

## Advies betreffende de opheffing van het bouwverbod op twee percelen gelegen binnen beschermd duingebied te Bredene

Adviesnummer:	<b><u>INBO.A.3220</u></b>
Datum advisering:	<b>23 juli 2015</b>
Auteur(s):	<b>Sam Provoost &amp; Lieve Vriens</b>
Contact:	<b>Lieve Vriens (<a href="mailto:lieve.vriens@inbo.be">lieve.vriens@inbo.be</a>)</b>
Kenmerk aanvraag:	<b>BH-PB/AK 14-09837</b>
Geadresseerden:	<b>Agentschap voor Natuur en Bos Centrale Diensten T.a.v. Marleen Evenepoel Koning Albert II-laan 20 bus 8 1000 Brussel  <a href="mailto:marleen.evenepoel@Ine.vlaanderen.be">marleen.evenepoel@Ine.vlaanderen.be</a></b>
Cc:	<b>Agentschap voor Natuur en Bos Tijs De Lange (<a href="mailto:tijs.delanghe@Ine.vlaanderen.be">tijs.delanghe@Ine.vlaanderen.be</a>) Wouter Vanwesenbeeck (<a href="mailto:wouter.vanwezenbeeck@Ine.vlaanderen.be">wouter.vanwezenbeeck@Ine.vlaanderen.be</a>)</b>

## Aanleiding

---

In toepassing van het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen werd een vordering van schadevergoeding ingediend bij het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) voor meerdere kadastrale percelen (of delen ervan) in Bredene. Voor twee percelen verzoekt men de omzetting van de eventuele schadevergoeding in de opheffing van het bouwverbod. De twee percelen liggen binnen woongebied op het gewestplan, zijn aangeduid als beschermd duingebied<sup>1</sup> en VEN-gebied. Eén perceel ligt gedeeltelijk binnen habitatrictlijngebied<sup>2</sup>. Het ANB heeft een gemotiveerd advies van het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek nodig om het verzoek tot opheffing van het bouwverbod te kunnen afwijzen of inwilligen.

## Vraag

---

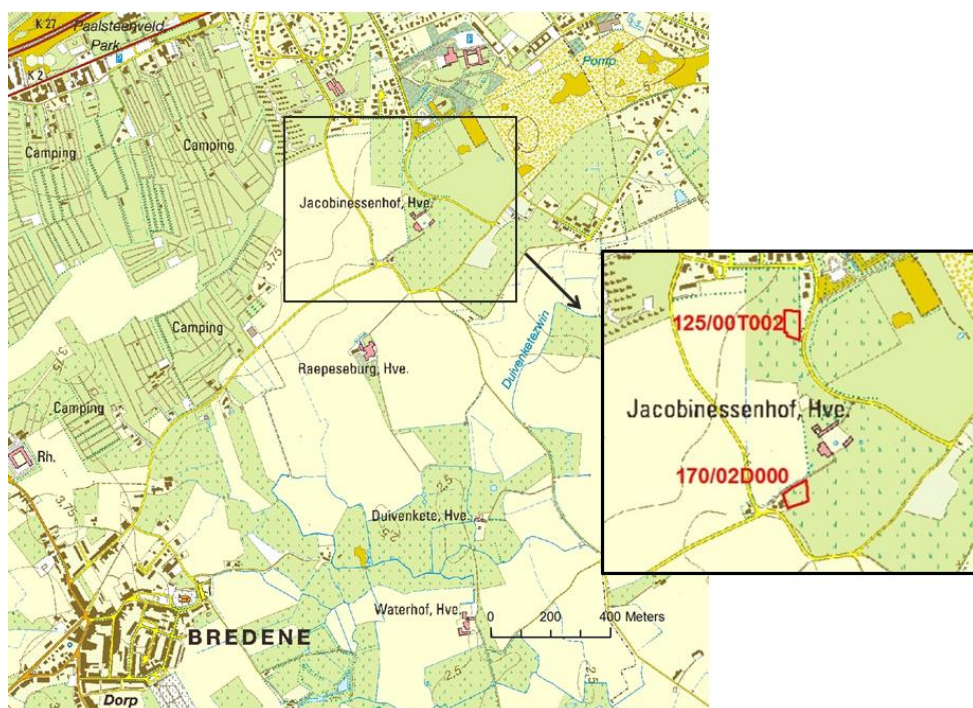
Op basis van welke motivatie zou het bouwverbod al dan niet afgewezen of ingewilligd kunnen worden?

## Toelichting

---

### 1 Situering van de percelen

Dit advies heeft betrekking op delen van percelen met als kadasteridentificatie: Bredene, 2<sup>de</sup> afdeling, sectie C, nummer 170/02/D en nummer 125/T/2 (Figuur 1).



Figuur 1: Situering van de twee kadastrapercelen

<sup>1</sup> BVR 16/11/1994 en 4/10/1995 in uitvoering van het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen

<sup>2</sup> Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna

## 2 Beschermd duingebied

In de "Inventaris van de knelpunten tussen het natuurbehoud en de gewestplanbestemming in de duinstreek van de Vlaamse kust" maken perceel 125/T/2 en een deel van 170/02/D deel uit van het knelpuntgebied 12/3.2 "Heiezwin, te Bredene en te De Haan" (Kuijken et al. 1993). Gezien de bijzondere ecologische waarde en de ongunstige planologische bestemming ("woongebied") werd de zone voorgesteld als prioritair te beschermen duingebied, wat resulteerde in de aanduiding ervan als 'beschermd duingebied' in het Besluit van de Vlaamse regering van 15 september 1993 betreffende de aanduiding van beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd door het toenmalige Instituut voor Natuurbehoud voorgesteld om het beschermd duingebied in het noordwesten van de zone (ten westen van perceel 125/T/2) een stuk uit te breiden zodat het aansloot bij de decretaal afgebakende grens van de maritieme duinstreek (Kuijken & Provoost 1994). Gezien er voor die zone reeds bouwvergunningen waren afgeleverd, kaderend in een goedgekeurde verkavelingsaanvraag, waarvan de uitvoering werd aangevangen voor 30 november 1994, werd deze uitbreiding uiteindelijk niet weerhouden in de definitieve aanwijzing als beschermd duingebied volgens de afbakening op de kaartenbijlage bij het B.V.R. van 4 oktober 1995 (Kuijken & Provoost 1995, Figuur 2).



Figuur 2: Definitieve afbakening van het beschermd duingebied.

Het gebied werd definitief aangeduid als 'beschermd duingebied' omdat het beantwoordt aan alle van de 4 gestelde beschermingscriteria. De beoordeling gebeurt op niveau van de volledige aaneengesloten zone ten westen van Koerslaan en Batterijstraat (Figuur 2) en niet

op afzonderlijke deelgebiedjes. Hiemee wordt de ecologische coherentie van de gebieden maximaal gegarandeerd.

**Criterium 1: Oppervlakte:** De (deel)zone ten westen van de Koerslaan beslaat een oppervlakte van ca. 6 ha waardoor aan het oppervlaktecriterium wordt voldaan.

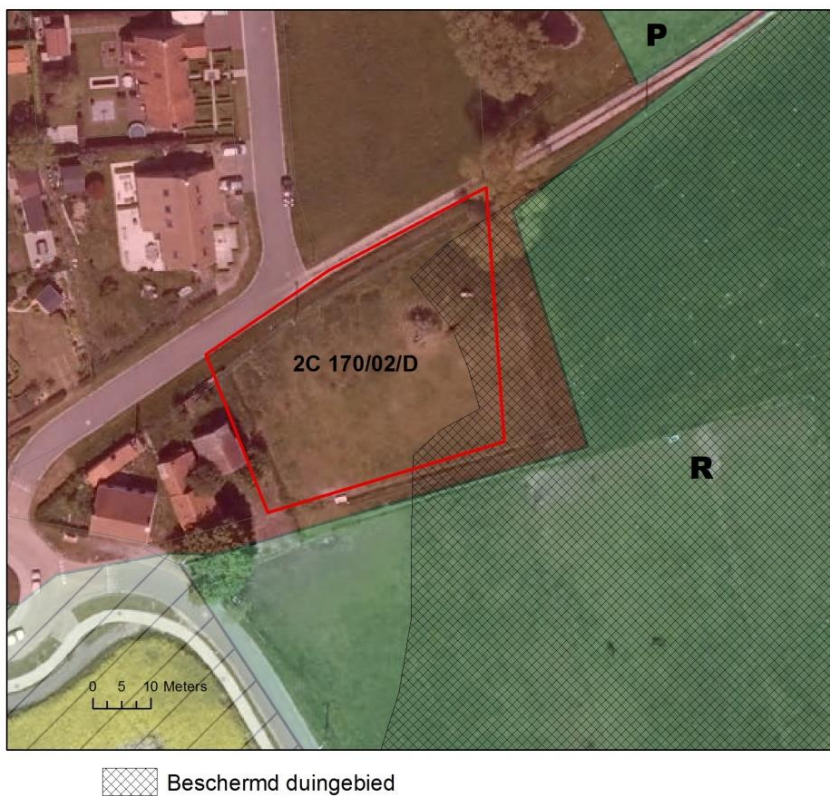
**Criterium 2: Geomorfologie:** Het terrein behoort tot een "zeldzame en onvervangbare geomorfologische en pedologische (bodemkundige) formatie". Het betreft een zogenaamd middeloud duinenmassief dat vermoedelijk ca. 2000 jaar geleden werd gevormd en daardoor grotendeels is ontkalkt.

