

ADVIES
VAN 19 JUNI 2024
OVER DE STARTNOTA GEWESTELIJK RUP
OUDLANDPOLDER-OOST

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	PLANDOELSTELLINGEN	2
IV.	AFSTEMMING	3
V.	PLANVOORNEMEN	4

I. SITUERING

1. SARO ontving op 9 mei 2024 een adviesvraag van Vlaams minister Zuhair Demir over de startnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Oudlandpolder-oost' in de gemeenten De Haan, Blankenberge, Brugge, Zuienkerke en Jabbeke.¹ Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 19 juni 2024 komt SARO tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin van 60 dagen.

2. Het voorgenomen plan heeft betrekking op het oostelijke deel van de Oudlandpolder. Het plangebied omvat het poldergebied en de kuststroken tussen Wenduine, Blankenberge en Zeebrugge en de achterliggende polders tot aan het Kanaal Gent-Oostende.²

Binnen het plangebied worden zeven deelgebieden onderscheiden: 1° Oudemaarspolder, 2° Landbouwgebied Blankenberge-Lissewege-Zuienkerke, 3° Uitkerkse Polder-noordoost, 4° Uitkerkse Polder-zuidwest, 5° Polderlandschap tussen Nieuwmunster en Meetkerke, 6° Meetkerse Moeren-Speien, en 7° Polderwind.³

3. Het geplande gewestelijk RUP geeft uitvoering aan de richtinggevende en bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen m.b.t. de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur en de gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de regio Kust-Polders-Westhoek.⁴

Het plan kadert ook binnen het raamakkoord 'Oudlandpolder'⁵ van 4 april 2019, dat afspraken omvat in functie van het realiseren van een klimaatrobuust waterbeheer en de realisatie van de langetermijndoelstellingen voor zowel landbouw als natuur in de Oudlandpolder. Op 18 december 2020 besliste de Vlaamse Regering tot instelling van het landinrichtingsproject 'Oudlandpolder fase I' en het opmaken van de nodige gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de realisatie van het landinrichtingsproject.

4. De doelstellingen van het geplande gewestelijk RUP zijn:

- het beschermen en herstellen van de landschapsecologische processen in de waardevolle strand-duincomplexen en in de duin-polderovergangen tussen Wenduine en Blankenberge en tussen Blankenberge en Zeebrugge;
- het vrijwaren van grote aaneengesloten landbouwgebieden, als drager van de openruimte;
- het behoud en herstel van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied ter hoogte van de Meetkerkse Moeren-Twee Speien en het verder ontwikkelen van complexen van waardevolle graslanden in (delen van) de Oudemaarspolder, Uitkerkse Polder en Meetkerkse Moeren in uitvoering van de Natura 2000-doelen;

¹ <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/352f0440-84bc-4933-8a85-7dc7b18297d0>

² Startnota, pag. 5

³ Startnota, pag. 90

⁴ Op 31 maart 2006 nam de Vlaamse Regering kennis van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek, en keurde ze een operationeel uitvoeringsprogramma voor de op te maken gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in de regio goed. Voorliggend plan omvat actiegebieden 1, 2, 24, 25, 41, 42, 61, 24 en 25 uit dit operationeel uitvoeringsplan.

⁵ 'Raamakkoord inzake waterbeheer in een deel van de Nieuwe Polder van Blankenberge in functie van het realiseren van een klimaatrobuust waterbeheer in de Oudlandpolder en de realisatie van de lange termijn doelstellingen van het gebied voor zowel natuur en landbouw'

- het herevalueren en herbestemmen van niet te ontwikkelen delen van het ontginningsgebied Polderwind;
- de landschappelijke inkleding, ontsluiting van zachte weggebruikers en het ontwikkelen van een natuureducatieve onthaalpoort in de stedelijke rand van Blankenberge tussen Harendijke en Uitkerke of in Wenduine;
- de hoofdbestemmingen binnen de open ruimte compartimenteren en afstemmen op het te ontwikkelen gedifferentieerd en klimaatrobuust waterpeilbeheer en het waterbufferend vermogen van de polder verhogen;
- het voorzien van ruimte voor waterberging in functie van het vrijwaren van de bebouwde gebieden van overstromingen;
- het vrijwaren van overstromingsgevoelige gebieden van bebouwing;
- het behoud en vrijwaren van cultuurhistorische waardevolle gave polderlandschappen en markante terreinovergangen en het aanduiden van erfgoedlandschappen in lijn met de vastgestelde landschapsatlas.

