarin zich effecten op fauna en flora kunnen voordoen. De ruimtelijke afbakening van het studiegebied van de discipline Fauna en Flora wordt daarom ook afgestemd op de effectbespreking van de overige disciplines (Bodem, Water, Geluid).

De doelstelling van de discipline Fauna & Flora kan als volgt worden omschreven;

- Het beschrijven en waarderen van de mogelijke milieueffecten die het plan teweeg kan brengen.
- Het evalueren van het plan, waarbij onder andere volgende doelstellingen voorop worden gesteld:
- Maximaal behoud van waardevolle ecotopen en habitats.
- Vrijwaren van ecologische corridorfuncties.
- Vrijwaren van habitatkwaliteit door minimale verstoring.
- Het stellen van milderende maatregelen en randvoorwaarden.
- Het uitvoeren van een VEN-toets
- Het uitvoeren van een passende beoordeling, in het bijzonder het bestuderen in welke mate het plan een gunstige staat van instandhouding van SBZ-waarden kan waarborgen.

In het plan-MER zal niet gefocust worden op de effecten tijdens de aanleg van de geplande infrastructuur, maar wel op effecten van de aanwezigheid en de exploitatie ervan.

9.3.4.2 Huidige situatie

De rapportering over de bestaande situatie wordt gericht op die kenmerken van het biotisch milieu waarvoor een wijziging verwacht wordt. De huidige biologische toestand van het plangebied wordt beschreven en gewaardeerd. Bij de beschrijving komen volgende aspecten aan bod:

- Beschrijving en evaluatie van de globale ecologische structuur van het studiegebied. Speciale aandacht gaat uit naar de aanwezigheid van het Vogelrichtlijngebied 'Poldercomplex', de Habitatrichtlijngebieden 'Polder' en 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin', het VEN-gebied 'De Fonteintjes en Oudemaarspolder' en het natuurreservaat 'De Fonteintjes'.
- Beoordeling van de aanwezige natuurwaarden naar kwetsbaarheid.

9.3.4.3 Beschrijving en beoordeling milieueffecten

De impact van de verschillende ingrepen op de ecologisch waardevolle of potentieel waardevolle zones van het studiegebied wordt nagegaan. Mogelijke effecten op de globale ecologische structuur en de aantasting van de biotopen worden onderzocht in volgende effectgroepen;

- direct eco-, biotoopverlies door permanente ruimte-inname (hierbij worden de aanlegwerkzaamheden buiten beschouwing gelaten);
- eco-, biotoopwijzigingen door wijzigingen in de waterhuishouding of -kwaliteit;
- rustverstoring door geluids- en lichthinder (verkeer, menselijke activiteit,...);
- versnippering, barrièrewerking en het doorbreken van de ecologische netwerkstructuur.

Het onderzoek naar mogelijk relevante milieueffecten spitst zich hierbij toe op ingreep-effectrelaties die een relevante relatie hebben met de ruimtelijke ordening binnen het plangebied en op het planningsniveau van dit PRUP; de onderzochte milieueffecten en milderende maatregelen moeten in de eerste plaats hun doorwerking kunnen krijgen in de planbestemmingen (zoning) en/of de stedenbouwkundige voorschriften. Milieueffecten ten gevolge van werkzaamheden in de aanlegfase worden in deze plan-MER fase niet in aanmerking genomen. Deze effecten dienen in een eventueel latere fase op het niveau van een project-MER beschouwd te worden.

Voor de bepaling van de mogelijke effecten van het plan op de fauna en flora (effectvoorspelling) worden een aantal criteria gehanteerd. Per criterium wordt een bepaalde methodiek toegepast. Een overzicht van de mogelijke effecten, criteria, toe te passen methodologie en effectuitdrukking wordt weergegeven in Tabel 9-12.

Tabel 9-12 Effecten en criteria voor de discipline Fauna en Flora

Effect	Subeffect	Criterium	Methodiek	Eenheid
Permanent ruimtebeslag	Direct habitatverlies	Inname van oppervlakte in kwetsbare en waardevolle gebieden	Evaluatie van de oppervlakte-inname m.b.v. de BWK, beschermingsstatuut en ecosysteem-kwetsbaarheidskaarten	Kwalitatief
	Direct soortverlies	Habitat(on)geschiktheid voor soorten	Evaluatie van de ecologische kwaliteit m.b.v. habitatkaarten en beschermingsstatuut	Kwalitatief
Permanente verstoring	Verstoring soorten via wijziging in waterhuishouding (verdroging/vernatting)	Verstoring door wijziging in waterhuishouding	- Mate van verstoring en kans op verstoring - Evaluatie van de ecologische kwaliteit in klassen volgens de kaartlegendes van BWK, beschermingsstatuut en ecosysteem-kwetsbaarheidskaarten	Kwalitatief
	Verstoring fauna door geluid, licht	Verstoring door geluidshinder en lichthinder	- Mate van verstoring en kans op verstoring - Evaluatie van de ecologische kwaliteit in klassen volgens de kaartlegendes van BWK, beschermingsstatuut en ecosysteem-kwetsbaarheidskaarten	Kwalitatief
Permanente versnippering en barrièrewerking		Mate van bijkomende doorsnijdingen	Kwalitatieve bespreking (expertenoordeel) op basis van o.a. habitatkaarten	Kwalitatief

De verschillende effecten zullen geëvalueerd worden op basis van de grootte van het ingenomen of aangetaste\verstoorde gebied, gecombineerd met de waarde van het gebied, zoals weergegeven in Tabel 9-13. Er wordt een zevendelige schaal gehanteerd voor de beoordeling van de effecten.

Tabel 9-13 Significantiekader fauna en flora

Effectbeoordeling	Score	Beoordeling
Grote oppervlakte aan aangetast of ingenomen gebied dat biologisch (zeer) waardevol is	- - -	Sterk negatief, mildering is noodzakelijk, een alternatieve oplossing is wenselijk
Geringe oppervlakte aan aangetast of ingenomen gebied dat biologisch (zeer) waardevol is	- -	Matig negatief, mildering is noodzakelijk
Grote oppervlakte aan aangetast of ingenomen gebied dat biologisch weinig waardevol is	-	Zwak negatief effect, mildering is wenselijk doch niet noodzakelijk

Effectbeoordeling	Score	Beoordeling
Geringe oppervlakte aan aangetast of ingenomen gebied dat biologisch weinig waardevol is Geringe oppervlakte aan opgewaardeerd gebied dat biologisch weinig waardevol is	0	Verwaarloosbaar effect
Grote oppervlakte aan opgewaardeerd gebied dat biologisch weinig waardevol is	+	Gering positief
Geringe oppervlakte aan opgewaardeerd gebied dat biologisch (zeer) waardevol is	++	Matig positief
Grote oppervlakte aan opgewaardeerd gebied dat biologisch (zeer) waardevol is	+++	Sterk positief

9.3.4.4 Milderende maatregelen

In het plan-MER zal nagegaan worden in hoeverre bepaalde milderende maatregelen betreffende de discipline fauna en flora kunnen genomen worden indien negatieve effecten ten gevolge van het plan optreden.

9.3.5 Discipline Landschap, Bouwkundig Erfgoed en Archeologie

9.3.5.1 Geografische en inhoudelijke afbakening

Het onderzoek met betrekking tot het effect op landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie beperkt zich niet enkel tot het projectgebied de Sol. Bij de afbakening van het onderzoeksgebied zal namelijk tevens rekening worden gehouden met de samenhang met het omgevende landschap en de perceptieve impact van het project. Het studiegebied wordt bijgevolg voldoende ruim worden gekozen zodat ook deze aspecten correct kunnen worden ingeschat.

In een eerste benadering wordt het studiegebied begrenst door de belangrijkste infrastructuren in het gebied: De Albertlaan – Ruzettelaan in het noorden, De Zeebruggelaan in het zuiden en de Polderlaan in het westen. In het oosten wordt het gebied begrenst door het Zeebos. In functie van de vastgestelde effecten kan dit gebied voor bepaalde effecten (bv. visuele impact) verder worden uitgebreid.

De discipline beschouwt drie aspecten die onderling met elkaar verbonden zijn: archeologie, bouwkundig erfgoed en landschap.

In een dynamische omgeving is het uitwissen van historische kenmerken soms onvermijdelijk. Het is immers noodzakelijk dat we door ons bouwen en inrichten van de ruimte uiting geven aan de noden en cultuur van onze tijd. Het op deze wijze creëren van nieuwe culturele kwaliteit is echter ook de grootste bedreiging voor de historische kwaliteit van de omgeving. Het tempo en de schaal van de aanpassingen aan onze nieuwe behoeften zijn immers zo groot geworden dat het effect ervan vernietigend kan zijn. Dit is zeker het geval met grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen.

Traditioneel wordt binnen de cultuurhistorische disciplines voornamelijk vertrokken vanuit het behoud van het culturele erfgoed (objectgericht). In het kader van de Sol zal getracht worden om naast de objectgerichte benadering ook te focussen op de samenhang en de integratie van cultuurhistorie in de op handen zijnde evolutie van het studiegebied.

9.3.5.2 Huidige situatie

Het studiegebied bevat geen beschermde erfgoed- of landschapswaarden. In het noorden grenst het aan de Oostkustduinen, een smalle reep zeereepduinen die ontstond in de 14^{de} eeuw. De duinen bestaan uit kalkrijk duinzand. De duinen zijn duidelijk begrensd naar het binnenland. Tussen de duinen en het stand maken deel uit van de ankerplaats 'Strand en duinen Fonteintjes'. De Fonteintjes bestaan uit een zestal laagten achter de zeereepduinen. Deze laagten zijn gevormd tussen parallelle dijken, daterend uit de 14de-15de eeuw, die met elkaar verbonden werden door dwarsdijkjes. De afwisseling van open water, moeras en vochtig grasland bieden een grote botanische rijkdom. De vijvers bevinden zich in verschillende verlandingsstadia met een bijhorende flora. Aansluitend bij het natuurgebied 'De Fonteintjes' bevindt zich het provinciaal domein Zeebos, een jong bos zonder bijzondere erfgoedwaarde.

De polders ten oosten van Blankenberge werden ingepolderd omstreeks 1030. Hoewel het gebied sterk verstoord werd door bebouwing, zijn toch noch heel wat erfgoedwaarden uit het verleden bewaard, zoals verschillende polderhoeven, grachten,... Het gebied grenst aan de Evendijk, waarvan het grillige verloop het gevolg is van verschillende dijkdoorbraken. Gekende archeologische vindplaatsen zijn binnen het studiegebied niet aanwezig. Dit betekent echter niet dat er geen archeologische waarden aanwezig kunnen zijn.

Om een goede beoordeling te kunnen maken van de te verwachten effecten is het noodzakelijk een gedetailleerd zicht te krijgen op de aanwezige waarden in het gebied. Voor het betrokken gebied zal -op basis van de beschikbare bronnen en terreinbezoek- een inventaris van de aanwezige waarden worden opgemaakt. Gezien de specifieke context zal bijzondere aandacht worden besteed aan de relatie met de kustlijn en het achterliggende polderlandschap. Vervolgens zal worden nagegaan wat de inhoud van de geplande ingrepen is en op welke wijze deze de aanwezige waarden zullen beïnvloeden. Op basis hiervan kunnen de verschillende alternatieve inrichtingen voor het gebied tegen elkaar worden afgezet.

