

Eventuele aandachtspunten van het gebied zullen gestuurd worden door de opmaak van inrichtingsvoorschriften. Bijvoorbeeld:

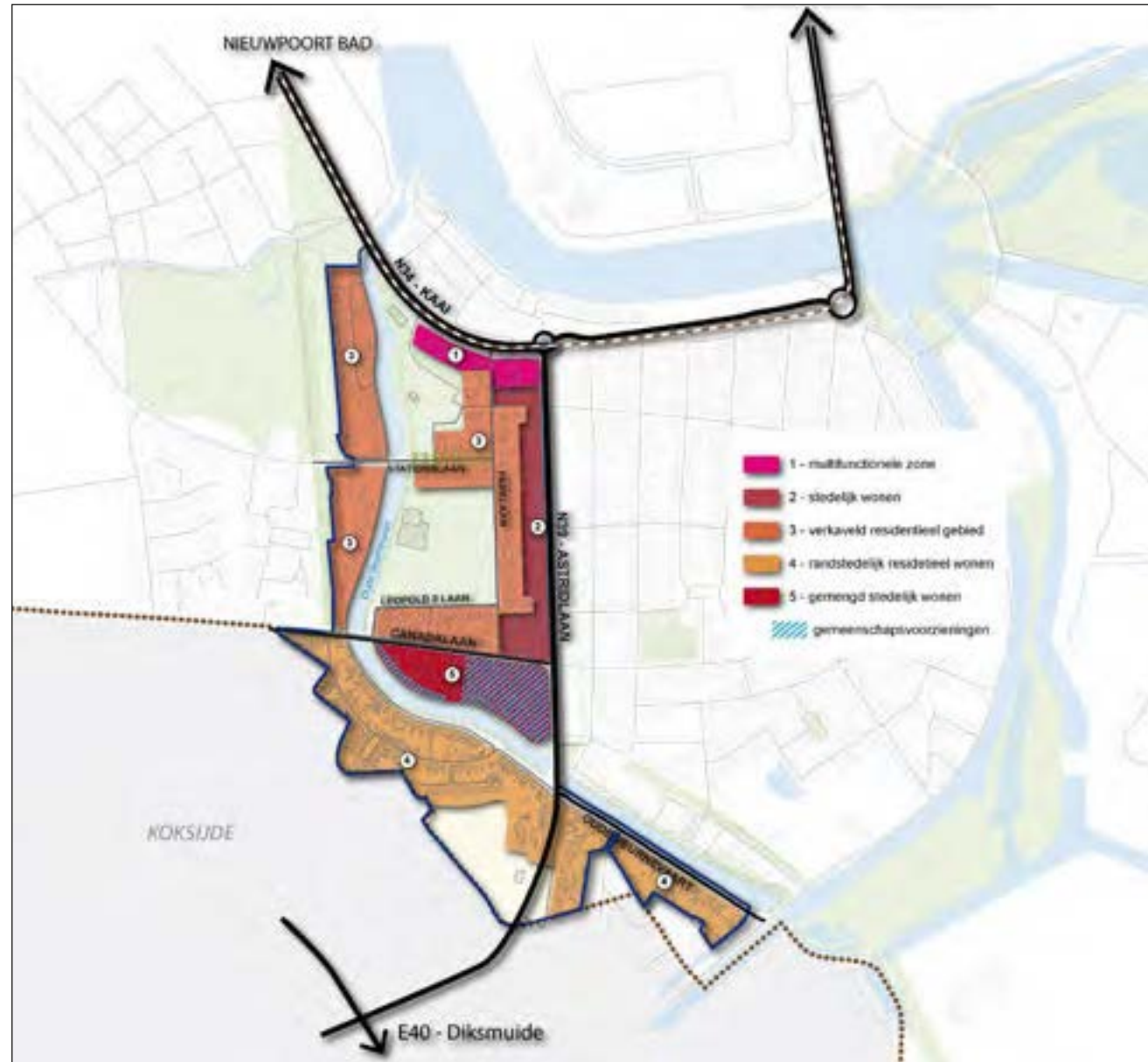
- In de zone stedelijk wonen vormen de groen voortuinstroken (langsheen de Astridlaan) een potentie die dreigen verloren te gaan. Het niet verhard en slechts beperkt verhard en het maximaal vergroenen van deze zones dient uitgewerkt te worden in de inrichtingsvoorschriften zodat het groene karakter als sterkte kan behouden worden.

