



GEMEENTE KNOKKE-HEIST
RUP WIJK KALFDUINEN

MAART 2022

startnota

plan.id. 31043_214_00035_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)

Katrien Vervae

datum

februari/maart '22

aanpassing | fase

finaliseren ontwerp startnota



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van
de secretaris, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

startnota

9

INLEIDING 11

1	beslissing tot opmaak	11
2	doelstelling	11
2.1	reden tot opmaak / doelstelling	11
3	in uitvoering van GRS	11

AFBAKENING EN SITUERING PLANGEBIED 11

1	situering	11
2	afbakening.....	11

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 12

1	historiek.....	12
2	bestaande ruimtelijke structuur	13

JURIDISCH KADER 17

2.1	gewestplan.....	18
2.2	RUP's.....	18
2.3	Gemeentelijke rup'sen	19
2.4	BPA's.....	19
2.5	Verkavelingen	20

PLANNINGSKADER 21

1	op vlaams niveau.....	21
2	op provinciaal niveau.....	22
3	op gemeentelijk niveau.....	23

5	nulalternatief.....	26
6	locatiealternatief	26
7	inrichtingsalternatieven en programma-varianten	26

REIKWIJDTE EN DETAILLERING 26

1	reikwijdte.....	26
2	detaileringsgraad	26

KNELPUNTEN 27

GEWENSTE STRUCTUUR - PLANOPZET 27

EFFECTENONDERZOEK 29

1	RVR-toets	29
2	Milieu-effecten	29

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN 43

1	inrichtingsplan	43
2	43



STARTNOTA



INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 01/03/2019 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor het RUP Wijk Kallduinen.

2 doelstelling

2.1 reden tot opmaak / doelstelling

Het RUP heeft betrekking op het residentiële, zeer laagdense weefsel t.h.v. de enclave Het Kalf. Dit bebouwd weefsel ten noorden van de Kalfmolen kwam voornamelijk tot stand in de jaren '60, geordend door enkele verkavelingen. In deze verkavelingen werden o.a. de bezettingsgraad, bebouwingstypologie, perceelsgrootte e.d. vastgelegd. Dit resulteert vandaag de dag in een weefsel bestaande uit vrij grootschalige percelen met open bebouwing en een kleinschalig wegenispatroon met ruimte voor groen en zachte verbindingen. Naar ruimtelijk voorkomen sluit het plangebied dan ook aan bij de villawijken van het Zoute.

Het RUP heeft als doelstelling deze kenmerken maximaal te behouden i.f.v. het behoud van het groene en kwalitatieve, laagdense karakter en verschijningsvorm.

3 in uitvoering van GRS

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opge maakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan of GRS Knokke-Heist (goedgekeurd

door de deputatie in zitting van 02.12.2005, B.S. 22.02.2005).

Het gemeentelijk uitvoeringsplan (GRUP) beoogt de vooropgestelde ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven, geformuleerd in het GRS, te vertalen naar concrete bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

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

AFBAKENING EN SITUERING PLANGEBIED

1 situering

Het plangebied situeert zich in het verlengde van de enclave Het Kalf, een perifere wijk ten oosten van dorpskern Knokke.

2 afbakening

Het plangebied wordt afgebakend door :

- ten noorden en ten oosten : het open ruimtegebied t.h.v. de oude Hazegraspolder / Blinckaertduinbos;
- ten zuiden : het residentiële weefsel van de enclave 't Kalf, als uitloper van de dorpskern Knokke;
- ten westen : de Boslaan met aanpalend het golfterrein van de Royal Zoute Golf club.

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 historiek



Bron: Ferrariskaart (1777), Vlaanderen

contouren

kaart : Ferraris (1771-78)



kaart : NGI, 1904



kaart : NGI, 1950



Bron: België in 1873 (NGI)

contouren



Bron: België in 1939 (NGI)

contouren



kaart : NGI, 1989

Het plangebied werd ten tijde van Ferraris gekarteerd als akkerland. Het gebied ten zuiden van het plangebied, nl. het gebied t.h.v. de Graaf Jansdijk met het als monument beschermde Kalfmolen, is op de Ferrariskaart waarneembaar.

De eerste wegenis binnen het plangebied is terug te vinden via de atlas der buurtwegen, nl. sentier nr. 30. Deze sentier verzorgde de verbinding naar de Paulusstraat en komt binnen het plangebied grotendeels overeen met het Ganzepad. Initieel liep deze verbinding door naar de Graaf Jansdijk, deze verbinding verdween door de jaren bij de verdere ontwikkeling van het plangebied.

De concrete invulling van de woonwijk gebeurde vanaf de jaren 60, vanaf dan werden verkavelingen goedgekeurd voor de realisatie van het plangebied.



2 bestaande ruimtelijke structuur

De omgeving wordt gekenmerkt door grotendeels alleenstaande bebouwing bestaande uit ééngezinswoningen, op een 2-tal plaatsen na waar schakelbouw werd toegepast. De verschijningsvorm van de villabebouwing is, door de verschillende bouwstijlen, divers. De ééngezinswoningen bestaan doorgaans uit villa's van 1 of 1,5 bouwlaag met een hellend dakvolume. De aanwezigheid van witte gevelsteen met in hoofdzaak zadeldak uit roodbruine tegelpannen primeert, hier en daar is een rietdak terug te vinden.

Het openbaar domein is éénvormig en kwalitatief aangelegd en wordt gekenmerkt door groene laanbeplanting langsheen de beide bermkanten. Het **groene karakter** wordt versterkt door de ruime voortuinstroken met groene inrichting en relatief beperkte verharding. Tussen de bomenrijen en de perceelsafsluiting situeert zich langs beide kanten een voetpad uit rode klinkermateriaal.

Het plangebied wordt naar **configuratie** vooral gekenmerkt door een relatief grote perceelskorrel en een vrij grootschalige footprint van bebouwing.

- De perceelsgrootte varieert tussen de vork van 715 m² - 3108 m², met als uitzondering 10876 m² en mediaan tussen de 1200 m² - 1500 m².
- De bebouwing varieert tussen de 138m² - 378m², met als maximale uitschieter 708 m² en met als mediaan ± 230 m².
- De terreinbezetting (verhouding grondoppervlakte bebouwde opp. hoofdgebouw - totale terreinoppervlakte) varieert tussen de 9% - 25%, met als maximum 28%.



perceelsgrootte	Aantal	Percentage
< 1000 m ²	16	30
1000 - 1200 m ²	1	2
1200 - 1500 m ²	15	28
1500 - 2000 m ²	16	30
2000 - 2500 m ²	3	6
> 2500 m ²	2	4

1	2	3	4
5	6	7	8

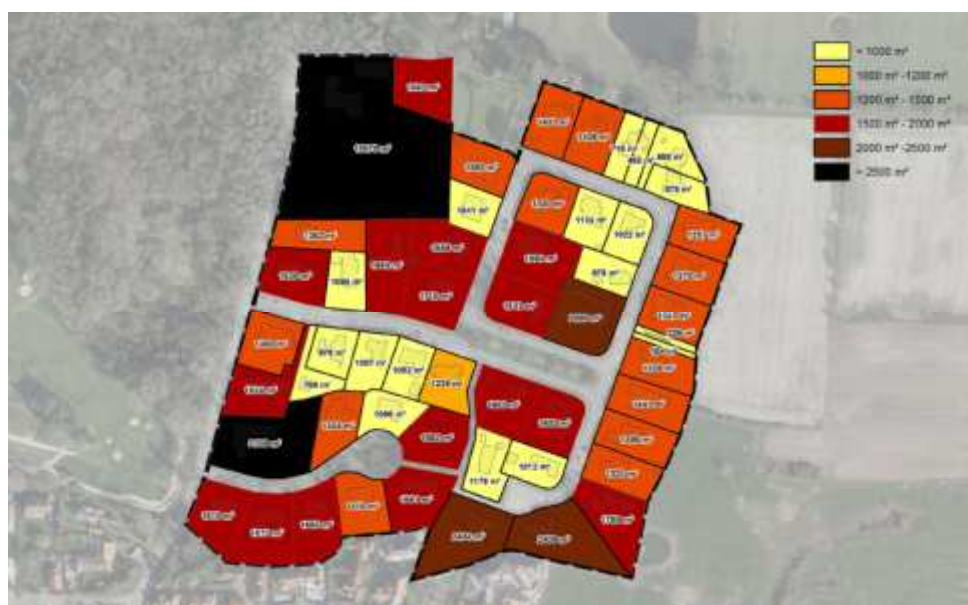
foto 1 - 2 : openbaar domein parkgegeven Kalfduinen;

foto 3 : bebouwing Roggelaan;

foto 4-5-6 : bebouwing Tulpenlaan;

