

# GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Ontwerp

Planregisternr.

## GEMEENTELIJK RUP WIJK BERKENLAAN gedeeltelijke herziening

### Toelichtingsnota – Stedenbouwkundige voorschriften

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Herziening Wijk Berkenlaan (gemeente Knokke-Heist)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/14/353,  
Brugge, 04/12/2014

De provinciegriffier,  
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,  
(Get.) Carl DECALUWÉ

De opdrachthouder – ontwerper



Alfred Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist  
Tel : (050) 630 100  
Fax : (050) 630 159

PROVINCIEBESTUUR  
WEST-VLAANDEREN  
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie,  
Stephaan Barbery  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning

Ruimtelijk planner  
Jan Van Coillie

Opgemaakt 01.04.2013

Tekenaar  
Sandra T'Jonck

#### Wijzigingen

Januari 2014  
September 2014

Aangepast n.a.v. plenaire vergadering dd 19/12/2013  
Aangepast n.a.v. behandeling bezwaren en adviezen Gecoro dd 26/08/2014



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 25 SEP. 2014 op bevel,

De secretaris,  
Miet Gobert



De burgemeester,  
Graaf Leopold Lippens



Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Deputatie van ..... houdende de goedkeuring van het gemeentelijk RUP Wijk Berkenlaan (gedeeltelijke herziening),

De Gouverneur,  
C. Decaluwé

De gedeputeerde bevoegd voor  
Ruimtelijke Ordening F. De Block



# INHOUD

<b>1. DOELSTELLING</b> .....	<b>9</b>
1.1 RELATIE MET HET GEMEENTELIJKE RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WAARVAN ONDERHAVIG UITVOERINGSPLAN UITVOERING IS .....	12
1.2 SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED .....	12
<b>2. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN</b> .....	<b>15</b>
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUURPLAN VLAANDEREN .....	15
2.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN .....	15
2.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) – B.D. 02.12.2004 .....	16
2.3.1 <i>Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur</i> .....	16
2.3.2 <i>Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied</i> .....	18
2.4 MOBILITEITSPLAN .....	19
2.5 PADEN BINNEN HET PLANGEBIED .....	19
<b>3. BESTAANDE, JURIDISCHE TOESTAND</b> .....	<b>21</b>
<b>4. TOELICHTING BIJ DE VOORSCHRIFTEN</b> .....	<b>25</b>
<b>5. RUIMTEBOEKHOUDING</b> .....	<b>27</b>
<b>6. OPHEFFING VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN</b> .....	<b>27</b>
<b>7. REGISTER IFV PLANSCHADE, PLANBATEN EN COMPENSATIES</b> .....	<b>27</b>
<b>8. ASPECT SCREENING</b> .....	<b>27</b>
<b>9. PROCESVERLOOP</b> .....	<b>28</b>
<b>10. BIJLAGEN</b> .....	<b>29</b>



# I. TOELICHTINGSNOTA





## 1. DOELSTELLING

Onderhavig RUP betreft een gedeeltelijke herziening van het RUP Wijk Berkenlaan zoals goedgekeurd bij besluit van 10 november 2011 van de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen.

Het RUP Wijk Berkenlaan had tot doel een halt toe te roepen aan de zeer talrijke verkavelingsaanvragen die werden ingediend, ingegeven door de mogelijkheden van het BPA K12 Wijk Berkenlaan, goedgekeurd bij M.B. van 18 december 1992, dat zeer ruime splitsingsmogelijkheden toeliet. De toenemende trend tot het verkavelen van grotere percelen in steeds kleinere percelen gaf aanleiding tot het ontstaan van een verdichting van de wijk, die niet in overeenstemming te brengen was met de in het richtinggevend gedeelte van het GRS vooropgezette visie betreffende Het Zoute. De eigenheid van het gebied werd op deze manier ook in het gedrang gebracht.

In het kader daarvan is een aanvullend onderzoek en afweging gebeurd naar de splitsingsmogelijkheden van grotere percelen. Bij dat verder onderzoek is gebleken dat slechts 10% (22 percelen van de 237 percelen) van de percelen die in het RUP Wijk Berkenlaan gelegen zijn, groter zijn dan 3500 m<sup>2</sup>. In die omstandigheden is het gemeentebestuur tot het besluit gekomen, mede gelet op de ligging in het stedelijk gebied (zie afbakeningslijn zoals voorgesteld op de plenaire vergadering van 10.11.2009), dat voor die percelen een splitsingsmogelijkheid niet strijdig is met de optie in het GRS en de authenticiteit van de wijk Het Zoute geenszins in het gedrang brengt.

Naast het criterium van minimum 3500 m<sup>2</sup>, werden ook volgende criteria meegenomen teneinde een inschatting te maken in hoever gekoppelde bebouwing dan wel alleenstaande bebouwing de beste typemorfologie vormt, nl. :

- de ligging nabij of in het duinendecreet;
- het aspect beschermd monument.

Indien het perceel voor een groot deel gelegen is in beschermd duingebied waardoor het -conform het decreet- door een bouwverbod is getroffen, dient een compacte bebouwing nagestreefd te worden bestaande uit gekoppelde bebouwing. Bij beschermde monumenten dient nagegaan te worden in welke mate een splitsing of koppeling de eigenheid van het monument het best ondersteunt.

Een tweede bekommernis was de mogelijkheid creëren om aan een gemeentelijk beleid inzake waardevol patrimonium en/of erfgoed een rechtsgrond te bieden.

Daar inmiddels de door het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (het V.I.O.E) opgemaakte Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed officieel werd vastgesteld en de op de inventaris voorkomende panden aan verscherpte voorschriften onderworpen zijn wat hun slopingsmogelijkheid betreft, werden deze gebouwen niet meer in concreto aangeduid op het verordenend grafisch plan.



Dit specifieke RUP wordt opgemaakt nadat er vastgesteld werd dat de woonkavel, gelegen Zoutelaan 168, de oppervlakte van 3500m<sup>2</sup> overschrijdt.

De kavel bestaat uit 2 percelen (woning en tuin elk als apart kadastraal perceel) die samen meer dan 3500m<sup>2</sup> oppervlakte hebben.