4.2.2 ruimte voor verdichting

- OCMW: Het is het aangewezen om voor deze zone gerichte voorschriften op te maken i.f.v. een kwalitatieve invulling en gepaste bestemmingsmogelijkheden. Het is de doelstelling om de zone bestemmingsmatig zo ruim mogelijk te vertalen i.f.v. potentiële ontwikkelingen. Dus niet enkel i.f.v. OCMW (nu serviceflats + administratie sociale dienst/sociaal huis), maar ook andere invullingen zoals wonen of andere gemeenschapsfuncties.
- Stationslaan - Juul Filliaertweg: Het is aangewezen om de herinvullingsmogelijkheden te onderzoeken. Dit voor wat betreft bestemmings en inrichtingsmogelijkheden. De huidige inrichting wordt beoordeeld als afwijkend in een residentiële omgeving. Dit voor wat betreft gabariet, inplanting en functie. Het behoud van het gebouw wordt niet overwogen. Het bestaande gebouw is te afwijkend voor de residentiële omgeving. Eveneens is de huidige configuratie, constructie en inplanting van het gebouw te beperkend. Een sloop van het gebouw en herontwikkeling van de gronden zal een meer passende en kwalitatieve invulling mogelijk maken.
- Spoorwegstraat Garages: In het RUP dient onderzocht te worden wat de mogelijkheden zijn om deze

GEWENSTE STRUCTUUR BEBOUWDE ZONES

bron: WVI



verdere ontwikkeling te stoppen of om de ruimte te transformeren naar een kwalitatieve woonomgeving.

4.2.3 ruimte voor wonen

Het is de doelstelling om de zones die zich nog hoofdzakelijk kenmerken als zone voor eengezinswoningen te bestendigen. Het betreft het verkaveld gebied, het randstedelijk wonen en het stedelijk wonen. Dit impliceert dat er in deze zones geen nieuwe meergezinswoningen toegelaten worden. In de overige zones zijn, ingeval van een woonbestemming, meergezinswoningen toegelaten. Deze dienen te voldoen aan de richtlijnen opgenomen in de beleidsvisie meergezinswoningen en het reglement 'woonkwaliteit appartementen'.

Aanvullend is het de doelstelling om het wonen te reserveren voor permanente bewoning.

4.3 bestendige waardevolle groenzones

De twee sterke groenzones worden maximaal behouden. Het is de doelstelling om de huidige sterkte (groene doorwaadbare recreatieve zone) en het gebruik te bestendigen als parkzone met een nevenfunctie recreatie of gemeenschapsvoorzieningen. Deze doelstelling dient afgewogen te worden met de doelstelling (GRS) om de toeristische recreatieve structuur te versterken en op te waarderen. Dit omvat het toelaten van de nodige sportinfrastructuur, in een groene en doorwaadbare parkomgeving. Recent werd er door het CBS een vergunning verleend voor het bouwen van een tennishal ter vervanging van een bestaand tennisterrein en de aanleg van twee padelterreinen ter vervanging van het paviljoen. In onderhavig planinitiatief wordt deze terreinbezetting (bestaande en/of vergunde situatie wat betreft bebouwing en verharding) als maximum beschouwd.

4.3.1 bestendigen agrarisch gebied

Het gewestplan zal geïnterpreteerd worden op perceelsniveau (dit afgestemd met de interpretatie die gebeurde bij het verkavelingsdossier).

De gronden bestemd voor de landbouw en niet gelegen in openbaar domein zullen bestemd worden als agrarisch gebied.

4.4 ontwerp onderzoek

Er werd een ontwerp onderzoek opgemaakt om na te gaan wat mogelijke invullingen kunnen zijn voor drie zones.

Er wordt in dit deel van de nota telkens 1 mogelijke inrichting verduidelijkt. Echter is deze inrichting niet vast of richtinggevend. Deze dient enkel om te verduidelijken welke inrichting zou mogelijk zijn. Dit als basis voor de opmaak van enkele inrichting- en eventueel bestemmingsvoorwaarden.

4.4.1 OCMW

Op de site van het OCMW werd in het verleden een deel van de bebouwing ter hoogte van de Canadalaan en Astridlaan gesloopt. Deze ruimte werd nog niet heringericht. Gelet op sterke ligging van deze gronden is een verdere optimalisatie van de site aangewezen.

- groene ruimte als drager

De site kenmerkt zich door groenzones aan de randen en een centrale groene ruimte. Het is de doelstelling om deze groene structuren te behouden en te versterken. Het is het planopzet om de groenstructuren maximaal te integreren en te verbinden. De groenzones kunnen beperkt verhard worden, bijvoorbeeld als parkeerruimte.

- compacte bebouwing

De site kenmerkt zich door een compacte bebouwing in een groene omgeving. De bebouwing is iets grootschaliger wat betreft morfologie dan de bebouwing in de nabije omgeving. Het is de doelstelling om bij nieuwe bebouwing het reeds aanwezige gabariet en morfologie als uitgangspunt aan te houden. Bij het ontwerp onderzoek werd noordelijk een nieuw bouwvolume aangeduid. Het gebouw werd ingeplant in lijn met de bebouwing langs de Canadalaan waardoor de hoogstammige bomen kunnen behouden worden. Ter hoogte van de Astridlaan werd

ONTWERPEND ONDERZOEK OCMW

bron: WVI



de inplantingslijn van de noordelijke bebouwing gevolgd. Door de ontworpen configuratie kan de centrale groenzone verbonden worden met de groenzone langs de Astridlaan. De groenzone ter hoogte van de Astridlaan is vrij ruim. Ingeval een uitbreiding van het bestaande gebouw gewenst is kan dit aan de oostelijke zijde.

