

Gemeente Knokke-Heist Plan

RUP Westkapelle-Oost

plan id: 2.14_14_1

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP West-Kapelle-Oost (gemeente Knokke-Heist)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/12/275,
Brugge, 12/07/2012**

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,

Stephaan Barbey
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

maart 2012



west-vlaamse intercommunale
dienstverlenende vereniging



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

cel ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

Katrien Vervaeke

datum	aanpassing fase
september 2010	Opmaak screeningsnota, opmaak schetsontwerp
november 2010	Aanpassing n.a.v. tussentijdse bespreking
december 2010	Aanpassing n.a.v. opmerkingen schepencollege
februari 2011	Aanpassingen n.a.v. bespreking 27/01/'11
maart 2011	Aanpassingen n.a.v. bespreking 24/03/'11
mei 2011	Aanpassingen i.f.v. plenair overleg
juni - september 2011	Aanpassingen n.a.v. adviezen plenair overleg
februari - maart 2012	Aanpassingen n.a.v. adviezen en bezwaren tijdens openbaar onderzoek

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26 oktober 2011

De Secretaris, *wd*

[Handwritten signature]



zegel der gemeente

De Burgemeester, *[Handwritten signature]*

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 02/12/2011 tot 30/01/2012

De Secretaris, *wd*

[Handwritten signature]



zegel der gemeente

De Burgemeester, *[Handwritten signature]*

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 31/05/2012

De Secretaris, *wd*

[Handwritten signature]



zegel der gemeente

De Burgemeester, *[Handwritten signature]*

Toelichtingsnota	7
Inleiding	9
beslissing tot opmaak.....	9
motivering tot opmaak.....	9
in uitvoering van GRS.....	9
Feitelijke ruimtelijke context	11
situering	11
Bestaande ruimtelijke structuur	13
Juridische ruimtelijke structuur	20
juridisch kader.....	20
vergunningen.....	21
planningscontext	23
op vlaams niveau	23
op provinciaal niveau.....	23
op gemeentelijk niveau.....	25
gewenste structuur planopzet	31
Planopzet - gewenste ruimtelijke structuur	31
Plankeuzes - uitleg planopbouw/zonering.....	33
toetsing	35
watertoets	35
toetsing aan structuurplan	37
trage wegentoets.....	37

op te heffen voorschriften	37
----------------------------	----

limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.	37
---	----

ruimtebalans planschade planbaten	38
---------------------------------------	----

planproces	39
------------	----

Onderzoek tot milieueffectenrapportage	39
--	----

Procedure RUP	39
---------------------	----

Bijlage	43
----------------	-----------

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (20/06/'11)	44
--	----

ONTHEFFINGSBESLISSING	46
-----------------------	----

STANDPUNTBEPALING GECORO van 02/12/2011 - 30/01/2012	49
--	----

Voorschriften	1
----------------------	----------

Artikel 1 : Begrippen, algemene - en specifieke bepalingen	3
--	---

Artikel 2 : Residentiële woonzone	6
-----------------------------------	---

Artikel 3 : Multifunctionele zone t.h.v. de Natiënlaan	12
--	----

Artikel 4 : Multifunctionele zone t.h.v. de Sluisstraat	18
---	----

Artikel 5 : Zone voor openbare wegenis	23
--	----

Toelichtingsnota

1. beslissing tot opmaak

Bij beslissing van CBS van 30/12/2009 werd de wvi aangesteld als ontwerper van het RUP.

2. motivering tot opmaak

De doelstellingen van het RUP "Westkapelle-Oost" zijn in de eerste plaats een verdere ordening van het gebied dat kan onderverdeeld worden in grosso modo 2 eenheden :

- Bebouwd weefsel georiënteerd op de Natiënlaan, bestaande uit een mix van woningen en functies zoals (groot)handelszaken, detailhandel en bedrijvigheid.

De hoofddoelstelling voor dit gebied is duidelijke randvoorwaarden en ontwikkelingsperspectieven formuleren waarnaar het gebied zich verder kan ontwikkelen.

- Het achterliggende gebied, bestaande uit residentiële wijken/verkavelingen, nagenoeg volledig volgebouwd (behoudens enkele restpercelen). Dit gebied heeft zich vanaf de jaren '80 - '90 ontwikkeld zonder een eenduidig planinstrument : de verkavelingen binnen het plangebied bevatten verouderde bepalingen en werden meermaals gewijzigd waardoor het overzicht zoek is.

De bedoeling is dan ook een uniform beleidsinstrument te ontwikkelen en de diverse verkavelingen op te heffen.

3. in uitvoering van GRS

Onderhavig uitvoeringsplan wordt opgemaakt conform de ruimtelijke visievorming en ontwikkelingsperspec-

tieven voor het plangebied binnen het GRS (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van 2 december 2005 (B.S. 22/02/2005)).



situering plangebied

Feitelijke ruimtelijke context

1. situering

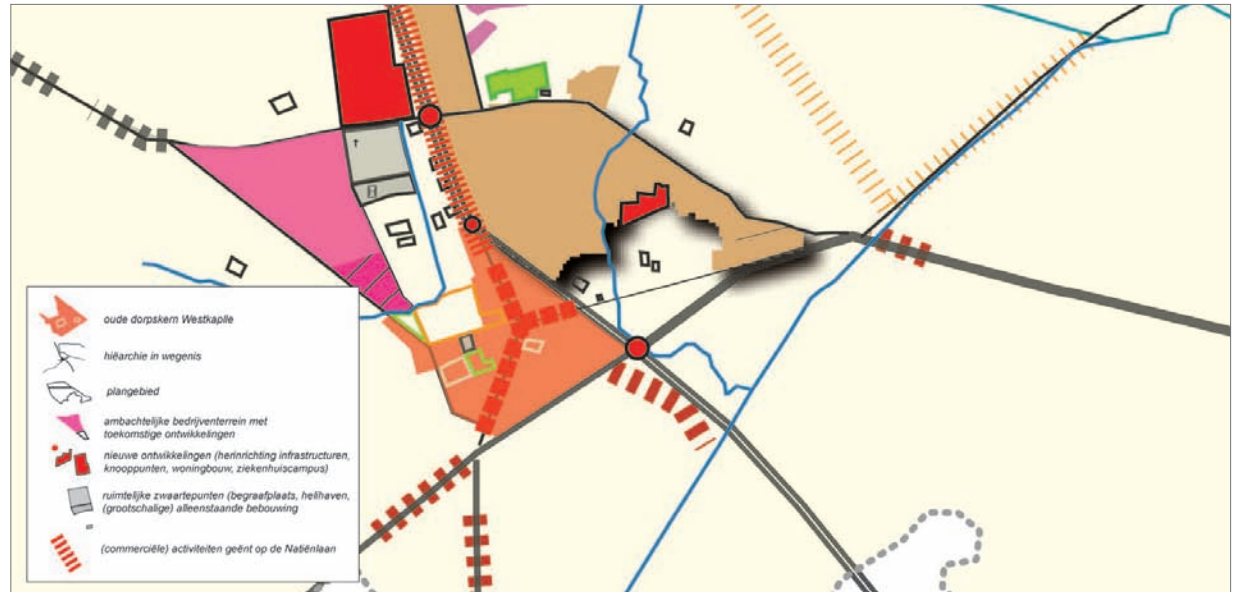
Het RUP wordt begrensd door :

- in het noorden: de Kalvekeedijk
- in het oosten: de Kalvekeedijk
- in het zuiden: Sluisstraat - bebouwing t.h.v. de Koekoekstraat/Monnikendreef/Palmendreef/Sacramentstraat
- in het westen: Natiënlaan

Het plangebied maakt deel uit van het bebouwd weefsel van Westkapelle.

Het plangebied bevindt zich ten noorden van de (oude) dorpskern van Westkapelle en ten oosten van de Natiënlaan. Het bestaat, naast de bebouwing geënt op de Natiënlaan, hoofdzakelijk uit talrijke verkavelingen met residentiële bebouwing. Deze bebouwing betekent een noordelijke uitbreiding van Westkapelle. Samen met de verkavelingen tussen de Natiënlaan en de Kragendijk, zijn Westkapelle en Knokke naar elkaar toe gegroeid.

De afbakening van het plangebied is gebaseerd op het bebouwd weefsel binnen woongebied en de goedgekeurde verkavelingen aan de rand van het aanpalende woonuitbreidingsgebied. De twee recent goedgekeurde verkavelingen t.h.v. de Monnikendreef binnen dit woonuitbreidingsgebied werden niet meegenomen, daar deze verkavelingen nog niet gerealiseerd zijn.



Kaart : ruimtelijke context kern Westkapelle



Kaart : luchtfoto plangebied

Beeldbepalende fragmenten

Het plangebied wordt gekenmerkt door enerzijds

- het bebouwd aaneengesloten weefsel ter hoogte van de Natiënlaan (1 - 4), bestaande uit een combinatie van open - halfopen en gesloten bebouwing. Heel wat handelszaken die langs deze as zijn gevestigd, zijn van oorsprong woonhuizen, die, gelet op de zichtlocatie en bereikbaarheid, langzaam aan getransformeerd werden naar commerciële activiteiten. Dit is nog het meest herkenbaar voor het gebied ten noorden van de Kragendijk. Hierdoor wordt het openbaar domein in hoofdzaak

gekenmerkt wordt door de combinatie van parking - reclamepanelen - toonzalen - woonhuizen.

- het achterliggende gebied, bestaande uit residentiële grotendeels open bebouwing en enkele binnengebieden (5 - 7).

		5
1	3	6
2	4	7



2. Bestaande ruimtelijke structuur

2.1. Morfologie en typologie

Drager van het gebied is de **Natiënlaan**, de verbindingsweg van het stedelijk gegeven van Knokke naar Westkapelle. Diverse functies komen in het bebouingslint, verweven met elkaar, voor : woonegelegenheden, handelszaken,... In tweede bouwwoorde, achter het lint, bevindt zich een **residentiële vrij homogene wijk**.

Het plangebied betreft een zeer eenvoudig leesbare structuur, nl. open tot halfopen (hier en daar beperkt gesloten) meer stedelijke bebouwing geënt op de Natiënlaan en een vrij open residentiële typologie oostwaarts hiervan i.f.v. residentiële verblijven.

Natiënlaan

- Het straatbeeld ter hoogte van de Natiënlaan kan opgebouwd worden in 2 entiteiten :
 - tussen Kalvekeedijk en Kragendijk : deze zone wordt gekenmerkt door in hoofdzaak alleenstaande bebouwing langsheen de oostelijke zijde en onbebouwde ruimtes langsheen de westelijke zijde. Door deze onbebouwde zijde ontstaat er transparantie met zicht op de gemeentelijke begraafplaats.
 - tussen Kragendijk en de Sakramentstraat : Het straatbeeld bestaat langs weerszijden uit bebouwing, variërende van gesloten, koppel en open bebouwing, grotendeels 2 bouwlagen met een overwegend hellend dak. De afwisseling van verscheidenheid in materiaalgebruik, kleur,

bouvvolumes en typologiën en functies leveren een zeer heterogeen straatbeeld op.

zijden, op hetzelfde niveau als de rijbaan. Een middenberm scheidt de 2 rijrichtingen.

- Profiel van de Natiënlaan : de Natiënlaan heeft een breed profiel. Het tracé bestaat uit 2 * 2 rijstroken, met een parkeerstrook/berm langs beide zijden. Een fietspad bevindt zich langs beide

De residentiële wijk.

Dit gebied is door de jaren heen verkaveld, zonder een samenhangende logische structuur. De verschillende verkavelingen lopen over elkaar heen en zijn min of



kaart : bestaande bouwhoogte-typologie (^: hellend dak, - : plat dak; ^x : aantal bouwlagen in het dak)

meer als verschillende fragmenten van elkaar te onderscheiden.

Het plangebied met zijn verkavelingen zijn nagenoeg volledig gerealiseerd, dit behoudens enkele restgebieden, nog bebouwbare tuinzones en enkele binnengebieden. Deze zones komen in aanmerking voor een verdere verdichting i.f.v. een eengezinswoningstypologie. Een van deze zones t.h.v. de Kastanjedreef is volop in ontwikkeling.

Bouwhoogte

Het plangebied bestaat grotendeels uit 1 bouwlaag met hellend dak, fragmentarisch en in hoofdzaak t.h.v. de Natiënlaan zijn gebouwen met 2 bouwlagen terug te vinden.

Waardevol patrimonium

- Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten.
- Enkele gebouwen zijn opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

1	2
3	

foto 1 : Natiënlaan 219 - 225

foto 2 (net buiten het plangebied) : Monnikendreef 11

foto 3 : Jasmijndreef / Essendreef



bouwkundig erfgoed

bron Vlaams Instituut voor het onroerend erfgoed

grote gebouwen - percelen

De meeste gebouwen hebben een bebouwingsoppervlakte variërende tussen 100 - 200 m². Slechts 8% kent een grotere oppervlakte dan 250 m². Deze situeren zich in hoofdzaak t.h.v. de Natiënlaan (vooral ten zuiden van de Kragendijk) en de bedrijvigheid t.h.v. de Sluisstraat.

	aantal	%
< 100 m ²	34	5,6
101 - 150 m ²	205	33,8
151 - 200 m ²	235	38,8
201 - 250 m ²	83	13,7
> 250 m ²	48	7,9

tabel grootorde bebouwing

	aantal	%
< 300 m ²	20	2,9
300 - 600 m ²	97	14,5
600 - 1000 m ²	379	56,6
1000 - 2000 m ²	153	22,8
2000 - 3000 m ²	13	1,9
3000 - 5000 m ²	2	0,29
> 5000 m ²	5	0,74

tabel : grootorde percelering



Kaart : situering groot-orde gebouwen / oppervlakte percelen



De perceelsgrootte van de percelen varieert het meest tussen de 600 à 1000 m². Ter hoogte van de Natiënlaan komen de grootste percelen voor in het gedeelte ten zuiden van de Kragendijk, de percelen ten noorden hiervan hebben een kleinere perceelsconfiguratie en leunen bijgevolg meer aan bij het achterliggende residentiële gebied.

2.2. Groenstructuur - landschappelijke structuur - waterstructuur

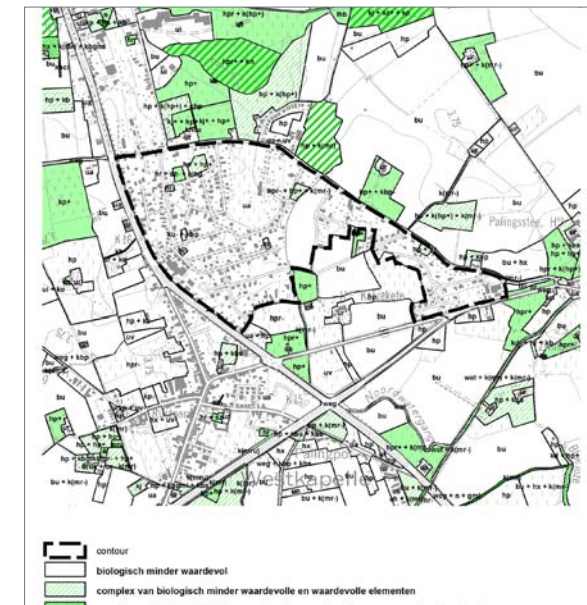
- Enkele percelen zijn opgenomen in de biologische waarderingskaart, waarvan een 3 - tal staan gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen en biologisch waardevol. Het zijn onbebouwde restpercelen, omringd door bebouwing.
- Ten noorden van het plangebied (ten noorden van de Kalvekeetdijk) en oostelijk (ter hoogte van de Sluisstraat) bevinden zich biologische waardevolle gronden en complexen van biologisch minder waardevollen en (zeer) waardevolle elementen. Tussen de Sakramentstraat - Seringendreef

bevindt zich een gebied gekarteerd als biologisch waardevol.

- Door het plangebied stroomt, naast enkele grachten en beken, de Noordwatergang, een onbevaarbare waterloop categorie 3. Deze werd op bepaalde plaatsen overwelfd, de loop ervan (van noord naar zuid) is echter nog duidelijk aanwezig.
- Tussen de Sluisstraat en de Kalvekeetdijk (oostelijk eindpunt plangebied - niet behorende tot het plangebied) bevindt zich een overstort met rietvelden.



Kaart : morfologie bestaande bebouwing



biologische waarderingskaart

bron: INBO, versie 2, 2007



kaart : bestaande groenstructuur

2.3. verkeersstructuur

Volgende belangrijke wegen verzamelen het verkeer binnen het plangebied :

- De Natiënlaan, de westelijke grens van het plangebied. Deze werd geselecteerd binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan als een primaire weg type 2 en heeft dus in hoofdzaak een verzamelende functie op bovenlokaal niveau.
- De Sluisstraat, gedeeltelijk de zuidelijke grens vormend van het plangebied, is geselecteerd als een secundaire weg type 2.
- De Kalvekeetdijk, noordelijke grens van het plangebied, werd geselecteerd als een lokale weg type 2.
- De overige wegen zijn lokale woonstraten, waarbij de Kragendijk het verkeer verzamelt naar de Natiënlaan.



wegenkaart

bron: Navtec, AGIV, 2008

2.4. functies en voorzieningen



lijnstructuur

Het plangebied bestaat in hoofdzaak uit residentiële verblijven, behoudens ter hoogte van de Natiënlaan.

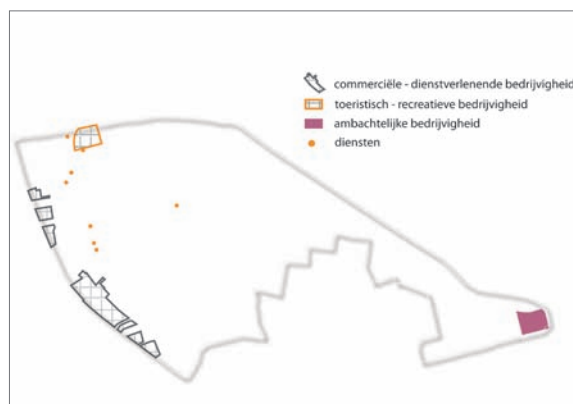
- Ter hoogte van de Sluisstraat bevindt zich een carrosseriebedrijf en een natuursteenbedrijf
- Ter hoogte van de Natiënlaan zijn volgende activiteiten gelocaliseerd :
 - 2 tuinmeubelzaken met toonzaal / toonruimte
 - kantoor van het Wit-Gele kruis
 - Garage / herstellingen
 - Tegels en natuursteenbedrijf + brandhout + toonzaal
 - Alu en PVS ramen + toonzaal
 - 2 zaken in het kader van keukeninrichting+ toonzaal
 - Philips sound & vison + toonzaal
 - Licht en design bedrijf
 - Verkoop en plaatsen vloeren en tegels
 - zaak inzake koffiemachines



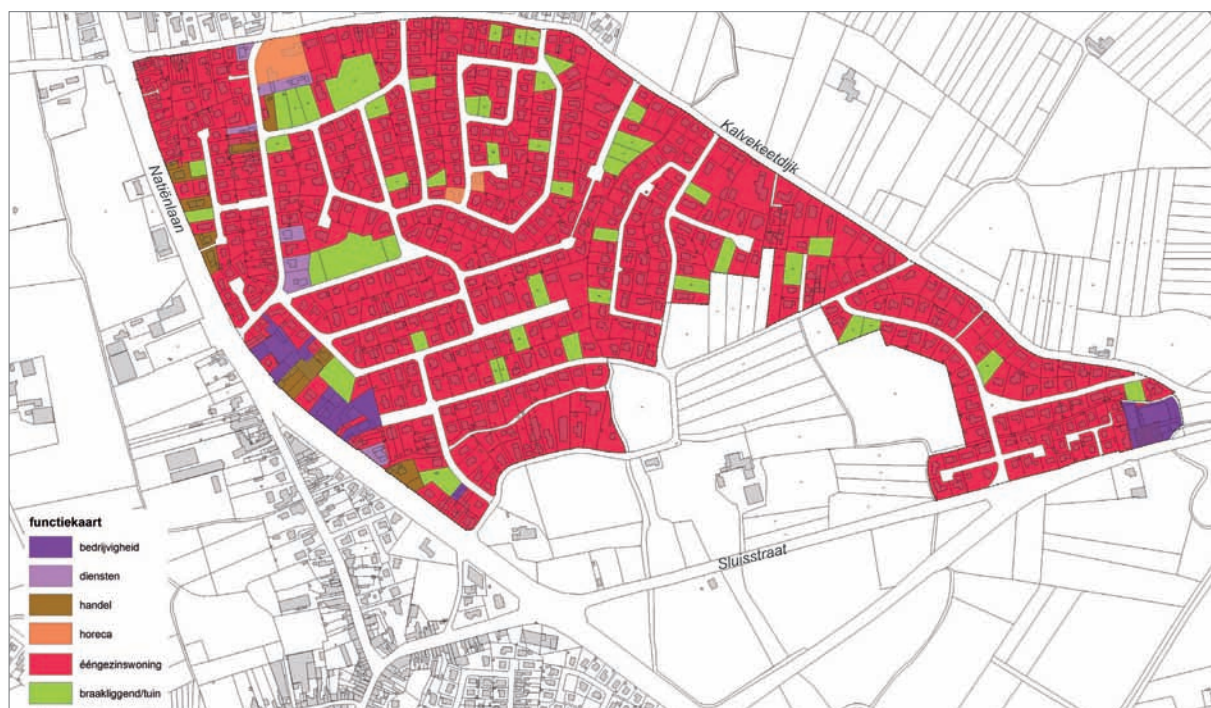
foto Charl's, bron : www.charls.be



foto Clos Margaux, bron : www.closmargaux.com



Situering activiteiten en voorzieningen



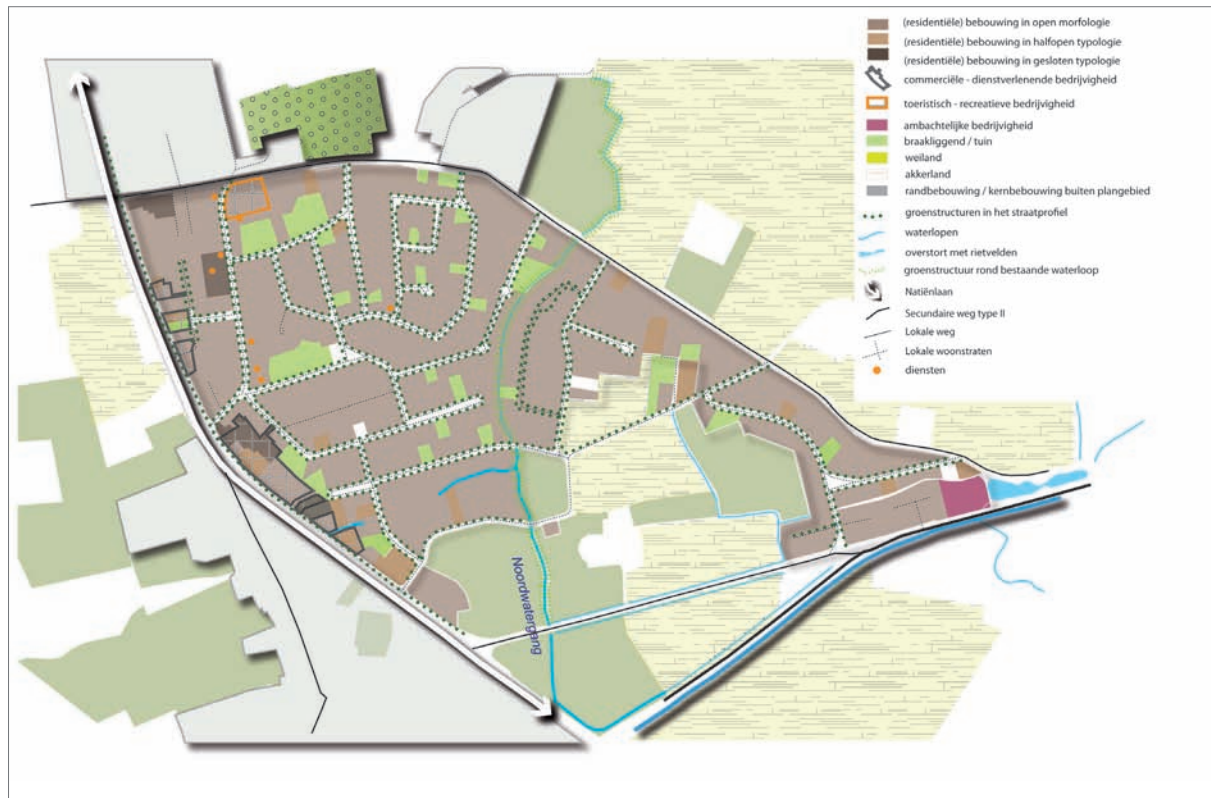
functiekaart

Binnen het achterliggende residentiële weefsel zijn er de volgende functies terug te vinden, in hoofdzaak in combinatie met een woonfunctie :

- apotheek t.h.v. de Kalvekeedijk
- 2 kapsalons, firma auto's, slotenmaker en een minicreche t.h.v. de Kragendijk
- zaak inzake TV -satellite t.h.v. Patrijzenstraat

Brasserie/bar/chambres d'Hôtes t.h.v. de Kalvekeedijk Charl's en de B&B's 'Clos Margaux' en Dica t.h.v. Boomgaarden.

