

GEMEENTE KNOKKE-HEIST

Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST
Tel.: 050.630 100

Planregisternr: 31043_00214_00030_00001

RUP ZUIDELIJKE RAND WESTKAPELLE

Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Versie F – juni 2019



RUP ZUIDELIJKE RAND WESTKAPELLE

Versie	Datum	Wijzigingen
A	Mei 2016	Voorontwerp voor plenaire vergadering
B	Januari 2017	Aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering dd 21 december 2016
C	Oktober 2017	Aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering dd 11 mei 2017
D	Augustus 2018	Aanpassingen n.a.v. openbaar onderzoek 11 januari 2018 tem 12 maart 2018 en Gecoro van 19 juni 2018
E	Januari 2019	Herneming voorlopige vaststelling
F	Juni 2019	Aanpassingen n.a.v. openbaar onderzoek 25 februari 2019 tem 25 april 2019 en Gecoro van 5 juni 2019

Medewerkers	Handtekening
Ruimtelijk Planner	Jan Van Coillie Christel Vannoppen
Tekenaar	Christel Vannoppen



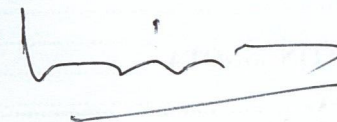
VOORLOPIGE VASTSTELLING

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 31 januari 2019, op bevel,



Algemeen directeur,

M. Gobert



Burgemeester,

Graaf L. Lippens

OPENBAAR ONDERZOEK

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig RUP voor het publiek ter inzage heeft gelegen van 25 februari 2019 tot 25 april 2019, namens het college, op bevel,



Algemeen directeur,

M. Gobert



Burgemeester,

Graaf L. Lippens

DEFINITIEVE VASTSTELLING

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 juni 2019, op bevel,



Algemeen directeur,

M. Gobert



Burgemeester,

Graaf L. Lippens

INWERKINGTREDING

De goedkeuring van het RUP Zuidelijke Rand Westkapelle werd op

gepubliceerd in het Belgisch staatblad onder nr.

INHOUD

I. TOELICHTINGSNOTA

1. INLEIDING.....	11
1.1 ALGEMEEN	11
1.2 HET PLANGEBIED	12
2. PLANNINGSKADER.....	15
2.1 DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN ALS KADER	15
2.2 RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN	15
2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	15
2.2.2 Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen	15
2.2.3 Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied	17
2.2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist.....	19
3. WUG EN PARKGEBIED WESTKAPELLE.....	25
3.1 SITUERING	25
3.2 PLANNINGSCONTEXT	26
3.2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977).....	26
3.2.1 GRUP Afbakening Zeehavengebied Zeebrugge	26
3.2.2 Herziening Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.....	27
3.2.3 Herziening Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied	29
3.2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist.....	30
3.3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND – WUG EN PARKGEBIED WESTKAPELLE	32
3.3.1 Historiek.....	32
3.3.2 Bestaande toestand.....	33
3.4 BESTAANDE, JURIDISCHE TOESTAND.....	42
3.5 SIGNAALGEBIED HOEVE KALVEKETE	50
3.6 AFBAKENING PLANGEBIED.....	53
3.7 VERANTWOORDING VOORSCHRIFTEN	54
3.8 CONCEPTEN	55
3.9 VERTALING NAAR VOORSCHRIFTEN	56

4.	ACTIVITEITENCONCENTRATIE SCHAPENBRUG	57
4.1	SITUERING	57
4.2	PLANNINGSCONTEXT	58
4.2.1	<i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i>	58
4.2.2	<i>GRUP Zwinpolders</i>	58
4.2.3	<i>Herziening Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied</i>	59
4.2.4	<i>Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan</i>	59
4.3	BESTAANDE, FEITELIJKE TOESTAND – SLUISSTRAAT T.H.V. HAZEGRASSTRAAT	59
4.3.1	<i>Historiek</i>	59
4.3.2	<i>Bestaande toestand</i>	60
4.4	BESTAANDE, JURIDISCHE TOESTAND	65
4.6	CONCEPTEN	72
4.7	VERANTWOORDING EN VERTALING NAAR VOORSCHRIFTEN	72
5.	RUIMTEBOEKHOUDING	73
6.	ASPECT SCREENING	74
7.	PROCESVERLOOP	75
8.	BIJLAGEN	77
8.1	BESLISSING MER-PLICHT	77
8.2	PLENAIRE VERGADERING 21 DECEMBER 2016	79
8.3	PLENAIRE VERGADERING 11 MEI 2017	80
8.4	SIGNAALGEBIED HOEVE KALVEKETE	81
9.	REGISTER IFV PLANSCHADEVERGOEDING, PLANBATENHEFFING, KAPITAALSCHADE- OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE	86
9.1	INLEIDING	102
9.2	TOELICHTING BIJ HET REGISTER	103
9.3	LEGENDE	104
9.4	DISCLAIMER	105
II.	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	107

I. TOELICHTINGSNOTA

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De zuid(oostelijke)rand van Westkapelle bevindt zich op de grens tussen wonen en polders. Deze rand wordt gekenmerkt door een open gebied aan de grens met de Sluisstraat dat conform het gewestplan staat aangeduid als woonuitbreidingsgebied. Dit gebied snijdt als het ware in het woonweefsel van Westkapelle-Oost. In dit woonuitbreidingsgebied is een boerderij met aangrenzende landerijen gevestigd.

Ten zuiden van de Sluisstraat ligt er volgens het gewestplan parkgebied. Het parkgebied wordt gedeeltelijk ingenomen door een tuinbouwbedrijf. De rest van het parkgebied zijn weiden en akkers.

Verder langs de Sluisstraat, ter hoogte van Schapenbrug, bevindt zich een activiteitenconcentratie die bestaat uit een aantal handelszaken, een restaurant en woningen. Deze activiteitenconcentratie functioneert op het niveau van Knokke-Heist.

De zonevreemdheid van deze bedrijven legt, ondanks dat ze hier reeds langer gevestigd zijn, een beperking op die maakt dat de functionaliteit en rentabiliteit van de bedrijven of de activiteitenconcentratie niet geoptimaliseerd kunnen worden.

Door de opmaak van een aantal bovenlokale planningsprocessen zoals GRUP Zwinpolders, Herziening Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, PRUP herziening afbakeningslijn van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied, het Signaalgebied Hoeve Kalvekete en de opties genomen in het GRS werden de mogelijkheden / randvoorwaarden van deze locaties beïnvloed en scherper gesteld.

Dit RUP heeft de bedoeling om voor deze specifieke locaties, gelegen aan de zuidoostelijke rand van Westkapelle, toekomstgerichte mogelijkheden te scheppen die verenigbaar zijn met het gebied waar ze zich bevinden.

Voor de meeste van de locaties betreft het een bestemming van de reeds aanwezige functie, met een functionele uitbreiding.

De reden voor de opmaak van het RUP kan teruggebracht worden tot volgende punten:

- De constructies en de functies zijn alle zonevreemd gelegen. Dit RUP zorgt er voor dat deze zone-eigen worden gemaakt;
- De mogelijkheid tot het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied bevroren (tot na realisatie van Heulebrug, Duinenwater en Keuvelwijk);
- De aanwezige landbouw, gelegen in woonuitbreidingsgebied en parkgebied, bestemmen en zone-eigen maken.

In het verleden werd door de gemeente reeds een RUP opgemaakt voor de zonevreemde constructies gelegen in de westelijke polderruimte. Dit RUP richt zich eerder naar zonevreemde bedrijven en activiteitenconcentraties die gelegen zijn langs de invalswegen in de zuidelijke rand van Westkapelle.

1.2 Het plangebied

De plangebieden die we in onderhavige zuidoostelijke rand Westkapelle onderscheiden zijn:

- Het woonuitbreidingsgebied (WUG) ter hoogte van de Sluisstraat;
- Het parkgebied ter hoogte van de Sluisstraat;
- De activiteitencluster aan Schapenbrug.

Specifiek voor deze locaties wordt dit RUP opgemaakt om het wonen, de bedrijvigheid en/of handel en horeca te ordenen en ruimtelijke en economische ontwikkelingsperspectieven te bieden.



Luchtfoto met aanduiding van de 3 deelplannen

2. PLANNINGSKADER

2.1 De ruimtelijke structuurplannen als kader

De opmaak van het RUP kadert in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist dat op 2 december 2004 werd goedgekeurd. Dit structuurplan geeft de beleidsvisie en ontwikkelingsperspectieven voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente weer. Verschillende acties en beleidsmaatregelen zijn bindend vastgelegd.

Het RUP is een uitvoeringsinstrument waarin de gewenste ontwikkelingen uit het structuurplan juridisch-planologisch worden vertaald en vastgelegd.

2.2 Relevante bepalingen uit de structuurplannen

2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Het is een stedelijk netwerk op Vlaams niveau. De rol van dit gebied ligt, gerelateerd naar Knokke-Heist, vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Knokke-Heist is binnen het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en is bijgevolg een economisch knooppunt.

2.2.2 Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan sluit aan bij het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist, waarbij de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling verder wordt geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.

De visie op het provinciale niveau en van de verschillende deelstructuren worden gebiedsgericht vertaald voor deelruimten. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd. Knokke - Heist is gelegen deels in de kustruimte en deels in de oostelijke polderruimte.

Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor de plangebieden

Omtrent de plangebieden zijn in het richtinggevend gedeelte van het PRS volgende relevante doelstellingen te lezen :

- **“het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen” (p.137)**
Het streefdoel is om zoveel mogelijk bestaande vergunde woningen te behouden en op te waarderen. Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen stedelijke gebieden, de kernen en overige woonconcentraties moeten worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen een stedelijk gebied, kern of overige woonconcentratie. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan de openbare ruimten: het voorzien van groen en recreatie, de inrichting van het openbaar domein, de architecturale-landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Ontwikkelingsperspectieven voor de verspreide bestaande vergunde bebouwing moeten aangegeven en onderbouwd worden in gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen op basis van een gebiedsgerichte benadering. Hierbij worden zowel ontwikkelingsperspectieven aangegeven voor individuele zonevrije woningen als voor specifieke woningconcentraties, de zogenaamde woonkorrels. De vertrekbasis is hierbij de van kracht zijnde decretale bepalingen over deze materie.

- **“de bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren” (p. 165)**

De bestaande ruimtelijk-economische structuur van West-Vlaanderen is de basis voor de ruimtelijk economische ontwikkelingen in de toekomst. Deze ontwikkelingen dienen geoptimaliseerd te worden door een verscheidenheid van bedrijvigheid te creëren zowel ruimtelijk als naar de aard van de activiteiten.

- **“geen nieuwe zonevrije bedrijven creëren” (p.167)**

In geen geval kunnen gebouwen voor nieuwe bedrijven opgetrokken worden in de open ruimte.

- **“kleinhandelzaken buiten de kernen en de overige woonconcentraties kunnen niet uitbreiden” (p.174)**

Kleinhandelzaken die voorkomen buiten de kernen en de overige woonconcentraties, kunnen niet uitbreiden; dit geldt zowel voor de kleinere kleinhandelzaken als voor die met een bovenlokale aantrekkingskracht. Dit betekent dat de totale vloeroppervlakte (deels voor verkoop, deels voor berging) van de kleinhandelactiviteit niet mag toenemen, tenzij om dwingende maatregelen (bv. met het oog op de veiligheid).

- **“beleid voor bestaande recazaken in de openruimte” (p.188)**

Verspreid in de openruimte komen een aantal recazaken (restaurant en/of café) voor met de volgende opdeling:

- *Recazaken die ontstaan zijn vóór 17 juli 1984 (Besluit van de VR houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen) waarvan de bebouwing hoofdzakelijk vergund wordt geacht of;*
- *Recazaken die ontstaan zijn na 17 juli 1984 waarvan de bebouwing hoofdzakelijk vergund wordt geacht en waarvan de functie ‘reca’ werd vergund.*

Bovenstaande categorieën van recazaken kunnen minstens bestendig worden en functioneel uitbreiden vanuit sectorale wetgeving. Onder functionele uitbreiding wordt verstaan uitbreiding om dwingende maatregelen (met het oog op de veiligheid, vanuit sectorale wetgeving). Een functionele uitbreiding gaat niet gepaard met een capaciteitsverhoging.

Omwille van economische leefbaarheid van de zaak is het mogelijk om een open buitenterras te voorzien. Dit terras kan een permanente constructie zijn, maar steeds onder een open vorm, een gesloten constructie is niet mogelijk.

Deze terrasconstructie wordt in oppervlakte beperkt tot 100m², onafhankelijk van de binnencapaciteit van de recazaak. Op deze manier wordt de nieuwe dynamiek gestuurd.

Voor elke situatie kan onderzocht worden of er nood is aan bijkomende parkeermogelijkheden bij de recazaak. Op deze manier kunnen eventuele parkeerproblemen aangepakt worden op de site zelf. Bij een nieuwe aanleg, of bij het vernieuwen van een bestaande parking, moet het gaan om een groene parking.

2.2.3 Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied werd door de provincie vastgelegd in een provinciaal RUP. De verschillende woon- en /of activiteitenclusters liggen alle buiten de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

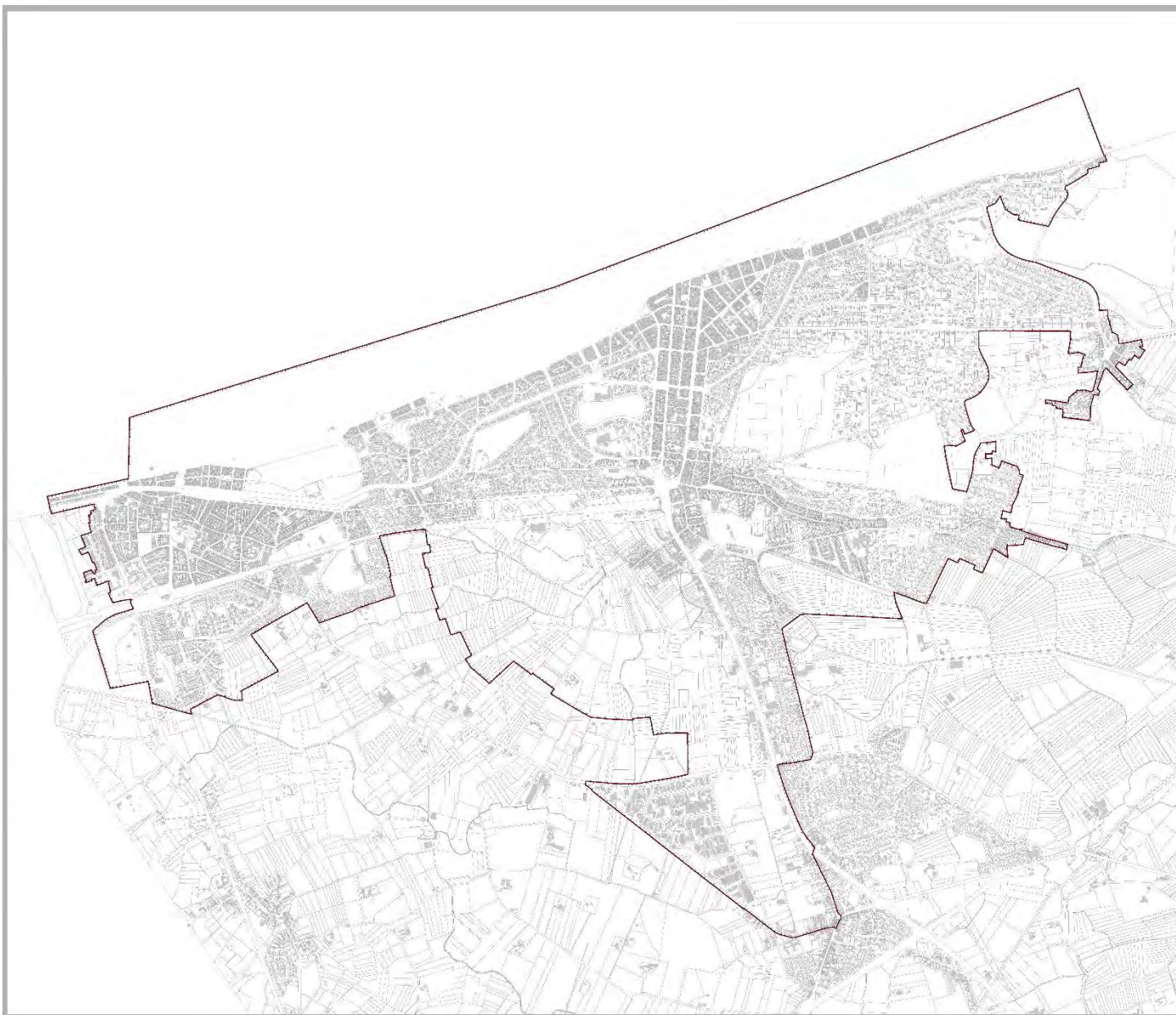
De herziening van de afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist werd op 22 juni 2017 definitief vastgesteld door de Deputatie. Ook in deze herziening liggen de locaties buiten de afbakening.

In de herziening wordt een actieprogramma opgenomen ter uitvoering van het stedelijk gebiedenbeleid. Per actie wordt de doelstelling aangegeven, het instrument om de actie uit te voeren en de trekker en de partner(s).

Doelstelling 6: vrijwaren open ruimte buiten afbakeningslijn

Actie: herbestemmen woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied

Instrument: gemeentelijk RUP



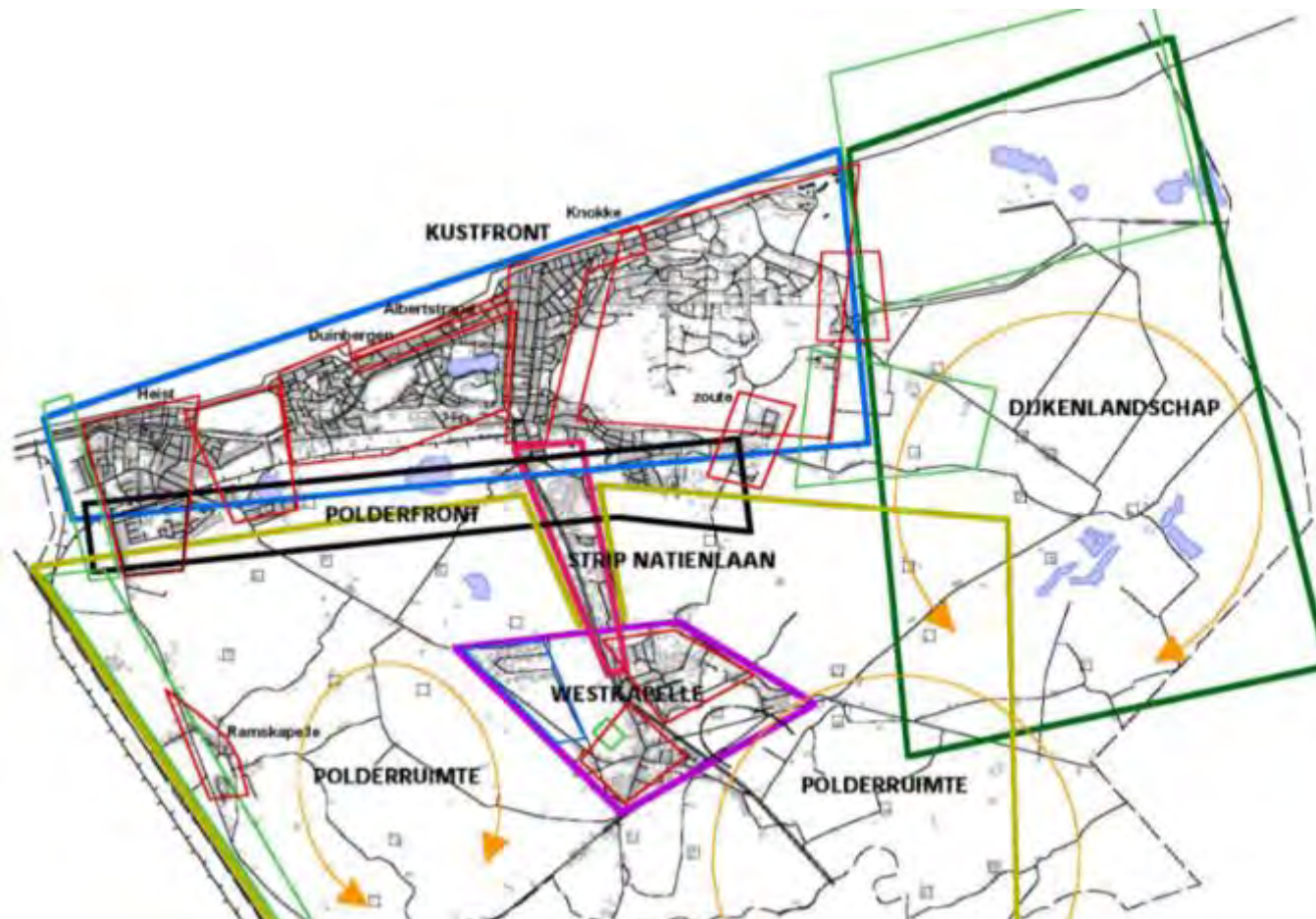
PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Knokke-Heist (definitieve vaststelling 22 juni 2017)

2.2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke ruimtelijke entiteiten te benoemen.

Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkeling. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

Onderhavig plandocument situeert zich gedeeltelijk binnen de 'Polderruimte' en gedeeltelijk binnen 'Westkapelle'.



Kaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist met aanduiding van de onderscheiden ruimtelijke entiteiten.

Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor de plangebieden

Omtrent de plangebieden zijn in het richtinggevend gedeelte van het GRS volgende relevante doelstellingen te lezen :

“Geïntegreerde benadering woon-activiteitenconcentraties”

De problematiek van zonevreemde constructies in het buitengebied is binnen Knokke-Heist relatief beperkt. Een apart verhaal vormen de linten gekenmerkt door een clustering van wonen en bedrijvigheid. Concreet gaat het om de volgende linten : Sasstraat, Dudzelestraat (ter hoogte van Westkapelle), Oostkerkestraat, Hoekestraat, de Sluisstraat ter hoogte van Schapenbrug en ter hoogte van de Nederlandse grens. Een ruimtelijk uitvoeringsplan zal voor deze linten specifiek worden opgemaakt, teneinde het wonen, bedrijvigheid en/of handel en horeca te ordenen. Er kan geen bijkomend juridisch aanbod voor woningen worden gecreëerd.

“Blijvend gebruik van bestaande gebouwen zoveel mogelijk garanderen”

Er wordt een beleid uitgewerkt dat sanering voor zonevreemde woningen mogelijk maakt. Uitgangspunt is dat elke vergunde zonevreemde woning kan behouden blijven en dat minstens onderhouds - of instandhoudingswerken toegelaten zijn. Dit vermijdt dat bijkomende (open) ruimte moet ingenomen worden aan de kernen, om het verlies aan bestaande infrastructuur te compenseren. Het beleid steunt op de regelgeving op Vlaams niveau (wetgeving en uitvoeringsbesluiten daaromtrent). Dit wordt verder gedifferentieerd afhankelijk van de ligging van de woning t.o.v. de gewenste ruimtelijke structuur.

Er wordt gebiedsgericht onderscheid gemaakt volgens de kwetsbaarheid/gaafheid van de zones (entiteiten) :

- *De ontwikkelingsperspectieven van de linten met de combinatie wonen – activiteiten (zie informatief gedeelte, p. 39) zullen specifiek verfijnd worden binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan. Hierbij zal er geen juridisch bijkomend woningaanbod worden voorzien.*
- *In de andere open ruimtegebieden wordt de regelgeving van het Vlaamse niveau overgenomen. Deze zullen verder verfijnd worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen.*
- *Bijkomende woningen in de open ruimte kunnen enkel binnen juridisch wettelijke bestemmingen opgericht worden. Zo wordt het ontstaan van nieuwe zonevreemde bebouwing voorkomen.*

Zonevreemde woningen in de Polderruimte

De regelgeving zoals op Vlaams niveau bepaald wordt aangehouden en verder verfijnd in ruimtelijke uitvoeringsplannen behalve:

1. Geïsoleerde woningen in kwetsbare gebieden (in samenspraak met de hogere overheid), landbouwgebied met cultuurhistorische of natuurlijke waarde

- *Uitbreiding : 20 % van het oorspronkelijke bouwvolume met een max. bouwvolume van 700 m³.*
- *Herbouw en verplaatsing : wordt uitgesloten, behalve bij overmacht en/of waarbij verplaatsing enkel mogelijk is indien een betere landschappelijke integratie bekomen wordt.*

2. Woningen t.h.v. woon-activiteiten concentratie : zal specifiek vertaald worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Er kan geen bijkomend juridisch aanbod voor woningen worden gecreëerd.

Elke actie moet landschappelijk ingekleed zijn (beplantingsplan), renovatiewerken en/of verbouwingswerken dienen een architecturale meerwaarde te geven aan de bebouwing, kaderend binnen het landschap.

Functiewijziging is in principe niet toegelaten, behoudens binnen cultuurhistorisch patrimonium – merkwaardige gebouwen en m.u.v. omschakeling naar grondgebonden landbouwactiviteiten binnen leegstaande of stopgezette landbouwgebouwen.

Bij de inrichting van de randstedelijke stadslandschappen kunnen nieuwe ontwikkelingen op termijn bekeken worden, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht.

Zonevreemde handel/horeca

- *Bestaande activiteiten kunnen bestendig worden, uitbreiding is enkel toegelaten afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht en indien aanpalend aan de kern of woon-activiteiten concentratie (zie p. 50-53). De activiteiten die gelegen zijn binnen een randstedelijk stadslandschap kunnen, bij de verdere invulling van deze landschappen, op termijn herbekeken worden.*
- *Nieuwe horeca-activiteiten : in principe niet toegelaten, behoudens binnen beschermde gebouwen. De gemeente doet tevens de suggestie naar de hogere overheid om dit gegeven ook toe te laten binnen cultuurhistorisch patrimonium – merkwaardige gebouwen in het randstedelijk stadslandschap .*
- *Functiewijziging*
 - *Wonen : toegelaten; ontwikkelingsperspectieven :zie wonen*
 - *Landbouw : toegelaten;; zie landbouwbedrijven*
 - *Indien behorende tot een woon - activiteitenconcentratie of aanpalend aan de kern, kan omvorming van handel naar horeca en vice versa overwogen worden.*

(Zonevreemde) landbouwbedrijven

- *Uitbreiding : enkel toegelaten voor de grondgebonden landbouwbedrijven met uitzondering van de bestaande glastuinbouwbedrijven, onder strikte criteria en afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht.*
- *Toeristisch recreatief medegebruik toegelaten, voorwaarden*
 - *Hoevertoerisme : toegelaten binnen het bestaande bouwvolume (cfr. Vlaamse wetgeving)*
 - *Toeristisch-recreatieve activiteiten (bv. verkoop van hoeveproducten,...) :toegelaten*
- *Nieuwe grondgebonden landbouwbedrijven : toegelaten binnen juridisch toegelaten bestemmingen m.u.v. landbouwgebied met cultuurhistorische of natuurlijke waarde (moeten bestaande zetel overnemen en enkel voor grondgebonden landbouw)*
- *Nieuwe agrarisch recreatieve verwante bedrijven, los van leegstaande of stopzettende landbouwbedrijfszetel : in principe niet toegelaten. Bij de inrichting van de randstedelijke stadslandschappen kunnen nieuwe ontwikkelingen op termijn bekeken worden, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht.*

“Een afweging voor de zonevreemde bedrijven gelegen buiten bedrijventerreinen en buiten kernen”

Voor lokale bedrijven buiten bedrijventerreinen, in casu bedrijven gelegen in het (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied, bufferzone en/of woonuitbreidingsgebied, is er t.b.v. de bestaanszekerheid nood aan een beleidsuitspraak over de ontwikkelingsperspectieven voor die bedrijven. Hiervoor wordt er verwezen naar de omzendbrief RO 2000/01, die stelt dat de gemeente ontwikkelingsperspectieven dient uit te werken die ‘zowel rekening dienen te houden met de randvoorwaarden voor de economische ontwikkeling van de bedrijven als met de draagkracht van de ruimte en het functioneren van het aansluitend buitengebied’.

Voor de bedrijven gelegen binnen het stedelijk weefsel of binnen de bebouwde kern en goed geïntegreerd binnen het weefsel dienen ontwikkelingskansen, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht, open gehouden te worden.

<i>Categorie 0</i>	<i>Bedrijven die geherlocaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben</i>
<i>Categorie 1</i>	<i>Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting wordt geen nieuwe zonevreemde activiteit toegelaten</i>
<i>Categorie 2</i>	<i>Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande</i>
<i>Categorie 3</i>	<i>Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit</i>
<i>Categorie 4</i>	<i>Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande</i>
<i>Categorie 5</i>	<i>Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit</i>

Steunend hierop is er voor Knokke-Heist volgende gebiedsgerichte en indicatieve 12 classificatie per entiteit uitgewerkt. De classificatie gaat uit van het principe dat de bestaande bedrijvigheid behouden kan blijven, zowel ambachtelijke als horeca-uitbatingen, en (beperkt) kunnen worden uitgebreid wanneer omgevingsaspecten dit toelaten, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht. De classificatie binnen een entiteit is bovendien afhankelijk van de specifieke ligging nl. geïsoleerd, binnen een woonconcentratie of aanpalend aan de kern.

Met het begrip 'afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht' dient er concreet rekening gehouden te worden met de volgende ruimtelijke afwegingscriteria :

- Functionele verwevenheid met de omgeving (goed nabuurschap – binding met de omgeving)
- Mogelijkheid en voorzieningen voor verdere ontwikkeling op de huidige locatie, effecten van bijkomende dynamiek
- Bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel
- Huidige en toekomstige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten
- Ruimtelijke implicaties bij herlocalisatie ten opzichte van ontwikkeling op bestaande locatie
- Beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als tijd en bedrijfseconomische implicaties
- ...

Elke actie dient op zijn minst rekening te houden met de landschappelijke inkleding, de architecturale vormgeving en het materiaalgebruik.

Polderruimte

De essentiële functies van het open ruimtegebied worden gevrijwaard en de bestaande bedrijvigheid dient zoveel mogelijk te worden beperkt. De beperkingen worden hier gedifferentieerd naar gelang het bedrijf geïsoleerd ligt in de open ruimte of geconcentreerd ligt aanpalend aan een woongebied of binnen een woon-activiteitenconcentratie.

Als woon-activiteitenconcentratie waar zich heel wat bedrijvigheid bevindt, kunnen op zijn minst worden aangeduid: de woonlinten langsheen de Hoekestraat (ten zuiden van de Dudzelestraat), langsheen de Sasstraat, langsheen de Dudzelestraat, langsheen de Oostkerkestraat en de twee woonlinten langsheen de Sluisstraat, nl. aanpalend aan de Nederlandse grens en onmiddellijk aanpalend aan de Zwinnevaart (Schapenbrug).

Voorgestelde categorisering: categorie 1, 2 of 4 voor bedrijven binnen een woon-activiteitenconcentratie of aanpalend aan een woongebied.

De kern Westkapelle

Aansnijding mogelijke woongebieden op langere termijn

Het bestuur doet de suggestie aan de hogere overheid om een zeer beperkt deel van het woonuitbreidingsgebied ten noorden van de Sacramentstraat binnen de planperiode open te houden voor woningbouw (betaalbare huisvesting). Het gebied sluit aan bij bestaande bebouwing en kan eerder gezien worden als randafwerking dan als aansnijding van bijkomend woongebied.

Het grootste gedeelte ten zuiden hiervan, nl. tussen de Sacramentstraat en de Sluisstraat, zal gereserveerd worden voor na de planperiode. (In overleg met de provincie wordt dit WUG tijdelijk bevroren en wordt, aansluitend aan Knokke-Dorp, een gedeelte van het agrarisch gebied opgenomen binnen de kleinstedelijke afbakening en omgevormd tot woongebied met de nadruk op betaalbaar wonen).

Dit RUP moet in de eerste plaats uitvoering geven aan volgende bindende bepaling:

1.3 Nederzettingsstructuur

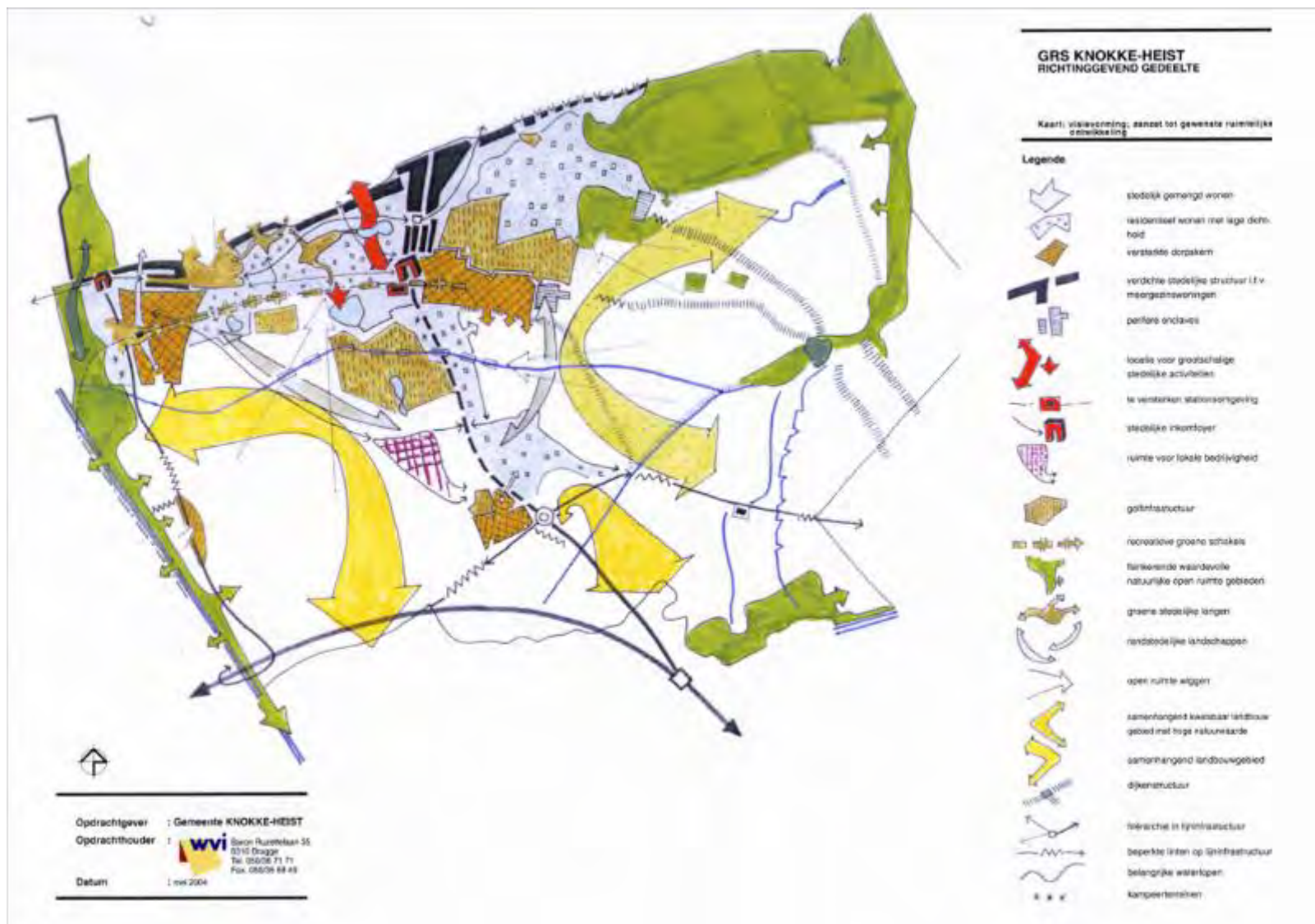
1.3.2 Te nemen maatregelen en acties

- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de woon-activiteitenconcentraties

1.4 Ruimtelijke structuur bedrijvigheid

1.4.2 Te nemen maatregelen en acties

- Ruimtelijk - economische ontwikkelingsperspectieven aangeven voor de overige bestaande zonevreemde lokale bedrijven, handel en horeca gelegen buiten bedrijventerreinen en buiten de kern.