4.4.2 Stationslaan - Juul Filliaertweg

Het is de doelstelling om in deze zone een residentiële invulling mogelijk te maken. Dit passend in zijn omgeving doch met een voldoende hoge dichtheid (doelstelling 25 we/ha), dit in functie van zuinig ruimtegebruik. Aanvullend is het de doelstelling dat de private tuinzones goed georiënteerd worden, het verkeer maximaal gebundeld wordt en een voetgangersontsluiting met het Sportpad mogelijk is.

In het ontwerpend onderzoek (rechts verduidelijkt) werden 16 woningen ontworpen. Deze woningen werden per 4 gekoppeld. De woningen beschikken allen over een private achtertuin met een goede oriëntatie. De noordelijk gelegen woningen hebben een ruime voortuin waar beperkt parkeren mogelijk is. Dit is bij de zuidelijk gelegen woningen niet mogelijk. Voor deze woningen werd een voldoende ruime collectieve parking voorzien ter hoogte van de centrale ontsluitingsweg. Een centrale ontsluitingsweg zorgt voor een bundeling van het verkeer en maakt een verkeersveilige ontsluiting van de site mogelijk. De centrale ontsluitingsweg maakt een voetgangersverbinding met het Sportpad mogelijk.

ONTWERPEND ONDERZOEK STATIONS LAAN - JUUL FILLIAERTWEG

bron: WVI



4.4.3 Spoorwegstraat

In het verleden werd een verkaveling vergund waarbij de mogelijkheid werd geboden om een garage aan de achterzijde te creëren. Omdat de percelen langsheen de Witte Brigadelaan vrij diep zijn werden verschillende garages gebouwd. Dit behorende bij het lot of als afzonderlijk lot afgesplitst. Deze ontwikkeling/ trend zorgde voor een afbreuk aan de beeldkwaliteit en leefkwaliteit van de Spoorwegstraat waarlangs de garages werden gebouwd. De ontwikkeling en verkaveling tot kleine percelen bemoeilijken een herontwikkeling.

In het ontwerpend onderzoek werd een maximaal (herinvullings-) scenario ontworpen. Er werd onderzocht wat ruimtelijk mogelijk is, dit in functie van een zuinig ruimtegebruik en verbetering van de beeldkwaliteit van de Spoorwegstraat.

Er werd gestart met de afbakening van een zone. Als uitgangspunt werd een minimale perceelsdiepte (voor woonpercelen) van 25 m aangenomen.

Om de privacy ten aanzien van de achtertuinen te respecteren en om het bestaande parkeeraanbod te herlokaliseren werden aan de randen parkeerzones ontworpen. In de zone tussen de parkeerzones werden geschakelde grondgebonden eengezinswoningen ontworpen. De oostelijke woningen zijn voldoende ruim om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. De westelijke bouwzone oriënteert zich naar het pleintje ter hoogte van de Spoorwegstraat. Door deze configuratie wordt het pleintje meer benadrukt.

Het ontwerpend onderzoek gaat uit van een maximale herinvulling van de zone. Door de versnippering in eigendomsstructuren is deze inrichting een conceptueel beeld van wat mogelijk zou kunnen zijn. De conceptuele inrichting kan echter wel een aanzet zijn tot een transformatie van de diepe en vaak onderbenutte achtertuinen.

ONTWERPEND ONDERZOEK SPOORWEGSTRAAT

bron: WVI



Het conceptueel beeld zal moeten vertaald worden in realistische ontwikkelingsmogelijkheden. Volgende uitgangspunten zijn hierbij belangrijk:

- bouwen van eengezinswoningen onder voorwaarden toelaten:
 - enkel halfopen of gesloten types
 - maximale gevelbreedte van gekoppelde woningen (bv. 32m).
 - privacy naar aanpalende private (achter)tuinen dient gerespecteerd te worden, echter passende in een stedelijke context.

EFFECTENONDERZOEK

1 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan valt onder het toepassingsgebied van de milieu-effectrapportage. Het plan vormt het kader op basis waarvan vergunningen worden toegekend (artikel 4.2.1 D.A.B.M.).

Indien dit plan het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.).