De woonkavel bestaat uit kadastraal perceel 441C met een oppervlakte van 349m<sup>2</sup>, de woning en 441B met een oppervlakte van 3156m<sup>2</sup>, de tuin.

De totale oppervlakte van de kavel bedraagt 3505m<sup>2</sup>.

Dit RUP is dan ook een rechtzetting van een foutieve oppervlakteberekening, waardoor deze kavel niet werd aangeduid op het verordend grafisch plan als te splitsen.



*Figuur: Luchtfoto*

*bron: Giswest*

## 1.1 Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is

Onderhavig RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist.

Het RUP beoogt de vooropgestelde ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven, geformuleerd in het GRS, te vertalen naar concrete bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

In het bindend gedeelte van het GRS staat onder '1.3 Nederzettingsstructuur' bij de te nemen maatregelen en acties volgende taakstelling opgenomen : *'opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de kwetsbare villawijken van het Zoute en Duinbergen'*.

## 1.2 Situering en afbakening van het plangebied

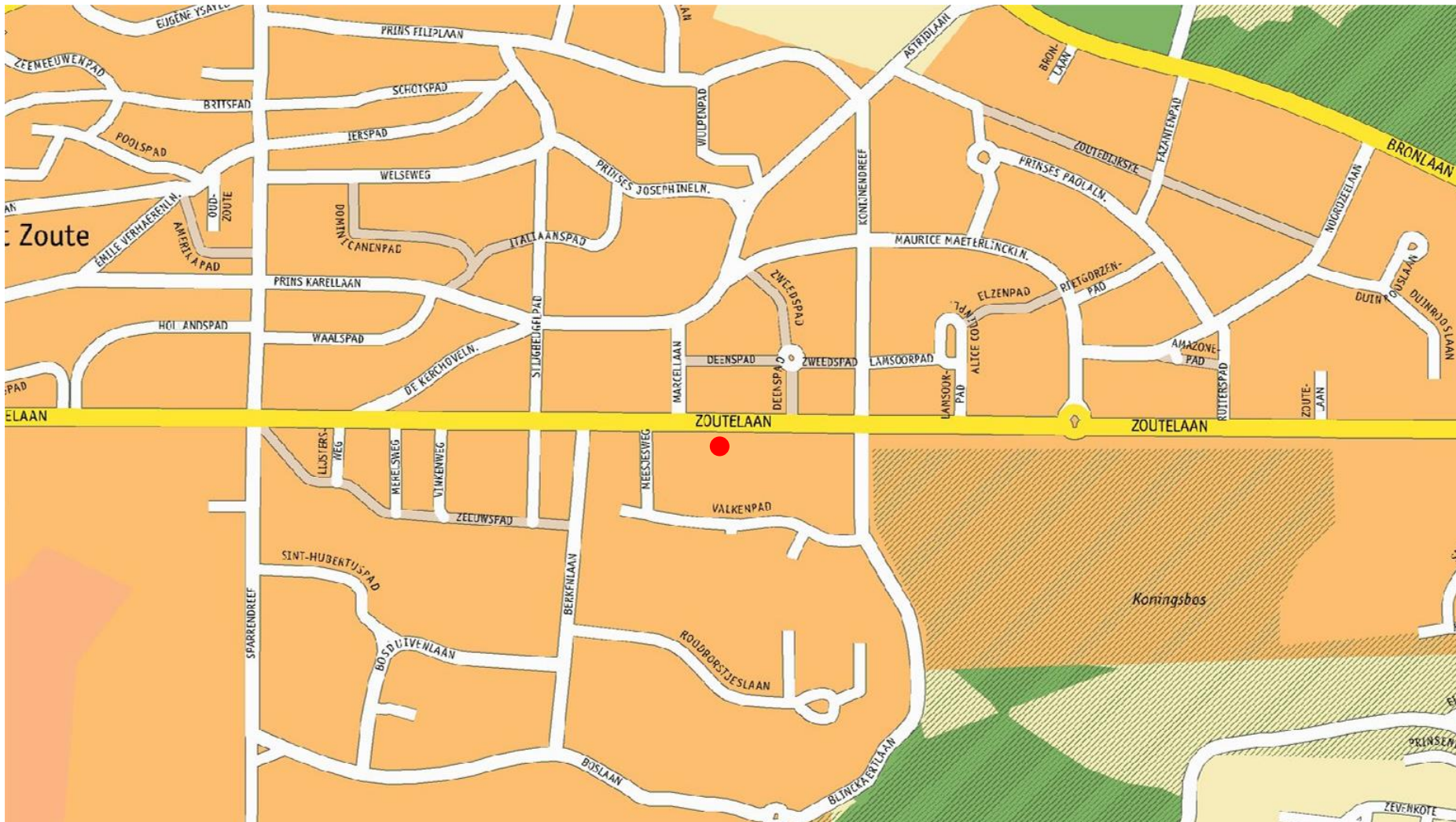
Deze bosrijke omgeving, aanleunend bij het Koningsbos, vormt het hart van de villawijken van het Zoute te Knokke-Heist, noordelijk aansluitend bij het RUP wijk Prins Karellaan en zuidelijk aanleunend tegenaan de open ruimte van de golf.

De "wijk Berkenlaan" wordt noordelijk begrensd door de Zoutelaan en wordt oostelijk, zuidelijk en westelijk ingebed in de groene openruimte structuren van de golf, het Koningsbos en de Zouteduinen. De Sparrendreef, de Berkenlaan en de Blinckaertlaan (als dwarse assen) fungeren net als de Boslaan (als horizontale as) als drager van dit exclusieve residentiële woongebied. Op het eindpunt van de Sparrendreef is dan ook het clubhuis van de golf ingeplant als directe link tot het golfterrein.

De wijk is gesitueerd in een voormalig duingebied hetgeen nog duidelijk terug te vinden is in het aanwezige reliëf, in de wegenisstructuur en in sommige tuinen van villa's. Het bestaat uit een open morfologie (alleenstaande bebouwing) met kenmerkende typologie (riante karaktervolle villa's bestaande in hoofdzaak uit twee bouwlagen met dak). De perceelsstructuur kenmerkt zich, in tegenstelling tot de wijk Prins Karellaan, door grotere percelen in een zeer groene omgeving.