Toeristisch - recreatieve voorzieningen zijn in het plangebied nagenoeg niet terug te vinden, behoudens de



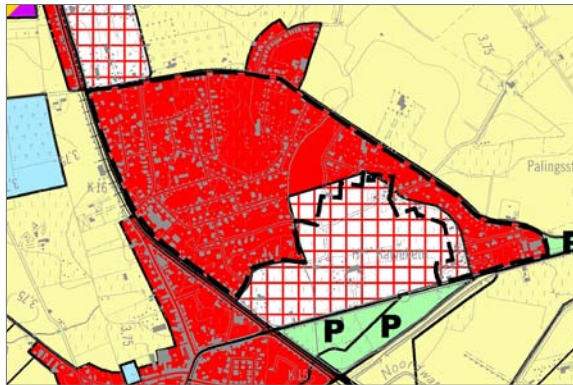
kaart : bestaande structuur

Juridische ruimtelijke structuur

1. juridisch kader

1.1. gewestplan

Het plangebied is, volgens het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 07.04.1977) grotendeels opgenomen in een zone voor woongebied en zone voor woonuitbreidingsgebied.



kaart : gewestplan

1.2. BPA's

Niet van toepassing

1.3. RUP's

Niet van toepassing

1.4. vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing

1.5. RAMSAR

Niet van toepassing

1.6. habitatrictlijngebied

Niet van toepassing

1.7. duinendecreetgebied

Niet van toepassing

1.8. beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Niet van toepassing

1.9. waterwingebied

Niet van toepassing

1.10. VEN en IVON-gebied

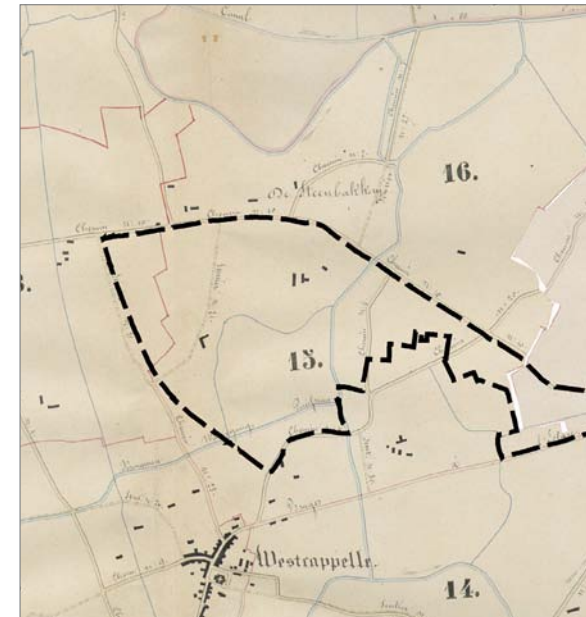
Niet van toepassing

1.11. atlas der buurtwegen

Er bevinden zich heel wat trage wegen binnen het plangebied, deze vallen meestal samen met bestaande wegen.

- De Kalvekeetdijk valt samen met de Chemin n° 10
- De Sacramentstraat valt grotendeels samen met Chemin n° 6.
- De Monnikendreef valt grotendeels samen met Chemin n° 20.
- de Natiënlaan valt grotendeels samen met Chemin n° 31 en n° 23.

- Kragendijk valt grotendeels samen met Chemin n° 25.
- De Sluisstraat valt grotendeels samen met l'Ecluse Route du Bruges.



kaart : buurtwegen

1.12. rooilijnplan

De N49 Natiënlaan is een gewestweg met een goedgekeurd rooilijnplan, dossiersnrs AL 3/296/212 en WA 2/1098/1.

1.13. onteigeningsplan

Niet van toepassing

1.14. landinrichting | ruilverkaveling | ...

Niet van toepassing

1.15. gemeentelijke verordeningen

- Bouwverordening betreffende de tijdelijke afsluitingen tijdens de uitvoering van bouw- en afbraakwerken (GR 26/03/91)
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GR 27/04/06)

1.16. voorkooprecht

Niet van toepassing

1.17. Archeologiedecreet

Decreet van 30 juni 1993, houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, inclusief de latere wijzigingen.

Conform dit decreet en conform het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 20 april 1994, is de eigenaar en de gebruiker van gronden waarop archeologische waarden zich bevinden, verplicht deze waarden te behouden en te beschermen voor beschadiging en vernieling. Dit kan door behoud in situ, als de waarden ingepast kunnen worden in de plannen, of ex situ, wanneer de waarden onomkeerbaar vernietigd zullen worden.

Gelet op de nagenoeg volledig bebouwde toestand van het plangebied, is de kans dat er grootschalige ingrepen zullen gebeuren en/of dat er nog veel archeologische resten bewaard zijn, klein.

2. vergunningen

2.1. verkavelingsvergunning

DOSSIERNR	DAT_BESLIS	NAAM_AANV	ROHM_REF
31043/9133/V/250/1	1979-01-15	LAROYE Eric	V.525.1015
31043/9140/V/420/1	1993-08-09	S T E Y A E R T - CALLE p.a. Vanden bussche not.	5/31005/1127
31043/9145/V/008/1 en wijzigingen	1962-09-25	C.O.O. OOSTKERKE	V.62/325.012
31043/9147/V/044/1	1964-02-25	HIMPE André	V.64/325.032
31043/9154/V/223/1	1976-10-21	DUJARDIN Albert	V.76/092.199
31043/9155/V/201/1 en wijzigingen	1974-10-03	LELIAERT Jan	V.74/092.178
31043/4915/V/138/1 en wijzigingen	1968-04-09	DEKKERS Joseph	V.68/325.060
31043/9159/V/092/1 en wijzigingen	1966-02-10	PALLEN-LUMMERSHEIM	V.65/325.044
31043/9161/V/014/1	1963-01-15	HEYNEMAN Raymond	V.62/325.018
31043/3799/V/388/1	1991-03-25	HUYSMAN-LEYMO (pvba)	5/31043/1092 KJ/AMC
31043/2048/V/365/1	1989-11-21	SLACHMUYLERS J. en M.	V 5/31043/1099 K
31043/9163/V/358/1	1989-05-08	HUYSMAN-LEYMO (pvba)	5/31043/1092
31043/3500/V/356/1 en wijzigingen	1989-04-17	N.V. IMRODER	5/31043/1091

DOSSIERNR	DAT_BESLIS	NAAM_AANV	ROHM_REF
31043/9166/V/136/1 en wijzigingen	1968-03-05	DEKKERS Joseph	V.62/325.006
31043/4016/V/409/1 en wijzigingen	1992-10-12	N.V. IMRODER	5/31043/1091 /KJ/KM
31043/9164/V/017/1 en wijzigingen	1963-02-05	LYBAERT Leon	V63/325.019
31043/9171/V/009/1 en wijzigingen	1962-10-16	D E N Y S - DHONDT	V.62/325.014
31043/9179/V/011/1	1962-10-16	DE GROOTE Adolf	V.62/325.015
31043/9201/V/267/1 en wijzigingen	1980-04-24	STRUBBE Margareta - DE BAENE	525.1019
31043/9211/V/006/1 en wijzigingen	1962-08-21	DUJARDIN Albert	V.62/325.009
31043/7582/V/531/1	2003-09-19	IMRODER nv	5,00/31043/1161,1
31043/4061/V/072/1 en wijzigingen	1965-04-13	JOLY Fr. (ns. de Lencquesaing)	V.64/325.040
31043/9162/V/001/1	2008-12-19	GOVAERT Georgette	

net buiten plangebied :

31043/10212/V/587/1	2009-07-31	MIDDELHOEK (VAN LANDSCHOOT & De VLAMYNCK)	
31043/9177/V/100/1	1966-05-17	LIERMAN Stanislas	V.65/325.047
31043/10273/V/593/1	2010-04-30	NV Schapenweelde	

motivatie tot opheffing van de verkavelingen :

De verkavelingen binnen het plangebied worden allemaal opgeheven. De motivatie om deze op te heffen bestaat erin om :

- één duidelijk werkbaar juridisch instrument te krijgen, waarbij de voorschriften voor iedereen op dezelfde manier zijn opgebouwd;
- duidelijke en eenvoudige informatie te kunnen geven aan bouwheren, architecten, burgers, investeerders, notarissen,...
- niet meer geconfronteerd te worden met verkavelingsvoorschriften die verouderd zijn en tegenstrijdig zijn met de huidige ruimtelijke context.

planningscontext

1. op vlaams niveau

1.1. RSV

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 op 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. Het open ruimtegebied ten zuiden van het stedelijk gebied is geselecteerd als een samenhangend open - ruimtegebied.

De N49 is geselecteerd als primaire weg II.

1.2. woningbouw- en woonvernieuwingsgebied

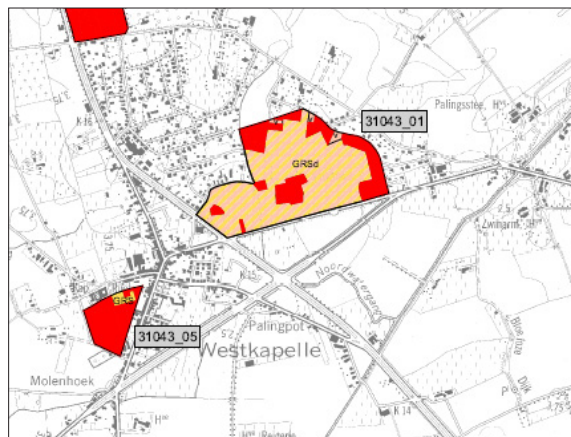
Het plangebied is aangeduid als woningbouwgebied.

1.3. atlas WU-gebied

Het plangebied grenst en/of overlapt zuidelijk aan bij een, volgens het gewestplan, woonuitbreidingsgebied. De atlas van de woonuitbreidingsgebieden geeft voor alle woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen aan of ze vanuit juridisch of planologisch oogpunt kunnen ontwikkeld worden voor woningbouw, rekening houdend met het Vlaamse beleid rond ruimtelijke ordening.

Het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van het plangebied is, naast het reeds bebouwde weefsel en de nog vrijliggende percelen in een goedgekeurde ver-

kaveling (in het rood ingetekend), ingekleurd als 'gebieden die principieel vanuit het Vlaams beleidskader WEL kunnen ontwikkeld worden'.



atlas woonuitbreidingsgebied

bron: RWO, 2007

2. op provinciaal niveau

2.1. PRS

Het PRS is in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

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

Westkapelle is geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp in het buitengebied, voorzover niet deel uitmakend van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

De poldergraslanden ten oosten van Westkapelle worden geselecteerd als clusters van kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden.

De N376 (gedeeltelijk de Sluisstraat), tussen de Natiënlaan en de Nederlandse grens wordt geselecteerd als secundaire weg type II (hoofd functie : verzamelen op boven- en lokaal niveau, nevenfunctie : verbinden en toegang geven).

2.2. afbakeningen

2.2.1. afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

De deputatie heeft op 29 november 2007 het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist goedgekeurd. Het ruimtelijk uitvoeringsplan werd voorlopig vastgesteld door de Deputatie op 02/12/2010.

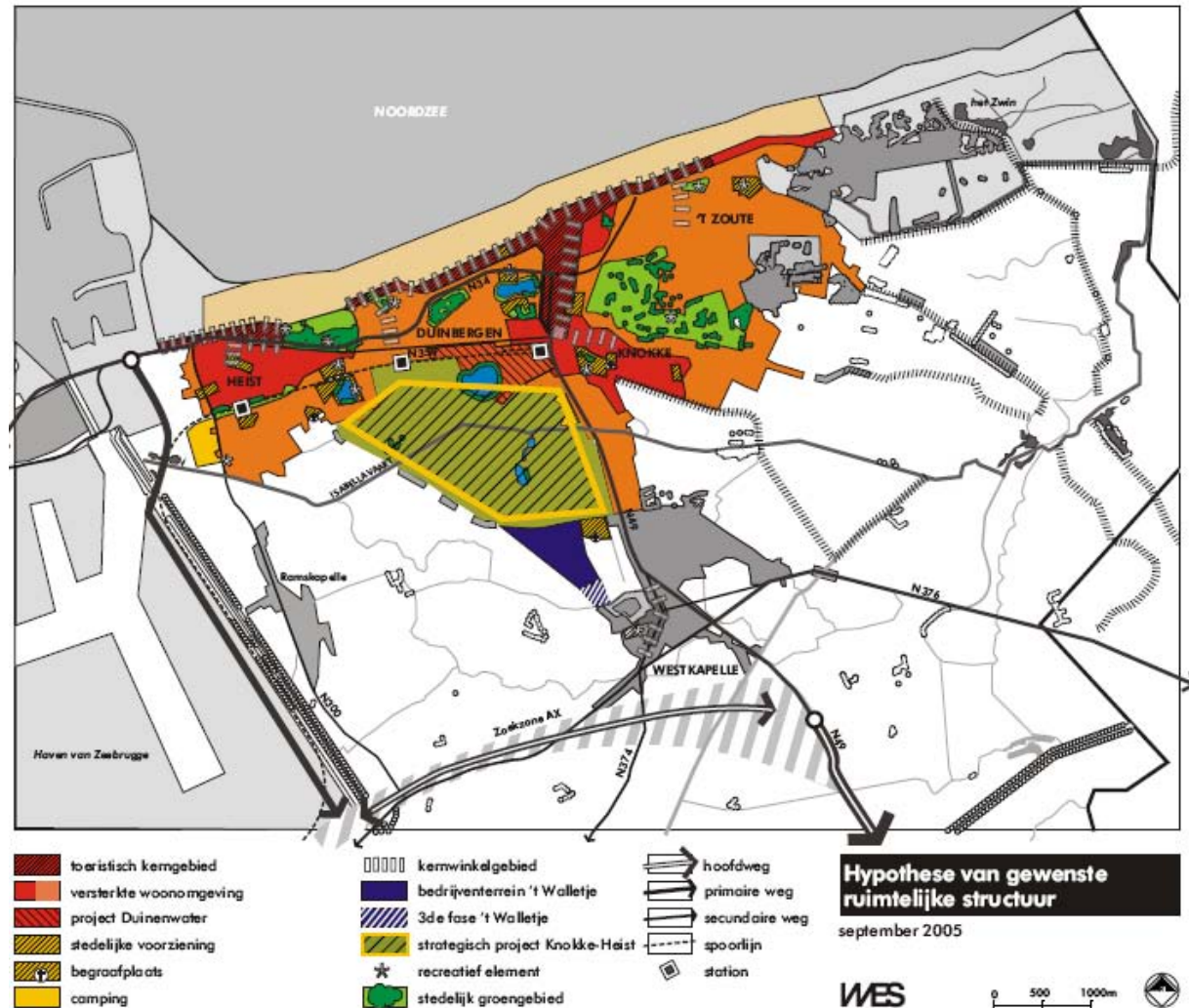
Westkapelle en aldus ook het plangebied maakt geen deel uit van het stedelijk gebied.

In de afbakeningsnota wordt Westkapelle getypeerd als 'buitengebiedkern nabij het stedelijk gebied' (p. 106). In Westkapelle worden m.a.w. een woonaanbod gecreëerd dat gericht is op de eigen bevolking en lagere dichtheden zijn er mogelijk (minder appartementen, rijwoningtypologie tot open bebouwing). In Westkapelle worden geen stedelijke functies voorzien.

Er dient aandacht uit te gaan naar een goede ruimtelijke inrichting (streven naar gezamenlijk parkeren voor handelszaken, leesbaarheid van de inritten,...) en beeldkwaliteit van de bestaande handelszaken langs de Natiënlaan. De ontwikkeling van nieuwe perifere kleinhandelsconcentraties wordt niet ondersteund.

Volgende uitgangspunten, van belang voor het plan-
gebied, werden voor de herinrichting van de Natiën-
laan geformuleerd :

- Overeenkomstig de lokale functie van de weg, gebeurt de aansluiting van wegen in functie van het belang in het lokale verkeerssysteem; de weg heeft een belangrijke functie als ruimtelijke drager van huidige en toekomstige stedelijke functies. De inrichting van de weg dient eveneens afgestemd te worden op deze belangrijke erftoegangsfunctie. Een vlotte ontsluiting van de verschillende activiteiten langs de Natiënlaan is noodzakelijk;
- Er worden zo weinig mogelijk extra toegangen naar particulier terrein voorzien. Nieuwe mobiliteitsgenererende activiteiten dienen gebundeld ontsloten te worden. Een gebundelde ontsluiting heeft een positief effect op de doorstroming van de Natiënlaan (maximaal vermijden van conflicten);
- Maximaal vermijden van bijkomende nieuwe kruispunten of grote inritten;



3. op gemeentelijk niveau

3.1. GRS

gewenste nederzettingsstructuur (RD, p. 40)

algemene ontwikkelingsperspectieven :

Behoud van morfologie en typologie binnen de kernen Heist, Knokke, Westkapelle en Ramskapelle, samen met het behoud en het versterken van aanbod aan (betaalbare) woningen voor de eigen inwoners.

Gewenste structuur kern Westkapelle (RD, p. 101)

Compact en gedifferentieerd inbreiden en herwaarderen van de woonfunctie in de kern

De bevolking van Westkapelle wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door eigen inwoners (gedomicilieerden – jongere bevolking). Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de woonkwaliteit voor deze doelgroep. Het benutten van de nog schaarse beschikbare bouwgronden langs uitgeruste wegen en van de als woongebied bestemde, nog niet uitgeruste gronden, is een uitdaging op zich.

Binnen het kaartje gewenste nederzettingsstructuur is het plangebied aangeduid als 'behoud van het karakter van de villawijken'.

Binnen het kaartje 'gewenste structuur Westkapelle' is het plangebied aangeduid als 'residentieel wonen met lage dichtheid'.

Versterken van de eenheid, over de Natiënlaan heen

De Natiënlaan betekent een breuk, een fysische barrière, binnen de ruimtelijke entiteit. Gezocht dient te worden hoe deze fysische breuk kan overbrugd en/of verzacht worden.

Gewenste structuur strip Natiënlaan

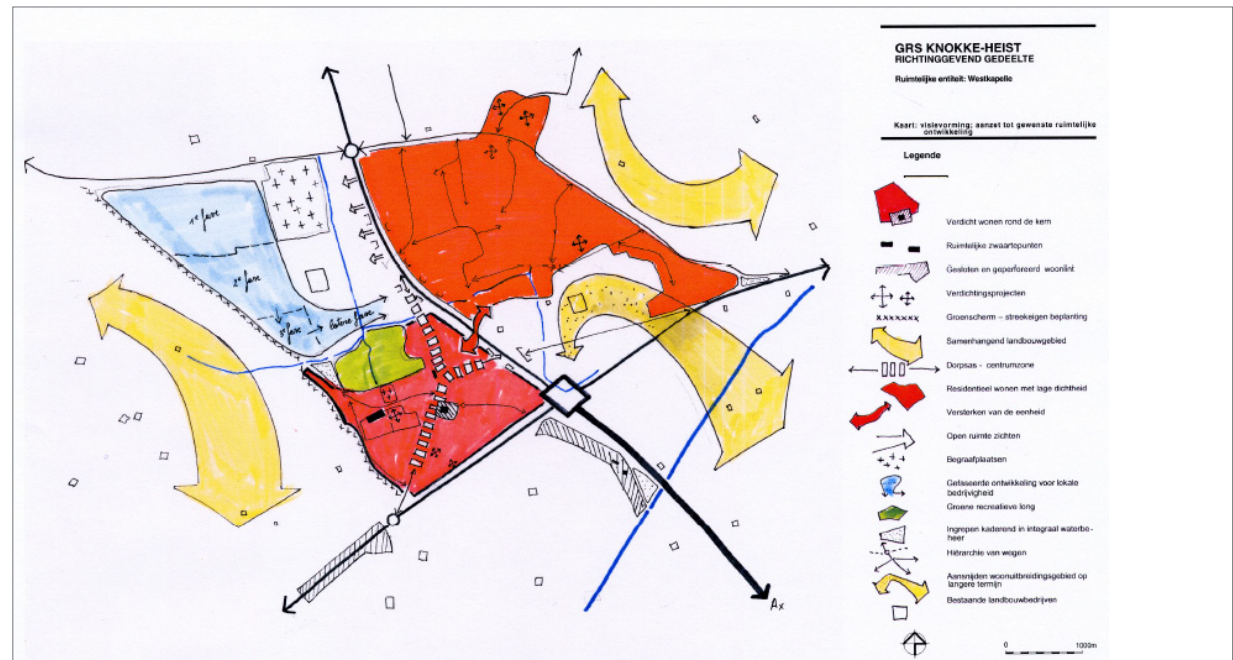
Opwaarderen van de beeldkwaliteit van de voornaamste invalsweg.

Als eindpunt van de N49 vormt de Natiënlaan een van de belangrijkste toegangswegen tot de kustgemeente. Het binnenkomen in de gemeente zal in de toekomst, gelet op de ontwikkelingen van het stedelijke gebied en de A11, gebeuren ter hoogte van Westkapelle. Dit gegeven moet zich o.a. ruimtelijk vertalen in ondersteunende bebouwing en activiteiten t.h.v. de Natiënlaan.

Belangrijk hierbij is dat de beeldkwaliteit die de bezoeker/bewoner van Knokke-Heist ervaart een essentieel

punt vormt in zijn of haar beeldvorming van Knokke-Heist. De beeldkwaliteit dient vertaald te worden in de groenaanleg van de voortuin, het multifunctioneel karakter van het gebouw (wonen, handel, kantoren, openbare gebouwen, tweede golfinfrastructuur,...), de architecturale kwaliteit die zich richt naar de eigenheid van de gemeente (geen banale dooswinkel architectuur), verzorgd aanbrengen van reclame, verticale ritmering (i.p.v. horizontaal geconcepioneerde baanwinkel), bundeling rond gemeenschappelijk parkeerplaatsen,...

Verstremde maatregelen dienen er getroffen te worden naar het gebruik van reclamepanelen en het parkeren langsheen de Natiënlaan.



Kaart : gewenste structuur Westkapelle, richtinggevend gedeelte GRS

Stopzetting van de verdere inplanting van grootschalige verkeersgenererende baanwinkels.

Langsheen de lineaire as komt een opeenvolging voor van handel onder de vorm van grootschalige verkeersgenererende baanwinkels, benzinstations, carwash,... (veelal bestaande uit slechts 1 bouwlaag, monofunctioneel en met weinig architecturale kwaliteit).