De belangrijkste informatiebronnen zijn:

- lijst van beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten;
- inventaris van waardevol bouwkundig erfgoed;
- de landschapsatlas;
- de Centrale Archeologische Inventaris;

Daarnaast zal veel aandacht worden besteed aan diverse (historische) bronnen zoals boeken en kaartmateriaal. Ten slotte wordt terreinbezoek voorzien.

9.3.5.3 Beschrijving en beoordeling milieueffecten

Volgende effectgroepen zullen worden geëvalueerd:

- **Aantasting geomorfologische waarden:** vertrekkend van de geïnventariseerde waarden (structuren en processen) binnen de betrokken landschappen wordt nagegaan in hoeverre de geplande ingrepen een impact hebben op die waarden en in welke mate.
- **Aantasting historisch geografische structuren:** vertrekkend van de geïnventariseerde historisch geografische structuren binnen de betrokken landschappen wordt nagegaan in hoeverre de geplande ingrepen een impact hebben op die waarden en in welke mate. Hierbij wordt vertrokken van de 'driving forces' die het landschap hebben gemaakt tot wat het nu is. Kenmerken die nu nog getuigen van de verschillende evoluties die zich hebben afgespeeld in het gebied worden in beeld gebracht. Er wordt niet enkel rekening gehouden met de ruimtelijke ontwikkeling zelf, maar ook met ontwikkelingen die hiervan rechtstreeks het gevolg zijn (bv. ontsluitingsinfrastructuur). De beoordeling gebeurt kwalitatief op basis van een uitvoerige beschrijving van de waarden en ingrepen. de geplande ontwikkeling heeft een structurerend vermogen en zal bijgevolg bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. Om hierover een oordeel te kunnen vormen zullen elementen m.b.t. de toekomstige ontwikkeling van het gebied mee worden betrokken in de beoordeling. Zij zullen immers bepalen wat de toekomstige bestemmingen in het gebied zullen zijn en de evolutie van het landschap. De beoordeling gebeurt kwalitatief.

- **Impact op landschapsecologische waarden:** landschap vormt de drager voor de ecologische waarden van het gebied. De samenhang tussen de landschappelijke evolutie en de impact op ecologie wordt geschetst. Hierin wordt een duidelijk verband gelegd met de discipline Fauna en Flora.
- **Impact op bouwkundig erfgoed:** de geplande ingrepen hebben een beperkte tot aanzienlijke directe impact (vernietiging) op het aanwezig bouwkundige erfgoed. Bij de beperkte impacts zal ook gefocust worden op de indirecte impact (o.m. contextverlies en proceseffecten). Daarbij wordt zowel gekeken naar beschermd als naar niet beschermd erfgoed. De beoordeling gebeurt kwalitatief op basis van een uitgebreide beschrijving van zowel waarden als te verwachten effecten.
- **Impact op archeologie:** gelet op de voorziene ingrepen is een integratie van archeologisch onderzoek in het werkproces noodzakelijk. Het beoordelen van de impact zal voornamelijk gebeuren vanuit de geplande ingrepen (graafwerken, ophogingen, verhardingen,...) en een beschrijving van de reeds gekende waarden.
- **Impact op perceptieve kenmerken :** dit criterium laat toe alle reeds beschreven impacts te integreren en als geheel te beoordelen vanuit het standpunt van de (voornamelijk visuele) perceptie. Bij de evaluatie van dit criterium zal vanuit een aantal belangrijke zichtpunten bepaald worden wat de impact op het landschapsbeeld is. De beoordeling gebeurt kwalitatief.

Een overzicht van de mogelijke effecten, criteria, methodologie en meeteenheden voor de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie wordt weergegeven in Tabel 9-14.

Tabel 9-14 Beoordelingscriteria voor de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Hoofdcriterium	Detailcriterium	Bronnen	Meting
Impact op het landschap	Aantasting geomorfologische waarden	Geologische kaarten, Bodemkaarten	kwalitatief
		Terreinbezoek en Literatuur	
	Impact op de historisch-geografische structuren	Beschermde landschappen en dorpsgezichten, Landschapsatlas, Landschapskenmerkenkaart, Topografische kaart, Historische kaarten en Terreinbezoek	kwalitatief
	Landschapsecologische waarden	Beschermde landschappen en dorpsgezichten, Landschapsatlas, Landschapskenmerkenkaart, Topografische kaart, Terreinbezoek en disc. Fauna en Flora	kwalitatief
Impact op bouwkundig erfgoed	Directe impact (vernietiging)	Beschermde monumenten, Inventaris waardevol bouwkundig erfgoed en Terreinbezoek	kwalitatief
	Indirecte impact (contextverlies)	Beschermde monumenten, Inventaris waardevol bouwkundig erfgoed, Historische kaarten en Terreinbezoek	kwalitatief
	Indirecte impact (proceseffecten)	Impact waterstandswijzigingen e.d.m.	kwalitatief
Impact op archeologisch patrimonium	Vernietiging / beïnvloeding	Centrale Archeologische Inventaris, Literatuur	kwalitatief
Impact op perceptieve kenmerken	Visuele impact vanuit de omgeving (strand, zeebos, duinen, polders)	Topografische kaart, Terreinbezoek	kwalitatief

De verschillende effecten zullen geëvalueerd worden op basis van de grootte van het ingenomen of aangetaste/verstoorde gebied, gecombineerd met de waarde van het gebied, zoals weergegeven in onderstaande tabel. Er wordt een zevendelige schaal gehanteerd voor de beoordeling van de effecten.

Tabel 9-15 Significantiekader landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Effectbeoordeling	Score	Beoordeling
Grote oppervlakte aan aangetast of ingenomen gebied dat (zeer) waardevol is. Permanent effect op belangrijke erfgoedwaarde	- - -	Sterk negatief, mildering is noodzakelijk, een alternatieve oplossing is wenselijk
Geringe oppervlakte aan aangetast of ingenomen gebied dat (zeer) waardevol is Permanent effect op minder belangrijke erfgoedwaarde	- -	Matig negatief, mildering is noodzakelijk
Grote oppervlakte aan aangetast of ingenomen gebied met beperkte waarde Tijdelijk negatief effect op erfgoedwaarde	-	Zwak negatief effect, mildering is wenselijk doch niet noodzakelijk
Geringe oppervlakte aan aangetast of ingenomen gebied dat weinig waardevol is	0	Verwaarloosbaar effect
Grote oppervlakte aan opgewaardeerd gebied met beperkte waarde Tijdelijk positief effect op erfgoedwaarde	+	Gering positief
Geringe oppervlakte aan opgewaardeerd gebied dat (zeer) waardevol is Permanent effect op minder belangrijke erfgoedwaarde	++	Matig positief
Grote oppervlakte aan opgewaardeerd gebied dat (zeer) waardevol is. Permanent effect op belangrijke erfgoedwaarde	+++	Sterk positief

9.3.5.4 Milderende maatregelen

Milderende maatregelen worden voorgesteld om de belangrijke negatieve milieueffecten te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren.

Milderende maatregelen kunnen worden opgedeeld in vier categorieën:

- Vermijden van negatieve effecten: door tracékeuze, planning, ontwerp, uitvoeringswijze;
- Reduceren van negatieve effecten: door andere, beter integrerende inplanting in het terrein, door aangepaste uitvoeringswijze;
- Remediëring van negatieve effecten: door toevoeging "cosmetische" maatregelen;
- Compensatie van negatieve effecten: positieve maatregelen die op een andere locatie dan het voorgenomen project worden genomen ter compensatie van de geleden verliezen

Zoals eerder aangegeven zijn effecten m.b.t. erfgoedwaarden niet te compenseren. Het komt er bijgevolg in eerste instantie op aan om die effecten zo veel mogelijk te vermijden en, waar dat niet kan, de negatieve impacten maximaal te reduceren. Remediëring is enkel van toepassing om bv. visuele impacten te milderen.

9.3.6 Discipline Geluid

9.3.6.1 Geografische en inhoudelijke afbakening

Vanwege de aard van het project (aanleg van een ecologische golf, jeugdverenigingen e.d. en afwezigheid van harde recreatie) kan de bijkomende impact op het geluidsklimaat als nihil tot gering beperkt worden beschouwd. Het bestemmingsverkeer in de nabijheid van bestaande en toekomstige woongelegenheden, respectievelijk faunistisch waardevolle gebieden, kan desgevallend een impact veroorzaken op het omgevingsgeluid.

De deelstudie geluid spitst zich toe op de mogelijke geluidseffecten van het ontsluitingsverkeer ter hoogte van of doorheen de woonkern in de omgeving van het gebied. Voor wat verkeersgeluid betreft (weg) wordt het studiegebied bepaald door de wegsegmenten, gerelateerd aan de ontwikkelingen van het gebied, waar de mobiliteit significant wijzigt als gevolg van de planalternatieven. Er worden voor verkeersgeluid geen aanvullende receptorgebieden verwacht dan deze op het grondgebied Blankenberge.

Naast de geluidshinder voor de omwonenden wordt anderzijds gefocust op de voor geluidsverstoring belangrijke natuurgebieden in het gebied, m.n. de faunistisch waardevolle gebieden van het vogelrichtlijngebied "Poldercomplex" zijn daarbij relevant.

De uitvoering van de verschillende planalternatieven dragen elk op hun manier bij tot mogelijke wijzigingen van het omgevingsgeluid. In de studie wordt het te verwachten omgevingsgeluid voor het plan en zijn eventuele alternatieven vergeleken met de referentiesituatie. Er wordt vnl. aandacht besteed aan de meest relevante geluidsbronnen welke momenteel, en naar verwachting ook in de toekomst, het meest problematisch zijn. Dat is het wegverkeer. Het geluid van de exploitatie van het gebied is minder relevant. Ook de trillingshinder is ondergeschikt aan de geluidshinder en wordt niet mee opgenomen bij de uiteindelijke beoordeling van het plan.

De studie geeft inzicht in de verschillen in geluidsruimte die wordt ingenomen door het plan en zijn eventueel diverse alternatieven en resulteert in aanbevelingen voor milderende maatregelen en randvoorwaarden.

9.3.6.2 Beschrijving van de referentiesituatie wegverkeer

De referentiesituatie wegverkeersgeluid wordt bepaald voor de ontsluitingswegen waarvoor een relevante wijziging wordt verwacht als gevolg van het ontwikkelen van het plangebied. Om de impacten van het plan t.o.v. de referentiesituatie te kunnen afwegen wordt bij de beschrijving van de referentiesituatie eenzelfde voorspellingsmethodiek als beoordelingswijze gebruikt, zoals beschreven in het volgend hoofdstuk.

Bij de beoordeling wordt er nagegaan of de referentiesituatie op de ontsluitingswegen reeds geluidshinder (volgens de toetsingscriteria voor wegverkeersgeluid – ontwerp KB 1991) veroorzaakt naar de aanliggende bewoners tot de ontsluitingsweg. Daarnaast wordt aangegeven of het wegverkeersgeluid reeds een verstoring veroorzaakt van de akoestische leefkwaliteit (milieukwaliteitsnormen Vlare II) langs de ontsluitingswegen.

9.3.6.3 Effecten en effectbeoordeling

Aanlegfase

Tijdens de aanlegwerkzaamheden zijn de voornaamste geluidsbronnen de werktuigen (graafkraan en wiellader) die worden ingezet voor de aanleg van het golfterrein en de woongelegenheden in het gebied. De werkzaamheden zullen van tijdelijke aard zijn en bovendien niet aanpalend aan een woonkern worden uitgevoerd, waardoor de ernst van de hinder beperkt zal zijn.