foto 7 : foto t.h.v. Ganzenpad

foto 8 : zachte verbinding vanuit de Tulpenlaan richting Paulusstraat





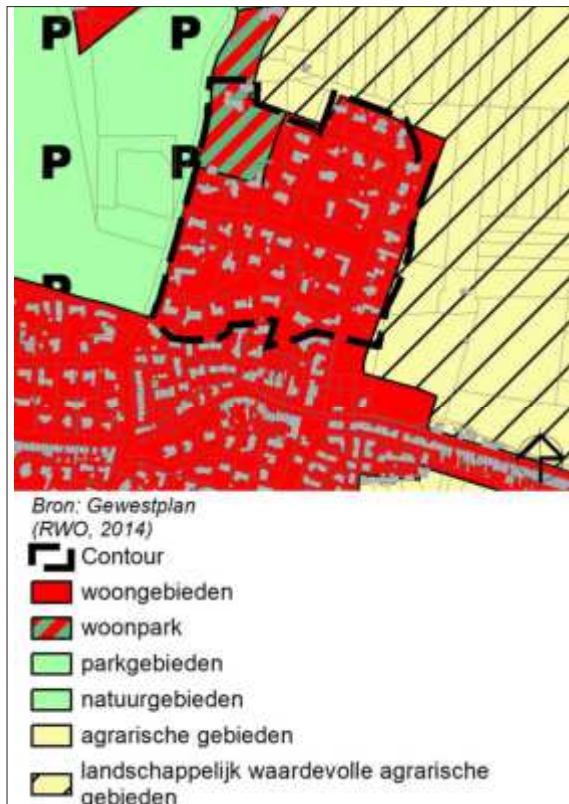
JURIDISCH KADER

Onderstaande tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

De verschillende juridische plannen worden hieronder weergegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid (☑) in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

type plan	referentie
gewestplan	☑
herbevestigde agrarische gebieden	
RUP	☑
BPA	☑
RAMSAR	☑
natura 2000	
vogelrichtlijngebied	☑
habitatrichtlijngebied	☑
VEN- gebied, IVON-gebied	☑
historisch permanente graslanden	☑
duinendecreetgebied	☑
onroerendergoeddecreet	
vastgestelde inventarissen	☑
beschermingen	☑
onroerendergoedrichtplannen en erfgoedlandschappen	☑
archeologie	☑
waterwingebied	
atlas der buurtwegen	☑
rooilijnplan	
VHA, Vlaams hydrografische atlas	☑
gemeentelijke verordeningen	
bouwverordening	☑
politieverordening	
verordening parkeervoorzieningen	
voorkooprecht	
signaalgebieden	
onteigeningsplan	
landinrichting	
eigendomsstructuur	
andere	

2.1 gewestplan



Volgende delen van het gewestplan Brugge - Oostkust (goedgekeurd bij K.B. van 07.04.1977 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP :

- woonpark.
- woongebied

2.2 RUP's

2.2.1 Gewestelijke en Provinciale RUP'sen

■ Gewestelijk RUP Landbouw-, natuur en bosgebieden "Zwinpolders".

Dit RUP werd def. vastgesteld door de Vlaamse Regering op 30/01/2015, BS 09/03/2015. Het plangebied rijkt oostelijk, noordelijk en zuidelijk aan dit uitvoeringsplan. Het gewestelijk RUP heeft betrekking op het open ruimtegebied ten zuiden van de Zoutelaan. De bestemmingszone palend aan het plangebied betreft natuurgebied, met overdrukzone 'grote eenheden natuur'.



■ PRUP solitaire vakantiewoningen Brugge - Oostende

Dit RUP werd goedgekeurd bij ministerieel besluit op 05/06/2015. Het RUP is enkel van toepassing voor zover de bestemming binnen het plangebied ressorteert onder de gebiedscategorie 'landbouw' en is bijgevolg niet van toepassing op onderhavig plangebied.

■ Provinciaal RUP, afbakening kleinstedelijk gebied

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist' _Herziening werd definitief vastgesteld door de provincieraad op 22 juni 2017.

De Vlaamse Regering is niet overgegaan tot schorsing van dit PRUP waardoor dit uitvoeringsplan in werking trad 14 dagen na publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad (BS 14/08/2017).

Het volledige plangebied bevindt zich binnen de plancountour van de afbakeningslijn stedelijk gebied.



2.3 Gemeentelijke RUP'sen

Er zijn geen gemeentelijke RUP's van toepassing binnen het plangebied. Aan de rand en/of in de onmiddellijke omgeving zijn de volgende RUP's van toepassing:

■ RUP Wijk Berkenlaan, gkg. dep 10/11/2011

Naar typologie en morfologie is het plangebied voor een sterk deel te vergelijken met de planopties binnen het RUP Wijk Berkenlaan.

Dit RUP is een herwerking van het RUP Wijk Berkenlaan, gkg. dep 29/11/2007, vernietigd bij arrest nr. 201.404 dd. 18.02.2010.

Het RUP, alsook het initiële RUP, trachtte een antwoord te bieden aan enkele negatieve trends en dit i.f.v. het behoud stratenpatroon, behoud laag-dens karakter, behoud percelering en het vermijden van het buitenschalig verhardten van voor- en achtertuin.

■ RUP Dorpskern Knokke, gkg. deputatie 12/12/2010;

Dit RUP paalt westelijk aan onderhavig plangebied en sluit met de Boslaan hierop onmiddellijk aan. Het RUP trachtte ondermeer een antwoord te bieden aan :

- het schrappen van de 'dubbelwoningen', gezien dit leidde tot verkapte vormen van appartementering. Er wordt eenduidig de bestemming van ééngezinswoning gehanteerd.
- potentiële inbreidingszones werden geupdated,
- belangrijke assen, bestaande structuren en potenties werden in relatie tot elkaar geplaatst.
- er werd duidelijkheid gegeven naar de bouw- en bestemmingsmogelijkheden rond het Gemeenteplein.
- behoud van splitsingsverbod voor percelen palend aan de golf, dit conform de opties van het RUP Wijk Prins Karellaan en het RUP Wijk Berkenlaan.

- duidelijkheid naar bestemmingen en hoogtes van de zones ten westen van het bestaande BPA Wijk Kalfstraat, waar momenteel geen BPA of RUP van toepassing is.



2.4 BPA's

Er zijn geen gemeentelijke BPA's van toepassing binnen het plangebied. Aan de rand en/of in de onmiddellijke omgeving is het volgende BPA van toepassing :

■ BPA nr. K-32 : Golfterrein, MB 01/07/2004.

De contour van dit BPA paalt westelijk aan het RUP Wijk Kalfduinen.

De doelstelling was het opmaken van een 'open ruimte BPA' en heeft betrekking op het golfterrein van ca 75 ha. De gemeente wenste de 100 jarige golf juridisch eenduidig vast te leggen en hiermee de bestemmingszone 'parkgebied' zoals aangegeven op het gewestplan te detailleren in het Bijzonder Plan van Aanleg. Hierbij werden de aanwezige infrastructuur i.f.v. het golfgebeuren gereguleerd. Verder werden het caddiespad en de aanwezige overbruggingen bestemd en gereguleerd.

2.5 Verkavelingen

Het plangebied werd geordend via verkavelingen, meerbepaald :

Nummer VK	Ligging	Verkavelaar	Ref. RO	Datum vergunning
V057.1	Boslaan	CIZ	V64/191.027	27/8/1964
V057.2	Boslaan	Debaillie EJJ Algemene bouwonderneming	ontvoogd	1/2/2018 Nog niet uitgevoerd, te behouden
V065.1	Boslaan	Commissie Openbare Onderstand Brugge	V.65/191.033	18/2/1965
V070.1,	Boslaan-Tortellaan	C.I.Z.	V.65/191.040	12/4/1965
V070.2	Boslaan-Tortellaan	C.I.Z.	V.65/191.040	11/1/1968
V122.1,	Kalfdunnen-Tulpenlaan-Roggelaan	Commissie Openbare Onderstand Brugge	V66/191.051	21/6/1967
V122.2	Tulpenlaan	Commissie Openbare Onderstand Brugge	V66/191.051	26/6/1969
V122.3	Tulpenlaan-Roggelaan	Commissie Openbare Onderstand Brugge	V66/191.051	6/8/1971
V122.4	Kalfdunnen-Tulpenlaan-Roggelaan	Borghart Studiebureau	5.00/31043/351.2	2/10/2003
V246.1	Roggelaan	OCMW Brugge Cie Het Zoute	V.66/191.051	15/11/1978
V246.2	Roggelaan	Martens en Albrecht	V.66/191.051	26/6/1980



PLANNINGSKADER

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

1 op vlaams niveau

1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23-09-1997. Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12-12-2003 heeft de Vlaamse regering een eerste gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld.

Op 17-12-2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld.

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 samenhangend open ruimtegebied.

1.2 woningbouw- en woonvernieuwingsgebied

Het plangebied is gelegen in woningbouwgebied. Binnen bepaalde woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden worden bijzondere gebieden erkend waarbinnen het recht op voorkoop geldt. Het recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigen ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren.