De ontsluiting van deze handelszaken, dikwijls gepaard gaande met onesthetisch materiaalgebruik, volledig verharde voortuinstroken en reclame, hebben een negatieve invloed op de ruimtelijke en verkeerstechnische kwaliteit van de Natiënlaan. De verdere verlating van de Natiënlaan met dergelijke grootschalige handelszaken dient dan ook een halt te worden toegeeroepen. Het volledig stopzetting van elke vorm van handel en/of kantoren ter hoogte van de Natiënlaan is onrealistisch en niet wenselijk binnen dit stedelijk gebeuren. Het multifunctionele karakter moet behouden worden. Kleinhandel met telkens een aparte aantakking op de Natiënlaan kan niet verder ontwikkeld worden, lokale voorzieningen op het niveau van de kern hebben hier geen plaats. Benzinstations daarentegen die eng autogericht zijn of grotere zaken die geclusterd geconcentreerd kunnen worden (voorbeeld cluster rond de GB en de Post rond gemeenschappelijke parking) waardoor slechts één aantakking op de Natiënlaan hoeft, dienen hier een plaats te krijgen.

Bij het ordenen van het gebied zal er dus onderzoek moeten gebeuren naar de mogelijkheid tot clustervorming van bepaalde handelszaken, waardoor er gebruik kan gemaakt worden van gemeenschappelijke parkeerterreinen.

3.2. Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan werd conform verklaard door de provinciale auditcommissie van 18 november 2002 en werd bekrachtigd door de gemeenteraad op 30 januari 2003.

- Zowel in het mobiliteitsplan en in navolging hiervan in het GRS, werden volgende beslissingen en visies geponeerd in het kader van de selectie van de wegen :
 - De Natiënlaan wordt aanzien als een secundaire weg type 2, dit in strijd met de visie van het rsv en prs
 - de Kalvekeedijk wordt een lokale weg type 2 (lokale ontsluitingsweg)
 - de overige straten zijn woonstraten - straten met een verblijfsfunctie.
- Het plangebied wordt opgenomen als woongebied, intern prioritair te ontwikkelen als zone 30 - gebied.
- selecties in het kader van de fietsstructuur :
 - Kalvekeedijk - Sluisstraat - Dudzelestraat : functioneel fietsnet
 - Kragendijk secundair fietsnet
 - Natiënlaan : functionele fietsroute (provinciaal)

3.3. Sectorale visies

3.3.1. Visienota Natiënlaan

Vooralleer een concrete invulling te geven aan de herinrichting van het kruispunt Kalvekeedijk - Natiënlaan, werd een ruimere globale visie ontwikkeld voor de rol, het toekomstig functioneren en de gewenste beeldkwaliteit van de Natiënlaan, eveneens rekening houdende met de impact van de A11. Dit gegeven werd uitgewerkt in een nota, goedgekeurd door de Gemeentelijke Begeleidingscommissie (24/09/2009) en de Provinciale Auditcommissie (PAC).

Belangrijk is de visie op het functioneren van de Natiënlaan, geënt op het plangebied.

■ **ontdubbelde ontsluitingsstructuur**

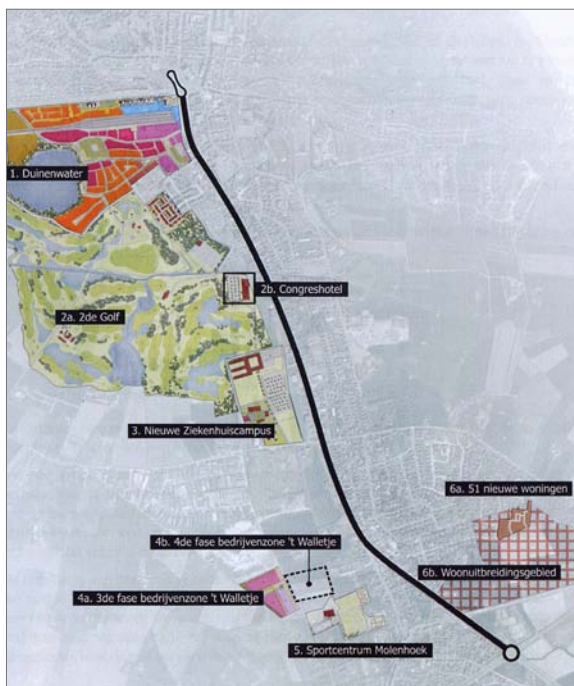
De N300 (de Heistlaan) zal op termijn een aansluiting krijgen op de A11. Hierdoor zal een tweedelige toegangstructuur tot Knokke-Heist worden gecreëerd, waardoor de Natiënlaan naar de toekomst toe gedeeltelijk ontlast zal worden.

■ **drager van nieuwe ontwikkelingen**

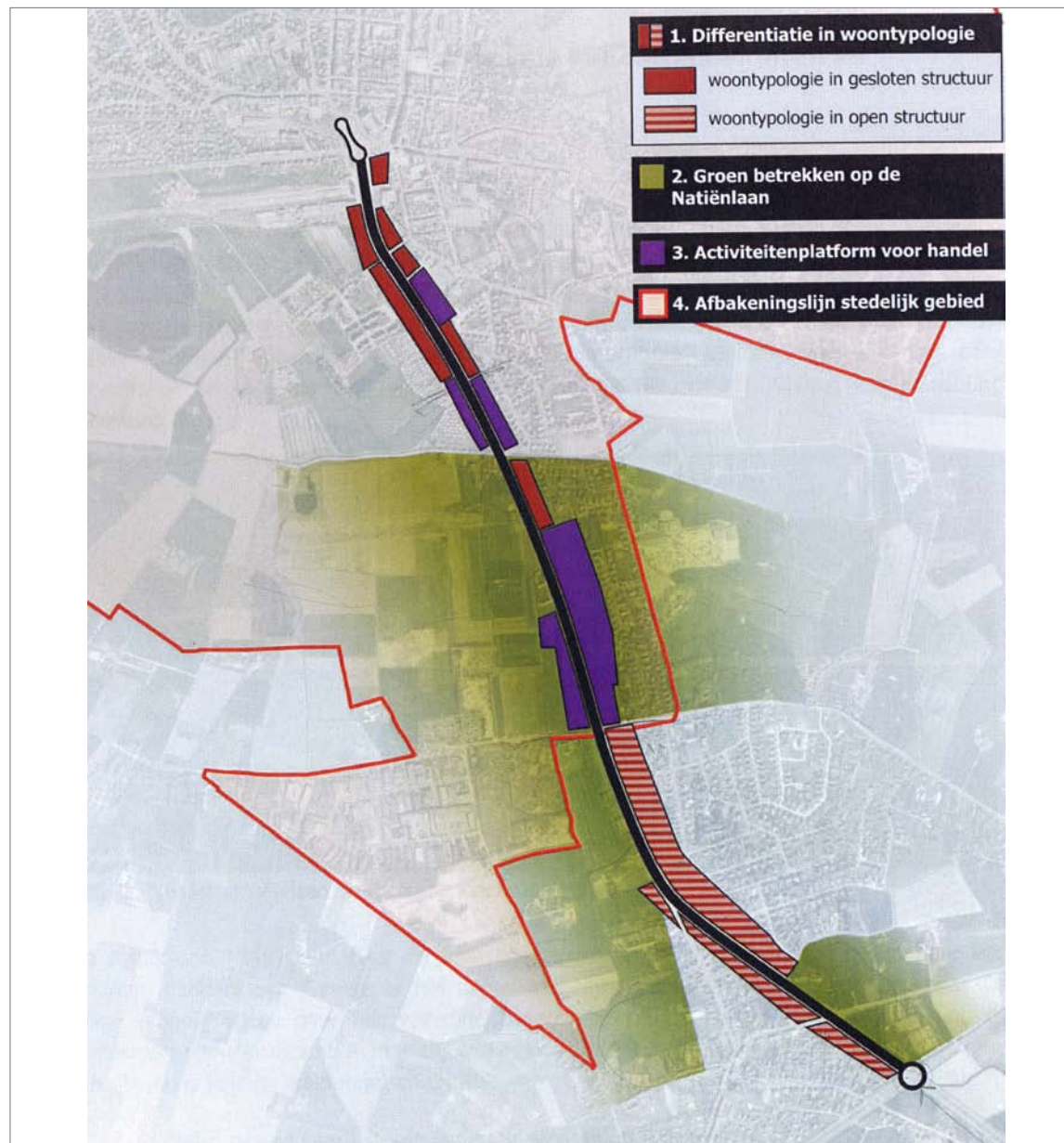
Tal van ruimtelijke ontwikkelingen zullen op termijn gent worden op de Natiënlaan, dit naast de dagelijkse vergunningsaanvragen i.f.v. kleinschaligere bedrijvigheid. Het gemeentebestuur heeft hierbij een kader gecreëerd.

Het kruispunt t.h.v. de Kalvekeedijk, als eindpunt van het stedelijk gebied (zie afbakingsproces), vormt het sleutelpunt.

In de zone tussen de Nieuwstraat en de Kalvekeedijk zal zich het zwaartepunt bevinden met betrekking tot verkeersgenererende activiteiten voor handel. Hierbij wordt een hogere woondichtheid nagestreefd. Tussen de Kalvekeedijk en Westkapelle, dus ter hoogte van het plangebied, wordt een opener woontypologie nagestreefd.



kaart : toekomstige ontwikkelingen, visienota Natiënlaan



3.3.2. Beeldkwaliteitsplan Natiënlaan

Er werd een ontwikkelingsvisie voorgesteld voor de Natiënlaan, met algemene (toepasbare) principes en aandachtspunten voor een aantal thema's zoals verharding, groen, verlichting en kunst.

■ Volgende inrichtingsprincipes worden voor de Natiënlaan vooropgesteld :

- invalsweg van polders naar kust.
De Natiënlaan dient ontwikkeld te worden als een boulevard, waarbij elementen van de polder en de kust op het tracé dienen aanwezig te zijn (knotwilgen en kustvegetatie (duingras)).
 - De gemeenschappelijke drager die over het tracé wordt gelegd, bestaat uit helmgras.
 - De laan wordt gestructureerd door het gebruik van twee boomsoorten. De hoogstambomen aan het stationsplein worden doorgetrokken langs de zijbermen, gecombineerd met een uniforme heestergordel (*Atriplex halimus*) tussen het publieke en private domein. De middenberm wordt beplant met knotwilgen.

- Een evenwichtig beeldprofiel.
De sterk variabele private straatwanden worden afgeboord met een lage, robuuste en bloeiende struikgordel en een helmgrasapijt.
De centrale rijwegzone wordt opgeladen met een landschappelijke, golvende helmgrassculptuur.
- Vrijliggende effen fiets- en wandelpaden
Het kruispunt t.h.v. de Natiënlaan en de Kalvekeetdijk wordt hierbij veiliger gemaakt voor fietsers en wandelaars.
- Kunstkapstok als rode draad
Over het volledige tracé wordt een patroon van sobere paalachtige elementen ingeplant, welke refereren naar de golfbrekerpalen aan de kust. Het kan dienst doen als kapstok voor evenementgebonden installaties.

■ Typeprofiel Natiënlaan

- 2x2 rijstroken (eenrichtingsverkeer)
- tweezijdig fiets- en voetpad met dubbele rijrichting
- middenstroken (golvend + knotwilgen)



kaart : ontwikkelingsprofiel Natiënlaan, beeldkwaliteitsplan

- groene zijstroken aan beide zijden van de rijweg (met platanen)
- randbeplanting op grens publiek-privaat domein

■ Typerotonde Kalvekeedijk

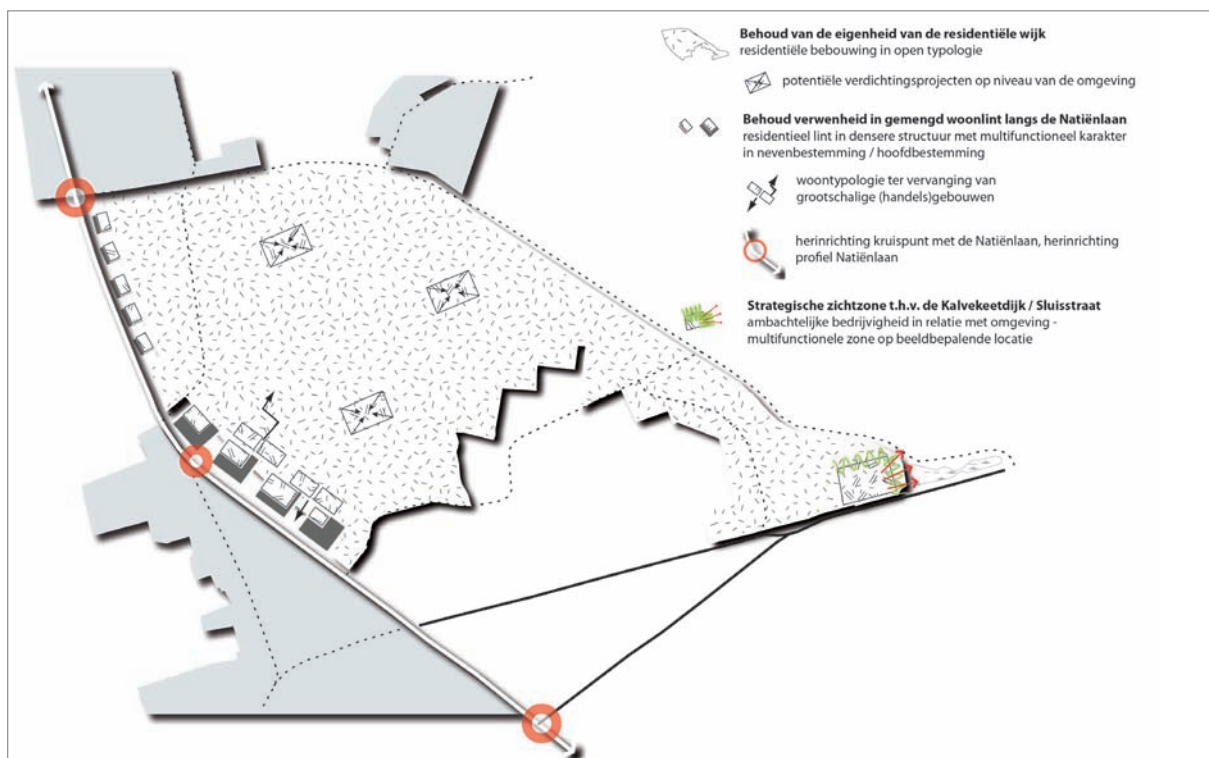
Ter hoogte van de Kalvekeedijk zal een rotonde ontwikkeld worden, waarbij ondergronds 4 fietstunnels worden gecreëerd. Op die manier wordt het gemotoriseerd verkeer gescheiden van de zwakke weggebruiker en worden geen conflictpunten gecreëerd.

3.3.3. Lokale archeologische advieskaart (LAA) in opmaak.

Een lokale archeologische advieskaart wordt opgesteld in functie van een zorgzaam gemeentelijk beleid voor het archeologisch erfgoed. Aan de hand van een basisinventarisatie, landschappelijke kenmerken en knelpunten bakent deze kaart zones af waarin al dan niet advies aan de bevoegde archeologische dienst moet worden gevraagd.

Volgens het ontwerp LAA - kaart strekt het plangebied van onderhavig RUP zich uit over de volgende zone :
 Advies vragen aan dienst archeologie zodra de oppervlakte groter is dan 2500 m², wat betekent dat bij de behandeling van elke aanvraag vanaf 2500 m² voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning met een structurele wijziging van de bodem, advies dient te worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.





Kaart : planopzet

gewenste structuur planopzet

1. Planopzet - gewenste ruimtelijke structuur

■ Algemeen ontwikkelingsprofiel Natiënlaan

Het kleinhandelslint is historisch gegroeid uit bestaande kmo's (garage met showroom, aannemer met showroom,...) en is nog steeds in ontwikkeling. Het lint 'Natiënlaan' binnen ons plangebied kan opgedeeld worden in twee delen :

- Het gebied ten noorden van de Kragendijk, gekenmerkt door een afwisseling van villa's en commerciële (eerder kleinschalige) gebouwen, dit vaak met een groene voortuinstrook. Deze zone kent een transparantie naar enkele landbouwgronden ten westen van de Natiënlaan.
- Het gebied ten zuiden van de Kragendijk, gekenmerkt door bebouwing aan beide zijden van de Natiënlaan, waar momenteel grotere eenheden worden aangetrokken met een grotere winkel - of handelsoppervlakte. Als voorbeeld het interieurbedrijf DKM Home interiors.

Met de opmaak van het rup komen deze ontwikkelingen op een kantelmoment, waarbij het de bedoeling is om deze trend te sturen en een duidelijk beleidskader te creëren. Dit conform de visie over de Natiënlaan, waarbinnen een ontwikkelingsscenario over de volledige Natiënlaan heen werd geschetst.

■ Behoud van de eigenheid van de residentiële wijk

Ter hoogte van het residentiële gebied ten oosten van de Natiënlaan is de bestaande perceelstructuur voor 95% gerealiseerd. Bestendiging en beperkte inbreiding is het uitgangspunt, rekening houdend met de eigenheid van het gebied, met name schaalgrootte, perceelgrootte, morfologie en typologie van de bestaande bebouwing. De percelen die aansluiten met de Natiënlaan, doch zonder een rechtstreekse aantakking hierop, worden mee opgenomen in deze zone.

Verdichtingen worden toegelaten, cf. de morfologie van de omgeving.

Het splitsen wordt bijgevolg in onderhavig uitvoeringsplan in beperkte vorm wel mogelijk gemaakt, onder strikte randvoorwaarden :

- Het splitsen wordt enkel mogelijk gemaakt vanaf percelen van minimum meer dan 1400m²
- het perceel dient in tweede orde minimum 800 m² te bedragen, in eerste orde minimum 600 m² (open bebouwing) – 500 m² (halfopen bebouwing)

Uit onderzoek naar de bestaande perceelsgrootte, (zie toelichtingsnota p. 15) werd de bestaande perceelstructuur in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat ongeveer 57% van de bestaande percelen vallen binnen het grootte-interval van 600 m² - 1000 m². Nog 17% van de percelen zijn kleiner. M.a.w. de vooropgestelde mogelijkheden tot het splitsen doen geen afbreuk aan de bestaande typologie en morfologie van de wijk en staan nog boven de vooropgestelde dichtheden binnen het RSV, nl. minimum 15 woningen / ha in het buitengebied.

De mogelijkheid tot splitsen, houdt concreet het volgende in :

- De huidige dichtheid binnen artikel 2 bedraagt ± 9,83 woningen/ha.
- 45 percelen binnen artikel 2 zijn groter dan 1400 m²
- 58 woningen kunnen extra bijgebouwd worden, cf. de splitsingsmodaliteiten binnen het rup

Dit maakt de potentieel maximale dichtheid op ± 10,92 woningen/ha.



Kaart : overzicht van de percelen > 1400 m² binnen plangebied (de lichtblauwe vallen binnen artikel 2)

De opsplitsingsmogelijkheden zijn in die mate ruim, dat het behoud van de open structuur in groene omgeving wordt gegarandeerd.



■ Behoud verwevenheid in gemengd woonlint langs de Natiënlaan.

- Algemeen is het straatbeeld vrij ongestructureerd. De nieuwe inrichtingen van het openbaar domein ter hoogte van de Natiënlaan, zoals opgesteld in het beeldkwaliteitsplan, zal dit beeld homogener en kwalitatiever maken.
- De bestaande verwevenheid van kleinschalige functies, voorkomend in het bebouwingslint, wordt ondersteund, voor zover deze activiteiten verenigbaar zijn met het wonen en de beeldkwaliteit van de Natiënlaan als toegangsweg niet in het gedrang



Kaart : voorbeeld van eventuele ontwikkeling t.h.v. bestaande grootschalige handelszaken.

brengen. Dit door bepalingen op te leggen naar toegelaten activiteit, ontsluiting, bouwhoogte en bouwgroote, inplanting en ruimtelijk voorkomen. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen de zone ten noorden en ten zuiden van de Kragendijk. Handelsactiviteiten zijn noordelijk enkel toegelaten in nevenbestemming, ten zuiden in hoofdbestemming (behoudens de bestaande woningen in het uiterste zuiden), dit gelet op de bestaande perceels - en bebouwingsconfiguratie en het ruimtelijk voorkomen. Bestaande functies die afwijken van dit vooropgestelde kader kunnen behouden blijven maar kennen een uitdovend karakter.

- De Natiënlaan kan niet bijkomend belast worden met veel bijkomende ontsluitingen en sterk verkeersgenerende activiteiten. Dit conform de bepalingen binnen het GRS en de visienota rond de Natiënlaan. Verdere verdichting wordt mogelijk gemaakt, weliswaar met duidelijke randvoorwaarden naar functies (handelsfunctie in nevenbestemming of hoofdbestemming), mobiliteitsgenerend karakter en bijkomende aantakkingen op het openbaar domein.
- Bebouwing geënt op de Natiënlaan kan een iets grootschaligere typologie verdragen en kan bijgevolg ontwikkeld worden met een grotere foodprint, dit in relatie met het 'boulevard karakter' van de Natiënlaan. Hierbij zijn beperkte vormen van meergezinswoningen toegelaten. Naast de functie 'wonen' als hoofdbestemming, is tevens de functie van kantoren mogelijk.

■ Strategische zichtzone t.h.v. de Kalvekeetdijk / Sluisstraat

Ter hoogte van het kruispunt met de Sluisstraat - Kalvekeetdijk (uiterst oostelijke grens plangebied) bevinden zich momenteel 2 ambachtelijke bedrijven. De Sluisstraat is een belangrijke verbindingsstraat van de verkeersstroom Knokke-Heist / Westkapelle naar o.a. Nederland. Ter optimalisatie van deze as kan deze zone ontwikkeld worden als een meer strategische zichtlocatie, in combinatie met het nabijgelegen rietveld, voor nieuwe functies in het kader van horeca of een verdere verdichting i.f.v. wonen.



2. Plankeuzes - uitleg planopbouw | zonering

■ Zone 1 : residentiële woonzone

- Bestemming : eengezinswoning en/of zorgwonen, enkel activiteiten zoals diensten, vrije beroepen en logiesfuncties worden als nevenbestemming toegelaten.
- Het behoud van het uniforme, beeldbepalende straatweefsel door :
 - de bouwhoogte te beperken tot de bestaande, grotendeels 1 of beperkt 2 bouwlagen.
 - verdichtingen zijn toegelaten, cf. de morfologie van de omgeving;
- Garages dienen geïntegreerd te worden in het hoofdvolume. Enkel afzonderlijke bijgebouwen van maximum 9 m² zijn toegelaten.

- **Specifieke deelzone i.f.v. horeca-voorzieningen**
Het betreft het bestaande hotel - brasserie t.h.v. de Kalvekeetdijk. Naast de bestemming van wonen, cf. de bepalingen van de hoofdzone 'residentiële woonzone' laten de voorschriften toe om in deze zone de horeca-functie te behouden en verdere ontwikkelingsmogelijkheden te geven.

■ Zone 2 : multifunctionele zone t.h.v. de Natiënlaan

- De percelen met een rechtstreekse ontsluiting ter hoogte van de Natiënlaan worden opgenomen in een specifieke bestemmingszone. In deze zone zijn, naast de bestemming van eengezinswoningen, beperkte meergezinswoningen, kantoren en ook handelsfuncties mogelijk die het wonen en de omgevingskwaliteit van de Natiënlaan niet

hinderen. Functies die een sterke verkeersstroom genereren zijn hierbij niet toegelaten. Voor nieuwe functies wordt geopteerd voor funshoppen waar het verblijfskarakter wordt gecultiveerd. Deze functies kunnen als hoofdbestemming worden toegelaten voor de percelen ten zuiden van de Kragendijk, behoudens voor de percelen in het uiterste zuiden.

- Voldoende transparantie in bouwvolumes door het beperken van de terreinbezettingen en bebouwingsoppervlakte, maximum 40% met een maximum van 350 m².
- Verdichtingsprojecten worden mogelijk gemaakt, met beperking naar ontsluitingsmogelijkheden op de Natiënlaan (geen bijkomende aantakkingen) en met het respecteren van de bestaande morfologie, in verhouding met het achterliggende residentiële weefsel. In 2e orde zijn enkel ééngezinswoningen toegelaten.