Het plan zal daarvoor de noodzakelijke bestemmingswijzigingen op perceelsniveau doorvoeren.⁶

II. ALGEMENE BEOORDELING

5. De raad stelt vast dat het geplande gewestelijk RUP kadert binnen een ruimere context van een raamakkoord en landinrichtingsproject, waar binnen een breed overleg wordt gezocht naar een gedragen en duurzaam evenwicht tussen de verschillende openruimtefuncties en -gebruikers van de Oudlandpolder.

De raad formuleert volgende strategische bemerkingen bij de startnota voor het gewestelijk RUP 'Oudlandpolder-oost':

- a. De raad ondersteunt de diverse doelstellingen van het geplande gewestelijk RUP (zie deel III).
- b. De raad vraagt aandacht voor de afstemming tussen het geplande gewestelijk RUP en de landinrichtingsinitiatieven ter uitvoering van het raamakkoord. De raad benadrukt dat het geplande gewestelijk RUP de opties op vlak van landinrichting niet mag hypothekeren en pleit daarom voor het inbouwen van voldoende flexibiliteit. De raad vraagt ook aandacht voor de afstemming van het geplande gewestelijk RUP met andere lopende planprocessen (zie deel IV).
- c. SARO ondersteunt het planvoornemen van het geplande gewestelijk RUP. De raad formuleert een aantal aandachtspunten op het niveau van de deelgebieden (zie deel V).

III. PLANDOELSTELLINGEN

6. Plandoelstellingen. De raad ondersteunt de diverse plandoelstellingen van het geplande gewestelijk RUP, die gericht zijn op het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. Het plan geeft daarmee uitvoering aan de richtinggevende en bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen m.b.t. de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur en de gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de regio Kust-Polders-Westhoek.⁷ Concreet gaat dit onder meer over het versterken van de waardevolle strand-duincomplexen, het beschermen van de

⁶ Startnota, pag. 6

⁷ Op 31 maart 2006 nam de Vlaamse Regering kennis van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek, en keurde ze een operationeel uitvoeringsprogramma voor de op te maken gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in de regio goed. Voorliggend plan omvat actiegebieden 1, 2, 24, 25, 41, 42, 61, 24 en 25 uit dit operationeel uitvoeringsplan.

ecologische processen in de duin-polderovergang, het vrijwaren van grote aaneengesloten grondgebonden landbouwgebieden en het behoud van gave polderlandschappen en markante terreinovergangen, het behoud van ecologisch waardevolle graslanden in het agrarisch poldergebied en complexen van waardevolle graslanden, het ontwikkelen van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen met recreatief medegebruik enz.

De raad ondersteunt ook de plandoelstellingen met het oog op een gedifferentieerd en klimaatrobuust waterpeilbeheer, het verhogen van het waterbufferend vermogen van de polder, en het vrijwaren van overstromingsgevoelige gebieden van bebouwing, in uitvoering van het raamakkoord 'Oudlandpolder'.

De raad vindt het tot slot positief dat het geplande gewestelijk RUP ook voorziet in de aanduiding van een erfgoedlandschap, in uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet.

IV. AFSTEMMING

7. Landinrichtingsproject(en) en -plan(nen). De raad vraagt aandacht voor de afstemming tussen het geplande gewestelijk RUP en het landinrichtingsproject en de -plannen ter uitvoering van het raamakkoord⁸. Het is onduidelijk hoe de initiatieven op vlak van landinrichting en het geplande gewestelijk RUP zich tot elkaar verhouden.