Dit gemotiveerd onderzoek (screening) dient voorgelegd te worden aan de administratie. De administratie kan een plan dat van rechtswege plan-MER-plichtig is na een gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer het voorgenomen plan of programma ontheffen van deze verplichting.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een stadsontwikkelingsproject opgenomen in rubriek 10b van bijlage III.
- Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is ong. 36 ha 62 a, het houdt wel een kleine wijziging in, het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.
- In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijngebieden. Het meest nabije Vogelrichtlijngebied “Westkust” bevindt zich op

ongeveer 1 km. Habitatrichtlijngebieden. De IJzer, onderdeel van het habitatrichtlijngebied Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin bevindt zich op ongeveer 120 m ten noorden van het plangebied. Het doel van het is om tot een samenhangend vergunningsbeleid te komen in een deel van de bestaande stadskern van Nieuwpoort. Er worden een 3-tal beperkte verdichtingsprojecten voorzien in woongebied volgens het gewestplan (zie OCMW, Spoorwegstraat en Stationslaan/jJuul Fillaertweg in het ontwerp onderzoek hiervoor), maar het is ook de bedoeling om de groene ruimtes, de zones voor eengezinswoningen en de het agrarisch gebied aan de zuidzijde van het plangedied te behouden. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

Het RUP valt onder de screeningsplicht. Deze effectenbeoordeling wordt geïntegreerd in de RUP-procedure in onderhavig hoofdstuk. Hierbij wordt onderzocht of het plan aanleiding kan geven tot het optreden van aanzienlijke milieueffecten.

2 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- de landbouw
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

ingreep effectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezond- heid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land- schap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	opp (m²)	duur												
aanlegfase														
gebruikelijke sloop, verbouwing en/of nieuwbouw van wo- ningen in stads-kern mogelijke beperkte verdichtingsprojec- ten	tijdelijk		N*	N*	N*	N*	N*	P/N*	P/N*	N	N*	N*	N*	N*
	tijdelijk		N*	N*	N*	N*	N*	P/N*	P/N*	N	N*	N*	N*	N*
exploitatiefase														
bewoning	permanent		N\$	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N	N*	N*	N*	N
N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag														

2.1 de ruimtelijke ordening

■ referentie

- Situering plangebieden: zie 'afbakening en situering plangebied'.
- BPA's - RUP's: zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

■ beschrijving effect

Het plangebied omvat het zuidwestelijk deel van het centrum van Nieuwpoort Stad. Er worden in de bestaande ruimtelijke structuur gebieden afgebakend waar wonen primeert of gebieden met een zeer gemengd karakter. Eveneens worden ook enkele groengebieden en een agrarisch gebied afgebakend. Het plan geeft aanleiding tot het verfijnen of aanpassen van de bestaande bestemmingsvoorschriften en het opstellen van invullingsrichtlijnen en voorschriften.

Het is de plandoelstelling om een duidelijk toetsingskader te creëren. Aanvullend is het de doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, dit door een betere functionele inpassing, een betere woonkwaliteit en een betere benutting van terreinen met een te lage dichtheid.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het plangebied wordt tot op heden niet geordend via een ruimtelijk planningsinstrument. De basis is het gewestplan. Binnen het plangebied is de huidige gewestplanbestemming wonen reeds grotendeels bebouwd (m.u.v. de groenzone t.h.v. Astridpark).

Er worden verschillende zones afgebakend waar bestemmings- en inrichtingsvoorschriften aan worden gekoppeld.

Voor enkele zones werd een conceptueel ontwerpend onderzoek opgemaakt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren (optimalisatie, betere inpassing en benutting van de terreinen). Deze concepten zullen in de voorschriften vertaald worden.

De zones die zich typeren als woongebieden voor een-gezinswoningen worden hier voor bestemd. Dit impliceert dat in deze zones geen meergezinswoningen worden toegelaten. Er is reeds een groot aanbod aan meergezinswoningen en het is de doelstelling om ruimte voor een-gezinswoningen te vrijwaren. De woonzones worden voorbehouden voor permanente bewoning.

Er worden enkele groengebieden bestemd als parkgebied. In nevenbestemming is recreatie of gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. De aanwezige en/of vergunde bebouwing kan behouden worden.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

■ referentie

- Beschermde gebieden, zie 'juridische ruimtelijke structuur':
 - Het habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermunding en Zwin', meer bepaald de IJzer, bevindt zich te noorden en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
 - Een deel van het Vogelrichtlijngebied Westkust bevindt zich op ongeveer 1 km ten noorden van het plangebied.
 - Het plangebied ligt op ongeveer 700 m van een gebied van het VEN/IVON, nl. een deel van het GEN gebied "De Westkust".
 - Het plangebied ligt niet in de omgeving van een Ramsar-gebied.
 - Er bevinden zich geen gebieden in de onmiddellijke omgeving beschermd door het duinendecreet.
 - In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal historisch permanente graslanden, o.a. ten zuidwesten van het plangebied.
- Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn volgende biologisch waardevolle gebieden gelegen :
 - het onbebouwd weefsel t.h.v. het Leopold II-park werd gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
 - Een gedeelte ten westen hiervan, nl. een deel van de watergang parallel met de Juul Fillaertweg, werd gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
 - Het onbebouwd gedeelte t.h.v. het Astridpark werd gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, toestand 2018