Bij de aanleg zal enkel overdag gewerkt worden. Overdag wordt bovendien de hoogste waarde voor het oorspronkelijk omgevingsgeluid verwacht. De specifieke geluidsimpact tijdens de aanlegwerkzaamheden op het aanwezig omgevingsgeluid aan de woonzones zal eveneens verwaarloosbaar tot gering significant zijn.

Gezien de inplanting van het golfterrein, de ligging (afstand) van de woonclusters en de verwachte impact van de geluidsimmissie tijdens de werkzaamheden, is geen verdere analyse van de aanlegfase in de plan-mer fase vereist.

Exploitatie (ontsluitingsverkeer)

Door de ontsluiting van het gebied 'De Sol' kunnen geluidseffecten zich voordoen ten aanzien van de omwonenden of fauna tot de mogelijke ontsluiting(-alternatieven).

Geluidseffecten van het onsluitingsverkeer t.o.v. de huidige ontsluitingstoestand worden bestudeerd.

De grootte van het effect wordt vooral bekomen door de tracékeuze, toegelaten verkeerssnelheid, wijziging in verkeersintensiteit en -samenstelling (zwaar-middelzwaar-licht verkeer). De effecten van deze parameterwijzigingen worden bepaald m.b.v. een berekeningsmodel overeenkomstig de Nederlandse Standaard Rekenmethode II voor wegverkeerslawaaï, zoals beschreven in de handleiding "Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaaï 2002". De geluidsimpact wordt bepaald in een elementaire voorspellingsmethode, genoemd onder standaardrekenmethode SRM I.

In de voorspellingsmethode is het mogelijk om eenvoudig het equivalent geluidsniveau op een bepaalde afstand tot de weg te berekenen. De voorwaarden voor toepassing van de elementaire voorspellingsmethode:

- de weg moet over een bepaalde afstand recht zijn;
- de hoogteverschillen mogen niet groter zijn dan 3 m. t.o.v. de hoogte van het wegooppervlak;
- er wordt geen rekening gehouden met schermwerking door obstakels of gebouwen;
- het wegdek dient volledig van één type te zijn.

Bij de berekening van de geluidsimmissie wordt rekening gehouden met:

- het geluidsvermogen van een type motorvoertuig, met onderscheiding van lichte, middel-zware en zware motorvoertuigen, en met de maatgevende verkeersintensiteit en -snelheid.
- het wegdektype;
- geometrische gegevens bron-ontvanger (: hoogte weg, afstand ontvanger tot de weg enz.).

In de studie wordt er nagegaan of de wijzigingen aan verkeersstromen op de ontsluitingswegen voldoende groot zijn om enige geluidsimpact t.o.v. de referentiesituatie te kunnen veroorzaken.

De effecten van de wijziging op de gevoelige receptoren (mens en fauna) worden begroot en het toekomstig wegverkeersgeluid wordt afgetoetst aan de geluidsverstoringcriteria voor mens en fauna.

Er wordt aangegeven of de verkeersgeneratie van het plan aanleiding geeft tot geluidshinder (volgens de toetsingscriteria voor wegverkeersgeluid – ontwerp KB 1991) naar de aanliggende bewoners tot de ontsluitingsweg. Daarnaast wordt er nagegaan of het gecumuleerd effect (sommatie verkeersgeluid referentiesituatie + verkeersgeluid verkeersgeneratie) aanleiding kan geven tot het verhogen van de huidige bijdrage aan verkeersgeluid. Voor de verwachte toestand wordt er nagegaan of de akoestische leefkwaliteit (milieukwaliteitsnormen Vlare II) voor het betreffende bestemmingsgebied niet wordt geschonden door de nieuwe verkeerstoestand.

De ontsluitingsalternatieven worden afgewogen naar het aantal gehinderde vierkante meter oppervlakte (bebouwd of natuur) binnen de hinderafstand (= effectafstand waarop normoverschrijding wordt verwacht).

In de mate van het mogelijke wordt rekening gehouden met de dosis-effectrelatie, nl. de significantie van de geluidsbijdrage t.o.v. het wegverkeersgeluid van de huidige ontsluiting.

Tabel 9-16 Effecten en criteria voor de discipline Geluid

Effecten	Criterium	Methodiek	Eenheid
Hinder tijdens de exploitatie tengevolge van geluid voor de receptoren mens en fauna	Aantal gehinderde bebouwde oppervlakte en oppervlakte geluidsbelast vogelrichtlijngebied	Berekening invloedsstraal geluidsimpact Berekend adhv het rekenmodel Basisgegevens: intensiteiten (dag, avond, nacht), type voertuigen, rijsnelheid, geometrie	Menshinder (locaties en bebouwde oppervlakte) Rustverstoring fauna in oppervlakte (ha)

Significantiekader

De beoordeling die voor de discipline geluid en trillingen wordt voorgesteld zijn functie van mogelijk te verwachten wijzigingen in het verkeersgeluid.

Er wordt een 7-delig toetsingskader gehanteerd (--- tot +++) om de toekomstige impact te beoordelen overeenkomstig onderstaand schema.

De 'leefbaarheid' met betrekking tot de deelbijdrage van het wegverkeerslawaai tot het totale geluidsklimaat aan de nabije woningen wordt bepaald volgens criteria voor verkeersgeluid (Ontwerp KB dd. 10/7/91 voor wegverkeerslawaai) waarin enerzijds maximale waarden werden opgenomen ter bescherming van de bevolking tegen overmatige geluidshinder en anderzijds richtwaarden teneinde de bevolking een voldoende aakoestisch leefmilieu te bieden. De effectbeoordeling wordt uitgevoerd op de voor het verkeer gekwantificeerde parameter. Het toekennen van een effectscore wordt gebaseerd op het berekend verschil in bebouwde oppervlakte binnen de richtwaardecontouren en het verschil in toe- of afnames van het equivalent geluidsniveau door wegverkeer t.o.v. de referentiesituatie.

Gezien de onzekerheidsmarges ten aanzien van de gebruikte factoren, en gezien de schaalgrootte, worden verschillen gaande van +5 tot -5% niet als relevant aanzien.

Tabel 9-17 Significantiekader voor de discipline geluid

Effectbeoordeling wegverkeersgeluid	hinderkwalificatie
Toe- of afname van de bebouwde oppervlakte binnen de richtwaardecontour: -5 à 5 % en Toe- of afname van het equivalent geluidsniveau door wegverkeer: -1 à 1 dB(A)	geen/verwaarloosbaar effect (score 0)
(-) Toename van de bebouwde oppervlakte binnen de richtwaardecontour: 5 à 10 % en/of Toename van het equivalent geluidsniveau door wegverkeer: 1 tot 3 dB(A) (+) Afname van de bebouwde oppervlakte binnen de richtwaardecontour: -5 à -10 % en/of Afname van het equivalent geluidsniveau door wegverkeer: -1 tot -3 dB(A)	negatief/positief gering significant (score -1/+1)
(-) Toename van de bebouwde oppervlakte binnen de richtwaardecontour: 10 à 15 % en/of Toename van het equivalent geluidsniveau door wegverkeer: 4 tot 6 dB(A) (+) Afname van de bebouwde oppervlakte binnen de richtwaardecontour: -10 à -15 % en/of	negatief/positief matig significant effect (score -2/+2)

Afname van het equivalent geluidsniveau door wegverkeer: -4 tot -6 dB(A)	
(-) Toename van de bebouwde oppervlakte binnen de richtwaardecontour: > 15 % en/of Toename van het equivalent geluidsniveau door wegverkeer: > 6 dB(A)	negatief/positief sterk significant effect (score -3/+3)
(+) Afname van de bebouwde oppervlakte binnen de richtwaardecontour: >-15 % en/of Afname van het equivalent geluidsniveau door wegverkeer: > -6 dB(A)	

De uiteindelijke negatieve scores worden als volgt gekoppeld aan milderende maatregelen:

hinderkwalificatie	Koppeling met milderende maatregelen
negatief/positief gering significant (score -1/+1)	Onderzoek naar milderende maatregel is <u>minder dwingend</u> , maar indien de onderzoeksturende randvoorwaarden aangeven dat er zich een probleem kan stellen wordt er overgegaan tot het voorstellen van milderende maatregelen.
negatief/positief matig significant effect (score -2/+2)	Er dient <u>noodzakelijkerwijs</u> gezocht te worden naar milderende maatregelen, eventueel te koppelen aan <u>de lange of langere termijn</u> . Bij het ontbreken ervan dient dit gemotiveerd te worden.
negatief/positief sterk significant effect (score -3/+3)	Er dient <u>noodzakelijkerwijs</u> gezocht te worden naar milderende maatregelen te koppelen aan de <u>korte termijn</u> . Bij het ontbreken ervan dient dit gemotiveerd te worden

Vanaf een score -2 (negatief matig significant effect) worden er milderende maatregelen opgenomen om de hinder, zo mogelijk en op een economisch verantwoorde wijze, te beperken.

9.3.7 Discipline Mens – Ruimtelijke aspecten

9.3.7.1 Geografische en inhoudelijke afbakening

Het ruimtelijk invloedveld van de ingreep is afhankelijk van het bestudeerde effect. Een aantal effecten zullen invloed hebben op het niveau van het stedelijk gebied, zoals de ruimtelijke structuren op stedelijke niveau. Andere effecten zullen louter een invloed op het plangebied zelf, zoals het ruimtegebruik. Of op het plangebied en de onmiddellijke omgeving, zoals de gebruikskwaliteit waarbij de interactie met de omgeving belangrijk is.

Concreet zal er afhankelijk van het effect een geografische afbakening op macroniveau, het stedelijk gebied; mesoniveau, het plangebied en onmiddellijke omgeving; en microniveau, het plangebied gewerkt worden.

Er kunnen drie relevante effectgroepen onderscheiden worden voor mens – sociaal organisatorisch aspect ruimte. De ruimtelijke stedelijke context meet de effecten op de stedelijke structuren, gaat na of deze overeenstemmen met de referentiesituatie zoals beschreven in de ruimtelijke beleidsplannen. Het ruimtegebruik gaat na wat de concrete wijzigingen zijn in het functioneel ruimtegebruik, het meervoudig ruimtegebruik, de intensiteit van het ruimtegebruik versus de draagkracht van het gebied. Tot slot vinden we ook de objectief meetbare aspecten van de gebruikskwaliteit een relevante effectengroep. De toegankelijkheid, doorwaadbaarheid van het gebied voor verschillende gebruikers, visuele interacties met de onmiddellijke omgeving zijn aspecten die op een objectieve manier kunnen beoordeeld worden zonder uitspraak te doen over concrete esthetische voorkeuren die subjectief zijn en ook niet gekend in dit planstadium.

9.3.7.2 Huidige situatie

Aan de hand van deskwork en terreinbezoek wordt de bestaande situatie en de referentiesituatie beschreven. Daarbij wordt gebruik gemaakt van volgende data:

- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen
- Provinciaal RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge
- Voorontwerp Gewestelijk RUP afbakening stedelijk gebied Brugge
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Blankenberge
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Brugge
- Voorstudie en schetsontwerp Provinciaal RUP De Sol
- Kadastrale plannen
- Luchtfoto's
- Terreinbezoek

9.3.7.3 Beschrijving en beoordeling milieueffecten

Binnen de hoger beschreven effectgroepen zullen in concreto volgende effecten nader onderzocht worden:

Impact op ruimtelijke context

Het plan en de verschillende planalternatieven kunnen een effect genereren op de bestaande ruimtelijke structuren van het stedelijk niveau. Daarbij wordt de nederzettingstructuur, de natuurlijke structuur, de toeristisch recreatieve structuur en de verkeerstructuur bestudeerd. De wijzigingen worden getoetst aan de referentiesituatie, in dit geval de gewenste ruimtelijke structuren zoals beschreven in de diverse ruimtelijke beleidsplannen.

