

ADVIES
VAN 31 AUGUSTUS 2016
OVER HET VOORONTWERP RUP
AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED BRUGGE: HERNEMING

INHOUD

I. SITUERING	1
II. STRATEGISCHE BEMERKINGEN	2
II.1 VERDUIDELIJK DE SAMENHANG MET HET GLOBAAL AFBAKENINGSKADER	2
II.2 ZET MAXIMAAL IN OP RUIMTELIJK RENDEMENT EN RUIMTELIJKE GELAAGDHEID	3
II.3 HANTEER DUIDELIJKE EN RECHTSZEKERE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	3
II.4 MOTIVEER DE KEUZE VOOR ONTEIGENING	4
III. BEMERKINGEN PER DEELGEBIED	5
III.1 DEELGEBIED KLEIN APPELMOES	5
III.2 DEELGEBIED LAC VAN LOPPEM	5
III.3 DEELGEBIED CHARTREUSE	6
III.4 DEELGEBIED PARKBEGRAAFPLAATS	8
III.5 DEELGEBIED DE SPIE	8
III.6 DEELGEBIED BLAUWE TOREN	9
III.7 DEELGEBIED SINT-PIETERSPLAS BLANKENBERGSE STEENWEG	9
III.8 DEELGEBIED SINT-ELOOI	11
IV. CONCLUSIE	11

I. SITUERING

1. SARO ontving op 22 juni 2016 een adviesvraag van Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge: herneming'. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 31 augustus 2016, komt de raad - niettegenstaande het zomerreces - zo snel als mogelijk tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin van 60 dagen.

2. De Vlaamse Regering stelde op 4 februari 2011 het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge' definitief vast. Bepaalde deelgebieden van dit RUP werden door de Raad van State in afzonderlijke uitspraken vernietigd.

Voorliggend RUP is opgebouwd rond acht deelgebieden. Voor vier deelgebieden worden de oorspronkelijke planopties grotendeels hernomen: Lac van Loppem, parkbegraafplaats, de Spie en Blauwe Toren.

Voor drie deelgebieden worden de oorspronkelijke planopties grondig aangepast. In het deelgebied Klein Appelmoes wordt geopteerd voor een beperkte ontwikkeling van het woongebied (aansluitend op de bestaande woningen) en een verdere ontwikkeling van het ecologisch waardevol gebied in het noorden. Voor het deelgebied Chartreuse wordt niet meer geopteerd voor de realisatie van een multifunctionele sportsite. In het gebied wordt een groengebied voorzien zodat de bestaande groene gordel niet geheel onderbroken wordt. De aanwezige gemeenschapsvoorzieningen blijven bestaan. Tevens wordt voorzien in een zone voor kantoren en kantoorachtigen aansluitend aan de snelweg. Het deelgebied Sint-Pietersplas-Blankenbergse Steenweg gaat uit van de bestaande recreatieve activiteiten rondom de Sint-Pieterplas en de aanwezige landschappelijke elementen in de westzijde van het gebied. Het oostelijk deel van het deelgebied wordt bestemd voor een multifunctionele sportsite en regionale bedrijvigheid.

Ten opzichte van het vorige RUP wordt bijkomend een gebied voor regionale bedrijvigheid in Sint-Elooi (Zedelgem) opgenomen om aan de behoeftes voor regionale bedrijvigheid binnen het stedelijk gebied te kunnen voldoen.

3. Het plan-MER voor het vorige RUP werd op 23 oktober 2008 goedgekeurd. Het nieuwe plan-MER - met een actualisatie voor de deelplannen die door de Raad van State werden vernietigd - werd goedgekeurd door de bevoegde dienst MER op 19 mei 2016.

II. STRATEGISCHE BEMERKINGEN

II.1 VERDUIDELIJK DE SAMENHANG MET HET GLOBAAL AFBAKENINGSKADER

4. SARO bracht geen advies uit bij het vorige RUP aangezien Vlacoro toen de bevoegde adviesinstantie was. SARO focust dit advies dan ook op voorliggend RUP en spreekt zich niet uit over het globaal (afbaknings-)kader zoals uitgewerkt in het vorige RUP. De raad vraagt niettemin aandacht voor de noodzakelijke samenhang en inbedding van voorliggend RUP in het globale afbakningskader voor het regionaalstedelijk gebied Brugge.

De raad merkt allereerst op dat de toelichtingsnota onvoldoende aantoonde in hoeverre voorliggend RUP - met een voorstel van ruimtelijke ontwikkelingen in acht deelgebieden - kadert binnen de visie voor het regionaalstedelijk gebied Brugge, zoals vastgelegd in het vorige RUP en de bijhorende toelichtingsnota. Concreet betreft het de vraag in hoeverre de bestemmingswijzigingen in de verschillende deelgebieden noodzakelijk zijn om het 'regionaalstedelijk gebiedbeleid' vorm te geven en het stedelijk gebied ruimtelijk in te vullen.

5. Binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied wordt bijvoorbeeld ruimte voorzien voor het aanbod van bijkomende woongelegenheden. Met voorliggend RUP worden - ten aanzien van het vorige RUP - enkele woongebieden geschrapt (o.a. in het deelgebied Klein Appelmoes). De toelichtingsnota geeft hieromtrent geen verdere verduidelijking. De beoogde taakstelling inzake wonen is niet gekend en het is onduidelijk hoe het voorliggend RUP hieraan tegemoet komt.
6. Bovenstaande opmerking geldt tevens voor wat betreft het aanbodbeleid voor bijkomende bedrijventerreinen. Ook hier wordt de link met de oorspronkelijke (of aangepaste) taakstelling inzake bedrijvigheid niet gelegd.¹

Specifiek wijst de raad op het bedrijventerrein Sint-Elooi waar de toelichtingsnota (pag. 266) stelt: *'Er wordt door de regio gekozen om een bijkomend nieuw bedrijventerrein in te planten in Sint-Elooi'*. De raad merkt op dat het zeer onduidelijk is wat bedoeld wordt met *'de regio'*. Het is noodzakelijk dat de ruimtelijke afweging en het ruimtelijk kader duidelijk wordt vastgelegd in voorliggend RUP.