Het effectieve plangebied bevindt zich tussen de Zoutelaan en het Valkenpad.





Figuur: uittreksel uit de stratenuis

bron: Giswest



## 2. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN

### 2.1 Ruimtelijke 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 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

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.

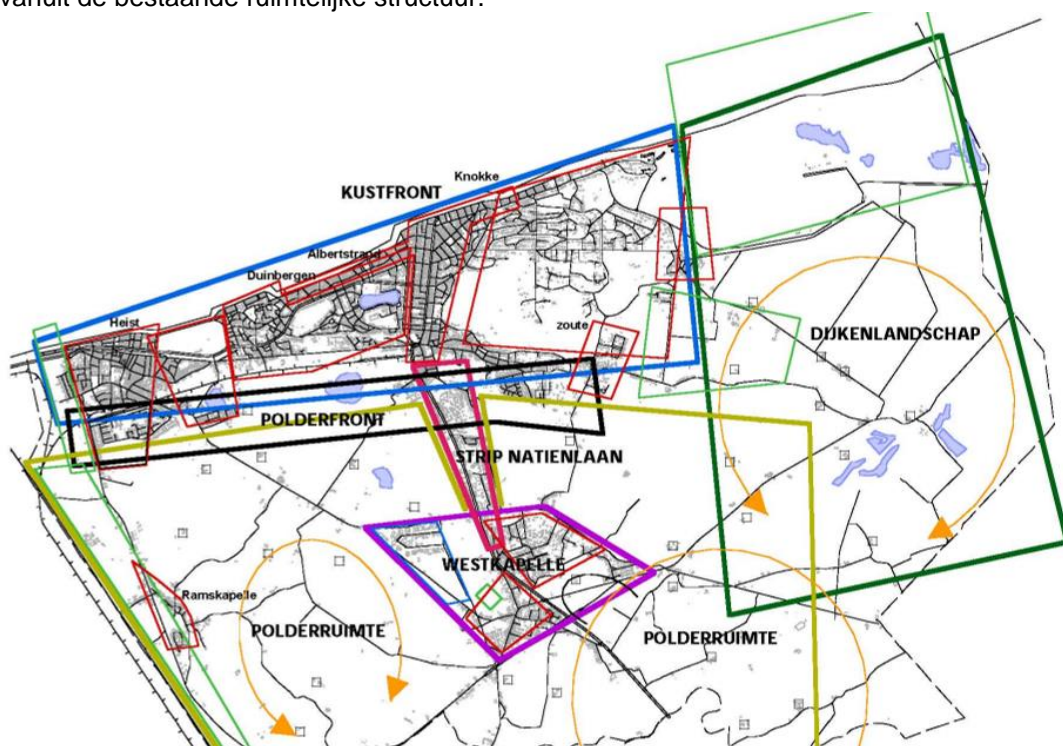
Onderhavig RUP is gelegen in de kustruimte en de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist.

## 2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004

Het GRS, waaraan meerdere jaren is gewerkt, is definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van 29 april 2004 en goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van 2 december 2004. De bekendmaking in het Staatsblad gebeurde op 22 februari 2005.

### 2.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur

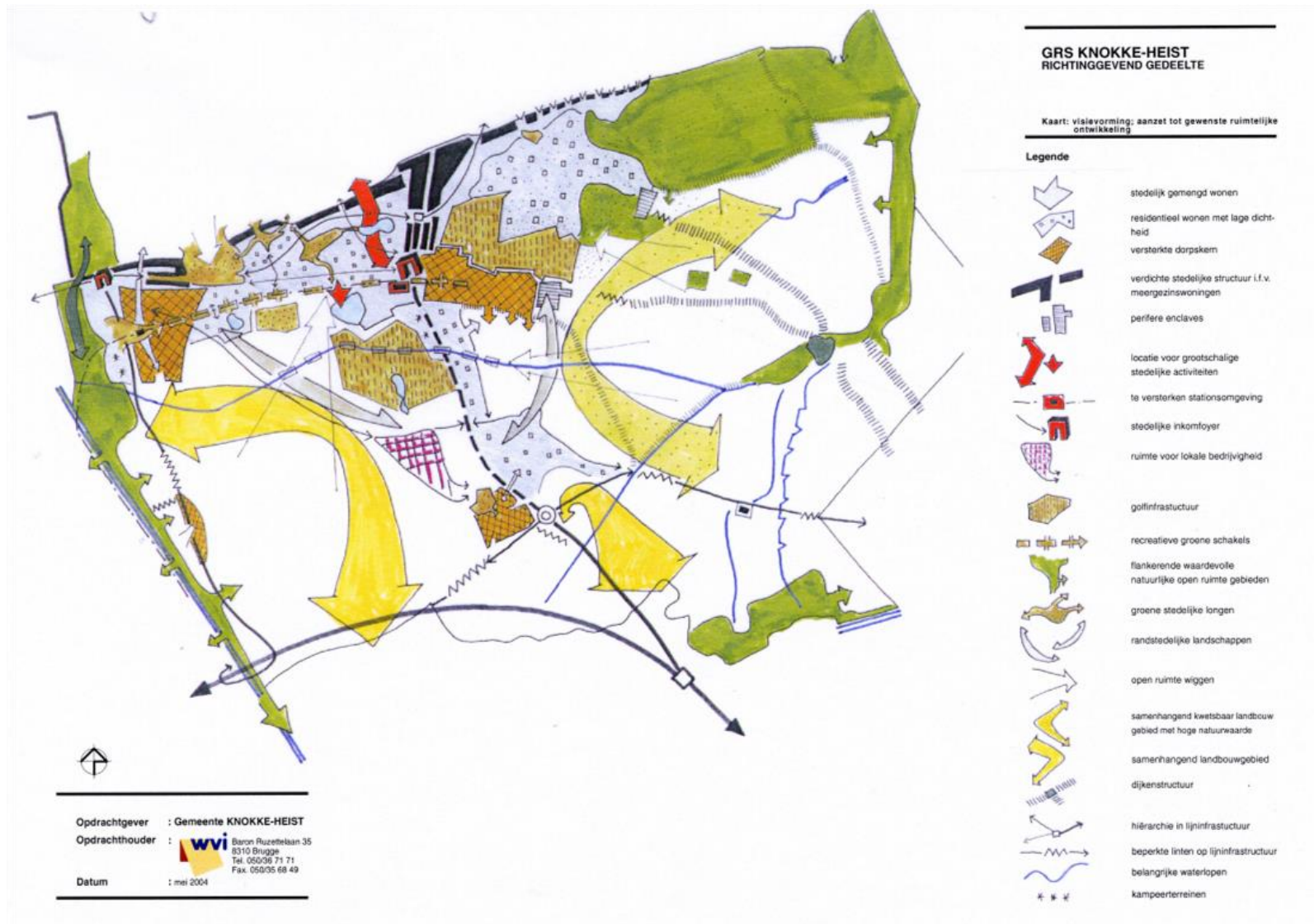
De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke **ruimtelijke entiteiten** te benoemen. Het ruimtelijk karakter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