Overzichtskarta uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist.

3. WUG en parkgebied Westkapelle

3.1 Situering

De site ligt in het zuiden van de gemeente, ten zuiden van Westkapelle –Oost, op de rand van de polders.

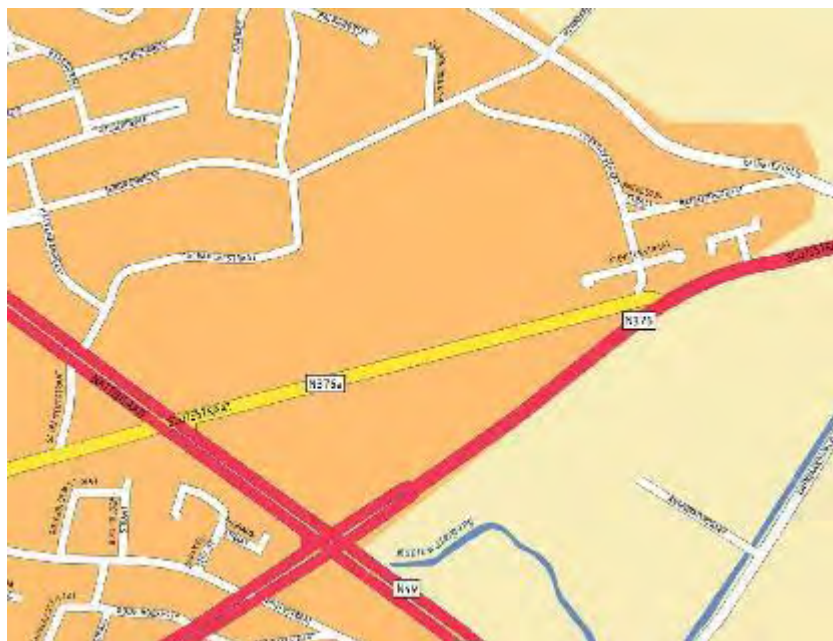
Het plangebied bestaat uit 2 delen: het noordelijke deel is het woonuitbreidingsgebied dat ten noorden wordt begrensd door de Sacramentstraat/Monnikendreef, ten oosten door de Koekoekstraat en ten zuiden door de Sluisstraat.

Het 2^{de} deel, ten zuiden van de Sluisstraat, is het parkgebied. Ten oosten is de grens de Natiënlaan en ten zuiden de Dudzelestraat.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich Westkapelle-Oost, een woongebied met hoofdzakelijk ééngezinswoningen. Ten oosten, aan de overzijde van de Natiënlaan, is er de oude kern van Westkapelle. Aan de noordwestzijde van het plangebied is er nieuwe woonontwikkeling van Vitare.

In oostelijke richting zijn er langs de Sluisstraat nog een aantal handelszaken gevestigd. Deze zijn opgenomen in het RUP Westkapelle-Oost.

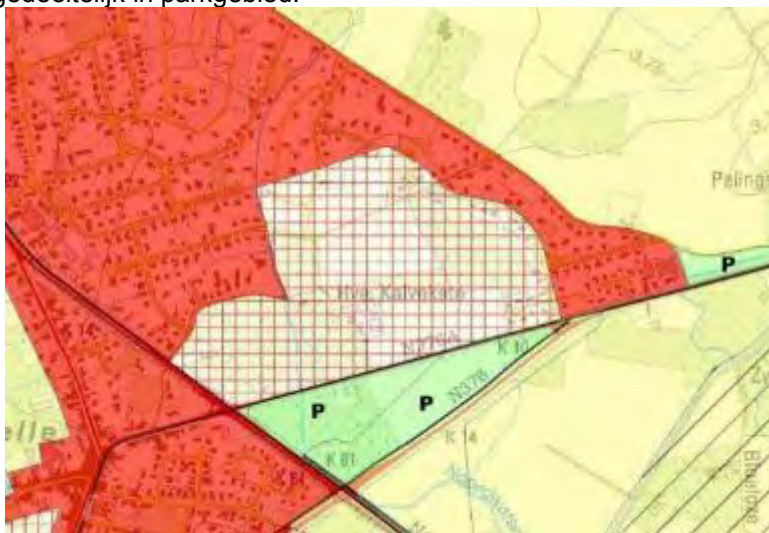
Het gebied heeft een totale oppervlakte van 27,21 ha (WUG is 19,11 ha en parkgebied is 8,1 ha)



3.2 Planningscontext

3.2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (Koninklijk Besluit van 7 april 1977) is het plangebied gedeeltelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied en gedeeltelijk in parkgebied.



De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoonbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie vervullen.

Het plangebied heeft nooit de functie WUG of park gehad maar is steeds als landbouwgebied in gebruik geweest.

Het zogenaamde parkgebied is niet in de directe nabijheid van een kern of een woonwijk gelegen. Het bevindt zich in een driehoek van straten (Natiënlaan, Sluisstraat en Dudzelestraat). Om de functie park te koppelen aan dit gebied terwijl dit zowel qua mobiliteit, bereikbaarheid als functionaliteit niet ideaal gelegen is, is niet opportuun.

3.2.1 GRUP Afbakening Zeehavengebied Zeebrugge



De afbakening van het GRUP Afbakening Zeehavengebied Zeebrugge is een planproces ter uitvoering van het RSV. Het GRUP is opgemaakt door het gewest en werd op 19 juni 2009 goedgekeurd. Het plangebied ligt gedeeltelijk in en gedeeltelijke ten noorden van het GRUP.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt het kruispunt vervangen door een rond punt en centraal komt er een aansluiting van een parallelweg die langs de A11 loopt.



Rotonde Natiënlaan - Dudzelestraat



Parallelweg met aansluiting op de Sluisstraat (rode cirkel= plangebied)

3.2.2 Herziening Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Ruimtelijke afweging van zoeklocaties in het kader van de woningbehoefte/woonprogrammatie

Wanneer het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan op basis van het technisch beleidskader woonbehoeftenraming, een woonbehoefte aantoont of op basis van de woonprogrammatie van de provincie bijkomende woongelegenheden kunnen voorzien worden, dient de gemeente op zoek te gaan naar locaties waar deze woonbehoefte kan worden opgevangen.

In eerste instantie dient hierbij gekeken te worden naar de nog vrijliggende woonuitbreidingsgebieden. Bij het aansnijden van woonuitbreidingsgebied of nieuw te bestemmen woongebied wordt de selectie van het PRS-WV gehanteerd.

In een gemeente die bestaat uit verschillende kernen, kan de berekende behoefte beleidsmatig verdeeld worden over de desbetreffende geselecteerde kernen. Gemeenten kunnen er evenwel voor opteren om hun woonbehoefte, bij onvoldoende juridisch aanbod, te concentreren in hoofddorpen of stedelijke gebieden.

Voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebied worden volgende criteria gehanteerd:

- het woonuitbreidingsgebied is gelegen in een geselecteerde kern;
- het aansnijden van het WUG in functie van de behoefte kadert binnen de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin de zoekzones op basis van ruimtelijke criteria tegenover elkaar werden afgewogen.

Wanneer er geen vrijliggende woonuitbreidingsgebieden beschikbaar zijn, of de aansnijding van dergelijk gebied ruimtelijk minder goed te verantwoorden is, kan er worden gezocht naar een locatie in agrarisch gebied. Bij de beoordeling van dergelijke optie wordt rekening gehouden met volgende principes:

- het agrarisch gebied ligt kerngebonden of kernversterkend: het sluit onmiddellijk aan bij de geselecteerde kern waarvoor het de behoefte opvangt;
- het aansnijden van agrarisch gebied kan enkel bij een geselecteerde kern, waarbij dergelijk gebied de behoefte opvangt conform de mogelijke ontwikkelingen van betreffende kern. Enkel bij een hoofddorp kan ervoor geopteerd worden om de behoefte van de volledige gemeente in dit gebied op te vangen;
- het aansnijden van agrarisch gebied voor wonen kadert binnen de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin de zoekzones op basis van volgende ruimtelijke criteria worden afgewogen:
 - Omwille van de multimodale ontsluiting van de zone;
 - Omwille van waterproblematiek, technische haalbaarheid om de zone te bebouwen;
 - Omwille van een ruimtelijk beter bij de kern aangesloten ligging;
 - Omwille van waardevolle landschappelijke kenmerken;
 - Omwille van de gewenste agrarische structuur.
- aangezien ervoor gekozen wordt de behoefte niet in een WUG op te vangen, omwille van duidelijk aantoonbare ruimtelijke redenen, dient eenzelfde oppervlakte WUG tezelfdertijd herbestemd te worden naar een agrarische bestemming.

Specifiek voor dit woonuitbreidingsgebied geldt dat hier een zonevreemd landbouwbedrijf gesitueerd is. Dit landbouwbedrijf is nog actief.

De gemeente wenst dan ook (conform het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) om dit WUG momenteel nog niet aan te snijden en te bevriezen tot na de overige te voorziene ontwikkelingen (Heulebrug, Duinenwater en Keuvelwijk).

Het WUG is immers niet gelegen bij de kern van Knokke en ligt niet in de buurt van de voorzieningen van het stedelijk gebied en de collectieve vervoersknooppunten. Een grote woonontwikkeling is op die locatie dan ook niet verantwoord.

Het betrokken WUG is, omwille van de waterhuishouding van het gebied, aangeduid als signaalgebied. De Vlaamse regering heeft intussen haar goedkeuring gehecht aan de visie van de gemeente die erin bestaat om het gebied om te zetten naar agrarisch gebied waarbij alvast de beperkte zones in de onmiddellijke omgeving van de waterlopen een openruimtebestemming krijgen die verdere berging in functie van overstromingen garanderen.

In het GRS wordt aangegeven dat het WUG voorlopig niet kan worden aangesneden.

Voor het gebied betekent dit een (tijdelijke) omzetting of herbestemming naar agrarisch gebied.

De ontwikkeling van een woonaanbod aansluitend bij de kern van Knokke werd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan aangehaald als afwerking van het stedelijk gegeven van Knokke-dorp.

Het is een uitdrukkelijke beleidskeuze om nieuwe woonontwikkelingen eerst te voorzien bij de kern van Knokke. Wanneer er bijkomende woonontwikkelingen worden voorzien, is het niet de bedoeling om deze in te planten op zuivere 'autolocaties', maar eerder nabij collectieve vervoersknooppunten (trein, tram, knooppunt buslijnen) en (stedelijke) voorzieningen (handel, horeca, scholen, (openbare) diensten, ...).

Om die reden is het aangewezen om eerst Knokke te versterken en pas nadien te kijken naar mogelijke bijkomende woonontwikkelingen.

3.2.3 Herziening Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied

Het PRUP legt de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist vast door middel van een grenslijn. Deze afbakeningslijn heeft een beleidsmatige betekenis, namelijk binnen de grenslijn voert men stedelijk gebied-beleid en buiten de afbakening voert men een buitengebied-beleid. De grenslijn vormt tevens een ruimtelijk referentiekader waaraan concrete acties (programmatische elementen, herbestemmingen en suggesties voor mogelijke acties in het stedelijk gebied) voor het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied kunnen gekoppeld worden.

Het plangebied (woonuitbreidingsgebied en parkgebied) is niet binnen deze afbakening gelegen.

Dit betekent dat het gedeelte woonuitbreidingsgebied planologisch niet in aanmerking komt voor aansnijding. Woonaanbod dient immers gecreëerd te worden binnen de bovengenoemde afbakening.

Het gedeelte parkgebied is ook bij deze herziening niet binnen deze afbakening gelegen.

Ten zuiden van Knokke-Dorp werd de afbakeningslijn verruimd en krijgt het agrarisch gebied een herbestemming als woon(uitbreidings)gebied. Dit gebied ligt aansluitend bij het stedelijk gebied waar al de voorzieningen aanwezig zijn, daardoor wordt er geopteerd om het WUG Westkapelle tijdelijk op te heffen en dit tijdelijk om te zetten naar agrarisch gebied. Momenteel is dit gedeelte van het WUG en het aangrenzende parkgebied reeds in gebruik voor de landbouw.

Voor het gedeelte agrarisch gebied dat gelegen is binnen de uitbreiding van de Herziening van de Afbakening van Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied kan een ontwikkeling in functie van wonen gebeuren.



3.2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist



Figuur: gewenste nederzettingstructuur (GRS) - 2004

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden volgende beleidsdoelstellingen aangehaald betreffende de gewenste nederzettingstructuur:
“Voorstel tot gefaseerde realisatie van bijkomend woonaanbod”;

Voor fase 1 is dit de verwezenlijking van een multifunctionele stationsomgeving. Voor fase 2 is dit een beperkte invulling van de woonuitbreidingsgebieden t.h.v. de Natiënlaan en Westkapelle en fase 3: het aanduiden van een zoekzone voor het wonen t.h.v. het onafgewerkt gegeven van Knokke-Dorp.

Voor fase 2:

- Aan de oostzijde van de Natiënlaan situeert zich binnen het woonuitbreidingsgebied achter het handelslint tot de Kragendijk residentiële bebouwing in recente verkavelingen. Een verdere invulling als afwerking van het woongebied naar de polderruimte toe, is dan ook een logisch gevolg, het betreft een 14-tal verspreide percelen gelegen tussen afgewerkte verkavelingen.
- Verdere invulling van het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Monnikendreef: 51 percelen
Het bestuur wenst slechts een klein deel van het woonuitbreidingsgebied ten noorden van de Monnikendreef aan te snijden. Het gebied houdt een logische invulling in van de bestaande bebouwde toestand en is vnl. bedoeld om een aanbod te creëren van betaalbare huisvesting voor de inwoners van Westkapelle.

Fase 3 : aanduiden van een zoekzone voor het wonen ter hoogte van het onafgewerkt gegeven rond Knokke-Dorp

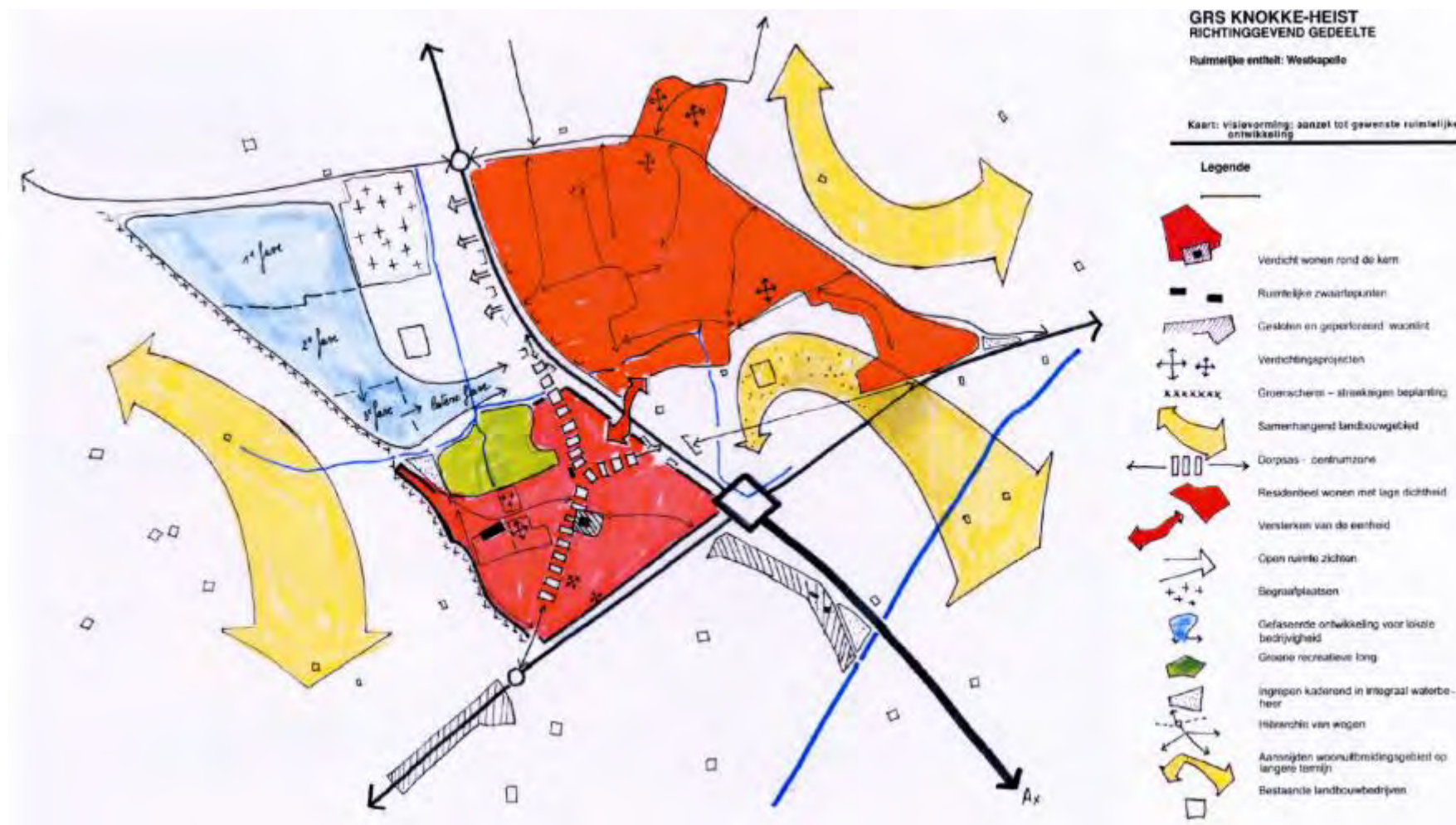
- De straten ten zuiden van de Jan Devischstraat, zoals de Bremlaan, de Meidoornlaan, Apollo XI-laan... hebben momenteel geen eindpunt en lopen onafgewerkt ten einde tegenaan een gefragmenteerde open ruimte, waardoor er een vrij onafgewerkt gegeven ontstaat. Deze zone dient daarom te worden gereserveerd als zoekzone, waardoor een versterking van het wonen wordt voorzien als afwerking van het stedelijk gegeven van Knokke dorp. Het gebied kan enkel aangesneden worden na de opmaak van een woonplan en in samenspraak met de provincie.

Fase 4: te reserveren woonuitbreidingsgebied

Het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Sacramentstraat en ten noorden van de Sluisstraat wenst het bestuur voorlopig niet aan te snijden en dan ook te reserveren tot na de overige te voorziene ontwikkelingen.

In de aanzet tot gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt het plangebied aangeduid als samenhangend landbouwgebied met een bestaand landbouwbedrijf en specifiek voor het WUG als “aansnijden woonuitbreidingsgebied op langere termijn”.

Het andere deel (parkgebied) werd in het structuurplan niet weerhouden als belangrijk groengebied of landschappelijk waardevol gebied. Ook in de gewenste ruimtelijke structuur van de kern Westkapelle wordt dit parkgebied niet weerhouden als belangrijk gegeven voor de kern. De ontwikkeling van een groene, recreatieve long wordt t.h.v. het bestaande voetbalterrein gezien.



Figuur: uittreksel GRS Knokke-Heist - 2004

3.3 Bestaande feitelijke toestand – WUG en parkgebied Westkapelle

3.3.1 Historiek

WUG

De naam van de boerderij gelegen in het woonuitbreidingsgebied, “Kalvekeete”, komt reeds vroeg (1184) in diverse middeleeuwse oorkonden voor. Het hof of de heerlijkheid van Calvekete, gesitueerd tussen de Heerweg en de Calvekeetdijk, was in de middeleeuwen in het bezit van een vierschaar of rechtbank die volledige rechtsmacht had over dit gebied. De huidige benaming “ ’t Galgenveld” naast de boerderij, verwijst trouwens naar een plaats waar vroeger veroordeelden werden opgehangen.

In de jaren 1920 kwam de grond in het bezit van Camiel De Vlamynck en bewerkte hij de landerijen die tot op vandaag nog in de familie zijn en dezelfde uitbating kennen (landbouw met als nevenactiviteit hoeveproducenten en educatie). Er is mogelijkheid tot het bezoeken van de boerderij vb. met de klas of als groep.

Parkgebied

Op de stafkaart van 1954 en 1959 is reeds merkbaar dat er in de loop van de tijd niet veel verandert is aan de gebruik van het gebied. Zo staat er op dezelfde locatie als vandaag een loods en waren de overige gronden in gebruik als landbouwgrond (zowel weilanden als akkers / wisselend gebruik). Ook de poel / vijver was reeds aanwezig. De Noordwatergang was smaller dan vandaag.

Ook op de luchtfoto van 1990 kan men dit nog waarnemen.

Vanaf 1995 werd in het westelijke gedeelte van het plangebied (beperkt) het tuinbouwbedrijf Ghekiere Landscaping uitgebaut. In eerste instantie gebeurde dit aan de zijde van de Sluisstraat, in de nabijheid van de loods. Op de luchtfoto kan men zien dat in 2000 aanvang werd genomen met de aanleg van de kweekbedden en demonstratietuin zoals hij op vandaag bestaat en dat de overige gronden nog steeds een landbouwfunctie hebben.



Stafkaart 1959



Luchtfoto 1990



Luchtfoto 1995



Luchtfoto 2000

3.3.2 Bestaande toestand

WUG

Het plangebied bestaat ten noorden van de Sluisstraat uit een boerderij, Hof ter Kalvekete, met een aantal stallen en landerijen. Aan de west-, oost- en noordzijde ontwikkelt zich het woongebied Westkapelle-Oost, bestaande uit residentiële ééngezinswoningen (oorspronkelijke verkavelingen). Ten zuiden ligt een parkgebied, gedeeltelijk in gebruik genomen door een tuinbouwbedrijf.

Dit gedeelte van de Sluisstraat wordt in het GRS niet geselecteerd.

De site wordt gekenmerkt door een lange oprijlaan met bomen, waarbij zich aan de linkerzijde een paardenpiste bevindt. Ten noorden van deze paardenpiste is er een paardenstalling met educatief lokaal en opslag.

Centraal gelegen is er het woonhuis met in de aansluitende bebouwing de verwerking en verkoop van hoeveproducten (boter, karnemelk, pudding, chocopasta, chocomousse, rijstpap, yoghurt en plattekaas, harde kazen, eieren, aardappelen, ajuin en fruitsappen).

Op het terrein zijn er verder nog stallen voor vleesvee en melkvee, een loods/stalling voor opslag van materiaal en machines, een loods/stalling voor stro, voor opslag aardappelen, mestopslag en buitenopslag van voeding voor de koeien.

In het gebied, dat afgebakend en doorkruist wordt door afwateringsgrachten is er aan de noordwestzijde nog een woning aanwezig.

Op vandaag wordt op Hof ter Kalvekete per jaar een 15-20-tal scholen ontvangen om een toelichting en rondleiding te krijgen over het landbouwleven. Ook andere verenigingen, zoals KWB, KVLV, JNM en zelfs buitenlandse groepen worden hier ontvangen. Je kan vanaf de boerderij een fietsroute volgen langs ongekende fietswegels en daarna proeven van de hoeveproducten.

In de weide, gelegen langs de boerderij, komen jeugdverenigingen jaarlijks op kamp/ bivak. Dit gebeurt in tenten. De gebouwen van de boerderij worden hiervoor niet ter beschikking gesteld.



Toegang tot het landbouwbedrijf



Zicht op woning, winkel streekproducten



Ontvangstruimte (educatief lokaal)



Ontvangstlokaal (met keuken en toog)



Buitenpiste en paardenstalling



Buitenopslag



Opslag stro



Weide oostzijde oprijlaan

Stalling vleesvee en opslag



Waterloop op grens plangebied (westzijde)

Weide westzijde oprijlaan



Afwateringsgracht op grens plangebied (oostzijde)



Zicht op landbouwbedrijf vanaf Monnikendreef



Woningen aan Monnikendreef



Woning Sacramentstraat

Parkgebied

Het gedeelte Parkgebied bestaat uit een spie landbouwgrond.

Binnen dit gebied situeert zich aan de westzijde een loods met woning, een aantal serres, kweekbedden en een demonstratietuin waar perken worden ingezaaid om vb. zaadmengels te testen (Ghekiere Landscaping).

Ten zuiden van de Dudzelestraat ligt de aanzet tot de polders. Tevens aan de zuidzijde ontwikkelen zich op vandaag werkzaamheden van de A11, met de aanleg van de rotonde t.h.v. Dudzelestraat-Natiënlaan en een aantakking op de Dudzelestraat (ten oosten van de Natiënlaan) voor het verkeer richting Sluis.

Dit gedeelte van de Sluisstraat wordt in het GRS niet geselecteerd.

De landbouwgronden zijn gedeeltelijk weiland en gedeeltelijk akkerland. Hier bevinden zich geen constructies.

Op de gronden van tuinbouwbedrijf Ghekiere Landscaping zijn alle constructies gebundeld aan de zijde van de Sluisstraat. De demonstratietuin en de kweekbedden nemen het grootste gedeelte van het plangebied in. Centraal in het plangebied is er een wadi / vijver die zorgt voor de afwatering van het gebied naar de Noordwatergang. Het plangebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door deze Noordwatergang die soms het terrein (gedeeltelijk) laat overstromen.





Loods met uitbaterswoning



Zicht op toegang tuinbouwbedrijf



Parking werknemers



Opslag in serre



Opslag groenafval



Opslag houten palen



Zicht op dreef



Kweekbedden (winter)



Spiegeltuin



Vijver



Tentoonstellingstuin (zomer)



Zicht op Noordwatergang



Kweekbedden vaste planten



Kweekbedden zaaimengsels



Kweekbedden



Akkers t.h.v. Sluisstraat



Weiland t.h.v. kruispunt Sluisstraat - Dudzelestraat

Bestaande toestand plangebied



Bestaande toestand landbouwbedrijf



Bestaande toestand Ghekiere Landscaping



3.4 Bestaande, juridische toestand

RUIMTELIJK

Gewestplan(nen)

Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
 Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen
 Algemene plannen van aanleg
 Bijzondere plannen van aanleg
 Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
 Verkavelingsvergunningen
 Bouwvergunningen

Gelegen in het gewestplan Brugge Oostkust (KB 07.04.1977)

Het plangebied is gelegen in een zone voor woonuitbreidingsgebied en een zone voor parkgebied

GRUP Afbakening Zeehavengebied Zeebrugge.

Geen.

Geen.

Geen.

Geen.

31043/9833/V/584/1 – verkavelen van gronden gelegen Sacramentstraat – 01/10/2009 (W)

Sluisstraat 25	• 31043/17186/B/2017/136 – verbouwen van een woning – 18/08/2017 (V)
Sluisstraat 27	• 31043/4126/B/1976/248 – bouwen stal en loods – 21/10/1976 (V) • 31043/2286/B/1990/444 – bouwen loods en rundveeststal na afbraak – 22/04/1991 (V) • 31043/4126/B/1995/154 – verbouwen en moderniseren melkveeststal – 11/08/1995 (V) • 31043/2286/B/2011/9 – herbouwen en uitbreiden van een stalconstructie – regularisatie – 09/04/2011 (W) • 31043/17186/B/2017/136 – verbouwen van een woning – 18/08/2017 (V) • 31043/16585/B/2015/177 – bouwen van 18 woningen – 20/11/2015 (vervallen)
Sluisstraat 42a	• 31043/16430/B/2015/718 – plaatsen van een publiciteitsbord – 03/04/2015 (W)
Sacramentstraat 46	• 31043/12470/B/1974/149 – bouwen van een woonhuis – 27/06/1974 (V)
Natiënlaan 305	• 31043/3077/B/1988/278 – verbouwen hofstede tot restaurant/tea-room – 24/10/1988 (V)

Vastgestelde bouwovertreedingen

Geen.

Milieuvergunningen

Sluisstraat 27	• 31043/811/1/E/1 - het uitbreiden van een veeteeltbedrijf • 31043/811/2/E/2 - het uitbreiden en regulariseren van een veeteeltbedrijf • 31043/811/2/E/3 - het wijzigen van een bestaand veeteeltbedrijf • 31043/811/1/A/1 – het uitbaten van een veeteeltbedrijf • 31043/811/1/G/1 - grondwaterwinning 3 m³/dag en 908 m³/jaar - Cat. A
----------------	--

Bodemvervuiling

Geen geregistreerde bodemattesten.

SECTORAAL

Natuur

Ramsargebieden Geen.

Vogelrichtlijngebieden Geen.

Habitatrichtlijngebieden Geen.

Gebieden van het duinendecreet Geen.

Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN),
decreet Natuurbehoud Geen.

Vlaamse of erkende natuurreservaten Geen.

Bosreservaten Geen.

Natuurinrichting Geen.

Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur Geen.

Biologische waarderingskaart Geen, in de buurt:

- aan de noordzijde van het plangebied: complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen.
- aan de oost zijde van het plangebied: biologisch waardevol gebied.

Water

Beschermingszones grondwaterwinningen
Bevaarbare waterlopen
Onbevaarbare waterlopen (Klasse)

Overstromingsgevoelige gebieden

Infiltratiegevoelige gebieden
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden
Erosiegevoelige gebieden
Hellingenkaart
Winterbedkaart
Risicozones overstromingen
Recent overstroomd gebied (ROG)
Van nature overstroombaar gebied (NOG)

Geen.

Geen.

Onbevaarbare waterloop – WH8.11.2 - Noordwatergang

Niet-geklasseerde waterloop - WH8.13.1 – niet-benoemde waterloop

Kleine delen van het WUG-gebied zijn mogelijk overstromingsgevoelig.

Grote delen van het parkgebied (wei- en akkerland) zijn effectief overstromingsgevoelig.

Neen.

Het gebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

De randen van het gebied zijn erosiegevoelig.

Het volledige gebied ligt binnen een helling van 0,5% en 5%.

Geen.

Geen.

Geen.

Overstroombaar vanuit zee.

Landbouw

Ruilverkaveling

Geen.

Landschap

Beschermde monumenten
Beschermde dorpsgezichten
Beschermde landschappen
Beschermde stadsgezichten
Erfgoedlandschappen

Geen.

Geen.

Geen.

Geen.

Geen.

Landschapsatlas Vlaanderen
Ankerplaatsen – Relictzones –
Lijnrelictten - Puntrelictten

Geen.

Inventaris bouwkundig erfgoed

't Hof ter Calvekeete – ID 58497

Verkeer

Rooilijnen
Buurt- en voetwegen

Gewestweg, bouwlijn bevindt zich op 8m van de rooilijn.

Sacramentstraat: buurtweg nr. 6

Monnikendreef: buurtweg nr. 10

Tss Sluisstraat en Sacramentstraat (oostzijde van de Noordwatergang): voetweg nr.30

Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...) Geen.



Biologische waarderingskaart



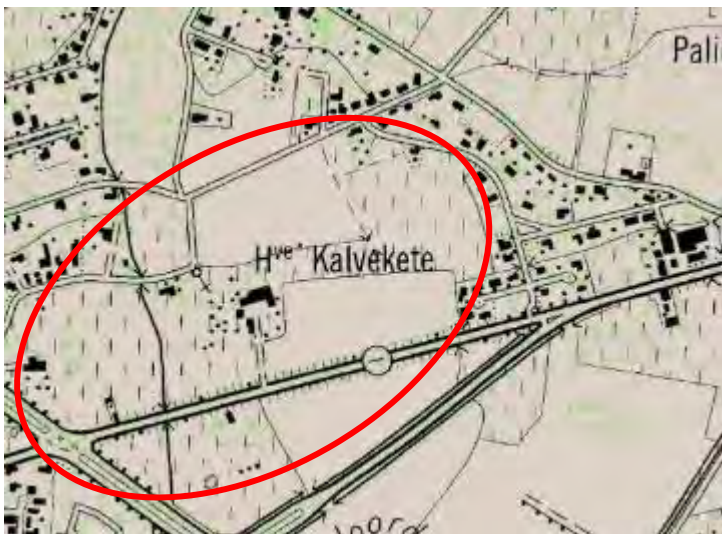
VHA-atlas



Overstromingsgevoelige gebieden



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Erosiegevoelige gebieden



Hellingenkaart



Trage wegen

Toelichting watertoetskaarten

Het RUP is gekarteerd als 'mogelijks overstromingsgevoelig gebied', d.w.z. dat slechts bij zeer extreme weersomstandigheden overstromingen mogelijk zijn.

Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1), er dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie indien een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m.