Impact op ruimtegebruik

De wijzigingen in het functioneel ruimtegebruik zullen groot zijn, en vermoedelijk ook onderscheidend tussen de verschillende planalternatieven. Een eenvoudige oppervlakteberekening en berekening van het aantal percelen per functie kan dit effect duidelijk in beeld brengen. De beoordeling van het effect gebeurt in de geest van de gewenste ruimtelijke structuur: zo is de afname van landbouwgebied negatief voor de landbouwsector, maar de vervanging ervan door recreatie in een recreatief knooppunt positief daar dit overeenstemt met de ruimtelijk gewenste toestand.

Het meervoudig ruimtegebruik kan binnen het plan en de alternatieven toenemen. In een dicht bebouwd gebied zoals Vlaanderen is een meervoudig bruikbare ruimte in stedelijke gebieden een positief effect.

Intensiteit van het ruimtegebruik wordt op eenzelfde manier beoordeeld: een toename van het aantal gebruikers in stedelijk gebied is positief. De draagkracht van de ruimte is daarbij wel een belangrijke randvoorwaarde: te intensief ruimtegebruik kan de gebruikskwaliteit schaden. De intensiteit kan gemeten worden door het geschat aantal gebruikers (golfers, wandelaars, fietsers, bewoners, ...) of, voor de bebouwde gebieden, door de verhouding vloerooppervlakte / terreinoppervlakte.

Impact op gebruikskwaliteit

Naast de mogelijkheden om een ruimte gebruiken is ook de kwaliteit van dat ruimtegebruik van belang. De effectengroep gebruikskwaliteit gaat enkele meetbare objectieve effecten na.

Een eerste item is de toegankelijkheid en de doorwaadbaarheid. Daarbij is het tracé van de functionele en recreatieve relaties belangrijk: kan men ongehinderd van en naar bepaalde bestemmingen?

Het sociaal veiligheidsgevoel heeft eveneens een belangrijke impact op de gebruikskwaliteit. Een gevoel is echter moeilijk meetbaar, net zoals de effectieve sociale veiligheid. Wel zijn er een aantal ruimtelijke elementen die het sociaal veiligheidsgevoel sterk kunnen beïnvloeden: de aanwezigheid van andere gebruikers, ook in de tijd, zichtbaarheid en visueel contact met andere gebruikers, overzicht, verlichting,

De gebruikskwaliteit is niet enkel van toepassing op de nieuwe functies. Ook de aangrenzende functies kunnen een wijziging van hun gebruikskwaliteit krijgen. Een klassiek voorbeeld is de beschaduwning van aangrenzende

tuinten. Voor dit plan zijn aspecten zoals inzicht, privacy, uitzichten en dergelijke van belang voor de relatie tussen de nieuwe functies onderling en de aangrenzende functies.

Tabel 9-18 Effecten en criteria voor de discipline Mens–sociaal organisatorisch aspect ruimte

Potentieel Effect	Criterium	Methodiek	Eenheid	Significantie
Impact op ruimtelijke stedelijke context	Ruimtelijke structuur	Inschatting invloed van het project op de ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied en de wijzigingen ten opzichte van de in beleidsplannen opgenomen referentiesituatie. Expertoordeel op basis van kwalitatieve gegevens.	-	Mate van afstemming op visie ruimtelijke structuurplannen
Impact op ruimtegebruik	Wijziging functioneel ruimtegebruik	Gis-matige berekening van op basis van percelenkaart; huidig hoofdfunctie per perceel en nieuwe hoofdfunctie in het plangebied. Expertoordeel op basis van kwantitatieve gegevens.	# percelen m ² per hoofdfunctie	Afstemming op taakstelling ruimtelijke structuurplannen, verdwijnen van maatschappelijk belangrijke functies is negatief
	Meervoudig ruimtegebruik	Beschrijven diverse vormen van medegebruik in het plangebied. Expertoordeel op basis van kwantitatieve gegevens.	-	Meerdere vormen van ruimtegebruik op één locatie zijn positief
	Intensief ruimtegebruik	Intensiteit van het ruimtegebruik in relatie tot de draagkracht van het gebied binnen het plangebied. Optimaal is een maximalisatie van de gebruikintensiteit binnen de grenzen van de draagkracht. Expertoordeel op basis van kwantitatieve gegevens.	Vloer/terreinindex # gebruikers in relatie tot oppervlakte	Intensiteit afgestemd op functie: hoge intensiteit is positief. Meerdere vormen van ruimtegebruik op één locatie zijn positief indien de draagkracht van de ruimte niet overschreden wordt en de hoofdfunctie niet in het gedrang komt
Impact op gebruikskwaliteit	Toegankelijkheid en doorwaadbaarheid	Toegankelijkheid en doorsteekbaarheid voor wandelaars en fietsers, zowel voor functionele als recreatieve relaties. Expertoordeel op basis van kwalitatieve gegevens.	-	Toegankelijkheid is positief indien draagkracht van de ruimte niet overschreden wordt en hoofdfunctie niet in het gedrang komt.
	Sociaal veiligheidsgevoel	Nagaan objectieve elementen die het sociaal veiligheidsgevoel van gebruikers beïnvloeden zoals zichtbaarheid, aanwezigheid andere gebruikers, ... Expertoordeel op basis van kwalitatieve gegevens.	-	Overzicht, visueel contact tussen gebruikers dragen bij tot een verhoogd gevoel van sociale veiligheid. Eventuele afscherming van gevaren, zoals vrijliggende fietspaden, zijn

Potentieel Effect	Criterium	Methodiek	Eenheid	Significantie
				positief.
	Interactie aangrenzende functies	Uitzichten, inkijken, mogelijke hinder- of veiligheidsaspecten voor de aangrenzende functies. Expertenoordeel op basis van kwalitatieve gegevens.	-	

9.3.7.4 Milderende maatregelen

Eventuele milderende maatregelen kunnen zowel bij positieve effecten als bij negatieve effecten geformuleerd worden. Ook als er bij positieve effecten nog verbeterpunten zijn zullen deze worden aangegeven.

De milderende maatregelen zelf zijn moeilijk generiek te omschrijven. Het zijn echt maatregelen op maat die voortvloeien uit de analyse van de effecten; Zo kan bij een te hoge gebruiksiteintensiteit beslist worden om het aantal wooneenheden of verblijfseenheden te beperken, of kan in het kader van de gebruikskwaliteit op een bepaalde plaats net wel (om redenen voor sociale veiligheid) of net niet (om privacy redenen) een doorzicht gecreëerd worden.

Ze zullen focussen op de ruimtelijke elementen die kunnen doorvertaald worden in de RUP voorschriften.

9.3.8 Discipline Mens - Mobiliteit

9.3.8.1 Geografische en inhoudelijke afbakening

De uitvoering van het plan zal een aantal directe mobiliteitseffecten hebben in die zin dat extra verkeer zal worden gegeneerd in relatie tot de site. Voor verschillende planalternatieven zal de verkeersgeneratie worden geraamd (kwantitatief). In het plan-MER worden deze te verwachten effecten van de toekomstige situatie vergeleken met de referentiesituatie en kwalitatief beoordeeld.

De mobiliteitseffecten worden in beeld gebracht in functie van de ontwikkelde ontsluitingsstructuur in de verschillende alternatieven. De impliceert concreet dat per alternatief een toedeling van het verkeer zal plaatsvinden op de ontsluitende wegen, namelijk :

- Polderlaan
- Koning Albert I laan – Albert Ruzettelaan – Kustlaan (N34)

De interactie tussen het plangebied en de verkeersnetwerken in de onmiddellijke omgeving wordt in beeld gebracht.

9.3.8.2 Huidige situatie

De verkeerssituatie in de referentiesituatie zal door rekening te houden met een mogelijke autonome groei van het gemotoriseerd wegverkeer worden afgeleid van de huidige verkeerssituatie. De bestaande verkeerssituatie in de onmiddellijke omgeving van het plangebied wordt in kaart gebracht. Dit impliceert dat voor het wegverkeer dit in beeld wordt gebracht in functie van het meest bepalende referentiemoment op de dag. Voor volgende snedes worden de verkeersintensiteiten in beeld gebracht:

- Polderlaan
- Kustlaan (N34)

Voorts zal de bestaande toestand van alle overige modi kwalitatief worden in beeld gebracht.

9.3.8.3 Beschrijving en beoordeling milieueffecten

De effecten vanuit de discipline Mens Verkeer zullen op basis van volgende vier effectgroepen worden beoordeeld.

Tabel 9-19 Effecten en criteria voor de discipline Mobiliteit

Effectgroep	Criterium	Methodiek	Basis voor beoordeling significantie
Doorstroming	Kans op file wordt significant.	Kwantitatieve beoordeling van intensiteiten op wegvakken rekening houdend met de capaciteit van de weg.	De weggcapaciteit
Verkeersleefbaarheid (intern en extern)	De verkeersleefbaarheid wordt voornamelijk beïnvloed door de verkeersgeneratie	Kwantitatieve toetsing van de gewenste verkeersleefbaarheid in functie van de geraamde verkeersleefbaarheid.	Het belang van de weg in de verkeersstructuur in combinatie met het belang van de weg voor de verblijfsfunctie.
Relaties openbaar vervoer	Gewenste lijnvoering en halteplanning openbaar vervoer	Kwalitatieve beoordeling ten aanzien van het huidig ov-aanbod	Het belang van een bepaalde buslijn.
Relaties t.b.v. langzaam verkeer	Gewenste functionaliteit en continuïteit van de verbindingen voor langzaam verkeer versus voorspelde functionaliteit en eventuele onderbreking van de relaties vanwege de ontwikkelingen.	Kwalitatieve toetsing van de functionaliteit, continuïteit en fiets- en voetgangerscomfort op de belangrijkste relaties.	De huidige intensiteiten van de zwakke weggebruiker en de potentiële intensiteiten.

Tabel 9-20 Significantiekader doorstroming

Effect 1	Score	Betekenis
Sterk positief	+++	De algemene doorstroming wordt geoptimaliseerd. Dit is het geval voor de doorstroming op de N34 van het bestaande verkeer, als voor de afwikkeling van het projectverkeer van en naar het hogere wegennet (N34 in de eerste plaats) en de aansluiting van de bestaande functies op de N34. Er is een merkbare verbetering op de N34 voor het doorgaand verkeer.
Matig positief	++	De algemene doorstroming wordt geoptimaliseerd. De aansluiting met de N34 wordt geoptimaliseerd en de bestaande ontsluitingsstructuur naar het hogere wegennet verloopt vlotter.
Gering positief	+	Er is geen effect op de doorstroming van N34, maar de doorstroming van het projectverkeer naar de N34 verloopt zeer vlot. Als er interactie is met het bestaande verkeer dat de site ontsluit verhoogt dit ook de doorstroming hiervan.
Neutraal	0	Er is geen effect op de doorstroming, en er is geen interactie tussen het projectverkeer en de bestaande functies.