In die zin is het tevens verwonderlijk dat enkel op het niveau van het onteigeningsplan (bijlage Ib) - waarin de WVI als onteigende instantie wordt vastgelegd - melding wordt gemaakt van een studie van de WVI inzake de nood aan bijkomend aanbod: *'De onteigening is eveneens sociaal-maatschappelijk noodzakelijk om het vooropgezet doel te bereiken, m.n. tegemoet komen aan de in de regio bestaande acute en grote vraag naar bouwrijpe bedrijfsgronden. Alleen reeds bij de WVI zijn aanvragen van bedrijven voor geschikte terreinen geregistreerd voor een ruimtebeslag van 255 ha. Op die vraag dient een antwoord te worden gegeven en dit binnen het geografisch grondgebied van het afgebakend regionaalstedelijk gebied Brugge, waartoe Sint-Elooi Zedelgem behoort, te meer de vraag naar bedrijfsruimte zich in deze regio voordoet en vooralsnog onbeantwoord moet blijven, hetgeen uiteraard een aanzienlijk negatief effect heeft op de economische ontwikkeling en expansie van de regio en de eraan verbonden tewerkstelling.'*

7. Tenslotte verwijst de raad naar de beoogde ruimtelijke doelstelling inzake de Groene gordel als aaneengesloten drager van open ruimte-activiteiten. De ruimtelijke doelstellingen zijn gericht op het behoud van de open ruimte in de Groene gordel - tussen de kernstad en de perifere kernen - zodat de open ruimte het stedelijk gebied blijft doorsnijden (zie ook deel II.2 van dit advies).

¹ Toelichtingsnota RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge' pag. 150: *'Door de ontwikkeling van de Spie (42ha) en Blauwe Toren Noord (15ha) in totaal bijna 60 ha (57ha) die ofwel wordt voorzien in het RUP (de Spie) of reeds is goedgekeurd in een BPA (Blauwe Toren) wordt de taakstelling (45ha) ruim gehaald, de taakstelling wordt met 12ha overschreden.'*

II.2 ZET MAXIMAAL IN OP RUIMTELIJK RENDEMENT EN RUIMTELIJKE GELAAGDHEID

8. De raad merkt op dat met voorliggend RUP diverse openruimtegebieden worden herbestemd naar bedrijvigheid, wonen en stedelijke functies. Volgens de ruimtebalans neemt de oppervlakte agrarisch gebied in het plangebied af met 214ha; de oppervlakte industriegebied stijgt met 114ha. Algemeen meent de raad dat met voorliggend RUP heel wat kansen niet benut zijn om zuinig om te springen met de ruimte. De raad verwijst naar de algemene doelstelling van het ruimtelijk beleid inzake het ruimtelijk rendement. De werktekst Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen formuleert *'meer doen met minder ruimte'* als één van de vier ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. Doel is het ruimtelijk rendement te verhogen met een zorgvuldig ruimtegebruik via: intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik.

Het voorzien van twee voetbalstadions binnen het regionaalstedelijk gebied Brugge voldoet geenszins aan de doelstelling om het ruimtelijk rendement te verhogen. De ruimtebehoefte voor het stadion wordt nergens onderbouwd. Bovendien worden geen stimuli opgenomen om zuinig om te gaan met de ruimte (cf. ruime parkeergelegenheid). De raad betreurt tevens dat louter wordt ingezet op een monofunctionele invulling (voetbalstadion) en dat geen verwevenheid van functies (onder meer kantoren) voorzien is in de bestemming (zie verder deel III.7).

II.3 HANTEER DUIDELIJKE EN RECHTSZEKERE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

9. De raad dringt er op aan om de stedenbouwkundige voorschriften nog eens grondig te screenen; er zijn nog heel wat tekortkomingen.

Diverse stedenbouwkundige voorschriften bevatten 'vage' bepalingen die als bindend voorschrift onbruikbaar zijn zoals: *'zo weinig mogelijk'*, *'voldoende'*, *'maximaal inzetten'* enz. Diverse begrippen leiden bovendien tot onduidelijkheid. Zo is bijvoorbeeld in de stedenbouwkundige voorschriften voor Chartreuse en De Spie sprake van zowel *'zuinig ruimtegebruik'* als *'zorgvuldig ruimtegebruik'*; zonder dat het voor de raad duidelijk is in hoeverre hier twee verschillende begrippen worden beoogd.

Bovendien is het niet wenselijk om bepalingen uit de bestaande wetgeving (VCRO of sectorale wetgeving) op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP. Tevens vraagt de raad om de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften niet te overladen: *'neem niet op wat niet nodig is en herhaal het voorschrift niet in de toelichting'* (cf. aanbevelingen Ruimte Vlaanderen).²

Ten slotte merkt de raad op dat voorliggend RUP enerzijds gebruik maakt van typevoorschriften maar anderzijds ook van stedenbouwkundige voorschriften die zeer gebiedsgericht worden gespecificeerd. Dit heeft deels te maken met een (letterlijke) vermelding van de milderende maatregelen en leidt vaak tot heel wat onduidelijkheden.

Bij de bespreking van de verschillende deelgebieden (deel III van dit advies) gaat de raad hier verder op in.