■ Zone 3 : multifunctionele zone t.h.v. de Sluisstraat

De bestaande activiteiten t.h.v. de Sluisstraat worden opgenomen in een specifieke bestemmingszone. Bij stopzetting van deze ambachtelijke activiteiten kunnen, naast de ontwikkeling conform zone 1 'residentiële woonzone', nieuwe functies onder de vorm van horeca hier een plaats krijgen. Het is belangrijk dat de bebouwing aan deze strategische zichtlocatie een architecturale meerwaarde biedt, zowel gericht naar het open landschap als naar het openbaar domein t.h.v. de Sluisstraat.

Voor de bestaande en nieuwe activiteiten worden bepalingen opgenomen naar inplanting, aard activiteit, bouwhoogte, ontsluiting, buffering t.a.v. omliggende bewoning,....

■ Zone 4 : zone voor openbare wegenis

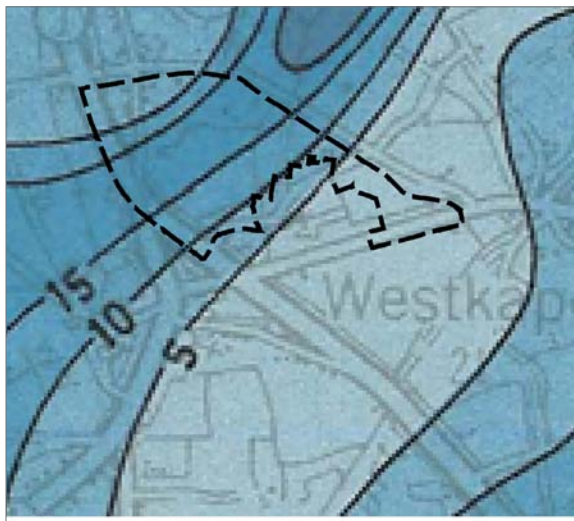
Binnen onderhavig uitvoeringsplan werden drie differentiaties in wegenis ingevoerd, nl. openbare wegenis met een verzamelfunctie (Kragendijk : verzamelt het verkeer van de verschillende woonentiteiten op de Natiënlaan), wegenis met een verblijfsfunctie en openbare fiets- en voetgangersdoorsteek . Belangrijk hierbij is dat in de open residentiële wijk het groene aspect wordt ondersteund door het opleggen van de nodige streekeigen boomaanplantingen.

toetsing

1. watertoets

- Hellingenkaart : overwegend vlak, variërende van < 0,5 m en 0,5 m - 5 m.
- Overstromingsgevoelige gebieden : het RUP is niet gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied'. Een klein deel aan de zuidelijke grens van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Een zone rond Noordwatergang ten zuiden van het plangebied is effectief overstromingsgevoelig.

In de nieuwe kaart van de overstromingsgevoelige gebieden blijkt het plangebied nagenoeg volledig gelegen te zijn binnen mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Enkele pixels zijn aangeduid als overstromingsgevoelig gebied, het gebied ten zui-



kaart : verziltingskaart

den van het plangebied valt voor een deel binnen overstromingsgebied.

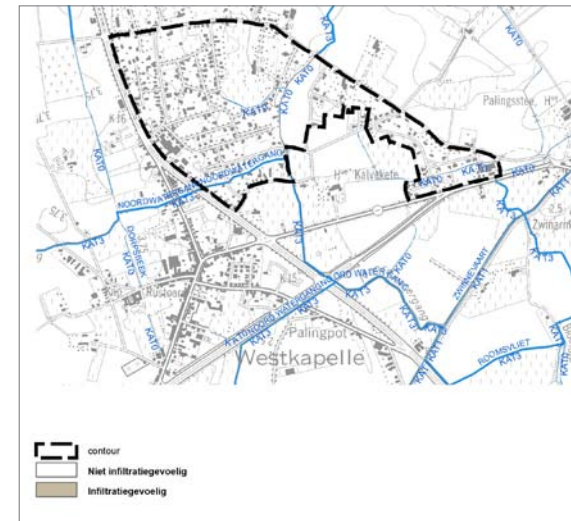
- Grondwaterstromingsgevoelige gebieden : het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).
- Het plangebied is gecategoriseerd als niet- infiltratiegevoelig gebied
- Winterbedkaart : het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- Erosiegevoelige gebieden : enkele pixels zijn aangeduid als erosiegevoelig.

Het gebied is nagenoeg volledig volgebouwd, behoudens enkele restpercelen. Het is eveneens mogelijk om bestaande gebouwen te renoveren, te verbouwen, uit te breiden of te vervangen door nieuwbouw.

De Vlareem-regelgeving legt normen op voor de kwaliteit van het te lozen huishoudelijk en eventueel bedrijfsafvalwater.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfilteerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd worden afgevoerd.

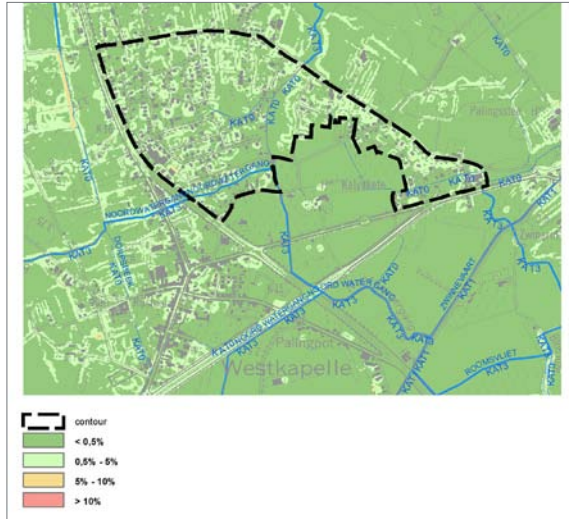
Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren. Indien er toch ondergrondse constructies zouden gebouwd worden met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dan zal er advies gevraagd worden bij de bevoegde instantie.



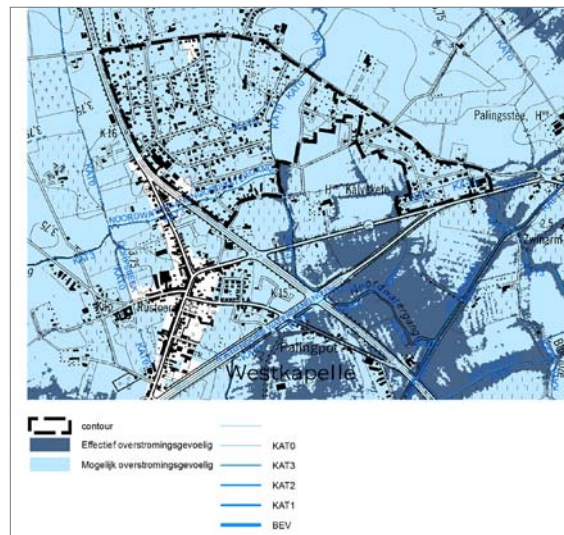
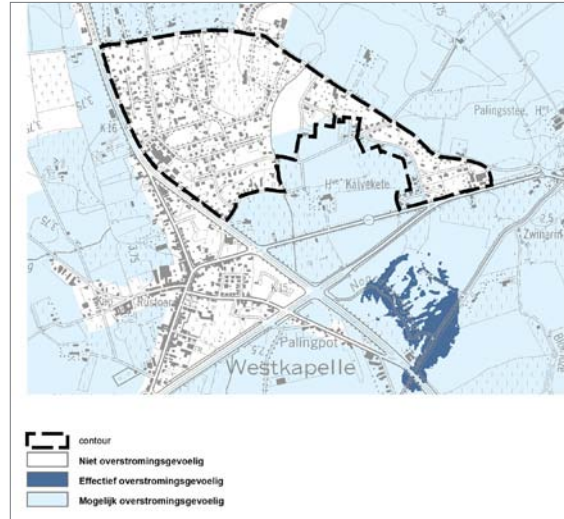
kaart : infiltratiegevoelige gebieden



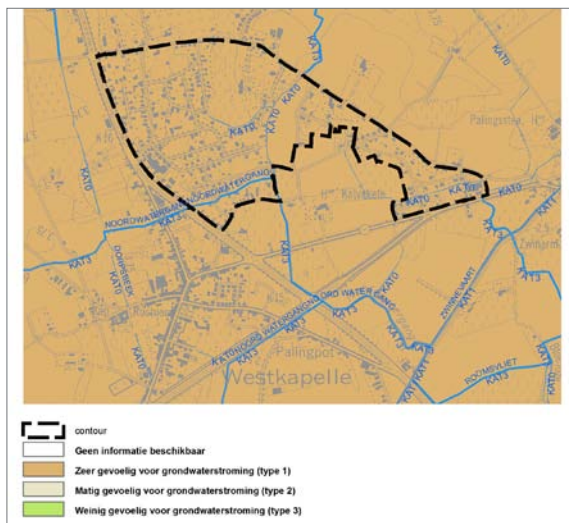
kaart : erosiegevoeligheid



kaart : hellingenkaart



kaart : overstromingsgevoelige gebieden (oud en nieuw)



kaart : grondwaterstromingsgevoelige gebieden

2. toetsing aan structuurplan

Het Rup en de hieruit voortvloeiende ontwikkelingsmogelijkheden zijn in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling vooropgesteld in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Volgens het GRS is het beleid binnen het plangebied gericht op het behoud van het karakter van de villawijk en het opwaarderen van de beeldkwaliteit ter hoogte van de Natiënlaan. Het rup voldoet hieraan :

- Nagenoeg het volledige plangebied wordt bestemd als residentiële zone i.f.v. ééngezinswoningen
- De activiteiten t.h.v. de Natiënlaan worden gekanaliseerd, zowel naar bouwvolume, aard functie, verkeersgenererend vermogen en aansluitingsmogelijkheden t.h.v. de Natiënlaan. Nieuwe functies zijn in hoofdzaak enkel mogelijk in nevenbestemming en worden gerelateerd aan de woonbestemming, behoudens ten zuiden van de Kragendijk, gelet op reeds bestaande toestand. Slechts een beperkte vorm van meergezinswoningen is mogelijk.

3. trage wegentoets

Door het plangebied lopen een aantal buurt- en voetwegen. De meeste hiervan zijn nog fysiek intact, velen hiervan zijn omgevormd naar een openbare weg.

Er bevinden zich heel wat trage wegen binnen het plangebied, deze vallen (meestal) samen met bestaande wegen.

- De Kalvekeetdijk valt samen met de Chemin n° 10
- De Sacramentstraat valt grotendeels samen met Chemin n° 6.
- De Monnikendreef valt grotendeels samen met Chemin n° 20.

- de Natiënlaan valt grotendeels samen met Chemin n° 31 en n° 23.
- Kragendijk valt grotendeels samen met Chemin n° 25.
- De sluisstraat valt grotendeels samen met l'Ecluse Route du Bruges.

op te heffen voorschriften

1. limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

- Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden :
 - De bepalingen van het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 07.04.1977), meerbepaald zone voor woongebied en zone voor woonuitbreidingsgebied.
- Opgave van de verkavelingsplannen bij definitieve vaststelling van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan :
 - zie hoofdstuk vergunning / verkavelingsvergunningen.

ruimtebalans | planschade | planbaten

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
residentiële woonzone (artikel 2) specifieke deelzone i.f.v. horeca-voorzieningen	55 ha 37 a 00 54 a 64 ca	wonen	x									
multifunctioele zone t.h.v. de Natiënlaan (artikel 3) specifieke deelzone i.f.v. de hoofdbestemming :	3 ha 43 a 71 ca 1 ha 93 a 81 ca	wonen	x									
multifunctionele zone t.h.v. de Sluisstraat (artikel 4)	0 ha 64 a 15 ca	wonen /bedrijvigheid	x									
zone voor openbare wegenis (artikel 5)	8 ha 40 a 96 ca	wonen	x									

Volgens de bepalingen van het gewestplan is het plangebied gelegen in een zone voor woongebied en in beperkte mate zone voor woonuitbreidingsgebied.

Het plangebied in het RUP 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).

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding of planbatenheffing.

1. Onderzoek tot milieueffectenrapportage

1.1. Verzoek tot raadpleging

De screeningsnota werd voor advies overgemaakt.

1.2. Verzoek tot ontheffing

Het verzoek tot ontheffing werd overgemaakt naar de Vlaamse Overheid - Departement Leefmilieu, Natuur en Energie - Dienst Milieueffectrapportage. De ontheffing werd verkregen in de loop van september 2011.

2. Procedure RUP

2.1. beslissing tot opmaak

Bij beslissing van CBS van 30/12/2009 werd de wvi aangesteld als ontwerper van het RUP/BPA .

2.2. voorontwerp

2.2.1. adviesprocedure

Het voorontwerp werd voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Agentschap RO Vlaanderen, Directie Coördinatie-Werking;
- Agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;
- Departement RWO, agentschap wonen;

- Het agentschap ondernemen;
- Provinciebestuur W.-VI., Drum;
- GECORO;
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering;
- Het agentschap Infrastructuur (AWV);
- Het polderbestuur;
- De Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn.

2.2.2. plenaire vergadering

Het plan werd besproken op de plenaire vergadering dd. 20/06/2011.

2.2.3. besprekingen adviezen en aanpassingen

■ Advies RWO

gunstig

- De mogelijkheid tot splitsing van percelen i.f.v. verdichting binnen artikel 1 schrappen : dit gegeven werd niet aangepast. I.f.v. bijkomende verdichtingen werden duidelijke randvoorwaarden geplaatst (o.a. minimale kavelgrootte van 600 m²) waardoor de eigenheid van het gebied niet wordt aangetast.
- Het schrappen van horeca t.h.v. de Sluisstraat : dit gegeven werd niet aangepast. Onderhavige site houdt meer potenties met zich mee, gelet op de strategische zichtlocatie. Het louter bestendigen i.f.v. ambachtelijke bedrijven creëert bijgevolg geen meerwaarde om deze site op te waarderen. De mogelijkheid tot horeca op deze locatie wordt bijgevolg behouden. Er werden duidelijke randvoorwaarden ingeschreven naar beeldkwaliteit, oppervlakte, mobiliteit,...
- Randvoorwaarden werden bijkomend ingeschreven inzake de specifieke deelzone i.f.v. horeca binnen artikel 1, met name het voorzien van een buffering naar omwonenden toe en het garanderen van parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- Voorschriften inzake de beeldkwaliteit van de Nati-enlaan : dit gegeven werd aangevuld.
- Algemene voorschriften : nevenbestemming tot 50% : de 50% werd herleid tot 30% voor artikel 2.
- Het aspect 'beperkte functionele uitbreiding' werd verduidelijkt.
- Nadere omschrijving van de horecafunctie : het is een duidelijke beleids optie van de gemeente om de bestaande horecazaken binnen de gemeente voldoende ruimte te geven, teneinde het behoud van dergelijke zaken te kunnen stimuleren. Het rup is reeds strenger dan het rup 'hotels eerste fase',

waar een bezettingsgraad van 40% werd gehanteerd.

- Het samenvoegen van percelen leidt tot een groter aandeel nevenbestemmingen : dit gegeven werd niet aangepast. Het samenvoegen van percelen is ruimtelijk aanvaardbaar, de maximale terreinbezetting wordt gekoppeld aan de grootte van het perceel.
- Met grotere voorzieningen eigen aan de tuin worden o.a. zwembaden bedoeld. Dit gegeven werd aangevuld.
- Aspect opname dat de uitrit van ondergrondse constructies de overzichtelijkheid over het openbaar domein niet mag verhinderen : dit gegeven is reeds opgenomen in de stedenbouwkundige verordening.
- Artikel 3, begrip beperkte meergezinswoningen : dit gegeven werd verduidelijkt.
- Opnemen dat grootschalige, verkeersgenererende handel niet toegelaten is : dit gegeven werd reeds opgenomen in de verordende voorschriften.
- het aspect 'tolerantie op maximale kroonlijsthoogte' werd nader omschreven.
- Het samenvoegen van percelen leidt tot een groter aandeel nevenbestemmingen : Dit gegeven werd niet aangepast. De Natiënlaan kan immers een grotere foodprint verdragen, gelet op het boulevardkarakter. Kleinschalige percelen met bijhorende aantakkingen zijn bijgevolg niet gewenst. De bezettingsgraad is bovendien beperkt, zodat grootschalige activiteiten niet meer mogelijk zijn.
- De afwijking op de bouwhoogte i.f.v. de architecturale vormgeving wordt geschrapt.
- Aspect buffering : de nieuwe bestemmingsmogelijkheden worden gekoppeld aan randvoorwaarden rond architecturale vormgeving en uitstraling. Het aspect van strategische zichtlocatie is hier essenti-

eel. Modaliteiten inzake buffering naar de omliggende bebouwing in geval van een horeca-functie zullen bijkomend worden ingeschreven.

- De Kragendijk vervult, op niveau van het plangebied, een verzamelende functie voor de overige lokale wegen in het plangebied. Vandaar de selectie als 'openbare wegen met verzamel functie'.

■ **Departement RWO, agentschap wonen**
gunstig

■ **Het agentschap Infrastructuur (AWV)**
gunstig

■ **Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering**

voorwaardelijk gunstig

Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

■ **VMM**
gunstig

■ **De Lijn**
gunstig

■ **Agentschap ondernemen**
gunstig

■ **Provincie, ruimtelijke planning**
gunstig

- Verkavelingen niet behorende tot het plangebied, dienen op het bestemmingsplan (onder te noemer 'op te heffen verkavelingen') verwijderd worden. Dit gegeven is aangepast.

- Een aantal begrippen in de verordende bepalingen dienen in de toelichtende kolom omschreven te worden. Dit gegeven is aangepast.
- Niet limitatieve aspecten behoren niet thuis in de verordende kolom. Dit gegeven is aangepast.
- Bepaalde aspecten in de toelichtende kolom zijn niet afdwingbaar en dienen dus best te worden opgenomen in de verordende kolom. Dit gegeven is aangepast.

■ **Vzw Raakvlak**

- De lokale archeologische advieskaart (LAA) werd in de toelichtingsnota opgenomen, alsook het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium (gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999 en 28 februari 2003).

■ **De Zwinpolder**

- De ingebuisde waterloop 'de Noordwatergang' werd op het bestemmingsplan aangeduid. Bepalingen in de voorschriften werden opgenomen dat t.h.v. deze ingebuisde waterloop geen constructies toegelaten zijn. Hetzelfde geldt voor de ingebuisde waterloop t.h.v. de Sluisstraat.
- Voor de afgesplitste waterloop die naar het noorden stroomt, niet ingebuisd, werd de erfdienstbaarheid langs één zijde gegarandeerd.
- De waterloop t.h.v. het rietveld t.h.v. de Kalvekeedijk - Sluisstraat, meerbepaald t.h.v. de oostelijk grens van het plangebied, is uit de contouren van het plangebied gehaald.

2.3. ontwerp

2.3.1. voorlopige vaststelling

Het rup werd voorlopig vastgesteld bij GR van 26.10.2011.

2.3.2. openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek loopt van 02.12.2011 tot en met 30.01.2012

Er zijn in totaal 5 bezwaren ingediend en 2 adviezen. (zie verslag gecoro).

Belangrijkste aanpassingen :

Het ontwerp werd aan de hand van de volgende zaken aangepast :

- de nevenbestemming binnen artikel 2 werd herleid naar minder dan 50%, conform de algemene bepalingen.
- het kadastraal perceel t.h.v. de Natiënlaan (sectie E, nr. 79L4) wordt integraal meegenomen binnen artikel 3.
- de bepaling in de voorschriften werd opgenomen voor artikel 3 dat de woonlokalen maximaal gericht dienen te worden naar de Natiënlaan, dit i.f.v. oriëntatie en privacy.
- de minimum afstand van 8 meter t.a.v. de rooilijn binnen artikel 3 werd geschrapt.
De inplanting van de bestaande gebouwen is richtinggevend. Bij bebouwing op onbebouwde percelen is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend.
- Een beperkt gedeelte van een perceel binnen artikel 2 werd opgenomen naar artikel 3, dit i.f.v. het garanderen van voldoende parkeerplaatsen voor een zaak binnen artikel 3.

- Een bijkomende bepaling binnen artikel 2 werd opgenomen dat nevenbestemmingen enkel mogelijk zijn binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw.
- Teneinde een maximalisatie van de splitsingsmogelijkheden te vermijden, werd de volgende bepaling binnen artikel 2 opgenomen : het splitsen van percelen om meerdere woongelegenheden te creëren is toegelaten indien dit kadert binnen de globale perceelsconfiguratie van de omgeving.
- de voorschriften binnen artikel 3, aspect 2.7 worden als volgt aangepast :
 - Verhardingen :
 - in geval van niet-woonfuncties : maximum 50% van de tuinzone mag verhard worden.
 - in geval van enkel woonfuncties : maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden, bij percelen > 1000 m² is maximum 25% verharding toegelaten.
- Een beplantingsplan, circulatieplan werd in de voorschriften aangevuld als informatief document.
- De bovengrens van de vloeroppervlakte voor handelszaken in hoofdbestemming binnen artikel 3 werd bepaald op 500 m².
- Het aspect van leisure werd geschrapt in de bestemmingsvoorschriften van artikel 3.
- Begrippen inzake hinderlijk, privacy werden toegevoegd in de toelichtende kolom.
- De voorschriften binnen artikel 4 met betrekking tot een groene inkleding i.f.v. kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid werden aangevuld met :
 - Een bufferzone van minimum 5 meter bestaande uit dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen dient te worden aangelegd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de eerste stedenbouwkundige vergunning i.f.v. herbouw.
- De nieuwe kaart i.f.v. overstromingsgevoelige gebieden werd aangevuld in de toelichtingsnota.
- Een maximale terreinbezetting i.f.v. de horeca-functie werd toegevoegd binnen artikel 4. Deze wordt bepaald op een maximale terreinbezetting van 350 m², cf. de bepalingen binnen artikel 3.
- Bepalingen rond afstand tot de zijperceelsgrenzen binnen artikel 2 en 3 :
 - Het toelaten van open carports in de bouwvrije zone, t.h.v. artikel 2 en 3, onder de volgende voorwaarden :
 - open carport op minimum 1 meter van de perceelsgrens en geplaatst op minimum 1 meter achter de voorgevellijn
- Het plaatsen van garages - bijgebouwen werd aangevuld met 'ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 3 meter vrijgehouden worden'.

Bijlage

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (20/06/'11)

AANWEZIG

- Dhr. Danny Lannoy
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. Bart Verbeke
Drum
- Mevr. Kaat Smets
Afdeling R-O West-Vlaanderen
- Dhr. Dirk Van Craeynest
Zwinpolder
- Dhr. Stefan Decraemer
Raakvlak vzw
- Mevr. Katrien Vervaeke
WVI

VERONTSCHULDIGD

- Dhr. Lucas Vanden Bussche
Voorzitter Gecoro
- Dhr. Bart De Smet
Exploitatie en Beheer West-Vlaanderen
- Mevr. Griet Goossens
LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid,
dienst veiligheidsrapportage
- Mevr. Lut Slabbinck
Agentschap ondernemen
- Dhr. Sven Vercammen
LNE, afdeling milieu-, Natuur- en Energiebeleid
- Dhr. Luc De Man
De Lijn

VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overge-
maakt :

- Advies ruimtelijke planning – provincie -> gunstig
- Advies Vlaamse overheid, ruimte en erfgoed,
afdeling West-Vlaanderen -> gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en
Energiebeleid (voorwaardelijk gunstig) + advies
dienst veiligheidsrapportage
- Advies Exploitatie en Beheer West-Vlaanderen ->
gunstig
- Advies Vlaamse overheid, wonen Vlaanderen ->
gunstig
- Advies Vmm, Vlaamse milieumaatschappij ->
gunstig
- Advies De Lijn ->geen opmerkingen
- Advies Agentschap ondernemen -> geen
opmerkingen

De zwinpolder en vzw Raakvlak hebben geen schrif-
telijk advies, maar delen hun opmerkingen mondeling
mee.