Effect 1	Score	Betekenis
Gering negatief	-	De algemene doorstroming vermindert. Deze effecten blijven beperkt tot de aansluiting van het projectverkeer dat niet optimaal verloopt, er zijn geen wijzigingen voor bestaande aansluiting en doorgaand verkeer.
Matig negatief	--	Er is geen effect op de doorstroming van het doorgaand verkeer op de N34, maar zowel het projectverkeer als de bestaande aansluitingen kennen een moeilijke aansluiting.
Sterk negatief	---	De algemene doorstroming vermindert, zowel voor het verkeer op het hogere wegennet (N34) als voor de aansluitingen van projectverkeer en bestaande aansluitingen.

Tabel 9-21 Significantiekader verkeersleefbaarheid

Effect 1	Score	Betekenis
Sterk positief	+++	De algemene verkeersleefbaarheid verbetert. De interne verkeersleefbaarheid is optimaal, en er is een sterk positief effect op de onmiddellijk (niet-projectgebonden) omgeving van het projectgebied. Het project zorgt voor een duidelijker invulling van de gewenste verkeersfunctie (doorstromingsfunctie of verblijfsfunctie) van de aanwezige verkeersstructuur.
Matig positief	++	De algemene verkeersleefbaarheid verbetert. De interne verkeersleefbaarheid van het ganse gebied inclusief de bestaande functies verbetert. Er is geen onmiddellijk effect op de verkeersfunctie van het omliggend wegennet.
Gering positief	+	De verkeersleefbaarheid rechtstreeks in verband met het project wordt als zeer positief ingeschat. Er is geen onmiddellijke verbetering voor de verkeersleefbaarheid van de aanwezige functies noch van het hogere wegennet.
Neutraal	0	Er is geen effect op de verkeersleefbaarheid, zowel intern als extern aan het project. Er is geen effect op de verkeersfunctie van de wegen in de onmiddellijke omgeving van het project.
Gering negatief	-	De verkeersleefbaarheid in de onmiddellijke omgeving van het project wordt als problematisch ervaren. Er is echter geen effect op de verkeersleefbaarheid van bestaande functies, nog op de invulling van de gewenste verkeersfuncties van het omliggend wegennet.
Matig negatief	--	Er is een negatief effect op de verkeersleefbaarheid in het projectgebied, zowel voor de bestaande ontsluitingsstructuren als de projectgebonden wegen. Er is geen effect op de verkeersfunctie van het hogere omliggende wegennet (N34).
Sterk negatief	---	De verkeersleefbaarheid van het projectgebied wordt als negatief omschreven, zowel voor de bestaande structuren als voor de projectgebonden infrastructuur. Het project zorgt voor inconsistentie tussen de gewenste en de gerealiseerde verkeersfunctie van het interne en externe wegennet, inclusief de doorstromingsfunctie van de N34.

Tabel 9-22 Significantiekader relaties openbaar vervoer

Effect 1	Score	Betekenis
----------	-------	-----------

Effect 1	Score	Betekenis
Sterk positief	+++	De gewenste lijnvoering openbaar vervoer verbetert sterk. De halteinplanting ter hoogte van de nieuwe ontwikkelingen wordt als zeer positief beschouwd en betekent ook een sterke verbetering voor de bestaande functies. Er zijn positieve gevolgen voor de doorstroming van het regionale tramverkeer.
Matig positief	++	De gewenste lijnvoering openbaar vervoer verbetert sterk. De nieuwe ontwikkelingen maken een goed bereikbare en logische halteinplanting mogelijk ter hoogte van de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande functies. Er is geen invloed op de doorstroming van het tramverkeer.
Gering positief	+	De gewenste lijnvoering openbaar vervoer verbetert. Er is geen invloed op de doorstroming van het tramverkeer. De onmiddellijke projectomgeving past binnen de gewenste haltevoering van De Lijn, maar heeft geen samenhang met de bestaande halteinplanting.
Neutraal	0	Er is geen effect op de gewenste lijnvoering en de halteplanning openbaar vervoer.
Gering negatief	-	Er is een negatief effect op de gewenste halteinplanting. De ontsluiting van de projectgebonden functies naar OV is niet optimaal, maar er is geen effect naar de halteinplanting voor de bestaande functies. Er is geen impact op het tramverkeer.
Matig negatief	--	Er is een negatief effect op de gewenste en bestaande halteinplanting. De ontsluiting van de projectgebonden functies en de bestaande functies naar het OV is slechter dan voorheen. Er is geen impact op het functioneren van het tramverkeer.
Sterk negatief	---	Er is een sterk negatief effect op de gewenste en bestaande halteinplanting. De nieuwe en de bestaande functies ontsluiten slecht naar het openbaar vervoer en lenen zich niet tot een betere halte-inplanting. Er is een negatief effect op het functioneren van het regionale tramverkeer (doorstroming en halte-afwikkeling).

Tabel 9-23 Significantiekader langzaam verkeer

Effect 1	Score	Betekenis
Sterk positief	+++	De gewenste functionaliteit en continuïteit van de verbindingen voor langzaam verkeer kan op een hoger niveau dan het projectgebied geïmplementeerd worden en leidt tot een significante verbetering voor de kwaliteit van het langzame verkeer intra, van en naar het projectgebied. Er is tevens een positief effect voor de omgeving van het projectgebied en de samenhang van diverse netwerken voor langzaam verkeer op hogere schaal.
Matig positief	++	Zowel de projectgebonden functies als de bestaande functies lenen zich tot een logische en gewenste ontsluitingsstructuur voor langzaam verkeer. Deze is voor de bestaande functies beter dan voorheen, maar er is geen effect buiten het onmiddellijke projectgebied.
Gering positief	+	De gewenste functionaliteit van de verbindingen voor langzaam verkeer is positief voor de nieuwe functies. Er is geen effect op de bestaande langzaam verkeer verbindingen.
Neutraal	0	Er is geen effect op de bestaande relaties langzaam verkeer.
Gering negatief	-	Er is een negatief effect op relaties langzaam verkeer. De nieuwe functies

Effect 1	Score	Betekenis
		worden op een sub-optimale manier ontsloten voor langzaam verkeer en kunnen niet geïntegreerd worden in de bestaande netwerken langzaam verkeer. Er is geen effect voor de bestaande functies en relaties met de omgeving.
Matig negatief	- -	Er is een negatief effect op de relaties langzaam verkeer, zowel voor de bestaande functies als voor de nieuwe projectgebonden functies. De nieuwe functies worden op een sub-optimale manier ontsloten voor langzaam verkeer, en hierdoor worden ook de bestaande functies op een minder positieve manier ontsloten. Er is geen effect op de relaties langzaam verkeer voor een grotere omgeving.
Sterk negatief	- - -	Er is een sterk negatief effect op de bestaande relaties langzaam verkeer, zowel m.b.t. het projectgebied als in de omgeving. De bestaande functies en de projectgebonden nieuwe functies worden op een sub-optimale manier ontsloten voor langzaam verkeer, en de hogere relaties in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied worden negatief beïnvloed.

9.3.8.4 Milderende maatregelen

Op basis van de vastgestelde effecten zullen de verschillende alternatieven vanuit de discipline Mens Mobiliteit worden beoordeeld. Mogelijks kan hier een voorkeurvariant uit voortvloeien. Voor de vastgestelde negatieve effecten zullen milderende maatregelen worden voorgesteld.

9.4 Passende beoordeling

Een Passende Beoordeling is een effectenanalyse en –beoordeling, die Natura 2000-specifiek is. In de Passende Beoordeling wordt dus enkel gefocust op de habitats en soorten die door de Europese Natura 2000 richtlijnen beschermd zijn.

Uiteraard is er wel een belangrijke kruisbestuiving tussen de beoordelingscriteria die gehanteerd worden in de effectenbeoordeling voor de discipline fauna en flora enerzijds (direct natuurverlies, verstoring, versnippering) en de passende beoordeling anderzijds. De passende beoordeling toetst de effectbevindingen voor de vogel- en habitatrictlijnwaarden, waarbij het significantiebeprijng wordt getoetst aan de gunstige staat van instandhouding die op zijn beurt geoperationaliseerd is via instandhoudingsdoelstellingen, voor zover die voor de betrokken gebieden reeds zijn ontwikkeld.

9.4.1 Methodiek

Het rapport van de passende beoordeling omvat:

- Een beschrijving van het voorgenomen plan met inbegrip van de ruimtelijke situering ervan;
- Een beschrijving van de effecten van het plan op de habitats en soorten waarvoor de Habitatrictlijngebieden en het Vogelrichtlijngebied werden afgebakend.
- Het uitvoeren van de eigenlijke Passende Beoordeling: dit is het toetsen van het plan naar de significantie van de beschreven effecten met het oog op een gunstige instandhouding van de habitats en soorten waarvoor de speciale beschermingszones werden afgebakend.

Hierna wordt eerst een schematisch overzicht gegeven van de inhoudsopbouw die voor de passende beoordeling wordt vooropgesteld.

9.4.2 Voorstel van inhoud

- Beschrijving van het plan
- Beschrijving van de referentiesituatie in de betrokken SBZ-gebieden

In dit onderdeel wordt zowel een algemene beschrijving gegeven van de speciale beschermingszones (Habitatrichtlijngebied BE2500002 'Polders', Habitatrichtlijngebied BE2500001 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin' en Vogelrichtlijngebied BE2500932 'Poldercomplex'), als een meer gedetailleerde beschrijving van de voorkomende habitats (bijlage I) en soorten (bijlage II en IV en bijlage I van de Vogelrichtlijn).

- Beschrijving van de effecten

In dit onderdeel de effecten van het plan op de aanwezige habitats en soorten in de beschouwde SBZ's beschreven en wordt de significantie ervan bepaald, o.b.v. de instandhoudingsdoelstellingen.

- Milderende maatregelen

Wanneer een impact op de aanwezige habitats of beschermde soorten als gevolg van het plan wordt verwacht (directe effecten, of indirecte effecten als gevolg van de beïnvloeding van de deelsystemen bodem, water of geluid), zullen milderende maatregelen worden voorgesteld.

9.5 Watertoets

In het kader van het Vlaams decreet betreffende het integraal waterbeheer dient een watertoets uitgevoerd te worden. Indien blijkt dat een schadelijk effect wordt verwacht op de waterhuishouding in het plangebied, moeten voorwaarden worden opgelegd om die effecten op het watersysteem te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren. Bij elke beslissing over een plan, programma of project (vergunning) moet de bevoegde (vergunningverlenende) overheid nagaan of er schade kan ontstaan aan het watersysteem. Voor activiteiten die onderworpen zijn aan een milieueffectenrapportage dient de analyse en evaluatie van het al dan niet optreden van een schadelijk effect en de op te leggen voorwaarden om dat effect te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren, in het MER te gebeuren.

De effectevaluatie binnen de disciplines grond- en oppervlaktewater evenals fauna & flora (effecten op aquatisch leven) zoals voorzien in het MER, zullen de nodige input leveren voor de later door de goedkeurende of vergunningverlenende overheid uit te voeren watertoets.

Ten behoeve van de verdere besluitvorming zullen de bouwstenen voor de watertoets in een afzonderlijk hoofdstuk in het MER toegevoegd worden. Omwille van de herkenbaarheid kan een puntsgewijze bespreking gegeven worden van de mogelijke effecten op het watersysteem, volgens de systematiek gehanteerd in de bijlagen aan het Besluit van 20 juli 2006 en in het Watertoetsinstrument.

10. DOORWERKING NAAR HET PLAN

10.1 Voorstel provinciaal RUP

Het integratiespoor houdt in dat de plan-mer plaatsvindt tijdens het voorbereidend proces van een RUP. Bij de opmaak van het grafisch plan en de formulering van de stedenbouwkundige voorschriften van het voorontwerp-RUP kan, en moet, dus terdege rekening gehouden worden met de bevindingen uit het MER en de resultaten van de consultatieprocedures.