10. Samenhangend met voorgaande bemerking vraagt de raad ook meer samenhang tussen de stedenbouwkundige voorschriften. Zonder volledigheid na te willen streven illustreert de raad dit hierna met twee voorbeelden.
- a. In de stedenbouwkundige voorschriften voor het gemengd regionaal bedrijventerrein voor de Spie, de Blauwe Toren en Blankenbergse Steenweg zijn telkens criteria opgenomen waaraan elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld (respectievelijk artikel 1.9, artikel 1.7 en artikel 3.9). De raad vindt dit positief. Voor het gemengd regionaal bedrijventerrein Sint-Elooi is in de stedenbouwkundige voorschriften hieromtrent evenwel

² Memo van het Departement RWO, 20 maart 2012, Samenhang tussen stedenbouwkundige voorschriften en decretale bepalingen bij een ruimtelijk uitvoeringsplan.

niets opgenomen. Het is voor de raad zeer onduidelijk waarom een dergelijke differentiatie in de stedenbouwkundige voorschriften voor de bestemming 'gemengd regionaal bedrijventerreinen' wordt doorgevoerd. Tevens wijst de raad ook op de verschillende criteria die gelden bij de aftoetsing van de stedenbouwkundige vergunningen. Zo is in de stedenbouwkundige voorschriften voor het gemengd regionaal bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg (artikel 3.9) sprake van het criterium '*het inspelen op de bereikbaarheid met het openbaar vervoer*'; terwijl dit criterium niet opgenomen wordt voor de andere gemengde regionale bedrijventerreinen.

- b. De stedenbouwkundige voorschriften voor het gemengd regionaal bedrijventerrein de Blauwe Toren bepalen: '*Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten: ...*'. Voor de gemengde regionale bedrijventerreinen Sint-Elooi, Blankenbergse Steenweg komt het woord 'regionale' te vervallen en stellen de stedenbouwkundige voorschriften: '*Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:...*'. De stedenbouwkundige voorschriften voor het gemengd regionaal bedrijventerrein de Spie verwijzen niet meer naar regionale bedrijven en stellen: '*Het bedrijventerrein is bestemd voor de volgende hoofdactiviteiten: ...*'. Ook hier is het voor de raad zeer onduidelijk waarom een dergelijke differentiatie in de stedenbouwkundige voorschriften voor de bestemming 'gemengd regionaal bedrijventerreinen' wordt doorgevoerd. Enkel voor de Blauwe Toren wordt gebruik gemaakt van de typevoorschriften.

II.4 MOTIVEER DE KEUZE VOOR ONTEIGENING

11. Met het voorliggend RUP wordt voor twee deelgebieden geopteerd om een onteigeningsplan te integreren in het RUP.

Voor het deelgebied Sint-Pietersplas-Blankenbergse Steenweg wordt een onteigeningsplan opgesteld '*in functie van de realisatie van de site van het bedrijventerrein en het voetbalstadion en omwille van het belang van 1 ontwikkelingsvisie en mobiliteitsvisie op het gebied*'. De onteigenende instantie is de WVI.³ Verder geeft het onteigeningsplan (bijlage Ib) geen toelichting.

Voor het deelgebied Sint-Elooi wordt een onteigeningsplan opgesteld in functie van de realisatie van de site van het bedrijventerrein. Ook hier is de onteigenende instantie is de WVI.⁴ Het onteigeningsplan geeft voor dit deelplan een zeer uitvoerige motivering en stelt onder meer: '*de voorgenomen onteigening wordt derhalve wettelijk vermoed van algemeen nut te zijn. ... De onteigening is eveneens sociaal-maatschappelijk noodzakelijk om het vooropgezet doel te bereiken, m.n. tegemoet komen aan de in de regio bestaande acute en grote vraag naar bouwrijpe bedrijfsgronden*'. Het onteigeningsplan verwijst tevens naar het RSV (pag. 311) dat stelt dat de realisatie van bedrijventerreinen in handen van de overheid moet blijven. Dit wordt noodzakelijk geacht omwille van: het realiseren van de differentiatie, het vergroten van een reversibel ruimtegebruik voor economische activiteiten, het vermijden van speculatie, het vermijden van ongewenste functiewijzigingen, een rationeler grondgebruik met bouwtechnische voorwaarden die extensief grondgebruik tegengaan, een betere fasering in de aansnijding van bedrijventerreinen en het beschikbaar houden van voldoende betaalbare percelen.

12. De raad merkt allereerst op dat de motivatie ontbreekt waarom voor bepaalde deelzones een onteigeningsplan wordt opgemaakt en voor andere zones niet (vb. zone voor kantoorachtigen Chartreuse, gemengd regionaal bedrijventerrein de Spie en Sint-Pietersplas-Blankenbergse Steenweg). Bovendien benadrukt de raad dat de ontwikkelingsvisie (inzake bedrijvigheid) moet vastgelegd worden in het RUP (zie tevens par. 6). De raad merkt bovendien op dat de motivatie ontbreekt bij de keuze van de onteigenende macht (voor beide onteigeningsplannen de WVI).

³ Toelichtingsnota pag. 213

⁴ Toelichtingsnota pag. 257

III. BEMERKINGEN PER DEELGEBIED

III.1 DEELGEBIED KLEIN APPELMOES

13. In het deelgebied 'Klein Appelmoes' wordt geopteerd voor een zeer beperkte ontwikkeling van het woongebied (aansluitend op de bestaande woningen) en een verdere ontwikkeling van het ecologisch waardevol gebied in het noorden. Het gebied speelt een belangrijk rol in de waterhuishouding, vormt een onderdeel van de Groene Gordel rond Brugge en is ecologisch en recreatief van belang.