**Criterium 3: Biologische Waarderingskaart:** Op de BWK versie 1 (Demarest et al. 1985) worden delen van de zone aangeduid als 'zeer waardevol' door de aanwezigheid van ontkalkt duingrasland (had) en duinstruweel (sd), andere als 'waardevol' cultuurgrasland (hp) met kleine landschapselementen (meer bepaald veedrinkpoel kn). Het is toenmalige biologische waarde, aangeduid op deze versie van de BWK die de basis vormt voor de toepassing van dit beschermingscriterium. Deze waarde is sedertdien echter alleen nog maar versterkt. Actueel bestaat het landschap uit een complex van duingraslanden, cultuurgraslanden en struwelen. In de graslanden wordt een aantal bijzondere plantensoorten gevonden (Rode lijst) zoals tandjesgras, zandblauwtje, blauwe bremraap, tormentil, klein tasjeskruid, eekhoorngras, gestreepte en onderaardse klaver. In de vochtige depressies vinden we onder meer brede orchis, borstelbies, draadklaver, zilte greppelrus en fraai duizendguldenkruid (Provoost et al. 2010). Niet elk perceel binnen de beschermde zone heeft een bijzondere botanische waarde, maar het landschapscomplex op zich vormt de habitat voor verschillende soorten vogels, amfibieën, zoogdieren en vliegende invertebraten.

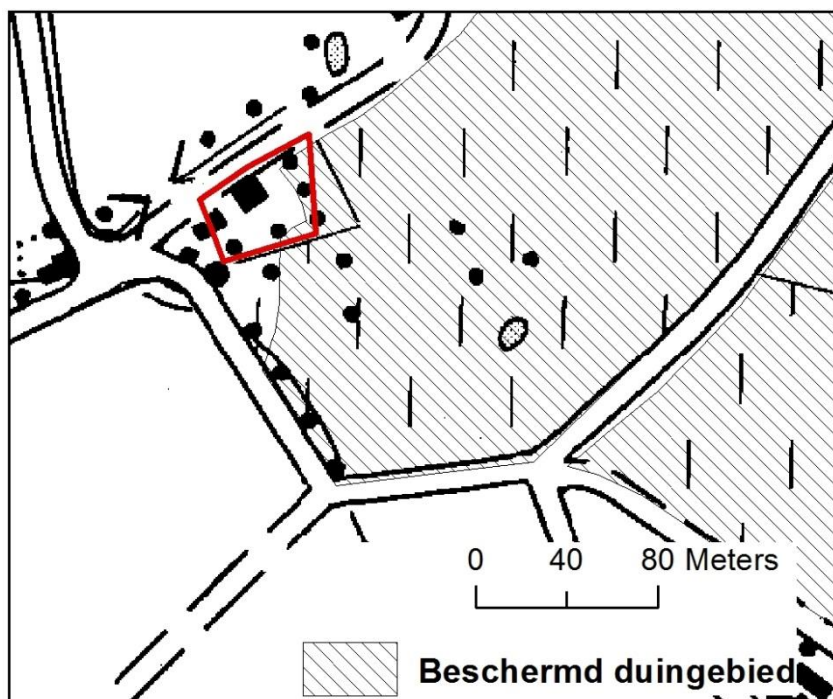
**Criterium 4: Groene Hoofdstructuur:** Het gebied werd in de Groene Hoofdstructuur grotendeels als natuurontwikkelingsgebied ingekleurd. Hoewel de Groene Hoofdstructuur als beleidsdocument verouderd is, geeft de kaart een visie op natuurontwikkeling weer, die grotendeels werd overgenomen in meer recente beleidsvisies. In het Vlaams Ecologisch Netwerk bijvoorbeeld, wordt het gebied als GEN (Grote Eenheid Natuur) opgenomen en D'Heye maakt ook deel uit van de Speciale Beschermingszone aan de kust in uitvoering van de Europese Habitatrichtlijn.

### **3 Perceel 170/2/D**

Superpositie van de gedigitaliseerde kadasterkaart bovenop het gewestplan en de afbakening van het duinendecreet toont dat de (noord)oostelijke rand van perceel 170/2/D als beschermd duingebied werd aangeduid (Figuur 3). De afbakening volgt de decretaal vastgelegde grens van de maritieme duinstreek en maakt een kleine knik op basis van een bomenrij aangeduid op de topografische kaart die als basis werd gebruikt voor de publicatie van het uitvoeringsbesluit van het duinendecreet in 1993 (Figuur 4). Op deze topografische kaart vormt deze bomenrij de begrenzing van een huiskavel/tuinzone die niet mee in de bescherming werd opgenomen. Er is geen enkele reden tot opheffing van de bescherming binnen de grenzen van dit perceel. Het maakt deel uit van een groter gebied dat voldoet aan de gestelde beschermingscriteria.



Figuur 3: Situatie ter hoogte van perceel 170/2/D.



Figuur 4: Situatie ter hoogte van perceel 170/2/D bovenop de topografische kaart van 1993.

## 4 Perceel 125/T/2

Superpositie van de gedigitaliseerde kadasterkaart bovenop het gewestplan en de afbakening van het duinendecreet toont dat perceel 125/T/2 volledig aangeduid is als beschermd duingebied, evenals delen van de aangrenzende percelen 215/S/2 en 214/A/2 (Figuur 5). Ook hier is er is geen enkele reden tot opheffing van de bescherming binnen de grenzen van dit perceel. Het maakt deel uit van een groter gebied dat voldoet aan de gestelde beschermingscriteria.



Figuur 5: Situatie ter hoogte van perceel 125/T/2.

## Conclusie

Perceel 125/T/2 en een deel van 170/02/D maken deel uit van het knelpuntgebied 12/3.2 "Heiezwin, te Bredene en te De Haan" in de "Inventaris van de knelpunten tussen het natuurbehoud en de gewestplanbestemming in de duinstreek van de Vlaamse kust". Dit gebied werd definitief aangeduid als 'beschermd duingebied' in het kader van het duinendecreet omdat het beantwoordt aan alle van de 4 gestelde beschermingscriteria. Er is geen reden tot opheffing van de bescherming binnen de grenzen van deze percelen gezien de beschermingscriteria worden toegepast op de volledige knelpuntgebieden en niet op perceelsniveau. Dit laatste zou namelijk leiden tot een aantastng van de ecologische samenhang van de gebieden.

## Referenties

---

Demarest L., Lejeune M., Vanderschaeve C., Desmet K. & Heirman J., 1985. Biologische waarderingskaart van België. Kaartblad 4, 11 & 12. Ministerie van Volksgezondheid en van het Gezin. Instituut voor Hygiëne en Epidemiologie. Brussel. 12 kaartbladen.

Kuijken E., Herrier J.-L. & Leten M., 1993. Inventarisatie van de knelpunten tussen het natuurbehoud en de gewestplannen in de duinstreek van de Vlaamse kust. Rapport Instituut voor Natuurbehoud 93.39, Hasselt, 82 p. + kaarten

Kuijken E. & Provoost S., 1994. Gemotiveerd advies over de bezwaren en adviezen met betrekking tot het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 1993 betreffende de aanduiding van beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden. Rapport Instituut voor Natuurbehoud. A 94.132, Hasselt, 139 p. + bijl.

Kuijken E. & Provoost S., 1995. Gemotiveerd advies over de bezwaren en adviezen met betrekking tot het openbaar onderzoek over de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden aangeduid in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 1994 maar niet in dat van 15 september 1993. Rapport Instituut voor Natuurbehoud. A 95.45, Hasselt, 45 p. + bijl.

Provoost S., Van Gompel W., Feys S., Vercruyssen W., Packet J., Van Lierop F., Adams Y. & Denys L., 2010. Permanente Inventarisatie van de Natuurreservaten aan de Kust, eindrapport periode 2007-2010. Rapport Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek 2010.19, Brussel, 169 p.