10.2 Milieuverklaring

Bij vaststelling en bekendmaking van het plan moet een milieuverklaring worden gegeven. De milieuverklaring bevat volgende elementen:

- Een toelichting m.b.t. de wijze waarop milieuoverwegingen in het plan werden geïntegreerd;
- Hoe rekening werd gehouden met het plan-MER;
- De redenen waarom is gekozen voor het voorliggende plan en dit in het licht van de alternatieven die in het plan-MER werden behandeld.

10.3 Leemten in de kennis

Tijdens de opmaak van het MER zullen een aantal leemten of onzekerheden opduiken, waarbij onderscheid kan gemaakt worden in leemten in gegevens (informatie), leemten in inzichten of voorspellingsmethodes.

In het MER zal hier telkens een overzicht van gegeven worden en zal ook ingegaan worden op de consequenties ervan voor de effectvoorspelling en de besluitvorming.

10.4 Monitoring en evaluatie

In de toelichtingsnota bij het PRUP zal per discipline worden aangegeven of er eventueel opvolgingsmaatregelen voor te stellen zijn, bijvoorbeeld vanuit de vergunningsreglementering of andere besluitvormingsprocessen. Hierbij zal maximaal gebruik gemaakt worden van de bestaande monitoringssystemen.

11. GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Gezien de ligging van het plangebied langs de Belgische kust, in de gemeente Blankenberge, de aard van de ingrepen en de te verwachten effecten, worden geen grensoverschrijdende effecten verwacht. De bevoegde administraties van de buurlanden dienen niet op de hoogte gebracht te worden van het voorgenomen plan.

12. VOORSTEL INHOUDSOPGAVE PLAN-MER

NIET-TECHNISCHE SAMENVATTING

- 1 INLEIDING
 - 1.1 Voornemen, doel en noodzaak van het plan
 - 1.2 Toetsing aan de plan-MER-plicht
- 2 ALGEMENE INLICHTINGEN
 - 2.1 De initiatiefnemer
 - 2.2 Onderzoeksteam
- 3 SITUERING VAN HET PLAN
 - 3.1 Ruimtelijke situering, afbakening van het project
 - 3.2 Administratieve voorgeschiedenis
 - 3.3 Verdere besluitvorming
 - 3.4 Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden
- 4 PLANBESCHRIJVING
 - 4.1 Beschrijving van het plan
 - 4.2 Geplande ontwikkelingen
 - 4.3 Relevante informatie uit bestaande studies
- 5 ALTERNATIEVEN
- 6 INGREEP-EFFECTANALYSE
- 7 AFBAKENING VAN HET STUDIEGEBIED EN BESCHRIJVING VAN DE REFERENTIESITUATIE
Voor de disciplines bodem, water, geluid, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, mens-sociaal organisatorische aspecten (verkeer en ruimtelijke aspecten)
- 8 BESPREKING VAN DE MILIEUEFFECTEN
Voor de disciplines bodem, water, geluid, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, mens-sociaal organisatorische aspecten (verkeer en ruimtelijke aspecten)
- 9 MILDERENDE MAATREGELEN
- 10 LEEMTEN IN DE KENNIS
- 11 MONITORING EN EVALUATIE
- 12 AFWEGING VAN DE ALTERNATIEVEN
- 13 INTEGRATIE EN EINDSYNTHESE
- 14 VERKLARENDE WOORDENLIJST EN AFKORTINGEN
- 15 LITERATUUR
- 16 BIJLAGEN

13. VERKLARENDE WOORDENLIJST

Abiotisch	Behorende tot de niet-levende natuur (lucht, water, bodem)
Alternatief	Een andere keuzemogelijkheid, beantwoordend aan de doelstellingen van het plan, omvattende: doelstellings-, locatie- en uitvoeringsalternatief
Autonome evolutie	Een autonome ontwikkeling van een studiegebied is de ontwikkeling die dit gebied zou doormaken zonder gestuurde beïnvloeding van buitenaf
Basiskwaliteit	Kwaliteit van het oppervlaktewater, waarbij de normale evenwichtige ontwikkeling van het biologisch leven hersteld wordt of, waar aanwezig, gehandhaafd blijft
Belevingswaarde	De manier waarop het landschap ervaren wordt
Bemaling	Afpomping van water om het grondwatervniveau plaatselijk te verlagen zodat funderingswerken in droge grond kunnen uitgevoerd worden
Biotisch	Van de levende natuur
Bodem	Het vaste deel van de aarde met inbegrip van het grondwater en de organismen die zich erin bevinden
Bodemsanering	Het wegnemen, behandelen, afschermen, neutraliseren, immobiliseren of isoleren van bodemverontreiniging
Bodemverontreiniging	De aanwezigheid van stoffen of organismen, veroorzaakt door menselijke activiteiten, op of in gronden, die kwaliteit van de bodem op directe of indirecte wijze nadelig (kunnen) beïnvloeden
Bunker	Een met zand gevulde hindernis op een golfbaan
Direct effect	Een rechtstreeks milieueffect als gevolg van een deelingreep
Discipline	Milieu-aspect dat in het kader van een milieueffectrapportage onderzocht wordt
Diversiteit	Het aantal soorten dan op een bepaald oppervlak voorkomt
Driving range	Terreinen waar een golfer ballen kan slaan om zijn swing te verbeteren
Ecosysteem	Samenhangend geheel van elkaar onderling beïnvloedende planten, dieren, mensen en omgeving in een bepaald gebied
Effect	Verandering in het abiotisch milieu ten gevolge van (voornamelijk) antropogene activiteiten
Effectbeoordeling	Waarde-oordeel van de effecten die optreden ten gevolge van een geplande situatie uitgedrukt in kwalitatieve of kwantitatieve termen, zodanig dat de besluitvormer en de bevolking zich objectief kunnen inlichten over de ernst van de effecten
Effectvoorspelling	Beschrijving van een toekomstige situatie rekening houdend met de aanleg, de exploitatie, de nabestemming en de afbraak van de geplande activiteit
Exploitatie	Uitbating, gebruik
Fauna	De dierenwereld
Fairway	Zone van een golfbaan tussen de tee en de green. Het gras van de fairway is redelijk kort gemaaid, maar niet zo intensief kort als op en rondom de green. Naast de fairway zijn enkele meter semi-rough
Flora	De plantenwereld
Geluid	Trillingen in de lucht die waarneembaar zijn voor het menselijk gehoor
Geologie	De wetenschap van de bouw en de ontwikkelingsgeschiedenis van de aardkorst en van de processen die zich erin afspelen
Geplande situatie	Toestand van het studiegebied tijdens en na de uitvoering van het geplande project
Gestuurde ontwikkeling	Tegenover de autonome ontwikkeling staan door de overheid gestuurde en beïnvloede ontwikkelingen. Deze kunnen uiteraard zeer divers zijn en afhankelijk van beleidsvoornemens, plannen en programma's
Green	Zone van een golfbaan waar zich de hole bevindt. De greens zijn zeer kort gemaaid grasoppervlakten, soms dagelijks gemaaid of bij wedstrijden soms twee maal per dag
Grondwater	Water onder het grondoppervlak, meestal beperkt tot water onder de grondwaterspiegel
Hole	Klein putje in de green, gemarkeerd door een vlag / Speelzone vanaf tee tot green
Indirect effect	Onrechtstreeks milieueffect ten gevolge van een direct effect of in hogere orde ten gevolge van een ander indirect effect
Ingreep	Onderdeel van een activiteit
Ingreep-effectenschema	Schema of netwerk dat de relatie tussen de milieueffecten onderling en met de afgeleide ingrepen van de activiteit aanduidt
Initiatiefnemer	Degene (privaat- of publiekrechtelijk rechtspersoon) die een bepaald project wil ondernemen en daarover een besluit vraagt
Landschap	Waarneembare deel van de aarde, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en wederzijdse beïnvloeding van de factoren klimaat, reliëf, water, bodem (abiotische factoren), flora en fauna (biotische factoren), alsmede het menselijk handelen

	(antropogene factoren)
Milderende maatregel	Maatregelen die voorgesteld worden om nadelige milieueffecten van het geplande project te vermijden, te beperken en zoveel mogelijk te verhelpen
Milieu	De fysieke, niet-levende en levende omgeving van de mens waarmee deze in een dynamische en wederkerige relatie staat
Milieueffectrapportage	De procedure waarbij een rapport wordt opgesteld dat dient als hulpmiddel bij de besluitvorming rond een voorgenomen actie die belangrijke gevolgen kan hebben voor het milieu. Het milieueffectrapport dient de te verwachten gevolgen voor het milieu en de mogelijke alternatieven te analyseren en te evalueren
Natuur	Het geheel van ecosystemen, flora, vegetatie en fauna
Onbevaarbare waterlopen	De waterlopen die door de regering niet in het KB van 5 oktober 1992 zijn opgenomen (niet als bevaarbare waterlopen worden gerangschikt) vanaf hun punt van oorsprong of van klassering, namelijk vanaf het punt waarop zijn een deelbekken van meer dan 100 ha bezitten (Wet Onbevaarbare Waterlopen)
Ontwikkelingsscenario	Beschrijft de evolutie van het studiegebied in de toekomst, rekening houdend met de autonome evolutie van het gebied en met de evolutie onder invloed van plannen en beleidsopties. Deze scenario's dienen beschreven te worden ter aanvulling van de referentiesituatie, indien er redenen zijn om aan te nemen dat deze toestand in de toekomst ingrijpend kan veranderen. Deze veranderingen kunnen onder impuls geschieden van zowel autonome ontwikkeling als door de mens gestuurde ontwikkelingen
Par	Professional Average Result : aantal slagen waarin een gemiddelde professionele golfer een hole zou moeten kunnen spelen
Plangebied	Het gebied waar een voorgenomen activiteit gepland is
Polluent	Verontreinigde stof
Populatie	Planten of dieren van één soort die met elkaar een bepaald milieu in een bepaald gebied bewonen
Profil	Eigenschap van de bodem die bepaald wordt door een opeenvolging van lagen in de diepte, gekenmerkt door een eigen textuur, structuur, kleur, ... en die ontstaat als gevolg van de inwerking van klimaat en biologische factoren
Recreatie	Alle vormen van gedrag gericht op ontspanning in de vrije tijd met een maximale duur van één dag. Deze activiteiten kunnen plaatsvinden binnen of buiten de eigen woning of woonomgeving
Referentiesituatie	De toestand van het studiegebied, waarnaar gerefereerd wordt in functie van de effectvoorspelling, omvattende: de huidige, gewijzigde en de wenselijke situatie
Reikwijdte	De te beschouwen aspecten van het milieu in de m.e.r.
Rough	De ongemaaide zone van de hole, kan bestaan uit hoog gras, heide of struiken
Sanering	Gezond maken, verontreiniging wegnemen, immobiliseren of isoleren
Secundair effect	Milieueffect veroorzaakt door een activiteit, die een gevolg is van het geplande project
Semi-rough	Zone tussen de fairway en de rough, met halfang gras
Significantie	Het kenmerk van een effect dat de graad van invloed op de besluitvorming bepaald, uitdrukking van de ernst van een effect door het invoeren van een uniforme waarderingsschaal
Structuur (bodem)	Eigenschap van de bodem die bepaald wordt door de samenhang tussen de bestanddelen (groepen van korrels, humus, ...)
Structuurkenmerken	Eigenschappen die de morfologische variatie van een waterloop beschrijven zoals het meanderend verloop, het stroom-kuilenpatroon en de aan- of afwezigheid van holle oevers
Studiegebied	Het gebied dat bestudeerd wordt in functie van het vaststellen van de milieueffecten en afhankelijk is van de invloedssfeer van de milieueffecten
Tee	Afslagplaats, plaats vanwaar de eerste slag op een hole wordt gespeeld. De grasmat is er gesloten en wordt kort gemaaid
Textuur (bodem)	Eigenschap van de bodem die bepaald wordt door de grootte van de bodemkorrels. De bodem wordt op basis van de textuur ingedeeld in de klassen: zand, lemig zand, licht zandleem, leem, klei en zware klei
Vegetatie	Ruimtelijke massa van plantenindividuen, in samenhang met de plaats waarin zij groeien en in de rangschikking die zij spontaan en door onderlinge concurrentie hebben ingenomen
Waterbodem	de bodem van een oppervlaktewaterlichaam die altijd of een groot gedeelte van het jaar onder water staat