LEGENDE

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen

- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

- De onbebouwde ruimte rondom het paviljoen (t.h.v. noordelijk plangebied) werd gekarteerd als biologisch waardevol (bomenrij met dominantie van populier en met gemengd loofhout).
- De onbebouwde ruimte niet behorende tot het plangebied, maar palend aan de westelijke grens hiervan, werd gekarteerd als gedeeltelijk biologische waardevol (jong loofbos) en gedeeltelijk als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (soortenarm tijdelijk grasland, bomenrij met gemengd loofhout).
- Op het grondgebied van de stad Nieuwpoort is de Frontzate geselecteerd als droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

■ beschrijving effect

Het plangebied omvat het zuidwestelijk deel van het centrum van Nieuwpoort Stad. Er worden in de bestaande ruimtelijke structuur gebieden afgebakend waar wonen primeert of gebieden met een zeer gemengd karakter. Eveneens worden ook enkele groengebieden en een agrarisch gebied afgebakend. Het plangebied wordt tot op heden niet geordend via een ruimtelijk planningsinstrument.

Het plan geeft aanleiding tot het verfijnen of aanpassen van de bestaande bestemmingsvoorschriften en het opstellen van invullingsrichtlijnen en voorschriften.

Het is de plandoelstelling om een duidelijk toetsingskader te creëren. Aanvullend is het de doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, dit door een betere functionele inpassing, een betere woonkwaliteit en een betere benutting van terreinen met een te lage dichtheid.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het groene gegeven rond de Oude Veurnevaart en hierbij aantakend de parkstructuren van het Leopoldpark - Astridpark, maken deel uit van het groen (stedelijk) lint rond

Nieuwpoort Stad. Het groene, deels recreatieve karakter zal binnen onderhavig planningsinitiatief maximaal bestendig worden.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan.

2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

■ referentie

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

■ beschrijving effect

Het plangebied omvat het zuidwestelijk deel van het centrum van Nieuwpoort Stad. Er worden in de bestaande ruimtelijke structuur gebieden afgebakend waar wonen primeert of gebieden met een zeer gemengd karakter. Eveneens worden ook enkele groengebieden en een agrarisch gebied afgebakend. Het plangebied wordt tot op heden niet geordend via een ruimtelijk planningsinstrument.

Het plan geeft aanleiding tot het verfijnen of aanpassen van de bestaande bestemmingsvoorschriften en het opstellen van invullingsrichtlijnen en voorschriften.

Het is de plandoelstelling om een duidelijk toetsingskader te creëren. Aanvullend is het de doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, dit door een betere functionele inpassing, een betere woonkwaliteit en een betere benutting van terreinen met een lage dichtheid na te streven.

■ plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften zal duurzaamheid nagestreefd worden inzake ruimtegebruik, flexibiliteit, materiaalgebruik, waterhuishouding, collectiviteit, ...

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

De ontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

2.4 de bodem

■ referentie

- Het plangebied omvat het zuidwestelijk deel van het centrum van Nieuwpoort Stad. Er worden in de bestaande ruimtelijke structuur gebieden afgebakend waar wonen primeert of gebieden met een zeer gemengd karakter. Eveneens worden ook enkele groengebieden afgebakend. De aanwezige bebouwing zijn hoofdzakelijk woningen. In het noordoostelijk deel van het plangebied situeren zich ook centrumfuncties en meergezinswoningen. Centraal in het gebied zijn twee grotere groengebieden waar zich enkele recreatieve voorzieningen (sportaccommodatie) vestigden.
- bodemkaart: grotendeels antropogene ondergrond, behoudens het zuidelijk gedeelte (combinatie dekklei-polders - kreekrug).
- erosiekaarten: in hoofdzaak niet-erosie gevoelig
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied. Er zijn hiervan nog twee sites actief, namelijk de twee tankstations (Total Station aan Kaai 52 en Esso aan Parklaan 1).
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningsplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.