De raad vraagt verder onderbouwing en kadering van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling. Het is onduidelijk hoe de schrapping van het woonuitbreidingsgebied kadert binnen de beoogde taakstelling inzake wonen (en specifiek bijkomende woningen) in het regionaalstedelijk gebied Brugge.

Vanuit het plan-MER zijn er geen dwingende bepalingen om het woonuitbreidingsgebied te schrappen. Niettemin wordt in de toelichting bij artikel 3.3 gesteld dat op basis van de beoordeling van de milieueffecten het plangebied wordt beperkt tot de bestaande bebouwing en geen mogelijkheden wordt voorzien voor bijkomende bebouwing. De toelichting stelt verder: *'Op die manier wordt voldoende tegemoet gekomen aan de vereisten vanuit het plan-MER'*.

De toelichtingsnota geeft geen motivatie waarom de beslissing is gewijzigd ten opzichte van het vorige RUP. Vlacoro heeft destijds de woonontwikkeling voor het zuidelijk deel gunstig geadviseerd mits doorvertaling van een groenbuffer.

III.2 DEELGEBIED LAC VAN LOPPEM

14. Voor het deelgebied Lac Van Loppem ondersteunt SARO de herbestemming van het noordelijk deel naar parkgebied en een uitbreiding van het woongebied in het zuidelijke deel van het planelement. De impact op het milieu is voor alle milieu-onderdelen (o.a. mobiliteit, waterhuishouding) te verwaarlozen.

De raad formuleert volgende bedenkingen ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften voor dit deelgebied:

- Artikel 1.1 bepaalt dat elk groepswoningbouwproject met een dichtheid van minimum 30 woningen per hectare moet worden gerealiseerd. Een dergelijke dichtheid is zeer laag.
- De raad vraagt ook verdere verduidelijking inzake de zichtrelatie zoals opgelegd in artikel 1.1: *'De ontwikkeling van het woongebied in Loppem aansluitend bij de Lac gebeurt zodanig dat het aanpalende parkgebied toegankelijk wordt voor de zachte weggebruiker vanaf de Autobaan en vanaf het omliggende woongebied (Vijvers/Reigerslaan). Er moet een zichtrelatie bestaan tussen de Autobaan en de waterplas in het aanpalende parkgebied.'*
- Artikel 1.5 bepaalt dat woningen die deel uitmaken van deze eerstelijnsbebouwing *'voldoende'* geluidsisolatie moeten krijgen. Hierbij wordt invulling gegeven aan de milderende maatregel zoals voorgesteld in het plan-MER. De raad meent evenwel dat de bepaling *'voldoende geluidsisolatie'* onvoldoende duidelijkheid en houvast biedt. Verder verwijst de raad ook naar het verslag van de plenaire vergadering waar de dienst MER opmerkte dat de beperking van deze maatregel tot de eerstelijnsbebouwing niet in overeenstemming is met het plan-MER.
- Artikel 1.6 legt een inrichtingsstudie op *'bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha en/of 25 woon-gelegenheden.'* Een dergelijke bepaling is zeer onduidelijk gezien de beperkte grootte van het woongebied en het feit dat een deel van het woongebied reeds bebouwd is. De raad vraagt duidelijker te omschrijven wanneer een inrichtingsstudie effectief nodig is.
- Artikel 1.7 formuleert een overgangsregeling voor de bestaande landbouwbedrijven; terwijl in de toelichtingsnota geen melding wordt gemaakt van eventuele landbouwbedrijven.

III.3 DEELGEBIED CHARTREUSE

15. De raad vindt het positief dat in het deelgebied Chartreuse de huidige gemeenschapsvoorzieningen worden bestendigd en dat het gebied wordt herbestemd naar 'gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen Ons Erf en Groot Magdalenagoed'. De raad heeft diverse bedenkingen bij de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1):
- Het bestaand dorpsgezicht Groot Magdalenagoed wordt met een overdruk aangeduid. Artikel 1.4 bepaalt dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het Groot Magdalenagoed (gevormd door bebouwing, grachten en groenelementen) moet versterkt worden. De raad ondersteunt de erfgoedwaarde van het beschermd monument en het beschermd landschap Groot Magdalenagoed. De raad heeft bedenkingen bij het feit dat naast de bescherming (spoor onroerend erfgoed) bijkomend geopteerd wordt voor een parallel spoor namelijk 'bescherming via ruimtelijke verankering'. De raad verwijst hieromtrent verder naar het SARO-advies van 27 januari 2016 over de wijzigingen aan het Onroerenderfgoeddecreet.⁵
 - Bovendien heeft de raad vragen in hoeverre deze overdruk de erfgoedwaarde van het gebied effectief vrijwaart aangezien artikel 1.4 onder meer voorziet in volgende bepalingen: *'de verharding van het gebied moet minimaal gehouden worden'* en *'de bestaande bebouwde oppervlakte kan maximaal met 25% toenemen'*.
 - De raad verwijst ten slotte ook naar de toelichting bij artikel 1.4 waarin sprake is van 'de erfgoedwaarde opwaarderen'. Het is onduidelijk in hoeverre dit een verplichting is en in welke mate dit verder gaat dan een bescherming (zijnde in stand houden van beschermde elementen). Ook de juridische en financiële flankering is onbekend.
16. De raad stelt vast dat in het deelgebied Chartreuse slechts een deel van de Groene gordel wordt bestendigd en wordt herbestemd naar gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde. De raad verwijst naar zijn algemene bezorgdheid inzake ruimtelijk rendement en ruimtelijke gelaagdheid (zie deel II.2) en zijn bemerkingen ten aanzien van de herbestemming van het zuidelijk deel als 'gebied voor kantoorachtigen' (zie volgende paragraaf). De raad heeft verder diverse bedenkingen bij de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2):
- Het volledige CH-gebied wordt met voorliggend RUP aangeduid met een overdruk 'natuurverweving' (artikel 2.5). De raad vraagt de meerwaarde te verduidelijken van de overdruk natuurverweving op een gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde. Bovendien vraagt de raad verdere verduidelijking en afstemming in hoeverre binnen dit natuurverwevingsgebied bijkomende gebouwen en constructies mogelijk zijn.
 - Een deel van het CH-gebied (met overdruk natuurverweving) krijgt nog een bijkomende overdruk (zonder naam). De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.6) bepalen dat dit gebied moet bebost blijven of worden. De raad merkt allereerst op dat dit een nieuw voorschrift betreft; dat voor een eerste maal gebruikt wordt in een gewestelijk RUP. De raad heeft hier heel wat bedenkingen bij en wijst op de mogelijke precedentwaarde. Het is immers onduidelijk waarom wordt geopteerd voor een overdruk 'bos' en niet voor de bestemming bos. Wat is het verschil tussen een bosgebied en een overdruk bos? Is dit een manier om nieuw bos af te bakenen zonder de kapitaalschade te betalen? Wat is de verhouding van het voorschrift met de sectorale bosregeling, de compensatieregelingen en het plan van aanpak voor zonevreemde bossen?
 - In het CH-gebied is tevens de dreef naar het Magdalenagoed opgenomen. Met artikel 2.7 wordt hierop een overdruk gelegd die bepaalt dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de dreefstructuur minstens moet behouden blijven en mogelijks versterkt. SARO verwijst naar zijn eerdere opmerking (vorige paragraaf) ten aanzien van het gebruik van een dergelijke