De startnota (pag. 18) vermeldt dat de in het kader van het raamakkoord gemaakte keuzes o.v.v. compartimentering, functies en fasering omwille van de rechtszekerheid juridisch worden verankerd in het geplande gewestelijk RUP. Tevens vermeldt de startnota (pag. 88): *'Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal enkel de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastleggen en niet het beheer of de inrichting van de gebieden regelen. Deze bestemmingen en voorschriften zullen de realisatie van de afspraken uit het raamakkoord door de actoren op het terrein mogelijk maken, o.m. via de inzet van de instrumenten van het landinrichtingsproject (incl. zelfrealisatie).'*

De raad erkent dat het gewestelijk RUP - door het toekennen van de gepaste bestemmingen en voorschriften - de uitvoering van een landinrichtingsproject /-plan kan faciliteren. De raad wijst anderzijds op het risico om bij het vroegtijdig juridisch verankeren van bestemmingen en voorschriften in een gewestelijk RUP eventuele opties van lopende of toekomstige landinrichtingsprojecten of -plannen te hypothekeren.

De raad merkt in die zin op dat het landinrichtingsproject 'Oudlandpolder fase I' en het landinrichtingsplan 'Oudlandpolder I' momenteel nog in uitvoering zijn. De startnota (pag. 96) vermeldt dat er nog geen consensus is over de compartimenten (begrenzing en bestemming) van het volledige plangebied. Het landinrichtingsplan 'Oudlandpolder I' heeft bovendien betrekking op een gedeelte van het plangebied van voorliggend planinitiatief; het is onduidelijk in welke mate er ook voor de andere delen van het plangebied nog landinrichtingsplannen zullen opgemaakt worden. De raad merkt tot slot op dat de benaming van zowel het landinrichtingsproject als -plan alvast doet vermoeden dat er nog andere fases van het landinrichtingsproject en andere landinrichtingsplannen kunnen volgen.

De raad pleit derhalve voor het inbouwen van voldoende flexibiliteit in het geplande gewestelijk RUP teneinde eventuele opties vanuit landinrichting niet te hypothekeren (zie ook verder punt V).

8. Afstemming andere lopende planprocessen. De raad wijst op de noodzakelijke afstemming van

⁸Het raamakkoord Oudlandpolder bepaalt dat (de coördinatie van) de uitvoering ervan gebeurt via een landinrichtingsproject. Op 18 december 2020 besliste de Vlaamse Regering het landinrichtingsproject 'Oudlandpolder fase 1' in te stellen met als belangrijkste doelstelling het realiseren van het raamakkoord 'Oudlandpolder'. In het kader van dit landinrichtingsproject is op 9 oktober 2023 eerste landinrichtingsplan 'Oudlandpolder I' goedgekeurd met voorstellen voor de concrete uitvoering van 7 deelgebieden.

het geplande gewestelijk RUP met andere lopende planprocessen in de omgeving.

De raad verwijst in het bijzonder naar het Complex project 'Nieuwe Sluis Zeebrugge'.⁹ In zijn advies van 25 april 2018 over het voorkeursbesluit van dit complex project erkende SARO het belang en de noodzaak van een tweede volwaardige toegang tot de haven van Zeebrugge.¹⁰ De startnota (pag. 34) vermeldt dat de noordwestelijke rand van het plangebied van voorliggend planinitiatief ter hoogte van de Oudemaarspolder overlapt met de opties voor 'omgeving west' uit het inrichtingsalternatief van het Complex project. De in de startnota (pag. 91-92) opgenomen doelstellingen voor deelgebied 1 'Oudemaarspolder' voorzien (terecht) in de afstemming van het geplande gewestelijk RUP met de besluitvorming van mobiliteitsinfrastructuurprojecten in de rand van het plangebied, waaronder de ontsluiting van de Zeehaven.

De raad vraagt ook aandacht voor het geplande provinciaal RUP 'Bedrijvigheid economische subregio Brugge', in opmaak door de provincie West-Vlaanderen, met als doel nieuwe locaties voor bedrijventerreinen in de subregio te vinden.¹¹ Het plangebied van voorliggend planinitiatief grenst aan één van de zoekzones van dit geplande provinciaal RUP, m.n. zoekzone 'BG1: Blankenbergsesteenweg'. Parallel met het planproces van dit geplande provinciaal RUP, vraagt de raad ook bijkomende aandacht voor het vrijwaren van (toekomstige) economische ontwikkelingen. De raad wijst hierbij specifiek op de zone 'Transportzone Zeebrugge', gelegen tussen de N335 en N31. SARO stelt de vraag of de contouren van het plangebied hierop zijn afgestemd.