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

Onderhavig plandocument situeert zich binnen het 'kustfront' meer specifiek binnen de deelentiteit 't Zoute. Het kustfront wordt begrensd door de haven van Zeebrugge enerzijds en het natuurreservaat het Zwin anderzijds. Het kustfront bestaat uit een kraal van bebouwde ruimten (Heist, Duinbergen, Knokke en het Zoute) en open ruimten (verharde openbare ruimten en duinrelicten).





Overzichtskaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist. Het plangebied is gesitueerd binnen 'het residentieel wonen met lage dichtheid'.

### 2.3.2 Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied

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

#### ***‘Het behoud en de opwaardering van de waardevolle historische bebouwing en sites en aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing (zowel naar bouwdoSSIERS als naar verkavelingen)’***

*Knokke-Heist wordt gekenmerkt door bijzondere waardevolle gebouwen binnen het stedelijk weefsel, aangevuld met waardevolle hoeves in het poldergebied.*

- *‘t Zoute en Duinbergen krijgen te kampen met een toenemend verlies van het historisch erfgoed. Van belang is om deze waardevolle bebouwing te behouden en te integreren binnen de stedelijke dynamiek van Knokke-Heist. Voor de sites van Duinbergen en van het Zoute / focus wijk Prins Karellaan is een uitgebreide inventarisatie opgemaakt door het St-Lukasarchief, bestaande uit een kaart met aanduiding van alle waardevolle gebouwen en zones. Deze inventarisatie dient dan ook door de gemeentelijke diensten gebruikt te worden bij het verstrekken van inlichtingen aan investeerders, kandidaat kopers, eigenaars, promotoren, ... en bij de behandeling van bouwdoSSIERS. Een pand dat is aangeduid op bovenvermelde kaart kan niet meer worden afgebroken. Aanpassingen naar hedendaags wooncomfort kunnen wel. Binnen de inventarisatie werden gedifferentieerde richtlijnen uitgewerkt gezien niet alle gebouwen even waardevol zijn. Een tolerantie in de behandeling is bijgevolg mogelijk waarbij de vooropgestelde waardeschaal het uitgangspunt vormt.*
- *Momenteel is er voor het grondgebied van Knokke-Heist door de afdeling Monumenten en Landschappen een volledige inventarisatie uitgevoerd van bestaande waardevolle cultuurhistorische bebouwing. Deze studie zal dan ook als leidraad dienen om bestaande waardevolle elementen, naargelang de waarde en de ligging, naar de toekomst toe met beheersmaatregelen te beschermen. Indien er echter toch geopteerd wordt voor nieuwbouw, dan dient het nieuwe project een architecturale meerwaarde te betekenen voor het geheel.*

#### ***‘Eigenheid behouden van het historisch erfgoed in het Zoute’***

*Het typische karakter van deze mooie villawijk mag niet teniet gedaan worden ondermeer door een verdere vorm van appartementering. Het versterken en het behoud ervan, wat zeker niet overeenkomt met verdichten, moet een belangrijk uitgangspunt zijn in het toekomstig ruimtelijk beleid. De bestaande BPA 's voorzien reeds geëigende voorschriften om het gebied te beschermen. Het wonen dient de voornaamste functie te blijven. De horeca – en handelszaken in de Oosthoek met de Vlindertuin en de Siska - horecazaken vormen hierbij op het toeristisch publiek georiënteerde concentratiepolen.*

*Extra inspanningen dienen er geleverd te worden om het aanbod aan hotelaccommodatie op peil te blijven houden, de laatste jaren is er immers een dalende trend waargenomen.*

*Door het Sint-Lukasarchief te Brussel is een inventarisatie opgemaakt naar het bouwkundig erfgoed in de villawijk het Zoute. Inspanningen dienen dan ook geleverd te worden om het verdere behoud van waardevolle gebouwen te kunnen garanderen’.*

*N.B. De studie van het Sint-Lukasarchief heeft enkel betrekking op de wijk Prins Karellaan en op Duinbergen en is gepubliceerd in het tijdschrift “SLA 3 – Tijdschrift van het Sint-Lukasarchief”, september/december 1995.*

## 2.4 Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan, conform verklaard door de provinciale auditcommissie op 18 november 2002 en bekrachtigd is door de gemeenteraad op 30 januari 2003, opteert onder andere voor een sturend parkeerbeleid. Dat is een belangrijk instrument om de leefbaarheid van de centra en de verblijfsgebieden te versterken, de bereikbaarheid te garanderen en op selectieve wijze het autogebruik terug te dringen.

In de kustgemeenten bestaat de uitdaging er in zowel normale periodes als piekperiodes op te vangen. De parkeerdruk is het grootst in de gebieden met hoge woondensiteiten; de parkeervraag gaat er uit van bewoners, tweede verblijvers, werknemers in de handel- en horecasector en bezoekers aan het winkelcentrum. In de weekends en in het seizoen wordt de parkeervraag verveelvoudigd door verblijf- en dagtoeristen, waarbij de parkeerdruk zich verspreid over de residentiële gebieden, met overlast als gevolg.