Vzw Raakvlak

De lokale archeologische advieskaart (LAA) dient in
de toelichtingsnota te worden opgenomen, alsook het
decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming
van het archeologisch patrimonium (gewijzigd bij het
decreet van 18 mei 1999 en 28 februari 2003). Gelet
op de nagenoeg volledig bebouwde toestand van het
plangebied, is er een vermoeden dat geen archeolo-
gisch onderzoek zal dienen te gebeuren bij toekom-
stige grond- en graafwerken.

De Zwinpolder

De ingebuisde waterloop 'de Noordwatergang' dient
op het bestemmingsplan aangeduid te worden. Boven

de waterloop bevinden zich enkele tuinhuisjes. De
gronden zijn echter eigendom van de polder, de tuin-
huisjes staan bijgevolg op openbaar domein en zijn
dus in principe verboden. Bepalingen in de voorschrif-
ten zullen worden opgenomen dat t.h.v. deze inge-
buisde waterloop geen constructies toegelaten zijn.
Hetzelfde geldt voor de ingebuisde waterloop t.h.v. de
Sluisstraat.

Voor de afgesplitste waterloop die naar het noorden
stroomt, niet ingebuisd, dient de erfdienstbaarheid
langs één zijde gegarandeerd te blijven.

De waterloop t.h.v. het rietveld t.h.v. de Kalvekeetdijk -
Sluisstraat, meerbepaald t.h.v. de oostelijk grens van
het plangebied, dient beter uit de contouren van het
plangebied gehaald te worden.

RWO

Het advies is gunstig, doch er kunnen enkele bedin-
gingen gesteld worden, in hoofdzaak met betrekking
tot de toegelaten nevenbestemmingen.

- De bestaande horeca-zaak Charl's (specifieke
deelzone binnen artikel 1) : de verdubbeling van
de terreinbezetting wordt in vraag gesteld. Gelet
op de ligging, nl. midden in een residentiële woon-
wijk, wordt de impact, o.a. naar mobiliteit, negatief
ingeschat.
De gemeente heeft een duidelijke visie voorop-
gesteld om een ondersteunend beleid te voeren
naar de horeca binnen de gemeente. Er is een
gebrek aan grote restaurants (o.a. de zes bochten
en Hof ter Muide zijn gestopt) en hotels binnen de
gemeente. Vandaar dat geopteerd werd om bin-
nen het RUP voldoende marge te geven voor het
bestaande hotel. Er zijn binnen de gemeente geen
kennis van klachten.
Niettemin zal de verdubbeling van terreinbezetting
gekoppeld worden naar o.a. randvoorwaarden

rond het parkeren op eigen terrein (het terrein is immers voldoende groot om een ruim parkeeraanbod te verzekeren) en een voldoende buffering naar het wonen toe.

- De Sluisstraat (artikel 4)
Er kan akkoord gegaan worden voor de bestaande activiteiten, doch er dient met enige zorg omgegaan worden met nieuwe bestemmings- en uitbreidingsmogelijkheden. Er dient een voldoende visuele buffer gecreëerd te worden naar het polderlandschap toe.
- De Natiënlaan (artikel 3)
 - Er kunnen geen bijkomende ontsluitingen gecreëerd worden. Randvoorwaarden naar mobiliteit en ontsluiting staan reeds gedeeltelijk omschreven in de verordende voorschriften (artikel 3, 2.7).
 - Het beeldkwaliteitsplan en de visienota rond de Natiënlaan geven tal van aandachtspunten weer om het totaalbeeld van de Natiënlaan te ondersteunen. In het rup werden geen specifieke bepalingen hieromtrent opgenomen. Het rup zal bijgevolg aangevuld worden met bepalingen rond groenafwerking rond openbaar domein, publiciteit, ... teneinde voldoende homogeniteit te garanderen tussen de verschillende handelszaken en activiteiten.
 - De bestemming van kantoren wordt in hoofdbestemming voorzien. Criteria dienen te worden voorzien teneinde echt grootschalige activiteiten te vermijden (o.a. gelet op het verkeersgenererend karakter), bv. enkel toelaten op de gelijkvloerse verdieping.
 - Stedenbouwkundige voorschriften, pag. 11, toelichtende kolom : 'grootschalige kleinhandelszaken zijn niet toegelaten'. Dit gegeven

dient in de verordende voorschriften te worden opgenomen.

- 2.7 Terreinaanleg en afsluitingen : 'grote voorzieningen eigen aan de tuin'. Dit gegeven dient verduidelijkt te worden in de toelichtende kolom.
- Het begrip 'beperkte meergezinswoningen' dient te worden verduidelijkt. Hiermee worden meergezinswoningen bedoeld bestaande uit maximum 4 woonegelegenheden, zoals verder in de voorschriften werd bepaald. Dit gegeven zal duidelijker worden weergegeven.

Provincie

Het advies is gunstig, behoudens enkele opmerkingen en aandachtspunten.

- Er staan enkele verkavelingen aangeduid op het grafische plan, niet behorende tot het plangebied, doch onder de noemer 'op te heffen verkavelingen'. Dit gegeven dient aangepast te worden.
- Bepaalde aspecten dienen verduidelijkt te worden in de toelichtende kolom van de voorschriften, waaronder de begrippen 'hinder', 'in hoofdzaak', 'niet-verkeersgenererend', 'tolerantie' en 'grote voorzieningen eigen aan de tuin'.
- Niet-limitatieve opsommingen horen niet thuis in de verordende bepalingen, zoals 'o.a. heraanleg met ronde punten'.
- Artikel 2 en artikel 3, 1.2 : 'de in nevenbestemming toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming, kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren'. Dit gegeven is juridisch niet afdwingbaar en dient dus best in de verordende bepalingen te worden opgenomen.
- Het rup werd niet overgemaakt volgens de richtlijn voor de digitale uitwisseling.

Voor verslaggeving, WVI 20/06/'11

ONTHEFFINGSBESLISSING

AANGETEKENDE

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

Aan het college van burgemeester en schepenen
van de gemeente Knokke-Heist
Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		LTNE/Mer/OHPL01078/11 -	/
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum	
An Van Tornhout an.vantornhout@lne.vlaanderen.be	02 - 553 75 07		

Betref: Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP “Westkapelle-Oost” te Knokke-Heist

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 (“plan-MER-decreet”) en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma’s (“plan-MER-besluit”)

Beslissing

Geacht college,

U heeft met uw e-mail dd. 30 augustus 2011 voor het RUP “Westkapelle-Oost” te Knokke-Heist in overeenstemming met artikel 4.2.6.§1 van het plan-MER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over het al dan niet opmaken van een plan-MER. Dit dossier is onder het nummer OHPL01078 bij de dienst Mer behandeld.

Zoals in de screeningsnota aangegeven, is het voorliggende RUP niet van rechtswege plan-m.e.r.-plichtig en komt het dus in aanmerking voor een “onderzoek tot milieueffectrapportage”.

De screeningsnota (i.e. het onderzoek tot m.e.r.) werd ter advies voorgelegd aan verschillende adviesinstanties.

Geen enkele van deze adviesinstanties heeft expliciet te kennen gegeven dat zij gekant is tegen een ontheffing van de plan-m.e.r.-plicht. Niettegenstaande dit gegeven werden er wel een aantal aandachtspunten geformuleerd door de afdeling Operationeel Waterbeheer van de VMM waarmee rekening dient gehouden te worden.

Op basis van de screeningsnota en de positieve adviezen is mijn dienst uiteindelijk van mening dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat derhalve **de opmaak van een plan-MER niet nodig** is.

De beslissing dat voor het voorgenomen plan geen plan-MER moet opgemaakt worden, betekent geenszins dat het plan niet meer verbeterd kan worden op het vlak van milieuaspecten. Deze beslissing betekent enkel dat het plan geen aanzienlijk negatieve effecten op het milieu kan veroorzaken die de opmaak van een plan-MER verplicht zouden maken. Ook wordt met de huidige beslissing op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de verdere RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Mijn dienst 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 u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via publicatie in het gemeentelijke infoblad en/of via de website van de gemeente te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer (www.merviaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Met vriendelijke groeten,

Ann Theunissen
Diensthofd

STANDPUNTBEPALING
GECORO van 02/12/2011 - 30/01/2012

GECORO

GEMEENTEBESTUUR KNOKKE-HEIST Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Vergadering van 13 maart 2012 - 19.30 h Stadhuis Knokke

Aanwezig:	VANDEN BUSSCHE Lucas, voorzitter; VANTORRE Jean-Pierre, secretaris; LANNNOY Danny, schepen Ruimtelijke Ordening; VAN COILLIE Jan, directeur Stadsontwikkeling; DEFOORT Pieter-Jan, VANCRAEYNES Dirk, DEWINT Tineke, deskundigen; VAN RILLAER Luc, natuur en milieu; DECREAEMER Monique, werknemers; BOSSAERT Danny, handelaars; DE KNOCK Dirk, sportraad; DHONDT Ronny, seniorenraad;
Verontschuldigd	BAILYU Piet, DE CONINCK Bieke, SAMUELOV Iris, deskundigen;
Afwezig:	DE BLOCK Greet, VAN BELLEGHEM Louis, landbouwers; ROCHER Sofie, werkgevers; HAZEBROUCK Yvan, cultuurraad ,PRAET Kristof, jeugdraad; DESMET Frank, politieke waarnemer Vlaams Belang: DEVLIEGER Luc, politieke waarnemer VLD; DEMEYERE Kris, politieke waarnemer GBL;

PUNT 1 - Bezoek aan Koksijde

De voorzitter opent de vergadering met een kort verslag over het bezoek en de overlegvergadering met de Gecoro van en in Koksijde.

PUNT 2 –Bezwaren RUP Westkapelle-Oost

Behandeling bezwaren

De voorzitter geeft het woord aan Jan van Coillie die de ingediende bezwaarschriften en adviezen overloopt en toelicht.

Na het overlopen van de bezwaren worden de standpunten van de GECORO gestemd.

Jan Van Coillie en Danny Lannoy verlaten de vergadering voor de stemming.

STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP WESTKAPELLE-OOST NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 02/12/2011 TOT EN MET 30/01/2012

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het GRUP "Westkapelle-Oost", voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 oktober 2011, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

Overeenkomstig art. 1.3.3, §2 en 2.2.14,§3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15 mei 2009 (hierna de Codex) brengt de Gecoro het hiernavolgend advies uit bij de gemeenteraad.

I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Westkapelle-Oost, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 26 oktober 2011.

Het RUP Westkapelle beoogt de verdere ordening van een gebied dat grosso modo kan onderverdeeld worden in 2 eenheden :

- Bebouwd weefsel georiënteerd op de Natiënlaan bestaande uit een mix van woningen en functies
- Het achterliggende gebied, bestaande uit residentiële wijken/verkavelingen. Dit gebied heeft zich vanaf de jaren '80 - '90 ontwikkeld zonder een eenduidig planinstrument : de verkavelingen binnen het plangebied bevatten verouderde bepalingen en werden meermaals gewijzigd waardoor het overzicht zoek is.

De bedoeling is een uniform beleidsinstrument te ontwikkelen en de diverse verkavelingen op te heffen.

Het RUP werd opgemaakt conform de ruimtelijke visievorming en ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied binnen het GRS (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van 2 december 2005 (B.S. 22/02/2005)).

De Gecoro merkt nog op dat in het gewestplan Brugge-Oostkust (K.B. van 7 april 1977) het plangebied grotendeels opgenomen in een zone voor woongebied en zone voor woonuitbreidingsgebied, zoals bedoeld door het inrichtingsbesluit van 28 december 1972, althans zoals het ontwerp voorlopig is vastgesteld.

II. DE PROCEDURE

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 20 juni 2011 en er is regelmatig verslag over uitgebracht. In navolging daarvan zijn een aantal aanpassingen aangebracht.

Het ontwerp is door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 26 oktober 2011.

Zowel het A gentschap Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse overheid als de Provincie (Deputatie) hebben binnen de termijn van zestig dagen advies uitgebracht omtrent de overeenstemming van het ontwerp met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, resp. het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek, zijn 5 bezwaarschriften ingediend. Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten. Omtrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de Gecoro, die vaststelt dat de procedure thans formeel correct is verlopen, geen opmerkingen te formuleren.

III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN

Er zijn 5 bezwaarschriften en 2 adviezen ingediend. De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren. De bezwaarschriften gaan uit:

1. Kinderopvang "Clara di Luna"
2. Simon Vereecke
3. familie Verduijn
4. Christel V annoppen
5. Philippe V indevogel

De adviezen zijn van :

6. Provincie – dienst Ruimtelijke Planning
7. Ruimtelijke ordening van de Vlaamse overheid

IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAAREN

3.1. Bezwaar Kinderopvang "Clara di Luna", Kastanjedreef 1 Westkapelle

Beknopte inhoud van het bezwaar

De bezwaargever betreft een kinderdagverblijf, waarvan de bestaande opvang ± 200 m² vloeroppervlakte bedraagt. In die zin wijkt de kinderopvang af van de stedenbouwkundige voorschriften binnen de betrokken bestemmingszone, nl. in artikel 2 'residentiële woonzone' werd de nevenbestemming beperkt tot maximum 30% van de totale vloeroppervlakte.

Bezwaargever stelt voor om het percentage te verhogen mits behoud van de woning in het bestaand gebouw, zonder verdere uitbreidingen i.f.v. kinderopvang.

De Gecoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt:

Standpuntbepaling

Gelet op het feit dat er een schrijvend tekort is aan kinderopvang, gelet op het feit dat de hinder naar de omgeving tot een minimum wordt beperkt (niet op weekends en feestdagen, de kinderopvang wordt voor het grootste gedeelte binnenshuis georganiseerd), gelet op het feit dat er tot op heden nooit klachten werden gemeld en gelet op het feit dat volgens de voorschriften enkel nevenbestemmingen gerealiseerd kunnen worden indien deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren, stelt de Gecoro voor om dit gegeven als volgt aan te passen :

De specifieke bepaling binnen artikel 2, 1.2 `De nevenbestemming wordt in deze zone beperkt tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte' wordt geschrapt.

Bijgevolg zijn de volgende bepalingen van artikel 1, 1.4 van toepassing : 'De nevenbestemming is de bestemming die steeds minder is dan 50% van de totale vloeroppervlakte'.

Noot : de benutte oppervlakte van 200 m² i.f.v. het kinderdagverblijf voldoet aan bovenstaande bepaling.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.2. Bezwaarschrift Simon Vereecke

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. De grenzen van de multifunctionele zone zijn gebaseerd op de kadastrale toestand, met uitzondering van het perceel t.h.v. de Natiënlaan 225 A. Hij stelt voor dit perceel integraal op te nemen binnen de bestemmingszone 'multifunctionele zone'.

2. In de multifunctionele zone worden meergezinswoningen toegelaten, beperkt tot 4 wooneenheden. Dit zal volgens de bezwaargever resulteren in meerdere wooneenheden per verdiep met woon- en leefruimten t.h.v. de achtergevel. Dit is nefast voor de privacy van de achterliggende eengezinswoningen.

3. De afstand van de multifunctionele bestemmingszone bedraagt minimum 8 meter ter hoogte van de rooilijn. Voor de percelen gelegen op de hoeken met de Kragendijk, Kalvekeetdijk en Monikkedreef is dit, gelet op de beperkte oppervlakte van de percelen, niet haalbaar. De bezwaargever stelt bijgevolg voor om de bepaling van artikel 2 over te nemen voor de voornoemde percelen, nl. 'de inplanting van de bestaande gebouwen is indicatief. Bij bebouwing op onbebouwde percelen is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend.'

Standpuntbepaling

1. De Gecoro stelt voor dit gegeven aan te passen en het kadastraal perceel (10^{de} afdeling, sectie E, nr. 79 L4) integraal op te nemen in de bestemmingszone van artikel 3.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

2. De Gecoro stelt voor om de bepaling op te nemen dat de woonlokale maximaal gericht dienen te worden naar de Natiënlaan (o.a. gelet op oriëntatie en privacy), maar niet om de beperking op te nemen van 1 appartement per bouwlaag, daar sommige percelen een configuratie toelaten om 4 wooneenheden te creëren.

De stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt aangepast binnen artikel 3, 2.1
Inplanting en inrichting
Inrichting van de woon- en leefruimten ingeval van meergezinswoningen :
Verordende kolom : De woon- en leefruimten dienen maximaal gericht te worden naar de Natiënlaan.
Toelichtende kolom : Dit teneinde de privacy van de achterliggende éengezinswoningen te garanderen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3. De Gecoro stelt voor om de minimum afstand van 8 meter t.a.v. de rooilijn te schrappen binnen artikel 3.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.3. Bezwaarschrift familie Verduyn

Beknopte inhoud van het bezwaar

De woning van de bezwaargever situeert zich langsheen de Natiënlaan, binnen de bestemmingszone van artikel 3. De achterliggende tuinzone situeert zich binnen artikel 2 'residentiële woonzone'. De bezwaargever wenst een gedeelte van het perceel binnen artikel 2 op te nemen binnen artikel 3, dit met het oog op de verkoop van het woonhuis aan de aanpalende meubelzaak . Op die manier kan er voldoende ruimte gecreëerd i.f.v. parkeerplaatsen voor dagdagelijks gebruik. Het achterliggende stuk bouwgrond blijft voldoende groot om de woonkwaliteit te garanderen.

Standpuntbepaling

In functie van het garanderen van voldoende parkeerplaatsen is de beperkte opname van het perceel naar artikel 3 te verantwoorden, temeer daar de aanpalende zaak over nagenoeg geen parkeerimte op eigen terrein beschikt. Een afzonderlijke in- en uitrit is evenwel binnen de stedenbouwkundige voorschriften niet mogelijk, deze dienen gecombineerd te worden en maximaal geclusterd.
De Gecoro stelt voor om het beperkt gedeelte van het perceel binnen artikel 2 op te nemen naar artikel 3.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.4 Bezwaarschrift Christel Vannoppen

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. In de algemene bepalingen is bepaald dat de nevenbestemming steeds minder is dan 50% van de totale vloeroppervlakte. In artikel 2 wordt hierop een uitzondering gemaakt en wordt deze beperkt tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte. De bezwaargever stelt voor dit gegeven in de algemene bepalingen anders te verwoorden als ondergeschikt i.p.v. percentage.
2. Bezwaargever stelt voor om met betrekking tot de nevenbestemming binnen artikel 2 'residentiële woonzone', het bestaande bouwvolume aan te vullen met 'het bestaande bouwvolume van het hoofdgebouw', daar het niet de bedoeling kan zijn om nevenbestemmingen toe te laten in een bijgebouw.
3. Bezwaargever stelt voor dat het samenvoegen van delen van percelen met het oogpunt op een latere splitsing i.f.v. bijkomende bebouwingmogelijkheden, niet toe te laten, daar een extra verdichting niet wenselijk is.
4. Het is niet duidelijk of het samenvoegen van de percelen wordt toegelaten binnen artikel 3 i.f.v. wonen of enkel i.f.v. handel- en meergezinswoningen.
5. Maximum 50% van de tuinzone mag verhard wonen binnen artikel 3, is dit ook van toepassing voor ééngezinswoningen ?
6. Het is niet duidelijk of het samenvoegen van de percelen wordt toegelaten binnen artikel 4 i.f.v. wonen of enkel i.f.v. bedrijvigheid.

Standpuntbepaling

1. zie bezwaar 3.1.
2. 'het bestaande bouwvolume' heeft in het ontwerp betrekking op kleinschalige logiesfuncties, daar het niet de bedoeling kon zijn dat grote uitbreidingen i.f.v. logiesfuncties het kleinschalige karakter zou doen overstijgen. De Gecoro stelt derhalve voor om een bijkomende bepaling op te nemen dat nevenbestemmingen enkel mogelijk zijn binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw. Het ontwerp RUP wordt als volgt aangepast :
 - Artikel 2, 1.2 : In nevenbestemming zijn diensten, vrije beroepen en kleinschalige logiesfuncties toegelaten. Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3. In het RUP zijn de randvoorwaarden tot splitsing, in het bijzonder de minimale perceelsoppervlakte, in overeenstemming met de omliggende perceel groottes. De Gecoro stelt derhalve voor om de volgende randvoorwaarde toe te voegen aan de stedenbouwkundige voorschriften, teneinde een verregaande maximalisatie van de splitsingsmogelijkheden te vermijden. In de voorschriften, artikel 2, 2.6 zal het volgende worden toegevoegd:
 - o Verordende kolom : Het splitsen van percelen om meerdere woonegelegenheden te creëren is toegelaten indien dit kadert binnen de globale perceelsconfiguratie van de omgeving.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4. Het samenvoegen van percelen binnen artikel 3 is toegelaten i.f.v. wonen als i.f.v. handel- en meergezinswoningen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

5. De voorschriften in zijn huidige vorm laten inderdaad verhardingen tot 50% toe i.f.v. ééngesinswoningen. De Gecoro stelt derhalve voor om de voorschriften binnen artikel 3, aspect 2.7 als volgt aan te passen :

- o Verhardingen :
 - in geval van niet-woonfuncties : maximum 50% van de tuinzone mag verhard worden.
 - in geval van enkel woonfuncties : maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden, bij percelen > 1000 m² is maximum 25% verharding toegelaten.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

6. Het samenvoegen van percelen binnen artikel 4 is toegelaten voor beiden.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.5. Bezwaarschrift Philippe Vindevogel

Beknopte inhoud van het bezwaar

De bezwaargever haalt het aspect van de recent goedgekeurde verkaveling Middelhoek aan, welke niet tot het plangebied behoort. De bezwaargever gebruikt hierbij de procedure van het openbaar onderzoek van het RUP en de merscreening.

1. De bezwaargever haalt aan dat men geopteerd heeft om de verkaveling Middelhoek niet op te nemen binnen het RUP. Indien er een samenhang dient gerealiseerd te worden aan de hand van het RUP, dan dient deze verkaveling in het RUP te worden opgenomen.
2. De bezwaargever haalt eveneens het verzoek tot raadpleging aan. In het bijzonder kaart hij aan dat de verschillende disciplines waarop de screening werd behandeld, niet volledig werden onderzocht, aangezien de nog in uitvoering zijnde verkaveling wel degelijk een invloed heeft op het aspect bodem, water, mobiliteit,... welke dan onrechtstreeks gevolgen heeft voor het plangebied van onderhavig RUP.

Standpuntbepaling

1. Het niet opnemen van de geplande verkaveling is een bewust keuze geweest. De verkaveling is recentelijk goedgekeurd (2009) en nog niet in uitvoering tijdens de opmaak van het RUP. Zoals vermeld in de toelichtingsnota, pag. 9, motivering tot opmaak, is gesteld om de verkavelingen met verouderde bepalingen en complexe structuur (door de te talrijke wijzigingen) op te heffen en een uniform beleidsinstrument te ontwikkelen. Voor deze recente verkaveling stelt het probleem zich dus niet. Het opnemen van de verkaveling vereist bovendien het hernemen van de procedure.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

2. Het grootste gedeelte van het bezwaar is gebaseerd op de onvolledigheid van het verzoek tot raadpleging, waarvoor reeds ontheffing is verkregen. De Gecoro stelt derhalve voor hierop niet in te gaan. De dienst Mer heeft geconcludeerd dat alle disciplines voldoende onderzocht zijn en dat de opmaak van een planner derhalve niet nodig is.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

ONDERZOEK VAN DE ADVIEZEN

Artikel 2.2.1.4., §5 van de Codex bepaalt dat het advies van de Gecoro "de integrale adviezen van de deputatie en het Agentschap" bevat.

a. Het advies van de deputatie van 24 januari 2012 luidt als volgt:



Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO van en te

Knokke-Heist

Alfred Verweeplein 1
8300Knokke-Heist

Sint-Andries, 19/01/2012	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP West-Kapelle-Oost	Contactpersoon: Sylvie Dewart
Onze ref.: SDW/12/0066-11/15/4641		Telefoon 050 40 34 62 Fax 050 40 33 76
Uw ref.: -	Bijlagen: -	e-mail: sylvie.dewart@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 West-Kapelle-Oost. Dit RUP werd op 26/10/2011 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 2/12/2011 tot 30/01/2012.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'West-Kapelle-Oost', voorontwerp dd. 23/05/2011, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Betreffend RUP wenst enerzijds voor de zone ten noorden van de Natienlaan bestaande uit residentiele bebouwing de vele verkavelingen op te heffen en een uniform planningsinstrument te ontwikkelen. Daarnaast wenst men ook voor de strip Natienlaan randvoorwaarden en ontwikkelingsperspectieven formuleren.