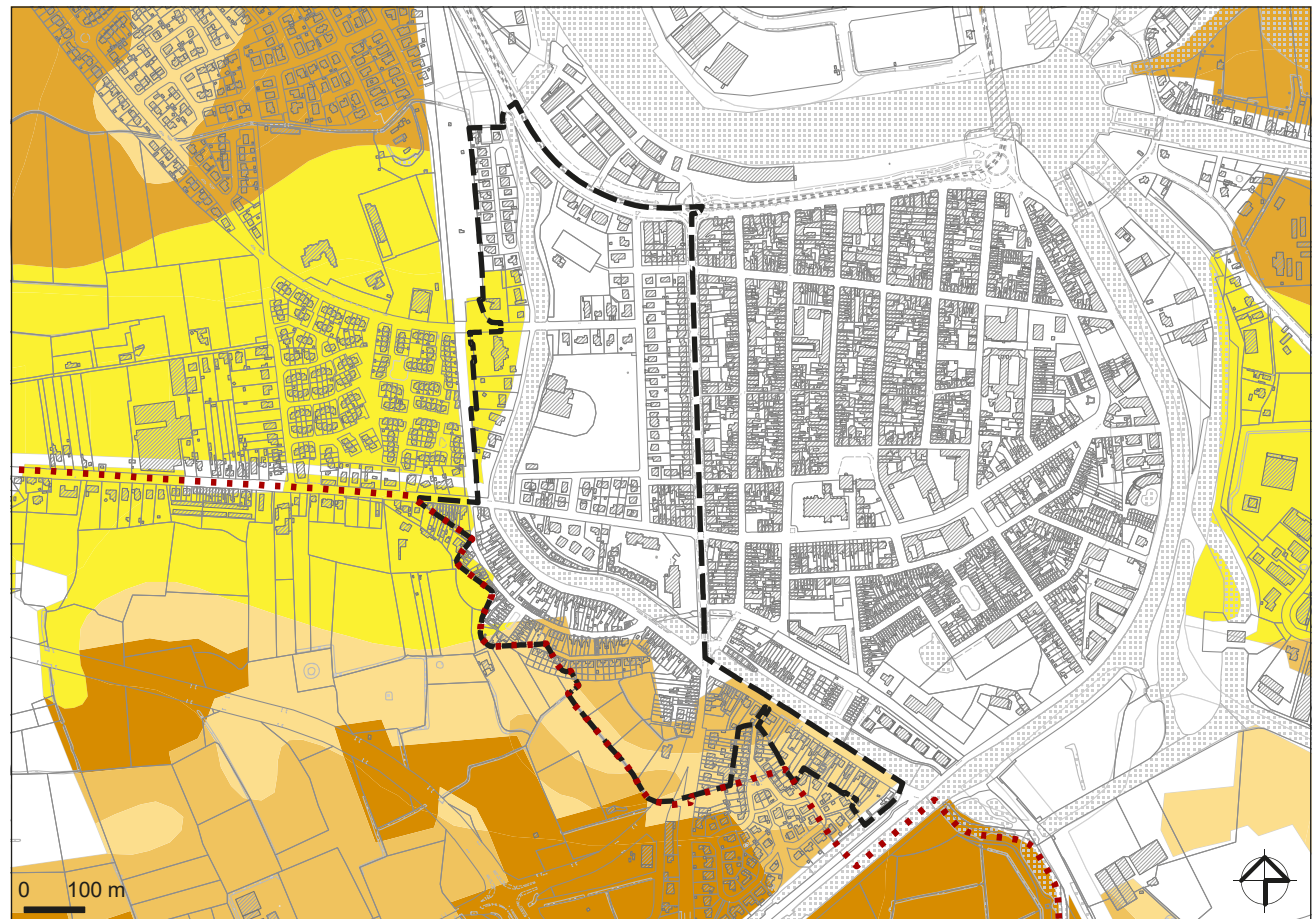
■ beschrijving van het effect

Het plangebied wordt tot op heden niet geordend via een ruimtelijk planningsinstrument. De basis is het gewestplan. Binnen het plangebied is de huidige gewestplanbestemming wonen reeds grotendeels bebouwd (m.u.v. de groenzone t.h.v. Astridpark).

Aangezien het plangebied al grotendeels ontwikkeld is, kan er nog beperkt verder verhard worden.

BODEMKAART BODEMTYPES

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2017



LEGENDE

Antropogeen	Poelgrond polders	Dekklei polders
Kustduingrond	Schor polders	Kreekrug

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het plan geeft aanleiding tot het verfijnen of aanpassen van de bestaande bestemmingsvoorschriften en het opstellen van invullingsrichtlijnen en voorschriften.

Het is de plandoelstelling om een duidelijk toetsingskader te creëren. Aanvullend is het de doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, dit door een betere functionele inpassing, een betere woonkwaliteit en een betere benutting van terreinen met een lage dichtheid na te streven. Er zijn nagenoeg geen restpercelen die kunnen bebouwd worden.

In het RUP worden enkel bestemmingen toegelaten, eigen aan en in samenhang met een centrumgebied, zoals: wonen, horeca, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut, (detail) handel, groengebieden, recreatie, openbaar domein (of verder gespecificeerd) en agrarisch gebied ten zuiden van het plangebied..

Gelet op de (centrum)woonomgeving kunnen zich geen grote KMO bedrijven (in hoofdbestemming) vestigen in het plangebied. Hierdoor kunnen geen zeer milieubelastende bedrijven gevestigd worden.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Eventuele bedrijven moeten voldoen aan de Vlarew-wetgeving. Deze wetgeving legt een aantal maatregelen ter voorkoming van bodemverontreiniging op.

Bedrijven die Vlarebo-activiteiten uitoefenen, zijn verplicht periodiek de toestand van de bodem op te volgen door staalnames en analyses.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen.

2.5 de landbouw

■ referentie

- landbouwtyperingskaart: bebouwd weefsel werd gekarteerd met een zeer lage waardering, de zuidelijke landbouwgebieden krijgen een hoge waardering
- landbouwgebruikspercelen: De zuidelijke landbouwgronden werden op de landbouwgebruikspercelenkaart van 2019 gedeeltelijk aangeduid. De aanduiding omvat gronden in gebruik als grasland, maïs en overige gewassen.
- huidige bestemming: Het plangebied is momenteel bestemd als woongebied, parkgebied, agrarisch gebied en woonuitbreidingsgebied. De agrarische gebieden situeren zich ten zuiden van het plangebied.
- huidig gebruik: zie 'bestaande ruimtelijke structuur'.
- HAG: Er werd door de Vlaamse Overheid een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld voor de regio Kust-Polders-Westhoek. Het plangebied van het voorliggend RUP ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

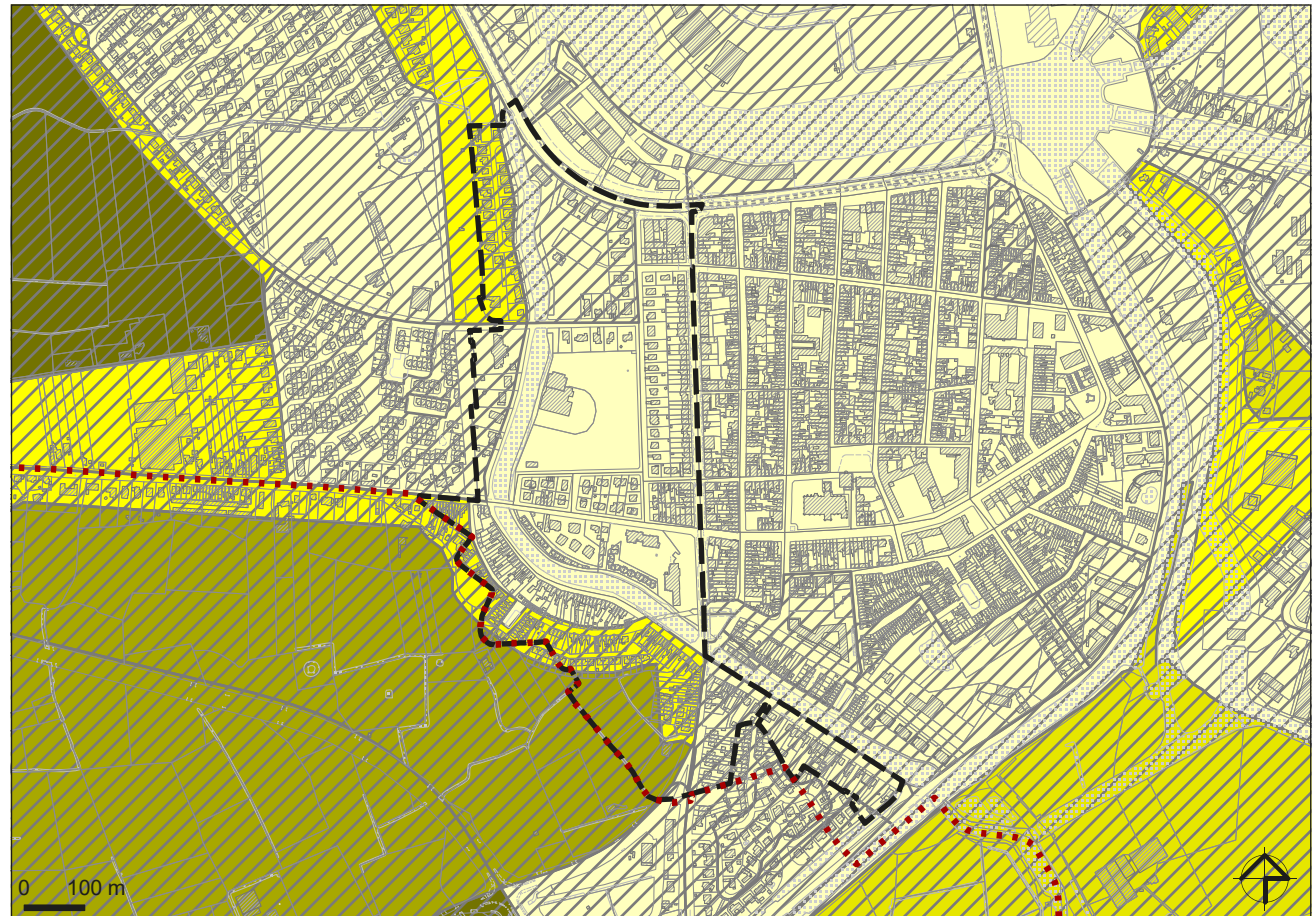
■ beschrijving effect

Het plangebied wordt tot op heden niet geordend via een ruimtelijk planningsinstrument. De basis is het gewestplan. Ter hoogte van het agrarische gebied raken de achtertuinen van enkele woningen. Enkele van deze woningen werden recentelijk vergund en zijn gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

Het is de plandoelstelling om een duidelijk toetsingskader te creëren. Dit in het bijzonder voor de tuinzones die raken aan het agrarisch gebied. Het gewestplan zal geïnterpreteerd worden op perceelsniveau (dit afgestemd met de interpretatie die gebeurde bij het verkavelingsdossier). De gronden bestemd voor de landbouw en niet gelegen in openbaar domein zullen bestemd worden als agrarisch gebied.