Er zijn geen bijzondere gebieden aangeduid binnen het plangebied.



1.3 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 **de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)** goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV vervangt het Witboek dat de Vlaamse Regering op 30/11/2016 goedkeurde. De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt wel een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

1.3.1 Volgende strategische doelstellingen zijn relevant voor het plangebied :

■ Terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag

Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.

■ Netwerk van groenblauwe aders

Na het in kaart brengen van het te realiseren fijnmazig netwerk van groenblauwe aders, is dit netwerk tegen 2050 maximaal ingericht. Dit betekent een substantiele vermeerdering van het aandeel wateroppervlakte en groen in open ruimte en steden en dorpen ten opzichte van 2015. De verhardingsgraad binnen de be-

stemmingen gedomineerd door ruimtebeslag is tegen 2050 gestabiliseerd en bij voorkeur teruggedrongen ten opzichte van 2015. De verharding neemt na 2050 niet meer toe.

■ Palet van leefomgevingen

Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten realiseren een goede inrichting vanuit de kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling.

De inrichting draagt bij aan de herkenbaarheid en leesbaarheid van de omgeving door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals maatwerk en identiteit, draagkracht en proportionaliteit. De inrichting van de ruimte gebeurt met respect voor het onroerend erfgoed en de karakteristieken van het landschap en zet in op een sterke identiteit door voort te bouwen op cultuurhistorische waarden. De inrichting van de ruimte versterkt de ecologische samenhang en biodiversiteit en tast de kwaliteit van de bodem niet aan. De inrichting van de ruimte draagt bij tot de versterking van het groen-blauw netwerk.

Inrichting draagt bij aan biodiversiteit en bodemkwaliteit door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals multifunctionaliteit, draagkracht en het ecologisch functioneren.

1.3.2 Relevante ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

- **Rendementsverhoging met maatwerk voor leefkwaliteit, klimaatbestendigheid en verhardingsbeperking.**

Het verhogen van het ruimtelijk rendement moet de leefkwaliteit zoveel mogelijk verhogen en zeker niet aantasten. Rendementsverhogingen gaan gepaard met het verhogen van de klimaatbestendigheid van het ruimtebeslag, bijvoorbeeld via groenblauwe dooradering en het voorzien in hernieuwbare energie. Het aandeel van verharding, ook binnen het ruimtebeslag, moet beperkt blijven. **Ruimtelijk rendement vereist lokaal maatwerk en motivering van de gemaakte keuzes.** Zowel op perceelsniveau als voor grotere gebieden is maatwerk aan de orde.

- **Garanderen van ruimtelijke kwaliteit**

Ruimtelijke ontwikkeling garandeert de ruimtelijke kwaliteit door **de kernkwaliteiten van de omgeving** in beeld te brengen en bespreekbaar te maken met bewoners en gebruikers van een ruimte. De beleving van landschap, gebouwen en groene en publieke ruimte komt hierbij aan de orde.

- **Aandacht voor het landschap**

Het ontwikkelen van de ruimte gebeurt met **aandacht voor de identiteit, landschapswaarden en de (lokale) culturele betekenis van de plek**, zowel in het bebouwde weefsel als in de open ruimte.

2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6-03-2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente. In 2014 werd een eerste partiële herziening van het PRS West-Vlaanderen goedgekeurd.

De herziening werd goedgekeurd op 11-02-2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur (blz 101).

De belangrijkste wijzigingen die werden doorgevoerd zijn :

- een reeks aanpassingen ten aanzien van nieuwe wetgeving en de wijziging van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;
- een vereenvoudiging van de bestaande selecties van kernen en het toevoegen van een extra categorie;
- een evaluatie en bijsturing van de gewenste natuurlijke ruimtelijke structuur;
- een aanvulling van de toeristisch-recreatieve structuur met een selectie van specifieke toeristische -recreatieve knooppunten;
- het invoeren van een nieuwe methodiek voor het bepalen van kwantitatieve verdelingen van woongelegenheden en bedrijventerreinen;
- actualisering van strategische projecten en door de deputatie gehanteerde beleidskaders, waaronder het beleidskader rond reconversie;

Deze herziening heeft *geen* invloed op het plangebied.

De provincieraad van West-Vlaanderen heeft in haar zitting van 27 september 2018 beslist om het PRS West-Vlaanderen voor een tweede keer partieel te herzien. De herziening beperkt zich tot het schrappen van de selectie van Dadipark als pretpark te Moorlede in het richtinggevend en bindend deel en heeft bijgevolg geen invloed op het plangebied. De Vlaamse Regering heeft de herziening definitief goedgekeurd op 20 januari 2020.

Knokke-Heist wordt op het Vlaams niveau geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. 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. In het plangebied en in de onmiddellijke omgeving hiervan werden op provinciaal niveau de volgende selecties doorgevoerd :

- gewenste structuur van het landschap :
 - Het verstedelijkt gebied werd geselecteerd als stadslandschap van het stedelijk netwerk 'de Kust',
 - het poldergebied ten zuiden hiervan als 'gaaf landschap', evenals het Zwin en de duinen van Knokke-Heist, de Zwinpolders, de Oude Hazegraspolder en het Golfplein
 - De duinen van Knokke-Heist werden geselecteerd als open - ruimteverbindingen;
- gewenste structuur toerisme en recreatie :
 - de Graaf Jansdijk werd geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement,

- gewenste natuurlijke structuur :
 - Het Zwin en de zwinbosjes werden geselecteerd als Mariene natuur;
 - de dijken van de zwinstreek als droge ecologische infrastructuur;
 - De Isabellavaart als natte ecologische infrastructuur;
 - De omgeving van het Fort Isabella en de Nieuwe Watergang als stimulansgebieden kleine landschapselementen.

Knokke-Heist maakt deel uit van de deelruimte 'Kust-ruimte'.

Een beleid dient te worden gevoerd dat duurzaam toeristisch-recreatief is met navenante kwaliteitsbewaking.

De stedelijke gebieden, zoals Knokke-Heist, hebben een grote ruimtelijk draagkracht hetgeen impliceert dat zij voor de eigen woonbehoefte en voor toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak kunnen opnemen. Ook komt Knokke-Heist in aanmerking voor strategische projectgebieden waar een geïntegreerd beleid dient gevoerd te worden.

De economische ontwikkeling buiten de poorten (Oostende en Zeebrugge) wordt geënt op toerisme en recreatie en de verzorgingsfunctie. Deze dient zo veel mogelijk verweven te zijn in de kernen.

Onderhavig RUP is gelegen in de kustruimte en binnen de afbakening van het stedelijk gebied van Knokke-Heist. Een PRUP werd hiervoor opgemaakt en goedgekeurd (zie juridisch kader).