Hellingenkaart : overwegend kleine hellingen tussen 0,5%-5%.

Het plangebied ligt volledig in een van nature overstroombaar gebied (NOG), nl. in een gebied van nature overstroombaar vanuit zee. In praktijk overstroomt het gebied niet, maar wordt de waterhuishouding gecontroleerd door de Zwinpolder. In het plangebied liggen geen recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstromingen.

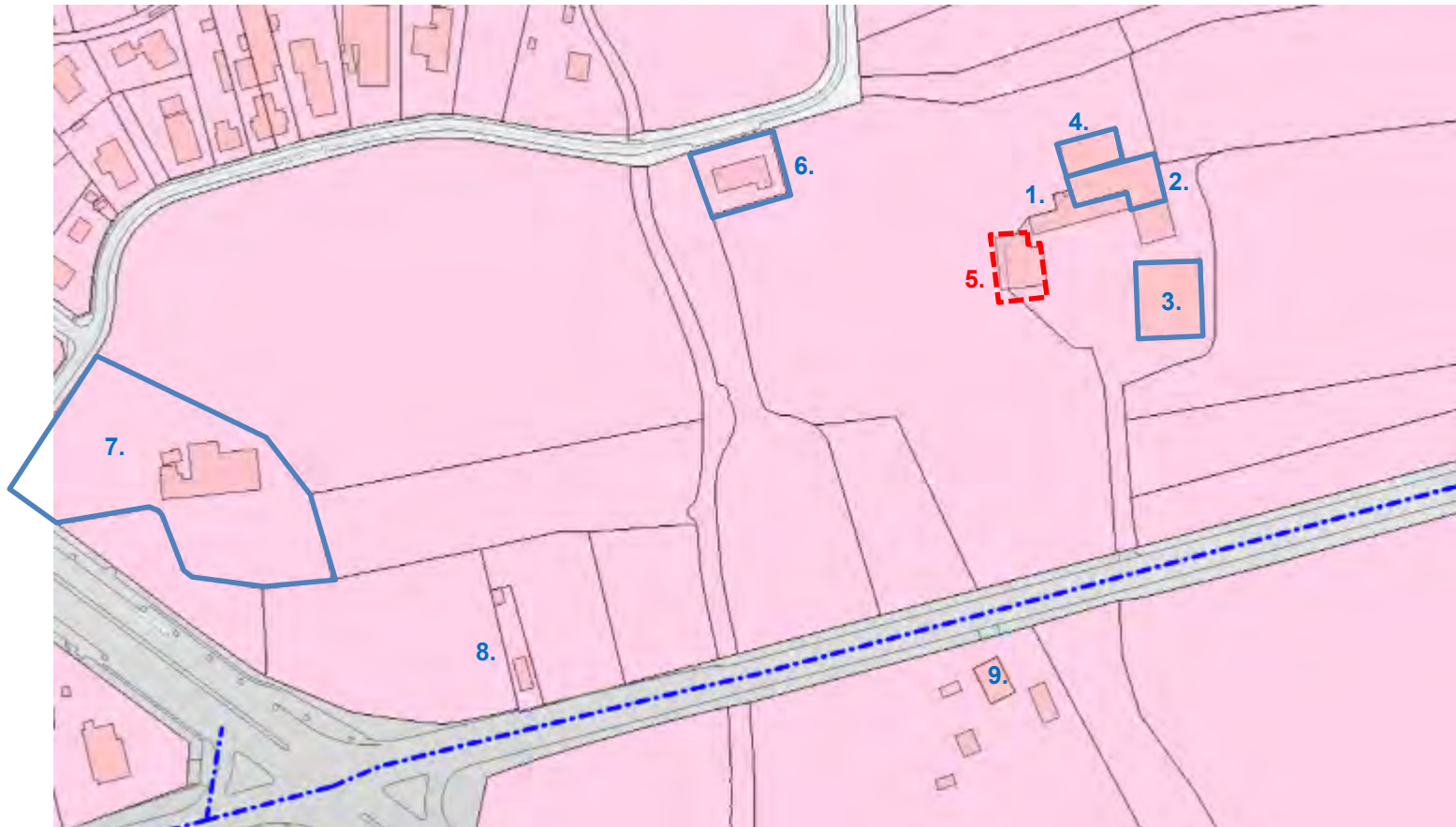
Het gebied is gecategoriseerd als niet - infiltratiegevoelig gebied en behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

Het RUP neemt o.a. concreet de volgende maatregelen in acht :

- Bundelen van de gebouwen
- Verharding beperken;
- Afwateringsgrachten / waterlopen behouden;
- Ondergrondse constructies in hoofdzaak onder gebouwen.

Bestaande stedenbouwkundige vergunningen

1. Woning wordt reeds vermeld rond 1150 – wordt geacht vergund te zijn
2. 31043/4126/B/1976/248 - bouwen stal en loods – 21/10/1976 (V)
3. 31043/2286/B/1990/444 - bouwen loods en rundveeststal na afbraak – 22/04/1991 (V)
4. 31043/4126/B/1995/154 - verbouwen en moderniseren melkveeststal – 11/08/1995 (V)
5. 31043/2286/B/2011/9 - herbouwen en uitbreiden van een stalconstructie – regularisatie – 09/04/2011 (W)
6. 31043/12470/B/1974/149 – bouwen van een woonhuis – 27/06/1974 (V)
7. 31043/3077/B/1988/278 - verbouwen hofstede tot restaurant/tea-room – 24/10/1988 (V)
8. Woning dateert van 1936 – wordt geacht vergund te zijn
9. Loods reeds aanwezig in 1959 (zie stafkaart) - functiewijziging naar handelsruimte reeds in 1992 (zie bijlage) - functiewijziging sinds 1 mei 2000 vergunningsplichtig – wordt geacht vergund te zijn. De geïntegreerde verblijfsunit is voor regularisatie vatbaar nu de functie zone-eigen wordt.



Bijlage vestiging handelsfunctie sinds 16 april 1992

Handelsregister te: BRUGGE Nr. 60.515

FORMULIER II/A

VERZOEK OM WIJZIGING VAN DE INSCHRIJVING VAN EEN NATUURLIJK PERSOON (1)
(artikelen 13,14,15,16 van de gecoördineerde wetten op het handelsregister).

Naam (2): GHEKIERE
Voornamen: Marcus ASMM
Woonplaats: Piers-De-Raveschootlaan 63 8300 KNOKE-HEIST, Albertlaan, LB
Geboorteplaats en -datum: BRUGGE 20/03/1960

Griffies van de rechtbanken waarbij de verzoeker eventueel reeds is ingeschreven, en de inschrijvingsnummers: geen

De inlichtingen die bij artikel 8,7 "bis en 12 "(3) van de gecoördineerde wetten op het handelsregister zijn voorgeschreven, voor zover deze niet reeds in vroegere opgaven voorkomen: reeds aangegeven

In de inschrijving aan te brengen wijziging(en) (4):

Formulier nr.: I/A (5) van: 28/12/1984
Rubriek(en) nr.: 1. Woonplaats "Albertlaan 68 8300 KNOKE-HEIST" wordt "Piers-De Raveschootlaan 63 8300 KNOKE-HEIST"
5b adres van de inrichting waar de handelsverzaamheid zal worden uitgeoefend "Zevacote 22 8300 KNOKE-HEIST" wordt "Sluisatstraat 42a 8300 KNOKE-HEIST"

Door ondergetekende: GERDA GYSEL, handelend als (6) xyzkxw, lasthebber (r)
naar waarheid opgemaakt te: KNOKE-HEIST

N.V. KANTOOR GYSEL
ELISABETH KANIN
8300 KNOKE-HEIST
TEL. 069 60.88.61
GERDA GYSEL, BESTAANDER

Vermeldingen van de griffie

Ontvangen 1012 Frank 5294

BRUGGE 16-04-1992

Visum van de griffier
Zegel Handelsrecht

Bijlage adreswijziging sinds 1 september 1991

[illegible]

3.5 Signaalgebied Hoeve Kalvekete

Op 31/03/2017 nam de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor dit signaalgebied. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

De fiche beschrijft voor het signaalgebied “Hoeve Kalvekete” de gekozen beleidsopties (ontwikkelingsperspectief) en het vervolgtraject op basis van deze ontwerp-startbeslissing, zoals voorbereid door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

In dit rapport wordt een algemene situering van het signaalgebied weergegeven en motiveert men de afbakening van het signaalgebied.

Verder wordt de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied beschreven en worden de diverse visies op dit gebied besproken.

Er wordt ook aangegeven voor welke beleidsoptie(s) gekozen is/zijn en welk instrument en/of initiatiefnemer hieraan gekoppeld zijn.

Ook bevat de nota de conclusies voor het signaalgebied en de richting op basis waarvan de omzendbrief “Richtlijnen voor de toepassing van de watertoets bij het vrijwaren van het waterbergend vermogen in signaalgebieden” in dit gebied toegepast moet worden.



Figuur: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding wegen, waterlopen en de watertoetskaart.

De huidige planologische bestemming van het signaalgebied in het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977) is woonuitbreidingsgebied. Het signaalgebied omvat niet het volledige woonuitbreidingsgebied. Het gedeelte van het WUG ten noorden van de Seringendreef/Monnikendreef is immers reeds ontwikkeld, evenals de oostelijke bebouwde rand van het WUG langs de Koekoekstraat (gelegen in het gemeentelijk RUP Westkapelle-Oost).

In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) werden overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten opgesteld aan de hand van hydraulische modellen. De overstromingsgevaarkaarten geven geen informatie wat betreft de gevolgen, de kwetsbaarheid voor of het risico van de overstromingen.

Quasi het ganse gebied is volgens de ORL kaart vatbaar voor overstromingen. Weliswaar zijn niet alle zones met gelijke kans onderhevig. De onmiddellijke omgeving van de voorkomende waterlopen hebben een kans om minstens 1 maal om de 10 jaar te overstromen.



Figuur: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstromde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

Er werden in het kader van de ROG kartering op heden geen contouren ingetekend binnen het gebied. Dit betekent niet noodzakelijkerwijze dat er zich geen overstromingen hebben voorgedaan.

De effectief overstromingsgevoelige gebieden op de watertoetskaart beperken zich tot de onmiddellijke omgeving van de waterlopen.

De overstromingen die zich voordoen in het signaalgebied beperken zich gemiddeld tot het buiten de oevers treden van de waterlopen en grachtenstelsel in de onmiddellijke omgeving.



Figuur: digitaal hoogtemodel van de ruimere omgeving van het signaalgebied

Ruimtelijk gezien sluit het signaalgebied, woonuitbreidingsgebied, onmiddellijk aan op de woonkern van Westkapelle.

Het signaalgebied is gelegen buiten de contour van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist. Dit betekent dat dit WUG planologisch niet in aanmerking komt voor aansnijding. Woonaanbod dient immers gecreëerd te worden binnen de bovengenoemde afbakening.

De gemeente wenst het WUG waarvoor nog geen verkavelingen zijn gerealiseerd of vergund op korte en middellange termijn niet aan te snijden. Hiervoor zou een bestemmingswijziging geïnitieerd worden via een gemeentelijk RUP.

Conform het GRS en opgenomen in het RUP afbakening van het kleinstedelijk gebied wordt de afwerking van Knokke-Dorp (momenteel gelegen in agrarisch gebied) opportuener geacht dan een verdere ontwikkeling in Westkapelle. Immers ook de handel, scholen, sportaccommodaties en de kern liggen direct aansluitend bij dit plangebied.

Toch dient de mogelijkheid behouden dat, indien er op lange termijn noodzaak zou zijn om opnieuw een gebied aan te snijden voor de opvang van de woonbehoefte, vb. omdat er niet meer voldoende woonaanbod ter beschikking is, deze locatie mee in overweging kan worden genomen. Het betreft hier immers een op dit moment aangeduid woonuitbreidingsgebied conform het gewestplan.

3.6 Afbakening plangebied

Het woonuitbreidingsgebied zoals het voorkomt op het gewestplan heeft reeds meerdere ontwikkelingen ondergaan.

Het deel van het woonuitbreidingsgebied aan de zijde van de Koekoekstraat (woningen in open bebouwing) werd opgenomen in het RUP Westkapelle-Oost.

Het deel boven de Monnikendreef en aanpalend aan het RUP Westkapelle-Oost werd reeds verkaveld en grotendeels bebouwd (verkavelingen Middelhoek en Polderhoek).

Ten westen van de Noordwatergang werd er door Vitare een ontwikkeling opgestart in functie van sociaal wonen. De stedenbouwkundige vergunning voor deze ontwikkeling is ondertussen vervallen (aanvang van de werken niet binnen 2 jaar). Naar aanleiding hiervan werd door het college beslist om dit gedeelte van het WUG in de onmiddellijke toekomst niet aan te snijden.

Het zuidelijke deel werd in de studie rond het signaalgebied Hoeve Kalvekete aangeduid als openruimte met waterberging.

Het eigenlijke plangebied dat wordt opgenomen in het RUP Zuidelijke Rand Westkapelle is het resterend deel van het woonuitbreidingsgebied dat gelegen is binnen het signaalgebied.



Legende

-  woongebied volgens gewestplan
-  RUP Westkapelle-Oost
-  vergunde verkaveling
-  sociale huisvesting Vitare (vervallen)
-  signaalgebied
-  openruimte met waterberging
-  zonevreemde woning

3.7 Verantwoording voorschriften

Het plangebied kan worden opgedeeld in 2 delen, nl. de landbouwgronden (weilanden, akkers en landbouwbedrijf) en het tuinbouwbedrijf. De gronden zijn momenteel gelegen in woonuitbreidingsgebied of in parkgebied waardoor deze gronden beschouwd worden als zonevreemd. Immers een landbouwbedrijf in een woonuitbreidingsgebied of een tuinbouwbedrijf in een parkgebied zijn niet zone-eigen. Bijvoorbeeld bij een stedenbouwkundige aanvraag tot drainage van de landbouwgronden of het plaatsen van een loods voor de uitbating van het landbouw- of tuinbouwbedrijf zou dit leiden tot een mogelijke weigering. Dit hypothekeert de ontwikkeling en het voortbestaan van beide bedrijven. Toch kan men stellen dat minstens de landbouwactiviteit zowel als de gebouwen vergund zijn, of worden geacht vergund te zijn, daar op deze locatie reeds lang voor de invoering van het gewestplan landbouwactiviteiten plaatsvonden.

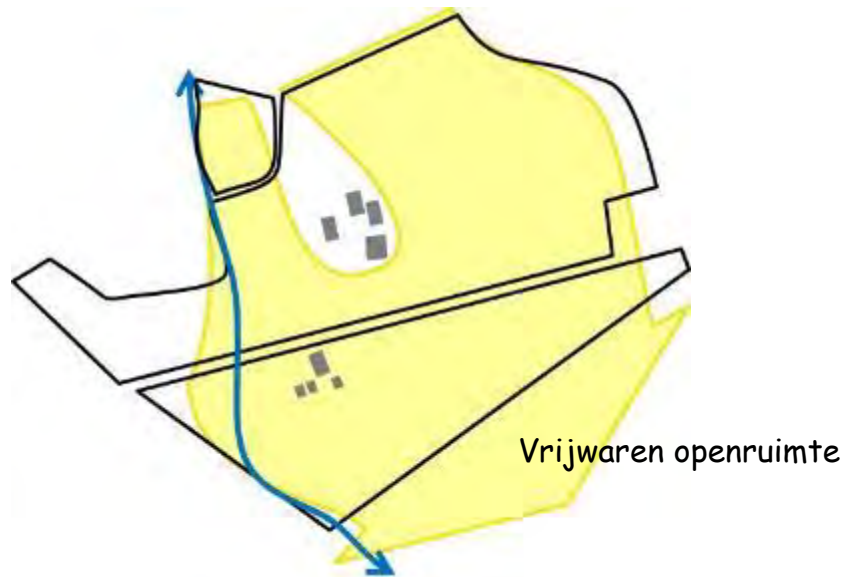
Om in te spelen op de noden van de bedrijven en zijn activiteiten wordt de functie (landbouw en tuinbouw) bestendigd.

De gebouwen dienen, zoals op vandaag, gebundeld te worden en in functie te staan van de activiteit met maximaal 1 (uitbaters)woning. De gebouwen staan allemaal in dienst van het landbouwbedrijf of het tuinbouwbedrijf, de uitbaterswoning van het tuinbouwbedrijf is geïntegreerd in de loods.

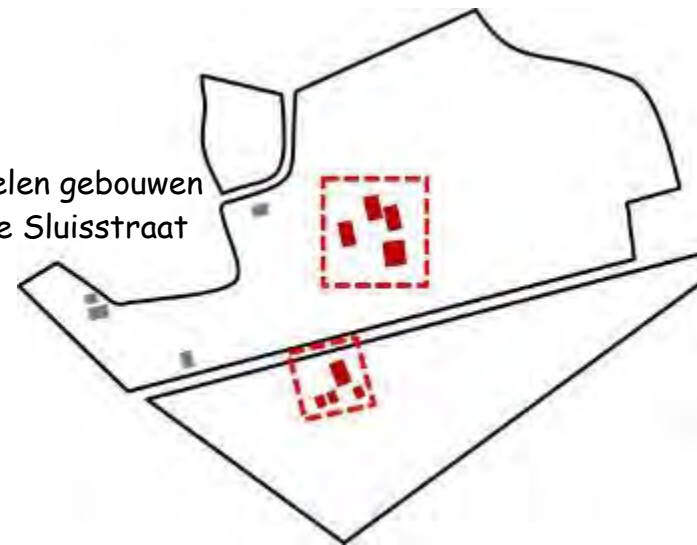
Voor woningen die binnen het plangebied gelegen zijn wordt de mogelijkheid gegeven om deze te behouden en uit de zonevreemdheid te halen.

Voor de woningen, gelegen langs de Sacramentsstraat en de Sluisstraat, dient rekening gehouden met de aanduiding van het signaalgebied Kalvekete. Dit signaalgebied ligt op de westgrens van het plangebied en loopt noordelijk door tot aan de Seringendreef. Het gedeelte woonuitbreidingsgebied in de oksel en ten zuiden van de Sacramentsstraat wordt door dit signaalgebied geraakt. Voor het zuidelijk gedeelte werd reeds een aanvraag ingediend tot groepswoningbouw door Vitare. Deze stedenbouwkundige vergunning is op vandaag vervallen.

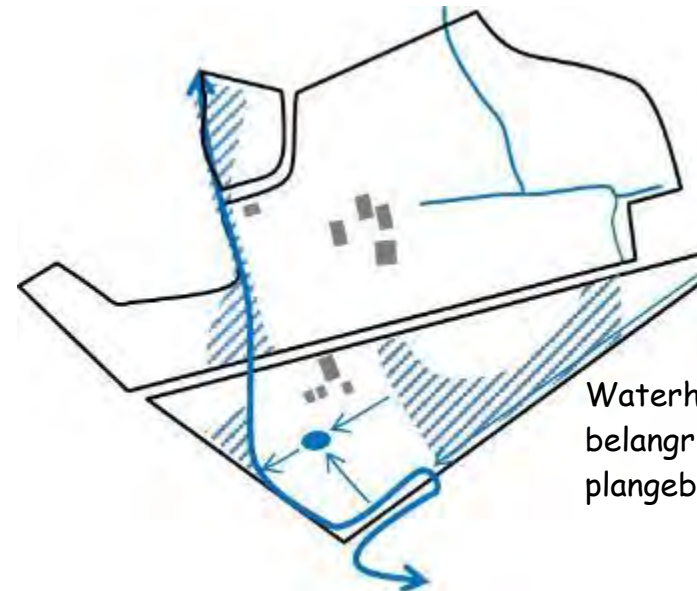
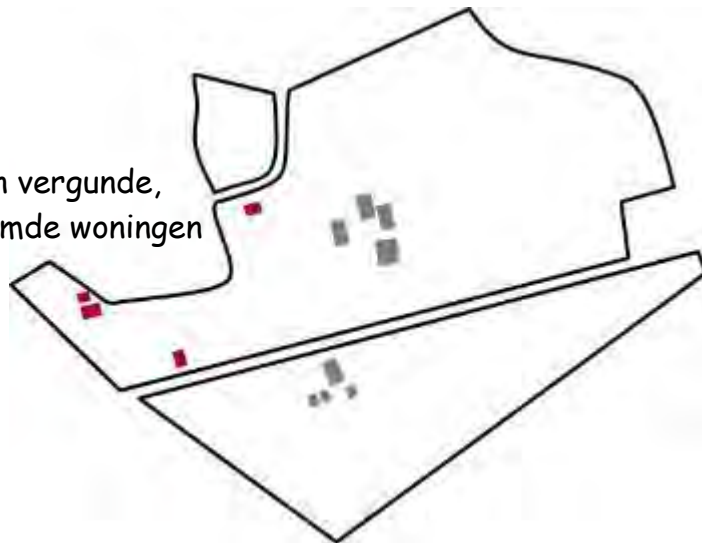
3.8 Concepten



Bundelen gebouwen
aan de Sluisstraat



Behouden vergunde,
zonevreemde woningen



Waterhuishouding als
belangrijk gegeven in
plangebied

3.9 Vertaling naar voorschriften

De landbouwactiviteit wordt als hoofdfunctie beschouwd. De landbouwgronden worden bestendigd als agrarisch gebied. Tevens wordt de mogelijkheid geboden voor het landbouwbedrijf om, in nevenbestemming, verkoop van hoeveproducten, landbouweducatie en hoevetoerisme (bv. ook jeugdkampen) toe te laten.

Het tuinbouwbedrijf wordt ook bestendigd op zijn locatie en krijgt beperkte uitbreidingsmogelijkheden (vooral ifv functionaliteit) die gebundeld dienen te worden aan de Sluisstraat. De kweekbedden en demonstratietuin maken deel uit van het tuinbouwbedrijf maar hier kunnen geen constructies worden opgericht.

De waterhuishouding in dit gebied is, mede door de aanwezigheid van de Noordwatergang en de nabijheid van het signaalgebied Hoeve Kalvekete, een belangrijk gegeven. Er dient rekening hiermee rekening gehouden voor ondergrondse constructies, verhardingen en reliëfaanpassingen.

De vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen binnen het plangebied kunnen behouden blijven.

4. Activiteitenconcentratie Schapenbrug

4.1 Situering

De site ligt in het zuidoosten van de gemeente, ten oosten van Westkapelle –Oost, op de rand van de polders. Het plangebied wordt ten noordwesten begrensd door de Hazegrasstraat en ten zuiden door de Zwinvaartstraat.

Het gebied heeft een totale oppervlakte van 0,52 ha.



4.2 Planningscontext

4.2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (Koninklijk Besluit van 7 april 1977) is het plangebied Activiteitencluster Schapenbrug gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

4.2.2 GRUP Zwinpolders



De afbakening van het GRUP Zwinpolders is een planproces ter uitvoering van het RSV. Het GRUP is opgemaakt door het gewest. Het GRUP werd op 30 januari 2015 definitief vastgesteld.

Het plangebied ligt aangrenzend aan dit GRUP Zwinpolders.

Door de uitsnede van het plangebied uit de contouren van het PRUP Zwinpolders kan de gemeente de mogelijke ontwikkeling van deze zonevreemde activiteitencluster verder onderzoeken.

4.2.3 Herziening Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied

Het PRUP legt de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist vast door middel van een grenslijn. Deze afbakeningslijn heeft een beleidsmatige betekenis, namelijk binnen de grenslijn voert men stedelijk gebiedsbeleid en buiten de afbakening voert men een buitengebiedsbeleid. De grenslijn vormt tevens een ruimtelijk referentiekader waaraan concrete acties (programmatische elementen, herbestemmingen en suggesties voor mogelijke acties in het stedelijk gebied) voor het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied kunnen gekoppeld worden.

Het plangebied Activiteitenconcentratie Schapenbrug is ook bij de herziening niet binnen deze afbakening gelegen.

4.2.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Binnen de polderruimte worden de essentiële functies van het open ruimtegebied gevrijwaard en dient de bestaande bedrijvigheid zoveel mogelijk te worden beperkt. De beperkingen worden hier gedifferentieerd naar gelang het bedrijf geïsoleerd ligt in de open ruimte of geconcentreerd ligt aanpalend aan een woongebied of binnen een woon - activiteitenconcentratie.

Als woon - activiteitenconcentratie waar zich heel wat bedrijvigheid bevindt, kunnen o.a. worden aangeduid het woon- en handelslint onmiddellijk aanpalend aan de Zwinnevaart (Schapenbrug).

4.3 Bestaande, feitelijke toestand – Sluisstraat t.h.v. Hazegrasstraat

4.3.1 Historiek

Het gehucht Schapenbrug ligt daar waar de Sluisstraat de Zwinnevaart kruist. Vroeger was deze breder, en lag er een brug waardoor de buurtschap aan zijn naam komt.

Circa 1930 werd de Sluisstraat ook wel Grensweg genoemd o.m. vanwege het nog bewaarde voormalige tolhuis (nr. 63) en dit bracht met zich mee dat er een afspanning was. Door dit alles ontstond er enige bedrijvigheid en ontwikkelde zich dit gehucht.

Op vandaag zijn er nog steeds een aantal winkels en een restaurant aanwezig.

4.3.2 Bestaande toestand

Het plangebied bestaat uit een handelslint gecombineerd met wonen.

Dit handelslint bevat o.a. een groenten- en fruithandel (Tino's), een delicatessenwinkel (Stephan), een viswinkel (Vispaleis Schapenbrugge) en een restaurant (Schaepenbrug).

Ten noorden en ten oosten bevinden zich de zwinpolders, ten zuiden het open polderlandschap.

De aanwezige woningen zijn ééngezinswoningen. Deze ééngezinswoningen bevinden zich in de oksel van de Hazegrasstraat en de Sluisstraat in een grillige perceelsstructuur. De wooncluster wordt niet mee opgenomen in het plangebied. De mogelijkheden voor deze woningen zijn deze cfr "Titel 4 – afdeling 2 – Basisrechten voor zonevreemde constructies" van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tino's neemt de grootste oppervlakte in binnen het plangebied. De handelszaak in groenten, fruit en bloemen bestaat uit een winkel, permanente koelcellen, een bureauruimte, binnen- en buitenopslag en achteraan op het perceel een stalplaats voor bestelwagens en afvalwagens. Deze stalplaats is gelegen in een aansluitende weide, toebehorend tot de handelszaak.

Boven de opslagloods / koelcel is een woning ondergebracht.

Tijdens specifieke feestperiodes worden extra (tijdelijke) koelcellen geplaatst. Deze worden achteraan op het perceel geplaatst. Soms worden er ook tenten opgetrokken om bv. tijdens de allerheiligenperiode chrysanten te stockeren.

Voor de gebouwen van Tino's wordt een groot gedeelte ingenomen voor het stallen van rekken met bloemen. D.w.z. dat er bijna geen parking op eigen terrein aanwezig is.

Het uitladen van de vracht- en/of bestelwagens die de groenten en fruit aanvoeren gebeurt momenteel in open lucht en in weer en wind. Dit komt niet ten goede aan de kwaliteit van het koopwaar. Ook het inladen van de bestelwagens van Tino's om te vervoeren naar de verschillende restaurants gebeurt in open lucht. De vracht- en/of bestelwagens laden en lossen tussen huisnummer 57 en 59 waardoor er voor de omgeving mogelijks lawaaihinder ontstaat door een draaiende motor. Ook is er gevaar door interferentie van de vracht- en/of bestelwagens met de bezoekers omdat er op 2 locaties en op korte afstand van elkaar zowel een in- en uitrit aanwezig is.

De handelszaken die gevestigd zijn in het vroegere tolhuis zijn eerder kleinschalig. Zo is een delicatessenwinkel die ook brood verkoopt en een viswinkel. De ruimte voor de viswinkel wordt ingenomen door banken en sandwichborden. Parkeren is hier niet mogelijk.

Het restaurant, aan de zuidzijde, heeft een ruime parking en een terras aan de zijde van de Zwinnevaart.

Bij de verschillende handelspanden en het restaurant is er meestal een woning aanwezig.



Oud tolhuis met bakkerij en viswinkel



Doorgang bestelwagens Tino's



Tino's



Links: toegang tot achterliggend perceel
Rechts: toegang tot paardenhouderij



Woningen ten westen van Zwinnevaart



Woningen ten westen van Zwinnevaart



Achterzijde woningen Hazegrassstraat



Achterzijde woningen Hazegrassstraat



Achterzijde Tino's vanaf Hazegrassstraat



Zicht op parking restaurant



Terras restaurant aan Zwinnevaart



Restaurant Schaepenbrug



Zwinnevaart (zuidzijde)



Zwinnevaart (noordzijde)



Zicht op handelsconcentratie



Uitstal koopwaar (bloemen)



Koelcel



Buitenopslag / uitstal koopwaar



Parking bestelwagens



Vrachtwagens voor afval



Parking personeel



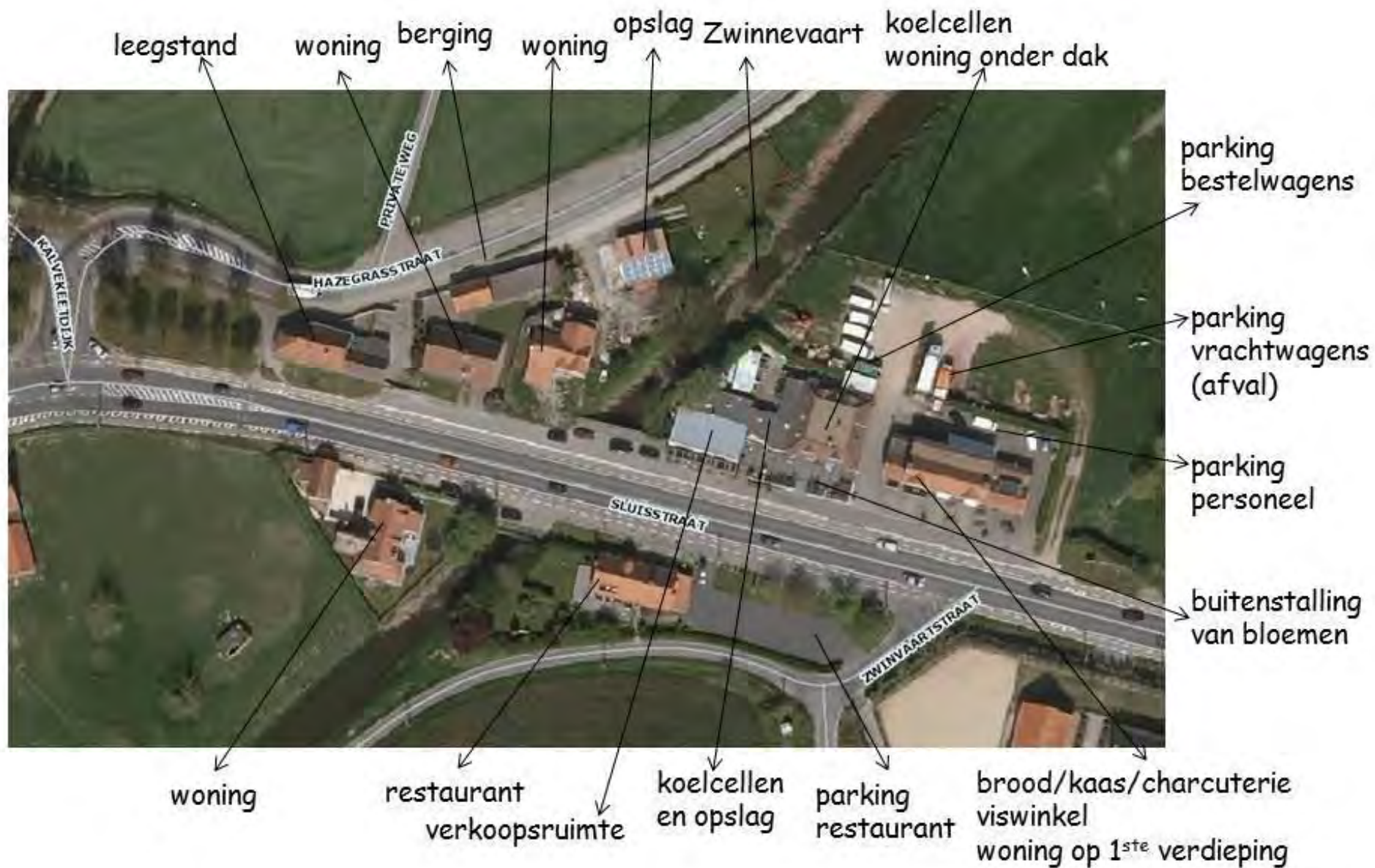
Viswinkel



Brood/kaas/charcuterie-winkel



Toegang woning op 1^{ste} verdieping



4.4 Bestaande, juridische toestand

RUIMTELIJK

Gewestplan(nen)

Gelegen in het gewestplan Brugge Oostkust (KB 07.04.1977)

Het plangebied is gelegen in een zone voor (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied.

Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Geen. Plangebied aangrenzend aan GRUP Zwinpolders.

Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

Geen.

Algemene plannen van aanleg

Geen.

Bijzondere plannen van aanleg

Geen.

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Geen.

Verkavelingsvergunningen

Geen.

Bouwvergunningen

Sluisstraat 57	1043/2127/B/1990/330 – herstellen en ombouwen koeling – 29/10/1990 (V) 31043/3734/B/1994/7 - saneren en uitbreiden dakvolume bestaand gebouw met in het dakvolume 1 woning – 26/05/1995 (V)
Sluisstraat 59 nu huisnr. 59-61-63	31043/2256/B/1990/344 – verbouwen woonhuis tot winkelruimte met woongelegenheid – 28/11/1990 (V)
Sluisstraat 68	31043/2833/B/1986/5 - bouwen van een landhuis na afbraak geteisterde panden 31043/2833/B/1988/152 - wijzigen bestemming - van woonhuis naar horecazaal met woning – 13/06/1988 (V)

Vastgestelde bouwovertradingen

Geen.

Milieuvergunningen

Sluisstraat 53	Melding klasse 3 - het uitbaten van een bovengrondse propaangastank van 1.600 liter
Sluisstraat 55-57	Melding klasse 3 - het lozen van normaal huisafvalwater in de openbare riolen
Sluisstraat 68	Melding klasse 3 - het uitbaten van een propaangastank van 1.000 liter

Bodemvervuiling

Geen geregistreerde bodemattesten.