⁵ SARO 2016|02. Advies van 27 januari 2016 over de wijzigingen aan het Onroerenderfgoeddecreet. www.sarovlaanderen.be

overdruk boven beschermd onroerend erfgoed. Bovendien heeft ook hier de raad ernstige bedenkingen bij de beoogde meerwaarde aangezien de stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat *'de bebouwde oppervlakte maximaal met 25% kan toenemen.'* Tenslotte wenst de raad op te merken dat voor een beperkt deel van de Magdalenadreef aldus drie ruimtelijke overdrukken gelden (met name overdrukken natuurverwevingsgebied (artikel 2.5), bos (artikel 2.6) en dreefstructuur (artikel 2.7) bovenop de bestemming als CH-gebied en bovenop de bescherming als onroerend erfgoed.

17. De raad formuleert volgende bemerkingen ten aanzien van de herbestemming van het zuidelijk deel van deelgebied Chartreuse naar *'specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoorachtigen'*:

- De raad wijst allereerst op het ontbreken van de onderbouwing voor de behoefte inzake bijkomende bedrijventerreinen in het regionaalstedelijk gebied Brugge (zie deel II.1).
- Ook meent de raad dat onvoldoende is ingezet op ruimtelijk rendement: de afweging of deze functie (kantoorachtigen) kan geïntegreerd worden in een multifunctioneel stadion wordt niet gemaakt (zie deel II.2).
- Het plan-MER formuleert bovendien voor dit plangebied een significant negatief effect voor volgende effectgroepen: mobiliteit (doorstroming), bodem (profielwijziging), oppervlakte-water (wijziging oppervlaktewaterkwantiteit), fauna en flora (ecotoopinname, versnippering, verstoring, wijziging hydrologie), landschap en ruimtegebruik.⁶ Het plan-MER wijst er ook op dat rekening moet worden gehouden met de cumulatieve effecten van Chartreuse en de Oostkampse baan. Volgens het plan-MER zullen de milieueffecten van de versterking van de Groene gordel rond Brugge zeer significant negatief zijn.
- De raad verwijst tevens naar het richtinggevend deel van het RSV waarin de nadruk wordt gelegd op de ontwikkeling van kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer: *'Afhankelijk van de schaal van deze locaties dienen ze bereikbaar te zijn met niet gemotoriseerd vervoer en het gepaste niveau van openbaar vervoer. Zuivere autolocaties worden niet voorzien.'* De toelichtingsnota stelt dat - omwille van de aanwezigheid van de spoorlijn - het gebied *'potentieel goed te ontsluiten is met (hoogwaardig) openbaar vervoer'*. Er is evenwel geen enkele concreet initiatief inzake de ontwikkeling van het openbaar vervoer waardoor deze locatie momenteel uitsluitend gericht is op de auto. Deze ontwikkeling - die volledig ingaat tegen het concept van Transit Oriented Development - wordt niet verder gemotiveerd.
- De stedenbouwkundige voorschriften inzake 'parkeren' zijn zeer vrijblijvend. Nergens wordt

⁶ Plan-MER pag. 273: *'Rekening houdend met de overstromingsgevoeligheid en de omvang van de verharding en gezien de sectorale regelgeving niet afdoende maatregelen voorziet, wordt het effect als significant tot zeer significant negatief beoordeeld.'*

Plan-MER pag. 310: *'Ter hoogte van de zone voor bedrijvigheid/kantoor(achtigen) (incl. ontsluiting) komt ongeveer 0,8 ha zeer waardevol zuur eikenbos, 0,6 ha waardevol naaldhout en 0,3 ha waardevol struweel voor. Gezien de hoge waardering van deze bestanden, gezien ze deel uitmaken van de boskernen ten noorden van de zone voor regionale bedrijvigheid of kantoor(achtigen) en gezien het belang van deze bossen binnen de groenstructuur van de 'groene gordel', beoordelen we de inname van deze ecotopen als significant negatief.'*