De gemeente Knokke-Heist wenst een selectief parkeerbeleid te voeren waarbij een aantal doelgroepen prioritair “beschermd” worden: de bewoners, tweede verblijvers en verblijftoeristen, bezoekers aan het winkelcentrum (shopping-toerisme).

Bewoners, tweede verblijvers en verblijftoeristen worden opgevangen op bijkomende ondergrondse stallingplaatsen. 30 tot 40% van de tweede verblijven heeft behoefte aan een stallingsplaats op het openbaar domein of in een parkeergarage. Dit blijkt uit de resultaten van de parkeertelling (1989) en een WES studie (1997). Ten behoeve van de inwoners wordt ook een bewonerskaart ingevoerd.

Het winkelgebeuren dient behouden te worden. Het aantal parkeerplaatsen zal nog afnemen omdat het openbaar domein in het verstedelijkt gebied het meest behoefte heeft aan vernieuwing. Doelstelling is méér parkeerplaatsen ondergronds aan te bieden ten voordele van de verblijfskwaliteit bovengronds. Verder is het belangrijk een hoger rendement te bekomen door het verruimen van de bestaande zones waar kort parkeren geldt. De shopping toerist zal dus de keuze hebben: parkeren in de winkelstraten tegen een hoger tarief en kortere duur ofwel op een ondergrondse parking.

Bij de ‘selectie van verblijfsgebieden’ onder de ‘woonzones’ bevat het mobiliteitsplan specifiek m.b.t. het Zoute volgende optie : bij de inrichtingsprincipes dient overgegaan te worden in deze ‘woonzones’ tot de invoering van het zone 30-statuuut. Dit moet een langzame verkeersvorm afdwingbaar maken en het sluisverkeer terugdringen, wat ten goede moet komen aan de verkeersleefbaarheid (zie pagina 27 van het beleidsplan).

## 2.5 Paden binnen het plangebied

Het gemeentebestuur van Knokke-Heist is bezorgd omtrent de autoluwheid in de binnengebieden. Enkel het aantal voertuigen eigen aan de bestemming van een ééngesinswoning zullen via de bestaande paden toegang nemen tot de villa's. Er worden in het nieuwe RUP slechts een heel beperkt aantal nieuwe en bijkomende woongelegenheden gecreëerd waardoor geen grotere verkeersdruk op de paden teweeggebracht wordt.



### 3. BESTAANDE, JURIDISCHE TOESTAND

De relevante elementen van de bestaande, juridische toestand worden aangegeven in onderstaande tabel en gelokaliseerd op bijgevoegde figuren.

Type Plan	Binnen het plangebied	Aangrenzend aan het plangebied
<b>RUIMTELIJK</b>		
Gewestplan(nen)	Gewestplan Brugge Oostkust (KB 07.04.1977) Het plangebied is gelegen in een zone voor wonen.	Gewestplan Brugge Oostkust (KB 07.04.1977)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.	Geen.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied (13/03/2012)	PRUP Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied (13/03/2012)
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	RUP Wijk Berkenlaan.	RUP Wijk Berkenlaan.
Algemene plannen van aanleg	Geen.	Geen.
Bijzondere plannen van aanleg	Geen.	Geen.
Verkavelingen	Geen.	Geen.
Bouwvergunningen	Geen gekende.	/
Vastgestelde bouwovertredingen	Geen gekende.	/
Milieuvergunningen	Nvt	Nvt
Bodemvervuiling	Geen gekende.	Geen gekende.
<b>SECTORAAL</b>		
<b>Natuur</b>		
Ramsargebieden	Geen.	Geen.
Vogelrichtlijngebieden	Geen.	Geen.
Habitatrichtlijngebieden	Geen.	Geen.
Gebieden van het duinendecreet	Geen.	Geen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Geen.	Geen.
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen.	Geen.
Bosreservaten	Geen.	Geen.
Natuurinrichting	Geen.	Geen.
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen.	Geen.
Biologische waarderingskaart	Geen.	Geen.
<b>Water</b>		
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen.	Geen.
Bevaarbare waterlopen	Geen.	Geen.
Onbevaarbare waterlopen (Klasse)	Geen.	Geen.
Overstromingsgevoelige gebieden	Mogelijk overstromingsgevoelig gebied.	Mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
Infiltratiegevoelige gebieden	Geen.	Geen.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type I)	Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type I)
Erosiegevoelige gebieden	Niet erosiegevoelig.	Niet erosiegevoelig.
Hellingenkaart	Tussen 0 en 5%.	Tussen 0 en 5%.
Winterbedkaart	Neen.	Neen.
Risicozones overstromingen	Neen.	Neen.
Recent overstroomd gebied (ROG)	Neen.	Neen.
Van nature overstroombaar gebied (NOG)	Overstroombaar vanuit de zee.	Overstroombaar vanuit de zee.
<b>Landbouw</b>		
Ruilverkaveling	Neen.	Neen.
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Neen.	Neen.
<b>Bescherming</b>		
Beschermde monumenten	Geen.	Geen.
Beschermde dorpsgezichten	Geen.	Geen.
Beschermde landschappen	Geen.	Geen.
Beschermde stadsgezichten	Geen.	Geen.
Erfgoedlandschappen	Geen.	Geen.
Bouwkundig erfgoed	Neen.	Neen.
<b>Landinrichting</b>		
Landschapsatlas Vlaanderen Ankerplaatsen – Relictzones – Lijnrelicten - Puntrelicten	Geen.	Geen.
<b>Recreatie/toerisme</b>		
Toeristische vergunning	Nvt.	Nvt.
<b>Verkeer</b>		
Rooilijnen	Zoutelaan - gemeenteweg	Zoutelaan - gemeenteweg
Buurt- en voetwegen	Geen.	Geen.
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	Geen.	Geen.





Uittekstsel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)



PRUP Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied



Overstromingsgevoelige gebieden



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Erosiegevoelige gebieden



Hellingenskaart



Van nature overstroombaar gebied



## Toelichting watertoetskaarten

Het RUP is gecarteerd 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 :

- Bebouwingspercentage is max. 20% (met een maximum van 300m<sup>2</sup>) op percelen <2000m<sup>2</sup>;
- Bebouwingspercentage is max. 15% (met een maximum van 450m<sup>2</sup>) op percelen >=2000m<sup>2</sup>;
- Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden;
- Maximum 1 ondergrondse bouwlaag;
- Maximum 30% van het perceel kan ingenomen worden door ondergrondse constructies.

#### 4. TOELICHTING BIJ DE VOORSCHRIFTEN

Uit een onderzoek is gebleken dat slechts 10% (23 van de 237 percelen) van de percelen die in het RUP Wijk Berkenlaan gelegen zijn, groter zijn dan 3500m<sup>2</sup>. In die omstandigheden acht het gemeentebestuur, mede gelet op de ligging in het stedelijk gebied (zie afbakeningslijn zoals voorgesteld op de plenaire vergadering van 10.11.2009) voor die percelen een splitsingsmogelijkheid alsnog niet in strijd met de geformuleerde optie van het RUP Wijk Berkenlaan B.D. 29/11/2007, zoals reeds toegelicht in het hoofdstuk “doelstelling”.

Naast het criteria van minimum 3500m<sup>2</sup> worden nog volgende criteria meegenomen teneinde een inschatting te maken in hoever gekoppelde bebouwing dan wel alleenstaande bebouwing de beste typemorfologie vormt :

- de ligging nabij of in het duinendecreet;
- het aspect beschermd monument of waardevol patrimonium.

Indien het perceel voor een groot deel gelegen is in duinendecreet dient een compacte bebouwing nagestreefd te worden bestaande uit gekoppelde bebouwing. Bij beschermde monumenten dient nagegaan te worden in hoever een splitsing of koppeling de eigenheid van het monument het best ondersteunt.

Het plangebied bevindt zich niet in noch in de nabijheid van het duinendecreet en is geen beschermd en/of bouwkundig erfgoed.

De kavelstructuur in deze omgeving wordt gekenmerkt door een duidelijk, rechtlijnig, patroon, dat een strikte noord-zuid, west-oost onderverdeling kent. Mede ingegeven door de noord-zuidoriëntatie van de percelen gebeurt de inplanting van de woningen in 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> bouwlijn op dezelfde hoogte.

Samen geeft dit een duidelijke structuur weer waar, bij splitsing van het perceel, de woning dient ingeplant te worden.



Voor het plangebied wordt de mogelijkheid geboden tot het bouwen van twee alleenstaande woningen, waarbij de nieuw in te planten woning op dezelfde bouwlijn dient te staan als deze van de aangrenzende percelen.

## 5. RUIMTEBOEKHOUDING

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

Gewestplanbestemming	Bestemming in RUP	Oppervlakte
Woongebied	Artikel 2 : Zone voor eengezinswoningen	3505m <sup>2</sup>

Het plangebied is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding wonen (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. OPHEFFING VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

Volgende voorschriften en bepalingen worden deels opgeheven bij definitieve vaststelling van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

- het RUP Wijk Berkenlaan (goedgekeurd bij deputatie op 10 november 2011)

## 7. REGISTER IFV PLANSCHADE, PLANBATEN EN COMPENSATIES

Dit RUP geeft geen 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.

## 8. ASPECT SCREENING

Op 28 oktober 2013 heeft de dienst MER, inzake het onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk RUP Wijk Berkenlaan, geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Deze beslissing is in de bijlage opgenomen.

## **9. PROCESVERLOOP**

### **Adviesvraag**

- Agentschap R-O Vlaanderen, ruimtelijke ordening
- Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit - DRUM
- Agentschap natuur en bos
- Voorzitter Gecoro

### **Procesverloop**

- Plenaire vergadering: 19 december 2013
- Gecoro:
- Gemeenteraad voorlopige vaststelling:
- Openbaar onderzoek:
- Gemeenteraad definitieve vaststelling:
- Goedkeuring door Bestendige Deputatie:

## 10. BIJLAGEN



Departement Leefmilieu,  
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
**Dienst Milieueffectrapportagebeheer**  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
Tel.: 02 - 553 80 79  
Fax: 02 - 553 80 75  
www.mervlaanderen.be

2013-10-29
Dienst 40200
Natuur 020232

### AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en  
Schepenen  
A Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist

<b>uw bericht van</b> 3 oktober 2013	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b> LNE/MER/SCRPL13138/ 2013	<b>bijlagen</b> /
<b>vragen naar / e-mail</b> Veronique.smeets@lne.vlaanderen.be	<b>telefoonnummer</b> 02 553 82 69	<b>datum</b> 28/10/2013	

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP herziening gRUP 'Wijk  
Berkenlaan' in Knokke-Heist.**

#### beslissing plan-MER-plicht

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),  
B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende  
de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 3 oktober 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van  
een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13138 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 'het RUP Wijk Berkenlaan gedeeltelijk te herzien zodat een kavel die  
op het verordenend plan niet aangeduid werd als mogelijk splitsbaar toch gesplitst kan worden'.

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

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.