V. PLANVOORNEMEN

9. Algemeen. De startnota (pag. 100) vermeldt dat het planvoornemen de heersende problematiek in het plangebied op vlak van wateroverlast en droogte wil aanpakken, en in afstemming met een aangepast waterbeheer ook duidelijkheid wil bieden over de gewenste landbouw- en natuurfuncties. Het planvoornemen voorziet daarom om delen van het plangebied te (her)bestemmen als natuurgebied, bosgebied, (bouwvrij) agrarisch gebied (met ecologisch belang), gemengd openruimtegebied (met cultuurhistorische waarde) en te differentiëren met een overdruk 'natuurverwevingsgebied', 'grote eenheid natuur' (GEN) of 'grote eenheid natuur in ontwikkeling' (GENO).

De raad vindt het positief dat het geplande gewestelijk RUP inzet op bestemmingsdifferentiatie in functie van de plandoelstellingen op vlak van natuurbehoud en -herstel, behoud van aaneengesloten grondgebonden landbouwgebieden, duurzaam waterbeheer, droogtemaatregelen..., en kan het planvoornemen algemeen ondersteunen.

De raad merkt op dat voorliggende startnota nog geen concrete bestemmingen toewijst binnen het plangebied en verwijst naar zijn eerdere bemerkingen onder punt. 7 inzake de noodzaak om bij het vastleggen van bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften voldoende flexibiliteit in te bouwen teneinde eventuele opties vanuit landinrichting niet te hypothekeren.

Inzake de bestemmingen 'agrarische gebieden van ecologisch belang' en 'agrarische gebieden met overdruk natuurverweving' vraagt de raad om - in het licht van de bindende bepalingen van het RSV - te verduidelijken of deze worden gecatalogeerd onder de gebiedscategorie 'landbouw' dan wel de gebiedscategorie 'overig groen' met subcategorie 'gemengd openruimte gebied'.

10. Planvoornemen deelgebieden. De raad formuleert op het niveau van enkele deelgebieden een aantal aandachtspunten bij het planvoornemen.

Voor deelgebied 1 verwijst de raad naar zijn eerdere bemerkingen (punt 8) aangaande de

⁹ <https://www.nieuwesluiszeebrugge.vlaanderen.be/>

¹⁰ <https://sarovlaanderen.be/sites/default/files/2022-06/SARO%202018-12%20Advies%20CP%20Zeebrugge%20voorkeursbesluit.pdf>

¹¹ <https://www.west-vlaanderen.be/bedrijvenzonesBrugge>

noodzakelijke afstemming van het geplande gewestelijk RUP met andere lopende planprocessen in (de omgeving van) het plangebied.

Inzake deelgebied 2 vraagt de raad aandacht voor de aanwezige natuurwaarden in de westelijk aangrenzende zone (deelgebieden 3, 4, 5 en 6).

Het planvoornemen van deelgebied 3 voorziet onder andere in herbestemmingen of differentiatie van bestemmingen voor het ontwikkelen van een natuureducatieve onthaalpoort in de randstedelijke rand van Blankenberge tussen Harendijke en Uitkerke of in Wenduine. Dit moet het mogelijk maken om het bestaande bezoekerscentrum te midden van de Uitkerkse Polder op termijn te herlocaliseren naar een beter bereikbare plek en met minder verstoring van de natuur.

Wat betreft deelgebied 5 'Polderlandschap tussen Nieuwmunster en Meetkerke' vraagt de raad aandacht voor het behoud en herstel van de historisch permanente graslanden tussen Schoeringebrug en Zielebrug, en rond Strooienhaan.

De raad merkt op dat het westen van deelgebied 6 een kleine enclave omvat. De startnota motiveert niet waarom deze zone uit het plangebied wordt weggelaten. De raad vraagt dit te verduidelijken. De startnota (pag. 99) vermeldt dat de mogelijkheden zullen worden onderzocht om (delen van het) natuurgebied te herbestemmen naar agrarisch gebied in functie van het behoud van het actuele landbouwgebruik (planologisch ruil). De startnota verduidelijkt evenwel niet welk deel / welke delen van het natuurgebied hiervoor in overweging wordt / worden genomen. De raad vraagt hierover verduidelijking.