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

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

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

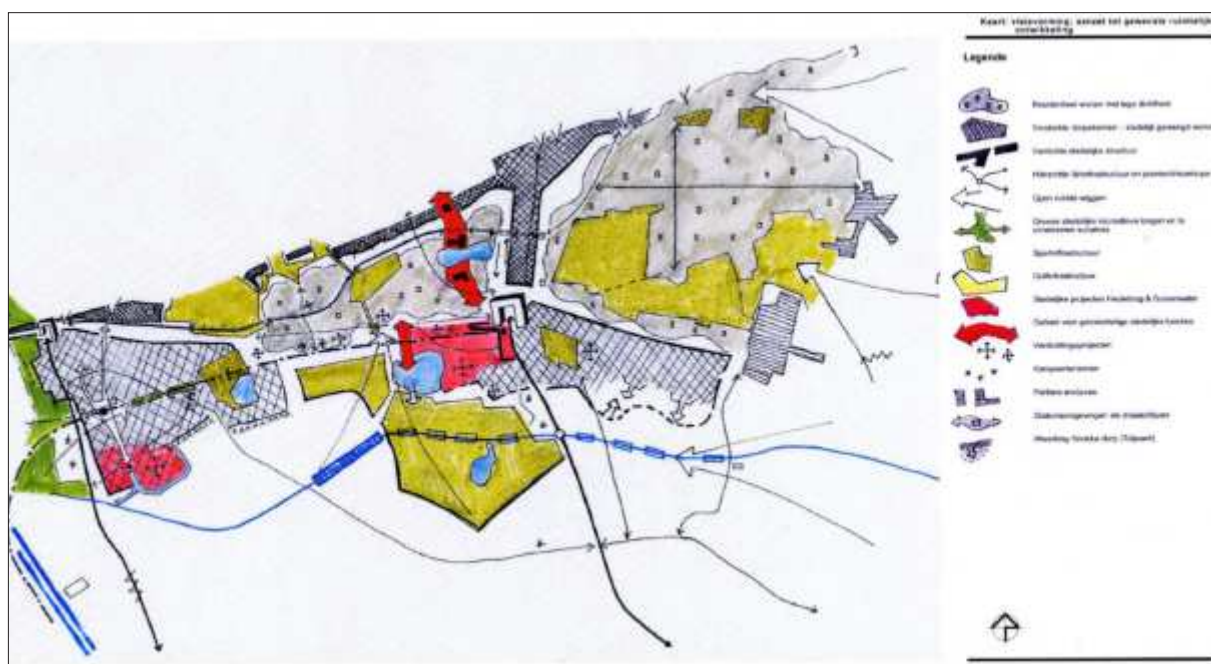
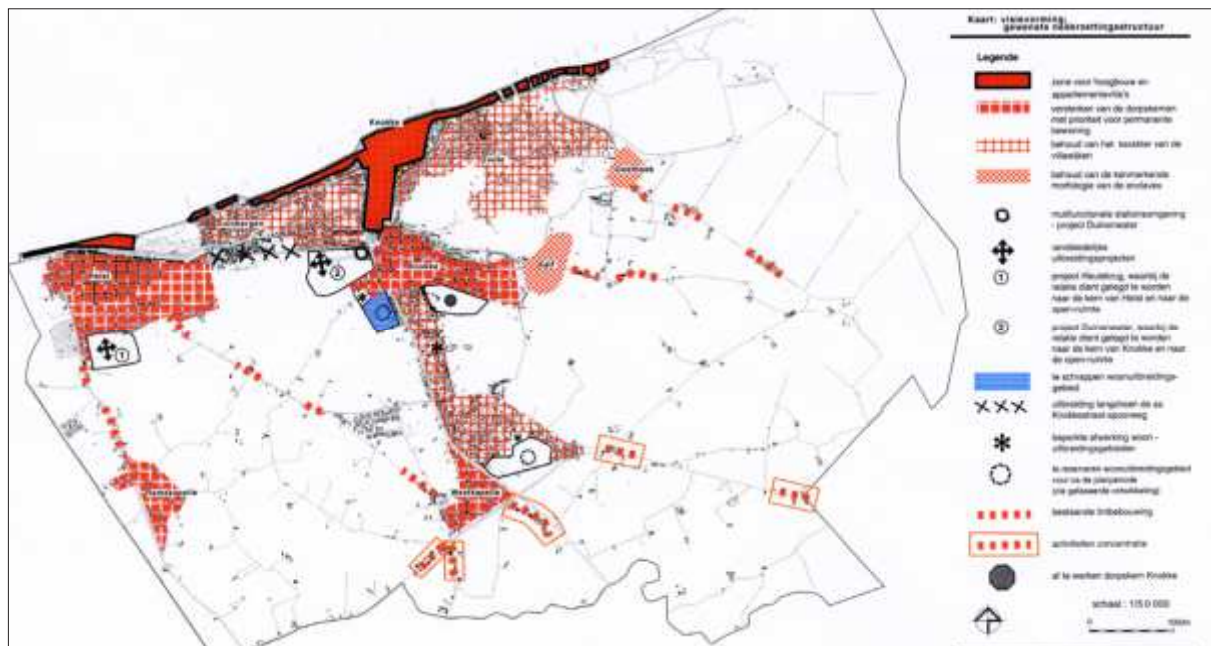
Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied

Omtrent het plangebied zijn in het richtinggevend gedeelte van het GRS volgende relevante visie-elementen te lezen :

■ Ruimtelijke concepten: de driehoekstructuur als globaal ruimtelijk model

Op pagina 16 : differentiatie van het stedelijk landschap

Binnen deze differentiatie onderscheiden we het stedelijk gemengd wonen, het residentieel wonen met lage dichtheid, de versterkte dorpskernen, de verdichte stedelijke structuur i.f.v. meergezinswoningen en de perifere enclaves. Het is belangrijk deze rijkdom in onderscheiden stedelijke morfologieën met (en dit lijkt op het eerste zicht een



contradictie) een grote eenheid in zijn totaliteit te behouden en te versterken.

■ **Gewenste nederzettingstructuur, p. 40**

Behouden van de kenmerkende morfologie van de perifere enclaves (Oosthoek en het Kalf) en perifere ontwikkelingen.

■ **Afwerken van de randen naar de open ruimte, p. 46.**

Belangrijk bij de bestaande bebouwing en toekomstige woonprojecten is dat de relatie met de aangrenzende open ruimte ten volle wordt aangegaan, waardoor een volwaardig beeld ontstaat vanuit de open ruimte op de stad of het dorp. Specifieke aandachtspunten vormen de afwerking binnen het polderfront, binnen de enclaves van het Oosthoek en het Kalf en ter hoogte van Ramskapelle.

■ **Gewenste ruimtelijke structuur per deelentiteit, het Zoute, pag. 91**

Eigenheid behouden van het historisch erfgoed in het Zoute.
 Het typische karakter van deze mooie villawijk mag niet teniet gedaan worden ondermeer door een verdere vorm van appartementering. Het versterken en het behoud ervan, wat zeker niet overeenkomt met verdichten, moet een belangrijk uitgangspunt zijn in het toekomstig ruimtelijk beleid.

■ **Eigenheid behouden van de perifere enclaves Oosthoek en het Kalf, p. 91**

De eigenheid van de historisch gegroeide perifere enclaves, nl. Oosthoek en Het Kalf, dienen behouden te blijven. Deze enclaves staan momenteel onder druk van de vastgoedsector, waarbij heel wat woningen of nieuwe bouwprojecten worden ingenomen door twee-

de verblijven met vraag tot schaalvergroting. Er dient een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt dat het behoud van eengezinswoningen en de kleinschaligheid garandeert.

3.2 Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte

Het besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2018 heeft de planfiguur 'ruimtelijk beleidsplan' geïntroduceerd.

Deze planfiguur verschilt qua opbouw en inhoud wezenlijk van een ruimtelijk structuurplan. Het besluit stelt dat een ruimtelijk beleidsplan opgebouwd is uit een strategische visie en een set van beleidskaders (minstens één).

Het besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2018 beschrijft de stappen die moeten worden gevolgd om tot een goedgekeurd ruimtelijk beleidsplan te komen. Er zijn vier belangrijke producten:

- de conceptnota
- het voorontwerp van ruimtelijk beleidsplan
- het ontwerp van ruimtelijk beleidsplan dat voorlopig wordt vastgesteld door de gemeenteraad
- het ruimtelijk beleidsplan dat definitief wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

De gemeente heeft momenteel de eerste krijtlijnen vastgezet in een conceptnota. Hierin wordt ingegaan op de belangrijkste uitdagingen waar het Knokke-Heist van morgen voor staat. Op basis van deze uitdagingen worden ambities naar voor gebracht en direct daaraan gekoppeld enkele ruimtelijke ontwikkelingsprincipes.

■ Belangrijke ambities en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes, relevant voor ons plangebied :

- Compacte stad, aspect ruimtelijke rendementsverhoging

De gemeente creëert de ambitie om geen bijkomende ruimte meer in te nemen buiten de door de provincie afgebakende afbakeningslijn.

De vraag naar bijkomende ruimte voor wonen, werken, recreatie, toerisme, infrastructuur, gemeenschaps- en andere voorzieningen, dus harde ruimtefuncties, wordt dus grotendeels binnen het bestaande en reeds geplande ruimtebeslag opgevangen voor zover dat goed gelegen is, nl. bekeken vanuit het voorzieningenniveau en de (toekomstige) knooppuntwaarde.

Het genereren van hoger ruimtelijk rendement met dus een hogere dichtheid gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen.

Enten we dit op het stedelijk gegeven van de gemeente, dan is het duidelijk dat de beste plaatsen i.f.v. verdichten zich zal situeren t.h.v. de dorpskernen Knokke en Heist .

Ruimtelijk rendement moet, cf. de strategische visie van het BRV steeds gebeuren met respect voor de identiteit van de betrokken kern, mag het de leefkwaliteit niet aantasten en moet zij steeds gebeuren op maat van het voorzieningenniveau. **In die zin zijn de klassieke villawijken in 't Zoute geen geschikte locaties om een verhoging van het ruimtelijk rendement toe te passen.**

- Esthetiek en eigenheid van de wijken, elke wijk zijn eigenheid

Om op stedenbouwkundig vlak de eigenheid van de wijken te behouden, dienen een resem aan regels opgelegd te worden. Deze zijn veelal in het verleden reeds opgelegd en vertaald in onderscheiden RUP's (ruimtelijke uitvoeringsplannen), bv. het RUP Duinbergen Kust, het RUP Wijk Berkenlaan en het RUP Wijk Prinskarrellaan. Het belang van de wijken, ook op toeristisch vlak, betekent wellicht dat een aantal stedenbouwkundige bepalingen nog scherper dienen gezet te worden (bijvoorbeeld behoud van de lage dichtheden in de villawijken, behoud van het waardevolle patrimonium in de villawijken, meer open houden van niet-woonfuncties in de dorpskernen ...).

't Zoute : 'la campagne à la mer', onderscheidt zich als de meest exclusieve wijk met riante villa's in een groene bosrijke omgeving. Deze wijk werd ontwikkeld via een masterplan ontworpen door Jozeph Stübben en is nog vrij intact met kenmerkende knotwilgen, kronkelende straatjes en villa's met kenmerkende rode daken en witte gevels. Het is een wijk met een heel lage dichtheid en met in hoofdzaak éengezinswoningen.

ALTERNATIEVENONDERZOEK

1 nulalternatief

Het nulalternatief geeft de situatie weer wanneer het voorgenomen plan niet doorgaat. Er wordt dan geen planningsinitiatief genomen en er wordt bijgevolg geen RUP opgemaakt.

Concreet wil dit zeggen dat de onderliggende verkavelingen van toepassing zijn. De verkavelingsvoorschriften vormden tot 30 december 2017 een weigeringsgrond voor vergunningsaanvragen. Voortaan is dat enkel nog zo in verkavelingen jonger dan 15 jaar.

Wanneer men de voorschriften van een verkaveling niet wenst te volgen, geldt de toets aan de onderliggende bestemmingsvoorschriften (zijnde (park)woongebied gewestplan) én de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening. Deze regeling geldt niet voor verkavelingsvoorschriften die betrekking hebben op wegenis, erfgoed en het openbaar groen. Deze voorschriften blijven steeds een weigeringsgrond, ongeacht of ze reeds 15 jaar oud zijn of niet.

Een herziening van de verkaveling(en) en/of bijstellingen volgens de geëigende procedures is natuurlijk wel steeds mogelijk en nog steeds noodzakelijk van zodra er een verkavelingsplichtige handeling gesteld wordt.

2 locatiealternatief

Gezien het RUP als doel heeft om het plangebied te ordenen i.f.v. het behoud van het groene en kwalitatieve, laagdense karakter en verschijningsvorm, zijn locatiealternatieven niet van toepassing voor dit plan.

3 inrichtingsalternatieven en programma-varianten

In het RUP worden de inrichtingsvoorschriften vastgelegd i.f.v. behoud laagdense karakter.

REIKWIJDTE EN DETAILLERING

1 reikwijdte

Het RUP is een juridisch-planologisch initiatief op gemeentelijk niveau. De grens van het plangebied wordt op perceelsniveau afgebakend en heeft betrekking op de villawijk met specifieke eigenheid en typologie.

2 detailleringsgraad

Het RUP heeft de bedoeling om op kadastraal perceelniveau de nodige randvoorwaarden op te leggen om ontwikkelingen optimaal te laten functioneren in harmonie en in lijn met de omliggende omgeving.

Er wordt hierbij gestreefd naar een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit.

KNELPUNTEN

Het plangebied is tot stand gekomen en geordend door een 12-tal verkavelingen.

- De verkaveling dat het grootste deel binnen het plangebied ordent, kunnen volgens de voorschriften voor percelen met een oppervlakte groter dan 1000 m² en niet meer dan 1500 m² aangewend worden voor de bouw van twee gekoppelde eengezinswoningen en voor percelen groter dan 1500 m² ook voor meergezinswoningen. Een procedure is momenteel lopende om via de bijstellingsprocedure een privélot op te splitsen in twee loten, gebaseerd op en dus nog steeds tegemoetkomend aan de oppervlakte- en volumebepalingen binnen de initiële verkaveling. De modaliteiten zoals bepaald in de voorschriften van de verkaveling zijn evenwel achterhaald en niet meer wenselijk wegens te ruim.
- Bijna alle verkavelingen zijn ouder dan 15 jaar. Het decreet van 8 december 2017 voerde een artikel 4.4.9/1 in de VCRO, dat een bijkomende afwijkmogelijkheid voorziet voor het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen. Wanneer men de voorschriften van een verkaveling niet wenst te volgen (behoudens indien betrekking op wegenis, erfgoed en openbaar groen), geldt de toets aan de onderliggende bestemmingsvoorschriften (= grotendeels woongebied) én de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening. Dit brengt extra druk mee tot verdere verruiming. Een meer actueel toetsingskader is dus

noodzakelijk om een duidelijk coherent en transparant beleid te kunnen verzekeren en toe te passen.

GEWENSTE STRUCTUUR - PLANOPZET

Krijtlijnen :

- Vrijwaren van de kwalitatieve eigenheid van het residentieel wonen in lage dichtheid.
- Behoud van het groene karakter en kwalitatief openbaar domein.

In functie van bovenstaande is in die zin een verdere versnippering en verdichting, door bv. het oprichten van dubbelwoningen en/of het verder opsplitsen van loten binnen het plangebied niet wenselijk.

Bedoeling binnen het RUP is dan ook om

- de splitsingsnormen binnen het plangebied maximaal af te stemmen op de modaliteiten binnen het RUP wijk Berkenlaan, ten noorden van het plangebied. In dit RUP is het opsplitsen enkel toegelaten als een lot 3500 m² groot is. Deze stellingname werd door het college bij zitting van 12/12/2019 bekrachtigd om slechts splitsing toe te laten voor percelen met een minale oppervlakte van 3500 m² en dit enkel i.f.v. twee gekoppelde of twee alleenstaande villa's.
- de gerealiseerde verkavelingen binnen het plangebied op te heffen.

EFFECTENONDERZOEK

1 RVR-toets

Volgens de resultaten van de RVR-toets bevinden er zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten. Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.

2 Milieu-effecten

2.1 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

fase 3: bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-mer

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

- *plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd*
 - *een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten*

- *niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden*
- *betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);*
- *plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van art. 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.) die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.*

Voor een plan of programma dat overeenkomstig art. 4.2.1. plan-MER-plichtig is, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opge maakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieu-effecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.)

- Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een stadsontwikkelingsproject opgenomen in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP regelt het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is 09 ha 95a 05 ca en het houdt een kleine wijziging in (er worden voorschriften geformuleerd

voor een grotendeels ontwikkeld gebied), het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.

- Het plangebied grenst onmiddellijk aan en overlapt in beperkte mate (bestaande private tuinzones) het habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin' en het voor het duingebied belangrijk landbouwgebied (duinendecreet). Het RUP bestendigt en vrijwaart de bestaande toestand, dit i.f.v. maximale behoud eigenheid van het plangebied nl. open villa-bouw met behoud perceelstructuur en groene karakter.
- Vogelrichtlijngebied 'Het Zwin': het plangebied ligt ± 500 m verwijderd van het Vogelrichtlijngebied . Gezien het RUP een bestendiging is van het bestaand bebouwd weefsel zijn er geen significante negatieve effecten op het Vogelrichtlijngebied te verwachten.

conclusie:

Het RUP valt onder de screeningsplicht.

2.2 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- het water

- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingrepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

Ingrepeffectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezondheid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land-schap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	Opp (m ²)	Duur												
Aanlegfase														
slechts heel beperkte splitsing mogelijk i.f.v. realisatie van bijkomende woningen		tijdelijk	N	N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
Exploitatiefase														
functioneren plan- gebied als woon- gebied		Permanent	N	N	N*	N*	N	N	N*	N	N	N*	N	N

N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag

2.2.1 de ruimtelijke ordening

referentie

- Het bebouwd weefsel binnen het plangebied is, volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977), grotendeels opgenomen in een zonevoor woongebied. Het meest noordwestelijk perceel bevindt zich in de bestemmingszone woonpark.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (GEWRUP, PRUP, GRUP).

beschrijving effect

Het plangebied bestaat uitsluitend uit een open morfologie (alleenstaande bebouwing) met kenmerkende typologie (riante karaktervolle villa's). De perceelsstructuur kenmerkt zich door grotere percelen in zeer groene omgeving.

Het doel van het RUP is een actueel toetsingskader en afstemming op de bestaande RUPs in de omgeving, nl. RUP Wijk Berkenlaan en het RUP Wijk Prins Karel-laan, gezien zelfde typologie, bebouwingsweefsel en eigenheid.

plangeïntegreerde maatregelen

Het plan formuleert duidelijke voorschriften over toegelaten bestemming (residentieel) en bijhorende inrichtingsvoorschriften en dit i.f.v. behoud bestaande toestand, nl. een laag dense en groene karakter.

conclusie

De huidige situatie binnen het plangebied, nl. het residentieel karakter brengt momenteel geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee. Het is de bedoeling

om enkel ontwikkelingen toe te staan die liggen in de lijn van de bestaande toestand. Dus geen aanzienlijk effect.

2.2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

referentie

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn geen biologisch waardevolle gebieden gelegen. Enkel het meest noordwestelijk perceel, het meest grootschalige, werd gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen.
- Rondom het plangebied en ook deels overlappend met private tuinzones bevindt zich het habitatgebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin', alsook voor het duinengebied belangrijk landbouwgebied.
- Het plangebied ligt in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON : de Zwinpolders, vastgesteld in het GRUP 'Zwinpolders'. Het gebied werd bestemd als natuurgebied met overdrukzone GEN.
- Op het grondgebied van de gemeente Knokke-Heist zijn op bovenlokaal niveau, in het PRS, volgende gebieden geselecteerd:
 - Zwin + Zwinbosjes (niet behorende tot het plangebied, maar in de onmiddellijke omgeving) maakt onderdeel uit van de mariene natuurkerngebieden;
 - de dijken van de Zwinstreek (niet behorende tot het plangebied, maar in de omgeving) werden opgenomen als droge ecologische infrastructuur;
 - de omgeving van het Fort Isabella en de Nieuwe Watergang (niet behorende tot het

plangebied, maar in de omgeving) werd opgenomen als stimulansgebied i.f.v. kleine landschapselementen.

beschrijving effect

- Het plangebied is nagenoeg volledig bebouwd, het ligt in een residentieel bebouwde omgeving en de bestaande natuurwaarden binnen het plangebied zijn gering. Het RUP beoogt geen nieuwe ontwikkelingen die los staan van de eigenheid van het gebied.
- Het plangebied ligt evenwel in de onmiddellijke omgeving van het Habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.
- Het plan legt een norm op voor het splitsen van percelen waardoor er nog heel beperkt geplitst zal kunnen worden voor de realisatie van een bijkomende woning(en). Mogelijk kan voor deze realisatie een bemaling noodzakelijk zijn.

plangeïntegreerde maatregelen

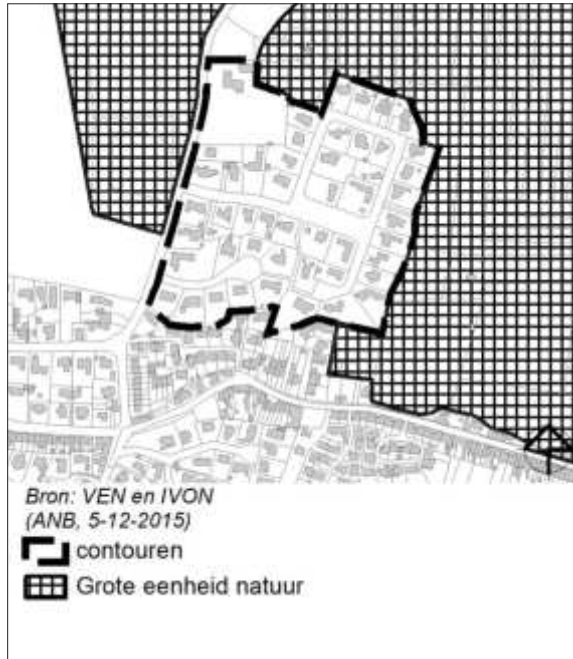
Het plan formuleert duidelijke voorschriften over toegelaten bestemming (residentieel) en bijhorende inrichtingsvoorschriften en dit i.f.v. behoud bestaande toestand, nl. een laag dense en groene karakter. Nieuwe ontwikkelingen die naar dynamiek en/of aard het bestaande laag dense en groene karakter overstijgen, zijn niet mogelijk.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Een eventuele bronbemaling moet steeds het voorwerp uitmaken van een melding of verguningsaanvraag.

conclusie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan. Indien een be-



kaart : VEN/IVON

maling noodzakelijk is, moeten de nodige maatregelen genomen worden om de effecten op de waardevolle natuur in de omgeving (verdroging) te voorkomen of te beperken.



kaart : biologische waarderingskaart



kaart : vogel- en habitatrichtlijngebieden



kaart : duinendecreet

2.2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

referentie

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

Ongeveer 3 - 3,5 km van het plangebied bevinden zich, volgens het gewestplan, twee ontginningsgebieden. Deze zijn echter niet meer in gebruik voor ontginning. Het meest noordelijke (Put Decloedt) wordt gedeeltelijk ontwikkeld als woongebied. Het zuidelijk gedeelte wordt ontwikkeld als strategisch projectgebied i.f.v. golf- en hotelinfrastructuur.

beschrijving effect

De ontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op enig ontginningsgebied.

plangeïntegreerde maatregelen

De EPB-regelgeving legt eisen op inzake het energieverbruik in nieuwe gebouwen.

conclusie

De ontwikkeling van het plangebied als residentiële villawijk heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

2.2.4 de bodem

referentie

- Het plangebied is momenteel in gebruik als residentieel woongebied.
- bodemkaart: kustduingrond
- landbouwtyperingskaart : zeer lage waardering
- GAS-kaart: Het plangebied behoort niet tot de gewenste agrarische structuur
- erosiekaarten: niet-erosiegevoelig
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn volgende vergunningen/meldingen gekend in het plangebied.
 - Kalfduin 8
 - OMV_2021153606 – aktenaam 08/10/2021 – bronbemaling klasse 3
 - Geen risicogrond
 - Roggelaan 6
 - OMV_2020044204 – vergunning 03/07/2020 – bronbemaling klasse 2
 - Geen risicogrond
 - Roggelaan 7
 - OMV_2021057708 – aktenaam 09/04/2021 – bronbemaling klasse 3
 - Geen risicogrond
 - Roggelaan 10
 - 31043/1090/1/A/1 – vergunning 15/02/1988 (ARAB) – mazouttank 5000 liter
 - Geen risicogrond
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.
- Bij de gemeentediensten zijn volgende gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het register van verontreinigde

gronden of het Gronden- en Informatieregister, nl. Tortellaan 4 :

- Aangeduid als risicogrond wegens melding bodemverontreiniging
- De OVAM heeft informatie over de bodemkwaliteit van deze grond.
- Op deze grond moeten normaal geen verdere maatregelen worden uitgevoerd met betrekking tot de bodemkwaliteit.
- Evaluatierapport schadegeval: opdracht 10036928 met rapportdatum 2018-03-16.

beschrijving van het effect

Het plangebied is reeds grotendeels bebouwd. De huidige typologie dient maximaal behouden te worden, de bouw mogelijkheden zijn daardoor beperkt.

In het RUP zullen enkel bestemmingen worden toegelaten, eigen aan en in samenhang met een woonbestemming. Aangezien het plangebied al grotendeels ontwikkeld is, kan er nog beperkt verder verhard worden.

Het doel van het RUP is om een norm op te leggen voor het splitsen van percelen. Hierdoor zou het enkel nog heel beperkt mogelijk zijn om percelen te splitsen voor de realisatie van bijkomende woning(en).

Het RUP biedt geen kader voor het vestigen van bedrijven met vervuulende activiteiten binnen het plangebied.



kaart : erosiegevoeligheid

plangeïntegreerde maatregelen

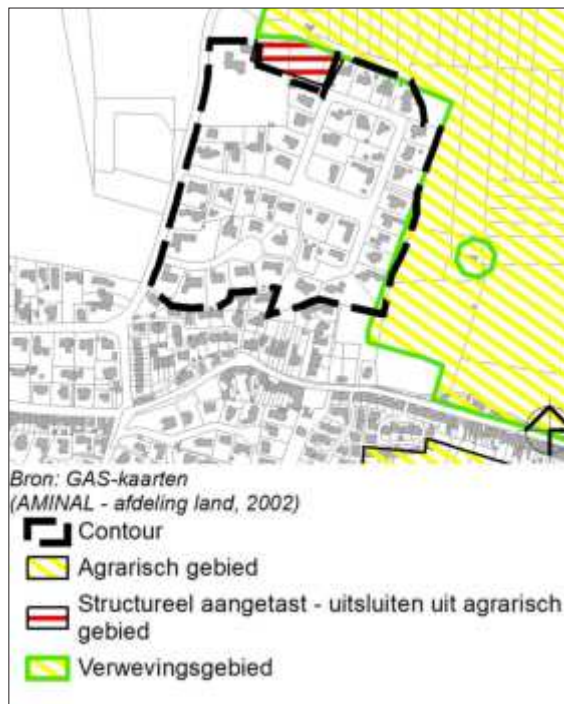
Het plan zal grotendeels bestemd worden i.f.v. woongebied en biedt geen kader voor de oprichting van bedrijven die niet in samenhang zijn met het omliggende woonweefsel.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De ingedeelde inrichtingen en activiteiten moeten voldoen aan de Vlarem-wetgeving. Deze wetgeving legt een aantal maatregelen ter voorkoming van bodemverontreiniging op.