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

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](http://www.mervlaanderen.be)) en op het  
gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een  
plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de  
beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij  
optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur  
Diensthoudend dienst Mer

Kopie aan : Antes Milieustudies, Italiëlei 161 bus 6 te 2000 Antwerpen



## II. PLAN BESTAANDE TOESTAND





# RUP WIJK BERKENLAAN HERZIENING

ZOUTELAAN



## Legend

contouren

Verkavelingen

AangrenzPAs

## BTF\_symb

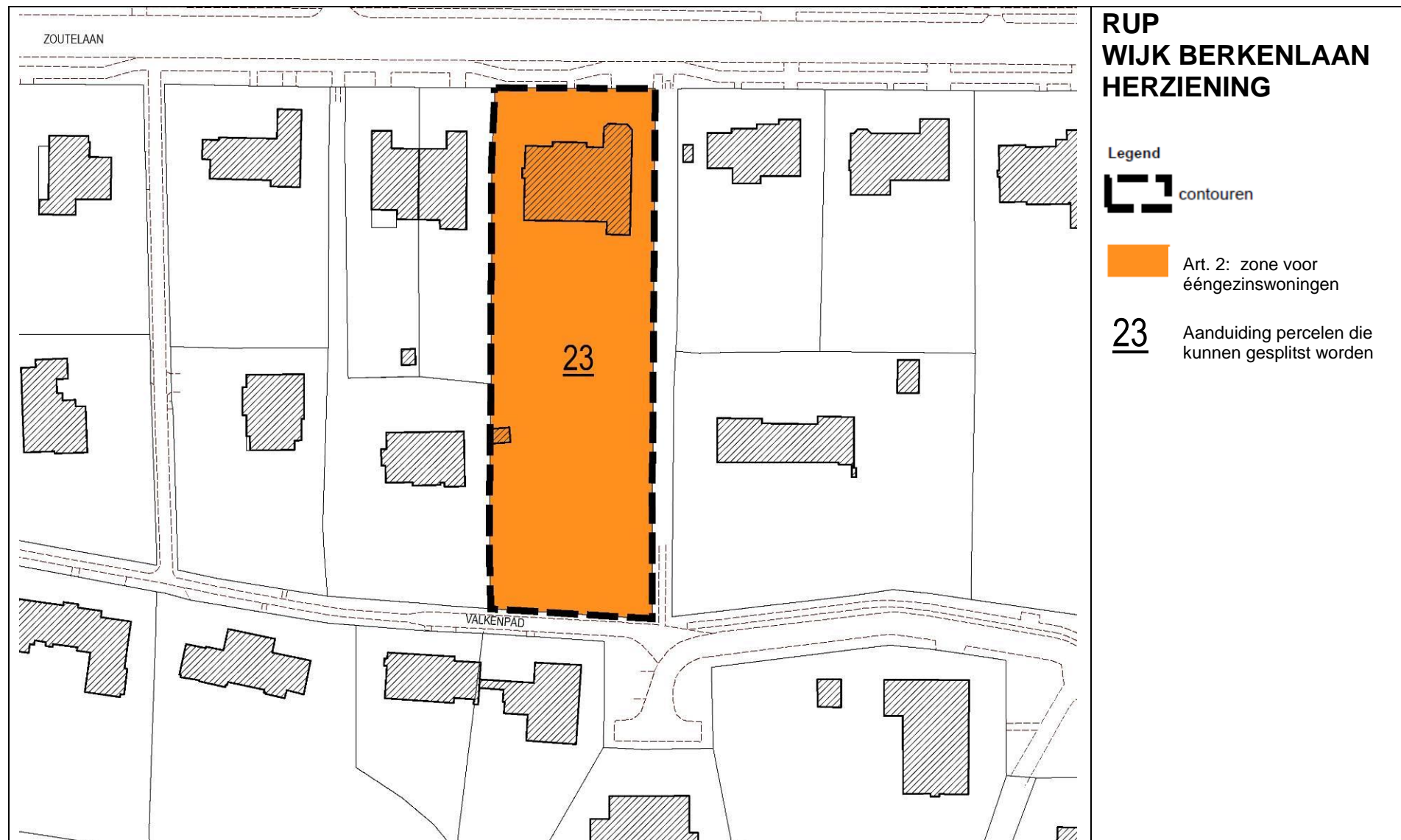
### Symbool

- beeldbepalend gebouw
- berging
- eenrichtingsverkeer
- elektriciteitscabine
- fietsenstalling
- garage
- inrit
- ondergrondse garage
- parking
- talud
- toegang



### **III. VERORDEND GRAFISCH PLAN**







## **IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**





## Artikel 1. BEGRIPPEN, ALGEMENE – EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

### VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

### TOELICHTING EN VISIE

#### Artikel 1.1 Begrippen

1.1.1 Tuinzone : de oppervlakte van het perceel welke overblijft na aftrek van de effectieve bebouwde bovengrondse oppervlakte.

#### Artikel 1.2 Algemene bepalingen

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

1.2.2 Bij realisatie van ondergrondse constructies kan enkel gewerkt worden met een gesloten en waterdichte bouwkuis waarbij het opgepompte grondwater opnieuw in de bodem dient geïnfiltreerd te worden.

Zie eveneens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

## Artikel 2. ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

### VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

### TOELICHTING EN VISIE

#### Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften

**2.1.1** Hoofdbestemming : ééngezinswoningen.  
Dubbelwoningen zijn niet toegelaten.

**2.1.2** Binnen de bestemming van ééngezinswoning is een conciërgewoongelegenheden toegelaten, voor zover ondergeschikt.

Het plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.

Als richtinggevend cijfer voor een geïntegreerde conciërgewoning wordt een maximale vloeroppervlakte van 60m<sup>2</sup> vooropgesteld.

#### Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften

##### 2.2.1 Inplanting

- Afstand tot de rooilijn : de inplanting van de bestaande gebouwen is indicatief. Bij bebouwing op onbebouwde percelen is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend. Deze bepaling is eveneens van toepassing voor bebouwing palend aan private wegenis.
- Afstand tot de zijperceelsgrens : ofwel 0.00 meter (bij gekoppelde bebouwing) ofwel minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand.
- Afstand tot de achterperceelsgrens : minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand.

##### 2.2.2 Bebouwingspercentage

- Percelen < 2000m<sup>2</sup> : max. 20% met een maximum van 300m<sup>2</sup>
- Percelen > of = 2000m<sup>2</sup> : max 15% met een maximum van 450m<sup>2</sup>

De bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.

##### 2.2.3 Bouwdiepte : vrij

**2.2.4 Bouwhoogte** : maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit of de bestaande toestand kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.