14. LIJST MET AFKORTINGEN

AGIV	Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen
ANB	Agentschap voor Natuur en Bos
BPA	Bijzonder plan van aanleg
BS	Belgisch Staatsblad
BWK	Biologische Waarderingskaart
DOV	Databank ondergrond Vlaanderen
GNOP	Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan
m.e.r.	Milieueffectrapportage
MER	Milieueffectenrapport
OVAM	Openbare Vlaamse afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest
PPS	Publiek-private samenwerking
PROCORO	Provinciale commissie voor ruimtelijke ordening
PRUP	Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
RSV	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen
SBZ	Speciale beschermingszone
TAW	Tweede Algemene Waterpassing (referentiepeil van het gemiddelde waterniveau te Oostende)
VEN	Vlaams ecologisch netwerk
VHA	Vlaams hydrografische atlas
Vlarea	Vlaams reglement voor afvalvoorkoming en -beheer
Vlarebo	Vlaams reglement betreffende de bodemsanering
Vlarem	Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning met de vergunningsprocedures (Vlarem I) en de uitbatingsvoorwaarden (Vlarem II)
VMM	Vlaamse Milieumaatschappij

15. BIJLAGEN

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

- 1 Behalve de normale onderhoudswerken zijn verboden de werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan en zijn voorschriften.
- 2 De grafische voorstellingen van dit plan hebben prioriteit op de voorschriften.
- 3 De opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstellingen van dit plan.
- 4 In gans het plangebied mogen gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen opgetrokken worden. De voorschriften van de op het plan aangeduide zone zijn van toepassing.
- 5 De samenstelling van de bouwwerken zal waardig en eenvoudig zijn. Alle muren, gevels, geveldelen en daken dienen met de meeste zorg afgewerkt te worden. Uitsluitend waardige en duurzame materialen zijn toegelaten.
- 6 Alle constructies op te richten langsheen nieuwe straten kunnen slechts toegelaten worden nadat deze voldoende aangelegd en uitgerust zijn.
- 7 Bij aaneengesloten bebouwing moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen de bestaande gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevellijn over een breedte van minimum 2 meter doorlopen. Alle uitspringende delen boven de dakvlakken moeten alzijdig met gevelmaterialen worden afgewerkt.
- 8 De afritten naar volledig of gedeeltelijk ondergrondse garages mogen een helling hebben van hoogstens 4 % over de eerste vijf meter gemeten uit de rooilijn.
- 9 Op de wegen, voetpaden en stroken voor openbaar groen mogen benevens beplantingen, toestellen en apparaten voor openbare nutsdoeleinden telefooncellen en wachtluisjes voor reizigers opgetrokken worden.
- 10 Een woongelegenheden moet een minimum oppervlakte hebben van 35 m² gemeten tussen de binnenkanten van de omschreven muren.
- 11 Iedereen zal de nodige parkeerruimte voorzien overeenkomstig de normen van het belastingsreglement van de stad Blankenberge op het ontbreken van parkeerplaatsen.
- 12 Technische verdiepingen moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. Afstand tot de voorgevelbouwlijn: 4 m
 - b. Afstand tot de zijgevelgrens: 4 m (hoekgebouw)
 - c. Afstand tot de achtergevelbouwlijn: 3 m
 - d. Materialen dezelfde als het hoofdgebouw
 - e. Liftekokers mogen niet uitsteken boven de technische verdiepingTechnische verdiepingen zijn enkel toegelaten als dit in kolom 22 van tabel I is vermeld.
- 13 In gans het plangebied moeten alle inrichtingen toegankelijk voor het publiek voldoen aan volgende voorwaarden:
 - A. Minstens 40 % van de buitengevel oppervlakte die overeenstemt met de inwendige oppervlakte van de gevel in het etablissement is uit te voeren in

ramen met doorzichtig glas. Dit doorzicht mag op generlei manier belemmerd worden.

- B. In openbare en private inrichtingen mag het max. geluidsniveau voorgebracht door muziek, mededelingen, enz. . . elektronisch versterkt en voortkomende van blijvende of tijdelijke geluidsbronnen de hierna vermelde waarden niet overschrijden:

70 db (A) tussen 08u00 en 20u00

35 db (A) tussen 20u00 en 08u00

Dit geluidsniveau wordt gemeten op gelijk welke plaats in de inrichting waar zich in normale omstandigheden personen kunnen bevinden.

De openbare en private inrichtingen waar muziek geproduceerd worden moeten zo ingericht zijn dat het geluidsniveau gemeten in de buurt:

1. niet hoger is dan 5 db (A) boven het achtergrondgeluidsniveau, indien dit lager is dan 30 db (A).
2. niet hoger is dan 35 db (A) indien het achtergrondgeluidsniveau ligt tussen 30 en 35 db (A).
3. niet hoger is dan het achtergrondgeluidsniveau indien dit hoger is dan 35 db (A).

Dit geluidsniveau wordt gemeten in het lokaal of gebouw met gesloten deuren en vensters. De microfoon wordt geplaatst op minstens 1 m afstand van de muren en op een hoogte van 1,20 m boven de vloer.

- C. De verlichtingssterkte in de etablissementen toegankelijk voor het publiek moet minimum 150 lux bedragen gemeten op 0,85 m boven het vloerpeil.
- D. De inrichting mag niet gelegen zijn beneden het peil van de straat.
- E. Aansluitend met art. 5 moeten de materialen binnenin de etablissementen toegankelijk voor het publiek hygiënisch van aard zijn en een waardig voorkomen hebben.
- F. In alle inrichtingen toegankelijk voor het publiek zullen de nodige maatregelen moeten getroffen worden om de veiligheid en de gezondheid te verzekeren. Zij moeten in een bestendige staat van reinheid gehouden worden.
- 14 De bouw van autobergplaatsen onder de wegen is toegelaten.
- 15 Het inrichten en uitbaten van lunaparken is in het ganse plangebied niet toegelaten. Wordt als lunapark beschouwd de zaal, het lokaal of de plaats waar er meer dan vijf automatische speeltoestellen geplaatst zijn. De automatische platenspelers zijn niet begrepen in dit aantal.
- 16 De niet bebouwde delen van de zones in tabel I zijn aan te leggen als groenzones.
- 17 Het inrichten en uitbaten van handelsvestigingen met een bruto gebouwde oppervlakte van meer dan 1000 m² of met een netto verkoopsoppervlakte van meer dan 750 m² zijn verboden.
- 18 Op gegroepeerde parkings moet minimum 1 boom op 8 parkeerplaatsen worden voorzien.

BPA NR 14 POLDERLAAN - TABEL I - BOUWZONES

Zona nr.	Bestemming		Plaatsing				% max bezetting	Volume						Vormgeving en Materialen			Afsak.	Bemerkingen en afwijkingen		
			In meters t.o.v.			Breedte		Diepte		Aantal bouwlagen		materiaal								
	hoofd	neven	weg-grens	zijkafe-grens	achter-kafe-grens	min. kavel	max. gevel	gelijwijd	verdieping	min.	max.	min.	max.	min.	max.	type	hellings	art.		
1a	W	H	6	5	9	60	16	-	-	16	-	16	D	2	-	D	min. 35° max. 45°	1/2,2	4	Als uitbouding voor perceel 1 is de afstand tot de zijkafe-grenzen 2 m.
1b	W	H	5	5	5	60	20	-	-	20	-	15	D	2	-	D	min. 35° max. 45°	1/2,2	4	
1c	W	H	z.p.	3/0	leem kolom 6	60	-	-	-	-	-	-	D	1	0,6	D	min. 35° max. 45°	1/2,2	4	Voor de kolommen 6 en 7 moet vanaf de minimum afstand tot de kavelgrens het bouwvolume onder een dak van 3 m. blijven. De bestaande bebouwing mag behouden blijven.
1d	W/H		z.p.	z.p.	z.p.	100	-	-	-	-	-	-	D	2	-	D	min. 35° max. 45°	1/2,2	-	
2	B	n	z.p.	0	0	100	-	-	-	-	-	-	D	1	-	zie bepaling	min. 35° max. 45°	1,1/2,2	4	Het type dakvorm is een lessenaarsdak. Het hoogste punt moet gelegen zijn tegen de zijkafe-grens. De gebouwen moeten gekoppeld worden bij twee aan elkaar palende bouwvoetstukken, zij zullen samen een architectonisch geheel moeten vormen onder een zeedak (gevormd door de rug aan rug liggende lessenaarsdaken). Maximum dakop-hoogte 2,50m.
3	S	W/H/B	8	5	5	40	-	-	-	-	-	-	D	5	0,9	D of M	min. 35° max. 55°	1/2,2	2/4	- Uitbouwen van maximum 1,20m diepte en maximum 5,00m breedte zijn op alle gevels toegelaten. - Technische verdiepingen zijn toegelaten. - Andere waardige materialen dan voorzien in kolom 20 zijn eveneens toegelaten. De gesanitbeperking van kolom 7 geldt ten overstaan van alle eigendoms- en zonegrenzen met uitzondering van de lastraat. - In de overblijvende ruimte mogen tennisvelden enz., tot max. 30% van de perceelsooppervlakte aangelegd worden. Het overblijvende deel in groen aanleg.
4	V	H/B	8	0	9	5	-	-	-	-	-	-	D	2	-	D	min. 35° max. 55°	1/2,2	4	Per uitbating mogen er nutsgebouwen opgericht worden tot max. 2000m². Rond elke uitbating moet een grensoordel aangelegd worden van min 5m breedte met planten in drie kanten eventueel bladhoudend groen. Het doel van de bepaling moet zijn het gebied te renen. Het terrein moet bedrieken over een groene ruimte (sport- en speelruimte) van 5% van de totale oppervlakte voor een kampeerters en 15% voor een weekendverblijfsruimte en moet gebouwd worden in een zone tenzij de 5% of 15% meer dan 0,5ha bedraagt. In dit laatste geval mag het gedeelte boven de 0,5ha afzonderlijk gestreem zijn en ruimte (ik gestreem) over het terrein. Bij elke vergoedingsaanvraag (kampeerters en/of weekendverblijfsruimte) moet een bijzonder plan bijgevoegd worden voor de grensoordel rond het terrein als ook een plan van de zone voor sport en spel. Een kampeerters en een weekendverblijfsruimte moeten onderverdeeld worden in vakken van max 7500m², anderszins gesoneerd door groenstroken van 5m breedte met hoog- en laagstammig groen, deze groenzones mogen wandwegen bevatten.
5	0	n	z.p.	0	0	100	-	-	z.p.	z.p.	D	0	D	1	-	D	min. 35° max. 55°	1/2,2	-	Zone voor hoogspanningscaabne
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