Inrichtingen die Vlarem-activiteiten uitoefenen, zijn verplicht periodiek de toestand van de bodem op te volgen door staalnames en analyses.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater bepaalt dat hemelwater dat op constructies en verhardingen terechtkomt in eerste instantie nuttig moet gebruikt worden en als dit niet mogelijk is ter plaatse moet geïnfiltreerd worden of als laatste keuze gebufferd en vertraagd worden afgevoerd. Alle nieuwe



kaart : gewenste agrarische structuur (GAS)

constructies en verhardingen moeten hieraan voldoen. Dit kan de verdroging van de bodem enigszins beperken.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

conclusie

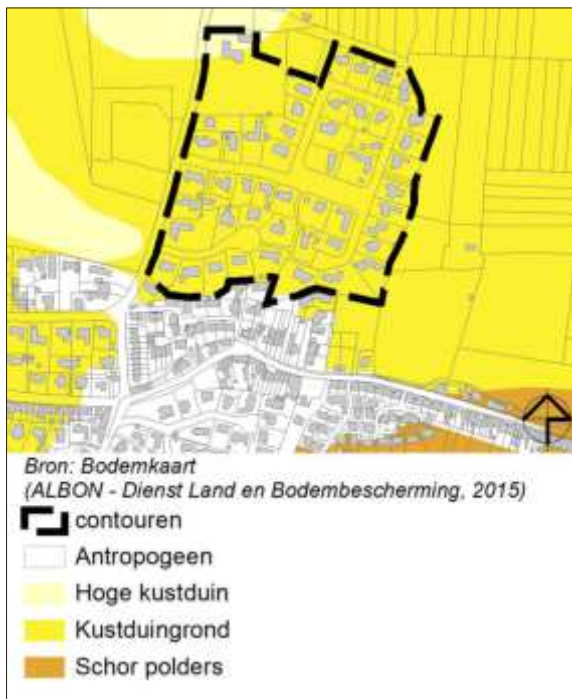
- geen aanzienlijke effecten



kaart : potentiële bodemerosiekaart per perceel



kaart : landbouwtperingskaart



kaart : overstromingsgevoelige gebieden



kaart : infiltratiegevoelige gebieden

2.2.5 het water

referentie

- Door het plangebied stroomt geen geklasseerde waterloop.
- Het plangebied behoort tot het bekken van de Brugse Polders en het deelbekken van de Zwinstreek
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn geen waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving.

overstromingskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstroomd gebied (ROG 2017).
- Het RUP is grotendeels gelegen in een van nature overstroombaar gebied (NOG), met uitzondering van een deel van het meest noordelijke perceel.

watertoetskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied'.
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).
- Het plangebied is grotendeels gecategoriseerd als niet-infiltratiegevoelig gebied
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

signaalgebieden:

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

Volgens het zoneringsplan van de gemeente Knokke-Heist ligt het plangebied in centraal gebied.

verziltingskaart:

Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

overstromingsrichtlijnkaarten

- huidig klimaat: Het plangebied is grotendeels niet ingekleurd op de kaarten met pluviale overstromingen (overstromingsgevaar ten gevolge van hevige regenbuien volgens 3 scenario's : kleine, middelgrote en grote kans) en kent dus op vandaag de dag weinig waterproblemen bij regenweer. Het plangebied kent ook geen overstromingsgevaar vanuit de zee.



kaart : verziltingskaart

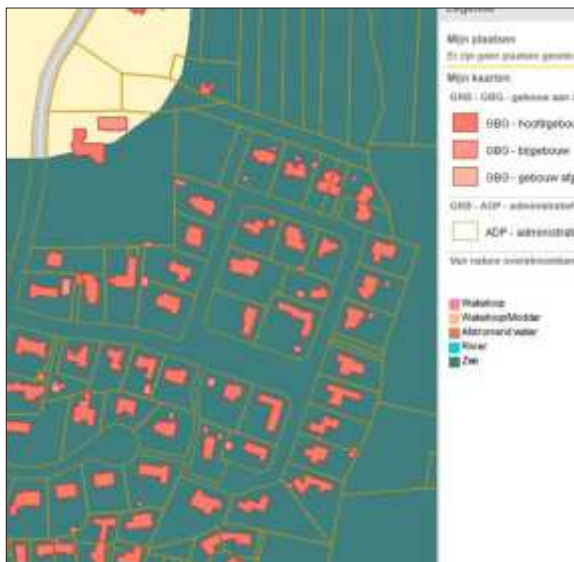
- toekomstig klimaat: Het plangebied ondergaat geen grote veranderingen inzake pluviale overstromingsrisico, rekening houdende met de klimaatverandering, behoudens bij enkele percelen centraal in het plangebied. Ook de overstromingsrisico's vanuit de zee blijven in de toekomst stabiel binnen het plangebied.

beschrijving effect

- Het gebied is in het woongebied volledig volgebouwd en continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw. Nieuwe ontwikkelingen zijn enkel mogelijk binnen het bestaand bebouwd weefsel i.f.v. nieuwbouw, verbouwingen en verdichting.
- Door de aanleg van bijkomende verhardingen zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.
- Het doel van het RUP is om een norm op te leggen voor het splitsen van percelen. Hierdoor zou het enkel nog heel beperkt mogelijk zijn om percelen te splitsen voor de realisatie van bijkomende woning(en) en hiermee gepaard gaande bijkomende verhardingen.
- Er moeten geen grotere hoeveelheden afvalwater of meer verontreinigd afvalwater verwacht worden dan bij een autonome evolutie van het gebied. Er zal een bijkomende lozing zijn van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de bijkomende wooneenheden in de nieuwe projectzones.
- Er moet geen grotere afvoer van hemelwater verwacht worden dan indien het gebied autonoom zou evolueren.

plangeïntegreerde maatregelen

- Via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is vandaag de dag reeds bepaald dat een bemalingsstudie aan de bouwaanvraag toegevoegd moet worden bij het bouwen van meer dan 1 ondergrondse bouwlaag.



Kaart : NOG gebieden

- In de voorschriften van het RUP zal het aantal ondergrondse bouwlagen bepaald worden. Hierbij kan worden opgenomen dat de aanvrager een bemalingsplan bij de stedenbouwkundige aanvraag dient toe te voegen dat de impact op de waterkwaliteit nagaat, meer bepaald de verziltingssituatie en een duidelijke afweging dient te maken van de verschillende alternatieven.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

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

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd 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 5 m of een horizontale lengte van meer dan 100 m dan zal er advies gevraagd worden bij de bevoegde instantie.

conclusie

geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen.



2.2.6 de atmosfeer en de klimatologische factoren

referentie

- Het plangebied is gesitueerd aan de kust en nagenoeg volledig ontwikkeld. Het gebied is momenteel in gebruik als wonen onder de vorm van laagchalige residentiële bebouwing.
- Het geoloket VMM advisering RUP-thema Lucht geeft volgende waarden voor het plangebied (gemiddelden 2018):
 - Het PM_{2,5}-jaargemiddelde bedraagt tussen de 11-12 µg/m³.
 - Het PM₁₀-jaargemiddelde bedraagt 16 -20 µg/m³
 - Het NO₂-jaargemiddelde bedraagt tussen 11-15 µg/m³.
 - Het jaargemiddelde gehalte aan black carbon bedraagt hoofdzakelijk tussen 0,51-1,00 µg/m³,
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

beschrijving effect

- tijdelijke stofhinder bij nieuwbouw, verbouwingen, afbraak en dergelijke.
- luchtverontreiniging door verwarming van de woningen. Aangezien het gebied volledig volgebouwd is en nog slechts beperkt kan worden verdicht, zal dit effect niet groter zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied.
- Luchtverontreiniging door de wagens van de bewoners/ tweede verblijvers/bezoekers. Het plangebied is bijna volledig gerealiseerd. Er worden nagenoeg geen bijkomende woongelegenheden met bijkomende wagens verwacht. Door de voorschriften i.f.v. behoud laag dense typologie zal

dit effect zelfs minder zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied.

- Het doel van het plan, nl. het open en groen karakter van het gebied bewaren, zal bijdragen om de effecten van de klimaatverandering (hitte in de zomer en meer intensieve regenval in de winter) op te vangen.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- EPB-regelgeving
- wettelijke voorschriften onderhoud stookolie- en gasketels

conclusie

Er is tijdelijke stofhinder bij nieuwbouw, verbouwingen, afbraak en dergelijke, alsook luchtverontreiniging door verwarming van de woningen en door de wagens van de bewoners/tweede verblijvers/bezoekers. Deze effecten zijn eigen aan het karakter en het functioneren van het plangebied, nl. een residentiële woonomgeving.

Er moeten geen aanzienlijke effecten verwacht worden op de atmosfeer en de klimatologische factoren, groter dan wat kan verwacht worden bij de autonome evolutie van het gebied.

2.2.7 het geluid

referentie

- Het plangebied is momenteel in hoofdzaak in gebruik als woongebied.

beschrijving effect

Tijdelijke geluidshinder bij mogelijk bouwen, verbouwen, herbouwen, uitbreiden van ééngezinswoningen.

Het doel van het RUP is om een norm op te leggen voor het splitsen van percelen. Hierdoor zou het enkel nog heel beperkt mogelijk zijn om percelen te splitsen voor de realisatie van bijkomende woning(en). Deze zal geen aanleiding geven tot aanzienlijke bijkomende mobiliteit. Er kan aangenomen worden dat er minder mobiliteit zal zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied, waarbij meer percelen zullen geplitst worden;

conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

2.2.8 het licht

referentie

Het plangebied is momenteel in hoofdzaak in gebruik als woongebied.

beschrijving effect

Er worden geen nieuwe wegen met bijkomende straatverlichting gerealiseerd. Er wordt geen bijkomende lichthinder verwacht.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- keuze goede armaturen
- Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen.

conclusie

geen aanzienlijk effect

2.2.9 de stoffelijke goederen

referentie

Het plangebied is hoofdzakelijk in gebruik als woongebied.

beschrijving effect

Er worden voorschriften geformuleerd voor het bouwen, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van woningen. De bestaande toestand wordt als uitgangspunt genomen. Er wordt geen onteigeningsplan toegevoegd.

conclusie

geen aanzienlijk effect

2.2.10 het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

referentie

- Binnen het plangebied, noch in de omgeving, zijn geen beschermde monumenten gelegen.
- Binnen het plangebied zijn geen beschermde dorpsgezichten gelegen. In de onmiddellijke omgeving is het beschermd dorpsgezicht gelegen: 'Gedeelte Graaf Jansdijk met Kalfmolen en omgeving', gbk M.B. 29/05/1995.
- Binnen het plangebied en in de omgeving zijn geen beschermde landschappen gelegen.
- Er bevinden zich geen panden in het plangebied welke vastgesteld zijn op de lijst van het onroerend erfgoed.
- Archeologie: De CAI vermeldt in het plangebied en in de omgeving van het plangebied volgende aspecten:
 - antropogeen reliëfverschil: een deel van de Graafjansdijk, ten zuiden van het plangebied, periode Middeleeuwen
 - lijnelement samenvallend met de Boslaan (westelijke grens plangebied), periode Nieuwe Tijd
 - Monumentaal reliëf, de Kalfmolen, periode Nieuwe Tijd
 - Molenschaart, dijkbreuk van de Graaf Jansdijk die aanwezig zou geweest zijn in de periodes 1170-1425 en 1660-1800.

De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen

over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.

beschrijving effect

Het RUP evalueert de bestaande toestand en stemt de voorschriften af op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Het plangebied is grotendeels bebouwd waardoor, wat het archeologisch erfgoed betreft, de bodem voor een groot deel verstoord is.

plangeïntegreerde maatregelen

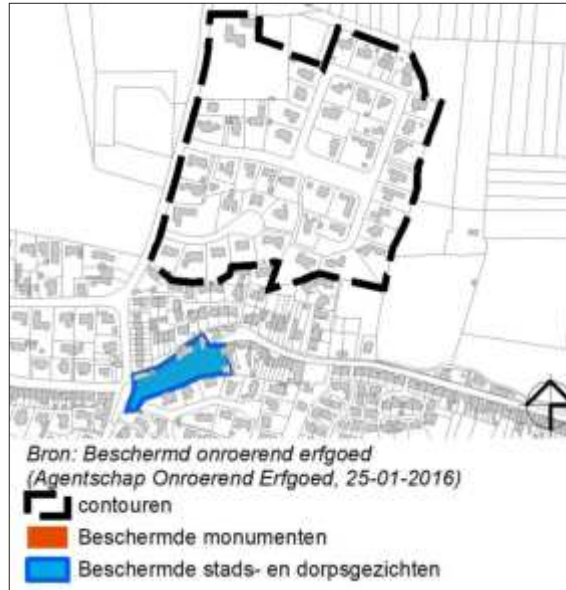


kaart : ankerplaatsen en relictzones

De bestaande morfologie, o.a. i.f.v. typologie, bezettingsgraad en perceelsgrootte zal aan de hand van de voorschriften maximaal behouden worden.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken
De wetgeving die van toepassing is op het archeologisch ergoed moet nageleefd worden.

conclusie
geen aanzienlijke effecten



kaart : beschermde monumenten en landschappen

2.2.11 het landschap

referentie

- In het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving hiervan zijn er vastgestelde landschapsrelicten;
- rondom het plangebied bevindt zich, volgens de landschapsatlas, de ankerplaats 'Zwinlandschap';
- rondom en deels in het plangebied (aan de randen) bevindt zich, volgens de landschapsatlas, het relict 'Oude Hazegraspolder en Golfplein Knokke-Heist'.

beschrijving effect

Er worden voorschriften geformuleerd voor het grotendeels bestaand bebouwd weefsel. Er worden geen effecten verwacht op naburige relictzones.

conclusie

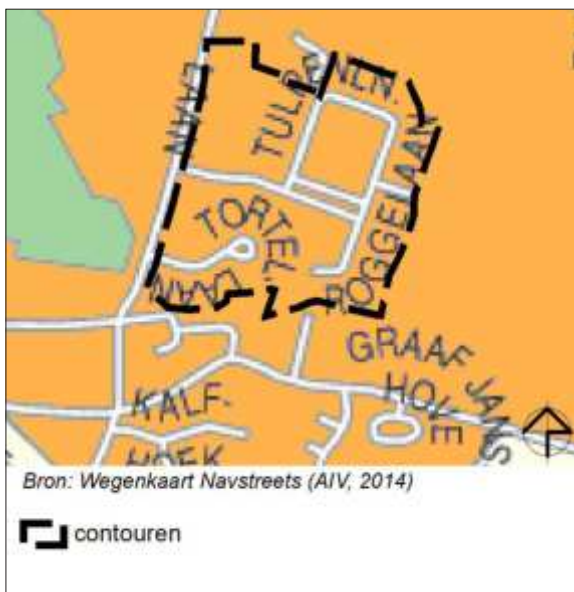
geen aanzienlijke effecten



kaart : Overzichtskaat CAI



kaart : atlas der buurtwegen



kaart : bestaande ontsluitingswegen en haltes openbaar vervoer

2.2.12de mobiliteit

referentie

bestaande ontsluitingswegen

Het plangebied situeert zich tussen de villawijk van het Zoute en de dorpskern van Knokke. Het plangebied leunt als een enclave aan bij het kerngegeven van Knokke en wordt ruimtelijk ontsloten door de Boslaan, welke voor de verbinding zorgt naar de villawijken van het 't Zoute. Intern wordt het plangebied gestructureerd door de Kalfduinen, Tulpenlaan, Roggelaan en de Tortellaan.

openbaar vervoer

Het plangebied is bereikbaar en ontsluitbaar via het openbaar vervoer : op een 15-tal minuten te voet verwijderd van de bushalte van lijn 3, welke minimaal ieder uur rijdt en de verbinding verzorgt tussen Knokke - Knokke station - Duinbergen station - Heist en Ramskapelle.

Het station Knokke is ongeveer een 2,5 km verwijderd van het plangebied.

atlas der buurtwegen :

Er bevinden zich geen wegen in het plangebied, die integraal overeen komen met buurtwegen in de atlas der buurtwegen. Enkel een deel van sentier 30 komt overeen met een verbindingswegel Ganzepad. Deze buurtweg loopt verder buiten het plangebied richting de Paulusstraat en is nog markant aanwezig in het landschap.

beschrijving effect

De te verwachten mobiliteitseffecten zijn van beperkte schaal, enerzijds door de beperkte omvang van het plangebied en anderzijds door de inzet van het RUP : in het RUP wordt het behoud van de bestaande typologie maximaal nagestreefd. Extra bijkomende mobiliteitsbewegingen in vergelijking met de huidige context zijn dus niet aan de orde.

plangeïntegreerde maatregelen

Het plangebied is beperkt van schaal. Er worden geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt, door de maatregelen binnen het RUP is de bijkomende dynamiek onbestaande.

conclusie

geen effect.

2.2.13de gezondheid en de veiligheid van de mens

referentie

- Het doel van het RUP is om een kader te creëren i.f.v. het behoud van de eigenheid van het plangebied.
- Het plangebied is een gebied met louter residentiële functie.
- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.

beschrijving effect

Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.

conclusie

- In de omgeving van het RUP liggen geen Seveso-bedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.
- Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.
- De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

2.2.14 de samenhang tussen de genoemde factoren

conclusie

geen aanzienlijk effect

2.3 relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM

Gelet op de kleinschaligheid van het plangebied en de opzet van het plan, nl. voorschriften i.f.v. behoud worden geen aanzienlijke bijkomende effecten verwacht op de speciale beschermingszones in de omgeving van het plangebied. Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

2.4 in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het betreft een residentieel woonweefsel in de gemeente Knokke-Heist. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 09 ha 95a 05 ca. Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

- 1 inrichtingsplan**
Om concrete garanties te krijgen voor een kwalitatieve ontwikkeling kan het aangewezen zijn om een inrichtingsplan op te maken voorafgaand aan eventuele vergunningsaanvragen.

- 2 ...**