SECTORAAL

Natuur

Ramsargebieden	Geen.
Vogelrichtlijngebieden	Geen, in de buurt aan de oostzijde: het Zwin.
Habitatrichtlijngebieden	Geen.
Gebieden van het duinendecreet	Geen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Geen.
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen.
Bosreservaten	Geen.
Natuurinrichting	Geen.
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen.
Biologische waarderingskaart	Geen, in de buurt: • aan de noordwestzijde van het plangebied: biologisch waardevol gebied. • aan de noordzijde van het plangebied: biologisch minder waardevol gebied. • aan de noordoostzijde van het plangebied: biologisch waardevol gebied.

Water

Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen.
Bevaarbare waterlopen	Geen.
Onbevaarbare waterlopen (Klasse)	Waterloop 1 ^{ste} categorie – WH8 Zwinnevaart.
Overstromingsgevoelige gebieden	Het volledige plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig, net als de omgeving.
Infiltratiegevoelige gebieden	Neen.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Het gebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).
Erosiegevoelige gebieden	Kleine delen van het gebied zijn erosiegevoelig.
Hellingenkaart	Het volledige gebied ligt binnen een helling van 0,5% en 5%.
Winterbedkaart	Geen.
Risicozones overstromingen	Geen.
Recent overstroomd gebied (ROG)	Geen.
Van nature overstroombaar gebied (NOG)	Overstroombaar vanuit zee.

Landbouw

Ruilverkaveling

Geen.

Landschap

Beschermd monumenten

Geen.

Beschermd dorpsgezichten

Geen.

Beschermd landschappen

Geen.

Beschermd stadsgezichten

Geen.

Erfgoedlandschappen

Geen.

Landschapsatlas Vlaanderen

Ankerplaatsen – Relictzones –

Lijnrelicten - Puntrelicten

De oostzijde van het plangebied: relictzone Zwinpolders tussen Knokke-Heist en Damme en het Polderlandschap van Middelburg

Verkeer

Rooilijnen

Gewestweg, bouwlijn bevindt zich op 8m van de rooilijn.

Buurt- en voetwegen

Hazegrasstraat: buurtweg nr. 10.

Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)

Geen.



Vogelrichtlijngebied



Biologische waarderingskaart



Overstromingsgevoelige gebieden



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Erosiegevoelige gebieden



Hellingenskaart



Landschapsatlas



Trage wegen

Toelichting watertoetskaarten

Het RUP is gekarteerd als 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied', d.w.z. dat slechts bij zeer extreme weersomstandigheden overstromingen mogelijk zijn.

Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1), er dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie indien een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m.

Hellingenkaart : overwegend kleine hellingen tussen 0,5%-5%.

Het plangebied ligt volledig in een van nature overstroombaar gebied (NOG), nl. in een gebied van nature overstroombaar vanuit zee. In praktijk overstroomt het gebied niet, maar wordt de waterhuishouding gecontroleerd door de Zwinpolder. In het plangebied liggen geen recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstromingen.

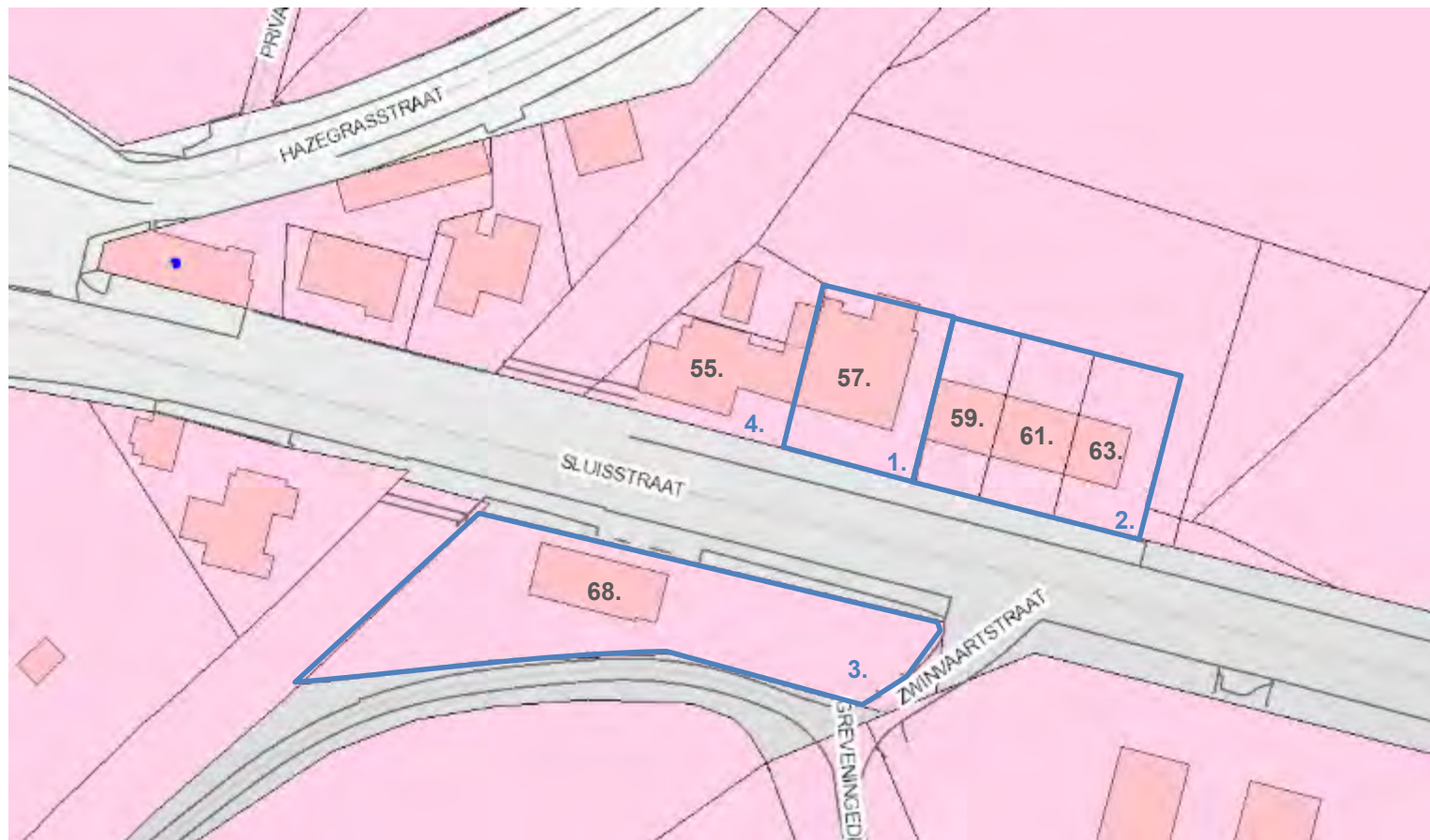
Het gebied is gecategoriseerd als niet - infiltratiegevoelig gebied en behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

Het RUP neemt o.a. concreet de volgende maatregelen in acht :

- Verharding beperken;
- Waterbuffering voorzien;
- Bebouwingspercentage opleggen;
- Afstand tot waterloop behouden;
- Beperken ondergrondse constructies onder de gebouwen.

Bestaande stedenbouwkundige vergunningen

1. 31043/2127/B/1990/330 – herstellen en ombouwen koeling – 29/10/1990 (V) – herstellen en uitbreiden koeling met berging
31043/3734/B/1994/7 - saneren en uitbreiden dakvolume bestaand gebouw – 26/05/1995 (V) met op het gelijkvloers een koelinstallatie, berging en garage en in het dakvolume 1 woning. Deze koelinstallatie en berging horen bij de handelsvestiging in fruit en groenten. Huisnummers 55 en 57 betreft 1 handelsvestiging.
2. 31043/2256/B/1990/344 – verbouwen woonhuis tot winkelruimte met 1 woongelegenheid – 28/11/1990 (V)
3. 31043/2833/B/1986/5 - bouwen van een landhuis na afbraak geteisterde panden – 13/01/1986 (V)
31043/2833/B/1988/152 - wijzigen bestemming - van woonhuis naar horecazaal met woning – 13/06/1988 (V)
4. Ingeschreven in kadaster sinds 1952 als magazijn – functiewijziging naar handelsruimte reeds in 1982 (zie bijlage) - functiewijziging sinds 1 mei 2000 vergunningsplichtig – wordt geacht vergund te zijn.



Bijlage vestiging handel in fruit en groenten sinds 29 mei 1982

Handelsregister te **BRUGGE** *duplikaat*

FORMULIER I/A n° 56442

VERZOEK OM INSCHRIJVING DOOR EEN NATUURLIJK PERSOON (1)
(artikelen 4, 5, 6, 10, 11 en 21 van de gecoördineerde wetten op het handelsregister)

1. Naam van de verzoeker: **U A E C C**

Voornamen (2): **Gysemans**

Bijnaam of achternaam: **firm**

Symbool (3): **Industrieel**

Gezinsstand: **gehuwd** (4)
gehuwd **weduwe** **landbouwer**

Gedacht: mannelijk - vrouwelijk (5): **man**

Gedachteplaats: **Brugge** Land: **België** Datum: **26 mei 1982**

Bewijs (6): **hoofdelijk**

Woonplaats: **Brugge**

Plaats: **Brugge** Bureaubus nr: **56442** Belasting: **56442**

2. Naam (2) en voornamen (2) van de echtgenote: **Kornelissen, Anna, Christina**

Plaats en datum van het huwelijk: **Brugge 2.1.78** Land: **België**

Huwelijksvereenkomst (5): **Brugge, handtekening (Christina, Anna)**

Datum van de overdracht van de echtgenote (6): **Brugge**

3. Als de verzoeker niet bevestigd is: **Brugge**

Identiteit en naam van de ouders die hem gerechtigd hebben (indien niet beiden, waarom (1) (7) en datum van de machtiging):

of gerechtigd heeft (7) en datum van de beslissing:

4. Een en ander geval, datum van overdracht van de machtiging en datum van de rechtbank voor de overdracht is p. 1000.

5. In kracht van gewijsde gezamenlijk of anderszins, behoudende de verzoeker, bedoeld in art. 25, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35 en 36 van de gecoördineerde wetten hetzij de het handelsregister (8)

naam datum het gerecht dat de beslissing heeft genomen en het bevestigd is: **Brugge**

(*) Duplicaten met met van toepassing is:

Handelsregister te **BRUGGE** **56442**

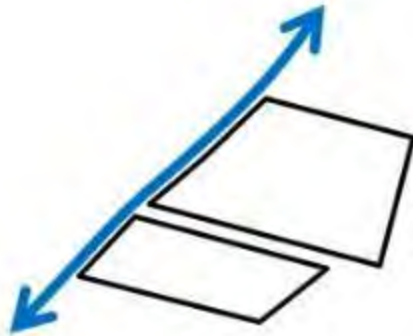
5. Als de verzoeker niet bevestigd is: **EEN of MEER inschrijvingen in exploitatie (of exploitatie) in de handel (1)**

Indien hij voornemens is **MEER DAN EEN** inschrijving in exploitatie (of exploitatie) **MEER DAN EEN** exploitant, moet getuigd worden op de bijlage A bij dit document. Het opgeven hiervan is lager. Worden getuigd:

Indien hij voornemens is **EEN ENKELE** inschrijving in exploitatie (of exploitatie) **EEN ENKELE** exploitant:

6. De enige handelszaak of overname of de handelszaak of overname, van verschillende aard die de verzoeker voornemens is in de toekomst te doen (of te doen) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100) (101) (102) (103) (104) (105) (106) (107) (108) (109) (110) (111) (112) (113) (114) (115) (116) (117) (118) (119) (120) (121) (122) (123) (124) (125) (126) (127) (128) (129) (130) (131) (132) (133) (134) (135) (136) (137) (138) (139) (140) (141) (142) (143) (144) (145) (146) (147) (148) (149) (150) (151) (152) (153) (154) (155) (156) (157) (158) (159) (160) (161) (162) (163) (164) (165) (166) (167) (168) (169) (170) (171) (172) (173) (174) (175) (176) (177) (178) (179) (180) (181) (182) (183) (184) (185) (186) (187) (188) (189) (190) (191) (192) (193) (194) (195) (196) (197) (198) (199) (200) (201) (202) (203) (204) (205) (206) (207) (208) (209) (210) (211) (212) (213) (214) (215) (216) (217) (218) (219) (220) (221) (222) (223) (224) (225) (226) (227) (228) (229) (230) (231) (232) (233) (234) (235) (236) (237) (238) (239) (240) (241) (242) (243) (244) (245) (246) (247) (248) (249) (250) (251) (252) (253) (254) (255) (256) (257) (258) (259) (260) (261) (262) (263) (264) (265) (266) (267) (268) (269) (270) (271) (272) (273) (274) (275) (276) (277) (278) (279) (280) (281) (282) (283) (284) (285) (286) (287) (288) (289) (290) (291) (292) (293) (294) (295) (296) (297) (298) (299) (300) (301) (302) (303) (304) (305) (306) (307) (308) (309) (310) (311) (312) (313) (314) (315) (316) (317) (318) (319) (320) (321) (322) (323) (324) (325) (326) (327) (328) (329) (330) (331) (332) (333) (334) (335) (336) (337) (338) (339) (340) (341) (342) (343) (344) (345) (346) (347) (348) (349) (350) (351) (352) (353) (354) (355) (356) (357) (358) (359) (360) (361) (362) (363) (364) (365) (366) (367) (368) (369) (370) (371) (372) (373) (374) (375) (376) (377) (378) (379) (380) (381) (382) (383) (384) (385) (386) (387) (388) (389) (390) (391) (392) (393) (394) (395) (396) (397) (398) (399) (400) (401) (402) (403) (404) (405) (406) (407) (408) (409) (410) (411) (412) (413) (414) (415) (416) (417) (418) (419) (420) (421) (422) (423) (424) (425) (426) (427) (428) (429) (430) (431) (432) (433) (434) (435) (436) (437) (438) (439) (440) (441) (442) (443) (444) (445) (446) (447) (448) (449) (450) (451) (452) (453) (454) (455) (456) (457) (458) (459) (460) (461) (462) (463) (464) (465) (466) (467) (468) (469) (470) (471) (472) (473) (474) (475) (476) (477) (478) (479) (480) (481) (482) (483) (484) (485) (486) (487) (488) (489) (490) (491) (492) (493) (494) (495) (496) (497) (498) (499) (500) (501) (502) (503) (504) (505) (506) (507) (508) (509) (510) (511) (512) (513) (514) (515) (516) (517) (518) (519) (520) (521) (522) (523) (524) (525) (526) (527) (528) (529) (530) (531) (532) (533) (534) (535) (536) (537) (538) (539) (540) (541) (542) (543) (544) (545) (546) (547) (548) (549) (550) (551) (552) (553) (554) (555) (556) (557) (558) (559) (560) (561) (562) (563) (564) (565) (566) (567) (568) (569) (570) (571) (572) (573) (574) (575) (576) (577) (578) (579) (580) (581) (582) (583) (584) (585) (586) (587) (588) (589) (590) (591) (592) (593) (594) (595) (596) (597) (598) (599) (600) (601) (602) (603) (604) (605) (606) (607) (608) (609) (610) (611) (612) (613) (614) (615) (616) (617) (618) (619) (620) (621) (622) (623) (624) (625) (626) (627) (628) (629) (630) (631) (632) (633) (634) (635) (636) (637) (638) (639) (640) (641) (642) (643) (644) (645) (646) (647) (648) (649) (650) (651) (652) (653) (654) (655) (656) (657) (658) (659) (660) (661) (662) (663) (664) (665) (666) (667) (668) (669) (670) (671) (672) (673) (674) (675) (676) (677) (678) (679) (680) (681) (682) (683) (684) (685) (686) (687) (688) (689) (690) (691) (692) (693) (694) (695) (696) (697) (698) (699) (700) (701) (702) (703) (704) (705) (706) (707) (708) (709) (710) (711) (712) (713) (714) (715) (716) (717) (718) (719) (720) (721) (722) (723) (724) (725) (726) (727) (728) (729) (730) (731) (732) (733) (734) (735) (736) (737) (738) (739) (740) (741) (742) (743) (744) (745) (746) (747) (748) (749) (750) (751) (752) (753) (754) (755) (756) (757) (758) (759) (760) (761) (762) (763) (764) (765) (766) (767) (768) (769) (770) (771) (772) (773) (774) (775) (776) (777) (778) (779) (780) (781) (782) (783) (784) (785) (786) (787) (788) (789) (790) (791) (792) (793) (794) (795) (796) (797) (798) (799) (800) (801) (802) (803) (804) (805) (806) (807) (808) (809) (810) (811) (812) (813) (814) (815) (816) (817) (818) (819) (820) (821) (822) (823) (824) (825) (826) (827) (828) (829) (830) (831) (832) (833) (834) (835) (836) (837) (838) (839) (840) (841) (842) (843) (844) (845) (846) (847) (848) (849) (850) (851) (852) (853) (854) (855) (856) (857) (858) (859) (860) (861) (862) (863) (864) (865) (866) (867) (868) (869) (870) (871) (872) (873) (874) (875) (876) (877) (878) (879) (880) (881) (882) (883) (884) (885) (886) (887) (888) (889) (890) (891) (892) (893) (894) (895) (896) (897) (898) (899) (900) (901) (902) (903) (904) (905) (906) (907) (908) (909) (910) (911) (912) (913) (914) (915) (916) (917) (918) (919) (920) (921) (922) (923) (924) (925) (926) (927) (928) (929) (930) (931) (932) (933) (934) (935) (936) (937) (938) (939) (940) (941) (942) (943) (944) (945) (946) (947) (948) (949) (950) (951) (952) (953) (954) (955) (956) (957) (958) (959) (960) (961) (962) (963) (964) (965) (966) (967) (968) (969) (970) (971) (972) (973) (974) (975) (976) (977) (978) (979) (980) (981) (982) (983) (984) (985) (986) (987) (988) (989) (990) (991) (992) (993) (994) (995) (996) (997) (998) (999) (1000) (1001) (1002) (1003) (1004) (1005) (1006) (1007) (1008) (1009) (1010) (1011) (1012) (1013) (1014) (1015) (1016) (1017) (1018) (1019) (1020) (1021) (1022) (1023) (1024) (1025) (1026) (1027) (1028) (1029) (1030) (1031) (1032) (1033) (1034) (1035) (1036) (1037) (1038) (1039) (1040) (1041) (1042) (1043) (1044) (1045) (1046) (1047) (1048) (1049) (1050) (1051) (1052) (1053) (1054) (1055) (1056) (1057) (1058) (1059) (1060) (1061) (1062) (1063) (1064) (1065) (1066) (1067) (1068) (1069) (1070) (1071) (1072) (1073) (1074) (1075) (1076) (1077) (1078) (1079) (1080) (1081) (1082) (1083) (1084) (1085) (1086) (1087) (1088) (1089) (1090) (1091) (1092) (1093) (1094) (1095) (1096) (1097) (1098) (1099) (1100) (1101) (1102) (1103) (1104) (1105) (1106) (1107) (1108) (1109) (1110) (1111) (1112) (1113) (1114) (1115) (1116) (1117) (1118) (1119) (1120) (1121) (1122) (1123) (1124) (1125) (1126) (1127) (1128) (1129) (1130) (1131) (1132) (1133) (1134) (1135) (1136) (1137) (1138) (1139) (1140) (1141) (1142) (1143) (1144) (1145) (1146) (1147) (1148) (1149) (1150) (1151) (1152) (1153) (1154) (1155) (1156) (1157) (1158) (1159) (1160) (1161) (1162) (1163) (1164) (1165) (1166) (1167) (1168) (1169) (1170) (1171) (1172) (1173) (1174) (1175) (1176) (1177) (1178) (1179) (1180) (1181) (1182) (1183) (1184) (1185) (1186) (1187) (1188) (1189) (1190) (1191) (1192) (1193) (1194) (1195) (1196) (1197) (1198) (1199) (1200) (1201) (1202) (1203) (1204) (1205) (1206) (1207) (1208) (1209) (1210) (1211) (1212) (1213) (1214) (1215) (1216) (1217) (1218) (1219) (1220) (1221) (1222) (1223) (1224) (1225) (1226) (1227) (1228) (1229) (1230) (1231) (1232) (1233) (1234) (1235) (1236) (1237) (1238) (1239) (1240) (1241) (1242) (1243) (1244) (1245) (1246) (1247) (1248) (1249) (1250) (1251) (1252) (1253) (1254) (1255) (1256) (1257) (1258) (1259) (1260) (1261) (1262) (1263) (1264) (1265) (1266) (1267) (1268) (1269) (1270) (1271) (1272) (1273) (1274) (1275) (1276) (1277) (1278) (1279) (1280) (1281) (1282) (1283) (1284) (1285) (1286) (1287) (1288) (1289) (1290) (1291) (1292) (1293) (1294) (1295) (1296) (1297) (1298) (1299) (1300) (1301) (1302) (1303) (1304) (1305) (1306) (1307) (1308) (1309) (1310) (1311) (1312) (1313) (1314) (1315) (1316) (1317) (1318) (1319) (1320) (1321) (1322) (1323) (1324) (1325) (1326) (1327) (1328) (1329) (1330) (1331) (1332) (1333) (1334) (1335) (1336) (1337) (1338) (1339) (1340) (1341) (1342) (1343) (1344) (1345) (1346) (1347) (1348) (1349) (1350) (1351) (1352) (1353) (1354) (1355) (1356) (1357) (1358) (1359) (1360) (1361) (1362) (1363) (1364) (1365) (1366) (1367) (1368) (1369) (1370) (1371) (1372) (1373) (1374) (1375) (1376) (1377) (1378) (1379) (1380) (1381) (1382) (1383) (1384) (1385) (1386) (1387) (1388) (1389) (1390) (1391) (1392) (1393) (1394) (1395) (1396) (1397) (1398) (1399) (1400) (1401) (1402) (1403) (1404) (1405) (1406) (1407) (1408) (1409) (1410) (1411) (1412) (1413) (1414) (1415) (1416) (1417) (1418) (1419) (1420) (1421) (1422) (1423) (1424) (1425) (1426) (1427) (1428) (1429) (1430) (1431) (1432) (1433) (1434) (1435) (1436) (1437) (1438) (1439) (1440) (1441) (1442) (1443) (1444) (1445) (1446) (1447) (1448) (1449) (1450) (1451) (1452) (1453) (1454) (1455) (1456) (1457) (1458) (1459) (1460) (1461) (1462) (1463) (1464) (1465) (1466) (1467) (1468) (1469) (1470) (1471) (1472) (1473) (1474) (1475) (1476) (1477) (1478) (1479) (1480) (1481) (1482) (1483) (1484) (1485) (1486) (1487) (1488) (1489) (1490) (1491) (1492) (1493) (1494) (1495) (1496) (1497) (1498) (1499) (1500) (1501) (1502) (1503) (1504) (1505) (1506) (1507) (1508) (1509) (1510) (1511) (1512) (1513) (1514) (1515) (1516) (1517) (1518) (1519) (1520) (1521) (1522) (1523) (1524) (1525) (1526) (1527) (1528) (1529) (1530) (1531) (1532) (1533) (1534) (1535) (1536) (1537) (1538) (1539) (1540) (1541) (1542) (1543) (1544) (1545) (1546) (1547) (1548) (1549) (1550) (1551) (1552) (1553) (1554) (1555) (1556) (1557) (1558) (1559) (1560) (1561) (1562) (1563) (1564) (1565) (1566) (1567) (1568) (1569) (1570) (1571) (1572) (1573) (1574) (1575) (1576) (1577) (1578) (1579) (1580) (1581) (1582) (1583) (1584) (1585) (1586) (1587) (1588) (1589) (1590) (1591) (1592) (1593) (1594) (1595) (1596) (1597) (1598) (1599) (1600) (1601) (1602) (1603) (1604) (1605) (1606) (1607) (1608) (1609) (1610) (1611) (1612) (1613) (1614) (1615) (1616) (1617) (1618) (1619) (1620) (1621) (1622) (1623) (1624) (1625) (1626) (1627) (1628) (1629) (1630) (1631) (1632) (1633) (1634) (1635) (1636) (1637) (1638) (1639) (1640) (1641) (1642) (1643) (1644) (1645) (1646) (1647) (1648) (1649) (1650) (1651) (1652) (1653) (1654) (1655) (1656) (1657) (1658) (1659) (1660) (1661) (1662) (1663) (1664) (1665) (1666) (1667) (1668) (1669) (1670) (1671) (1672) (1673) (1674) (1675) (1676) (1677) (1678) (1679) (1680) (1681) (1682) (1683) (1684) (1685) (1686) (1687) (1688) (1689) (1690) (1691) (1692) (1693) (1694) (1695) (1696) (1697) (1698) (1699) (1700) (1701) (1702) (1703) (1704) (1705) (1706) (1707) (1708) (1709) (1710) (1711) (1712) (1713) (1714) (1715) (1716) (1717) (1718) (1719) (1720) (1721) (1722) (1723) (1724) (1725) (1726) (1727) (1728) (1729) (1730) (1731) (1732) (1733) (1734) (1735) (1736) (1737) (1738) (1739) (1740) (1741) (1742) (1743) (1744) (1745) (1746) (1747) (1748) (1749) (1750) (1751) (1752) (1753) (1754) (1755) (1756) (1757) (1758) (1759) (1760) (1761) (1762) (1763) (1764) (1765) (1766) (1767) (1768) (1769) (1770) (1771) (1772) (1773) (1774) (1775) (1776) (1777) (1778) (1779) (1780) (1781) (1782) (1783) (1784) (1785) (1786) (1787) (1788) (1789) (1790) (1791) (1792) (1793) (1794) (1795) (1796) (1797) (1798) (1799) (1800) (1801) (1802) (1803) (1804) (1805) (1806) (1807) (1808) (1809) (1810) (1811) (1812) (1813) (1814) (1815) (1816) (1817) (1818) (1819) (1820) (1821) (1822) (1823) (1824) (1825) (1826) (1827) (1828) (1829) (1830) (1831) (1832) (1833) (1834) (1835) (1836) (1837) (1838) (1839) (1840) (1841) (1842) (1843) (1844) (1845) (1846) (1847) (1848) (1849) (1850) (1851) (1852) (1853) (1854) (1855) (1856) (1857) (1858) (1859) (1860) (1861) (1862) (1863) (1864) (1865) (1866) (1867) (1868) (1869) (1870) (1871) (1872) (1873) (1874) (1875) (1876) (1877) (1878) (1879) (1880) (1881) (1882) (1883) (1884) (1885) (1886) (1887) (1888) (1889) (1890) (1891) (1892) (1893) (1894) (1895) (1896) (1897) (1898) (1899) (1900) (1901) (1902) (1903) (1904) (1905) (1906) (1907) (1908) (1909) (1910) (1911) (1912) (1913) (1914) (1915) (1916) (1917) (1918) (1919) (1920) (1921) (1922) (1923) (1924) (1925) (1926) (1927) (1928) (1929) (1930) (1931) (1932) (1933) (1934) (1935) (1936) (1937) (1938) (1939) (1940) (1941) (1942) (1943) (1944) (1945) (1946) (1947) (1948) (1949) (1950) (1951) (1952) (1953) (1954) (1955) (1956) (1957) (1958) (1959) (1960) (1961) (1962) (1963) (1964) (1965) (1966) (1967) (1968) (1969) (1970) (1971) (1972) (1973) (1974) (1975) (1976) (1977) (1978) (1979) (1980) (1981) (1982) (1983) (1984) (1985) (1986) (1987) (1988) (1989) (1990) (1991) (1992) (1993) (1994) (1995) (1996) (1997) (1998) (1999) (2000) (2001) (2002) (2003) (2004) (2005) (2006) (2007) (2008) (2009) (2010) (2011) (2012) (2013) (2014) (2015) (2016) (2017) (2018) (2019) (2020) (2021) (2022) (2023) (2024) (2025) (2026) (2027) (2028) (2029) (2030) (2031) (2032) (2033) (2034) (2035) (2036) (2037) (2038) (2039) (2040) (2041) (2042) (2043) (2044) (2045) (2046) (2047) (2048) (2049) (2050) (2051) (2052) (2053) (2054) (205

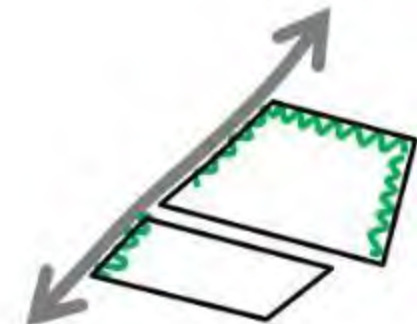
4.6 Concepten



Zwinnevaart als structuurbepalend element



Handelsconcentratie met verscheidenheid aan functies



Bufferen van de activiteiten t.o.v. water en open landschap

4.7 Verantwoording en vertaling naar voorschriften

De keuze om deze activiteitenconcentratie te bestendigen op deze locatie is conform de opties genomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en is mede ingegeven door het historische karakter van de site. Door de aanwezigheid van het tolhuis ontstond er reeds vroeg enige bedrijvigheid en ontwikkelde zich dit gehucht.

Deze handelsconcentratie wordt bestendigd en de groenten- en fruitwinkel Tino's krijgt de mogelijkheid om ifv van wetgeving, functionaliteit en mobiliteit een loods op te richten. Er kan geen uitbreiding zijn van de bestaande verkoopsoppervlakte.

De fruit- en groentehandel heeft op vandaag slechts beperkte stapelruimte voor stockeren van handelswaar en onvoldoende ruimte voor functionele mobiliteit op het bestaande terrein. Door een reorganisatie van de site, het oprichten van een loods waar het laden en het lossen van de eigen bestelwagens in het gebouw gebeurt en waardoor er qua mobiliteit en geluidshinder er zich minder problemen voordoen wordt tegemoet gekomen aan de problemen die zich vandaag stellen.

De handelszaak is gelegen langs een gewestweg, de bereikbaarheid is hierdoor optimaal. Door het inperken van het aantal in- en uitritten van 2 naar 1 kan men stellen dat er tegemoet gekomen wordt aan de beperking van de erfontsluitingen op een gewestweg.

Doordat er geen uitbreiding van de verkoopsruimte mogelijk is wordt er ook geen bijkomende dynamiek gecreëerd, het oprichten van de loods is een louter functionele ingreep (mobiliteit, geluidshinder, wetgeving,...).

De aanwezigheid van andere handelszaken op de site zorgt voor complementariteit (vb. mobiliteit) en verweving van functies, i.p.v. op verschillende locaties te stoppen om te winkelen zijn er hier een 3-tal complementaire winkels gevestigd.

Voor de site van het restaurant wordt de mogelijkheid geboden om de hoofdbestemming horeca te behouden. Een woonfunctie dient wel aanwezig te zijn.

Vertaling naar voorschriften:

De handelszaken kunnen in hoofdfunctie blijven bestaan en krijgen (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden ifv wetgeving.

Enkel de groente- en fruitwinkel krijgt de mogelijkheid op een opslag- en overslagloods op te richten zonder uitbreiding van de verkoopsoppervlakte.

Het restaurant met woongelegenheid krijgt de mogelijkheid om deze (hoofd)functie te behouden.

Het aantal woongelegenheden dient maximaal gelijk te blijven.

5. RUIMTEBOEKHOUDING

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in woongebied.

	Bestemming gewestplan	Oppervlakte	Bestemming in RUP	Oppervlakte
Plangebied WUG en parkgebied Westkapelle	Woonuitbreidingsgebied Parkgebied	19ha 11a 19ca 08ha 09a 36ca	Agrarisch gebied Woongebied	26ha 43a 21ca 77a 34ca
Plangebied Activiteitencluster Schapenbrug	Agrarisch gebied	72a 79ca	Woongebied	72a 79ca

Plangebied WUG en Parkgebied Westkapelle is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding agrarisch gebied en gedeeltelijk woongebied.

Plangebied Activiteitencluster Schapenbrug is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding wonen.

Dit cfr. het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

6. ASPECT SCREENING

Een plan en een programma is van rechtswege plan-MER-plichtig indien ze betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecomunicatie, toerisme, ruimtelijke ordening of grondgebruik, en het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project, opgesomd in de bijlagen I, II en III van het MER-besluit 2004 (art. 4.2.3, § 2, 1° DABM).

Wanneer een dergelijk plan of programma evenwel (uitsluitend) het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, dan moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer, aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I DABM, aantoont dat het plan of het programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben (art. 4.2.3, § 3 DABM). Deze plannen en programma's vallen onder de zgn. screeningsplicht. In de screening wordt nagegaan of het voorgenomen plan of programma aanzienlijke milieueffecten kan ressorteren. Indien zulks niet kan worden uitgesloten, is een plan-MER vereist. In het andere geval kan de screening volstaan.

Het voorgenomen RUP heeft weliswaar betrekking op ruimtelijke ordening en vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage III van het MER-besluit 2004, maar betreft een plan dat het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau bepaalt. Er werd een plan-m.e.r.-screening opgemaakt, waarin het volgende wordt besloten:

“Omdat het RUP uitgaat van een behoud van bestaande toestand voor het gebied, meer bepaald voor deelplan WUG en Parkgebied Westkapelle en activiteitenzone Schapenbrug, zijn de effecten zeer beperkt.

Het plan gaan voor het deelplan WUG en Parkgebied Westkapelle het woonuitbreidingsgebied en parkgebied omzetten naar agrarisch gebied conform het huidige gebruik (+ enkel woonpercelen van zonevreemde woningen die zone-eigen gemaakt worden). Door het behoud van de bestaande toestand en het vrijwaren van bijkomende bebouwing worden geen aanzienlijke effecten verwacht voor de biodiversiteit, de fauna en flora, de bodem, het landschap, het water en het geluid of stofhinder.

Het plan zal ook geen aanzienlijk effect hebben op de mobiliteit, cultureel en archeologisch erfgoed.

Het plan, zal wel effect hebben op de stoffelijke goederen, meer bepaald op de waarde van de gronden en gebouwen. Door het omzetten van woongebied naar landbouwgebied ontstaat er een planschade. Door het omzetten van parkgebied naar landbouwgebied en omzetten van landbouwgebied naar zone voor handel- en horeca ontstaat er een planbaten. Vergoedingen hiervoor worden door de sectorale wetgeving geregeld.

Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden”.

Op grond van deze conclusie heeft de dienst MER op 10 augustus 2017 beslist een ontheffing toe te kennen van de plan-MER-plicht (cfr. bijlage 8.1).

7. PROCESVERLOOP

Adviesvraag

- Departement Omgeving, ruimtelijke ordening
- Provincie West-Vlaanderen Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit
- Agentschap Natuur en Bos
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Agentschap Landbouw en Visserij
- VLM
- VMM
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- Oostkustpolder
- Gecoro

Procesverloop

- Gecoro: 13 september 2016
- Plenaire vergadering: 21 december 2016 en 11 mei 2017
- Gemeenteraad voorlopige vaststelling: 30 november 2017
- Openbaar onderzoek: 12 januari 2018 tem 12 maart 2018
- Gecoro: 19 juni 2018
- Herneming gemeenteraad voorlopige vaststelling: 31 januari 2019

Wetgeving (VCRO – art. 2.2.14§8 (vóór geïntegreerde MER-procedure)) bepaalt dat het RUP vervalt indien er geen definitieve vaststelling door de gemeenteraad gebeurt binnen de periode van 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek.

In de overgangsregeling van het besluit betreffende geïntegreerde planningsproces zijn in art. 25 twee voorwaarden opgenomen waarbij de gemeente kan gebruik maken om het RUP conform de 'oude' procedure af te werken:

- het verzoek tot raadpleging is uiterlijk op 30 april 2017 bezorgd aan de adviesinstanties
- uiterlijk op 31 december 2018 wordt een plenaire vergadering gehouden.

Aan beide voorwaarden is voldaan waardoor de gemeente de procedure kan hernemen. Omdat het RUP voor belanghebbende derden pas relevant begint te worden (wat de procedure betreft) bij de voorlopige vaststelling van het ontwerp wordt deze voorlopige vaststelling dan ook hernomen op de gemeenteraad van januari 2019.

- Openbaar onderzoek: 25 februari 2019 tem 25 april 2019
- Gecoro: 5 juni 2019
- Gemeenteraad definitieve vaststelling: 27 juni 2019

8. BIJLAGEN

8.1 Beslissing MER-plicht

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Van Knokke-Heist
A Verweeplein 1

8300 Knokke-Heist

kenneth.notte@knokke-heist.be

uw bericht van
12/07/2017

uw kenmerk

ons kenmerk
Omg/MER/SCRPL17187

bijlagen
1

vragen naar e-mail
Helena Van Pottelberge
Helena.vanpottelberge@vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 77 50

datum

10 AUG. 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Zuidelijke Rand Westkapelle
Beslissing plan-MER-plicht
volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,

Met uw email van 12/07/2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17187 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel:

- de zonevreemde constructies en functies zone-eigen te maken;
- de mogelijkheid tot het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied bevrozen;
- de aanwezige landbouw, gelegen in woonuitbreidingsgebied en parkgebied, bestendigen en zone-eigen maken.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenoemde plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.



pagina 1 van 2

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief.

1^o uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;

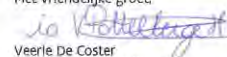
2^o uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

Aan de te voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,


Veerle De Coster
Wvd. diensthoofd dienst Mer


Afschrift : a.sculiaert@ovwi.be

pagina 2 van 2

8.2 Plenaire vergadering 21 december 2016

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (11/05/2017) – RUP ZUIDELIJKE RAND WESTKAPELLE

Afwezig

- | | |
|-----------------------------|---|
| - Dhr. Kris Demeyere | Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist |
| - Dhr. Jean-Pierre Vantorre | Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist |
| - Dhr. Jan Van Coillie | Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist |
| - Mevr. Christel Vannoppen | Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist |
| - Dhr. Kenneth Notte | Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist |
| - Mevr. Els Demaestere | Dienst Ruimtelijke Planning – Provincie |
| - Mevr. Julie Dalle | Ruimte Vlaanderen afdeling West-Vlaanderen |

Verzitting

- | | |
|---|-------------------|
| - Dhr. Lucas Vanden Bussche | Voorzitter Gecoro |
| - Departement Omgeving | |
| - LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage | |
| - Agentschap Wegen en Verkeer | |
| - Agentschap Natuur en Bos | |
| - Onroerend Erfgoed | |
| - VMM | |
| - Oostkustpolder | |
| - Landbouw en Visserij | |

Verslag

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt:

- Departement Omgeving
 - o Dienst Land en Bodembescherming: gunstig
 - o Dienst MER: opmaak screening voor voorlopige vaststelling
 - o Afdeling West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig
- Provincie West-Vlaanderen-Dienst Ruimtelijke Planning-> voorwaardelijk gunstig
- LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage -> gunstig
- Agentschap Wegen en Verkeer-> voorwaardelijk gunstig
- DeelRUP activiteitencluster: zone voor achteruitbouw dient teruggebracht op 8 meter.
- Opmerkingen:
 - o Toegang perceel via lager gecategoriseerde weg
 - o Thv kruispunten: geen nieuwe vestigingen handelszaken of gebouwen met sterk verkeersgenererende functie
 - o Toegang op minstens 70 meter van kruispunt
 - o Geen toegang thv onoverzichtelijke bocht
 - o Voor woningen en gebouwen met beperkte verkeersgenererende functie, 1 toegang met breedte van max. 4,5 meter. Voor sterk verkeersgenererende functies: 7 meter.
 - o Voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
 - o Indien noodzakelijk= mobiliteitstoets.
- Agentschap Natuur en Bos-> gunstig
- Opmerking: bij het omzetten van groene bestemmingen dient wel opgelet dat deze de taakstelling zoals voorzien in het RSV niet hypothekeert
- Vlaamse Milieu Maatschappij -> gunstig mits voorwaarden politiereglement onbevaarbare waterlopen
- Onderhoudstrook aan de Zwinnevaart dient gewijzigd, los van groenbuffer: aanpassen => strook van 8m die wordt opgesplitst in 5m onderhoudstrook en 3m groenbuffer.
- Gecoro: rekening houden met opmerking ijm grootschaligheid van de handelsfunctie Schapenbrug
- Landbouw en Visserij-> voorwaardelijk gunstig
- Oostkustpolder -> niet ontvangen

De adviezen van dienst Dienst Ruimtelijke Planning Provincie West-Vlaanderen, Ruimte Vlaanderen afdeling West-Vlaanderen worden doorgenomen.

Provincie West-Vlaanderen:

- Zonevrije woningen: voorschriften cfr VCRO overnemen of eigen voorschriften schrijven voor deze woningen. Voorstel: eigen voorschriften.
- Niet verwijzen naar wetgeving maar voorschriften inschrijven (vb. percentage verharding, ...)
- In deelRUP activiteitencluster:
 - o Vloeroppervlakte verkoopruimte mag niet toenemen (cfr vergunde toestand)
 - o Zone voor opslag en overslag: kwaliteitsverbetering op vlak van hinder, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.
 - o Bepalingen dienen opgenomen ijm activiteiten (opslag en overslag in gebouw, geen buitenopslag), landschappelijke inpassing, maximale oppervlakte verharding, maximaal vergroenen van niet-verharde ruimte en bebouwde ruimte,...
 - o Zo wordt er aangegeven dat een bouwhoogte van 8,5 meter een te grote impact heeft op het globale beeld van de site. Voorstel: 8 meter.
 - o Het materiaalgebruik van de te bouwen constructie is een belangrijke randvoorwaarde.
 - o Toegangen van de verschillende zaken proberen te bundelen, kwalitatief inrichten van het parkeren dient afgedwongen.
 - o Verduidelijken vergunde activiteit van Sluisstraat 57. Koeling en berging te beschouwen als kleinhandel??
 - o Verduidelijken dat huisnrs. 55 en 57 één handelszaak betreft (ijm toekomstige mogelijkheden per handelszaak, niet per huisnr.)
 - o Toekomstgericht: kleinhandel behouden na stopzetting, geen nabestemming.
 - o Waterbuffering op eigen terrein.
 - o Uitbreiding van bedrijfswoningen: beperken (mogelijkheden bekijken). Bv. binnen bestaand volumeerschikking mogelijk.
 - o Verharding site beperken tot functionele verharding.
- Digitale uitwisseling dient te gebeuren.

Departement Omgeving

- MER-screening dient toegevoegd voor voorlopige vaststelling.
- Vergunningstoestand Sluisstraat 57 en toekomstige mogelijkheden (zie opmerkingen Provincie).
- Zone voor opslag en overslag – verhogen gebruikscomfort? Beter omschrijven, toelichten (zie opmerkingen Provincie).
- Verwijzen naar VCRO juridisch niet mogelijk (zie opmerkingen Provincie).

Voor verslag,

Christel Vannoppen – 11 mei 2017

8.3 Plenaire vergadering 11 mei 2017

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (11/05/2017) – RUP ZUIDELIJKE RAND WESTKAPELLE

AANMERKING

- | | |
|----------------------------|---|
| – Dhr. Kris Demeyere | Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist |
| – Dhr. Jean-Pierre Vantore | Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist |
| – Dhr. Jan Van Coillie | Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist |
| – Mevr. Christel Vannoppen | Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist |
| – Dhr. Kenneth Notte | Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist |
| – Mevr. Els Demeestere | Dienst Ruimtelijke Planning – Provincie |
| – Mevr. Julia Dalle | Ruimte Vlaanderen afdeling West-Vlaanderen |

VERBONTSCHULDIGD

- | | |
|---|-------------------|
| – Dhr. Lucas Vanden Bussche | Voorzitter Gecoro |
| – Departement Omgeving | |
| – LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage | |
| – Agentschap Wegen en Verkeer | |
| – Agentschap Natuur en Bos | |
| – Onroerend Erfgoed | |
| – VMM | |
| – Oostkustpolder | |
| – Landbouw en Visserij | |

VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Departement Omgeving
 - o Dienst Land en Bodembescherming: gunstig
 - o Dienst MER: opmaak screening voor voorlopige vaststelling
 - o Afdeling West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig
- Provincie West-Vlaanderen-Dienst Ruimtelijke Planning-> voorwaardelijk gunstig
- LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage -> gunstig
- Agentschap Wegen en Verkeer -> voorwaardelijk gunstig
- DeelRUP activiteitencluster: zone voor achteruitbouw dient teruggebracht op 8 meter.
- Opmerkingen:
 - o Toegang perceel via lager gecategoriseerde weg
 - o Thv kruispunten: geen nieuwe vestigingen handelszaken of gebouwen met sterk verkeersgenererende functie
 - o Toegang op minstens 70 meter van kruispunt
 - o Geen toegang thv onoverzichtelijke bocht
 - o Voor woningen en gebouwen met beperkte verkeersgenererende functie: 1 toegang met breedte van max. 4,5 meter. Voor sterk verkeersgenererende functies: 7 meter.
 - o Voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
 - o Indien noodzakelijk= mobiliteitstoets.
- Agentschap Natuur en Bos -> gunstig
- Opmerking: bij het omzetten van groene bestemmingen dient wel opgelet dat deze de taakstelling zoals voorzien in het RSV niet hypothekeert
- Vlaamse Milieu Maatschappij -> gunstig mits voorwaarden politiereglement onbevaarbare waterlopen
- Onderhoudsstrook aan de Zwinnevaart dient gevrijwaard, los van groenbuffer: aanpassen => strook van 8m die wordt opgesplitst in 5m onderhoudsstrook en 3m groenbuffer.
- Gecoro: rekening houden met opmerking ivm grootschaligheid van de handelsfunctie Schapenbrug
- Landbouw en Visserij -> voorwaardelijk gunstig
- Oostkustpolder -> niet ontvangen

De adviezen van dienst Dienst Ruimtelijke Planning Provincie West-Vlaanderen, Ruimte Vlaanderen afdeling West-Vlaanderen worden doorgenomen.

Provincie West-Vlaanderen:

- Zonevrije woningen: voorschriften cfr VCRO overnemen of eigen voorschriften schrijven voor deze woningen. Voorstel: eigen voorschriften.
- Niet verwijzen naar wetgeving maar voorschriften inschrijven (vb. percentage verharding, ...)
- In deelRUP activiteitencluster:
 - o Vloeroppervlakte verkoopruimte mag niet toenemen (cfr vergunde toestand)
 - o Zone voor opslag en overslag: kwaliteitsverbetering op vlak van hinder, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.
 - o Bepalingen dienen opgenomen ivm activiteiten (opslag en overslag in gebouw, geen buitenopslag), landschappelijke inpassing, maximale oppervlakte verharding, maximaal vergroenen van niet-verharde ruimte en bebouwde ruimte....
 - o Zo wordt er aangegeven dat een bouwhoogte van 8,5 meter een te grote impact heeft op het globale beeld van de site. Voorstel: 6 meter.
 - o Het materiaalgebruik van de te bouwen constructie is een belangrijke randvoorwaarde.
 - o Toegangen van de verschillende zaken proberen te bundelen, kwalitatief inrichten van het parkeren dient afgedwongen.
 - o Verduidelijken vergunde activiteit van Sluisstraat 57. Koeling en berging te beschouwen als kleinhandel??
 - o Verduidelijken dat huisnr. 55 en 57 één handelszaak betreft (ivm toekomstige mogelijkheden per handelszaak, niet per huisnr.)
 - o Toekomstgericht: kleinhandel behouden na stopzetting, geen nabestemming.
 - o Waterbuffering op eigen terrein.
 - o Uitbreiding van bedrijfswoningen: beperken (mogelijkheden bekijken). Bv. binnen bestaand volume herschikking mogelijk.
 - o Verharding site beperken tot functionele verharding.
- Digitale uitwisseling dient te gebeuren.

Departement Omgeving

- MER-screening dient toegevoegd voor voorlopige vaststelling.
- Vergunningstoestand Sluisstraat 57 en toekomstige mogelijkheden (zie opmerkingen Provincie).
- Zone voor opslag en overslag – verhogen gebruikscomfort? Beter omschrijven, toelichten ((zie opmerkingen Provincie).
- Verwijzen naar VCRO juridisch niet mogelijk (zie opmerkingen Provincie).

Voor verslag:
Christel Vannoppen – 11 mei 2017

8.4 Signaalgebied Hoeve Kalvekete



Ontwerp startbeslissing signaalgebied

HOEVE KALVEKETE (SG_R3_BPO_08)

KNOKKE-HEIST

STATUS/VERSIE: goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31/03/2017

LEESWIJZER

Op 31/03/2017 nam de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor dit signaalgebied. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Deze fiche beschrijft voor het signaalgebied Hoeve Kalvekete de gekozen beleidsopties (ontwikkelingsperspectief) en het vervolgtraject op basis van een ontwerp-startbeslissing, zoals voorbereid door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

Hoofdstuk 1 geeft een algemene situering van het signaalgebied weer en hoofdstuk 2 motiveert de afbakening van het signaalgebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied en in hoofdstuk 4 worden de diverse visies op dit gebied besproken.

Hoofdstuk 5 omvat een korte weergave van het overleg dat met de betrokken lokale besturen gevoerd werd.

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven voor welke beleidsoptie(s) gekozen is/zijn en welk instrument en/of initiatiefnemer hieraan gekoppeld zijn. Naargelang de rol van het signaalgebied voor het behoud van waterbergend vermogen en het algemeen beoordelingskader, zoals opgenomen in de omzendbrief LNE/2015/2, om nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelig signaalgebied te beoordelen, werd een keuze gemaakt tussen de volgende 3 opties:

1. Optie A - beperkte randvoorwaarden (type infiltratie, waterconservering,...)

indien de bestemming compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel mits beperkte randvoorwaarden (bv voor infiltratie of waterconservering);

2. Optie B - maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsvrij bouwen)

indien er een overstromingskans bestaat maar de bestemming compatibel kan zijn met het waterbergend vermogen mits overstromingsvrij bouwen;

3. Optie C - vrijwaren van bebouwing

indien de bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen en vrijwaren van bebouwing op basis van de overstromingskans aangewezen is.

Hoofdstuk 7 omvat de conclusies voor het signaalgebied en geeft de richting weer op basis waarvan de omzendbrief "Richtlijnen voor de toepassing van de watertoets bij het vrijwaren van het waterbergend vermogen in signaalgebieden" in dit gebied toegepast moet worden. In dit hoofdstuk is ook de beslissing van de Vlaamse Regering van 31/03/2017 opgenomen.

De conceptnota, de omzendbrief en de beslissing van de Vlaamse Regering van 31/03/2017 zijn terug te vinden op www.signaalgebieden.be.

BIJLAGEN

- Fiche signaalgebied [Hoeve Kalvekete Knokke-Heist](#) zoals goedgekeurd op de Algemene bekenvergadering Brugse Polders dd. 12/11/2015.



1 Situering

1.1 Algemeen

Gemeente(n): Knokke-Heist, deelgemeente Westkapelle

Provincie(s): West-Vlaanderen

Ligging: Het signaalgebied bestaat uit het binnengebied tussen Sluisstraat, Natiënlaan, Sacramentsstraat, Monnikendreef en Koekoeksstraat, en sluit aan op de dorpskern van Westkapelle

Bekken: Brugse Polders

Betrokken waterlopen: Noorwatergang WH.3 // WH.8.11.2 // WH.8.13.1 – afstroomgebied van de Zwinnevaart

Oppervlakte: 21,8 ha



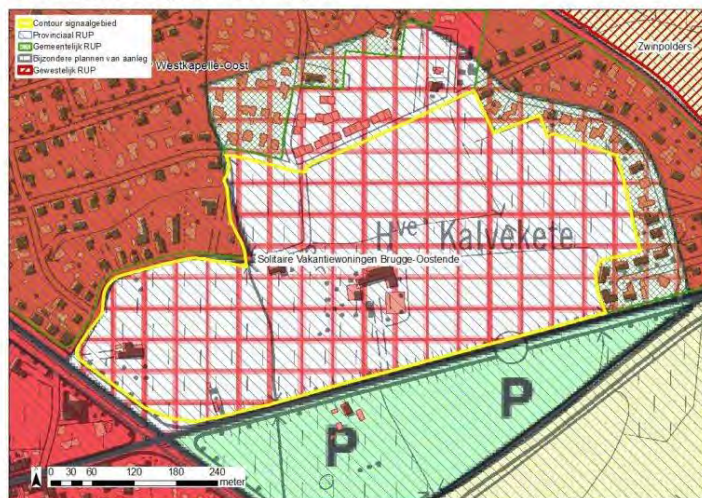
Figuur: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van gewestwegen, straten, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Groot-schalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

Huidige planologische bestemming:

Gelegen in gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977): woonuitbreidingsgebied.

Globale beschrijving:

Momenteel heeft het signaalgebied een invulling als weiland/akkerland. Binnen de contour situeert zich een landbouwbedrijf alsook drie woningen.



Figuur: situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: Ruimte Vlaanderen en AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 12/11/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Brugse Polders geselecteerd voor opname in de prioritaire te onderzoeken signaalgebieden.

Het signaalgebied wordt afgebakend op de percelen van het WUG die nog niet ontwikkeld zijn en op vandaag voornamelijk in landbouwgebruik zijn. Dit tussen Sluisstraat, Natiënlaan, Sacramentstraat, Monikkendreef en Koekoeksstraat.

3 Watersysteem

3.1 Overstromingsrichtlijn¹

3.1.1 OVERSTROMINGSGEVAARKAART

In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) werden overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten opgesteld aan de hand van hydraulische modellen. De overstromingsgevaarkaarten zijn de kaarten die de 'fysische eigenschappen' van de overstromingen beschrijven zoals de overstromingscontouren, waterdieptes en stroomsnelheden. De overstromingsgevaarkaarten geven geen informatie wat betreft de gevolgen, de kwetsbaarheid voor of het risico van de overstromingen.

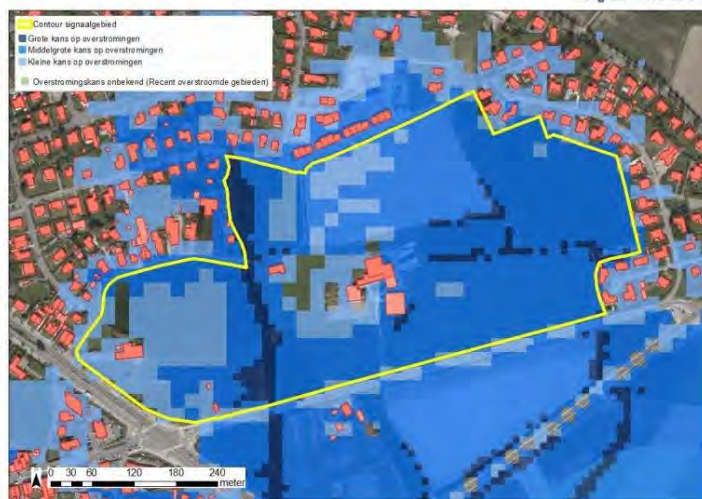
De ORL stelt dat 3 scenario's in beschouwing dienen te worden genomen voor de overstromingskaarten: kleine kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 1000 jaar of een uitzonderlijke gebeurtenis), middelgrote kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 100 jaar) en grote kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 10 jaar).

Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld volgens het principe dat alle waterlopen met een potentieel significant overstromingsrisico en waterlopen die water afvoeren van waterlopen met een overstromingsrisico meegenomen worden. Daarnaast werd ook de volledige kustlijn beschouwd.

Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven². De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

¹ Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's. Deze richtlijn werd omgezet in het decreet Integraal Waterbeleid op 16 juli 2010.

² gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden



Figuur: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstromde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

Quasi het ganse gebied is volgens de overstromingsgevaarkaart vatbaar voor overstromingen. Weliswaar zijn niet alle zones met gelijke kans onderhevig. De onmiddellijke omgeving van de voorkomende waterlopen hebben een kans om minstens 1 maal om de 10 jaar te overstroom. Voor de rest van het gebied geldt een kans op overstroom van minstens 1 maal om de 100 jaar. De lichtblauwe zones kennen een kans van 1 maal om de 1000 jaar.

3.1.2 KLIMAATTOETS

De Overstromingsrichtlijn vraagt om bij het voorkomen of beperken van mogelijk negatieve gevolgen van overstromingen rekening te houden met o.a. de invloed van klimaatverandering. Kaarten met klimaatprojectie werden opgemaakt in kader van de ORBP-studie van VMM-AOW^[2] en geven niet alleen de overstromingskans (bij gemiddelde klimaatprojectie) maar ook de overstromingsdiepte (bij hoge klimaatprojectie). Vanuit het no regret principe lijkt het aangewezen om adaptief bouwen of waterbestendig bouwen af te stemmen op toekomstige overstromingshoogtes met hoge klimaatprojectie.

De Noordwatergang maakt geen deel uit van de ORBP-studie en werd niet gemodelleerd. Voor dit gebied is geen klimaattoets beschikbaar.

3.2 Bespreking watersysteem

Er werden in het kader van de ROG kartering op heden geen contouren ingetekend binnen het gebied. Dit betekent niet noodzakelijkerwijze dat er zich geen overstromingen hebben voorgedaan. Men kan deze over het hoofd hebben gezien.

^[2] "Onderbouwing van het overstromingsrisicobeheerplan voor de onbevaarbare waterlopen, VMM, 2013"

De effectief overstromingsgevoelig gebieden op de watertoetskaart beperken zich tot de onmiddellijke omgeving van de waterlopen.



Figuur: watertoetskaart van het signaalgebied op recente orthofoto (medio 2015) met aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw = mogelijk overstromingsgevoelig; donkerblauw = effectief overstromingsgevoelig), volgens Ministerieel Besluit dd. 1/6/2014. Weergave van reeds goedgekeurde signaalgebieden in de omgeving.

Ten opzichte van de ruime omgeving is het signaalgebied niet laag gelegen. Ten zuiden van de Sluisstraat bevindt het maaiveld zich lager dan het gebied waarbij aangenomen mag worden dat bij overstromingen voornamelijk dit gebied zal bijdragen tot berging. Binnen het gebied zijn de depressies die een functie van berging vervullen voornamelijk beperkt tot de onmiddellijke omgeving van de waterlopen en aansluitende grachten.

Volgens de overstromingsgevaarkaarten hebben deze overstromingen een kans om minstens 1 maal om de 10 jaar voor te doen. De overstromingskans buiten deze lokale depressies is veel kleiner, 1 maal om de 100 jaar of zelfs 1 maal om de 1000 jaar.

De overstromingsproblematiek binnen het signaalgebied is beperkt en niet zwaar te noemen.

De Oostkustpolder is beheerder van de waterlopen in het gebied en plant in de loop van 2016 een aantal werken uit te voeren die betrekking hebben op zowel het luik waterkwaliteit als waterkwantiteit:

- Er wordt een alternatieve ontwatering van het gebied voorzien doorheen de Sluisstraat naar het Krom Water en uiteindelijk de Zwinnevaart als een soort afkoppelingsproject.
- De afvoergracht WH.8.13.1, die oostwaarts loopt naar het wachtbekken aan Schapenbrug en grotendeels ingebuisd is, wordt afgesloten van het oppervlaktewatersysteem en als riool gebruikt.

4 Gebiedsvisie

4.1 Visie Integraal Waterbeleid

Bij eventuele ontwikkeling van dit woongebied, moet de huidige waterberging binnen de T-10 gevrijwaard worden om afwenteling te voorkomen naar stroomafwaarts het stelsel van de Zwinnevaart. Buiten de T10 en binnen de T100 moet bij eventuele bebouwing gewaakt worden dat zowel overstromingsvrij gebouwd wordt (voldoende hoog vloerpeil) als dat er minimale inname is van overstromingsvolume zodat bij extreme en uitzonderlijke (middelgrote kans) gebeurtenissen er geen ruimteinname is in het gebied. Het opleggen van randvoorwaarden bij bebouwing middels instrumenten zoals bijvoorbeeld voorschriften in het RUP of verkavelingsvoorschriften moeten genoemde principes garanderen.

Deze maatregelen kaderen in het ruimer geheel van de integrale visie waterbeheersing van het stelsel van polderwaterlopen ten oosten van het Leopoldkanaal.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

Ruimtelijk gezien sluit het signaalgebied, woonuitbreidingsgebied, onmiddellijk aan op de woonkern van Westkapelle.

Het signaalgebied is gelegen buiten de contour van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (BVR 13/03/2012). Dit betekent dat dit WUG planologisch niet in aanmerking komt voor aansnijding. Woonaanbod dient immers gecreëerd te worden binnen de bovengenoemde afbakening.

De gemeente wenst het WUG waarvoor nog geen verkavelingen zijn gerealiseerd of vergund op korte en middellange termijn niet aan te snijden. Hiervoor zou een bestemmingswijziging geïnitieerd worden via een gemeentelijk RUP.

4.3 Lopende initiatieven

Een zone ten zuiden van de Sacramentstraat en ten westen van de Noordwatergang wordt momenteel gefaseerd ontwikkeld door Vitare (sociale bouwmaatschappij). Hierbij wordt de nodige aandacht besteed aan water (overstroming vanuit de Noordwatergang).

5 Historiek overleg lokale besturen

Bij de screening van de relevante signaalgebieden en de opmaak van de ontwerp-startbeslissingen werden naast de lokale besturen ook andere relevante instanties uitgenodigd.

Overlegmomenten:

- 26/08/2015: Overleg bekkensecretariaat (planningsverantwoordelijke Mathias Vanden Bulcke) met de waterbeheerder Oostkustpolder (dijkgraaf Antoine Wijffels, ontvanger griffier Dirk Vancraeynest), samen met gemeente Knokke-Heist (directeur stadsontwikkeling Jan Van Coillie). De waterproblematiek in functie van de planologie en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen werden besproken en afgetoetst. De aangebrachte informatie zit vervat in de fiche.
- 18/09/2015: Overleg bekkensecretariaat (Mathias Vanden Bulcke), Ruimte Vlaanderen (Koen Joye) gemeente Knokke-Heist (Jan Van Coillie) inzake visie van de gemeente Knokke-Heist. De aangebrachte informatie zit vervat in het voorstel van startbeslissing.
- September – november 2015: divers mailverkeer inzake detailinformatie en aftoetsen van voorstellen.
- 13/10/2015 – bespreking GTO Brugse Polders
- 30/10/2015 – bespreking bekkenraad Brugse Polders
- 27/10/2015 – bespreking bekkenbureau Brugse Polders

- 12/11/2015 – goedgekeurd door de Algemene bekkenvergadering Brugse Polders als beleidsondersteunend document.

Er werd geen beslissing aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd daar alle randvoorwaarden eerder werden afgetoetst met de stad en bevestigd werden.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied.

De ontwikkelingsvisie van de gemeente is dat het WUG in hoofdzaak omgezet wordt naar agrarisch gebied. De vergunde ontwikkeling (Vitare) kan hierbij opgenomen worden als zone voor sociaal wonen. Ook kunnen de bestaande beperkte woonpercelen de gepaste (bestemmings)voorschriften krijgen.

Voor deze gewenste ontwikkelingen wenst de gemeente Knokke-Heist een RUP op te maken. Hierbij krijgen alle zones belast met een overstromingsproblematiek een dusdanige open ruimte bestemming dat garanties geboden worden tot vrijwaring van het waterbergend vermogen.

In de toelichting bij dit RUP kan in de marge aangegeven worden dat de restzone tussen Vitare en de N376a, alsook een strook ten noorden/oosten van de Sacramentstraat in de toekomst als mogelijk reservegebied kan gelden voor sociale woningbouw. Omzetting naar die woonbestemming kan enkel bij een nieuw planinitiatief, en kaderend binnen de taakstellingen/opties van de hogere overheid. Hierbij dienen de overstromingszones gevrijwaard.

B: maatregelen met behoud van bestemming

- n.v.t.

A: watertoets

- n.v.t.

Instrument:

opmaak van een gemeentelijk RUP

Initiatiefnemer:

Stad Knokke-Heist



7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Het signaalgebied ligt deels in een gebied met middelgrote overstromingskans. De onmiddellijke omgeving van de grachten en waterlopen kent een hoge kans op overstromingen.

Vanuit de visie van de gemeente wordt gekozen om het gebied op het gewestplan aangeduid met de bestemming "woonuitbreidingsgebied" in hoofdzaak om te zetten naar "agrarisch gebied" waarbij alvast de beperkte zones in de onmiddellijke omgeving van de waterlopen een openruimtebestemming krijgen die verdere berging in functie van overstromingen garanderen. Een beperkt deel van het gebied met kleine kans op overstromingen kan aangeduid worden als mogelijk toekomstig reservegebied voor sociaal wonen. Ook hierbij dienen overstromingzones te worden gevrijwaard.

Beslissing Vlaamse Regering d.d.31/03/2017

De Vlaamse Regering hecht haar goedkeuring aan het bovenstaand ontwikkelingsperspectief en gelast de bevoegde instanties om het ontwikkelingsperspectief te respecteren en de voorwaarden uit de ontwerp-startbeslissing door te vertalen bij de toepassing van de watertoets.

Ondertussen werd door Departement Omgeving een adviesvraag gericht naar de gemeente Knokke-Heist betreffende de plan-MER voor de watergevoelige openruimtegebieden (terinzagelegging van de Kennisgeving en adviesvraag). De gemeente dient voor 30 augustus 2018 haar advies over te maken.

8.5 Verslag Gecoro

Uittreksel uit het verslag van de vergadering van de GECORO

GECORO

GEMEENTEBESTUUR KNOKE-HEIST
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Vergadering van 5 juni 2019 - 19.30 h Stadhuis Knokke

Aanwezig:	VANDEN BUSSCHE Lucas, voorzitter; DEWINT Tineke, DE CONINCK Bieke, WARNIER Henk, BORGHART Dany, EGGERMONT Wilfried, deskundigen; VAN RILLAER Luc, natuur en milieu; VAN DE VIJVER Frans, landbouwers; DECRAEMER Monique, werknemers; VAN BELLEGHEM Hilde, handelaars; MOYAERT Bernard, werkgevers; OVERSTRAETE Dirk, cultuurraad, DHONDT Ronny, seniorenraad; VAN COILLIE Jan, directeur stadsontwikkeling; VANNOPPEN Christel, plaatsvervangend secretaris
Verontschuldigd:	VANTORRE Jean-Pierre, secretaris; VAN CRAEYNST Dirk, GHEKIERE Marcus, TAFREIREN Peter, DEBRABANDERE Tim, deskundigen; DE KNOCK Dirk, sportraad; VLIETINCK Maxime, jeugdraad; VAN OOTEGHEM Ruth, jeugdraad; COUDYSER Cathy, politieke waarnemer NV-A;
Afwezig:	VAN VOLCEM Mercedes, deskundigen; DEMEYERE Kris, schepen ruimtelijke ordening; TRIO Christoph, politieke waarnemer Gemeentebelangen

De voorzitter leidt de vergadering in en vraagt om in afwezigheid van Jean-Pierre Vantorre, Christel Vannoppen aan te duiden als plaatsvervangend secretaris.

PUNT 1 – RUP Zuidelijke Rand Westkapelle behandeling bezwaren

STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP ZUIDELIJKE RAND WESTKAPELLE NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 25 FEBRUARI 2019 TOT 25 APRIL 2019

I. Procedure

- Voorstelling Gecoro 13/09/2016
- Plenaire vergadering 21/12/2016 en 11/05/2017
- Toelichting gemeenteraad 23/11/2017
- Gemeenteraad: voorlopige vaststelling 31/01/2019
- Openbaar Onderzoek; 25/02/2019 tot en met 25/04/2019
- Behandeling bezwaren Gecoro 05/06/2019

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP Zuidelijke Rand Westkapelle voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 31 januari 2019, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

Overeenkomstig art. 1.3.3, §2 en 2.2.14, §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15 mei 2009 (hierna de Codex) brengt de Gecoro het hiernavolgend advies uit bij de gemeenteraad.

Jan Van Coillie verlaat de vergadering voor de stemming.

De zuid(oostelijke)rand van Westkapelle bevindt zich op de grens tussen wonen en polders. In deze zone zijn een aantal activiteiten(clusters) gelegen die op vandaag zonevreemd zijn. De zonevreemdheid van deze bedrijven legt, ondanks dat ze hier reeds langer gevestigd zijn, een beperking op die maakt dat de functionaliteit en rentabiliteit van de bedrijven of de activiteitenconcentratie niet geoptimaliseerd kunnen worden.

Door de opmaak van een aantal bovenlokale planningsprocessen zoals GRUP Zwinpolders, herziening Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, PRUP herziening afbakeningslijn van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied, het Signaalgebied Hoeve Kalvekete en de opties genomen in het GRS werden de mogelijkheden / randvoorwaarden van deze locaties beïnvloed en scherper gesteld. Dit RUP heeft de bedoeling om voor deze specifieke locaties, gelegen aan de zuidoostelijke rand van Westkapelle, toekomstgerichte mogelijkheden te scheppen die verenigbaar zijn met het gebied waar ze zich bevinden.

Voor de meeste van de locaties betreft het een bestemming van de reeds aanwezige functie, met een functionele uitbreiding.

II. Algemeen

Er werden in totaal 3 bezwaren ingediend en 2 adviezen.

Het advies van Departement Omgeving is gunstig.

Het advies van Provincie West-Vlaanderen is voorwaardelijk gunstig. Er dienen een aantal verfijningen te worden opgenomen betreffende de vergunde verkoopruimte van de handelszaken en een voldoende landschappelijke inkleding dient gegarandeerd op het plan en in de voorschriften.

III. Type bezwaren

We kunnen de bezwaren synthetiseren tot volgende aspecten:

- 3.1 I.v.m. planningsproces
- 3.2 I.v.m. MER-screening
 - 3.2.1 plan-MER plicht
 - 3.2.2 referentiesituatie
 - 3.2.3 actualiteit
- 3.3 RUP is onverenigbaar met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- 3.4 RUP is onverenigbaar met Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
- 3.5 Tijdelijke "beveiliging" woonuitbreidingsgebied
- 3.6 Aanwezige landbouw
- 3.7 Waterhuishouding
- 3.8 Activiteitencuster Schapenbrug
- 3.9 Omvang van het plangebied

IV. Adviezen

- 4.1 Advies Provincie
- 4.2 Advies Departement Omgeving

Individuele standpuntbepaling

3.1 I.v.m. planningsproces

Samenvatting bezwaar

In een aantal bezwaarschriften wordt aangehaald dat het planningsproces diende te worden hernomen volgens de procedure zoals voorzien in het decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten (hierna: het "Integratiedecreet van 1 juli 2016"). Het planningsproces zou ten onrechte verlopen volgens de 'oude' procedureregels.

Behandeling bezwaar

Artikel 2.2.14, § 8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: de "VCRO"), zoals destijds van toepassing, bepaalt dat, indien het gemeentelijk RUP niet definitief wordt vastgesteld binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek, het ontwerp van het RUP vervalt. Wat de precieze rechtsgevolgen zijn ten aanzien van het voorontwerp wordt nergens bepaald.

Hierover bestaat geen specifieke rechtspraak. Het enige arrest dat min of meer relevant is, zegt enkel dat de plannende overheid in die omstandigheid de bevoegdheid verliest om het gemeentelijk RUP definitief vast te stellen:

"De termijn van 180 dagen waarin de gemeenteraad het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief moet vaststellen, is een vervalltermijn. Het overschrijden van de vervalltermijn houdt in dat het bestuur de bevoegdheid verliest om het GRUP nog definitief vast te stellen, aangezien het ontwerpplan, gelet op artikel 2.2.14 §8 VCRO, vervalt" (RvS 7 februari 2013, nr. 222.413, bvba Van Den Bosch).

Het geciteerde arrest sluit niet uit dat de plannende overheid na een verval van het ontwerp van RUP, een nieuwe voorlopige vaststelling kan doen van een ontwerp, en vervolgens na een nieuw openbaar onderzoek overgaan tot definitieve vaststelling.

Bovendien is het vaste rechtspraak van de Raad van State dat eventuele procedurefouten in de fase van het voorontwerp en de plenaire vergadering de wettigheid van een RUP niet kunnen aantasten. Een RUP begint ten aanzien van belanghebbende derden eigenlijk pas relevante te worden (wat de procedure betreft) bij de voorlopige vaststelling van het ontwerp:

"De omstandigheid dat de afbakening van het kwetsieuz gebied tussen het eindrapport en de plenaire vergadering werd gewijzigd, is niet van aard het gewestelijk RUP te vitieren, nu deze wijziging zich situeert in de fase van vooroverleg die het begin van de formele besluitvorming, te weten de voorlopige vaststelling van het gewestelijk RUP, voorafgaat. In dit verband blijkt uit het eindrapport dat dit rapport enkel "een voorstudie voor het nemen van beleidsbeslissingen op vlak van ruimtelijke ordening" betreft" (RvS 29 januari 2015, nr. 230.012, Meunier).

Het voorontwerp en de plenaire vergadering hebben derhalve betrekking op het voortraject. Dit zijn geen rechtshandelingen en hebben geen rechtsgevolgen. De VCRO strekt de gevolgen van het niet respecteren van de 180 dagen termijn niet uit tot het voorontwerp, maar bepaalt enkel dat het ontwerp van RUP vervallen is.

Overeenkomstig artikel 25, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen (hierna: "Integratiebesluit van 17 februari 2017") volgen de ruimtelijke uitvoeringsplannen, behoudens het geval waarin de bevoegde overheid zou beslissen om de procedure opnieuw op te starten met een startnota, de bepalingen van de VCRO en het DABM zoals van kracht tot en met 30 april 2017, indien aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- uiterlijk op 30 april 2017 is één van de volgende gevallen van toepassing: (i) het verzoek tot raadpleging is bezorgd aan de adviesinstanties of (ii) de kennisgeving van het plan-MER is volledig verklaard, en
- uiterlijk op 31 december 2018 wordt een plenaire vergadering gehouden, overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, zoals van toepassing op 30 april 2017.

Het lopende planningsproces voldoet aan beide voorwaarden. De plenaire vergadering heeft plaatsgevonden op 11 mei 2017. Het verzoek tot raadpleging werd op 26 april 2017 bezorgd aan de adviesinstanties.

Het gegeven dat het ontwerp-RUP intussen is vervallen, doet geen afbreuk aan het voorgaande. Het verval strekt zich immers niet uit tot het voorontwerp, de beslissing van de dienst Mer omtrent de plan-m.e.r.-screening en de reeds georganiseerde plenaire vergadering. Het planningsproces is dan ook hernomen op grond van het bestaande plandossier.

Een en ander geldt des te meer nu de VCRO geen termijn voorziet die moet worden gerespecteerd tussen het tijdstip van de plenaire vergadering en het vaststellen van het ontwerp van RUP. Er kan dus in de praktijk een (heel) lange tijd verstrijken tussen de plenaire vergadering en de voorlopige vaststelling van het RUP.

Het planningsproces kan wel degelijk verlopen via de oude procedureregels. Het departement Omgeving heeft op dit punt trouwens geen enkele opmerking of kritiek gegeven.

Besluit: het bezwaar is ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.2 I.v.m. MER-screening

3.2.1 planMER plicht

Samenvatting bezwaar

In de eerste plaats voeren een aantal bezwaarindieners aan dat er een plan-MER zou zijn vereist, nu de schrapping van het betrokken WUG *de facto* een compensatie-oefening zou uitmaken voor het schrappen van het agrarisch gebied in de Tolpaertpolder.

Behandeling bezwaar

Vooreerst dient te worden benadrukt dat het voorgenomen RUP niet voorziet in een compensatie-oefening waarbij een woonuitbreidingsgebied wordt geschrapt om elders woon(uitbreidings-)gebied te creëren.

Essentieel in dit verband vanuit juridisch oogpunt is de vaststelling dat het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) West-Vlaanderen woonuitbreidingsgebieden **niet** aanziet als juridisch woonaanbod, behalve als ze in eigendom zijn van sociale huisvestingsmaatschappijen (PRS, p. 22, 23 en 150), wat hier niet het geval is. Woonuitbreidingsgebieden worden in het PRS beschouwd als nog te herbestemmen tot (nieuw) woongebied. Dit betekent dat het schrappen van een woonuitbreidingsgebied langs de aanbodzijde geen enkele impact heeft op de netto woonbehoefte. Het schrappen van een woonuitbreidingsgebied is in die optiek volstrekt irrelevant als argument om op een andere plek nieuw woongebied te creëren. Zo wordt er in het PRS uitdrukkelijk op gewezen dat door het verplaatsen van WUG "het globaal aanbod aan juridisch bestaande bouw mogelijkheden (...) hierdoor niet [vermeerdert]: de ruimteboekhouding blijft ongewijzigd. Woonuitbreidingsgebied dat wordt verplaatst 'blijft' woonuitbreidingsgebied" (PRS, p. 152).

Het voorgenomen RUP voorziet louter in het schrappen van het WUG Westkapelle, omwille van de ongunstige ligging ervan.

De redenen waarom het ruimtelijk niet verantwoord is om het betrokken WUG aan te snijden en een herbestemming vereist is, zijn de volgende:

- Het WUG is niet gelegen binnen het stedelijk weefsel en ligt niet in de buurt van de voorzieningen van het stedelijk gebied en de collectieve vervoersknooppunten. Een grote woonontwikkeling is op deze locatie dan ook niet verantwoord.
- Het betrokken WUG is, omwille van de waterhuishouding van het gebied, aangeduid als signaalgebied. De Vlaamse regering heeft intussen haar goedkeuring gehecht aan de visie van de gemeente die erin bestaat om het gebied om te zetten naar agrarisch gebied waarbij alvast de beperkte zones in de onmiddellijke omgeving van de waterlopen een openruimtebestemming krijgen die verdere berging in functie van overstromingen garanderen.
- In het GRS wordt aangegeven dat het WUG voorlopig niet kan worden aangesneden. Op vergunningenniveau is het mogelijk om dit toch te doen via een omgevingsvergunningaanvraag voor groepswooningbouw (zie Cass. 9 november 2017, nr. C.17.0118.N). Een herbestemming naar een 'zachte' bestemming verhindert dat deze slecht gelegen locatie alsnog wordt ontwikkeld (met het oog op woningbouw).

Het is een uitdrukkelijke beleidskeuze om nieuwe woonontwikkelingen eerst te voorzien bij de kern van Knokke. Dit wordt ook zo in de toelichtingsnota bij het ontwerp-RUP gesteld:

"Het is een uitdrukkelijke beleidskeuze om nieuwe woonontwikkelingen eerst te voorzien bij de kern van Knokke. Wanneer er bijkomende woonontwikkelingen worden voorzien, is het niet de bedoeling om deze in te planten op zuivere 'autolocaties', maar eerder nabij collectieve vervoersknooppunten (trein, tram, knooppunt buslijnen) en (stedelijke) voorzieningen (handel, horeca, scholen, (openbare) diensten, ...). Om die reden is het aangewezen om eerst Knokke te versterken en pas nadien te kijken naar mogelijke bijkomende woonontwikkelingen" (toelichtingsnota, p. 28).

Het is juist dat de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP een specifieke verwijzing bevat naar een aantal andere ontwikkelingen dicht bij de kern van Knokke:

"De gemeente wenst dan ook (conform het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) om dit WUG momenteel nog niet aan te snijden en te bevroren tot na de overige te voorziene ontwikkelingen (Heulebrug, Duinenwater en Keuvelwijk). Het WUG is immers niet gelegen bij de kern van Knokke en ligt niet in de buurt van de voorzieningen van het stedelijk gebied en de collectieve vervoersknooppunten. Een grote woonontwikkeling is op die locatie dan ook niet verantwoord".

Deze verwijzing is op te vatten als een loutere illustratie dat er overige gebieden bestaan, die dicht bij collectieve vervoersknooppunten en stedelijke voorzieningen zijn gelegen, waar een dergelijke woonontwikkeling meer aangewezen is. Zij vormt geen doorslaggevende reden voor de herbestemming van het WUG Westkapelle.

De eventuele herbestemming van de Tolpaertpolder maakt geen deel uit van het voorgenomen RUP en diende dan ook niet te worden onderzocht in de plan-m.e.r.-screening. Het gaat hier niet om een planologische ruil. De herbestemming van het WUG staat op zichzelf en berust niet op een mogelijke herbestemming van de Tolpaertpolder in de toekomst.

In zoverre bezwaarindieners ten slotte de motivering voor het schrappen van het betrokken WUG bekritiseren en aanvoeren dat het betrokken WUG geen 'zuivere autolocatie' zou betreffen, maar wel degelijk nabij collectieve vervoersknooppunten en (stedelijke) voorzieningen zou zijn gelegen, is het volgende op te merken.

De knooppuntwaarde van een locatie betreft de mate waarin een bepaalde locatie is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer voor personen. Ze bepaalt, samen met het voorzieningsniveau, de ontwikkelingsmogelijkheden van een kern of plek zoals de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en de mix van activiteiten of de afstand van ontwikkelingen tot het vervoersknooppunt. De knooppuntwaarde wordt onder meer bepaald door de transportmodus (trein, metro, tram, bus, ...), de frequentie van het vervoersaanbod, de vervoerscapaciteit, aansluitings- en (multimodale) overstapmogelijkheden en aansluiting

op fiets- en wandelnetwerken. Hoe makkelijker en directer iemand zich vanuit een plek naar andere plekken kan verplaatsen, hoe hoger de knooppuntwaarde.

Het kan niet ernstig worden betwist dat de betrokken locatie een lage knooppuntwaarde heeft, alsook een laag voorzieningsniveau, in vergelijking met overige goed gelegen locaties binnen het stedelijk weefsel, waar onder meer tramlijnen, een treinstation, buslijnen en een grote hoeveelheid en mix aan verschillende (stedelijke) voorzieningen. Het is in het licht van het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling (cf. art. 1.1.4 VCRO), dan ook perfect te verantwoorden dat het aangewezen is om eerst Knokke te versterken en pas nadien te kijken naar mogelijke bijkomende woonontwikkelingen, zoals ook wordt aangegeven in de toelichtingsnota.

Besluit: het bezwaar is ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.2.2 referentiesituatie

Samenvatting bezwaar

In een aantal bezwaren wordt aangegeven dat de plan-m.e.r.-screening ten onrechte is gebaseerd op een vergelijking tussen de bestaande feitelijke toestand en de toekomstige wettelijke toestand (voorgenomen RUP). Volgens bezwaarindieners had daarentegen moeten worden uitgegaan van een vergelijking van de huidige wettelijke toestand (gewestplan) met de toekomstige wettelijke toestand (voorgenomen RUP). Zij verwijzen daarvoor naar rechtspraak van de Raad van State.

Behandeling bezwaar

De rechtspraak waar bezwaarindieners naar verwijzen (RvS 1 februari 2013, nr. 222.344, Vekemans e.a.) is intussen achterhaald door verschillende recente(re) arresten van diezelfde Raad (zie o.a. C. DE MULDER, "Park of parking: RvS schept duidelijkheid over referentietoets bij MER-(screening)", TOO 2016/4, 599-602 en P. DE SMEDT, A. HOUTHUYS, "Over de te hanteren referentietoestand bij plan-m.e.r.-screening: hinkstappen naar de ultieme synthese" (noot onder RvS 11 oktober 2016, nr. 236.049, vzw Buurtopbouw Winterslag), TROS 85, 30-35). Zo oordeelde de Raad van State in een arrest van 11 oktober 2016 hetgeen volgt:

"Voor het uitvoeren van een volledig en zorgvuldig effectenonderzoek kan de voornoemde planologische toets echter niet ontstaan wanneer de betrokken percelen zich vanuit milieuoogpunt in een bijzondere feitelijke situatie bevinden, zoals bij de vastgestelde aanwezigheid van waardevolle natuurelementen. In dat geval moet ook worden nagegaan of er, gelet op die bestaande feitelijke toestand, milieueffecten kunnen zijn bij de realisatie van het voorgenomen plan (hierna: de feitelijke toets)" (RvS 11 oktober 2016, nr. 236.049, vzw Buurtopbouw Winterslag e.a.).

De stelling dat men in het kader van de plan-m.e.r.-screening enkel de bestaande bestemmingsvoorschriften dient te vergelijken met de toekomstige bestemmingsvoorschriften, mist dan ook juridische grondslag.

Besluit: het bezwaar is ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.2.2 actualiteit

Samenvatting bezwaar

Voorts voeren een aantal bezwaarindieners aan dat het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan waarop de screeningsnota en de ontheffingsbeslissing betrekking hebben en het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan zouden verschillen, zodat de beslissing van de dienst Mer is achterhaald en er een nieuw verzoek tot raadpleging (op basis van een herwerkte plan-m.e.r.-screening) moe(s)t worden ingediend.

Behandeling bezwaar

In de plan-m.e.r.-screening wordt omtrent de doelstelling en het planprogramma van het voorgenomen RUP het volgende gesteld:

"2.2 doelstelling

De doelstellingen van het RUP 'Zuidelijke rand Westkapelle' zijn:

- De constructies en de functies zijn alle zonevreemd gelegen. Dit RUP zorgt er voor dat deze zone-eigen worden gemaakt;
- De mogelijkheid tot het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied bevroren;
- De aanwezige landbouw, gelegen in woonuitbreidingsgebied en parkgebied, bestendigen en zone-eigen maken.

(...)

2.3 situering van het plangebied

- Het plangebied is opgedeeld in 2 deelplannen. Het WUG en parkgebied Westkapelle wordt begrensd door:
 - in het noorden: het woongebied Westkapelle - Oost, Sacramentsstraat – Monnikendreef
 - in het oosten: de Koekoekstraat met woonzone
 - in het zuiden: de Dudzelestraat
 - in het westen: de natienlaan en de oude kern van Westkapelle

(...)

- Het op te maken RUP bestrijkt een totaal gebied van 27ha 93a 34ca. Het gebied bestaat uit 2 deelplannen:
 - Deelplan WUG en parkgebied Westkapelle (27ha 20a 55ca)
 - Art. 1: zone voor landbouwactiviteiten
 - Art. 2: zone voor wonen

(...)¹ (eigen aanduiding)

In de rechtspraak van de Raad van State wordt aangegeven dat het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan waarop de screeningsnota en de ontheffingsbeslissing betrekking hebben en het definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan niet "op een voor de milieueffectbeoordeling relevant punt" mogen verschillen.² In zoverre bezwaarindieners aanvoeren dat artikel 1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften werd aangepast, zodat nu ook "verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten" mogelijk zijn, is vast te stellen dat deze bepaling enkel in overeenstemming werd gebracht met de standaard typebepalingen uit het Typevoorschriftenbesluit. Onder categorie van gebiedsaanduiding "4. Landbouw" wordt namelijk de volgende standaard typebepaling voorgesteld:

"Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

¹ Plan-m.e.r.-screening, p. 3.

² Zie bijv. RvS 11 september 2018, nr. 242.286, nv Evan Furniture.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken".

In de plan-m.e.r.-screening wordt aangegeven dat artikel 1 een zone voor landbouwactiviteiten omvat en het de bedoeling is om de aanwezig landbouw te "bestendigen en zone-eigen [te] maken". De aangevoerde aanpassing houdt dan ook niet in dat het RUP, zoals thans geconcipeerd, op een "op een voor de milieueffectbeoordeling relevant punt" zou verschillen van het voorontwerp van RUP, waarop de screeningsnota en de ontheffingsbeslissing betrekking hebben.

De overige wijzigingen komen tegemoet aan bezwaren en opmerkingen die werden ingediend in het kader van de planningsproces en zijn niet relevant voor de milieueffectbeoordeling. Bezwaarindieners maken niet aannemelijk dat het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan waarop de screeningsnota en de ontheffingsbeslissing betrekking hebben en het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan op een voor de milieueffectbeoordeling relevant punt van elkaar zouden verschillen.

Besluit: het bezwaar is ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.3 RUP is onverenigbaar met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Samenvatting bezwaar

Bezwaarindieners stellen dat het voorgenomen RUP "uiterst problematisch [zou zijn] in het licht van de doelstellingen van het RSV" nu het RUP een woonuitbreidingsgebied schrapt als compensatie voor het elders omvormen van agrarisch gebied naar woongebied. Het Vlaamse beleid is er namelijk op gericht om de bestaande open ruimte te behouden en vrijwaren.

Behandeling bezwaar

Vooreerst dient nogmaals te worden benadrukt dat het voorgenomen RUP niet voorziet in een compensatie-oefening waarbij een woonuitbreidingsgebied wordt geschrapt om elders woon(uitbreidings) gebied te creëren. Het voorgenomen RUP voorziet louter in het schrappen van het WUG Westkapelle, omwille van de ongunstige ligging ervan.

Het GRS Knokke-Heist stelt dat het WUG Westkapelle voorlopig niet kan worden aangesneden en dient te worden 'geserveerd':

"TE RESERVEREN WOONUITBREIDINGSGBIED (FASE 4)

Het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Sacramentsstraat en ten noorden van de Sluisstraat wenst het bestuur voorlopig niet aan te snijden en dan ook te reserveren tot na de overige te voorziene ontwikkelingen" (richtinggevend gedeelte GRS Knokke-Heist, p. 44).

Dat het WUG op dit ogenblik nog steeds niet is herbestemd naar woongebied, houdt echter niet in dat het WUG niet kan worden aangesneden. Hoewel woonuitbreidingsgebieden in beginsel reservegebieden zijn, sluit geen enkele wettelijke bepaling uit dat groepswooningbouw in dergelijke gebieden kan worden gerealiseerd zonder dat vooraf wordt vastgesteld dat de woongebieden niet volstaan om aan de woonbehoeften te voldoen (Cass. 9 november 2017, nr. C:17.0118.N). Vermits het niet wenselijk is om dit gebied aan te snijden voor woningbouw, is een planinitiatief vereist om dit gebied te vrijwaren van bebouwing.

Bij de implementatie van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan in een ruimtelijk uitvoeringsplan, beschikken de bevoegde overheden over een ruime beoordelingsbevoegdheid (zie bijv. RVS 7 april 2010, nr. 202.848, Naegels). De plannende overheid dient wel steeds rekening te houden met artikel 1.1.4 van de VCRO, dat als volgt luidt:

"De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit".

Het aansnijden van het betrokken WUG (via vergunningverlening) zou ingaan tegen het principe van een zuinig ruimtegebruik, dat o.a. vervat zit in voormelde bepaling. Het WUG is namelijk niet nabij collectieve vervoersknooppunten en/of stedelijke voorzieningen gelegen. Het betreft een locatie die buiten het stedelijk weefsel is gelegen en een lage knooppuntwaarde en een matig tot laag voorzieningenniveau kent. Een woonontwikkeling op een dergelijke, thans onbebouwde, locatie zou ingaan tegen de principes van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Het is een uitdrukkelijke beleidskeuze om nieuwe woonontwikkelingen eerst te voorzien op goed gelegen locaties binnen het stedelijk weefsel. Een goed gelegen locatie kent een hoog voorzieningenniveau en een goede knooppuntwaarde. Wanneer er bijkomende woonontwikkelingen worden voorzien, is het dan ook niet de bedoeling om deze in te planten op overwegend 'autolocaties', maar eerder nabij collectieve vervoersknooppunten en (stedelijke) voorzieningen. Naast het feit dat Westkapelle – in tegenstelling tot bijvoorbeeld Knokke – geen treinstation of tramlijn heeft, is ook het voorzieningenniveau een stuk lager dan andere goed gelegen locaties binnen het stedelijk weefsel. Zo is er in Westkapelle bijvoorbeeld geen middelbare school aanwezig, is er slechts een beperkt winkel- en horeca-aanbod en is de werkgelegenheid er lager dan elders binnen het stedelijk weefsel. Om die reden is het aangewezen om nieuwe woonontwikkelingen eerst te concentreren op goed gelegen locaties binnen het stedelijk weefsel en pas nadien te kijken naar mogelijke bijkomende woonontwikkelingen nabij Westkapelle.

Wat tot slot de stelling betreft dat de herbestemming van het WUG Westkapelle onverenigbaar zou zijn met het Vlaamse beleid, dat er op dit gericht de bestaande open ruimte te behouden en vrijwaren, is op te merken wat volgt:

- Zoals gesteld, voorziet het voorgenomen RUP louter in het schrappen van het WUG Westkapelle, omwille van de ongunstige ligging ervan. Het RUP is dus niet gericht op het behouden en vrijwaren van de open ruimte. De stelling dat de omvorming van de Keuvelwijk in de Tolpaertpolder zou indruisen tegen het principe van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling (art. 1.1.4 VCRO), is dan ook niet dienstig: een dergelijke herbestemming maakt geen deel uit van het planningsproces.
- In het RSV wordt Knokke-Heist geselecteerd als een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied (gecoördineerde versie RSV 2011, 477). Het RSV stelt binnen de stedelijke gebieden het stimuleren en concentreren van activiteiten voorop. Uitgangspunten hierbij zijn het gericht en doordacht verweven van en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur. De groei dient er selectief en geconcentreerd te worden opgevangen (gecoördineerde versie RSV 2011, 202). De ontwikkeling van een WUG dat niet binnen het stedelijk weefsel, niet nabij de voorzieningen van het stedelijk gebied, noch nabij de collectieve

vervoersknooppunten is gelegen, druist in tegen deze principes. Het kan niet ernstig worden betwist dat de betrokken locatie een lage knooppuntwaarde heeft, alsook een laag voorzieningenniveau, in vergelijking met bijvoorbeeld het centrum van Knokke, waar onder meer tramlijnen, een treinstation, buslijnen en een grote hoeveelheid mix aan verschillende (stedelijke) voorzieningen. Het is in het licht van het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling (cf. art. 1.1.4 VCRO), dan ook perfect te verantwoorden dat het aangewezen is om eerst Knokke te versterken en pas nadien te kijken naar mogelijke bijkomende woonontwikkelingen, zoals ook wordt aangegeven in de toelichtingsnota.

- Het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (hierna: het "*Witboek BRV*"), zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 30 november 2016, gaat uit van een verhoging van het ruimtelijk rendement. Doorheen het Witboek BRV wordt benadrukt dat het de bedoeling is om ruimtelijk rendement in te zetten op goed gelegen locaties, niet op slecht gelegen plekken. Goed gelegen locaties worden omschreven als woon- en werkplekken nabij collectieve vervoersknooppunten of fietsinfrastructuur en nabij concentraties van voorzieningen (Witboek BRV, p. 52 en 56). Het WUG Westkapelle is, volgens de bewoordingen van het Witboek BRV, niet gelegen op een goede locatie. Op de betrokken locatie is er geen treinstation of tramlijn aanwezig. Het dorp kent een eerder laag voorzieningenniveau. Hoewel het Witboek en de daarop volgende strategische visie van het BRV nog geen definitief vastgesteld BRV is, werd het wel als beleidsdocument goedgekeurd door de Vlaamse regering en drukt het wel een aantal principes uit van duurzame ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikel 1.1.4 van de VCRO. De principes van ligging nabij multimodale ontsluiting en voorzieningen komen trouwens evengoed terug in het RSV en in het PRS. Het principe van duurzame ruimtelijke ordening kan als op zichzelf staand argument worden gehanteerd voor de opmaak van het voorliggende RUP. Dit wordt tevens bevestigd in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, zoals goedgekeurd op 20 juli 2018.
- Tot slot kan er nog op worden gewezen dat het betrokken WUG, omwille van de waterhuishouding van het gebied, is aangeduid als signaalgebied. Op 31 maart 2017 heeft de Vlaamse regering het vervolgtraject goedgekeurd en haar akkoord gehecht aan het volgende ontwikkelingsperspectief:

"Vanuit de visie van de gemeente wordt gekozen om het gebied op het gewestplan aangeduid met de bestemming "woonuitbreidingsgebied" in hoofdzaak om te zetten naar "agrarisch gebied" waarbij alvast de beperkte zones in de onmiddellijke omgeving van de waterlopen een openruimtebestemming krijgen die verdere berging in functie van overstromingen garanderen. Een beperkt deel van het gebied met kleine kans op overstromingen kan aangeduid worden als mogelijk toekomstig reservegebied voor sociaal wonen. Ook hierbij dienen overstromingszones te worden gevrijwaard".

De stelling van bezwaarindieners dat dit niet relevant zou zijn, kan geenszins worden bijgetreden. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en het belang van dit gebied voor het watersysteem en waarvoor de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen genomen heeft of zal nemen. Deze gebieden worden proactief onder de loep genomen om een gebiedsgericht ontwikkelingsperspectief vast te leggen dat rekening houdt met het watersysteem en waarbij minstens het waterbergend vermogen behouden blijft. In de strategische visie van de Beleidsplan Ruimte Vlaanderen wordt onder meer aangegeven dat het ruimtelijk beleid gelijktijdig moet inzetten op het vrijwaren van open ruimte voor de functies **landbouw**, natuur en bos, en **water** én het versterken van de ruimtelijk-functionele samenhang van de openruimtestructuren voor deze functies (strategische visie, p. 71). Het Vlaams ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt tot de realisatie van een robuust watersysteem en veerkrachtige rivier- en beekvalleien. Water maakt deel

uit van de ontwerp-opgave bij de ontwikkeling van een gebied: watergebruik, aanwezige waterlopen en wateropvang zijn bepalende elementen. Door verharding zo veel mogelijk te vermijden, blijven onze grondwatervoorraden op peil en zijn de zoetwatervoorraden veiliggesteld (strategische visie, p. 72). Nieuwe activiteiten of ontwikkelingen inzake wonen, werken of recreatie vinden niet plaats op locaties die belangrijk zijn voor voedsel, water en biodiversiteit.

De keuze van de gemeente om deze locatie, waar er thans een tegenstrijdigheid bestaat tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en het belang van dit gebied voor het watersysteem, te vrijwaren van nieuwe bebouwing en verharding, past binnen voormelde visie.

Er valt dan ook niet in te zien op welke wijze de herbestemming van het WUG zou indruisen tegen de doelstellingen van het RSV of het 'Vlaamse beleid'.

Besluit: het bezwaar is ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.4 RUP is onverenigbaar met Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Samenvatting bezwaar

Enkele bezwaarindieners wijzen er op dat in de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP een aantal principes uit het PRS West-Vlaanderen worden aangehaald, maar dat het niet duidelijk is hoe deze principes de schrapping van het betrokken WUG zouden verantwoorden. Men stelt dat er weliswaar wordt uitgegaan van de 'veronderstelling' dat het aansnijden van het WUG "ruimtelijk minder goed te verantwoorden is", maar deze stelling wordt volgens de bezwaarindieners niet onderbouwd.

Behandeling bezwaar

Net zoals bij elk gemeentelijk RUP dient de relatie met het PRS West-Vlaanderen nader te worden toegelicht. Artikel 2.1.2, § 3 van de VCRO, zoals van toepassing op huidig planproces, bepaalt namelijk dat een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan (o.a. het PRS), tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

In de toelichtingsnota wordt vervolgens verwezen naar de bepalingen van het PRS West-Vlaanderen die mogelijk relevant kunnen zijn voor het schrappen van het WUG Westkapelle. Daarbij komen o.a. de volgende passages aan bod:

"Ruimtelijke afweging van zoeklocaties in het kader van de woningbehoefte/woonprogrammatie"

Wanneer het GRS op basis van het technisch beleidskader woonbehoeftenraming, een woonbehoefte aantoot of op basis van de woonprogrammatie van de provincie bijkomende woongelegenheden kunnen voorzien worden, dient de gemeente op zoek te gaan naar locaties waar deze woonbehoefte kan worden opgevangen.

In eerste instantie dient hierbij gekeken te worden naar de nog vrijliggende woonuitbreidingsgebieden (WUG). Bij het aansnijden van woonuitbreidingsgebied of nieuw te bestemmen woongebied wordt de selectie van het PRS-WV gehanteerd.

In een gemeente die bestaat uit verschillende kernen, kan de berekende behoefte beleidsmatig verdeeld worden over de desbetreffende geselecteerde kernen. Gemeenten kunnen er evenwel voor

opteren om hun woonbehoefte, bij onvoldoende juridisch aanbod, te concentreren in hoofddorpen of stedelijke gebieden.

Voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebied worden volgende criteria gehanteerd:

- *het woonuitbreidingsgebied is gelegen in een geselecteerde kern;*
- *het aansnijden van het WUG in functie van de behoefte kadert binnen de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin de zoekzones op basis van ruimtelijke criteria (multimodale ontsluiting, compacte aansluiting bij de kern (bestaande woonzones, voorzieningen), landschappelijke impact van een ontwikkeling in dit gebied, watergevoeligheid, ...) tegenover elkaar werden afgewogen.*

Wanneer er geen vrijliggende woonuitbreidingsgebieden beschikbaar zijn, of de aansnijding van dergelijk gebied ruimtelijk minder goed te verantwoorden is, kan er worden gezocht naar een locatie in agrarisch gebied (...)"³ (PRS West-Vlaanderen, p. 149-150).

Het schrappen van het WUG Westkapelle, omdat het aansnijden ervan om ruimtelijke redenen niet verantwoord is, doet geenszins afbreuk aan de hiervoor geciteerde bewoordingen van het PRS West-Vlaanderen.

Zoals reeds aangegeven, zijn de redenen waarom het ruimtelijk niet verantwoord is om het betrokken WUG aan te snijden en een herbestemming vereist is, de volgende:

- Het WUG is niet gelegen binnen het stedelijk weefsel en ligt niet in de buurt van de voorzieningen van het stedelijk gebied en de collectieve vervoersknooppunten. Een grote woonontwikkeling is op die locatie dan ook niet verantwoord. Dit ligt ook in de lijn met de hiervoor geciteerde criteria van het GRS, met name dat een WUG slechts kan worden aangesneden na een afweging van de volgende elementen: multimodale ontsluiting, compacte aansluiting bij de kern (bestaande woonzones, voorzieningen), landschappelijke impact van een ontwikkeling in dit gebied, watergevoeligheid, ... (zie *supra*).
- Het betrokken WUG is, omwille van de waterhuishouding van het gebied, aangeduid als signaalgebied. De Vlaamse regering heeft intussen haar goedkeuring gehecht aan de visie van de gemeente die erin bestaat om het gebied om te zetten naar agrarisch gebied waarbij alvast de beperkte zones in de onmiddellijke omgeving van de waterlopen een openruimtebestemming krijgen die verdere berging in functie van overstromingen garanderen.
- In het GRS wordt aangegeven dat het WUG voorlopig niet kan worden aangesneden. Op vergunningenniveau is het echter mogelijk om dit toch te doen via een omgevingsvergunningsaanvraag voor groepswoonbouw. Een herbestemming naar een 'zachte' bestemming verhindert dat deze slecht gelegen locatie alsnog wordt ontwikkeld.

Het gegeven dat er binnen het WUG thans een landbouwbedrijf is gelegen, vormt geen reden voor de schrapping van het WUG. Dit is wel een reden voor de omzetting ervan naar agrarisch gebied (in plaats van een andere bestemming). De herbestemming naar agrarisch gebied is logisch, nu het gaat om een zachte functie, de open ruimte erdoor niet in het gedrang komt en het feitelijke gebruik van het betrokken gebied bevestigd.

De stelling van bezwaarindieners dat er geen zekerheid zou bestaan omtrent het verder zetten van de landbouwactiviteiten en het gebied geen eigendom is van de landbouwer, maar wel van bezwaarindieners zelf, die er – ten gepaste tijde – hun rechten op kunnen laten gelden, vormt geen argument die de herbestemming in de weg kan staan. Meer nog, hieruit blijkt net de nood om het WUG te schrappen: indien de landbouwactiviteiten worden stopgezet, is het goed mogelijk dat de eigenaars het perceel wensen te ontwikkelen via groepswoonbouw. Dat is wat de gemeente net wil vermijden.

³ Eigen onderlijning.

Wat tot slot de stelling betreft dat het besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 2 december 2004 stelt dat de optie om het WUG Westkapelle te schrappen of te bevriezen ten voordele van de ontwikkeling van de Tolpaertpolder niet kan worden aanvaard, is op te merken dat het voorgenomen RUP enkel voorziet in de schrapping van het WUG. Deze schrapping is ingegeven omwille van de slechte ligging van het gebied (zie *supra*). De eventuele herbestemming van de Tolpaertpolder (in de toekomst) maakt geen deel uit van het betrokken RUP en staat los van de schrapping van het WUG.

De schrapping van het WUG heeft geen enkel effect op de mogelijkheid om de Tolpaertpolder al dan niet te herbestemmen naar wonen. Essentieel in dit verband vanuit juridisch oogpunt is de vaststelling dat het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) West-Vlaanderen woonuitbreidingsgebieden niet aanziet als juridisch woonaanbod, behalve als ze in eigendom zijn van sociale huisvestingsmaatschappijen (PRS, p. 22, 23 en 150), wat hier niet het geval is. Woonuitbreidingsgebieden worden in het PRS beschouwd als nog te herbestemmen tot (nieuw) woongebied. Dit betekent dat het schrappen van een woonuitbreidingsgebied langs de aanbodzijde geen enkele impact heeft op de netto woonbehoefte. Het schrappen van een woonuitbreidingsgebied is in die optiek volstrekt irrelevant als argument om op een andere plek nieuw woongebied te creëren. Planologische ruil waarbij op de ene plaats woonuitbreidingsgebied wordt geschrapt en op de andere in ruil woongebied wordt gecreëerd, is volgens het PRS niet mogelijk. Zo wordt er in het PRS uitdrukkelijk op gewezen dat door het verplaatsen van WUG "het globaal aanbod aan juridisch bestaande bouw mogelijkheden (...) hierdoor niet [vermeerdert]; de ruimteboekhouding blijft ongewijzigd. Woonuitbreidingsgebied dat wordt verplaatst 'blijft' woonuitbreidingsgebied" (PRS, p. 152). Het voorliggende RUP voorziet geen planologische ruil, maar zelfs al zou het RUP dit willen doen, zou het niet mogelijk zijn om het WUG in Westkapelle te schrappen ten voordele van nieuw woongebied op een andere plek (bijv. de Tolpaertpolder).

Besluit: het bezwaar is ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.5 I.v.m. 'tijdelijke' bevrozing van het WUG

Samenvatting bezwaar

Bezwaarindieners voeren aan dat de plannende overheid verkeerdelijk de indruk zou willen wekken dat het gaat om een tijdelijke bevrozing van het woongebied. Indien dat werkelijk het geval zou zijn, zou het beter zijn om het WUG voorlopig te behouden. Bovendien zou het kennelijk onredelijk zijn om alle bijkomende woonbehoefte te concentreren rond Knokke-Dorp en geen bijkomende woonontwikkeling te voorzien ter hoogte van Westkapelle.

Behandeling bezwaar

Vooreerst dient te worden benadrukt dat het voorgenomen RUP niet voorziet in een compensatie-oefening waarbij een woonuitbreidingsgebied wordt geschrapt om elders woon(uitbreidings-)gebied te creëren. Het voorgenomen RUP voorziet louter in het schrappen van het WUG Westkapelle, omwille van de ongunstige ligging ervan.

Het GRS Knokke-Heist stelt dat het WUG Westkapelle voorlopig niet kan worden aangesneden en dient te worden 'gereserveerd':

"TE RESERVEREN WOONUITBREIDINGSGBIED (FASE 4)

Het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Sacramentsstraat en ten noorden van de Sluisstraat wenst het bestuur voorlopig niet aan te snijden en dan ook te reserveren tot na de overige te voorziene ontwikkelingen" (richtinggevend gedeelte GRS Knokke-Heist, p. 44).

Dat het WUG op dit ogenblik nog steeds niet is herbestemd naar woongebied, houdt echter niet in dat het WUG niet kan worden bebouwd. Hoewel woonuitbreidingsgebieden in beginsel reservegebieden zijn, sluit geen enkele wettelijke bepaling uit dat groepswooningbouw in dergelijke gebieden kan worden gerealiseerd zonder dat vooraf wordt vastgesteld dat de woongebieden niet volstaan om aan de woonbehoeften te voldoen (Cass. 9 november 2017, nr. C.17.0118.N). Vermits het niet wenselijk is om dit gebied momenteel aan te snijden voor woningbouw, is een planinitiatief vereist om dit gebied te vrijwaren van bebouwing.

Verder stellen bezwaarindieners dat het RUP verkeerdelijk zou willen laten uitschijnen dat het hier gaat om een (tijdelijke) bevrozing en niet om een schrapping. Het is juist dat op pagina 92 bij de toelichting bij artikel 1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het voorgenomen RUP het volgende wordt gesteld:

"Het WUG wordt cfr het GRS gereserveerd voor een latere planperiode en wordt tijdelijk bevroren. Om het landbouwbedrijf leefbaar te houden wordt deze zone nu ingetekend als zone voor landbouwactiviteiten. In latere fase en na aantonen behoefte bestaat de mogelijkheid om dit WUG terug te activeren middels een RUP"

Dit voegt eigenlijk niets toe aan de algemene planningslogica: volgens de algemene regels van de structuurplanning kan geen RUP worden opgemaakt om WUG om te zetten tot woongebied als er geen woningbehoefte kan worden aangetoond. Momenteel is er geen woningbehoefte. Als op termijn er wel een woningbehoefte kan worden aangetoond, komt dit gebied wel in aanmerking als potentieel woongebied, maar daarvoor hoeft het gebied geen gewestplanbestemming WUG te hebben. Een omzetting van het WUG naar agrarisch gebied heeft geen impact op de mogelijkheid om het gebied in de toekomst een woonbestemming te geven, gesteld dat dit in de toekomst wenselijk en mogelijk is volgens de regels van de ruimtelijke structuurplanning of beleidsplanning.

Omgekeerd is het wel zo dat het behoud van de bestemming WUG ertoe kan leiden dat het gebied via één of meer vergunningen voor groepswooningbouw wordt ontwikkeld, wat op heden niet wenselijk is. Enkel een herbestemming van het gebied kan ervoor zorgen dat het gebied effectief niet zal worden aangesneden, zoals in het GRS wordt vooropgesteld.

Het voorliggende RUP garandeert voor de toekomst dat het gebied potentieel in aanmerking blijft komen voor een herbestemming naar woongebied, nu het agrarisch gebied een categorie van openruimtegebied is, dat (grotendeels) bouwvrij blijft. Enkel noodzakelijke bedrijfsgebouwen en een exploitantenwoning zijn toegelaten.

Besluit: het bezwaar is ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.6 Aanwezige landbouw

Samenvatting bezwaar

Een aantal bezwaarindieners stellen dat het weinig geloofwaardig is dat het de bedoeling is om via de voorgenomen herbestemming de aanwezige landbouwbedrijven zone-eigen te maken, omwille van de functionaliteit en rendabiliteit van de bedrijven. Een van de aanwezige landbouwers zou namelijk geen vragende partij zijn om de landbouwactiviteiten verder te zetten en het tuinbouwbedrijf Ghekiere Landscaping zou zich in een onvergunde situatie bevinden. Het RUP zou dan ook uitsluitend in het belang van dit privaat bedrijf worden vastgesteld.

Behandeling bezwaar

Wat vooreerst de stelling betreft dat de landbouwer geen vragende partij zou zijn om de landbouwactiviteiten verder te zetten, gezien zijn leeftijd en gelet op het feit dat er geen uitbreidings- of wijzigingsaanvragen gekend zijn, is op te merken dat het logisch is dat er geen uitbreidingsaanvragen zijn gekend: het gaat namelijk om een zonevreemd landbouwbedrijf. De uitbreidingsmogelijkheden van een landbouwbedrijf in WUG zijn zo goed

als onmogelijk. Bovendien leert navraag bij de dienst stedenbouw dat de landbouwer reeds contact heeft opgenomen met de gemeente in het kader van een eventuele herbouw van een afgebrande schuur. Wat de leeftijd van de landbouwer betreft, kan er op worden gewezen dat hij drie kinderen heeft die alle drie actief zijn in de landbouwsector. Niets belet dat er een na de pensionering een externe overnemer wordt gevonden.

Het gegeven dat de zittende landbouwer geen vragende partij zou zijn naar een omzetting naar agrarisch gebied, is bovendien ruimtelijk niet relevant.

De redenen waarom het ruimtelijk niet verantwoord is om het betrokken WUG aan te snijden en een herbestemming vereist is, zijn de volgende:

- Het WUG is niet gelegen binnen het stedelijk weefsel en ligt niet in de buurt van de voorzieningen van het stedelijk gebied en de collectieve vervoersknooppunten. Een grote woonontwikkeling is op die locatie dan ook niet verantwoord;
- Het betrokken WUG is, omwille van de waterhuishouding van het gebied, aangeduid als signaalgebied. De Vlaamse regering heeft intussen haar goedkeuring gehecht aan de visie van de gemeente die erin bestaat om het gebied om te zetten naar agrarisch gebied waarbij alvast de beperkte zones in de onmiddellijke omgeving van de waterlopen een openruimtebestemming krijgen die verdere berging in functie van overstromingen garanderen;
- In het GRS wordt aangegeven dat het WUG voorlopig niet kan worden aangesneden. Op vergunningenniveau is het echter mogelijk om dit toch te doen via een omgevingsvergunningsaanvraag voor groepswooningbouw. Een herbestemming naar een 'zachte' bestemming verhindert dat deze slecht gelegen locatie alsnog wordt ontwikkeld.

Het gegeven dat er binnen het WUG thans een landbouwbedrijf is gelegen, vormt geen reden voor de schrapping van het WUG. Dit is wel een reden voor de omzetting ervan naar agrarisch gebied (in plaats van een andere bestemming). De herbestemming naar agrarisch gebied is logisch, nu het gaat om een zachte functie, de open ruimte erdoor niet in het gedrang komt en het feitelijke gebruik van het betrokken gebied bevestigd.

De stelling van bezwaarindieners dat er geen zekerheid zou bestaan omtrent het verder zetten van de landbouwactiviteiten en het gebied geen eigendom is van de landbouwer, maar wel van bezwaarindieners zelf, die er – ten gepaste tijde – hun rechten op kunnen laten gelden, vormt geen argument die de herbestemming in de weg kan staan. Meer nog, hieruit blijkt net de nood om het WUG te schrappen: indien de landbouwactiviteiten worden stopgezet, is het goed mogelijk dat de eigenaars het perceel wensen te ontwikkelen via groepswooningbouw. Dat is hetgeen de gemeente net wil vermijden.

Verder is op te merken dat bij de implementatie van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan in een ruimtelijk uitvoeringsplan, de bevoegde overheden over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikken (zie bijv. RvS 7 april 2010, nr. 202.848, Naegels). De plannende overheid moet wel steeds rekening houden met artikel 1.1.4 van de VCRO, dat als volgt luidt:

*"De ruimtelijke ordening is gericht op een **duurzame ruimtelijke ontwikkeling** waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar **ruimtelijke kwaliteit**".*

Het aansnijden van het betrokken WUG (via vergunningverlening) zou ingaan tegen het principe van een zuinig ruimtegebruik, dat o.a. vervat zit in voormelde bepaling. Het WUG is namelijk niet nabij collectieve

vervoersknooppunten en/of stedelijke voorzieningen gelegen. Een woonontwikkeling op een dergelijke, thans onbebouwde, locatie zou ingaan tegen het principe van een duurzame ruimtelijk ontwikkeling.

Het voorgenomen RUP streeft dan ook een duurzame ruimtelijke ontwikkeling na. Het is dus niet de bedoeling om via dit RUP bepaalde bouwbedrijven 'toe te dekken' of één bepaald landbouwbedrijf zo-eigen te maken. Overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State toont de omstandigheid dat een bedrijf ingevolge een gemeentelijk RUP zone-eigen wordt, op zich overigens niet aan dat een plan met schending van artikel 1.1.4 VCRO of het algemeen belang is tot stand gekomen (RvS 5 december 2017, nr. 240.099, Jacobs). Ook het loutere gegeven dat een bedrijf zich in het verleden zou hebben schuldig gemaakt aan bepaalde misdrijven impliceert niet dat de overheid die de bestemming van het bedrijf opnieuw planologisch wenst mogelijk te maken de perken van haar appreciatiebevoegdheid heeft overschreden of dat zij 'manifest' zou zijn afgeweken van de richtinggevende bepalingen van het RSV (RvS 18 januari 2008, nr. 178.667, De Muyck).

De doelstelling van het RUP is het vrijwaren van woningbouw op de site, niet het al dan niet toedekken van eventuele bouwbedrijven. De bestaande agrarische activiteit speelt hoogstens in tweede orde mee, voor de keuze van de nieuwe bestemming. Wat het gevolg is van de herbestemming voor de eventuele bouwbedrijven speelt op geen enkele manier mee in het beslissingsproces van de plannende overheid, maar is een zaak van de vergunningverlenende en/of handhavende overheden.

Besluit: het bezwaar is ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.7 Waterhuishouding

Samenvatting bezwaar

Bezwaarindieners stellen dat watergevoeligheid van het betrokken gebied geen doorslaggevend element kan zijn om het WUG te herbestemmen.

Behandeling bezwaar

Zoals reeds meermaals gesteld, wordt het betrokken WUG middels het voorgenomen RUP geschrapt, omwille van de volgende redenen:

- Het WUG is niet gelegen binnen het stedelijk weefsel en ligt niet in de buurt van de voorzieningen van het stedelijk gebied en de collectieve vervoersknooppunten. Een grote woonontwikkeling is op die locatie dan ook niet verantwoord;
- Het betrokken WUG is, omwille van de waterhuishouding van het gebied, aangeduid als signaalgebied. De Vlaamse regering heeft intussen haar goedkeuring gehecht aan de visie van de gemeente die erin bestaat om het gebied om te zetten naar agrarisch gebied waarbij alvast de beperkte zones in de onmiddellijke omgeving van de waterlopen een openruimtebestemming krijgen die verdere berging in functie van overstromingen garanderen;
- In het GRS wordt aangegeven dat het WUG voorlopig niet kan worden aangesneden. Op vergunningenniveau is het echter mogelijk om dit toch te doen via een omgevingsvergunningsaanvraag voor groepswooningbouw. Een herbestemming naar een 'zachte' bestemming verhindert dat deze slecht gelegen locatie alsnog wordt ontwikkeld.

De aanduiding als signaalgebied vormt derhalve slechts één van de redenen voor de herbestemming van het betrokken gebied. De voornaamste reden betreft de ongunstige ligging ervan (gelet op de afstand t.o.v. collectieve vervoersknooppunten en het lage voorzieningenniveau).

Over de aanduiding als signaalgebied mag niet licht worden gegaan. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en het belang van dit gebied voor het watersysteem en waarvoor de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen genomen heeft of zal nemen. Deze gebieden worden proactief onder de loep genomen om een gebiedsgericht ontwikkelingsperspectief vast te leggen dat rekening houdt met het watersysteem en waarbij minstens het waterbergend vermogen behouden blijft. Uiteindelijk beslist de Vlaamse regering over het vervolgtraject van een signaalgebied en legt hierbij volgende zaken vast: (1) het ontwikkelingsperspectief van het signaalgebied; (2) het bestuur dat initiatief moet nemen; en (3) het instrument dat gebruikt moet worden om het ontwikkelingsperspectief te realiseren.

De Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's (hierna: de "Europese Overstromingsrichtlijn") geeft aan dat de mogelijke negatieve gevolgen van overstromingen op het leven van de mens, het milieu, het cultureel erfgoed, de economische bedrijvigheid en de infrastructuur, in kaart moeten worden gebracht en dat deze moeten voorkomen en beperkt worden. In artikel 60, § 3, 2° van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: het "DIWB") worden die potentieel negatieve gevolgen omschreven.

In de studie "Onderbouwing van het overstromingsrisicobeheerplan voor de onveerbare waterlopen, VMM, 2013" (hierna: de "ORBP-studie") zijn die elementen onderzocht ter voorbereiding van de bepaling van de overstromingsrisicobeheerdoelstellingen. Uit voormelde studie is duidelijk gebleken dat de ontwikkeling van de nog niet bebouwde percelen met harde bestemmingen in overstromingsgebied een substantiële toename van de potentiële risico's veroorzaakt. Een verdere opbouw van risico's moet vermeden worden. Daarnaast bevestigde deze studie dat een klein project waarbij een harde bestemming wordt gerealiseerd niet alleen op zichzelf bekeken mag worden en dat het noodzakelijk is om een ruimer kader te gebruiken waarbij op (deel)stroomgebiedniveau wordt geredeneerd om de overstromingsrisico's te verminderen. Alleen door te redeneren vanuit dat ruimere kader kan vermeden worden dat kleine projecten of een opeenvolging van kleine projecten ter realisatie van de harde bestemming toch betekenisvolle nadelige effecten veroorzaken en bijgevolg resulteren in een niet te milderen schadelijk effect. Dat is ook in uitvoering van het voorzorgbeginsel, op grond waarvan het treffen van maatregelen ter voorkoming van schadelijke effecten niet moet worden uitgesteld omdat na afweging het bestaan van een oorzakelijk verband tussen het handelen of nalaten en de gevolgen ervan niet volledig door wetenschappelijk onderzoek is aangetoond art. 6, 4° DIWB).

De aanduiding van een bepaald gebied als signaalgebied is gebaseerd op een gefundeerd onderzoek (op basis van de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten, die – overeenkomstig de Europese Overstromingsrichtlijn – zijn opgesteld aan de hand van hydraulische modellen) en een lang overlegproces met lokale besturen en adviserende instanties.

Op 31 maart 2017 heeft de Vlaamse regering haar goedkeuring gehad aan het vervolgtraject voor het betrokken signaalgebied. De conclusies omtrent dit vervolgtraject luidt als volgt:

"Conclusie signaalgebied

Het signaalgebied ligt deels in een gebied met middelgrote overstromingskansen. De onmiddellijke omgeving van de grachten en waterlopen kent een hoge kans op overstromingen. Vanuit de visie van de gemeente wordt gekozen om het gebied op het gewestplan aangeduid met de bestemming "woonuitbreidingsgebied" in hoofdzaak om te zetten naar "agrarisch gebied" waarbij alvast de beperkte zones in de onmiddellijke omgeving van de waterlopen een openruimtebestemming krijgen die verdere berging in functie van overstromingen garanderen. Een beperkt deel van het gebied met kleine kans op overstromingen kan aangeduid worden als mogelijk toekomstig reservegebied voor sociaal wonen. Ook hierbij dienen overstromingszones te worden gevrijwaard.

Beslissing Vlaamse Regering d.d.31/03/2017

De Vlaamse Regering hecht haar goedkeuring aan het bovenstaand ontwikkelingsperspectief en gelast de bevoegde instanties om het ontwikkelingsperspectief te respecteren en de voorwaarden uit de ontwerp-startbeslissing door te vertalen bij de toepassing van de watertoets".

Artikel 6, 10° van het DIWB bepaalt dat bij het voorbereiden, het vaststellen, het uitvoeren, het opvolgen en het evalueren van het integraal waterbeleid de besturen rekening moeten houden met het beginsel dat het watersysteem een van de ordenende principes is in de ruimtelijke ordening. Daarnaast moet elke plannende overheid rekening houden met het principe uit het RSV dat het fysisch systeem (inclusief het netwerk van rivier- en beekvalleien) ruimtelijk structurerend is (zie bijv. gecoördineerde versie RSV 2011, p. 75 en 131). Het vrijwaren van het waterbergend vermogen is dan ook een belangrijk aandachtspunt bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanduiding van een bepaald gebied als signaalgebied en het daaraan gekoppelde vervolgtraject is dan ook een belangrijk aandachtspunt.

De stelling van bezwaarindieners dat dit niet relevant zou zijn, kan geenszins worden bijgetreden. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en het belang van dit gebied voor het watersysteem en waarvoor de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen genomen heeft of zal nemen. Deze gebieden worden proactief onder de loep genomen om een gebiedsgericht ontwikkelingsperspectief vast te leggen dat rekening houdt met het watersysteem en waarbij minstens het waterbergend vermogen behouden blijft. In de strategische visie van de Beleidsplan Ruimte Vlaanderen wordt onder meer aangegeven dat het ruimtelijk beleid gelijktijdig moet inzetten op het vrijwaren van open ruimte voor de functies **landbouw**, natuur en bos, en **water** én het versterken van de ruimtelijk-funcionele samenhang van de openruimtestructuren voor deze functies (strategische visie, p. 71). Het Vlaams ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt tot de realisatie van een robuust watersysteem en veerkrachtige rivier- en beekvalleien. Water maakt deel uit van de ontwerpogave bij de ontwikkeling van een gebied: watergebruik, aanwezige waterlopen en wateropvang zijn bepalende elementen. Door verharding zo veel mogelijk te vermijden, blijven onze grondwatervoorraden op peil en zijn de zoetwatervoorraden veiliggesteld, (strategische visie, p. 72). Nieuwe activiteiten of ontwikkelingen inzake wonen, werken of recreatie vinden niet plaats op locaties die belangrijk zijn voor voedsel, water en biodiversiteit.

Het gegeven dat de ligging binnen het signaalgebied één van de redenen uitmaakt voor de schrapping van het betrokken WUG, houdt geenszins in dat de verantwoording van de plandoelstelling en/of de ruimtelijke opties onjuist en/of onredelijk zou zijn.

Wat tot slot de stelling betreft dat er, in het licht van de belangen van het watersysteem, een grondig alternatievenonderzoek had moeten worden uitgevoerd, is op te merken dat dit enkel moet geschieden wanneer een plan-MER is vereist. *In casu* werd een plan-m.e.r.-screening opgemaakt, die is goedgekeurd door de dienst Mer. In een dergelijke screening moet geen alternatievenonderzoek worden opgenomen.

Besluit: het bezwaar is ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.8 Activiteitencluster Schapenbrug

Samenvatting bezwaar

Tot slot stellen bezwaarindieners dat het meenemen van de activiteitenconcentratie "Schapenbrug" zou getuigen van een "ad hoc aanpak, zonder duidelijke visie" en het plan er in wezen op neerkomt om "één bedrijf te regulariseren en uitzonderlijke uitbreidingsmogelijkheden te geven".

Behandeling bezwaar

Vooreerst is het onduidelijk welk belang bezwaarlindieners hebben bij hun kritiek op deze woon- en activiteitenconcentratie. Zij vermelden in hun bezwaarschrift namelijk enkel eigenaar en/of vruchtgebruiker te zijn van het WUG dat ingevolge het RUP wordt herbestemd (deelpian WUG en parkgebied Westkapelle). Er valt niet in te zien welke hinder of nadelen zij zouden ondervinden door het bestendigen van de activiteiten in de activiteitenconcentratie Schapenburg.

Los van wat voorafgaat, is op te merken dat in het richtinggevend gedeelte van het GRS Knokke-Heist het betrokken gebied wordt geselecteerd als woon- en activiteitenconcentratie, waarvoor een RUP moet worden opgemaakt:

"Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de woon-activiteitenconcentraties.
De linten ter hoogte van de Dudzelestraat (ter hoogte van Westkapelle), de Oostkerkestraat, de Hoekestraat, de Sluisstraat (ter hoogte van Schapenbrug en ter hoogte van de Nederlandse grens), allen gekenmerkt door een combinatie van wonen en activiteiten (onder de vorm van horeca en/of ambachtelijke bedrijvigheid), zullen verder verfijnd worden in een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan. Er kan geen juridisch bijkomend aanbod voor wonen worden gecreëerd" (richtinggevend gedeelte GRS, p. 113).

In de toelichtingsnota wordt het 'meenemen' van dit gebied in het huidige planproces als volgt toegelicht:

"4.2.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Binnen de polderruimte worden de essentiële functies van het open ruimtegebied gevrijwaard en dient de bestaande bedrijvigheid zoveel mogelijk te worden beperkt. De beperkingen worden hier gedifferentieerd naar gelang het bedrijf geïsoleerd ligt in de open ruimte of geconcentreerd ligt aanpalend aan een woongebied of binnen een woon - activiteitenconcentratie. Als woon - activiteitenconcentratie waar zich heel wat bedrijvigheid bevindt, kunnen o.a. worden aangeduid het woon- en handelslint onmiddellijk aanpalend aan de Zwinnevaart (Schapenbrug)".

Daarnaast wordt ook de bestaande problemen aangehaald (toelichtingsnota, p. 60), waarvoor het voorgenomen RUP een oplossing dient te bieden. In dat verband kan ook worden gewezen op de volgende passages uit de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP:

"De keuze om deze activiteitenconcentratie te bestendigen op deze locatie is conform de opties genomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en is mede ingegeven door het historische karakter van de site. Door de aanwezigheid van het tolhuis ontstond er reeds vroeg enige bedrijvigheid en ontwikkelde zich dit gehucht.

Deze handelsconcentratie wordt bestendigd en de groenten- en fruitwinkel Tino's krijgt de mogelijkheid om ifv van wetgeving, functionaliteit en mobiliteit een loods op te richten. Er kan geen uitbreiding zijn van de bestaande verkoopsovervlakte. De fruit- en groentehandel heeft op vandaag slechts beperkte stapelruimte voor stockeren van handelswaar en onvoldoende ruimte voor functionele mobiliteit op het bestaande terrein. Door een reorganisatie van de site, het oprichten van een loods waar het laden en het lossen van de eigen bestelwagens in het gebouw gebeurt en waardoor er qua mobiliteit en geluidshinder er zich minder problemen voordoen wordt tegemoet gekomen aan de problemen die zich vandaag stellen.

De handelszaak is gelegen langs een gewestweg, de bereikbaarheid is hierdoor optimaal. Door het inperken van het aantal in- en uitritten van 2 naar 1 kan men stellen dat er tegemoet gekomen wordt aan de beperking van de erfontsluitingen op een gewestweg. Doordat er geen uitbreiding van de verkoopruimte mogelijk is wordt er ook geen bijkomende dynamiek gecreëerd, het oprichten van de loods is een louter functionele ingreep (mobiliteit, geluidshinder, wetgeving, ...).

(...)" (toelichtingsnota, p. 72).

De stelling van bezwaarlindieners dat het meenemen van deze activiteitenconcentratie zou getuigen van een "ad hoc aanpak, zonder duidelijke visie" en het plan er in wezen op neerkomt om "één bedrijf te regulariseren en uitzonderlijke uitbreidingsmogelijkheden te geven", mist dan ook elke grondslag.

Ten overvloede kan er nog op worden gewezen dat, overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State, de omstandigheid dat een bedrijf ingevolge een gemeentelijk RUP zone-eigen wordt, op zich genomen niet aantoonde dat een plan met schending van artikel 1.1.4 VCRO of het algemeen belang is tot stand gekomen (RvS 5 december 2017, nr. 240.099, Jacobs).

Het merendeel van de handelsactiviteiten zijn op de betrokken locatie reeds van vóór 1984 aanwezig. De overige zijn nadien vergund. Dat wordt ook zo gesteld in de toelichtingsnota bij het ontwerp van RUP (toelichtingsnota, p. 70-71). Het voorgenomen RUP bestendigt en optimaliseert enkel de situatie die sedert lange tijd bestaat en waarover (in het algemeen) geen klachten zijn. Het loutere gegeven dat een van de aanwezig handelzaken zich in het verleden al dan niet zou hebben schuldig gemaakt aan bepaalde misdrijven, impliceert niet dat de overheid die de bestendiging van deze handelsconcentratie opnieuw planologisch wenst mogelijk te maken de perken van haar appreciatiebevoegdheid heeft overschreden (RvS 18 januari 2008, nr. 178.667, De Muynck). De doelstelling van het (deelpian van het) RUP is het bestendigen van de handelsconcentratie op de site, niet het al dan niet toedekken van eventuele bouw misdrijven. Wat het gevolg is van de herbestemming voor de eventuele bouw misdrijven speelt op geen enkele manier mee in het beslissingsproces van de plannende overheid, maar is een zaak van de vergunningverlenende en/of handhavende overheden.

In zoverre bezwaarlindieners tot slot stellen dat in de toelichtingsnota onder meer wordt gewezen op de goede bereikbaarheid (ligging langs gewestweg) van de handelsconcentratie, terwijl dat voor het betrokken WUG net een reden vormt om het te schrappen, houden zij geen rekening met (1) het feit dat het hier om een bestaande (historisch gegroeide) handelsconcentratie gaat, (2) waarvan het behoud strookt met de beleidsopties uit de ruimtelijke structuurplannen en (3) de vlote bereikbaarheid niet hét doorslaggevend argument is voor het behoud van de activiteitencluster.

Besluit: het bezwaar is ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.9 Omvang van het plangebied

Samenvatting bezwaar

Bezwaarlindieners voeren aan dat het ontwerp-RUP werkt met 'twee maten en gewichten' door een deel van het WUG niet mee te nemen in de herbestemming. Het feit dat er op het gedeelte dat niet wordt opgenomen in het plangebied ooit een vergunning werd verkregen voor groepswoonbouw (die intussen is vervallen) kan geen argument vormen om dit gedeelte uit te sluiten.

Behandeling bezwaar

Het is juist dat de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP het volgende vermeldt:

"Ten westen van de noordwatergang werd er door Vitare een ontwikkeling opgestart in functie van sociaal wonen. De stedenbouwkundige vergunning voor deze ontwikkeling is ondertussen vervangen (aanvang van de werken niet binnen de twee jaar). Naar aanleiding hiervan werd door het College beslist om dit gedeelte van het WUG in de onmiddellijke toekomst niet aan te snijden" (toelichtingsnota ontwerp-RUP, p. 54).

De stedenbouwkundige vergunning waarnaar in de toelichtingsnota wordt verwezen dateert van 20 november 2015. De plenaire vergaderingen omtrent het ontwerp-RUP werden gehouden op 21 december 2016 resp. 11 mei 2017. Vervolgens werd de plan-m.e.r.-screening door de dienst Mer goedgekeurd op 10 augustus 2017.

Intussen had ook de Vlaamse regering op 31 maart 2017 haar goedkeuring gehecht aan het vervolgtraject voor het betrokken signaalgebied. In de conclusies omtrent het goedgekeurde vervolgtraject voor het signaalgebied staat te lezen dat "[e]en beperkt deel van het gebied met kleine kans op overstromingen kan aangeduid worden als mogelijk toekomstig reservegebied voor sociaal wonen".

Ten tijde van de voorbereiding van het RUP was de stedenbouwkundige vergunning, die op 20 november 2015 werd verleend aan Vitare, dan ook een juridisch gegeven, waarmee de plannende overheid rekening diende te houden. Om die reden heeft zij destijds geopteerd om de percelen waarop deze vergunning betrekking had, uit het plangebied te sluiten.

Intussen heeft Vitare te kennen gegeven niet langer met dit project te willen doorgaan en is de stedenbouwkundige vergunning op 20 november 2017 vervallen. In het licht van het verval van deze vergunning heeft de gemeente de keuze tussen volgende twee sporen:

- Ofwel wordt het huidige planproces stopgezet en vervolgens opnieuw opgestart, waarbij het terrein van Vitare in het plangebied wordt opgenomen;
- Ofwel beslist de gemeente door te gaan met het huidige planproces. In dat geval zal zij als zorgvuldig plannende overheid ook principieel moeten beslissen om een planproces op te starten voor de herbestemming van het terrein van Vitare.

Nadat het college heeft beslist om door te gaan met het huidige planningsproces, heeft zij op 22 februari 2019 principieel beslist om een planproces op te starten voor de herbestemming van het terrein van Vitare:

"Gelet op het Decreet Lokaal bestuur, in het bijzonder art. 56;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in het bijzonder art. 2.2.18§1;

Gelet op het verval van de stedenbouwkundige vergunning 31043/16585/B/2015/177 tot het bouwen van 18 woningen dd 15 november 2015;

Gelet op het ontwerp startbeslissing signaalgebied Hoeve Kalvekete goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31 maart 2017;

Gelet op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en m.n. het richtinggevend gedeelte waarin deze zone wordt aangeduid als woonuitbreidingsgebied dat het bestuur voorlopig niet wenst aan te snijden en reserveert tot na de overige te voorziene woonontwikkelingen.;

BESLUIT:

Art. 1

Het RUP "WUG Sacramentsstraat" op te maken cfr Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

Art. 2

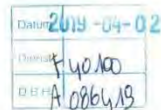
Het college van burgemeester en schepenen te belasten met de uitvoering van deze beslissing" (uittreksel collegebeslissing).

Besluit: het bezwaar is ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

IV. Adviezen

4.1 Advies Provincie



Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

Sint-Andries,
28/03/2019

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Zuidelijke rand Westkapelle

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/19/0237-16/15/5123MM
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Zuidelijke rand Westkapelle. Dit RUP werd op 31/01/2019 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 25/02/2019 tot 26/04/2019.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Zuidelijke rand Westkapelle', opgemaakt door gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het voorliggend RUP bestaat uit 3 deelplannen gelegen in de zuidrand van Westkapelle. Deze plannen worden opgesteld om het aansluiten van woonuitbreidingsgebied te bevestigen, de aanwezige landbouw binnen woonuitbreidingsgebied en parkgebied zone-eigen te maken en om de zonevrije constructies en functies benoemd als de activiteitencluster Schapendrug zone eigen te maken.

Conform artikel 2.2.14.54 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14.55 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten.

www.facebook.com/westvlaanderen [@bprovinciawv](https://twitter.com/bprovinciawv)

Provinciehuis Boeverbes • Koning Leopold III-laan 43 • B-8300 Sint-Andries • Telefoon 050 40 31 11 • Fax 050 40 31 00

www.west-vlaanderen.be

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Knokke-Heist is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het PRUP kleinstedelijk gebied Knokke-Heist herziening werd definitief vastgesteld dd 22 juni 2017. Binnen deze afbakening werd rekening gehouden met het netto-pakket voor wonen dat aan het kleinstedelijk gebied werd toegekend. De deputatie besliste in zitting van 23 oktober 2014 tot goedkeuring van het netto-pakket voor de gemeente Knokke-Heist. Deze bedraagt 179 wooneenheden voor de periode 2012-2017 en 0 wooneenheden voor de periode 2017-2022. Dit betekent dat de gemeente binnen de visie van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de nodige planinitiatieven kan nemen om dit te realiseren. In het kader van de afbakening heeft de gemeente aangegeven dit netto-pakket volledig binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied te realiseren omwille van de aansluiting aan de kern, de voorzieningen, de multimodale ontsluiting. Er is evenwel nog woonuitbreidingsgebied gelegen buiten de afbakeningslijn. Cfr. het PRS-WV (RD.p.151-152) wordt hierbij gebruik gemaakt van de planologische ruil. Het woonuitbreidingsgebied dat voor ontwikkeling naar wonen minder goed gelegen is, wordt geschrapt om een woonontwikkeling aansluitend aan Knokke dorp mogelijk te maken. Het deelRUP WUG Westkapelle geeft hieraan uitvoering en is bijgevolg in overeenstemming met het PRS-WV.

Volgende beleidsdoelstellingen uit het PRS-WV zijn relevant voor het voorliggend gemeentelijk RUP:

- Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen. (RD p.137)
- De bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren. (RD p.165)
- Geen nieuwe zonevrije bedrijven creëren. (RD.167)
- De bestaande kleinhandel behouden. (RD p.174)
- Beleid voor bestaande reczaken in de open ruimte (RD p.188)

Bij het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven voor deze zonevrije constructies en functies dient steeds uitgegaan te worden van de bestaande juridische toestand. Deze is voor alle gebouwen in kaart gebracht.

Voor de bedrijfsactiviteiten en de kleinhandel werd de vergunningstoestand in kaart gebracht en de ontwikkelingsmogelijkheden afgestemd op het provinciaal beleidskader. De verkoopruimte wordt beperkt tot de vergunde of vergund geachte m² verkoopruimte en beperkt tot 1 handelszaak. Uitbreidingen van de gebouwen zijn beperkt tot de functionele en technische uitbreiding om het gebruikscomfort te verhogen en aanpassingen inzake brandveiligheid, (milieu)wetgeving en toegankelijkheid te voorzien.

Volgens het PRS kan kleinhandel buiten de kernen en overige woonconcentraties enkel geconsolideerd worden of uitdoven. Consolideren betekent dat de totale vloeroppervlakte van de kleinhandelsactiviteit niet kan toenemen tenzij om dwingende maatregelen (bv met het oog op de veiligheid). Het verhogen van het gebruikscomfort is echter geen dwingende maatregel en is bijgevolg strijdig met het PRS-WV.

De zone voor opslag en overslag is bespreekbaar omwille van de aansluiting met de bestaande bebouwing en het niet verder innemen van open ruimte waardoor dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit kan echter enkel indien dit een kwaliteitsverbetering betekent zowel op het vlak van hinder (opslag en overslag enkel binnen) op het vlak van beeldkwaliteit (architectuur loods) als op het vlak van landschappelijke inpassing van de site in de omgeving. Er worden in de voorschriften voorwaarden bepaald naar materiaal en bouwhoogte toe van deze loods. Aan de west en noordzijde is een groenbuffer voorzien. Aan de oostzijde wordt geen groenbuffer voorzien. Ook langs de oostzijde is een visuele afscherming nodig.

2/3

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

Ingevolge artikel 2.2.13.52 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Knokke-Heist is goedgekeurd op 02/12/2004.

Binnen het GRS wordt een geïntegreerde benadering van woon-activiteitenconcentraties vooropgesteld. Binnen deze visie wordt aangegeven dat er geen bijkomend juridisch aanbod voor woningen kan worden gecreëerd. In het richtinggevend gedeelte van het GRS worden verdere uitspraken gedaan over het garanderen van blijvend gebruik van bestaande gebouwen. Hierbij wordt ook verwezen naar de bestaande regelgeving van het Vlaams niveau. Het RUP is in overeenstemming met het GRS.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds december 2014 is er een richtlijn voor digitale uitwisseling van stedenbouwkundige informatie. Deze richtlijn vervangt versie 2.3 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen' van 1 september 2010, versie 2.0 van de 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende het plannenregister' van 15 maart 2011 en versie 2.0 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart.

De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende link:

<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/D5Iplatform>

Besluit

Het gemeentelijk RUP Zuidelijke rand Westkapelle, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- de voorwaarden voor de verkoopsruimte afstemmen op de voorwaarden vanuit het PRS-WV
- een voldoende landschappelijke inkleding van de zone voor kleinhandel garanderen aan de oostzijde in het plan en de voorschriften.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur,
(get.) Stephaan Barbey

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Sabien Lahaye-Battheu

VOOR EENSLEUTEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stefhaan Barbey
De-directeur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 28/03/2019

www.facebook.com/westvlaanderen [bprovinciewvl](https://www.instagram.com/bprovinciewvl)

3/3
www.west-vlaanderen.be

4.1.1 Verkoopsoppervlakte

Samenvatting advies

De deputatie van de provincie West-Vlaanderen heeft een gunstig advies uitgebracht omtrent het ontwerp van RUP, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- (1) De voorwaarden voor de verkoopsruimte (deelplan 'Activiteitscluster Schapenbrug') moet worden afgestemd op de voorwaarden zoals geformuleerd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) West-Vlaanderen.
- (2) Er moet een voldoende landschappelijke inkleding van de zone voor kleinhandel worden gegarandeerd aan de oostzijde van het deelplan 'Activiteitscluster Schapenbrug'.

Behandeling advies

Vooreerst moet erop worden gewezen dat de deputatie ervan uitgaat dat te dezen gebruik zou worden gemaakt van een planologische ruil:

"Cfr. het PRS-WV (RD. p. 151-152) wordt hierbij gebruik gemaakt van de planologische ruil. Het woonuitbreidingsgebied dat voor ontwikkeling naar wonen minder goed gelegen is, wordt geschrapt om een woonontwikkeling aansluitend aan Knokke dorp mogelijk te maken. Het deelRUP WUG Westkapelle geeft hieraan uitvoering en is bijgevolg in overeenstemming met het PRS-WV" (advies deputatie, p. 2)

Dit moet worden genuanceerd. Het is juist dat het betrokken WUG wordt geschrapt omwille van de slechte ligging ervan (watergevoelig, laag voorzieningsniveau, lage knooppuntwaarde, ...). Het is tevens juist dat wordt aangegeven dat de gemeente ervoor opteert om eerst de kern van Knokke te versterken en pas nadien te kijken naar mogelijke bijkomende woonontwikkelingen, zoals ook wordt aangegeven in de toelichtingsnota.

Het voorgaande houdt evenwel niet in dat er sprake is van een planologische ruil. Het betrokken WUG wordt namelijk niet verplaatst. Op vandaag zijn er ook geen andere planningsinitiatieven lopende die het schrappen van dit WUG zouden compenseren.

Van belang is dat de schrapping van het WUG Westkapelle niet afhankelijk is of een voorwaarde vormt voor de mogelijke herbesteding van de Tolpaertpolder in de toekomst.

Ten tweede verwijst de deputatie naar het richtinggevende gedeelte van het PRS West-Vlaanderen, waarin wordt gesteld dat de totale vloeroppervlakte aan kleinhandel buiten de kernen en overige woonconcentraties niet mag toenemen:

"Kleinhandelszaken buiten de kernen en de overige woonconcentraties kunnen niet uitbreiden. Kleinhandelszaken die voorkomen buiten de kernen en de overige woonconcentraties, kunnen niet uitbreiden; dit geldt zowel voor de kleinere kleinhandelszaken als voor die met een bovenlokale aantrekkingskracht. Dit betekent dat de totale vloeroppervlakte (deels voor verkoop, deels voor berging) van de kleinhandelsactiviteit niet mag toenemen, tenzij om dwingende maatregelen (bv. met het oog op de veiligheid)" (PRS West-Vlaanderen, p. 174).

Het voorgenomen RUP bestendigt de handelsconcentratie aan de Schapenburg. In artikel 1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften is bepaald dat de oppervlakte van de verkoopsruimte binnen deze zone

zich dient te beperken tot de vergunde of vergund geachte verkoopoppervlaktes. Het samenvoegen van deze verkoopoppervlaktes is volgens het RUP **niet** mogelijk.

Conform artikel 2, 7° van het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid wordt netto-verkoopoppervlakte (hierna: het "DIHB") gedefinieerd als "de oppervlakte, bestemd voor het te koop aanbieden of de verkoop die toegankelijk is voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte". In het kader van een concrete vergunningsaanvraag zal de aanvrager, naast een plan met de bestaande toestand, eveneens een plan met de vergunde of vergund geachte toestand moeten worden gevoegd. Op die manier kan de vergunningverlenende overheid nagaan of er al dan niet sprake is van een uitbreiding of niet. Indien dat het geval is, zal zij de aanvraag moeten weigeren.

Het is wel zo dat de groenten- en fruitwinkel Tino's de mogelijkheid krijgt om in functie van bepaalde vereisten die de geldende regelgeving zou opleggen, alsook omwille van de functionaliteit en mobiliteitsredenen een loods op te richten. Een uitbreiding van de bestaande verkoopoppervlakte is niet toegelaten. De fruit- en groentehandel heeft op dit ogenblik slechts beperkte stapelruimte voor stockeren van handelswaar en onvoldoende ruimte voor functionele mobiliteit op het bestaande terrein.

Door een reorganisatie van de site, het oprichten van een loods waar het laden en het lossen van de eigen bestelwagens in het gebouw, zullen er op vlak mobiliteit en geluidshinder minder problemen voordoen en wordt er tegemoet gekomen aan de problemen die zich op dit ogenblik stellen. Verder is op te merken dat de handelszaak is gelegen langs een gewestweg, waardoor de bereikbaarheid optimaal is. Door het inperken van het aantal in- en uitritten (van twee naar één) kan men stellen dat er tegemoet gekomen wordt aan de beperking van de erfontsluitingen op een gewestweg. Doordat er geen uitbreiding van de verkoopruimte mogelijk is, wordt er ook geen bijkomende dynamiek gecreëerd. Het oprichten van de loods is een louter functionele ingreep (mobiliteit, geluidshinder, wetgeving, ...).

In de toelichting bij artikel 1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt dan ook het volgende aangegeven:

"Het doel van dit gebouw is een kwaliteitsverbetering op vlak van hinder, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Zo kan de site veiliger functioneren door het laden en lossen binnen te organiseren en gebeurt de opslag van de producten ook volledig in het gebouw (momenteel gebeurt dit ook buiten of in tijdelijke constructies) (...)".

Gelet wat op voorafgaat, gaat het niet om een verhoging van het 'gebruikscomfort', maar gaat het om maatregelen die de veiligheid op de site verhogen en willen tegemoet komen aan de bestaande geluids- en mobiliteitshinder. In die zin gaat het derhalve wel degelijk om 'dwingende' maatregelen.

Het plaatsgebrek voor stockageruimte en manoeuvreer- en parkeerterrein voor de vrachtwagens vindt niet zijn oorzaak in de kleinhandelsactiviteit, maar in de groothandelsactiviteit van de handelszaak. Tino's staat in voor leveringen van groenten en fruit aan meerdere horecazaken in van Knokke. In die zin valt de uitbreiding strikt genomen niet onder de geciteerde bepaling uit het PRS m.b.t. kleinhandelszaken buiten de kernen.

Ten derde geeft de deputatie aan dat de zone voor op- en overslag aanvaardbaar is omwille van de aansluiting met de bestaande bebouwing en het niet verder innemen van de open ruimte, maar dat er een kwaliteitsverbetering met optreden op vlak van hinder, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Aan de oostzijde is – in tegenstelling tot de noord- en westzijde – geen groenbuffer voorzien, terwijl dit wel degelijk zou vereist zijn.

Het feit dat langs de oostelijke zijde van de zone thans geen groenbuffer is voorzien, is niet problematisch. Een groenbuffer is immers geen harde vereiste om eventuele negatieve milieueffecten of hinder ingevolge het voorgenomen RUP te milderen. Zoals gezegd, bestendigt het RUP namelijk de handelsconcentratie, waarbij de groenten- en fruithandel Tino's de mogelijkheid krijgt om in functie van bepaalde vereisten die de geldende regelgeving zou opleggen, alsook omwille van de functionaliteit en mobiliteitsredenen een loods op te richten. Een uitbreiding van de bestaande verkoopoppervlakte is niet toegelaten. De fruit- en groentehandel heeft op dit ogenblik slechts beperkte stapelruimte voor stockeren van handelswaar en onvoldoende ruimte voor functionele mobiliteit op het bestaande terrein. Door een reorganisatie van de site, het oprichten van een loods waar het laden en het lossen van de eigen bestelwagens in het gebouw, zullen er op vlak mobiliteit en geluidshinder minder problemen voordoen en wordt er tegemoet gekomen aan de problemen die zich op dit ogenblik stellen. Verder is op te merken dat de handelszaak is gelegen langs een gewestweg, waardoor de bereikbaarheid optimaal is. Door het inperken van het aantal in- en uitritten (van twee naar één) kan men stellen dat er tegemoet gekomen wordt aan de beperking van de erfontsluitingen op een gewestweg. Doordat er geen uitbreiding van de verkoopruimte mogelijk is, wordt er ook geen bijkomende dynamiek gecreëerd. Het oprichten van de loods is een louter functionele ingreep (mobiliteit, geluidshinder, wetgeving, ...).

Ook in de plan-m.e.r.-screening worden geen milderende maatregelen voorgesteld. Inzake het geluid wordt bijvoorbeeld het volgende gesteld:

"beschrijving effect"

- *Lawaaihinder door het verkeer afkomstig van de handel en horeca in Schaapsbrugge .De bestaande woningen en bedrijven kunnen niet uitbreiden in capaciteit, dus de mobiliteit blijft gelijk.*
- *Er worden geen ontwikkelingen voorzien binnen de geluidscontouren van de geluidsbelastingkaarten.*

conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig" (plan-m.e.r.-screening, p. 18).

Langs de oostzijde is het niet mogelijk om een groenbuffer met een gelijkaardige breedte te voorzien, nu de inrit voor de zone voor opslag en overslag daar is gelegen. Het voorzien van een groenbuffer met een breedte van ongeveer twee meter, zou onvoldoende ruimte overlaten om een vlotte doorgang te verzekeren. Deze inrit is essentieel voor een goede circulatie van de site. Daarnaast zou het voorzien van een groenbuffer tot gevolg hebben dat het tolhuis, dat is opgenomen in de Inventaris voor Bouwkundig Erfgoed (ID: 80211), niet langer zichtbaar is vanuit het omliggende landschap.

Om die reden verdient het de voorkeur om in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP te voorzien dat aan de oostzijde van het plangebied een haag (als visuele buffer) moet worden opgericht. Deze haag dient groneblijvend te zijn, zodat zij voldoende visuele afscherming biedt. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de bezorgdheden van de deputatie.

Voor zoveel als nodig kan er tot slot nog op worden gewezen dat artikel 1.7 ('zone voor detailhandel') van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt dat de niet-verharde en niet-bebouwde delen van deze zone als groenzone moeten worden ingericht. Daarnaast zijn in artikel 1.9 ('zone voor detailhandel') van de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen opgenomen betreffende de architectuur en de kleur van het gebouw.

Besluit: het bezwaar is deels gegrond.

Het verdient de voorkeur om de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan aan te passen als volgt:

I.v.m. de buffering

Aan de oostzijde van het plangebied moet een haag (als visuele buffer) worden opgericht. Deze haag dient inheems en groenblijvend te zijn (vb. carpinus of taxus), zodat zij voldoende visuele afscherming biedt.

De haag wordt ook op het grafisch plan aangeduid.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Ambtshalve wenst de gecoro nog volgende toe te voegen:

- Op dit moment staat in de bestemming voor de zone Schapenbrug dat "detailhandel" wordt toegelaten. De gecoro stelt zich echter de vraag of dit voldoende restrictief is en of het voldoende is om dit op vergunningenniveau af te toetsen. Om rechtszekerheid te bieden en omdat het historisch gezien steeds handel was gelinkt aan voedingswaren, bloemen en planten wordt voorgesteld om dit ook zo op te nemen in de voorschriften.

De voorschriften te wijzigen als volgt:

Hoofdbestemming: ~~detailhandel~~ detailhandel ifv voedingswaren, bloemen en planten

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

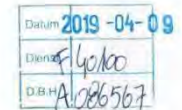
4.2 Advies Departement Omgeving

**DEPARTEMENT
OMGEVING**

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

AANGETEKEND

GECORO
Alfred Verweeplein1
8300 KNOKE-HEIST
België



uw bericht van

contactgegevens

ons kenmerk

datum

uw kenmerk
IVC/IPV/ID

Julie Dalle
julie.dalle@vlaanderen.be
050 24 82 11

214/31043/128.1
bijlagen

05 APR 2019

Betref: KNOKE-HEIST, gemeentelijk RUP "Zuidelijke Rand Westkapelle" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het ontwerp RUP "Zuidelijke Rand Westkapelle" beoogt voor 3 specifieke locaties, gelegen aan de zuidoostelijke rand van Westkapelle, toekomstige mogelijkheden te scheppen. Voor de meeste van de locaties betreft het een bestemming van de reeds aanwezige functies, met een functionele uitbreiding.

Op 11/05/2017 werd een 2^e plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 30/11/2017 werd het plan voor een eerste keer voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad en werd een openbaar onderzoek gevoerd van 12/01/2018 tot en met 12/03/2018. De wettelijk bepaalde termijn om het plan definitief vast te stellen werd echter niet gehaald, waardoor het RUP opnieuw voorlopig moet vastgesteld worden en er een nieuw openbaar onderzoek moet gevoerd worden. Op 31/01/2019 werd het plan voor de tweede keer voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loop van 25/02/2019 tot en met 26/04/2019.

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het GR5. Het wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur



pagina 1 van 1

PUNT 2 – Varia

- Site de Palmenaer: de gecoro wenst nogmaals te benadrukken dat ze deze site als een potentie zien en dat er initiatief dient genomen.
 - Ondertussen wed door het colle geop 5 april 2019 een beslissing genomen tot opmaak RUP en wed dhr. De Palmenaer op de hoogte gebracht.
- Site Sindfala: wat met de busparking? Deze zou eventueel op de site van de Hubo gebeuren.
 - De gemeente werkt aan een oplossing waardoor er geen gebruikt dient te worden gemaakt van de site van de Hubo.
- Luc Van Rillaer merkt op dat er in de gemeente zwarte en bruine ratten en steenmarters worden opgemerkt.
 - De dienst milieu laat weten dat er steeds contact kan worden opgenomen worden en dat er afgetoetst wordt of de bestrijding kan en mag gebeuren.

Jean-Pierre Vantorre
Secretaris

Lucas Vanden Bussche
Voorzitter

9. REGISTER IFV PLANSCHADEVERGOEDING, PLANBATENHEFFING, KAPITAALSCHADE- OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

9.1 Inleiding

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op plan.

Dit document verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen. Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

Dit RUP geeft aanleiding tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet betreffende grond- en pandenbeleid.

9.2 Toelichting bij het register

VCRO - Onderafdeling 1. Grondslag, uitzonderingen, vrijstellingen en schorsingen

Art. 2.6.1.§4

§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen.

§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan:

- 1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1;
- 2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
- 3° het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

Het criterium, vermeld in het eerste lid, 1°, geldt evenwel niet voor de percelen waarop de bedrijfsgebouwen en de exploitantenwoning van een bestaand land- of tuinbouwbedrijf gelegen zijn.

Art. 2.6.4. Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert:

13° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt;

Art. 2.6.5. Er is geen planbatenheffing verschuldigd in volgende gevallen:

4° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning in de zin van artikel 4.4.10 gevestigd is, een voor wonen geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan;

6° wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemd, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf in de zin van artikel 4.4.10 gevestigd is, een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan;

9.3 Legende

Legende van het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

gebieden behorend tot het ruimtelijk uitvoeringsplan

 RUP

 4 Deelgebied

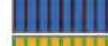
planbaten mogelijk
(Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)

	groen ----> wonen
	landbouw ----> wonen
	recreatie ----> wonen
	openbaar nut ----> wonen
	bedrijvigheid ----> wonen
	groen ----> bedrijvigheid
	landbouw ----> bedrijvigheid
	recreatie ----> bedrijvigheid
	openbaar nut ----> bedrijvigheid
	openbaar nut ----> recreatie
	groen ----> recreatie
	landbouw ----> recreatie
	groen ----> landbouw
	groen ----> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw ----> oppervlaktedelfstoffen

mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade
(decreet grond-en pandenbeleid art. 6.2.)

	landbouw ----> groen
---	----------------------

planschade mogelijk

	bedrijvigheid ----> groen
	bedrijvigheid ----> landbouw
	bedrijvigheid ----> openbaar nut
	bedrijvigheid ----> recreatie
	bedrijvigheid ----> oppervlaktedelfstoffen
	openbaar nut ----> groen
	openbaar nut ----> landbouw
	openbaar nut ----> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie ----> groen
	recreatie ----> landbouw
	recreatie ----> oppervlaktedelfstoffen
	wonen ----> bedrijvigheid
	wonen ----> openbaar nut
	wonen ----> groen
	wonen ----> landbouw
	wonen ----> recreatie
	wonen ----> oppervlaktedelfstoffen

9.4 Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in dit RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm “gebruikerscompensatie” in het invulveld ‘zoeken op woorden in het opschrift’.

II. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 0. BEGRIPPEN, ALGEMENE – EN SPECIFIEKE BEPALINGEN**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN****TOELICHTING EN VISIE****Artikel 0. ALGEMENE BEPALINGEN**

0.1 Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits hun functie geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de woonomgeving.

DEELPLAN WUG en PARKGEBIED WESTKAPELLE	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 1. ZONE VOOR LANDBOUWACTIVITEITEN	
 1.1 Hoofdbestemming: (beroeps)landbouw en tuinbouwbedrijf. Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw en -tuinbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken. De bebouwing dient te worden gebundeld. 1.2 De handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de polderwaterlopen niet doen afnemen. 1.3 De overdruk “te behouden waterloop / afwateringsgracht”  impliceert dat deze waterloop niet mag worden ingebuisd en dient ingezet om de afwatering van het gebied te beheren. 1.4 De overdruk “zone voor waterbuffering”  dient de waterhuishouding in het gebied op een natuurlijke manier te bestendigen. De capaciteit van de waterbuffering moet voldoende groot zijn zodat er geen impact is op de omgeving inzake wateroverlast.	De volgende constructies geplaatst voor (beroeps)landbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad). Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw. Cfr Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, art. 7.5 kunnen jeugdkampen worden georganiseerd op de terreinen. Het WUG wordt cfr het GRS gereserveerd voor een latere planperiode en wordt tijdelijk bevroren. Om het landbouwbedrijf leefbaar te houden wordt deze zone nu ingetekend als zone voor landbouwactiviteiten. In latere fase en na aantonen behoefte bestaat de mogelijkheid om dit WUG terug te activeren middels een RUP. Het gebied is opgenomen als signaalgebied Hoeve Kalvekete.

Artikel 2. ZONE VOOR WONEN



2.1 Hoofdbestemming: ééngezinswoning

2.2 Inplanting

- Bestaande toestand is richtinggevend.

2.3 Bebouwingspercentage

- Maximaal 30% met een maximum van 250m².

2.4 Bouwdiepte

- De bouwdiepte is vrij.

2.5 Bouwhoogte

- Maximaal 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 4,5 meter en met een nokhoogte van maximum 11 meter.

2.6 Dakvorm

- Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes.
- In het dak is de woonfunctie toegelaten.

2.7 Terreinaanleg

- Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document dat duidelijk dient aan te tonen hoe de verhardingen en de groenaanleg zich verhouden.

2.8 Garages

- Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen in het hoofdgebouw zelf ofwel er door schakelbouw een architecturaal geheel mee uitmaken.
- Carports zijn niet toegelaten.

2.9 Ondergrondse constructies

- Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten.

Bestaande oppervlakte perceel

- Sacramentstraat: 854m², woning 223m² (bezetting 26%)
- Sluisstraat: 422m², woning met bijgebouw 92m² (bezetting 22%)
- Natiënlaan: 6397m², woning met bijgebouw(en) 661m² (bezetting 10%)

2.10 Architecturaal voorkomen en materialen

- Gevels: alle gevels van het gebouw dien uitgevoerd in baksteenmetselwerk, eventueel geschilderd of gekaleid in (gebroken) wit.
- Dak: rode pannen.

DEELPLAN ACTIVITEITENCLUSTER SCHAPENBRUG	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 1. ZONE VOOR DETAILHANDEL	
 1.1 Hoofdbestemming: detailhandel ifv voedingswaren, bloemen en planten De oppervlakte van de verkoopsruimtes binnen deze zone dient zich te beperken tot de vergunde of vergund geachte verkoopsoppervlaktes. Het samenvoegen van deze verkoopsoppervlaktes is niet mogelijk. Binnen de aangeduide contour  is slechts 1 handelszaak mogelijk. Nevenbestemming: binnen deze zone kunnen slechts de vergunde of vergund geachte woningen i.f.v. de bedrijfsvoering aanwezig zijn. - Binnen de overdrukzone “zone voor opslag en overslag”  kan enkel een gebouw voor opslag en overslag en voor laden en lossen worden opgericht. De opslag en overslag kan enkel binnen het gebouw gebeuren. Er kan geen verwerking van producten binnen deze loods plaatsvinden. - Er wordt geen nabestemming voor deze zone voorzien. 1.2 Inplanting - T.o.v. rooilijn : inplanting van de bestaande gebouwen is richtinggevend. - T.o.v. de zijperceelgrenzen: min. 5 meter of 0 meter bij koppeling. - T.o.v. de grens met “zone voor groenbuffer”: 0 meter. - Voor de gebouwen binnen de zone voor opslag en overslag kan tot op de zonegrenzen worden gebouwd.	De afzonderlijke verkoopsruimtes zijn (obv bestaande toestand): - Tino's Groenten, Fruit en Planten – ca. 100m² - Delicatessen Stephan: ca. 50m² - Vispaleis Schapenbrugge – ca. 50m² Het doel van dit gebouw is een kwaliteitsverbetering op vlak van hinder, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Zo kan de site veiliger functioneren door het laden en lossen binnen te organiseren en gebeurt de opslag van de producten ook volledig in het gebouw (momenteel gebeurt dit ook buiten of in tijdelijke constructies) . Voor de beeldkwaliteit worden bepalingen opgenomen betreffende de architectuur en de kleur van het gebouw. De landschappelijke inpassing gebeurt adhv een groenbuffer die zowel voor een visuele afscherming zorgt als voor een inpassing t.o.v. de omliggende open ruimte.

1.3 Bebouwingspercentage Uitbreidingen van de bestaande, vergunde gebouwen zijn beperkt tot de functionele of technische uitbreiding om het gebruikscomfort te verhogen en aanpassingen inzake brandveiligheid, (milieu)wetgeving en toegankelijkheid te voorzien. Deze uitbreidingen dienen zich te richten naar het gabariet van de gebouwen die reeds aanwezig zijn op het terrein. Dit wil zeggen dat de bouwhoogte en de dakhelling zich moeten aanpassen aan de bestaande gebouwen. 1.4 Bouwdiepte De bouwdiepte is vrij. 1.5 Bouwhoogte • Voor de nieuw te bouwen constructie in de “zone voor opslag en overslag”: kroonlijsthoogte maximum 4,5 meter en een nokhoogte van maximum 9 meter. 1.6 Dakvorm • Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking. • Bijkomend dient voor het gebouw gelegen in de zone voor opslag en overslag het dak niet-monolithisch en hellend te worden uitgevoerd. 1.7 Terreinaanleg • De verharding van de zone dient zich te beperken tot deze die noodzakelijk is voor het functioneren van de site. • De niet-verharde en niet-bebouwde delen moeten ingericht worden als groenzone. • In het plangebied zijn alle werken in functie van de waterhuishouding toegelaten. Het waterbergend vermogen mag door de aanleg van het terrein niet verminderd worden. • Waterbuffering dient te gebeuren op eigen terrein. • Stapelen in openlucht is niet toegelaten. • De ontsluiting van de site dient maximaal gebundeld. • Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren en dient kwalitatief te worden ingericht.	Dit i.f.v. architecturaal afstemmen op elkaar.
--	---

1.8 Ondergrondse constructies

- Ondergrondse constructies zijn enkel toegelaten onder het hoofdgebouw.

1.9 Architecturaal voorkomen en materialen

- Er dient een architecturale eenheid gevormd te worden tussen de verschillende gebouwen.
- Voor de nieuw te bouwen constructie binnen de overdrukzone “zone voor opslag en overslag” dienen het dak en de gevels in dezelfde donkere (antraciet) kleur te worden uitgevoerd.
- Materiaal gebouw: het gebouw dient opgetrokken uit volwaardig industrieel materiaal zoals geprofileerde metalen platen en volwaardig zichtbeton (platen).

Artikel 2. ZONE VOOR GROENBUFFER



- De buffer dient als visuele afscherming en landschappelijke inpassing t.o.v. de omliggende open ruimte.
- Deze buffer heeft een breedte van 5 of 7 meter en is bouwvrij.
- De groenbuffer dient gerealiseerd te worden ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de realisatie van de uitbreiding.
- De groenbuffer dient te bestaan uit een ondoorzichtige en/of wintergroene buffer en uitgevoerd als gemengde, streekeigen haag.
- De groenbuffer heeft een minimale hoogte van 3 meter.
- Maatregelen in functie van waterbeheersing zijn toegelaten zolang het bufferend karakter van de bufferzone niet wordt gehypothekeerd.
- Er dient een 5m-strook t.o.v. de Zwinnevaart  gevrijwaard van schermgroen (onderhoudsstrook waterloop).
- Aan de oostzijde van het plangebied moet een haag (als visuele buffer) worden opgericht. Deze haag dient inheems en groenblijvend te zijn (vb. carpinus of taxus), zodat zij voldoende visuele afscherming biedt (indicatieve aanduiding   ).

Streekeigen: vb. meidoorn, haagbeuk, liguster, boerenjasmijn, ...

Artikel 3. ZONE VOOR WONEN EN/OF HORECA



3.1 Hoofdbestemming: horeca of wonen.

Nevenbestemming: ééngezinswoning.

- Binnen deze zone kan slechts de vergunde (uitbaters)woning aanwezig zijn.

3.2 Inplanting

- T.o.v. rooilijn : inplanting van de bestaande gebouwen is richtinggevend.
- T.o.v. de achterste perceelgrens: min. 5 meter
- T.o.v. de zijperceelgrenzen: min. 3 meter.
- Aan de zijde van de waterloop mag tot op de grens van de zone voor buffer worden gebouwd.

3.3 Bebouwingsbepalingen

- Uitbreiding van de bestaande, vergunde gebouwen kan enkel om te kunnen voldoen aan wettelijke bepalingen i.v.m. de goede werking van de horecazaak.
- De functionele of technische uitbreiding dient zich te richten naar het gabariet van de gebouwen die reeds aanwezig zijn op het terrein. Dit wil zeggen dat de bouwhoogte en de dakhelling zich moeten aanpassen aan de bestaande gebouwen.

Indien het enkel de woonfunctie betreft:

- Maximaal 15% met een maximum van 200m².
- Het bebouwingspercentage wordt berekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.

3.4 Bouwdiepte

- De bouwdiepte is vrij.

Het doel van de functionele of technische uitbreiding is enkel om het gebruikscomfort te verhogen en aanpassingen inzake brandveiligheid, (milieu)wetgeving en toegankelijkheid te voorzien.

Terrein is 1434m² - bebouwing: 156,5m² (11% bebouwd) 15% is 215m²

3.5 Bouwhoogte

- Maximaal 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 4,5 meter en met een nokhoogte van maximum 11 meter.
- Een tolerantie van 1 meter op de kroonlijst- en nokhoogte is toegelaten in functie van een verhoogde gelijkvloerse bouwlaag voor handels- en horecazaken.

3.6 Dakvorm

- Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes.
- In het dak is de woonfunctie toegelaten.

3.7 Terreinaanleg

- Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document dat duidelijk dient aan te tonen hoe de verhardingen en de groenaanleg zich verhouden.
- Maximum 100m² terras i.f.v. horeca.
- Indien het enkel de woonfunctie betreft: 80m² (m.u.v. toegang tot garage).
- Indien er nood is aan bijkomende parkeermogelijkheden dient de uitbreiding (of heraanleg) van de parking om een groene parking te gaan.
- De ontsluiting van de site dient maximaal gebundeld.
- Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren en dient kwalitatief te worden ingericht.

3.8 Garages

- Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen in het hoofdgebouw zelf ofwel er door schakelbouw een architecturaal geheel mee uitmaken.
Ten opzichte van de perceelgrenzen moet een afstand van minimum 3 meter vrijgehouden worden.
- Carports zijn niet toegelaten.

3.9 Ondergrondse constructies

- Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten.