



GEMEENTE KNOKKE-HEIST
RUP WIJK KALFDUINEN

NOVEMBER 2023

scopingnota

plan.id. 31043_214_00035_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)

Katrien Vervaet

datum

februari/maart '22

november '23

aanpassing | fase

finaliseren ontwerp startnota

finaliseren scopingnota



INHOUD

scopingnota

7

INLEIDING 9

| | | |
|---|-----------------------------|---|
| 1 | beslissing tot opmaak | 9 |
| 2 | doelstelling | 9 |
| 3 | in uitvoering van GRS | 9 |

AFBAKENING EN SITUERING PLANGEBIED 9

| | | |
|---|-----------------|---|
| 1 | situering | 9 |
| 2 | afbakening..... | 9 |

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 10

| | | |
|---|---------------------------------------|----|
| 1 | historiek..... | 10 |
| 2 | bestaande ruimtelijke structuur | 11 |

JURIDISCH KADER 15

PLANNINGSKADER 19

| | | |
|---|-----------------------------|----|
| 1 | op vlaams niveau..... | 19 |
| 2 | op provinciaal niveau..... | 20 |
| 3 | op gemeentelijk niveau..... | 22 |

ALTERNATIEVENONDERZOEK 25

| | | |
|---|---|----|
| 1 | nulalternatief..... | 25 |
| 2 | locatiealternatief | 25 |
| 3 | inrichtingsalternatieven en programma-varianten | 25 |



REIKWIJDTE EN DETAILLERING 25

1 reikwijdte..... 25
2 detaillingsgraad 25

KNELPUNTEN 26

GEWENSTE STRUCTUUR - PLANOPZET 26

EFFECTENONDERZOEK 27

1 RVR-toets 27
2 Milieu-effecten 27

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN 41

1 inrichtingsplan. 41

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES 43

1 startnota 43



SCOPINGNOTA

VAN STARTNOTA NAAR SCOPINGNOTA

Voorliggende nota betreft de scopingnota van het RUP Wijk Kalfduinen. Het is de integrale weergave van de startnota, aangevuld met aanpassingen op basis van adviezen en reacties tijdens de eerste advies- en inspraakronde. Deze aanpassingen zijn door middel van deze tekstkleur verduidelijkt doorheen het document, i.f.v. leesbaarheid. De verwerking van de advies- en inspraakronde wordt besproken in het laatste hoofdstuk.



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 Kalduinen.

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.

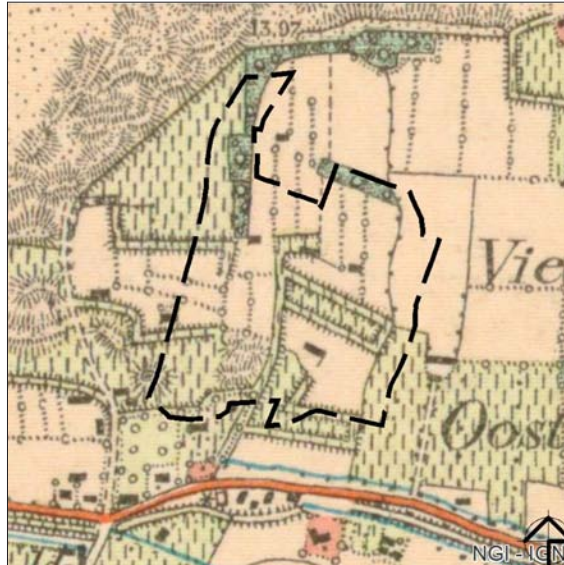
N.a.v. de opmerkingen van het departement Omgeving aangaande de startnota met betrekking tot de noordelijke plancontour, wordt de noordelijke grens uitgebreid tot aan het noordelijk gelegen perceel waar een ééngezinwoning zich bevindt. De contour volgt hierbij maximaal de gewestplanbestemming 'woonpark' en de afbakening van het stedelijk gebied (PRUP). De kaarten en bijhorende toelichtingen in dit document werden hierop aangepast en/of aangevuld.

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 historiek



kaart : Ferraris (1771-78)



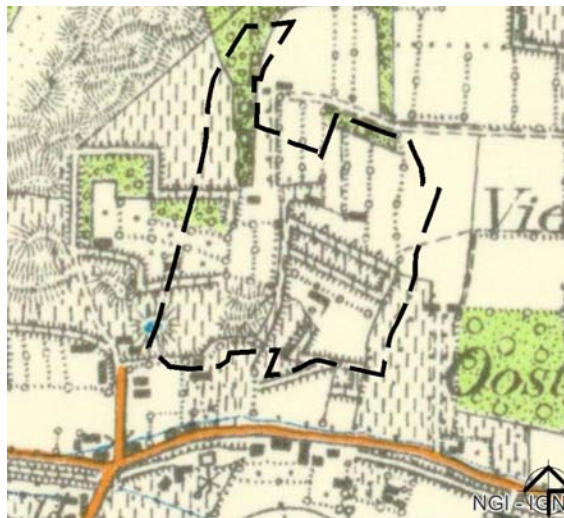
kaart : NGI, 1904



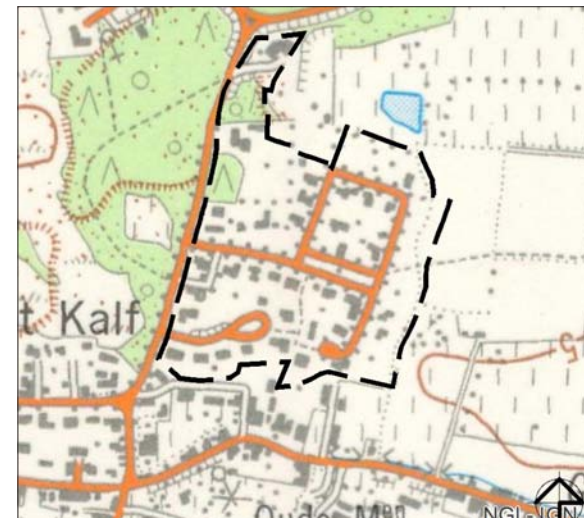
kaart : NGI, 1950



Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed Publieke View Service België, 1873



Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed Publieke View Service NGI, 1939

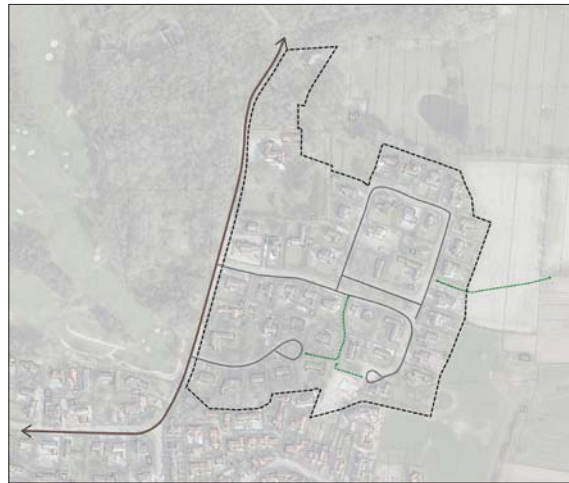


kaart : NGI, 1989

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

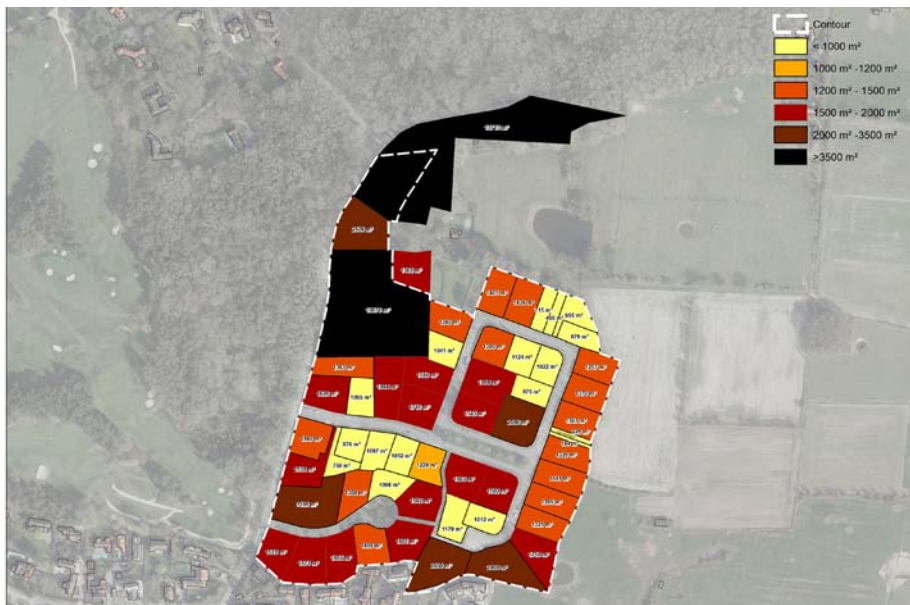
De omgeving wordt gekenmerkt door grotendeels alleenstaande bebouwing bestaande uit ééngezinswoningen, op een 2-tal plaatsen na waar schakelbouw werd toegepast. De verschijningsvorm van de villabebouwing is, door de verschillende bouwstijlen, divers. De ééngezinswoningen bestaan doorgaans uit villa's 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 uitschuiver 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%.

- N.a.v. de planuitbreiding kent het plangebied nog één braakliggend perceel. Voor dit perceel werd reeds een omgevingsvergunning ingediend en zijn de plannen in uitvoering.



| perceelsgrootte | Aantal | Percentage |
|-----------------|--------|------------|
| < 1000 m² | 16 | 29 |
| 1000 - 1200 m² | 1 | 2 |
| 1200 - 1500 m² | 15 | 27 |
| 1500 - 2000 m² | 16 | 29 |
| 2000 - 3500 m² | 6 | 11 |
| > 3500 m² | 1 | 2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 5 | 6 | 7 | 8 |

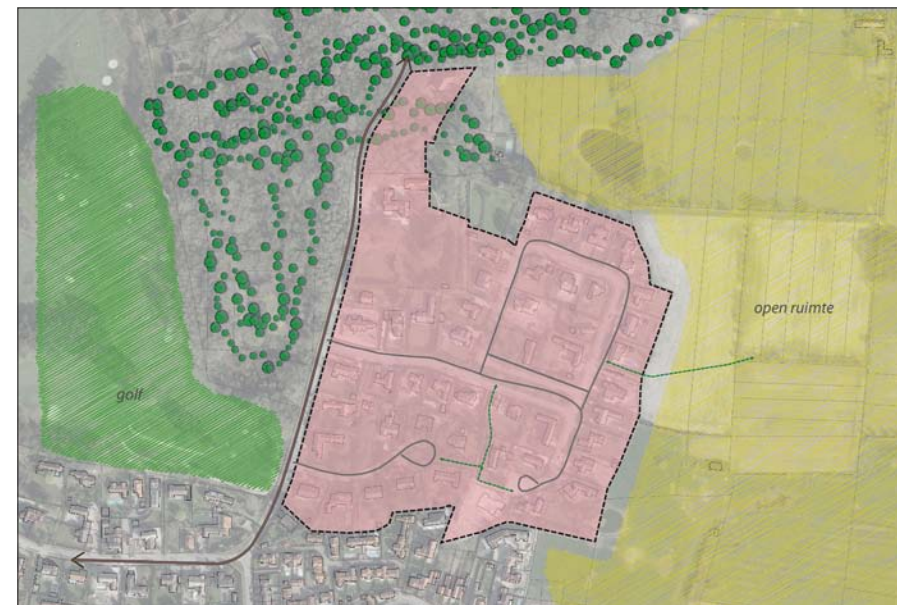
foto 1 - 2 : openbaar domein parkgegeven Kalvduinen;

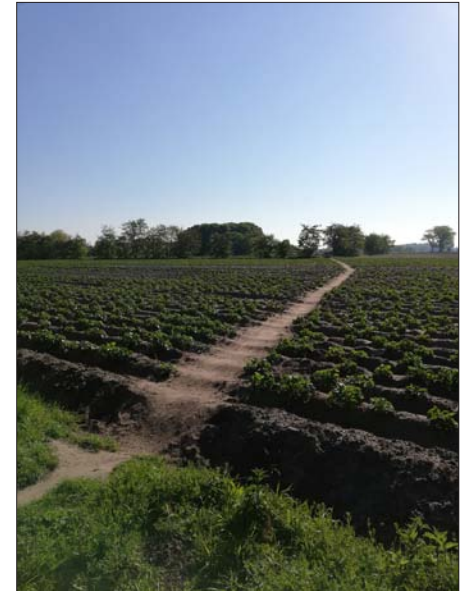
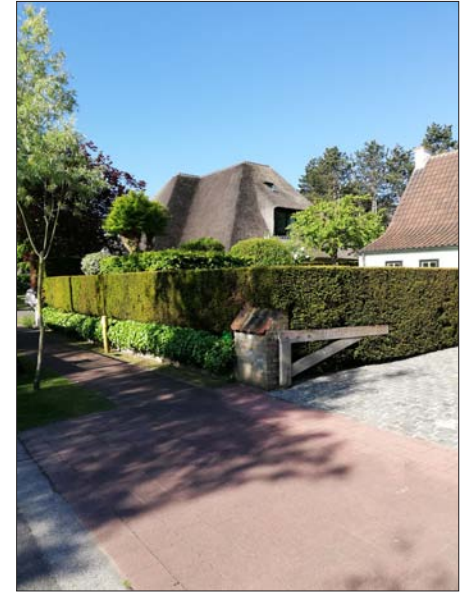
foto 3 : bebouwing Roggelaan;

foto 4-5-6 : bebouwing Tulpenlaan;

foto 7 : foto t.h.v. Ganzenpad

foto 8 : zachte verbinding vanuit de Tulpenlaan richting Paulusstraat





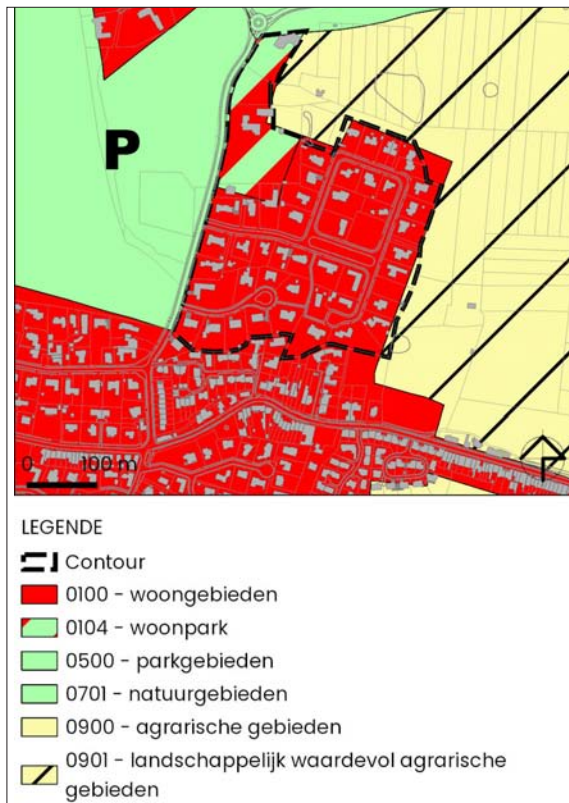
JURIDISCH KADER

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 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| herbevestigde agrarische gebieden | | |
| RUP | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| BPA | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| RAMSAR | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| natura 2000 | | |
| vogelrichtlijngebied | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| habitatrichtlijngebied | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| VEN- gebied, IVON-gebied | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| historisch permanente graslanden | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| duinendecreetgebied | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| onroerendergoeddecreet | | |
| vastgestelde inventarissen | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| beschermingen | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| onroerendergoedrichtplannen en erfgoedlandschappen | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| archeologie | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| waterwingebied | | |
| atlas der buurtwegen | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| rooilijnplan | | |
| VHA, Vlaams hydrografische atlas | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| gemeentelijke verordeningen | | |
| bouwverordening | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 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 :

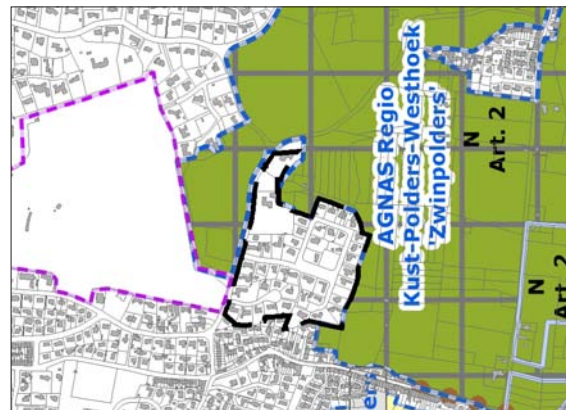
- woonpark.
- woongebied

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 initiele 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 buitenschaling 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 golfgebieden gereguleerd. Verder werden het caddiespad en de aanwezige overbruggingen bestendigd 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 Algeme- ne 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, | Kalduinen-Tulpen- laan-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-Rogge- laan | Commissie Openbare Onderstand Brugge | V66/191.051 | 6/8/1971 |
| V122.4 | Kalduinen-Tulpen- laan-Roggelaan | Borghart Studiebu- reau | 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.

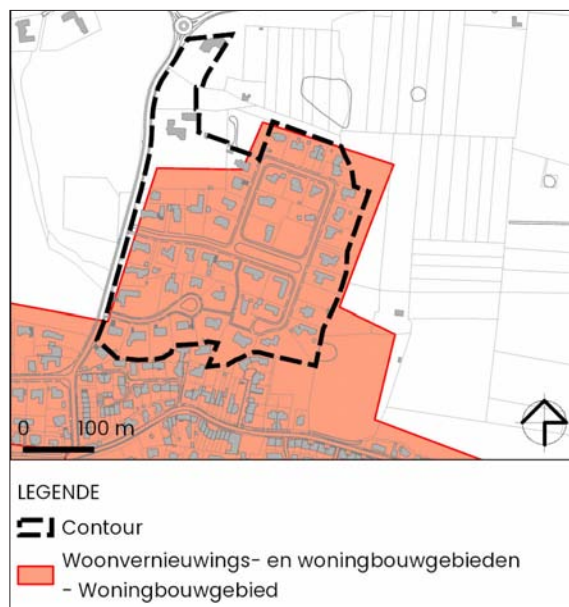
Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Het is een stedelijk netwerk op Vlaams niveau. De rol van dit gebied ligt, gerelateerd op Knokke-Heist, vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling.

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 woonvernieuwingengebied

Het plangebied is gelegen in woningbouwgebied. Binnen bepaalde woningbouwgebieden en woonvernieuwingengebieden 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 plan-niveau 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 Moorslede 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).

2.2 Provinciaal ruimtelijk beleidsplan

Op 17 maart 2022 heeft de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen de Conceptnota voor het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen goedgekeurd.

De strategische visie uitgewerkt in de conceptnota is opgebouwd uit **vier ruimtelijke principes en twaalf strategieën**.

De vier ruimtelijke principes vormen de krachtlijnen van het ruimtelijk beleid. Elk van deze ruimtelijke principes legt een andere focus op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en bevat ambities voor 2040. Iedere ruimtelijke ontwikkeling moet steeds getoetst worden aan deze vier principes. De principes dienen dus steeds samen bekeken worden:

- **Herkennen én erkennen van het fysisch systeem**
 - In 2040 heeft West-Vlaanderen een goed functionerend watersysteem waarbij regenwater maximaal kan infiltreren.
 - Vanaf 2040 stijgt de verhardingsgraad in West-Vlaanderen niet.
 - In 2040 is onze kustlijn gewapend tegen de zeespiegelstijging, met zowel zachte als harde kustverdediging.
 - In 2040 is er een maximale afstemming tussen het bodemgebruik en het fysisch systeem.
 - In 2040 staat de open ruimte niet onder druk door verspreide activiteiten en geïsoleerde functies.
 - In 2040 produceren we voldoende hernieuwbare energie.
- **Optimaliseren van het rendement van de bebouwde en verharde ruimte**
 - In 2040 zetten we maximaal in op het creëren van ruimte op strategische locaties binnen de bestaande bebouwde en verharde ruimte.

- In 2040 staat het verhogen van het ruimtelijk rendement ten dienste van de leefbaarheid van de dorpen en steden.
- In 2040 vormt reconversie een prioritair instrument om ruimte te creëren.
- In 2040 wordt de verharde en bebouwde ruimte maximaal multifunctioneel gebruikt.
- Uitbouwen van een netwerk van kernen
 - In 2040 hebben we een goed gestructureerd netwerk van kernen.
 - In 2040 verplaatst de West-Vlaming zich op een duurzame manier
 - In 2040 maakt de ontspanningsruimte deel uit van het netwerk van kernen.
- De identiteit van het cultuurlandschap geeft richting aan haar toekomstige ontwikkelingen.
 - In 2040 vormt de identiteit van elke plek het uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkeling;
 - In 2040 evolueert het landschap verder met respect voor haar identiteit;
 - In 2040 bestaat het West-Vlaamse landschap uit meer energiebronnen met een grote landschappelijke impact, zoals windturbines en de bijhorende infrastructuur;

De 12 strategieën :

- open ruimte strategie
- dorpen en steden strategie
- verbindingen strategie
- water strategie
- energie strategie
- locatie strategie
- ecosysteem strategie
- biodiversiteit verhogen
- sociale cohesie versterken
- kwalitatieve ontmoetingsruimte creëren
- ruimte delen

- hergebruiken van ruimte en grondstoffen

Om de visie voor 2040 naar beleidskaders te vertalen wordt er gewerkt met strategieën. Deze strategieën leggen een bepaalde thematische klemtoon en worden later in het proces op maat en gebiedsgericht uitgewerkt. Uit elke strategie kunnen één of meerdere beleidskaders met bijhorend actieprogramma voortvloeien. Het is dus een tussenstap richting de beleidskaders met bijhorende acties.

De uitwerking van de strategieën zelf en verdere vertaling richting beleidskaders is voor een volgende fase in het proces van het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen.

Het voorontwerp Beleidsplan werd ondertussen goedgekeurd op 16/11/'23, de plenaire vergadering zal plaatsvinden op 16/01/2024.

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).

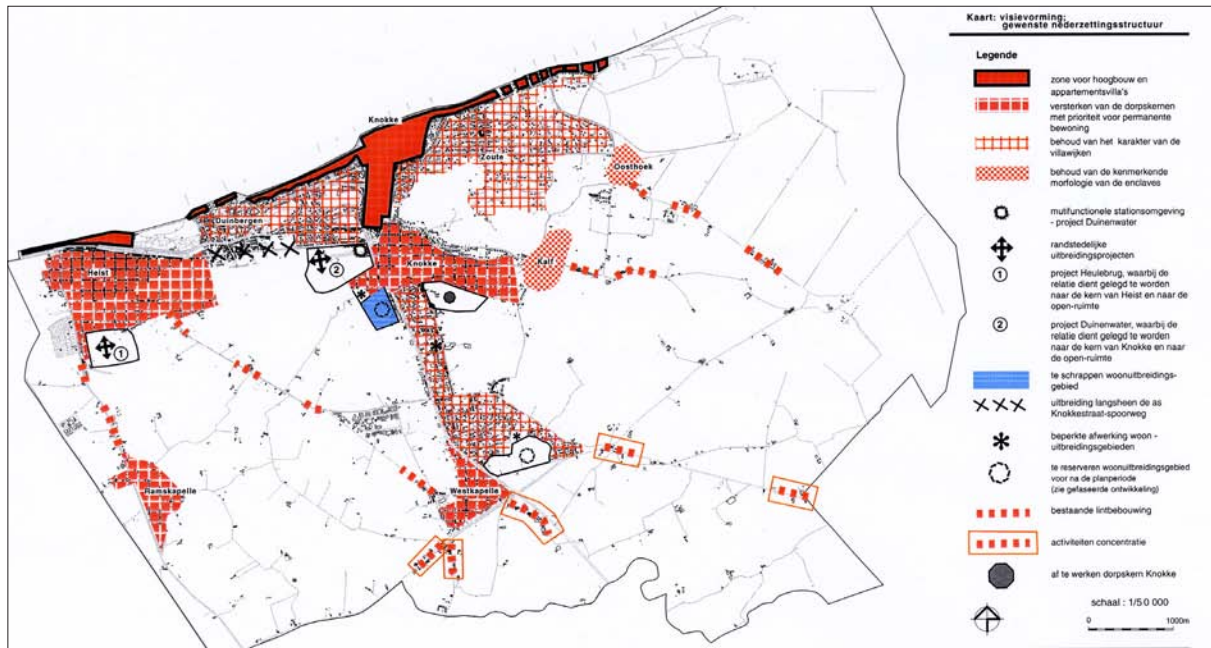
Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied

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 nederzettingsstructuur, 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 ruimtelfuncties, 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 Prinskarellaan. 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 ééngesinswoningen.

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 perceel-niveau 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 afwijkingmogelijkheid 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.

Om het behoud van eengezinswoningen en de kleinschaligheid te garanderen is de omvorming naar meergezinswoningen niet toegelaten en dient het bestaande laagdynamisch karakter van het gebied, nl. alleenstaande bebouwing op relatief grote percelen met een beperkte bebouwingsgraad gehandhaafd te blijven. [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 :

- [geen bijkomende splitsingmogelijkheden op te nemen en/of het omvormen naar dubbelwoningen toe te laten. Waar het initieel de bedoeling was om de splitsingsnormen binnen het plangebied maximaal af te stemmen op de modaliteiten binnen het RUP wijk Berkenlaan, ten noorden van het plangebied en dus het opsplitsen enkel toe te laten als een lot 3500 m² groot is, wordt hiervan afgestapt en dit i.f.v. **het maximaal behoud van het groene en weinig bebouwde karakter.** -> Slechts één perceel voldeed initieel aan deze bepalingen. Deze bevindt zich binnen de gewestplanbestemming woonpark waar dus, cf. het KB van 28/12/1972, de groene ruimten een verhoudingsgewijs een grote oppervlakte dienen te beslaan. Het perceel is eveneens aangeduid](#)

[op de biologische waarderingskaart als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Door het splitsingsverbod nu in te schrijven voor alle percelen binnen het plangebied en dus geen uitzondering meer mogelijk te maken voor grotere percelen, worden op die manier dan ook maximale garanties ingebouwd om het groene karakter te behouden, cf. het advies van de provincie.](#)

- [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 ± 10 ha 56a 78 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 habitatrictlijngebied '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-bebouwing 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 + klimaat | geluid en trillingen | licht, warmte stralingen | bodem | water + klimaat | 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 [gedeelte](#) 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. [Er is geen verschil tussen de feitelijke toestand \(wonen\) en de planologische toestand \(woongebied / woonpark\).](#)

Het doel van het RUP is een actueel toetsingskader en [gedeeltelijke](#) afstemming op de bestaande RUPs in de omgeving, nl. RUP Wijk Berkenlaan en het RUP Wijk Prins Karellaan, 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 [plandeel](#), 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 verbod op voor het splitsen van percelen. Voor nieuwe bebouwing kan mogelijks 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

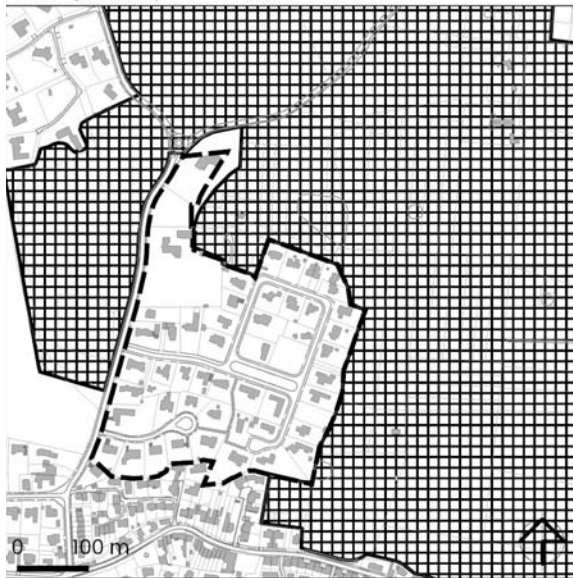
Een eventuele bronbemaling moet steeds het voorwerp uitmaken van een melding of verguningsaanvraag.

conclusie

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

VEN EN IVON

bron: Agentschap voor Natuur en Bos, 05-12-2015



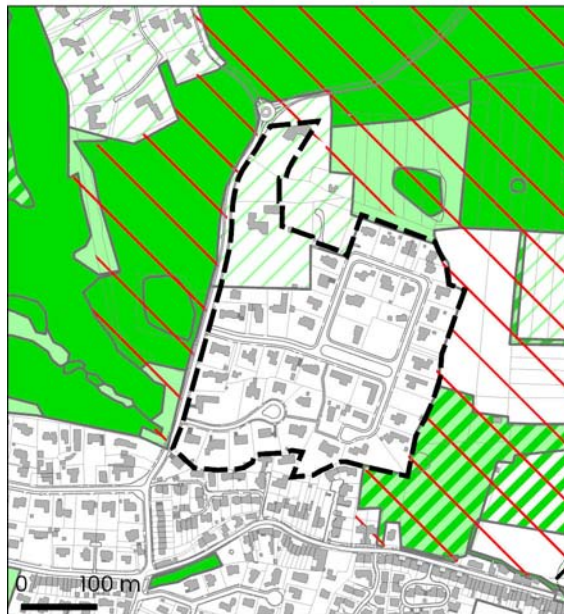
LEGENDE

- Contour
- Grote eenheid natuur

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.

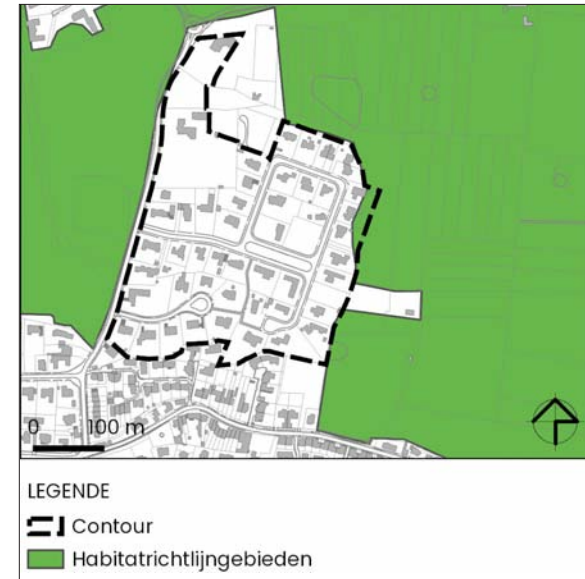
BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART EN NATURA 2000

bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, toestand 2020



LEGENDE

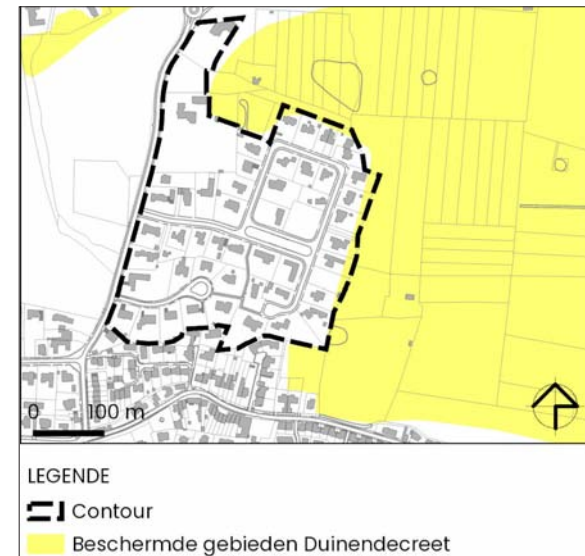
- Contour
- belangrijke faunistische waarde
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol



LEGENDE

- Contour
- Habitatrictlijngebieden

kaart : vogel- en habitatrictlijngebieden



LEGENDE

- Contour
- Beschermd gebied Duinendecreet

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.
 - Kalfduinen 8
 - OMV_2021153606 – aktename 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 – aktename 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 verbod op te leggen voor het splitsen van percelen en/of het omvormen naar dubbelwoningen.](#)

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

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.

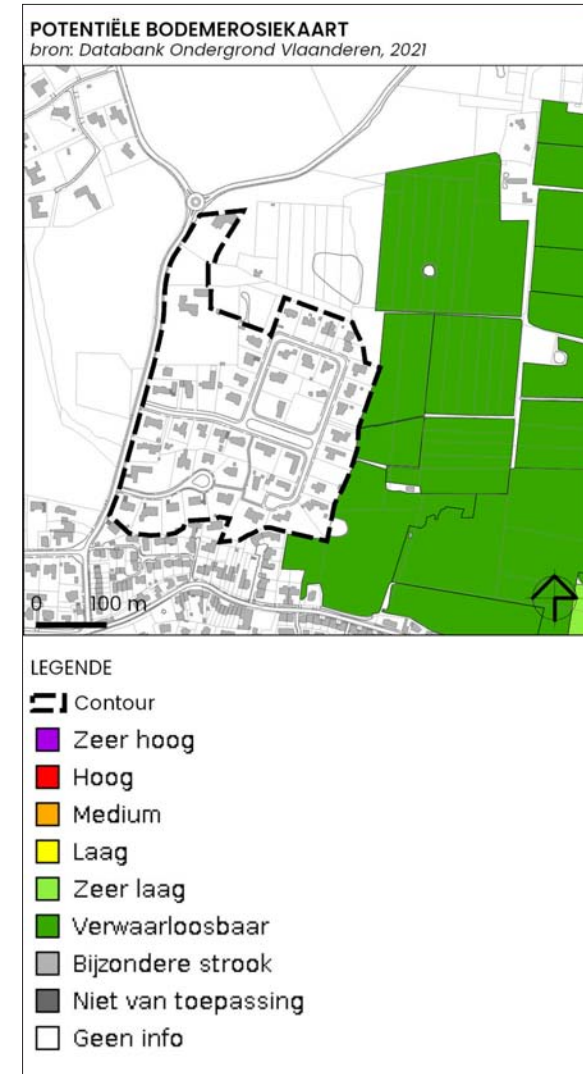
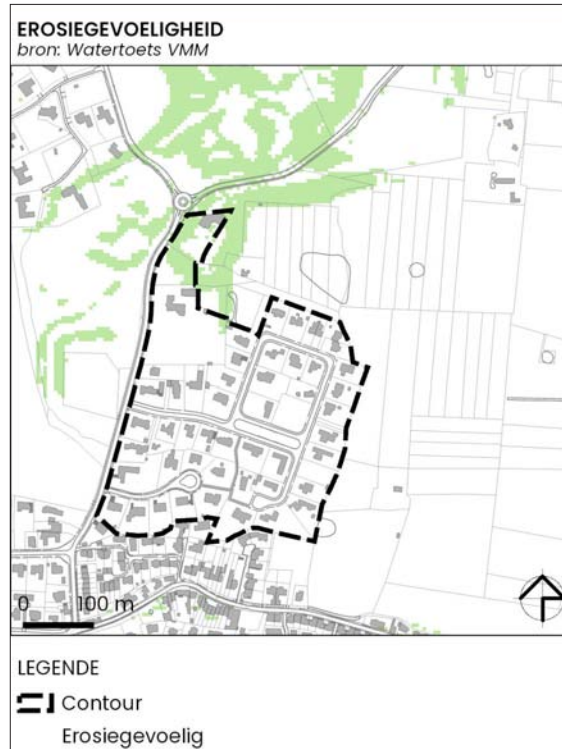
Inrichtingen die Vlarebo-activiteiten uitoefenen, zijn verplicht periodiek de toestand van de bodem op te volgen door staalnames en analyses.

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

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

conclusie

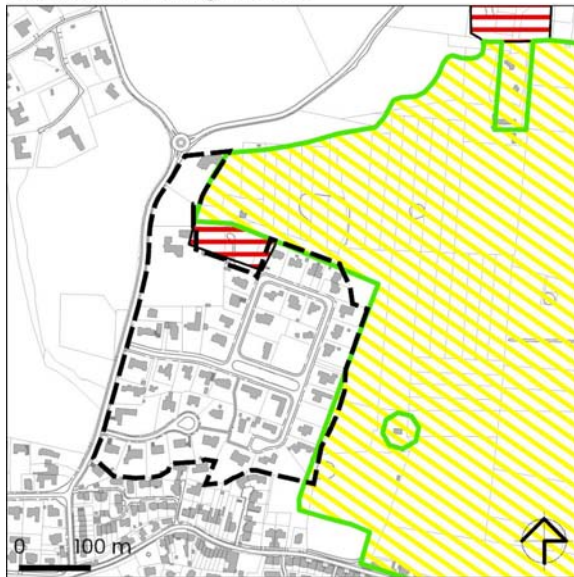
- geen aanzienlijke effecten



kaart : infiltratiegevoelige gebieden, bron GisWest - geoloket - watertoets

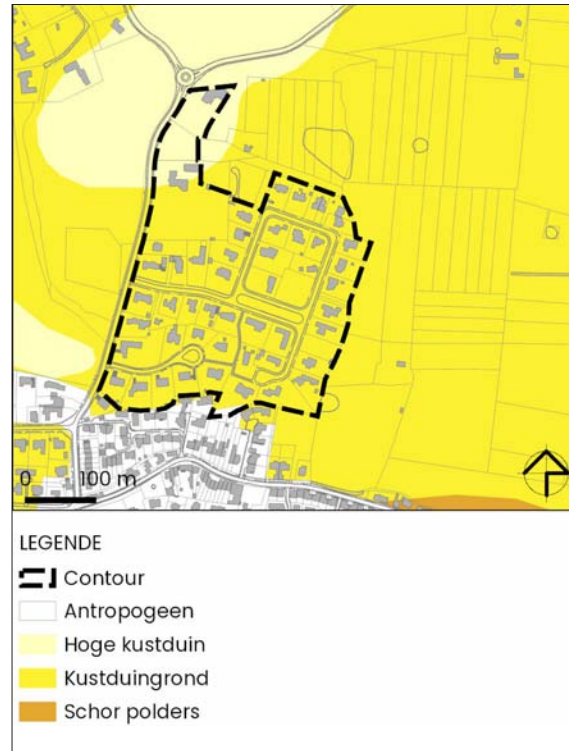
GAS-KAART

bron: AMINAL - afdeling land, 2002



LEGENDE

- Contour
- Agrarisch gebied
- Structureel aangetast - uitsluiten uit agrarisch gebied
- Verwevingsgebied



kaart : bodemkaart, bron : dienst Land en bodembescherming, 2015

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 gedeelte van het meest noordelijk plangebied.

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:

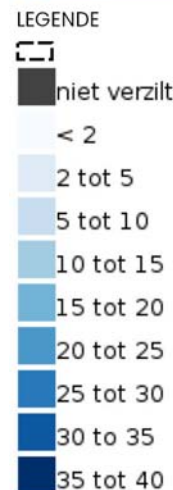
Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

overstromingsrichtlijnkaarten

- huidig klimaat: Het plangebied is 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.

Het plangebied is eveneens niet aangeduid op de overstromingsgebieden fluviaal.

VERZILTINGSKAART
bron: VMM, 2014-2017



- komstig 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 en de overstromingskaarten fluviaal 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 en verbouwingen. Binnen het plangebied is er nog slechts één onbebouwd perceel, waarvan de omgevingsvergunning werd afgeleverd en de bouwwerken reeds gestart zijn.
- 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 verbod op te leggen voor het splitsen van percelen en/of omvorming naar dubbelwoningen. Hierdoor zijn bijkomende bebouwing en/of verhardingen beperkt.
- Er moeten geen grotere hoeveelheden afvalwater of meer verontreinigd afvalwater verwacht worden dan bij een autonome evolutie van het gebied.
- 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.
- **In de voorschriften van het RUP zal het aantal ondergrondse bouwlagen beperkt worden tot maximaal één. In de stedenbouwkundige verordening wordt reeds opgenomen dat 'het bemalingswater zo beperkt mogelijk dient gehouden te worden en waar mogelijk moet re-infiltratie toegepast worden'.**

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

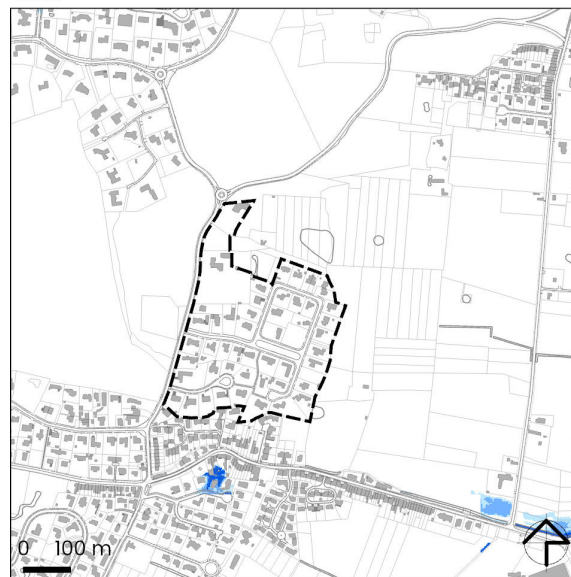
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd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

OVERSTROOMBAAR GEBIED huidig klimaat(PLU)
bron:



kaart : NOG-gebieden

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 2022):
 - Het PM_{2,5}-jaargemiddelde bedraagt tussen de 10,6-12,5 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 0,61-0,80 µg/m³,
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

Klimaatportaal Vlaanderen (bron: <https://klimaat.vmm.be>)

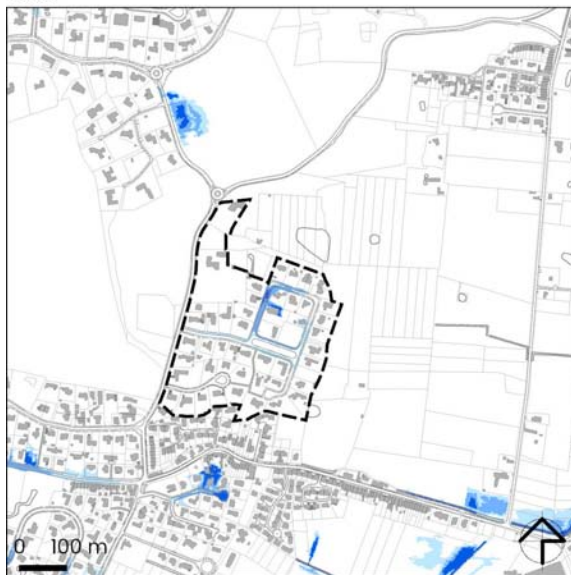
- In het plangebied zijn er geen kwetsbare instellingen (kinderopvang, onderwijs of ziekenhuis) gevestigd.
- Het aantal hittegolfdagen in de gemeente Knokke-Heist zal stijgen van 3 in het huidige klimaat naar 13 in het hoog impact klimaatscenario in 2050 en 41 in het hoog impact klimaatscenario 2100 (stijging voor Vlaanderen van 4 naar 50 in 2100).
- Het aantal hittegetroffenen (0-4 en 65+) in de gemeente zal stijgen van 0 in het huidige klimaat naar 56 in het hoog impact klimaatscenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 31 naar 81).

- Het aantal droge dagen per jaar (meteorologisch) in de gemeente zal stijgen van 173 in het huidige klimaat naar 207 in het hoog impact klimaatscenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 172 naar 207) en 236 in 2100.
- In het toekomstige klimaat zal er in de zomer (juni-september) minder neerslag vallen dan in het huidige klimaat. In de wintermaanden zal er meer neerslag vallen dan in het huidige klimaat. De totale hoeveelheid neerslag per jaar in Knokke-Heist zal stijgen van 834 mm/j naar 943 mm/j in 2050 en naar 1052 mm/j in 2100. De totale winterneerslag (december-februari) in Knokke-Heist zal stijgen van 254 mm/j naar 270 mm/j in 2050 en tot 327 mm/j in 2100.
- Het aantal droogtedagen (hydrologisch) in de gemeente zal toenemen van 18 dagen per jaar in het huidige klimaat naar 29 per jaar in het hoog impact klimaat scenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 18 naar 32 dagen) en 59 in 2100.
- De gemiddelde zomertemperatuur in de gemeente zal toenemen van 16,4 °C in het huidige klimaat naar ca.20,8 °C in het hoog impact klimaat scenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 16,9 °C naar 21,3 °C).
- De gemiddelde wintertemperatuur in de gemeente zal toenemen van ca. 3,7°C in het huidige klimaat naar ca. 6,6 °C in het hoog impact klimaat scenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 3,2 °C naar 6,1 °C)

beschrijving effect

- tijdelijke stofhinder bij nieuwbouw, verbouwingen, afbraak en dergelijke.
- luchtverontreiniging door verwarming van de woningen. Aangezien het gebied nagenoeg volledig volgebouwd is en er niet meer kan worden

OVERSTROOMBAAR GEBIED toekomstig klimaat(PLU)
bron:



LEGENDE

- ☒
- ☒
- ☒
- ☒ grote kans
- ☒ middelgrote kans
- ☒ kleine kans

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 verbod op te leggen voor het splitsen van percelen en/of omvorming naar dubbelwoningen**.

Deze zal dus geen aanleiding geven tot 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.

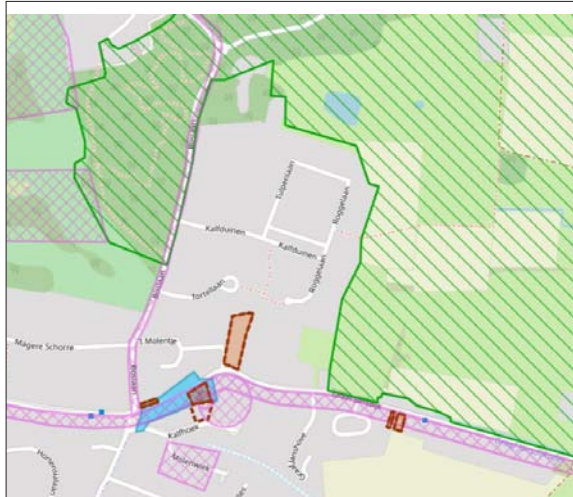
conclusie

geen aanzienlijk effect

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

referentie

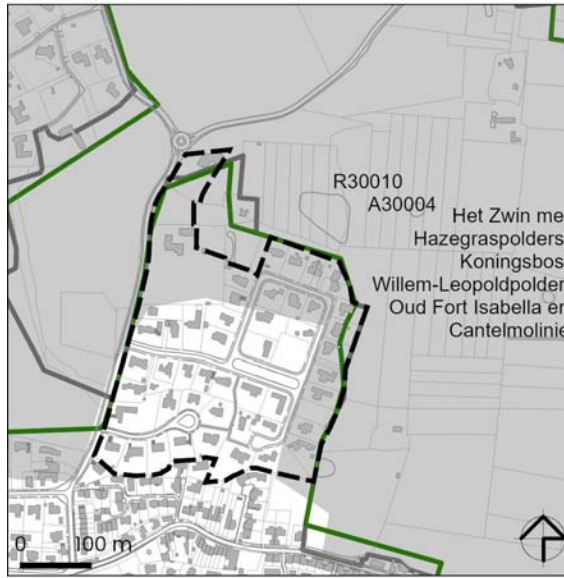
- Binnen het plangebied, noch in de omgeving, zijn geen beschermd monumenten gelegen.
- Binnen het plangebied zijn geen beschermd dorpsgezichten gelegen. In de onmiddellijke omgeving is het beschermd dorpsgezicht gelegen: 'Gedeelte Graaf Jansdijk met Kalfmolen en omgeving', gkg M.B. 29/05/1995.
- Binnen het plangebied en in de omgeving zijn geen beschermd landschappen gelegen.



kaart : Overzichtskarta CAI, bron geoloket Agentschap Onroerend Erfgoed

- 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
 - Momumentaal relict, de Kalfmolen, periode Nieuwe Tijd
 - Molenschaart, dijkbreuk van de Graaf Jansdijk die aanwezig zou geweest zijn in de periodes 1170-1425 en 1660-1800.

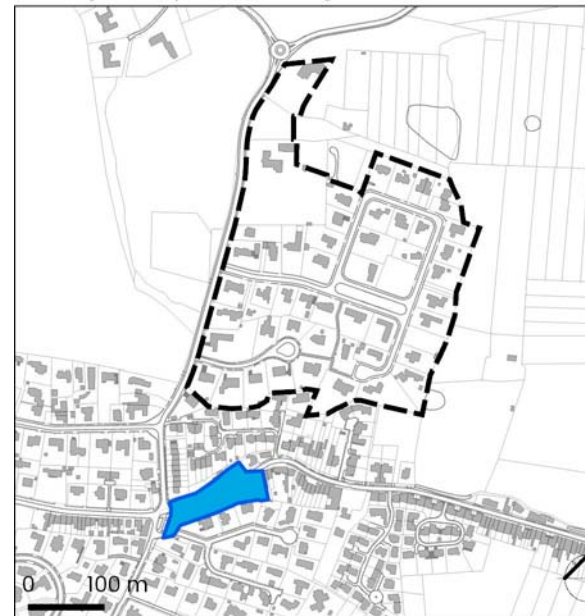
LANDSCHAPSATLAS
bron: VMM, 2014-2017



- LEGENDE
- Contour
 - Ankerplaats
 - Relict
 - Relictzone

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.

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED
bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, 08-08-2016



- LEGENDE
- Beschermde stads- en dorpsgezichten
 - Beschermde monumenten
 - Contour

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

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 erfgoed moet nageleefd worden.

conclusie

geen aanzienlijke effecten

referentie

- In het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving hiervan zijn er vastgestelde landschapsrelicten;
- rondom het plangebied **en deels omvattend** 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

2.2.11 de 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 verbindingsweg 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.

2.2.12 de 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.



kaart : atlas der buurtwegen

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

WEGENKAART NAVSTREETS
bron: Wegenkaart Navstreets (AGIV, 2014)



LEGENDE
 Contour
 Type 3

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.

2.2.13 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 ± 10 ha 56a 78 ca. Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

1 beplantingsplan

Om concrete garanties te krijgen voor een kwalitatieve ontwikkeling met maximaal behoud groene karakter kan het aangewezen zijn om een beplantingsplan op te maken voorafgaand aan eventuele vergunningsaanvragen.

2 ...

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES

1 startnota

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies op de startnota:

| instantie | advies |
|---|-------------------------------------|
| Departement Omgeving | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Deputatie van West-Vlaanderen | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gecoro | |
| Agentschap Onroerend Erfgoed (4) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Departement Landbouw en Visserij (5) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Agentschap voor Natuur en Bos (6) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust (7) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ovam (8) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vlaams Energieagentschap | |
| Fluxis | |
| Elia | |
| Fluvius (Eandis) | |
| | |
| | |
| | |

1.1 overzicht van adviezen en inspraakreacties

Binnen de tabellen op volgende pagina's wordt geduid hoe met deze adviezen en inspraakreacties zal worden omgegaan:

- de adviezen worden thematisch besproken per adviesinstantie;
- de inspraakreacties worden thematisch gebundeld waar mogelijk en besproken;
- bij de bespreking in de tweede kolom worden de paragrafen die aanleiding geven tot wijzigingen aan het document in een **blauw** lettertype weergegeven.

1.1.1 adviezen

Beknopt overzicht advies.

- Departement Omgeving:
 - de vraag wordt gesteld waarom het noordelijk perceel met eveneens een ééngezinswoning niet wordt opgenomen in het gebied;
 - voor het overige geen ruimtelijke opmerkingen.
- Provincie, Ruimtelijke Planning:
 - er dient specifiek duidelijk gemaakt te worden wat de mogelijke splitsing van de enkele percelen binnen het plangebied specifiek inhoud, dit in het bijzonder welke garanties worden ingebouwd om het groene karakter te behouden.
- Ovam:
 - verwijzing naar informatiebronnen en oplistings van algemene aandachtspunten.
- MDK:
 - geen bezwaar, gezien niet direct gelegen aan de veiligheidslijn en gezien geen impact op kans op overstroming vanuit de zee.
- VLM:
 - legende en kaartmateriaal verduidelijken met betrekking tot de overzichtskaart met de opp. van de percelen;

- niet alleen beperking in bebouwde opp. maar tevens in verharde opp. opleggen.
- departement Landbouw en Visserij:
 - geen opmerkingen voor zover de contour beperkt blijft tot de bebouwde percelen in woongebied en woonpark en het naastgelegen landbouwgebied gevrijwaard wordt;
 - verder werden nog een aantal algemene aandachtspunten opgesteld.

1.1.2 inspraakreacties

Tijdens de publieke raadpleging van 60 dagen werd slechts één reactie ontvangen. Tijdens het participatiemoment kon iedereen zich vinden in de planopties van het Rup (zie verslag informatievergadering).

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE/ BEZWAAR NR.

departement Omgeving

Overeenstemming Vlaams Beleid

- Er zijn geen strijdigheden op te merken met de hogere beleidskaders en voorliggend RUP geeft uitvoering aan de bepalingen uit het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen

- De vraag wordt gesteld waarom het noordelijk gelegen perceel met eveneens een ééngezinswoning op ingeplant niet wordt mee opgenomen in het plangebied.
- De op te heffen verkavelingen dienen op het grafische plan mee te worden aangeduid.
- Voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP dient ontheffing te worden aangevraagd aan het team MER.
- De RVR-toets dient te worden doorlopen.

Ruimtelijke Planning, deputatie West-Vlaanderen

Overeenstemming met het PRS-WV

- Het RUP is in overeenstemming met de principes binnen het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Kn-H

- voor de perifere enclaves Oosthoek en het Kalf wordt voorgesteld binnen het GRS om een RUP op te maken i.f.v. behoud eengezinswoningen en het garanderen van de kleinschaligheid. Binnen dit RUP worden er geen specifieke uitspraken hieromtrent gedaan, dit dient verder te worden verduidelijkt.

Inhoudelijke opmerkingen

- Volgens de plandoelstelling is het de bedoeling om de opsplitsing van de percelen tegen te gaan, het grootschalig perceel kan volgens de vooropgestelde norm wel nog verder opgesplitst worden. Kan dit dan nog opgesplitst worden in loten kleiner dan 3500 m² en welke garanties worden er gegeven i.f.v. het behoud groene karakter ? Dit dient verder verduidelijkt te worden.
- De op te heffen verkavelingen dienen op het grafische plan mee te worden aangeduid.

VOORSTEL VAN ANTWOORD

De plancontour van onderhavig RUP zal uitgebreid worden tot aan het noordelijke perceel. De contour zal maximaal de afbakening van woon(park)gebied volgen cf. het gewestplan.

Behoud eengezinswoningen : hiermee wordt bedoeld dat de omvorming naar meergezinswoningen niet wordt toegelaten / behoud kleinschaligheid : het bestaande laagdynamisch karakter van het gebied, nl. alleenstaande bebouwing op relatief grote percelen met een beperkte bebouwingsgraad. Dit gegeven zal verduidelijkt worden.

I.f.v. maximaal behoud bestaande eigenheid plangebied en i.f.v. behoud groene karakter, zal het splitsen van percelen niet meer worden toegelaten.

OPMERKING ADVIESINSTANTIE

Ovam

- Er wordt een overzicht gegeven van de informatiebronnen over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied, welke kunnen geconsulteerd worden.
- De algemene aandachtspunten worden opgesomd, o.a. met betrekking tot overdracht risicogronden, onteigening, grondverzet, grondwaterbehandeling en eventuele bestemmingswijzigingen.

MDK

- geen opmerkingen

VLM

- Bijkomende verhardingen zijn zoveel mogelijk te vermijden. Dus niet enkel een beperking van bebouwde opp. maar tevens van verharde opp. opleggen.
- Het niet meer toelaten van meergezinswoningen zijn deels in tegenspraak met het principe dat het ruimtelijk rendement van het ruimtebeslag dient verhoogd te worden. Maatwerk is evenwel mogelijk, doch met randvoorwaarden m.b.t. architecturale kwaliteiten, groen-blauwe dooradering en beperking van de verharde oppervlakte.
- De VLM adviseert om de legende met de kaart van de opp. van de percelen aan te passen en de categorie percelen > 2000 m² verder op te delen en nog een tussen-categorie op te maken voor percelen < 3500 m². Op die manier is het duidelijk dat er slechts één mogelijkheid is tot splitsing.

Departement landbouw en visserij

- Geen bezwaren voor zover de contour beperkt blijft tot de bebouwde percelen in woongebied en woonpark en het naastgelegen landbouwgebied gevrijwaard blijft.
- Algemene aandachtspunten :
 - De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.

VOORSTEL VAN ANTWOORD

Maximale bezettingsgraden i.f.v. verharding en bebouwing zullen opgenomen worden in de voorschriften. Ook doordat het splitsen van percelen i.f.v. bijkomende bebouwing en/of het omzetten naar koppelwoningen uitgesloten wordt, zal extra verharding en/of bebouwing beperkt worden.

Het RUP is een verdere vertaling van het GRS, het BVR stelt duidelijk dat verdichting dient te gebeuren op de best mogelijke plaatsten, afhankelijk van de eigenheid en de draagkracht van het gebied. Het BRV stelt duidelijk dat ruimtelijk rendement lokaal maatwerk **vereist**, en dit zowel op perceelsniveau als voor grotere gebieden.

[Dit gegeven werd aangepast, niettegenstaande er geen verdere splitsing zal worden toegestaan, ongeacht de perceelsgrootte.](#)

De contour van het plangebied werd licht uitgebreid, doch blijft beperkt tot de contouren cf. het gewestplan inzake woon(park)gebied.

De verordening hemelwater blijft onverminderd van toepassing.

OPMERKING ADVIESINSTANTIE/ BEZWAAR NR.

- Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden, evenals alle andere milderende maatregelen (zoals bos- en natuurcompensaties) of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten.

Bewoners - eigenaar van perceel

- Belang van reactie : het splitsen van het perceel zal niet meer mogelijk zijn, waardoor de individuele rechten ontnomen worden, hierbij is er sprake van een schending van het rechtszekerheids-, vertrouwens- en continuïteitsbeginsel. De waarde van het onroerend goed zal hierdoor aanzienlijk dalen.
- Het RUP doet afbreuk aan de gevestigde eigenheid van de wijk.
 - De eigenheid van het gebied bestaat uit kleinere percelen die bebouwd zijn, slechts 6 van de 28 loten zijn groter dan de helft van de vooropgestelde splitsingsnorm van 3500 m².
 - Het oprichten van koppelwoningen en het splitsen van percelen betekent geen afbreuk aan de principes van een goede ruimtelijke ordening en staat niet per definitie gelijk aan verdichting, zo tonen de bestaande koppelwoningen binnen het plangebied dit aan. De huidige koppelwoningen manifesteren zich als één geheel.
 - Een nieuwe realistische splitsingsnorm dringt zich op, die is aangepast aan de gevestigde en historische eigenheid van het plangebied. Dit kadert bovendien in het beleid inzake ruimtelijk rendement.

VOORSTEL VAN ANTWOORD

niet van toepassing.

Dit aspect heeft geen betrekking op de ruimtelijke ordening, maar louter op financiële aspecten.

De bezwaargever stelt dat het oprichten van koppelwoningen en het splitsen van percelen geen afbreuk doet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt gerefereerd naar de 4 woningen in half-open typologie binnen het plangebied, zij maken 7% uit van het volledige woonareaal binnen het RUP.

Indien deze splitsingsdynamiek over het volledige plangebied zou worden doorgetrokken, waarbij 1200 m² als minimum wordt genomen voor mogelijkheid tot splitsing (twee van de koppelwoningen waarnaar bezwaargever refereert bestrijken samen 1180 m²) dan zou dit binnen het plangebied neerkomen op een verhoging van een 34 -tal bijkomende woningen (op basis van opsplitsing van één perceel naar twee) en voor de 2 grotere percelen betekent dit respectievelijk een 4-tal bijkomende woningen en een 18-tal bijkomende woningen. In totaal dus 56-tal bijkomende woningen, in verhouding met de 54 bestaande woningen. Dit komt dus neer op meer dan een verdubbeling van het huidige woningbestand.

Wanneer we enkel de mogelijkheid nemen om woningen op te delen naar dubbelwoningen /koppelbouw, waarbij één bestaande woning wordt opgedeeld in 2 woningen en we hanteren hierbij 1200 m² als minimum (cf. bestaand referentievoorbeld binnen het plangebied) dan resulteert dit in 38 bijkomende woningen, een verhoging van maar liefst 70%. Leggen we de lat hoger en hanteren we 1500 m² als minimum (cf. perceelsopp. bezwaargever), dan betekent dit nog steeds een verhoging van maar liefst 40% (22 bijkomende woningen). Het spreekt voor zich dat dergelijke mogelijkheid tot opsplitsing/dubbelwoningen nefast is voor de eigenheid van het gebied, naast bijkomende verharding / bebouwing en mobiliteit.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE/ BEZWAAR NR.

- Strijdigheid met beleid inzake ruimtelijk rendement
 - Door middel van het splitsen van percelen (in het kader van een realistische splitsingsnorm aangepast aan de eigenheid en het karakter van het plangebied) en het realiseren van koppelwoningen wordt het ruimtelijk rendement verhoogd in het huidige ruimtebeslag en dit met een zorgvuldig ruimtegebruik.
Het voorliggende RUP pleit voor minder doen met meer ruimte, dit door het louter oprichten van riante villawoningen zonder hierbij ruimte te laten voor koppelwoningen van een iets beperktere omvang. De gemeente schuilt zich achter het principe van “maatwerk” om andere ontwikkelingsalternatieven aan de kant te schuiven.
 - Het plangebied leent zich perfect tot de splitsing van percelen en de oprichting van koppelwoningen, daar er sprake is van een uitstekend voorzieningenniveau en goede ontsluitingsmogelijkheden.
 - Het planningsinitiatief is in strijd met de ambitie van ‘compacte stad’, beleidsplan Kn-H. Het oprichten van koppelwoningen en het splitsen van percelen staat niet gelijk aan verdichting, noch dat dit betekent dat een afbreuk aan de principes van een goede ruimtelijke ordening wordt gedaan.
 - De doelstellingen van het RUP in ontwikkeling doen afbreuk aan het beleid inzake ruimtelijk rendement.

VOORSTEL VAN ANTWOORD

De mogelijkheid tot bijkomende splitsingsmodaliteiten en/of het oprichten van koppelwoningen/dubbelwoningen staan wel degelijk gelijk aan een verregaande verdichting, lees : een bijkomende verdichting van meer dan 40% (in het geval omvorming van één woning naar 2 woningen wordt toegelaten vanaf percelen > 1500 m² i.f.v. koppelbouw/dubbelwoningen). In de conceptnota van het beleidsplan is rendementshoging één van de ontwikkelingsstrategieën, maar werd er duidelijk gesteld dat dit steeds dient te 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. Dergelijke verhoging staat haaks op de randvoorwaarde met betrekking tot de identiteit van de betrokken kern en staat eveneens haaks op de bepalingen van het richtinggevend gedeelte van het GRS, waarin gesteld wordt dat de specifieke eigenheid van de perifere enclaves dient behouden te worden.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE/ BEZWAAR NR.

- Visie van het GRS is achterhaald.
 - Het oprichten van koppelwoningen staat niet per definitie gelijk aan verdichting. Koppelwoningen doen op geen enkele manier de eigenheid van de historisch gegroeide perifere enclaves teniet.
 - Het GRS dateert van 29 april 2004 en is conform de rechtspraak van de Raad van State (RvS 22 maart 2022, nr. 253.300) verouderd. Jonge koppels wensen zich op vandaag te huisvesten in “kleinere” woningen. Een koppelwoning beantwoordt – in het licht van de stijgende vastgoedprijzen – perfect aan de actuele noden van bijvoorbeeld jonge gezinnen die zich op vandaag wensen te huisvesten in de gemeente Knokke-Heist.
 - Het kan onmogelijk de bedoeling zijn om bepaalde doelgroepen (zoals jonge koppels en jonge gezinnen) door middel van het RUP uit te sluiten. Dit wordt nochtans wel gedaan met de ontwikkeling van het RUP zoals het op vandaag voorligt.
 - Bovendien staat de visie van het GRS in contradictie met de doelstellingen van het RUP. Het GRS wenst tweede verblijven met vraag tot schaalvergroting buiten spel te plaatsen, terwijl het RUP net de huisvesting van jonge gezinnen tegenwerkt door enkel en alleen riant villawoningen toe te laten.
 - Uit artikel 2.1.2, §3 VCRO vloeit voort dat onvoorziene ontwikkelingen van ruimtelijke behoeften een uitweg kunnen bieden om af te wijken van de richtinggevendende bepalingen van een structuurplan

VOORSTEL VAN ANTWOORD

Binnen het plangebied zijn er vandaag 2 panden welke opgesplitst zijn in telkens 2 woningen (half-open bebouwing), m.a.w. 7% van het totale woningenbestand binnen het plangebied. De mogelijkheid tot het omvormen naar koppelwoningen/dubbelwoningen (waarbij het perceel al dan niet gesplitst wordt maar waar de woning in 2 verdeeld wordt) creëert bijkomende verharding (2 opritten, 2 terrassen,...), meer mobiliteit en dynamiek en bij nieuwbouw grotere bouwvolumes, hetgeen induist in behoud van de specifieke eigenheid, nl. grotendeels alleenstaande villabebouwing op relatief grote percelen.

Het is niet correct om te stellen dat de maatregelen van het RUP, nl. het splitsen van percelen en/of splitsen van woningen i.f.v. koppelbouw/dubbelwoning, bepaalde doelgroepen zoals jonge gezinnen, uitsluiten. Deze kunnen zich nog steeds in onderhavig plangebied vestigen.

De gronden binnen onderhavige site zijn zeer gegeerd, o.a. door de tweede verblijfsmarkt, en maken, gelet op de specifieke ligging nabij Knokke-dorp en 't Zoute, deel uit van één van de duurste marktsegmenten van de gemeente. De gemeente zelf is één van de duurste gemeente inzake vastgoedprijzen. Dit maakt uit puur winstbejag de druk op het verder splitsen van percelen en/of het omvormen naar dubbelwoningen binnen het plangebied zeer hoog. Om deze druk tegen te gaan werd aldus in het GRS opgenomen dat het behoud van de eigenheid en morfologie voor het plangebied dient voorop te staan.

Zoals reeds eerder gesteld betekent het omvormen van ééngezinswoningen in open typologie naar twee koppelwoningen/dubbelwoning wel degelijk een impact op de eigenheid van het gebied en beantwoordt dit ruimschoots aan de definitie van ‘verdichting’ of ‘rendementsverhoging’ (= meer doen op minder ruimte).

Bezwaargever refereert naar één voorbeeldproject van koppelbouw (met splitsing van perceel), indien we dit projecteren op het plangebied en voor alle percelen > 1200 m² een omvorming toelaten naar een koppelwoning/dubbelwoning, betekent dit een toename van 38 bijkomende woningen, terwijl er momenteel 54 woningen zijn. In het geval van percelen > 1500 m² resulteert dit nog steeds een toename van 22 bijkomende woningen.

Los van het aantal bijkomende woningen, betekenen deze verregaande mogelijkheden een significante wijziging in perceelsconfiguratie indien we het splitsen van perceel toelaten (zoals in de referentievoorbeelden). Terwijl momenteel maar 30 % percelen < zijn dan 1000 m², zal door bovenstaande mogelijkheden dit wijzigen naar ± 85% (bij mogelijkheid tot koppelbouw met splitsing van perceel vanaf 1200m²). **Het verder opsplitsen van percelen naar kleinere percelen voor bijkomende woningen en/of het omvormen naar koppelwoningen/dubbelwoningen druist dus wel degelijk in tegen deze specifieke eigenheid van het plangebied.** Deze stelling is vandaag de dag nog steeds actueel en kreeg een verdere vertaling in het beleidsplan Ruimte van de gemeente (fase conceptnota).