Plan-MER pag. 312: *'Rekening houdend met het hoge belang van het gebied binnen de groene gordel, de aanwezigheid van elementen binnen het gebied die van belang zijn voor (beschermde) soorten beschouwen we het effect als significant negatief. Het planelement en omgeving omvatten diverse trekroutes en foerageergebieden voor vleermuizen. Gezien het belang van het planelement en omgeving voor deze soorten, is de aanvaringskans met windturbines binnen dit planelement dan ook groot (significant negatief effect).'*

Plan-MER pag. 352: *'De komst van een regionaal bedrijventerrein, al dan niet met kantoor(achtigen), heeft een significant negatief effect op de structuur van en relaties in het landschap. Het Groot Magdalenagoed ligt centraal in een landelijk landschap. Het plan verschuift dit goed naar de rand. Het Klein Magdalenagoed verdwijnt. De dreef die naar het Groot Magdalenagoed leidt, boet in aan (potentieel) structurerende waarde door wijziging van de context. De landelijke, directe omgeving van het Groot Magdalenagoed is van belang in functie van de contextwaarde van het erfgoed. Deze relatie verdwijnt door het plan. Er zullen bovendien hoge gebouwen worden gerealiseerd wat contrasteert met het aanliggende, eerder kleinschalige landschap.'*

Plan-MER pag. 395: *'Verlies aan landbouwfunctie (ca. 48 ha) en landbouwbedrijf op basis van het LIS zeer significant negatief. Verlies aan woonfunctie bij de twee landbouwbedrijven.'*

het groeperen of de meerlagigheid van parkeerterreinen vooropgesteld. Ze zijn ook niet opgenomen als criterium bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen.

III.4 DEELGEBIED PARKBEGRAAFPLAATS

18. De raad ondersteunt de herbestemming van het grootste deel van dit deelgebied - dat ingenomen is door de parkbegraafplaats - naar parkgebied.

Het is tevens positief dat het zuidelijk deel van de parkbegraafplaats, dat ecologisch waardevol is, wordt aangeduid als natuurgebied. De raad vraagt wel om de meerwaarde van de overdruk 'VEN' voor de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk te duiden; gezien de zeer beperkte grootte van het gebied en de geïsoleerde ligging.

III.5 DEELGEBIED DE SPIE

19. De raad ondersteunt de herbestemming van het deelgebied de Spie in functie van regionale bedrijvigheid. De raad formuleert volgende bedenkingen bij de stedenbouwkundige voorschriften:

- Artikel 1.1 vermeldt dat *'het bedrijventerrein is bestemd voor de volgende hoofdactiviteiten'*. De raad vraagt om hier de verwijzing naar de 'regionale bedrijven' op te nemen, zoals is voorzien in de typevoorschriften. Artikel 1.1 wordt aldus: *"het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten"*.
- De raad vraagt verder te verduidelijken waarom met artikel 1.7 wordt geopteerd om specifiek voor de Spie de minimale perceelsoppervlakte vast te leggen op 5000 m² gelet op de bezorgdheid inzake ruimtelijk rendement en de specifieke ruimtelijke configuratie van de Spie.
- Artikel 1.8 bepaalt: *'Het aanwezige bouwkundig erfgoed kan gebruikt worden ... Het aanwezige bouwkundig erfgoed mag ook worden afgebroken. Bij afbraak dient het bouwkundig erfgoed gedocumenteerd te worden.'* De toelichting vermeldt dat het behoud van dit bouwkundig erfgoed (hoeve met losse bestanddelen, jachtwachterswoningen) de ontwikkeling van het bedrijventerrein kan hypothekeren; en dat daarom wordt opgenomen dat zowel het behoud als de afbraak ervan mogelijk is. De raad meent dat - indien men hieromtrent een afweging wenst te doen in dit RUP - de betreffende bepaling veel duidelijker moet worden geformuleerd. Zo niet moet de sectorale wetgeving hier zijn rol vervullen; indien afbraak nodig is zal dit via de geëigende procedure moeten verlopen.
- Artikel 1.9 bepaalt dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van criteria en vermeldt onder meer 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Het is onduidelijk waarom hier plots sprake is van 'zorgvuldig ruimtegebruik' terwijl in artikel 1.3 nog sprake is van 'zuinig ruimtegebruik'. Het is onduidelijk in hoeverre een onderscheid tussen beide effectief beoogd wordt.
- Artikel 1.13. bepaalt dat tussen het bedrijventerrein De Spie en de parkbegraafplaats in een buffer wordt voorzien. Deze buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele en geluidsafscherming. Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg en het onderhoud van toegangswegen, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn. Het is niet duidelijk waarom de buffer hier totaal anders wordt gedefinieerd dan bij 'Sint-Pietersplas - Blankenbergse Steenweg'. De raad vraagt verdere verduidelijking.

III.6 DEELGEBIED BLAUWE TOREN

20. De raad ondersteunt de bestemming van het deelgebied Blauwe Toren: een gebied dat momenteel reeds is ingevuld als regionaal bedrijventerrein. De raad vraagt wel specifieke aandacht voor de doorvertaling van de milderende maatregelen van het plan-MER naar de stedenbouwkundige voorschriften. De stedenbouwkundige voorschriften bevatten bepalingen (als letterlijke vermelding van de milderende maatregelen) die als bindend voorschrift onbruikbaar zijn: *'vermijden van' 'zo weinig mogelijk' 'maximaal inzetten op' 'passende auto-ontradende maatregelen'* enz.

III.7 DEELGEBIED SINT-PIETERSPLAS-BLANKENBERGSE STEENWEG

21. Het deelgebied Sint-Pietersplas-Blankenbergse Steenweg bestaat uit volgende onderdelen: (1) het randstedelijk groengebied Sint-Pietersplas (recreatie en landbouw), (2) het voetbalstadion en (3) het gemengd regionaal bedrijventerrein Blankenbergse Steenweg.
22. De raad formuleert volgende bemerkingen ten aanzien van de herbestemming van het noordelijk deel van het deelgebied 'Sint-Pietersplas-Blankenbergse Steenweg' naar 'gebied voor stedelijke activiteiten':
- De raad benadrukt allereerst dat er onvoldoende is ingezet op ruimtelijk rendement. Het voorzien van twee voetbalstadions binnen het regionaalstedelijk gebied Brugge voldoet geenszins aan de doelstelling om het ruimtelijk rendement te verhogen (zie ook deel II.2). De ruimtebehoefte voor het stadion wordt nergens onderbouwd. Bovendien worden geen stimuli opgenomen om zuinig om te gaan met de ruimte (zie verder o.a. parkeerruimte).
 - De raad heeft tevens vragen bij de bestemming van het gebied als 'gebied voor stedelijke activiteiten'. In tegenstelling tot andere RUP's wordt immers in voorliggend RUP voor de bestemming SA-gebied zeer specifieke stedenbouwkundige voorschriften gehanteerd.⁷ De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.1) bepalen dat het gebied is bestemd voor de aanleg en exploitatie van een voetbalstadion. De toelichting verduidelijkt: *'alle bijkomende functies zijn ondergeschikt, de focus ligt op voetbal.'* SARO heeft aldus veel vragen bij deze eigen invulling van de bestemming 'gebied voor stedelijke activiteiten' in voorliggend RUP. Bovendien ondersteunt de raad niet de bepaling dat de bestemming 'gebied voor stedelijke activiteiten' behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'. Dit heeft tevens impact op de verschuldigde planbaten voor de herbestemming van het agrarisch gebied naar gebied voor stedelijke activiteiten.
 - Indien er voor geopteerd wordt om deze zone louter te voorzien voor een voetbalstadion dan dient deze zone te worden bestemd als 'recreatiezone' met de geëigende planbaten. Indien geopteerd wordt voor een multifunctioneel gebied dan dient deze zone bestemd te worden als 'gebied voor stedelijke activiteiten' en behoort dit tot de categorie 'woongebied' met de geëigende planbaten. SARO geeft de voorkeur aan deze laatste optie gezien de nadruk op ruimtelijk rendement, verwevenheid van functies en de mogelijkheid om hier bijvoorbeeld ook te opteren voor kantoren. De raad dringt er op aan dat bij deze optie omzichtig wordt omgesprongen met de integratie van handelsactiviteiten op deze site (cf. de doelstellingen van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid).
 - De raad vraagt verdere verduidelijking omtrent de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in deze zone en dit in functie van de ecologische infrastructuur. Artikel 2.9 voorziet het behoud van de bestaande corridors en stapstenen: kleine landschapselementen moeten maximaal behouden blijven en ecologisch waardevolle ecotopen moeten worden geïntegreerd. De raad

⁷ o.a. RUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen waarbij de stedenbouwkundige voorschriften een gebied voor stedelijke activiteiten omschrijven als *'een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. Er wordt een verweving beoogd van wonen, kantoren, bedrijven, handel, maatschappelijk programma, recreatie, cultuur en horeca.'*

erkent dat deze bepaling een overname betreft van de milderende maatregelen, zoals geformuleerd in het plan-MER, maar wijst op de onduidelijkheid van een dergelijke bepaling. Het is bijvoorbeeld niet gekend om welke concrete ecotopen, stapstenen en kleine landschapselementen het effectief gaat. Bovendien heeft de raad vragen bij het feit in hoeverre een dergelijke bepaling verzoenbaar is met de bouw van een voetbalstadion (als ruimtelijk afgebakend en geïsoleerd ruimtelijk geheel).

- De raad wenst bovendien de nadruk te leggen op de mobiliteitsproblematiek. Het plan-MER toont aan dat de impact op de mobiliteit zeer groot is en wijst onder meer op het gecumuleerd effect van de diverse ruimtelijke ontwikkelingen langsheen de Blankenbergse Steenweg. Artikel 2.6 stelt dat infrastructurele maatregelen ter verbetering van de ontsluiting van het gebied noodzakelijk zijn. De realisatie van deze infrastructurele ingrepen is noodzakelijk vooraleer de exploitatie van het stadion van start kan gaan. De raad merkt op dat deze infrastructurele maatregelen gekoppeld worden aan de 'exploitatie' en niet aan de 'vergunningen'. Wat onder 'exploitatie' wordt bedoeld is niet gedefinieerd, noch of hiervoor een afzonderlijke vergunning noodzakelijk is.
 - Een zeer specifiek aandachtspunt betreft de parkeerproblematiek. Artikel 2.5 legt vast dat er maximaal 7200 parkeerplaatsen kunnen worden voorzien. Volgens de toelichtingsnota betreft het hier een doorvertaling van de milderende maatregelen van het plan-MER. De raad nuanceert dit en merkt op dat het plan-MER (pag. 83) stelt dat: *'...op de site zelf of in de onmiddellijke nabijheid maximaal een grootteorde van 7.200 parkeerplaatsen kunnen voorzien worden.'* Volgens het plan-MER betreft het hier parkeergelegenheden in de onmiddellijke nabijheid, zoals aan de oostzijde van de Blankenbergse Steenweg (B-Park, Blauwe Toren) of zelfs aan de Pathoekeweg. Bovendien is het een gemiste kans dat nergens in de stedenbouwkundige voorschriften sprake is van gelaagd parkeren aangezien dit kansen biedt voor een meer efficiënt en verdicht ruimtegebruik. Bovendien vraagt de raad meer aandacht voor een volwaardig fietsbeleid.
23. De raad formuleert volgende bemerkingen ten aanzien van de herbestemming van het centraal deel van het deelgebied 'Sint-Pietersplas-Blankenbergse Steenweg' naar 'gemengd regionaal bedrijventerrein':
- De raad wijst allereerst op het ontbreken van de onderbouwing voor de behoefte inzake bijkomende bedrijventerreinen in het regionaalstedelijk gebied Brugge (zie deel II.1).
 - De raad ondersteunt artikel 3.8 dat bepaalt dat het voorzien van een gemeenschappelijk parkeeraanbod voor het bedrijventerrein en de aangrenzende zone voor stedelijke activiteiten verplicht is. De raad betreurt dat dit niet voorzien is voor de andere bedrijventerreinen (zoals de Spie). Op basis van artikel 2.5 (zie voorgaande paragraaf) zou opgemaakt kunnen worden dat deze gemeenschappelijke parking volledig binnen het gebied voor stedelijke activiteiten moet voorzien worden. De raad vraagt hieromtrent verdere verduidelijking.
 - Inzake het integreren van ecologisch waardevolle ecotopen (artikel 3.11) verwijst de raad naar zijn eerdere bemerking onder paragraaf 22.
 - Artikel 3.13 voorziet in een dubbele buffering ten opzichte van de Blankenbergse Dijk: een landschappelijk visueel open buffer van 20m en aansluitend een compact gesloten groenscherm van minimum 15m breedte. De raad vraagt om deze maatregel verder te onderbouwen vanuit de zorg voor zuinig ruimtegebruik. De raad merkt verder op dat de buffering met het recreatief gebied niet voorzien is op het bedrijventerrein maar wel op het recreatiedomein.
24. Samenhang open ruimte. Binnen dit deelgebied worden zones afgebakend als agrarisch gebied (artikel 5), recreatiegebied (artikel 7) en parkgebied (artikel 6). De raad vraagt een meer samenhangende visie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in deze openruimtegebieden.

Hierbij moet onder meer invulling worden gegeven aan de ruimtelijke samenhang van deze gebieden met het aanwezige ecologische netwerk binnen het SA-gebied en het GRB-gebied (zie hogerstaande bemerkingen). Vooral de toekomstige invulling van het recreatiegebied is onduidelijk. Er wordt gesproken over recreatieve bebossing, laagdynamische (water) recreatie, sportvelden, extensieve kampeerweide, sporthotel. Ook in recreatiegebied geldt het principe van zuinig ruimtegebruik en moet zorgvuldig worden omgegaan met het aansnijden van open ruimte. Binnen deze visie dient tevens specifiek aandacht te gaan naar de Blankenbergse Dijk. Deze zone wordt herbestemd naar parkgebied. In artikel 6.1 is sprake van een zone van 24m breed die moet gevrijwaard blijven. Het is evenwel zeer onduidelijk wat hiermee bedoeld wordt (vrijwaren van bebouwing, vrijwaren van verstorende elementen, vrijwaren van begroeiing?) De raad dringt aan op duidelijke stedenbouwkundige voorschriften gericht op de landschappelijke en ecologische waarde van deze dijk.

III.8 DEELGEBIED SINT-ELOOI

25. De raad formuleert volgende bemerkingen ten aanzien van de herbestemming van het deelgebied Sint-Elooi naar *'gemengd regionaal bedrijventerrein'*:
- De raad wijst allereerst op het ontbreken van de onderbouwing voor de behoefte inzake bijkomende bedrijventerreinen in het regionaalstedelijk gebied Brugge (zie deel II.1).
 - De raad verwijst tevens naar zijn bemerkingen inzake de onteigeningsplannen (zie deel II.4). De raad vraagt tevens verder te verduidelijken hoe het onteigeningsplan zich verhoudt tot de vastgelegde overgangsmaatregelen in kader van herbevestigd agrarisch gebied.
 - De raad merkt verder op dat de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.7) inzake parkeren zo vrijblijvend zijn geformuleerd dat ze geen enkele meerwaarde bieden.
 - Artikel 1.8 voorziet in een bufferzone langs de Lepemolenbeek. In de toelichting is sprake van *'een voldoende ruime bufferzone'*. De raad wijst op de vaagheid van deze omschrijving.
 - De raad ondersteunt de noodzaak van een volwaardige buffering met het oog op de geluidsreductie naar de woningen. Artikel 1.10 voorziet in een grond dam met een hoogte van 6m en een breedte van 12m. De raad wijst op de problematiek inzake waterhuishouding en vraagt om andere vormen van buffering niet uit te sluiten.

IV. CONCLUSIE

26. SARO adviseert het voorontwerp RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge: herneming' gunstig mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- Een volwaardige onderbouwing van de behoeften inzake bijkomende bedrijvigheid in het regionaalstedelijk gebied Brugge. Dit moet vervolgens de basis vormen voor de herbestemming van bijkomende bedrijvigheid in voorliggend RUP (zie II.1, III.3, III.7 en III.8).
 - Een verdere onderbouwing van de beoogde taakstelling inzake wonen in het regionaalstedelijk gebied Brugge en een verduidelijking hoe het voorliggend RUP hieraan tegemoet komt (zie II.1 en III.1).
 - Het doorvoeren van maatregelen om het ruimtelijk rendement in voorliggend RUP te verhogen (zie II.2, III.3 en III.7).
 - Een grondige screening van de gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften met het oog op rechtszekerheid en samenhang (zie II.3, III.2, III.3, III.5 en III.7).
 - Een verdere onderbouwing van de onteigeningsplannen (II.4 en III.8).