LANDBOUWTYPERINGSKAART

bron: AMINAL, 2004



LEGENDE

▨ Niet-agrarische gebieden
■ zeer lage waardering

■ lage waardering
■ matige waardering

■ hoge waardering
■ zeer hoge waardering

■ plangeïntegreerde maatregelen

Het plan geeft aanleiding tot het verfijnen of aanpassen van de bestaande bestemmingsvoorschriften en het opstellen van invullingsrichtlijnen en voorschriften.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

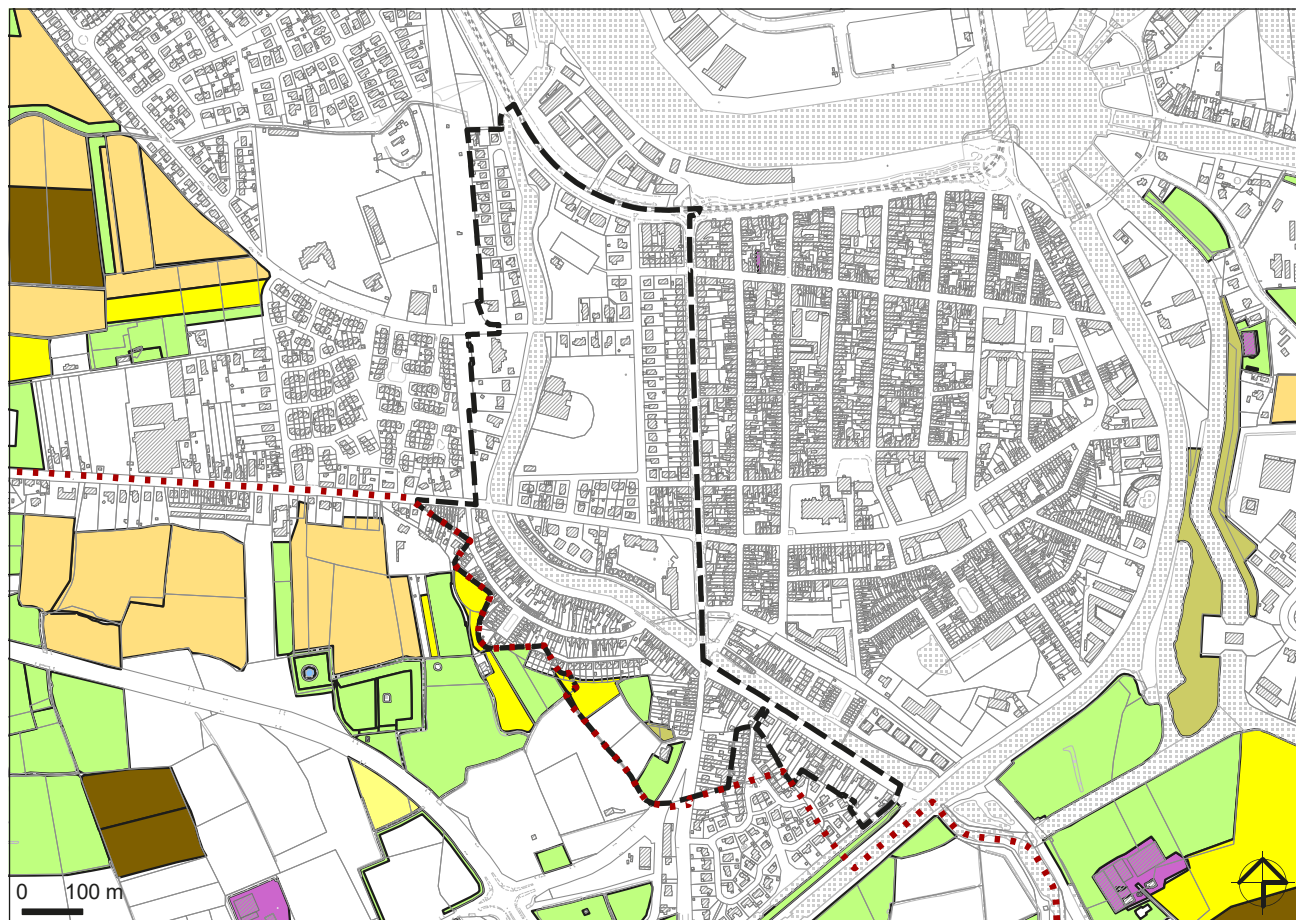
/

■ conclusie

De effecten op de globale landbouwstructuur zijn zeer beperkt.

LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN

bron: Departement Landbouw en Visserij, 21-04-2019



LEGENDE

- Landbouwinfrastructuur
- Grasland
- Voedergewassen
- Aardappelen
- Suikerbieten

- Granen, zaden en peulvruchten
- Maïs
- Overige gewassen
- Houtachtige gewassen
- Water