Het gebouw kan niet volledig uit twee bouwlagen bestaan. Rekening houdend met de ligging in het plangebied worden volgende situaties onderscheiden :

- ter hoogte van de Zoutelaan mag de bebouwing in hoofdzaak uit twee bouwlagen bestaan;

De rooilijnen van de percelen en de bouwlijnen van de gebouwen moeten zo veel mogelijk onregelmatig blijven. Het systematisch rechttrekken ervan zou het landschappelijk karakter van de architectuur en van zijn inplanting op de terreinen aantasten. Wijzigingen inzake inplanting zijn mogelijk in functie van de oriëntatie voor zover de globale morfologie behouden wordt.

- ter hoogte van de paden en private wegen (ten oosten en ten zuiden van het plangebied) dient de bebouwing in hoofdzaak uit één bouwlaag bestaan;

### 2.2.5 Dakvorm en dakfunctie

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

Er dient gezocht naar een speels samenspel van verschillende dakvormen waarbij centraal een beperkte platte dakvorm kan toegelaten worden. De totale platte dakoppervlakte (in horizontale projectie) van het hoofdgebouw bedraagt max. 20%. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes.

Bij vernieuwende hedendaagse architectuur is de dakvorm vrij.

### 2.2.6 Specifieke perceelbepalingen : wijziging van de perceelstructuur

Splitsing van percelen om meerdere wooneenheden te creëren is toegelaten indien het perceel groter is dan 3500m<sup>2</sup>, waarbij de perceelstructuur zoals aangeduid op het kadaster bepalend is.

Het perceel, aangeduid op het verordend grafisch plan, komt in aanmerking en heeft mogelijkheid tot het oprichten van twee alleenstaande woningen.

### 2.2.7 Terreinaanleg en afsluitingen

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan dat bij de heraanleg het duinenlandschap gerespecteerd wordt.

Wijzigingen in het duinlandschap kunnen enkel in zover wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen en in zover het oorspronkelijke glooiende reliëf op het terrein zelf wordt hersteld.

Voor ieder te rooien boom, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden.

Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden. Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zijn toegelaten tot op minimum 3 meter van de perceelgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding.

De verharding van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen.

De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en afsluitpoorten

De daken en het dakenspel staan in relatie tot het concept van geheel het gebouw.

Deze platte dakvorm kan gebruikt worden voor het plaatsen van technieken of het plaatsen van hernieuwbare energiewinning.

Hierbij kan een gepaste dakvorm in functie van een optimale dak oriëntatie, vegetatiedaken of hernieuwbare energiewinning toegelaten worden. Doel is een architecturale vrijheid te geven in functie van een hedendaagse vormgeving.

Het duinenlandschap bedoelt te verwijzen naar het specifiek aanwezig reliëfrijke landschap, restant van het voormalig duingebied.

De 30% verharding is inclusief inkompaden, verharding i.f.v. garage toeritten, grotere voorzieningen zoals een zwembad ... (Grotere voorzieningen : bijvoorbeeld een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur zoals bijvoorbeeld een poolhouse.)

of deuren) wordt beperkt tot maximaal 1.50 meter. Achter deze afsluitingen dient streekeigen laag- en hoogstammige beplanting te worden voorzien. De afsluitingen kunnen niet bestaan uit een volledig gesloten bakstenen muur waardoor het open karakter wordt tenietgedaan.

Afsluitingen, tuinomheiningen moeten qua materialen en differentiatie in relatie tot de architectuur van de villa staan en met de nodige aandacht voor de omringende beplanting en de straatprofilering worden ontworpen.

Inzake beplanting dient maximaal gebruik gemaakt te worden van streekeigen soorten, behoudens voor de beplanting aansluitend bij de woning.

### **2.2.8 Garages – bijgebouwen**

Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw er één architecturaal geheel mee te vormen. In dit laatste geval zijn volgende bepalingen van toepassing :

- bestaande uit maximum 1 bouwlaag met dak. Onder het dak is de woonfunctie toegelaten;
- ten opzichte van de perceelgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 3 meter vrijgehouden te worden;
- er is slechts één toegang voor auto's tot het perceel toegelaten, met maximum breedte van 4.50 meter.

Afzonderlijke kleinere bijgebouwen, van maximum 9m<sup>2</sup>, worden toegelaten tot op minimum 1 meter van de perceelgrenzen.

### **2.2.9 Ondergrondse constructies**

- maximum 1 ondergrondse bouwlaag
- maximum 30% van het perceel kan ingenomen worden door ondergrondse constructies. Bij nieuwbouw dient de ondergrondse constructie zich in hoofdzaak onder de bovengrondse bebouwing te bevinden. Het uitgangspunt is dat de ondergrondse constructie zich volledig onder de bovengrondse constructie bevindt. Evenwel kan de inrit hiernaar zich naast deze bovengrondse constructie bevinden. Ook kunnen constructies zich buiten de bovenliggende contouren bevinden, mits ze beperkt zijn en verantwoord door technische redenen;
- een afstand van minimum 1 meter van de perceelgrenzen en de rooilijn moet bewaard worden. Bebouwbaar tot op de perceelgrens indien gekoppelde woningen.
- ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.
- voor auto's is slechts één toegang tot het perceel toegelaten, met maximumbreedte van 4.50 meter.

Schakelbouw : hetzij met bouwvolumes of met muurwanden, beperkt in lengte.

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf.  
De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen, zwembaden, fitnessruimtes en dergelijke zijn.

Technische redenen : zoals verluchtingsschachten, draaicirkels, enz.;

## Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen en materialen

**2.3.1** De architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.

**2.3.2 Gevels** : metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of kaleien binnen de twee jaar na voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen zijn ongeschikt toegelaten.

Het sokkelvolume (gelijkvloerse bouwlaag) kan uitgevoerd worden in baksteen of breuksteen.

### **2.3.3 Dakbedekking**

De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt met ofwel riet ofwel roodbruine gebakken aardpannen. Andere materialen kunnen in ongeschikt belang worden toegepast.

**2.3.4** De bepalingen 2.3.2 zijn niet van toepassing indien gebouwd wordt overeenkomstig het oorspronkelijke concept of indien vernieuwende hedendaagse architectuur wordt gerealiseerd.

Zijn onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

Gebroken wit : wit in al z'n nuances bijvoorbeeld zandkleur.

Andere materialen : bijvoorbeeld houten vakwerkconstructies,