VERKLARING BIJ TABEL I

Kolom 2	Geeft het volgnummer aan de zones.
Kolom 3&4	<p>Tenzij anders aangeduid in de tabel is de hoofdbestemming deze waarvoor meer dan 70 % van de vloeroppervlakten is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % met een max. van 300 m² van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. De nevenbestemming W houdt in dat er slechts één woongelegenheid toegelaten is bij de gebouwen met de hoofdbestemming O.</p> <p>De kenletters uit deze kolommen hebben volgende betekenis:</p> <p>W woongebouwen, woningen (1 garage per woning verplichtend inbegrepen)</p> <p>H detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van tank- en servicestations</p> <p>B bergplaatsen, garages</p> <p>V verblijfsrecreatie onderhevig aan wetgevingen en reglementeringen ter zake</p> <p>S socio-culturele doeleinden, vakantiecentra met uitsluiting van campings en weekend verblijfpark</p> <p>O gemeenschapsuitrustingen en openbare gebouwen, kantoren, diensten, verzorgings- en onderwijsdiensten, cultuur, cultus en pastorie</p> <p>Nota: De perceeldelen van de bouwzone die niet bebouwd worden of werden krijgen de bestemming van zone 6 uit tabel II. De totale terreinbezetting met bebouwing binnen deze zone, inbegrepen de bebouwing toegelaten volgens tabel II, mag niet groter zijn dan de toegelaten terreinbezetting met bebouwing volgens tabel I.</p>
Kolom 5	De grafische en cijfergegevens van het plan moet gevolgd worden.
Kolom 6	<p>De aanduiding O/X houdt in dat binnen een zone voor aaneengesloten bebouwing X≠O kan gebruikt worden t.o.v. één der kavelgrenzen, in zover op het perceel dat aan deze zijkavelgrens paalt eveneens een onbebouwde zijstrook bestaat of geëerbiedigd worden.</p> <p>De aanduiding X/O houdt in dat binnen een zone voor bebouwing van het vrijstaande type (x meter van elk der zijkavelgrenzen) X=O kan gebruikt worden t.o.v. één der zijkavelgrenzen in zover op het perceel dat aan deze zijkavelgrenz paalt geen onbebouwde vrije zijstrook bestaat of niet zal vrijgelaten worden.</p>
Kolom 7	De grafische en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden. Vanaf de min. afstand tot de achterkavelgrens en zonegrens moet het bouwvolume onder een gabarit blijven van 3.00 m en verder stijgend met een hoek van 35°.
Kolom 8	De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone. Een max. in m ² kan complementair aangeduid worden.
Kolom 9	Geeft de minimale kavelbreedte aan. Indien de mogelijkheid X uit de kolom 6 wordt gebruikt, dient deze minimumwaarde met X vermeerderd.

- Kolom 10
- Kolom 11&12 De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn en de meest ervan verwijderde achtergevel.
- Kolom 13&14 Hier gelden dezelfde bepalingen als voor kolom 11 & 12.
- Kolom 15&16 De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0.40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten (peil 0). Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3.00 m toebedacht.
- Kolom 17 In de breuk V/T duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.
- Kolom 18&19 D duidt aan hellende daken van het type zadeldak met vlakken met min. 35° tegenover het horizontale vlak. In het hellend dak is een supplementair bouwlaag toegelaten.
 D1 duidt op een zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Eenzelfde helling per blok woningen. Bij mogelijkheid D en D1 mag max. 20 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte plat dak zijn voor uitbouwen en dakterrassen.
 M duidt op een plat dak met een helling van max. 2 % en met horizontale kroonlijsten aan al de gevels (ook gevels op de kavelgrens). Max. 25 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag hellend dak zijn.
- Kolom 20 Art. 1 Materialen
- 1.1 Gevels
 Vrije keus, betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- 1.2 Daken
 Bij D en D1 zijn slechts pannen of leien toegelaten. De kleur kan variëren met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten. Kleur en materiaal moeten harmonisch op elkaar aansluiting. Bij M is de keus vrij.
- 1.3 Alle uitspringende delen boven de dakvlakken en zichtbaar van het openbaar domein moeten alzijdig met gevelmaterialen worden afgewerkt. Bij de aansluiting aan wachtgevels en indien deze niet volledig benut worden zijn de resterende delen van de wachtgevels in gevelmaterialen of dakmaterialen overeenstemmend met de aanpalende gevel te bekleden. De artikels van het burgerlijk wetboek in verband met de muurovername zijn hier van toepassing.
- Art. 2 Uitbouwen
- 2.1 Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw van max. 0.60 m tot max. 0.60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel toegelaten. De hoogte van de uitbouw t.o.v. het peil voetpad moet minimum 2.75 m bedragen. De maximum breedte is beperkt tot 5 m. Uitsprongen over

de rooilijn mogen niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0.75 m. Indien de bouwlijn achter de rooilijn ligt is een analoge uitbouw op het gelijkvloers en de verdiepingen technisch stedenbouwkundig mogelijk.

- 2.2 Boven de vlakken van hellende daken zijn uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1.50 m hoog en op een min. afstand van 0.60 m van de uiterste hoeken van de gevels en met een max. breedte van 5.00 m.
- 2.3 Een uitbouw op de achtergevel buiten de bouwzone is niet toegelaten uitgezonderd noodtrappen vereist door de brandweer. Deze moeten begrepen zijn in een rechthoek van max. 1.25 x 2.50 m (de langste zijde palend aan de achtergevel). Behoudens andersluidende overeenkomsten tussen geburen moten zij 2 m van de kavelgrenzen verwijderd zijn.

Kolom 21

Afsluitingen

- Art. 1 Muurtjes in metselwerk van max. 2.50 m hoogte.
- Art. 2 In de voortuinstroken op de rooilijn een muurtje in metselwerk van maximum 0.40 m hoogte (a)
In de voortuinstroken op de zijkavelgrens:
 - bij gesloten bebouwing (idem a)
 - bij open bebouwing (idem art. 4)
- Art. 3 Alleen afsluitingen met levende hagen van max. 1.80 m zijn toegelaten.
- Art. 4 Paaltjes van 1.20 m hoogte met grondplaat van 0.30 m hoogte en geplastificeerd draadwerk met vierkante mazen. Op 0.50 m afstand van de perceelsgrens een levende haag van maximum 2.00 m hoogte.
- Art. 5 Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken. Voor het overige zie art. 3.

BPA NR 14 POLDERLAAN - TABEL II - OPEN RUIMTE

Zone nr.	Bestemming		Plaatsing van toegelaten gebouwen t.o.v.			% bezetting (inclusief verharding)	Volume		Vormgeving en materialen		Afsl. art.	Bemerkingen en afwijkingen
			zijkavelgrens	achterkavelgr	bouwstrook		max. opp. in m²	max. bouwlagen	dakvorm	mater. uitb. art.		
	hoofd	neven										
6	Ho	R	0	0	0	35	0	0	0	0	4	
7	Ho	B	2	2	2	30	6	1	zie bemerk. Min 15° max 30°	1.1/1.2	4	Enkel dakvorm type D of lessenaarsdak zijn toegelaten. Max dakgoothoogte 2m.
8	Ho	B	3	3	zie bemerk. 1	30	6	1	D min 15° max 30°	1.1/1.2	zie bemerk. 2	1) De afstand ten overstaan van het hoofdgebouw moet min 3m bedragen. 2) Afsluiting in paaltjes en draad met een max hoogte van 1,80m + beplanting. 3) Max hoogte van de bergplaatsen 2,25m.
9	Q	R	0	0	0	35	0	0	0	0	2	
10	Bu	n	0	0	0	0	0	0	0	0	zie bemerk.	Afsluiting in paaltjes en draad met een max hoogte van 1,80m + beplanting.
11	G	W	10	10	20	50 zie bemerk. 2	max opp gebouwen 1100	2	D	1.1/1.2	3	Op het perceel aangeduid onder n°II zijn enkel schuilhuisjes met een max van 6m² en max dakhoogte 2,50m toegelaten en dit op een afstand van 2m van de perceelsgrenz. Toegelaten bezetting voor gebouwen 1%, parkeerplaatsen 7%, vijver 25%, sportvelden en tribunes 17%.
12	R	n	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13	P	zie bemerk.	5	5	5	5	300	2	D	1.1/1.2	3	Dit gebied is bestemd om ingericht te worden om een sociale functie te vervullen.
14	Vp	n	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Deze zone wordt als dreef aangelegd
15	We	n	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

VERKLARING BIJ TABEL II

Kolom 2	Geeft het volgnummer aan van de zones.
Kolom 3&4	<p>Tezij anders aangeduid in de tabel is de hoofdbestemming deze waarvoor meer dan 70 % van de perceelsoppervlakte is bestemd. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % zal aangewend worden. De nevenbestemming W houdt in dat per perceel slechts 1 woongelegenheid toegelaten is.</p> <p>De kenletters uit deze kolommen hebben volgende betekenissen:</p> <ul style="list-style-type: none">Bu bufferzoneQ voortuinstroken met een toegelaten beplantingshoogte van max. 4.50 mR verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken op privaat domeinHo hovingenB bergplaatsenP parkgebiedVp openbare wegenis bestemd voor voetgangers en fietsersWe openbare wegenis en bijhorende ruimtenG openbaar groen, parken, speeltuinen, recreatie, sportbeoefening, educatieve doeleinden, jeugdherbergen, parkeerplaatsen, vijvers en voetwegenW woongebouwen, woningen (1 garage per woning verplichtend inbegrepen)
Kolom 5&6	Duidt de afstand aan van het gebouw tot de zijkavelgrens en tot de achterkavelgrens. De plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens moet, welke ook de aanduiding in de tabel is, gebeuren op minstens 5.00 m van een bouwstrook volgens tabel I op een ander perceel, aanpalend of in de omgeving. De aanduiding O/Y duidt aan dat er alternatieven zijn, er moet gebouwd worden op de perceelsgrens of op een minimum afstand van de perceelsgrens. Indien geen aanleunende constructie bestaat of zal gebouwd worden, mag slechts gebouwd worden binnen een gabarit van max. 3.00 m op de perceelsgrens en verder stijgend met een hoek van max. 35°.
Kolom 7	Duidt aan, met inachtnaam van de bepalingen uit kolom 6, welke moet geëerbiedigd worden tot elke bouwstrook die bij toepassing van tabel I toegelaten is.
Kolom 8	Geeft de max. toegelaten bezetting van het perceel of delen van het perceel binnen deze open ruimten aan.
Kolom 9&10	Toegelaten max. opp. en aantal bouwlagen bepalen het volume der constructies. De bebouwde oppervlakte zal in een aanvaardbare relatie staan met de bebouwde perceelsoppervlakte opgenomen onder tabel I. De volumes moeten omgevingskwalitatief verantwoord zijn. Voor de omgeving zijn de verklaringen bij tabel I, kolom 18, 19 en 20 van toepassing.
Kolom 11	De aanduiding van kolommen 18, 19 uit tabel I is hier van toepassing. De kroonlijsthoogte van het gebouw ter hoogte van de perceelsgrenzen zal max. 3.00 m bedragen, de nokhoogte max. 5.00 m.
Kolom 12	De aanduiding onder rubriek 1.1 en 1.2 van kolom 20 uit tabel I is hier van toepassing.
Kolom 13	De aanduiding onder kolom 21 van tabel I is hier van toepassing.