Conform artikel 2.2.14.§4 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. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichhoudende overheid wordt het RUP 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§5 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.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Er wordt vastgesteld dat er in de voorschriften frequent verwezen wordt naar bijkomende plannen en motivaties die bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zullen moeten toegevoegd

worden aan het dossier (bv.: 2.7. (p 8): beplantingsplan, aspect mobiliteit; 2.7 (p 13): beplantingsplan, circulatieplan, aspect mobiliteit; 2.6. (p 19): beplantingsplan, circulatieplan; 3 (p19): motivatie volumes).

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening en uitvoeringsbesluiten leggen vast wat een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet bevatten. Bijkomende elementen zoals een beplantingsplan, circulatieplan,... kunnen enkel ter informatieve titel worden toegevoegd (cf. Rechtspraak Raad van State). Er dient aldus expliciet in de voorschriften opgenomen te worden dat het gevraagde plan of de bijkomende motivatie **enkel een informatief document is voor de vergunningverlenende overheid** met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

Met uitzondering van bovenstaande voldoet voorliggend RUP aan de vormvereisten.

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.

Het plangebied maakt deel uit van de kustruimte waarbij volgende beleidsdoelstellingen voorop staan:

- Zee – strand – duinen: toeristisch-recreatieve activiteiten met natuurlijke structuur verweven.
- Het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten ondersteunen.
- Open-ruimteverbindingen als garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur vrijwaren.
- Luchthaven en zeehavens versterken als economische poorten op het Vlaamse niveau.
- Economische ontwikkelingen buiten de poorten enten op toerisme en recreatie.
- De Koninklijke Baan: verbindend snoer tussen en door de kralen versterken als beeldbepalend element.
- De verkeersafwikkeling (bereikbaarheid/ontsluiting/parkeren) optimaliseren.

Volgende beleidselementen zijn tevens relevant:

- Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen.
- Voorzien in ruimte voor de eigen woonbehoefte.
- De bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren.
- Nieuwe kleinhandel prioritair verweven in de nederzettingstructuur.

In het plangebied of in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied zijn volgende selecties relevant:

- Westkapelle als bedrijfsondersteunend hoofddorp.

Betreffend RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Knokke-Heist is goedgekeurd op 02/12/2004.

Het gemeentelijk RUP geeft mede uitvoering aan volgende bindende actie uit het GRS Knokke-Heist:

"Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de bestaande dorpskernen en perifere enclaves, nl. ter hoogte van Westkapelle-dorp, Oosthoek, Knokke dorp, Ramskapelle, Heist dorp en Duinbergen dorp."

Verder worden in het richtinggevend gedeelte volgende doelstellingen, relevant voor voorliggend RUP, naar voren geschoven:

- Versterken van de woonstructuur in de stedelijke driehoek.
- Differentiatie van het woningaanbod.
- Vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en van de leefomgeving.
- Afwerken van de randen naar de open ruimte.
- Komen tot een functionele opdeling van lokale wegen.
- Streven naar een hogere verkeersleefbaarheid van de verblijfsgebieden.

Het plangebied behoort to de kern Westkapelle. Volgende visie staat hier voorop:

- Centrumzone met nadruk op kleinhandel en beperkte vorm van appartementering.
- Compact en gedifferentieerd inbreiden en herwaarderen van de woonfunctie in de kern.
- Groene recreatieve long als buffer en als kernversterkend gegeven, als bundeling van sportinfrastructuur.
- Gefaseerde zuidelijke ontwikkeling van de ambachtelijke zone.
- Aansnijding mogelijke woongebieden op langere termijn.
- Versterken van de eenheid, over de Natiëlaan heen.
- Duidelijke hiërarchie van wegen (verbinden, verzamelen en toegang geven).

Het GRS beschouwt de dorpskernen van Heist, Knokke, Duinbergen en Westkapelle en de villawijken van Duinbergen, Westkapelle en het Zoute als laagdynamische gebieden waar verdichting door meergezinswoningen of door splitsing niet wenselijk is. Men wenst de open structuur in de groene omgeving met als bestemming ééngesinswoning te behouden. Aangezien het opsplitsen van percelen wel wordt toegelaten in de voorschriften van het RUP, is dit een strijdigheid met bovenstaande bepalingen uit het GRS. Om in overeenstemming te zijn met het GRS vraagt de deputatie om de **bepalingen omtrent splitsing** te schrappen.

De voorschriften zijn verder een goede vertaling van het GRS met betrekking tot de verkeersafwikkeling naar de Natiëlaan maar het is onvoldoende duidelijk dat de handelszaken in artikel 3 met de specifieke overdruk i.f.v. hoofdbestemming **geen bovenlokaal karakter** kunnen krijgen. Hierdoor is het aangewezen een bovengrens in de vorm van een maximale oppervlakte op te leggen.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

Leesbaarheid en duidelijkheid

Voor een duidelijkere interpretatie is het aangewezen om een aantal gebruikte begrippen nader te omschrijven zoals 'hinderlijk', 'privacy' (art.1.2., p 6) en 'harmonieus straatbeeld' (p16). Daarnaast wordt aangeraden om per aparte zone de nevenbestemming te bepalen in percentages om interne tegenstrijdigheden te vermijden. Momenteel is er immers een interne tegenstrijdigheid tussen de algemene voorschriften (nevenbestemming: minder dan 50%) en artikel 2, 1.2. waarin gesteld wordt dat de nevenbestemming beperkt wordt tot maximaal 30%.

Parkeernormen

Er zijn normen voor parkeerplaatsen opgenomen in de voorschriften voor artikel 3 (p 14). De vraag stelt zich of 1 parkeerplaats per 50m² vloeroppervlakte wel voldoende is om de parkeerbehoefte op te vangen.

Groene Inkleding

Aangezien zone 4 aan de Sluisstraat langs de ene zijde begrensd wordt door de open ruimte en aan de andere zijde paalt aan woningen, moeten er voldoende garanties zijn dat er een aaneengesloten en dichte groenbuffer wordt gerealiseerd. De deputatie vraagt om in de voorschriften op te nemen dat bij eventuele herbouw waarbij de bedrijfsfunctie behouden blijft, alleszins een groenbuffer van minimaal 5 meter dient voorzien te worden.

Watertoets

Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit (www.watertoets.be) gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Die kaart geeft aan welke adviesinstanties moeten adviseren over het voorontwerp RUP en vormt de basis om na te gaan of er nadelige effecten op het watersysteem kunnen optreden. Vermits het watertoetsbesluit oplegt dat de overheid die een beslissing neemt over een plan de watertoets moet uitvoeren en er geen overgangsregeling in het besluit is opgenomen, betekent dit dat u vanaf 1 maart 2012 bij de beslissing over de vaststelling van zowel het ontwerp als het definitief RUP de watertoets moet baseren op deze nieuwe kaart. Ook bij advisering over gemeentelijke RUPs moet vanaf 1 maart 2012 rekening gehouden worden met de nieuwe kaart. Dat betekent dat het aangewezen is hetzij in de toelichtingsnota hetzij in de waterparagraaf in het besluit na te gaan in hoeverre de nieuwe kaart van de overstromingsgevoelige gebieden binnen het plangebied afwijkt van de oude kaart en/of de uitgevoerde watertoets in de plan-MER of screening.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

- De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk RUP West-Kapelle-Oost, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- verduidelijken dat een inrichtingsplan enkel als informatief document bij een vergunning kan gevraagd worden;
- de bepalingen omtrent splitsing schrappen in de voorschriften.

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

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

Namens de deputatie :

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe



Zitting deputatie dd. 19/01/2012

Het advies heeft volgend besluit:

*Het ontwerp gemeentelijk RUP Westkapelle-Oost wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.*
Voorwaarden:

- *Verduidelijken dat een inrichtingsplan enkel als informatief element bij een vergunning kan gevraagd worden.*
- *De bepalingen omtrent splitsing te schrappen in de voorschriften.*

Er wordt ook aandacht gevraagd voor de gemaakte opmerkingen:

De Gecoro adviseert in te gaan op de gemaakte opmerkingen en het document hierop aan te passen:

1. Bijkomende elementen zoals een beplantingsplan, circulatieplan,... kunnen enkel ter informatieve titel worden toegevoegd.
2. Het GRS beschouwt de dorpskernen van Heist, Knokke, Duinbergen en Westkapelle en de villawijken van Duinbergen, Westkapelle en het Zoute als laagdynamische gebieden waar verdichting door meergezinswoningen of door splitsing niet wenselijk is. Dit is strijd met de bepalingen in het RUP, waar het opsplitsen van percelen wel wordt toegelaten.
3. De voorschriften zijn een goede vertaling van het GRS met betrekking tot de verkeersafwikkeling naar de Natiënlaan maar het is onvoldoende duidelijk dat de handelszaken in artikel 3 met de specifieke overdruk i.f.v. de hoofdbestemming, geen bovenlokaal karakter kunnen krijgen. Hierdoor is een bovengrens aangewezen in de vorm van een maximale oppervlakte.
4. Leesbaarheid en duidelijkheid
 - o Sommige begrippen dienen nader omschreven te worden, in het bijzonder : hinderlijk, privacy, harmonieus straatbeeld.
 - o Aspect nevenbestemming : zie bezwaar Christel V annoppen
5. De vraag stelt zich of de norm van 1. parkeerplaats per 50 m² voldoende is om de parkeerbehoefte op te vangen.
6. Groene inkleding
De deputatie vraagt om in de voorschriften op te nemen, in geval van herbouw en waarbij de bedrijfsfuncties behouden blijven, een groenbuffer van minimum 5 meter te handhaven voor artikel 4.
7. Watertoetskaart

Standpuntbepaling

1. De Gecoro stelt voor dit gegeven binnen de voorschriften aan te vullen.
2. Het advies refereert naar het hoofdstuk 'hypothese tot afbakening van het stedelijk gebied Knokke-Heist, R.D. pag. 71.'
'*Bij de afbakening van het stedelijk gebied werd er een onderscheid gemaakt tussen hoog- en laagdynamische gebieden. Onder laagdynamische gebieden werd verstaan de dorpskernen van Heist, Knokke, Duinbergen en Westkapelle (geen verdichting in de vorm van meergezinswoningen, behoud van de rijwoning typologie bestaande uit 2 bouwlagen met als bestemming ééng gezinswoning) en de villawijken van Duinbergen, Westkapelle en het Zoute (geen verdichting door splitsing van percelen en voorzien van meergezinswoningen – behoud van de open structuur in groene omgeving met als bestemming ééng gezinswoning).*'

Voor de villawijken Duinbergen en het Zoute (met een belangrijk aandeel aan waardevol historisch erfgoed) hebben de bestaande parcelering en het organisch en gedifferentieerd stratenpatroon een belangrijke historische context (masterplan Joseph Stubben). De villawijk binnen Westkapelle kent deze historische context niet. Belangrijk is dat de eengezinstypologie behouden blijft en dat verregaande verdichtingen die het karakter van de wijk overschrijden, niet meer mogelijk wordt.

Het GRS dient in die zin gelezen te worden.

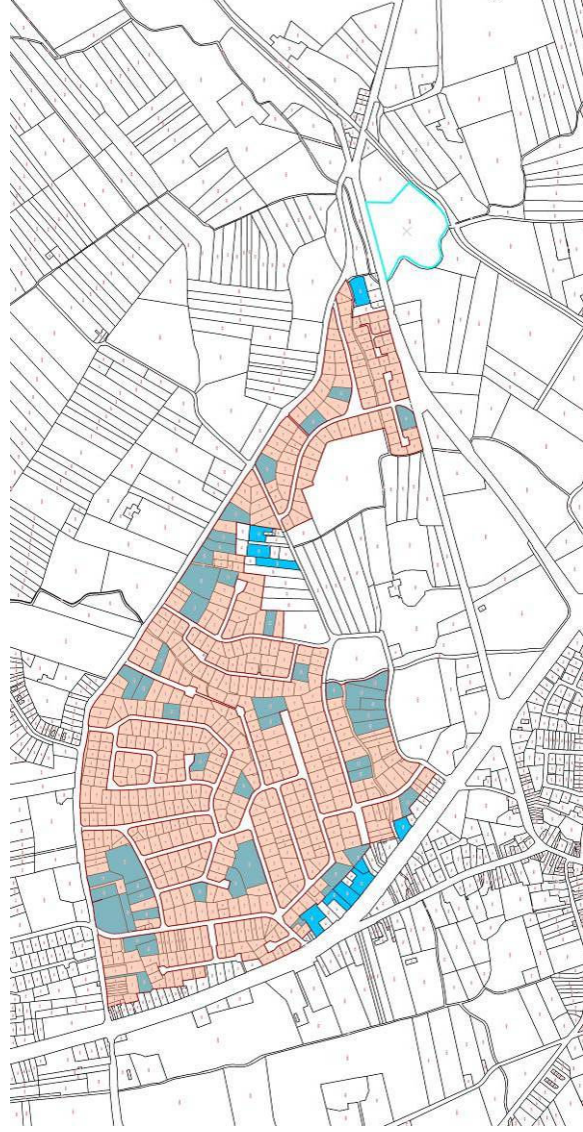
Het splitsen wordt bijgevolg in onderhavig uitvoeringsplan in beperkte vorm wel mogelijk gemaakt, onder strikte randvoorwaarden :

- Het splitsen wordt enkel mogelijk gemaakt vanaf percelen van minimum meer dan 1400 m²
- het perceel dient in tweede orde minimum 800 m² te bedragen, in eerste orde minimum 600 m² (open bebouwing) – 500 m² (halfopen bebouwing)

Uit onderzoek naar de bestaande perceelsgrootte, (zie toelichtingsnota p.) werd de bestaande perceelstructuur in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat ongeveer 57 % van de bestaande percelen vallen binnen het grootste-interval van 600 m² - 1000 m². Nog 17% van de percelen zijn kleiner. M.a.w. de vooropgestelde mogelijkheden tot het splitsen zijn ruimtelijk relevant, doen geen afbreuk aan de bestaande typologie en morfologie van de wijk en staan zelfs nog boven de vooropgestelde dichtheden binnen het RSV, nl. minimum 15 woningen / ha in het buitengebied.

De mogelijkheid tot splitsen, zoals bepaald in de voorschriften, houdt concreet het volgende in:

- De huidige dichtheid binnen artikel 2 bedraagt ± 9,83 woningen/ha.
- 45 percelen binnen artikel 2 zijn groter dan 1400 m²
- 58 woningen kunnen extra bijgebouwd worden, cf. de splitsingsmodaliteiten binnen het RUP
- Dit maakt de potentieel maximale dichtheid op ± 10,92 woningen/ha.



Kaart : overzicht van de percelen > 1400 m² binnen plangebied (de lichtblauwe vallen binnen artikel 2)

De opsplitsingsmogelijkheden zijn in die mate ruim, dat het behoud van de open structuur in groene omgeving wordt gegarandeerd.

Het RUP Wijk Berkenlaan, (deputatie 10/11/2011), binnen de kwetsbare wijk het Zoute, laat eveneens het splitsen van percelen toe i.f.v. bijkomende bebouwingsmogelijkheden, weliswaar met grotere oppervlaktecriteria, dit conform de huidige perceelsconfiguratie.

Het RUP voldoet eveneens aan en is een verdere vertaling van het volgende visie-element binnen het GRS : Richtinggevend gedeelte, p. 40 : Behoud van morfologie en

typologie binnen de kernen Heist, Knokke, Westkapelle en Ramskapelle, samen met het behoud en het versterken van aanbod aan (betaalbare) woningen voor de eigen inwoners.

De Gecoro stelt bijgevolg voor om de mogelijkheid tot splitsing te behouden, waarbij in de toelichtingsnota nog verder dient te worden gemotiveerd waarom het splitsen van percelen wordt mogelijk gemaakt.

3. De Gecoro stelt voor dit gegeven aan te passen en de bovengrens te bepalen op maximum 500m², dit gelet op de normeringen binnen het RUP met betrekking tot maximale terreinbezetting (40%) en maximale bebouwingsoppervlakte (350 m²).

Bepaalde grootschalige activiteiten zijn naar terreinbezetting nu reeds groter :

- o Roelands Aluminium PVC : ± 2063 m²
- o DKM Home Interiors : ± 1722 m²
- o Cocquyt, tegels en natuursteen : ± 889 m², + 336 m² i.f.v. brandhout

4. De Gecoro stelt voor dit gegeven aan te passen, o.a.

- p. 6 : aspect hinder en privacy : toelichtende kolom :

Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- o schending van de privacy, nl. indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
 - o geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.
 - o mobiliteit -en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verkeersleefbaarheid van de woonomgeving aantast
- p. 16 : harmoneus straatbeeld
 - Aspect percentage nevenbestemming : zie bezwaar Christel Vannoppen

5. Gezien in de voorschriften bepaald is dat geen verkeersgenererende activiteiten toegestaan zijn en gezien een circulatieplan dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag waarbij duidelijk dient aangegeven te worden hoe het mobiliteitsaspect (parkeren, laden en lossen) wordt georganiseerd, biedt de norm van 1 parkeerplaats / per 50 m² voldoende garanties om de parkeerbehoefte op te vangen.

6. De Gecoro stelt voor dit gegeven aan te passen. De voorschriften worden als volgt aangevuld :

Verordenende bepalingen, p. 19 : A anduiding met 'groene inkleding' op het bestemmingsplan:

Een bufferzone van minimum 5 meter bestaande uit dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen dient te worden aangelegd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de eerste stedenbouwkundige vergunning i.f.v. herbouw.

7. In de nieuwe kaart van de overstromingsgevoelige gebieden blijkt het plangebied nagenoeg volledig gelegen te zijn binnen mogelijk overstromingsgevoelig gebied, waar in de oude kaart slechts een klein deel aan de zuidelijke grens van het plangebied werd gekarteerd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

In de nieuwe kaart zijn enkele pixels aangeduid als overstromingsgevoelig gebied, het gebied net ten zuiden van het plangebied valt voor een groot deel binnen overstromingsgebied. In de oude versie was enkel enkel een zone rond de Noordwatergang, dus nog meer zuidelijke gelegen van het plangebied, gekarteerd als effectief overstromingsgevoelig.

De Gecoro stelt voor dit gegeven aan te vullen in de toelichtingsnota, p. 35.

3.7. Advies Ruimte & Erfgoed



AANGETEKEND GECORO

Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST

uw kenmerk
JVC/JPV/JV

ons kenmerk
2.14/31043/115.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
kaat.smets@nwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 44 28 11

datum

18 JAN. 2012

Betreeft: KNOKKE-HEIST, gemeentelijk RUP "West-Kapelle – Oost" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimtelijke Ordening.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS West-Vlaanderen werd goedgekeurd op 6 maart 2002 door de Vlaamse Regering. Bijgevoegd beslist de deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP.

Het GRS Knokke-Heist werd goedgekeurd op 2 december 2004 door de deputatie.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07/04/1977) volgende bestemmingen: woongebied en woontuitbreidingsgebied.

2. samenvatting van het dossier

Het plangebied van RUP "Westkapelle - Oost" is zo goed als volledig ontwikkeld. Het doel van het RUP bestaat er in aan te geven binnen welke randvoorwaarden het plangebied zich verder kan ontwikkelen. Dit heeft betrekking op het commerciële lint van de Natiënlaan, de achterliggende verkavelingen met enkele kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen (type B&B) en een tweetal handelszaken langs de Sluisstraat. Het plangebied is nagenoeg volledig opgebouwd uit verkavelingen, dewelke opgeheven worden, en vervangen worden door eenduidige voorschriften, van toepassing op het ganse plangebied.

3. beknopte historiek

Op 20/06/2011 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een gunstig advies, op voorwaarde dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de bestemmingen aanvullend op het wonen (horeca, handel en bedrijvigheid) beperkt worden en ondergeschikt aan de woonfunctie.
Op 26/10/2011 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 2/12/2011 tot en met 30/01/2012.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het plangebied is niet opgenomen in de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist, zoals definitief vastgesteld door de deputatie op 22 sept. 2011. Het plangebied ligt daarmee in het buitengebied. Doordat Westkapelle is geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp (PRS West-Vl.), heeft het dorp een lokale verzorgende rol te vervullen, en kan het de groei van de eigen huishoudens

RUIMTELIJKE ORDENING

Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13 - Email ruimtelijkecoördinatie.wvl@nwo.vlaanderen.be



opvangen.

Zoals ook in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gesteld, dient het zwaartepunt van Westkapelle ter hoogte van de dorpskern te liggen, met een clustering van voorzieningen op niveau van de kern. Het is niet de bedoeling dat het zwaartepunt zich verplaatst langs de Natiëlaan richting Knokke. Aangezien het voorliggend RUP zich ten oosten van de dorpskern situeert, met verschillende residentiele woonwijken, zal het accent van het RUP met andere woorden op de versterking van de woonfunctie moeten liggen.

Daarnaast wil men met het RUP ook een functieverbreding t.h.v. de Natiëlaan en de Sluisstraat doorvoeren. Op de plenaire vergadering werd meegegeven dat de bestaande handels- en bedrijfsgebouwen kunnen bestendig worden, met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. Voor de activiteiten langsheen de Sluisstraat wordt nu een uitbreiding met 10% toegestaan. Waarom gebeurde dit niet voor de Natiëlaan?

In het aangepaste ontwerp werden voor de Natiëlaan bijkomende bepalingen opgenomen die grootschalige kleinhandelszaken moeten weren, conform het GRS. Leisuren en funshopping worden nu wel expliciet toegelaten, wat in strijd is met de richtinggevendende bepalingen van het GRS en de visie van het RSV op het buitengebied. Deze bepaling dient dan ook geschrapt te worden uit de verordende (en toelichtende) kolom van de voorschriften.

Op de plenaire vergadering werden ook kanttekeningen geplaatst bij horeca-activiteiten langs de Sluisstraat. Momenteel zijn hier enkele ambachtelijke bedrijvies gelegen, en nog geen horeca-zaken. Een functieverruiming naar horeca als hoofdbestemming lijkt hier, gezien de excentrische ligging, niet wenselijk. Dergelijke attractieve functies horen eerder thuis in het stedelijke gebied en de eigenlijke kernen van het buitengebied, juist om deze dorpskernen te versterken. Het upgraden van de functiemogelijkheden wordt ook niet gekaderd in het GRS, waardoor een grondige afweging van de effecten op mobiliteit, leefbaarheid, ... achterwege blijft.

Er kan geconcludeerd worden dat het RUP op hoofdlijnen niet in strijd is met de doelstellingen van het RSV en in de lijn ligt van het GRS voor wat betreft een mix van wonen met centrumfuncties ter hoogte van het hoofddorp Westkapelle. Leisuren en funshopping mogelijk maken langsheen de Natiëlaan, en horeca-activiteiten als hoofdbestemming langsheen de Sluisstraat, is echter moeilijk verzoenbaar met het bovenlokale beleid van toepassing op het buitengebied, en wordt niet gekaderd binnen het GRS. Het is dan ook noodzakelijk het RUP aan te passen om de dynamiek buiten de dorpskern van Westkapelle te beperken.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Planinhoud

Het RUP werd aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering. Zo werden onder meer extra garanties ingebouwd m.b.t. parkeren en groeninkleding t.h.v. de horeca-zaak Charf's, en worden de aanvullende bestemmingen op het wonen in de 'residentiele woonzone' nu beperkt tot max. 30% van de totale vloeroppervlakte. Zoals hierboven reeds gesteld, lijkt het noodzakelijk dit ook t.h.v. de Sluisstraat door te voeren.

Water

Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit (www.watertoets.be) gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Die kaart geeft aan welke adviesinstanties moeten adviseren over het voorontwerp RUP en vormt de basis om na te gaan of er nadelige effecten op het watersysteem kunnen optreden. Vermits het watertoetsbesluit oplegt dat de overheid die een beslissing neemt over een plan de watertoets moet uitvoeren en er geen overgangsregeling in het besluit is opgenomen, betekent dit dat u vanaf 1 maart 2012 bij de beslissing over de vaststelling van zowel het ontwerp als het definitief RUP de watertoets moet baseren op deze nieuwe kaart. Ook bij advisering over gemeentelijke RUP's moet vanaf 1 maart 2012 rekening gehouden worden met de nieuwe kaart. Dat betekent dat het aangewezen is hetzij in de toelichtingsnota hetzij in de waterparagraaf in het besluit na te gaan in hoeverre de nieuwe kaart van de overstromingsgevoelige gebieden binnen het plangebied afwijkt van de oude kaart en/of de uitgevoerde watertoets in de plan-MER of screening.

6. algemene conclusie

2.14/31043/115.1
plgr_06.doc
2/3

Het ontwerp RUP is op hoofdlijnen niet in strijd met de doelstellingen van het RSV en ligt in de lijn van het GRS voor wat betreft een mix van wonen met centrumfuncties ter hoogte van het hoofddorp Westkapelle. Wel dient voorbehoud te worden voor wat betreft leisure en funshopping langsheen de Natienlaan, en horeca-activiteiten als hoofdbestemming langsheen de Sluisstraat, die in strijd zijn met het bovenlokale beleid van toepassing op het buitengebied, en niet kaderen binnen het GRS. Het RUP biedt onvoldoende garanties om de dynamiek te beperken tot deze eigen aan een kern in het buitengebied, en kan daarmee niet onvoorwaardelijk gunstig geadviseerd worden.

Hoogachtend,



Jan Van der Straeten
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

2.14/31043/115.1
plgr_06.dot
3/3

Beknopte inhoud van het advies

1. Volgens het advies dient het zwaartepunt van Westkapelle ter hoogte van de dorpskern te liggen, waarbij het niet de bedoeling is om het zwaartepunt te verplaatsen langsheen de Natiënlaan richting Knokke. Het accent dient binnen het plangebied te liggen op de versterking van de woonfunctie.
Het RUP stelt een functieverbreding voor t.h.v. de Natiënlaan en de Sluisstraat. Het advies haalt aan waarom de mogelijkheden t.h.v. de Sluisstraat (met 10% uitbreiding) niet worden doorgetrokken naar de Natiënlaan? De bijkomende bepalingen voor de Natiënlaan waarbij leisure en funshopping mogelijk wordt gemaakt, is in strijd met het richtinggevend gedeelte van het GRS en de visie op het buitengebied binnen het RSV. Dit gegeven dient geschrapt te worden.
2. De mogelijkheid tot horeca-activiteit t.h.v. de Sluisstraat dient geschrapt te worden, o.a. wegens het feit dat dit aspect niet gekaderd werd in het GRS en in strijd is met het bovenlokaal beleid op het buitengebied.
3. De aanvullende bestemmingen op het wonen in de residentiële woonzone is beperkt tot maximum 30%, het lijkt aangewezen dit gegeven ook t.h.v. de Sluisstraat door te voeren.-> zie aspect 2
4. Aspect watertoets, zie advies provincie.

Standpuntbepaling:

1. Het advies van RWO refereert in hoofdzaak enkel naar de bepalingen in het richtinggevend gedeelte met betrekking tot de gewenste structuur van Westkapelle. Hierop wordt dan geconcludeerd dat de bepalingen met betrekking tot de toegelaten activiteiten t.h.v. de Natiënlaan in strijd zijn met de bepalingen binnen het GRS. Evenwel is het nooit de bedoeling geweest om twee verschillende invullingen te geven aan de Natiënlaan. De visie in de gewenste deelstructuren, de globale gewenste ruimtelijke structuur van Knokke-Heist en het voorstel van afbakening stedelijk gebied, tonen aan dat de vooropstelde visie van de Natiënlaan dient benaderd te worden vanaf het binnenkomen van Westkapelle tot aan het M. Lippensplein. Enkele voorbeelden :
 - o Richtinggevend gedeelte, gewenste ruimtelijke structuur p. 20 :



Zowel de bebouwing ten noorden van de Kragendijk, als de bebouwing binnen het plangebied wordt aangeduid als 'residentieel wonen met lage dichtheid', de Natiënlaan krijgt hetzelfde profiel vanaf het kruispunt met de Sluisstraat tot aan het M. Lippensplein.

- o Hypothese tot afbakening stedelijk gebied, hoog en laag dynamische gebieden, p. 75



Het volledige profiel van de Natiënlaan en de bebouwing hierop geënt, worden mee opgenomen als hoog-dynamische gebied.

- o Het feit dat er niks staat vermeld in de gewenste structuur van Westkapelle p. 101 over de gewenste ruimtelijke invulling van de activiteiten t.h.v. de Natiënlaan, bewijst te meer dat de ruimtelijke invulling hiervan dient gekaderd te worden binnen de visie van de 'strip Natiënlaan, p. 103'. Hierin staat vermeld, onder 'Opwaarderen van de beeldkwaliteit van de voornaamste invalsweg':
Het binnenkomen in de gemeente welke nu pas ervaren wordt ter hoogte van het M. Lippensplein (beginpunt Lippenslaan) zal in de toekomst, gelet op de ontwikkelingen van het stedelijke gebied en de Ax, gebeuren ter hoogte van Westkapelle. Dit gegeven moet zich ruimtelijk vertalen zowel in de concrete heraanleg van de infrastructuur als in ondersteunende bebouwing en activiteiten t.h.v. de Natiënlaan... (R.d. pag 103).

Wat hier na volgt is een overzicht van bepalingen binnen het GRS met betrekking tot de rol en het ruimtelijk functioneren van de Natiënlaan, alsook de gewenste structuur van de kern Westkapelle, dit om te duiden dat de bepalingen binnen het RUP niet in strijd zijn met de bepalingen binnen het GRS.

- o **R.D. p. 52**
De functie van de Natiënlaan dient verder benaderd te worden in de afbakening van het stedelijk gebied. De verdere inplanting van alleensstaande verkeersgenererende grootschalige winkeleenheden langsheen de Natiënlaan is in de toekomst niet meer wenselijk. (1) Daardoor dienen mogelijke locaties te worden voorzien voor grootschalige kwaliteitsvolle handelszaken ter hoogte van de stationsomgeving van Knokke als alternatief voor de verder verlinting van de Natiënlaan, of dienen de winkeleenheden

gebundeld/geclusterd te worden rond bv. een gemeenschappelijke parking (zie strip natiënlaan).

Kleinhandel (met telkens een aparte aantakking op de Natiënlaan) kan niet verder ontwikkeld worden op de Natiënlaan, lokale voorzieningen op het niveau van de kern hebben hier geen plaats.(2)

o **R.D. p. 101 Gewenste ruimtelijke structuur van Westkapelle**

Centrumzone met nadruk op kleinhandel en beperkte vorm van appartementering
Het commerciële centrum van Westkapelle, dat naast wonen gekenmerkt wordt door functies zoals handel, horeca en openbare functies, situeert zich rond de Dorpsstraat en de Sluisstraat.(3)

Nieuwe activiteiten en voorzieningen dienen gebundeld te worden binnen deze centrumzone. Deze zone dient naar de toekomst toe een zekere dynamiek toe te laten voor nieuwe functies, bij voorkeur kleinhandel als kernversterkend gegeven, waarin tevens een beperkte vorm van appartementering moet mogelijk blijven.

o **R.D. p. 103 De strip Natiënlaan**

Opwaarderen van de beeldkwaliteit van de voornaamste invalsweg

Als eindpunt van de N49 vormt de Natiënlaan een van de belangrijkste toegangswegen tot de kustgemeente. Dit gegeven zal versterkt worden door de geplande Ax. Het binnenkomen in de gemeente welke nu pas ervaren wordt ter hoogte van het M. Lippensplein (beginpunt Lippenslaan) zal in de toekomst, geleet op de ontwikkelingen van het stedelijke gebied en de Ax, gebeuren ter hoogte van Westkapelle. Dit gegeven moet zich ruimtelijk vertalen zowel in de concrete heraanleg van de infrastructuur als in ondersteunende bebouwing en activiteiten t.h.v. de Natiënlaan.(4)

Belangrijk hierbij is dat de beeldkwaliteit die de bezoeker/bewoner van Knokke-Heist ervaart een essentieel punt vormt in zijn of haar beeldvorming van Knokke-Heist. In de huidige bestaande structuur wordt hier echter niet of nauwelijks op ingespeeld. De opwaardering van de beeldkwaliteit dient dan ook centraal te staan, waarbij de inplanting van nieuwe activiteiten ruimtelijke dienen te worden afgewogen, zowel naar architecturale percepties als naar de draagkracht van de omgeving. De beeldkwaliteit dient vertaald te worden in de groenaanleg van de voortuin, het multifunctioneel karakter van het gebouw (wonen, handel, kantoren, openbare gebouwen, tweede golfinfrastructuur,...), de architecturale kwaliteit die zich richt naar de eigenheid van de gemeente (geen banale dooswinkel architectuur), verzorgd aanbrengen van reclame, verticale ritmering (i.p.v. horizontaal geconcentreerde baanwinkel), bundeling rond gemeenschappelijk parkeerplaatsen,....

Verstrenge maatregelen dienen er getroffen te worden naar het gebruik van reclamepanelen en het parkeren langs heen de Natiënlaan. Er dient verder onderzoek te gebeuren om het groengegeven (aanplanten kastanjebomen langs en verzorgen van het groen op de middenberm) van de Natiënlaan verder door te trekken (landschappelijk kader ter hoogte van het M. Lippensplein). Tevens dienen bestaande en voorziene infrastructures, zoals de mogelijke tweede golf, geënt te worden op de Natiënlaan.

Stopzetting verdere inplanting van grootchalige verkeersgenererende baanwinkels

Langs heen de lineaire as komt een opeenvolging voor van handel onder de vorm van grootchalige verkeersgenererende baanwinkels, benzinstations, carwash,... (veelal bestaande uit slechts 1 bouwlaag, monofunctioneel en met weinig architecturale kwaliteit).

De ontsluiting van deze handelszaken, dikwijls gepaard gaande met onesthetisch materiaalgebruik, volledig verharde voortuinstraken en reclame, hebben een negatieve invloed op de ruimtelijke en verkeerstechnische kwaliteit van de Natiënlaan. De verdere

verlating van de Natiënlaan met dergelijke grootschalige handelszaken dient dan ook een halt te worden toegeroepen.

Het volledig stopzetting van elke vorm van handel en/of kantoren ter hoogte van de Natiënlaan is onrealistisch en niet wenselijk binnen dit stedelijk gebeuren. Het multifunctionele karakter moet behouden worden. Kleinhandel met telkens een aparte aantakking op de Natiënlaan kan niet verder ontwikkeld worden, lokale voorzieningen op het niveau van de kern hebben hier geen plaats. (5) Benzinestations daarentegen die eng autogericht zijn of grotere zaken die geclusterd geconcentreerd kunnen worden (voorbeeld cluster rond de GB en de Post rond gemeenschappelijke parking) waardoor slechts één aantakking op de Natiënlaan hoeft, dienen hier een plaats te krijgen. Bij het ordenen van het gebied zal er dus onderzoek moeten gebeuren naar de mogelijkheid tot clustervorming van bepaalde handelszaken (bijvoorbeeld t.h.v. de Colruyt en t.h.v. de meubelzaak op de hoek van de Natiënlaan en Kavelkeetdijk), waardoor er gebruik kan gemaakt worden van gemeenschappelijke parkeerruimtes. Hierbij dient er rekening gehouden te worden met het feit dat de Natiënlaan tot nader order een primaire weg type II is, m.a.w. de inrichtingsprincipes zoals die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staan ingeschreven, dienen in acht genomen te worden.

Een verdere scherpzetting van de mogelijkheden van de Natiënlaan zal deel uitmaken van de afbakening van het kleinschalig gebied.

In het project Duinenwater is ter hoogte van de stationsomgeving van Knokke een multifunctionele zone voorzien waarbij grootschalige handelszaken geclusterd kunnen worden ingeplant met voldoende parkeergelegenheden.

(1) Dit gegeven wordt niet meer mogelijk gemaakt binnen het RUP.

(2) Binnen het RUP worden grootschalige kleinhandelszaken niet toegelaten, dient de nadruk te liggen op leisure en funshoppes en mogen de activiteiten niet-verkeersgenererend zijn. Door deze bepalingen worden lokale voorzieningen op niveau van de kern (zoals bakker, kruidenier,...) niet meer mogelijk gemaakt. Het aspect van leisure zal geschrapt worden binnen de voorschriften, gezien dit de handelsbestemming overstijgt en veel meer kan inhouden.

(3) Lokale voorzieningen, kernversterkend en eigen aan de kern (zoals detailhandel, voedingszaken (bakker, ...) dienen bijgevolg in de dorpskern een plaats te krijgen. Binnen onderhavig uitvoeringsplan zijn zulke zaken bijgevolg niet wenselijk.

(4) Onderhavig RUP tracht hier een invulling aan te geven door bepalingen op te nemen naar beeldkwaliteit, uniformiteit t.h.v. de rooilijn, architecturale kwaliteit,...

(5) Onderhavig RUP tracht hier een invulling aan te geven: nl. bepalingen naar materiaalgebruik en architecturaal voorkomen, geen bijkomende aantakkingen t.h.v. de Natiënlaan, voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, bepalingen naar reclamevoorzieningen, terreinaanleg, maximale clustering van op-en afritten,...

Het advies van RWO haalt bijkomend aan waarom de mogelijkheden t.h.v. de

Sluisstraat (met 10% uitbreiding) niet worden doorgetrokken naar de Natiënlaan?

Een deel van de bestaande activiteiten binnen de bebouwing t.h.v. het zuidelijk gedeelte van de Natiënlaan (waar dus de handelsbestemming in hoofdbestemming worden toegelaten) zijn dermate grootschalig, dat een uitbreiding met 10% niet gewenst is (zie ook standpuntbepaling advies provincie, aspect 3). Bijgevolg werd er binnen het RUP geopteerd om te werken met een maximale terreinbezetting en maximale bezetting, dit in harmonie met het achterliggende residentiële weefsel en conform een typologie dat de Natiënlaan 'als boulevard' ruimtelijke kan versterken.

2. De mogelijkheid voor een hotel op deze locatie is geen ad-hoc benadering. Net in functie van een optimalisatie van deze as werd de mogelijkheid open gelaten binnen het RUP voor een horeca-functie, omwille van de zeer strategische zichtlocatie. De

Sluisstraat is een belangrijke verbingsstraat van de verkeersstroom Knokke-Heist / Westkapelle naar o.a. Nederland. Het voorzien van een hotelfunctie kan juist een middel zijn om dit eindpunt op te waarderen en opnieuw beeldkwaliteit te genereren. De voorschriften geven dit dan ook aan als duidelijke randvoorwaarde, zijnde : *dat de bebouwing aan dit strategische eindpunt dient een architecturale meerwaarde te bieden, zowel gericht naar de oostelijke open ruimte , naar de achterliggende woonomgeving, als naar het openbaar domein ter hoogte van de Sluisstraat. In de stedenbouwkundige aanvraag dient de impact van de volumes zowel vanuit de open ruimte als vanuit de bebouwde omgeving gemotiveerd te worden*.

3. De toegelaten bezetting wordt bepaald op maximaal 40% (de huidige terreinbezetting van de twee bedrijven overstijgt dit maximum), de maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen en een dakvolume. De afstand tot de achterperceelsgrens dient minimum 8 meter te bedragen en een strook van streekeigen beplanting in haagvorm (bestaande uit laag- en hoogstammig streekeigen groen) dient te worden aangelegd en gehandhaafd. De ontsluiting gebeurt via de Sluisstraat en dus niet via de lokale woonstraten, bepalingen in de voorschriften werden opgenomen dat het parkeren dient te gebeuren op eigen terrein. M.a.w. het effect op de mobiliteit en leefbaarheid van het achterliggende residentiële weefsel is aanvaardbaar.

De Gecoro stelt voor om de mogelijkheid voor een hotel op deze zone te behouden maar een maximale terreinbezetting op te nemen van 350 m² i.f.v. horeca-activiteit, dit conform de maximale terreinbezetting binnen artikel 3 en de huidige terreinbezetting van het bestaande hotel binnen artikel 2.

Eigen advisering

De Gecoro adviseert de gemeenteraad ambtshalve navolgende wijzigingen aan te brengen :

- Bepalingen rond afstand tot de zijperceelsgrenzen binnen artikel 2 en 3 :
 - Artikel 2 :
 - Minimum 3 meter bij percelen < 600 m² waarvan :
 - ~~de bouwvolumes maximum 1 bouwlaag tellen of~~
 - bij bestaande bebouwing waarbij het hoofdgebouw reeds op minder dan 4 meter van de zijperceelsgrens is ingeplant
 - minimum 4 meter in de andere gevallen
 - Artikel 3 :
 - Minimum 3 meter bij percelen < 600 m² ~~en bouwvolumes van maximum 1 bouwlaag~~
 - Minimum 4 meter in de andere gevallen

Deze afstanden zijn steeds absolute vrije afstanden.

- Het toelaten van open carports in de bouwvrije zone, t.h.v. artikel 2 en 3, onder de volgende voorwaarden :
 - open carport op minimum 1 meter van de perceelsgrens en minimum 1 meter geplaatst achter de voorgevellijn
- Het plaatsen van garages – bijgebouwen, aanvullen met: “ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 3 meter vrijgehouden worden”;

Voorschriften

Artikel 1 : Begrippen, algemene - en specifieke bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Begrippen

1.1. *Eengezinswoning*

Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.

1.2. *Hotel*

Gebouw ingericht voor een logiesverstrekkende bedrijf.

1.3. *Tuinzone*

De oppervlakte van een perceel welke overblijft na aftrek van de effectieve bebouwde bovengrondse oppervlakte.

1.4. *Hoofd- en nevenbestemming*

De nevenbestemming is de bestemming die steeds minder is dan 50% van de totale vloeroppervlakte.

Met een logiesverstrekkend bedrijf wordt bedoeld deze zoals gedefinieerd in de desbetreffende specifieke wetgeving. Belangrijk bij de hotelfunctie is de centrale exploitatie, dit onafhankelijk van de eigendomsstructuur.

Hotel valt tevens onder de definitie van horeca, tenzij anders bepaald.

Artikel 1 : Begrippen, algemene - en specifieke bepalingen

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
<p>2. Algemene bepalingen</p> <p><i>2.1. Vorm en inhoud van het plan</i> Het plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p><i>2.2. Bestaande constructies</i> Bestaande gebouwen, constructies, functies en verhardingen die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften, maar die decretaal vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen gehandhaafd blijven en verbouwd worden binnen het volume, voor zover ze geen abnormale hinder genereren t.o.v. de omgeving. Beperkte functionele uitbreidingen zijn evenwel toegelaten. Bij herbouw dienen de voorschriften van onderhavig grup te worden nageleefd.</p> <p><i>2.3. Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut</i> Deze worden in elke bebouwingszone toegelaten, mits hun conceptie en hun functie niet fundamenteel onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving. Werken in het kader van de inrichting van het openbaar domein primieren op de bestemmingszone.</p> <p><i>2.4. Erfdienstbaarheid t.h.v. bestaande waterloop</i> T.h.v. de symbolische aanduiding op het bestemmingsplan zijn geen constructies toegelaten. T.h.v. niet- ingebuisde waterlopen dient tevens de erfdienstbaarheid langs minimum één zijde gegarandeerd te worden. Een strook van 5 meter dient hierbij te allen tijde gevrijwaard te blijven, dit i.f.v. werken</p>	<p>toelichting en visie</p> <p>Voor alles wat hierna niet specifiek verwezen is, wordt verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening en eventuele latere wijzigingen.</p> <p>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;</p> <p>Vergund zijn of geacht worden vergund te zijn : dit krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, september 2009. geen abnormale hinder : voor zover de normale buurongemakken niet overstegen worden. Beperkte functionele uitbreidingen : Dit zijn uitbreidingen die geen schaalvergroting beogen, doch om eventuele aanpassingen inzake brandveiligheid of andere preventiemaatregelen te voorzien.</p> <p>Hierbij wordt o.a. de werken en/of constructies in het kader van de heraanleg van de Natiënlaan bedoeld, zoals de inrichting van de rotonde langsheen de Kalvekeetdijk.</p> <p>Dit heeft o.a. betrekking op de ingebuisde waterloop 'de Noordwatergang', in eigendom van De Polder.</p>

Artikel 1 : Begrippen, algemene - en specifieke bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

noodzakelijk voor het onderhoud van de waterloop door de beheerder van de waterloop.

3. Opheffingsbepalingen

Volgende verkavelingsvergunningen en latere wijzigingen worden, voorzover ze niet reeds vervallen zijn, vernietigd bij definitieve vaststelling van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan :

31043/9133/V/250/1, 31043/9140/V/420/1, 31043/9145/V/008/1,
31043/9147/V/044/1, 31043/9154/V/223/1, 31043/9155/V/201/1,
31043/4915/V/138/1, 31043/4915/V/138/2, 31043/9159/V/092/1,
31043/9161/V/014/1, 31043/3799/V/388/1, 31043/2048/V/365/1,
31043/9163/V/358/1, 31043/3500/V/356/1, 31043/9166/V/136/1,
31043/4016/V/409/1, 31043/9164/V/017/1, 31043/9171/V/009/1,
31043/9179/V/011/1, 31043/9201/V/267/1, 31043/9211/V/006/1,
31043/7582/V/531/1, 31043/4061/V/072/1, 31043/9162/V/001/1.

Hierbij verwijzen we naar de uitgewerkte lijst zoals opgenomen in de toelichtingsnota. (hoofdstuk 2.1)

Artikel 2 : Residentiële woonzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

De gronden zijn bestemd voor ééngesinswoningen en/of zorgwonen.

Binnen de specifieke deelzone i.f.v. horeca-voorzieningen is de horeca-functie toegelaten.

1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming zijn diensten, vrije beroepen en kleinschalige logiesfuncties toegelaten.

Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw, kleinschalige logiesfuncties zijn enkel toegelaten binnen het bestaande bouwvolume van het hoofdgebouw.

De in nevenbestemmingen toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming, kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.

2. Inrichtingsvoorschriften

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.
- afstand tot de perceelsgrenzen :
 - 0 meter bij gekoppelde bebouwing of indien kan aangebouwd worden;

Onder kleinschalige logiesfuncties wordt kamer met onbijtfunctie bedoeld.

Kleinschalige logiesfuncties binnen het bestaande bouwvolume : dit om te garanderen dat de logiesfuncties kleinschalig blijven en dat er geen bouwaanvragen worden ingediend i.f.v. (groot-schalige) uitbreiding i.f.v. de logiesfuncties.

Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- schending van de privacy, nl. indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
- geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.
- mobiliteit -en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verkeersleefbaarheid van de woonomgeving aantast

meer dan 95 % is gerealiseerd.

kan aangebouwd worden : indien reeds een bebouwing op de perceelsgrens aanwezig is.

Artikel 2 : Residentiële woonzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- minimum 3 meter bij percelen < 600 m² waarvan :
 - bij bestaande bebouwing waarbij het hoofdgebouw reeds op minder dan 4 meter van de zijperceelsgrens is ingeplant.
- minimum 4 meter in de andere gevallen.

2.2. Bebouwingspercentage

- percelen < 600 m² : maximum 40% met een maximum van 150 m².
- percelen tussen 600 - 1000 m² : maximum 30% met een maximum van 250 m².
- percelen > 1000 m² : maximum 25% met een maximum van 300 m².

Binnen de specifieke deelzone i.f.v. horeca-voorzieningen, in geval van horeca :

maximale terreinbezetting van 30%.

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

2.3. Bouwdiepte

De bouwdiepte is vrij.

Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden en dient te voldoen aan de goede plaatselijke ordening.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Cf de toelichtingsnota zijn de percelen < 600 m² heel beperkt. Deze relatief kleine percelen hebben meestal bebouwing bestaande uit maximum 1 bouwlaag.

andere gevallen : bv. bij percelen > 600 m²

Deze afstanden zijn steeds absolute vrije afstanden.

Het betreft momenteel Charl's, een brasserie - bar en B&B. De huidige terreinbezetting bedraagt momenteel 14%.

goede plaatselijke ordening : de dimensionering mag ondermeer geen duidelijke aantoonbare hinder veroorzaken voor de aanpalenden (dit wil zeggen overlast of schade naar lichtinval, slagschaduw, visuele hinder,...).

Dit betekent niet dat geen uitbreidingen mogelijk zijn i.f.v. hedendaags wooncomfort. (bv. uitbreiding op het gelijkvloers tot max. 15 meter, op de verdieping tot max. 12 meter).

Artikel 2 : Residentiële woonzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.4. Gabarietbepalingen

- maximum 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter tot een maximale nokhoogte van 11 meter. Twee bouwlagen dienen steeds gecombineerd te worden met volumes van één bouwlaag, waarbij één bouwlaag een maximale kroonlijst heeft van 4,5 meter, zodat in het hoofdvolume een evenwichtig en variabel geheel wordt gecreëerd. Dit met uitzondering van de woningen rakend aan de Natiënlaan, waar 2 volwaardige bouwlagen zijn toegelaten.

2.5. Dakvorm en functie

- De dakvorm is vrij.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten onder de voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn en het dakvlak primeert.
- In het dak is een woonfunctie toegelaten.

2.6. Wijziging van de perceelsstructuur

- Samenvoegen van de perceelsstructuren wordt toegestaan onder de volgende modaliteiten :
 - om de tuin te vergroten
 - om grotere bouwvolumes te creëren.
- Splitsing van percelen om meerdere woongelegenheden te creëren is toegelaten onder de volgende modaliteiten :
 - minimale perceelsgrootte :
 - t.h.v. de openbare weg : minimum 600 m² open bebouwing, 500 m² half-open bebouwing.
 - t.h.v. een achterliggend perceel (dus in 2^e orde) : minimum 800 m²
 - De toegangsweg wordt niet meegerekend bij de perceelsgrootte.

Het samenvoegen van percelen kan als doel hebben om de tuin te vergroten, of om twee kleinere percelen (al dan niet bebouwd) aan elkaar te koppelen waardoor een groter volume kan gecreëerd worden, conform artikel 2.2.

600 m² voor het plangebied is hier echt een minimum, 90% van de omliggende perceelsgrootte is groter.

Dit wil concreet zeggen dat een perceel, om in aanmerking te komen tot verdere verdichting in 2de orde meer dan 1400 m² dient te bedragen.

Artikel 2 : Residentiële woonzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Het splitsen van percelen om meerdere woongelegenheden te creëren is toegelaten indien dit kadert binnen de globale perceelsconfiguratie van de omgeving.

2.7. Terreinaanleg en afsluitingen

- 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 groenaanleg zich verhouden. *Binnen de specifieke deelzone i.f.v. horecavoorzieningen* dient, in geval van horeca, t.a.v. de omliggende bewoning, een groenscherm bestaande uit streekeigen hoog- en laagstammige beplanting met een minimale breedte van 2 meter, te worden aangeplant. De stedenbouwkundige aanvraag dient duidelijk aan te tonen hoe het aspect mobiliteit wordt aangepakt, dit naar het aantal parkeerplaatsen en ontsluiting toe. Hierbij dient duidelijk aangetoond te worden dat het parkeren kan georganiseerd worden op eigen terrein.
- Voor ieder te rooien boom in functie van bebouwing, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden.
- Maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden, bij percelen > 1000 m² is maximum 25% verharding toegelaten. Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zijn toegelaten tot op minimum 2 meter van de perceelsgrens. *Binnen de specifieke deelzone i.f.v. horecavoorzieningen* dient, in geval van horeca, minimum 3 meter van de perceelsgrens gehouden worden. Deze grotere voorzieningen maken deel uit van het maximum toelaatbare verhardingspercentage.

TOELICHTEND

toelichting en visie

informatief document : dit met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening

Grotere voorzieningen : hiermee worden o.a. zwembad, tennisterreinen,...bedoeld

Artikel 2 : Residentiële woonzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen in relatie staan met de architectuur van de bebouwing en met de gebruikte verhardingsmaterialen.

2.8. Garages - bijgebouwen - carports

Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw (hetzij met volumes of met muurwanden) er één architecturaal geheel mee uitmaken. Ingeval van schakelbouw is maximum 1 bouwlaag met dak toegelaten; onder het dak is de woonfunctie toegelaten.

Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 3 meter vrijgehouden worden.

Enkel afzonderlijke bijgebouwen met een maximum van 9 m² zijn toegelaten, bestaande uit maximum 1 bouwlaag. De toegelaten dakvorm is vrij. Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 1 meter vrijgehouden worden.

Open carports zijn toegelaten op minimum 1 meter van de perceelsgrens en minimum 1 meter geplaatst achter de voorgevellijn.

2.9. Ondergrondse constructies

- Deze zijn toegelaten tot maximum 1 ondergrondse bouwlaag. Binnen de specifieke deelzone i.f.v. horeca-voorzieningen zijn, in geval van horeca, maximum 2 ondergrondse bouwlagen toegelaten.
- Ze mogen niet leiden tot een verhoging van het bestaande reliëf.
- Een afstand van minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en de rooilijn. Bebouwbaar tot op perceelsgrens indien op het aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens is gebouwd of indien een gemeenschappelijk project kan gerealiseerd worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

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

Artikel 2 : Residentiële woonzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Slechts één toegang tot het perceel is toegelaten i.f.v. op- en afrit.
- Maximum 30 % van het perceel kan ingenomen worden. Bij nieuwbouw dient de bovengrondse bebouwing zich in hoofdzaak boven de ondergrondse constructie te bevinden.
Voor percelen kleiner dan 600 m² is een tolerantie toegelaten van maximum 40%. Voor percelen groter dan > 1000 m² max. 25%.

TOELICHTEND

toelichting en visie

in hoofdzaak : het uitgangspunt is dat de ondergrondse constructie zich volledig onder de bovengrondse constructie bevindt, eventueel met uitzondering van de inrit. Ook kunnen constructies zich buiten de bovenliggende contouren bevinden mits ze beperkt zijn en verantwoord door technische redenen.

Dit komt overeen met de toegelaten terreinbezetting i.f.v. bovengrondse constructies.

Artikel 3 : Multifunctionele zone t.h.v. de Natiënlaan

VERORDENEND


Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

- De gronden zijn bestemd voor het wonen, dit onder de vorm van ééngezinswoningen of beperkte meergezinswoningen en kantoren.
- Meergezinswoningen kunnen maximum uit 4 woonegelegenheden bestaan, de nuttige vloeroppervlakte per woonelegenheden dient gemiddeld 80 m² te bedragen.
- Binnen de specifieke deelzone i.f.v. de hoofdbestemming, symbolisch aangeduid met een  - arcering op het bestemmingsplan, is tevens handel als hoofdbestemming toegelaten. Dit voor zover het wonen en de omgevingskwaliteit van de Natiënlaan niet gehinderd wordt en de handelsfuncties niet - verkeersgenererend zijn. Groot-schalige kleinhandelszaken zijn niet toegelaten. De nadruk dient te liggen op funshoppes.
De maximale oppervlakte i.f.v. verkoop bedraagt 500 m² .
Binnen deze zone dient een woonfunctie aanwezig te zijn.

1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming zijn diensten, vrije beroepen, handel en kleinschalige logiesfuncties toegelaten, voor zover niet-verkeersgenererend en niet hinderlijk voor de woonomgeving .

2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. Inplanting en inrichting

- afstand tot de rooilijn :
 - De inplanting van de bestaande gebouwen is richtinggevend.
Bij bebouwing op onbebouwde percelen is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend.

beperkte meergezinswoningen : max. 4 woonegelegenheden

specifieke deelzone : de, in hoofdzaak, grootschalige bebouwing ten zuiden van de Kragendijk

niet-verkeersgenererend: functies die niet veel verplaatsingen veroorzaken, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsingen van mensen (personeel, klanten, bezoekers).
Grootschalige kleinhandelszaken : zoals voedingszaken (bv. colruyt, aldi, ...)
funshoppes : vb. meubelwinkel, keukens, badkamers

T.a.v. de Natiënlaan dient in principe 8 meter gehandhaafd te worden.

Artikel 3 : Multifunctionele zone t.h.v. de Natiënlaan

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- afstand tot de zijperceelsgrens :
 - 0 meter bij gekoppelde bebouwing of indien kan aangebouwd worden;
 - minimum 3 meter bij percelen < 600 m²
 - minimum 4 meter in de andere gevallen.

- afstand tot de achterperceelsgrens :
 - minimum 8 meter

- inrichting van de woon-en leefruimten ingeval van meergezinswoningen :

De woon- en leefruimten dienen maximaal gericht te worden naar de Natiënlaan.

2.2. *Bebouwingspercentage*

- maximum 40% met een maximum van 350 m².
- Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.

2.3. *Bouwdiepte*

De bouwdiepte is vrij.
Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden en dient te voldoen aan de goede plaatselijke ordening.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze afstanden zijn steeds absolute vrije afstanden.

Dit teneinde de privacy van de achterliggende ééngezinswoningen te garanderen.

Dit teneinde voldoende transparantie te garanderen en geen grootschalige activiteiten te genereren. Conform de streefbeeldstudie van de Natiënlaan bevindt het zwaartepunt van de handelsactiviteiten zich immers ten noorden van de Kalvekeetdijk.

Artikel 3 : Multifunctionele zone t.h.v. de Natiënlaan

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.4. gabarietbepalingen

- maximum 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter tot een maximale nokhoogte van 11 meter.
- Een tolerantie kan worden toegelaten t.a.v. de maximale kroonlijsthoogte. Dit in functie van de woonkwaliteit, handelsruimte of technische vereisten

2.5. Dakvorm en functie

- De dakvorm is vrij.
- De kroonlijsthoogte, nokhoogte en de dakvorm dient maximaal aan de sluiten met de aanpalende gebouwen indien koppelbouw.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten onder de voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn en het dakvlak primeert.
- In het dak is een woonfunctie toegelaten.

2.6. Wijziging van de perceelsstructuur

- Samenvoegen van de perceelsstructuren wordt toegestaan
- Splitsing van percelen om meerdere entiteiten te creëren is toegelaten onder de volgende modaliteiten :
 - minimale perceelsgrootte :
 - t.h.v. de openbare weg : minimum 600 m² open bebouwing, 500 m² half-open bebouwing.
 - t.h.v. een achterliggend perceel (dus in 2^e orde) : minimum 600 m²
 - De toegangsweg wordt niet meegerekend bij de perceelsgrootte.
 - in 2^e orde enkel i.f.v. ééngezinwoningen.

2.7. Terreinaanleg en afsluitingen

- Verhardingen :

tolerantie : in grootorde van 1 - 2 meter
technische vereisten : bv. airco, ventilatie, brandweernormen,...

Artikel 3 : Multifunctionele zone t.h.v. de Natiënlaan

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- in geval van niet-woonfuncties : maximum 50% van de tuinzone mag verhard worden.
- in geval van enkel woonfuncties :maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden, bij percelen > 1000 m² is maximum 25% verharding toegelaten.
- Grote voorzieningen eigen aan een tuin zijn toegelaten tot op minimum 2 meter van de perceelsgrens.
- Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document dat dient aan te tonen hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhouden. Specifieke aandacht dient hierbij uit te gaan naar de voortuinstrook, bestemd als groenaanleg en als toegangszone. Maximum 40% mag hier verhard worden. Een haag bestaande uit streekeigen beplanting dient aangeplant te worden t.h.v. de rooilijn (zie ook punt 3).
- Een circulatieplan dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag. Dit is een informatief document dat het volgende dient aan te tonen :
 - Bij handelsfuncties, diensten of vrije beroepen dient
 - duidelijk aangegeven te worden hoe het mobiliteitsaspect wordt georganiseerd.
 - Er kan enkel toegang i.f.v. de bedrijfsactiviteiten verleend worden t.h.v. de Natiënlaan. Deze is per zaak beperkt tot maximaal één gecombineerde op-en afrit, maar dient maximaal geclusterd te worden met omliggende activiteiten. Een vlotte bereikbaarheid, zowel voor autoverkeer als voor vrachtwagenverkeer dient steeds gewaarborgd te zijn.
 - Op eigen terrein moet minimum 1 parkeerplaats per 50 m² bedrijfs- en handelvloeroppervlakte ingericht te worden.
 - Het stapelen van goederen in open lucht is verboden.
 - Bij het splitsen van percelen om meerdere entiteiten te creëren, dient elke vergunningsaanvraag aan te tonen hoe het aspect

TOELICHTEND

toelichting en visie

Grote voorzieningen : hiermee worden o.a. zwembad, tennisterreinen,...bedoeld.

informatief document : dit met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening

mobilitieitsaspect : bv. het parkeren, laden en lossen

1 parkeerplaats per 50 m² : gelet op de aard van de activiteit, nl. niet verkeers-genererende functies, zou dit moeten volstaan om geen parkeerbelasting op het openbaar domein te veroorzaken.

Artikel 3 : Multifunctionele zone t.h.v. de Natiënlaan

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

mobiliteit wordt opgelost. Hierbij kunnen geen bijkomende aantakkingen t.a.v. de Natiënlaan, tenzij duidelijk kan aangetoond worden dat dit omwille van ruimtelijke - technische redenen niet op een andere manier kan gerealiseerd worden.

Nieuwe ontsluitingen naar de bestemmingszone 'residentiële woonzone' zijn enkel toegelaten i.f.v. de woonbestemming.

2.8. Garages - bijgebouwen - carports

Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw (hetzij met volumes of met muurwanden) er één architecturaal geheel mee uitmaken. Ingeval van schakelbouw is maximum 1 bouwlaag met dak toegelaten; onder het dak is de woonfunctie toegelaten.

Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 3 meter vrijgehouden worden.

Enkel afzonderlijke bijgebouwen met een maximum van 9 m² zijn toegelaten, bestaande uit maximum 1 bouwlaag. De toegelaten dakvorm is vrij. Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 1 meter vrijgehouden worden.

Open carports zijn toegelaten i.f.v. ééngezinwoningen op minimum 1 meter van de perceelsgrens en minimum 1 meter geplaatst achter de voorgevellijn.

2.9. Ondergrondse constructies

- Deze zijn toegelaten tot maximum 1 ondergrondse bouwlaag. Ze mogen niet leiden tot een verhoging van het bestaande reliëf.
- Een afstand van minimum 3 meter van de perceelsgrenzen en rooilijn. Bebouwbaar tot op perceelsgrens indien op het aanpalende

TOELICHTEND

toelichting en visie

De Natiënlaan mag niet bijkomend belast worden met bijkomende ontsluitingen / aantakkingen, m.a.w. de ontsluiting dient maximaal geclusterd te gebeuren.

Artikel 3 : Multifunctionele zone t.h.v. de Natiënlaan

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

perceel reeds tot op de perceelsgrens is gebouwd of indien een gemeenschappelijk project kan gerealiseerd worden.

- Slechts één toegang tot het perceel is toegelaten i.f.v. op- en afrit.
- Maximum 50 % van het perceel kan ingenomen worden. Bij nieuwbouw dient de bovengrondse bebouwing zich in hoofdzaak boven de ondergrondse constructie te bevinden.

3. Architecturaal voorkomen en materialen

Gestreefd dient te worden naar een harmonieus straatbeeld : teneinde de beeldkwaliteit van de invalsweg 'Natiënlaan' maximaal te ondersteunen, dient :

- de overgang tussen bebouwingssite en openbaar domein op een kwalitatieve en homogene manier te gebeuren. De voortuinstrook dient hierbij een groene aankleding te krijgen door t.h.v. rooilijn een bouwvrije groene zone van 3m te voorzien, behoudens toegangen, integraal beplant met opgaand groen, gecombineerd met een haag.
- er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien, conform punt 2.7;
- de architectuur voldoende transparantie en openheid te vertonen. Voor bouwdelen zichtbaar van op het openbaar domein dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren.
- Reclamevoorzieningen dienen een architecturale consistentie te vertonen met de bijhorende gevel. Publiciteitspylonen op eigen terrein zijn toegelaten, evenwel beperkt tot maximum 1 per zaak met maximale hoogte van 3 meter.

TOELICHTEND

toelichting en visie

in hoofdzaak : het uitgangspunt is dat de ondergrondse constructie zich volledig onder de bovengrondse constructie bevindt, eventueel met uitzondering van de inrit. Ook kunnen constructies zich buiten de bovenliggende contouren bevinden mits ze beperkt zijn en verantwoord door technische redenen.

De Natiënlaan vormt één van de invalswegen naar het stedelijk toeristisch - recreatief gegeven van Knokke-Heist. Architecturale vormgeving, ruimtelijke inkleding en materiaalgebruik zijn bijgevolg essentieel in de ruimtelijke belevingswaarde van de gemeente. Het huidige straatbeeld wordt momenteel gekenmerkt door een sterke verscheidenheid.

Met opgaand groen wordt bedoeld vaste beplanting zijnde vaste planten, heesters en hoogstammen met een minimum hoogte van 0,5m. Hierbij wordt gazon uitgesloten.

Artikel 4 : Multifunctionele zone t.h.v. de Sluisstraat

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd i.f.v. ééngezinswoningen, horeca en kleinschalige productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving.

Dit behelst eveneens alle noodzakelijke uitrustingen en voorzieningen i.f.v. de bedrijfsvoering.

Deze zone omvat momenteel 2 bedrijven : D'Andrea natuursteen en Carrosserie Filip Lagrou.

Hieronder worden o.a. kantoorruimtes, verkoopruimtes en stapelluimtes gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten.

2. Inrichtingsvoorschriften

I.f.v. ééngezinswoningen zijn de bepalingen van artikel 2 'residentiële woonzone' van toepassing.

I.f.v. horeca en kleinschalige productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven zijn de volgende bepalingen van toepassing :

2.1. Inplanting

- Afstand tot de rooilijn : minimum 8 meter;
- Afstand tot de zij- en achterperceelsgrens : minimum 5 meter, behoudens bestaande toestand.
- Afstand tot de perceelsgrens t.h.v. de zijde van het waterbekken : minimum 8 meter.
- De inplanting van de bebouwing dient rekening te houden met de achterliggende woningen. De relatie dient gelegd te worden met het landschappelijk gegeven t.h.v. het nabijgelegen rietveld en de oostelijke polderruimte.

De afstand van beide bedrijven t.h.v. de perceelsgrens bedraagt momenteel 2 m.

Artikel 4 : Multifunctionele zone t.h.v. de Sluisstraat

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.2. Terreinbezetting

De bestaande bedrijfsgebouwen kunnen met max. 10% in vloeroppervlakte uitbreiden.

Bij nieuwbouw bedraagt de totale bezetting van de bedrijfskavel maximum 40%. De maximale terreinbezetting i.f.v. horeca bedraagt 350 m².

2.3. Bouwhoogte

Maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximum kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter.

De kroonlijst en nokhoogte van de bestaande achterliggende groot-schalige bedrijfsgebouwen zijn beperkt tot de bestaande bouwhoogte.

2.4. Dakvorm

De dakvorm is vrij.

2.5. Wijziging van de perceelsstructuur

- Samenvoegen van de perceelsstructuren wordt toegestaan.
- Splitsing van percelen om meerdere entiteiten te creëren is toegelaten met een minimale perceelsgrootte van 600 m².

2.6. Terreinaanleg

- Ingeval van horeca-functies :
 - Hierbij zijn de bepalingen van artikel 2, 2.7 van toepassing, inclusief de bepalingen van de specifieke deelzone i.f.v. horeca-voorzieningen.
 - Aanduiding met 'groene inkleding' op het bestemmingsplan : Een strook van streekeigen beplanting in haagvorm (bestaande uit laag- en hoogstammig streekeigen groen) dient te worden aangelegd en gehandhaafd.
- ingeval van kleinschalige productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven :

Dit om de bestaande bedrijfsactiviteiten de mogelijkheid te geven beperkt uit te breiden, dit voor (milieu)technische doeleinden, interne bedrijfsprocessen of interne herstructurering.

Artikel 4 : Multifunctionele zone t.h.v. de Sluisstraat

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- de niet-bebouwde delen dienen ingericht te worden als parking, inrit, laad-en losplaatsen, tuin- en groenzones;
- Minimum dient 20% van de niet-bebouwde ruimte aangelegd te worden met laag- en hoogstammige beplanting. Een beplantingsplan dient als informatief document bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden;
Een haag bestaande uit streekeigen beplanting dient aangeplant te worden t.h.v. de rooilijn.
- Het parkeren en laden/lossen dient op eigen terrein te gebeuren. De parking dient hierbij een groene aankleding te krijgen. Een circulatieplan als informatief document dient gevoegd te worden bij de stedenbouwkundige aanvraag.
- De ontsluiting i.f.v. de bedrijfsvoering dient te gebeuren t.h.v. de Sluisstraat en is beperkt tot één per individueel bedrijf.
- Aanduiding met 'groene inkleding' op het bestemmingsplan :
Een bufferzone van minimum 5 meter bestaande uit dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen dient te worden aangelegd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de eerste stedenbouwkundige vergunning i.f.v. herbouw.

TOELICHTEND

toelichting en visie

informatief document : dit met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening

Artikel 4 : Multifunctionele zone t.h.v. de Sluisstraat

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3. Voorschriften met betrekking tot ruimtelijke en architecturale kwaliteit

De bebouwing aan dit strategische eindpunt dient een architecturale meerwaarde te bieden, zowel gericht naar de oostelijke open ruimte , naar de achterliggende woonomgeving, als naar het openbaar domein ter hoogte van de Sluisstraat. In de stedenbouwkundige aanvraag dient de impact van de volumes zowel vanuit de open ruimte als vanuit de bebouwde omgeving gemotiveerd te worden.

Dit teneinde de visuele belevingswaarde vanop het openbaar domein (meerbepaald vanop de Kalvekeetdijk en de Dudzelestraat) op te waarderen en een bufferzone te creëren t.a.v. de achterliggende en naastliggende bebouwing. .

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie

Artikel 5 : Zone voor openbare wegenis

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerzones, pleinen, groenzones en hun infrastructuur

Deze dienen zich zowel architecturaal als stedenbouwkundig te integreren in het straatbeeld.

Beplantingen dienen te bestaan uit streekeigen soorten.

2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. openbare wegenis met verzamelfunctie

- Het ontwerp uitgangspunt is het vlot doorgaand verkeer

2.2. openbare wegenis met verblijfskarakter

- De ontwerp uitgangspunten zijn zoveel mogelijk in functie van een optimale afstemming tussen gemengd verkeer en zwakke weggebruiker en maatregelen om het autoverkeer af te remmen.
- Boomaanplantingen aan minimum één weerszijde.

2.3. openbare fiets- en voetgangersdoorsteek

- De ontwerp uitgangspunten zijn het autoluwe karakter, bestemd voor fietsers en voetgangers.

infrastructuren : zoals ondergrondse - en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutsgebouwtjes.

Streekeigen soorten : Gelderse roos, éénstijlige meidoorn, gewone sleedoorn, zomereik, gewone es, rode kornoelje, wegedoorn, zoete kers, gladde iep,...

Het betreffen uitgesproken woonstraten. Het is belangrijk dat bij (her)inrichtingen het verblijfskarakter behouden blijft/wordt.

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie