



KNOKKE-HEIST RUP WIJK MEERLAAN

OKTOBER 2017

plan.id. 31043_214_00020_00001

**algemeen directeur**

Geert Sanders

coördinator**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

Katrien Vervaet

datum	aanpassing fase
maart '15	Opmaak schetsontwerp
nov '15	Opmaak voorontwerp
mei '16	Aanpassing voorontwerp i.f.v. plenair overleg
feb '17	Aanpassing voorontwerp naar ontwerp i.f.v. voorlopige vaststelling GR
okt'17	Aanpassingen ontwerp naar aanleiding van adviezen en bezwaren openbaar onderzoek



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 23/02/2017

de secretaris,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het ontwerp RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen
van 19 juni 2017 tot 17 augustus 2017

de secretaris,

de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 25 oktober 2017

de secretaris,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



INLEIDING	2
1. beslissing tot opmaak	2
2. motivering tot opmaak	2
3. in uitvoering van GRS	2
FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT	3
1. situering	3
2. ruimtelijke fragmenten	5
3. bestaande ruimtelijke structuur	8
JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	16
1. juridisch kader	16
2. vergunningen	19
PLANNINGSCONTEXT	21
1. op vlaams niveau	21
2. op provinciaal niveau	21
3. op gemeentelijk niveau	23
GEWENSTE STRUCTUUR PLANOPZET	27
1. concepten	27
2. uitleg planopbouw zonering	28
TOETSING	29
1. watertoets	29
2. toetsing aan structuurplan	29
3. trage wegentoets	31
4. natuurtoets	31
OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	33

5.	limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.....	33
----	--	----

RUIMTEBALANS PLANSCHADE PLANBATEN	33
--	-----------

PLANPROCES	34
-------------------	-----------

1.	beslissing tot opmaak	34
2.	voorontwerp	34
3.	ontwerp.....	35
4.	behandeling adviezen.....	35
5.	behandeling bezwaarschriften	35

BIJLAGE	39
----------------	-----------

1.	ontheffingsbeslissing + screeningsnota	39
2.	Verslag plenaire vergadering + adviezen	39

ARTIKEL 0: BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN	43
---	-----------

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN	47
--	-----------

ARTIKEL 2: ZONE VOOR VILLA-APPARTEMENTEN	52
---	-----------

ARTIKEL 3 : ZONE VOOR NATUURGEBIED	55
---	-----------

ARTIKEL 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	56
--	-----------

ARTIKEL 5 : ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN PLEINEN	57
--	-----------

TOELICHTINGSNOTA

INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 21/06/2013 om de opdracht tot opmaak 'rup wijk Meerlaan' te gunnen aan WVI.

2 motivering tot opmaak

De voorschriften dienen te worden geactualiseerd en afgestemd op de stedenbouwkundige verordening en bestaande rups in de omgeving, nl. rup Duinbergen Kust, rup Wijk Casino en rup Wijk Stadhuis. Verder wordt het resterende erfgoed geëvalueerd en eventueel verankerd als erfgoed in het rup.

3 in uitvoering van GRS

Onderhavig uitvoeringsplan wordt opgemaakt conform de ruimtelijke visievorming en ontwikkelingsperspectieven van het plangebied binnen het GRS (goedgekeurd door de Deputatie in zitting van 2 december 2005 (BS 22/02/2005).

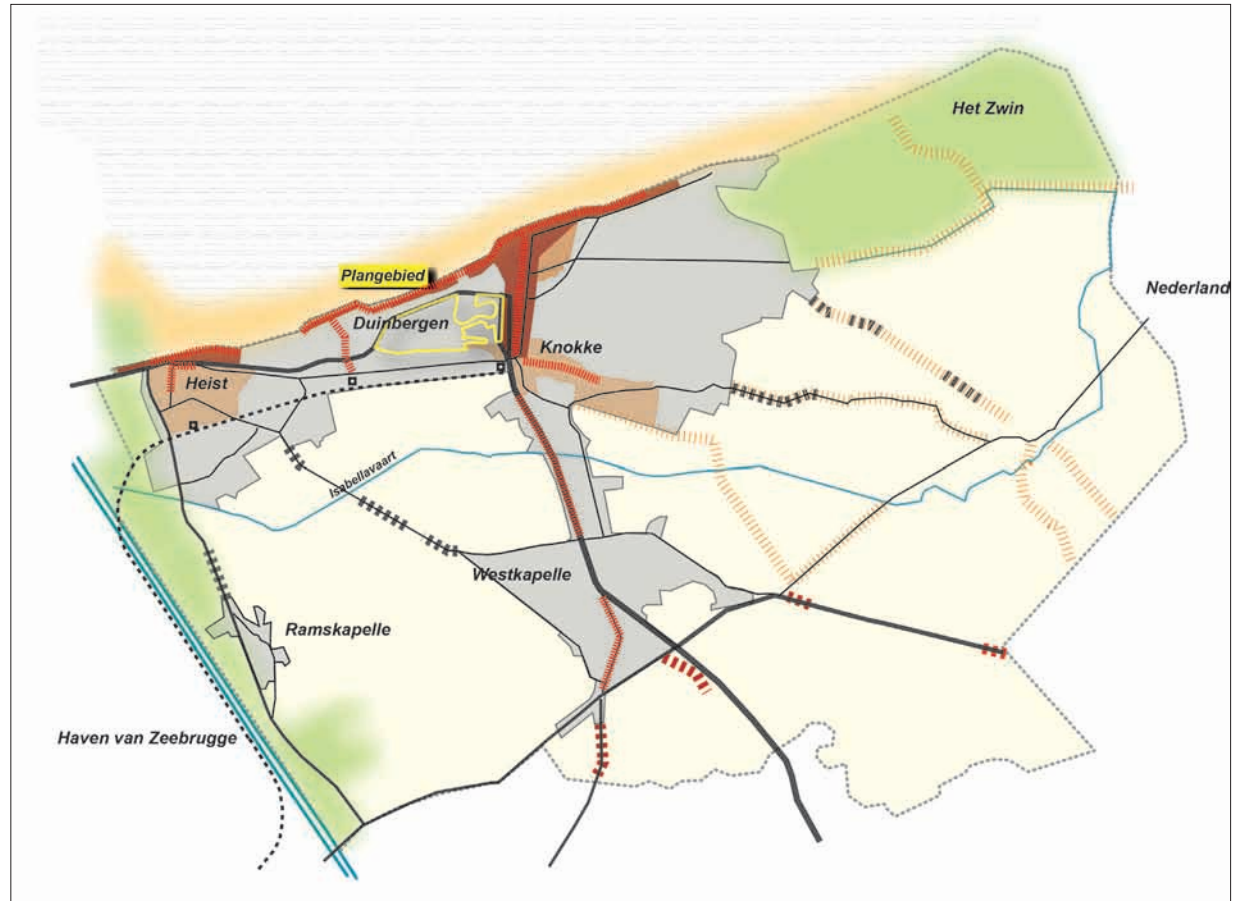
FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 situering

Het plangebied situeert zich enerzijds tussen het bebouwd weefsel van de stadsstructuur van Knokke en van Duinbergen (horizontale benadering) en anderzijds tussen de hoogbouw en villa-appartementen ten noorden van de Elizabetlaan en de kleinschalige villa-bebouwing ten zuiden van de Arcadelaan (vertikale benadering).

Het plangebied grenst aan:

- ten noorden: de Elizabetlaan
- ten zuiden: de Arcadelaan - de bedding van de kusttram - het Anna Bochplein
- ten oosten: de Elizabetlaan
- ten westen: de Koningslaan





situering plangebied

bron: orthofoto W.-VI. (AGIV, juli 2012)

2 ruimtelijke fragmenten



- Binnen deze open villa-structuur worden volgende fragmenten onderscheiden :
 - het groen gegeven van Park 58 (foto's 9 - 10 - 11) met aanpalende drinkwatervoorziening (foto's 12 - 13).
 - het cultureel centrum Scharpoord met bijhorende tuin/parkzone (foto's 14 - 15) en de (voormalige) administratieve gebouwen van het kadaster, (foto 16) niet behorende tot het plangebied
 - de villa 's (-appartementen) met exclusief karakter ter hoogte van het Zegemeer (foto's 4 - 5 - 6)
 - de villa-appartementen t.h.v. de Elizabetlaan / Kapellaan (foto's 7 - 8)

Het plangebied bestaat in hoofdzaak uit één duidelijk te onderscheiden globale structuur, nl. villabebouwing in open typologie (foto's 1 - 2 - 3).

Deze zone sluit noordelijk, westelijk en deels zuidelijk aan met de villabebouwing buiten het plangebied. T.h.v. de oostelijke grens, de Koningslaan wordt de overgang gevormd naar de meer stedelijke middel-hoogbouwstructuur van Knokke.



1	2	3
4	5	6
7	8	

9	10	11
12	13	14
	15	16



3 bestaande ruimtelijke structuur

3.1 morfologie en typologie

Het plangebied wordt naar bebouwingstypologie en morfologie in hoofdzaak gekenmerkt door open - tot halfopen bebouwing, in functie van ééngezinswoningen. Enkel t.h.v. de Elizabetlaan, t.h.v. de Kapellaan en op sommige plaatsen sporadisch in het plangebied, bevinden er zich meergezinswoningen. Dubbelwoonsten (= de mogelijkheid om twee eengezinswoningen via koppelbouw op één perceel te realiseren, zie verder) situeren zich in hoofdzaak verspreid ter hoogte van het Zegemeer.

■ bouwhoogte

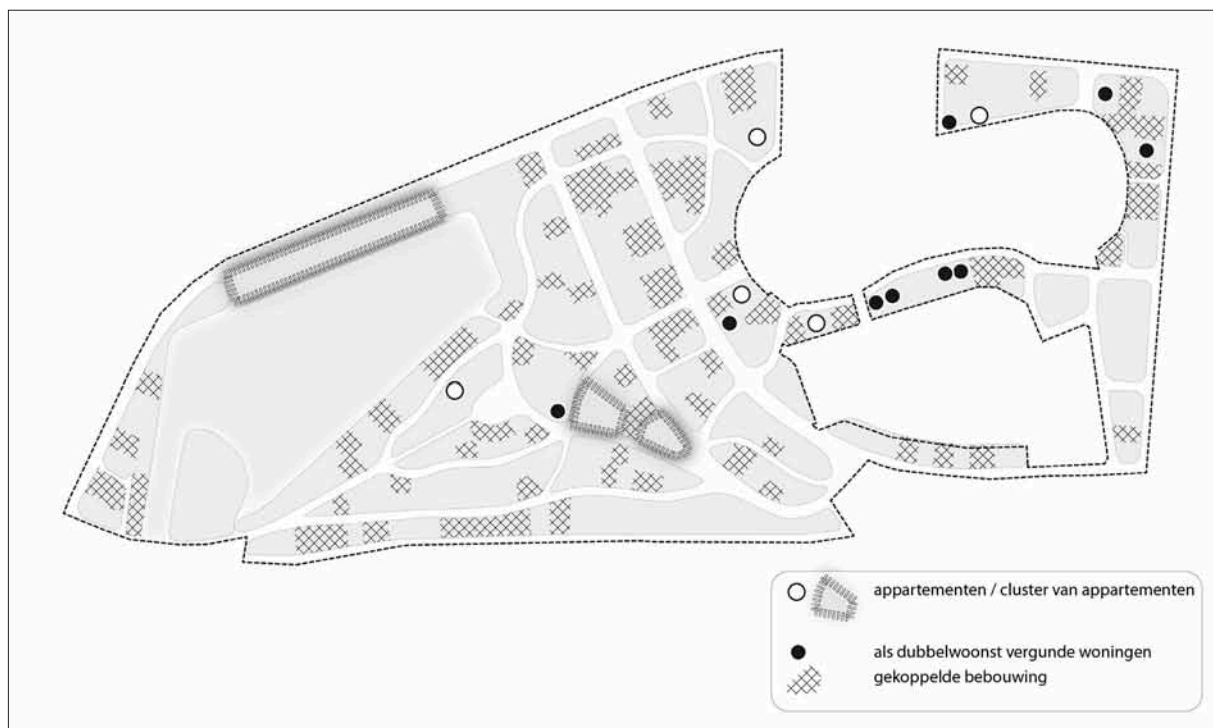
De bouwhoogte binnen het plangebied bestaat grotendeels uit 1 à 2 bouwlagen i.f.v. de eengezinswoningen en tot 3 bouwlagen i.f.v. de meergezinstypologie.

■ waardevol patrimonium

- Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten.
- Enkele gebouwen zijn opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed (VIOE, vroeger IAP) :
 - relict 58419, Margrietenpad 2-4, modernistische villa Coin Perdu (1)

- relict 58375, Arcadelaan zonder nummer, watertoren (2)
- relict 58376, Arcadelaan zonder nummer, Onze Lieve Vrouwekapel uit 1863 (3)
- relict 58460, Eeuwfeestlaan 23, modernistische villa (4)
- relict 58567, Elizabetlaan 178, hoekcomplex Duinhof (5)
- relict 58576, Meerlaan 58-60, villa (6)
- relict 58572, Meerlaan, twee koperen sculpturen Nieuwe Morgen (7)
- relict 58575, Meerlaan 32, Cultureel Centrum Scharpoord (8)
- relict 58570, Lispannelaan 3, twee onder één dakvilla (9)
- relict 58563, Elizabetlaan 148, villa Termondia (10)
- relict 58669, Koningslaan 73-75, villa's Monique en Manette (11)
- relict 58571, Lispannenlaan 4-6, twee-onder-één-dakvilla, Laetitia en Njambo (12)
- relict 58668, Koningslaan 63-65, villa's Bonne Mère en Bon Père (13)
- relict 58667, Koningslaan 49, villa in cottagestijl (14)

1	2	3	4	5	6
7	8	9	10		
11	12	13	14		





■ bouwkundig geheel

Park 58 met bij horende watertoren en reservoirs zijn binnen de vastgestelde inventaris opgenomen als bouwkundig geheel.

'Park met onregelmatige vorm tussen de Elizabetlaan en de verkaveling ten zuiden van de Arcadelaan. Het geheel is opgesplitst in twee delen: een ongemoeid gelaten gebied met zeldzame duinenvegetatie en een gedeelte met kunstmatige aangroei.'

■ grootte gebouwen/percelen

De meeste residentiële gebouwen hebben een bebouwingsoppervlakte variërende tussen de 100 à 200 m². Slechts 7% kent een grotere oppervlakte dan 250 m². Deze situeren zich in hoofdzaak t.h.v. de meergezinswoningen aan de Elizabetlaan.

Het plangebied kent, globaal gezien en gelet op de typologie (eengezinswoningen in open structuur / koppelbouw), een vrij kleine perceelstructuur. Meer dan de helft van de percelen is nl. < 600 m².

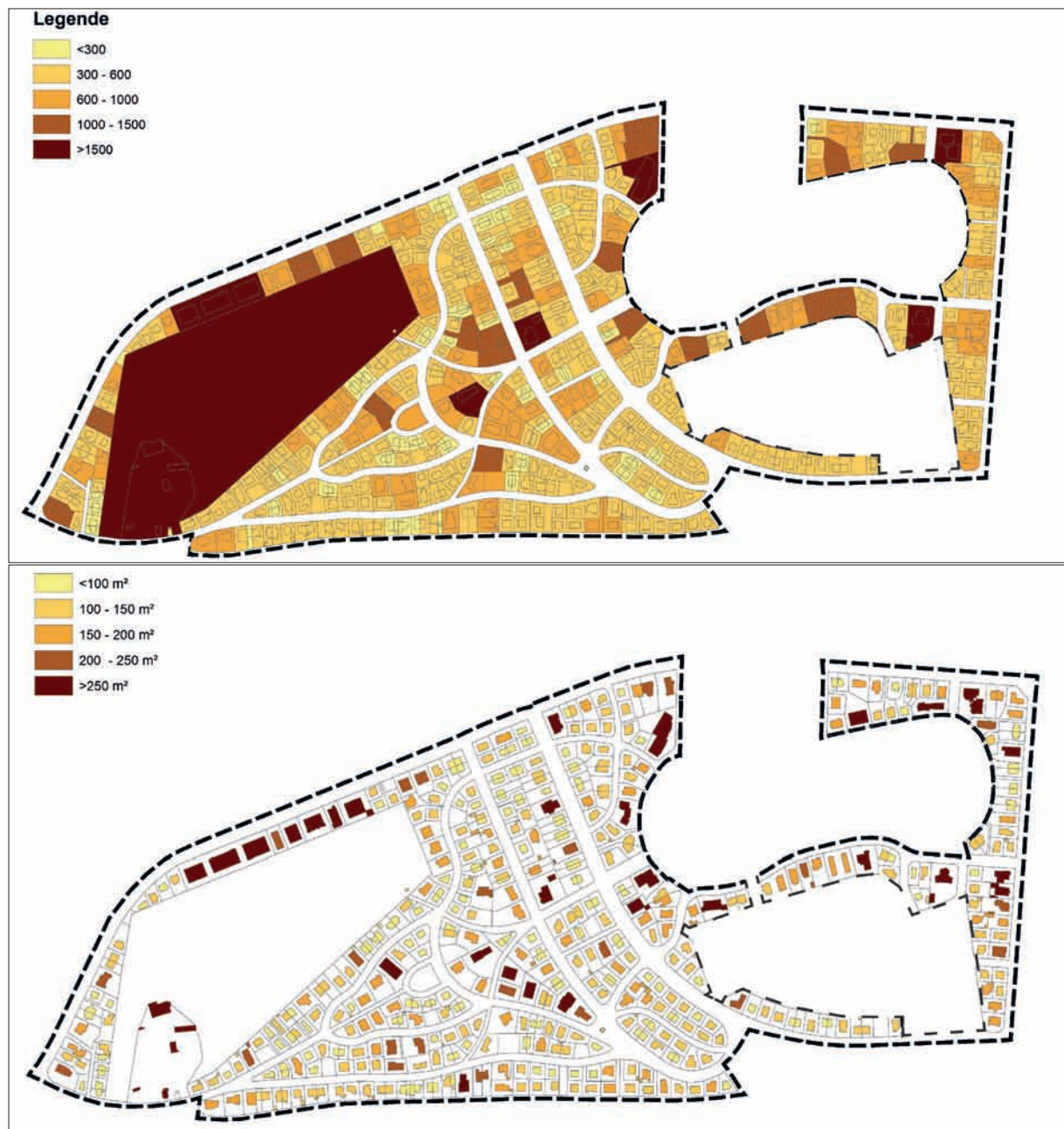
■ terreinbezetting

De huidige terreinbezetting binnen het plangebied is grotendeels kleiner dan 30%. Uitzonderingen worden gevormd voor de percelen i.f.v. koppelbouw / tweewoonsten en voor de bestaande appartementen binnen het plangebied.

kaart : bouwkundig erfgoed

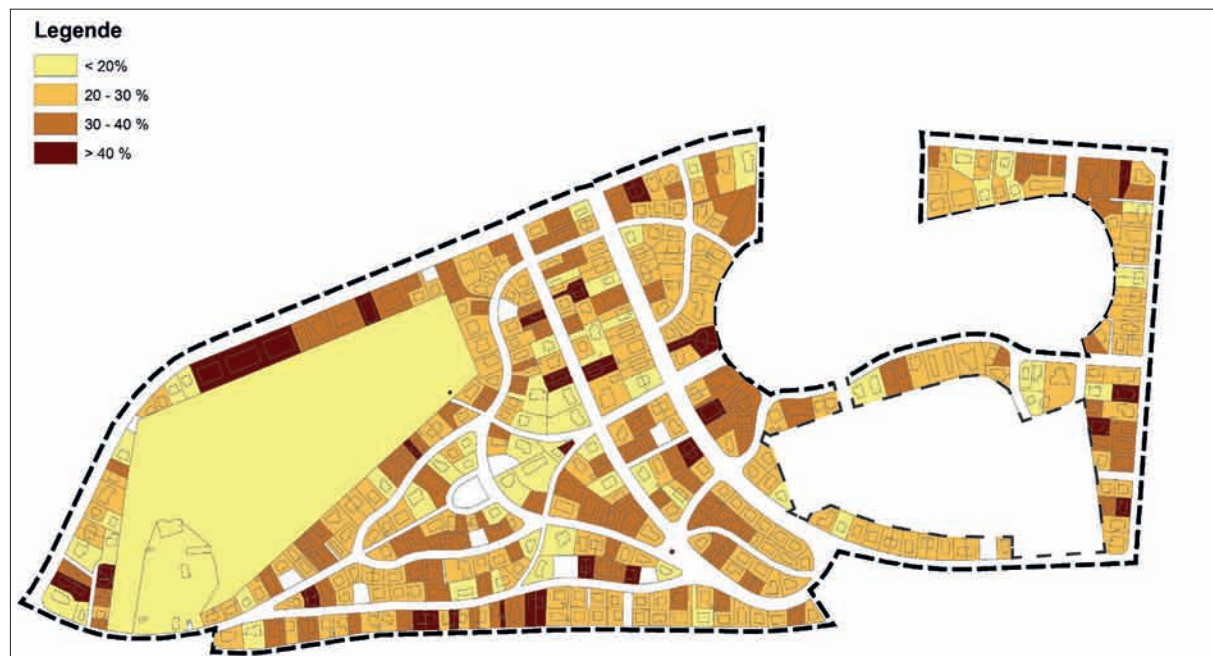
bron: Bouwkundig erfgoed (VIOE, jan 2010)





grootte percelen (m²)	aantal	%
< 300	84	17
300-600	296	60
600-1000	79	16
1000-1500	20	4
> 1500	12	2
totaal	491	

grootte gebouwen (m²)	aantal	%
< 100	172	36
101-150	171	36
151-200	74	16
201-250	23	5
> 250	34	7
totaal	474	



terreinbezetting (%)	aantal	%
< 20	63	13
20-30	235	50
30-40	133	28
> 40	40	8
totaal	471	

3.2 activiteiten

Activiteiten ter hoogte van het plangebied zijn zeer beperkt.

- Behoudens enkele handelsactiviteiten, kenmerkt het plangebied in hoofdzaak een residentiële functie.
- De zone i.f.v. drinkwatervoorziening t.h.v. de Arcadelaan, deels aansluitend met Park '58. De waterwinning in Park '58 werd in 1984 stilgelegd, het distributiegebied wordt momenteel bediend met water van TMVW.

Buiten de Watertoren zijn er nog 2 reinwaterkelders of reservoirs. Het kleinste werd gebouwd in 1971 en heeft een inhoud van 400 m³. Het tweede grotere reservoir met bijhorend pompinstallatie werd in 1995 gebouwd en heeft een inhoud van 3500 m³.

Door de aanwezige druk die afkomstig is van reservoirs van TMVW, die in het binnenland op een hoogte liggen van ongeveer 125 m boven de zeespiegel, stroomt het aangekocht water rechtstreeks naar de Watertoren. Indien de druk lager is (vooral in de zomer) wordt het water naar de ondergrondse reservoirs gevoerd, hydrofoorpompen treden dan in werking om het water naar de Watertoren te pompen.

Het water kan ook rechtstreeks via drukregelaars naar de abonnees gevoerd worden. Dit gebeurt wanneer de Watertoren buiten dienst is voor onderhoud.

De reservoirs dienen niet enkel als opslagplaats voor het aangevoerde water, maar vormen ook een buffer of reserve bij tijdelijke piekverbruiken.

- Niet behorende tot, maar centraal gepositioneerd t.a.v. het plangebied, bevindt zich het cultureel

centrum Scharpoord, t.h.v. de Meerlaan. Het gebouwencomplex (ca.30.000m³) omvat een technisch volledig uitgeruste schouwburg met toneeltoren (426 zetels), twee tentoonstellingsruimten (1500 m²), de openbare bibliotheek, 10 vergader- & cursuslokalen waaronder 2 danszalen en technische, administratie- & onthaalruimten. Het gebouw “Cafécultuur” werd in 2002 gebouwd in de Scharpoordtuin (20.000m²). Ter hoogte van deze site bevindt zich tevens een school, het financiëgebouw (momenteel leegstaand) en huisvesting voor senioren.

3.3 natuurlijke / landschappelijke structuur

- **Park 58** is gekarteerd als biologisch zeer waardevol (duindoornstruweel, kalkrijk duingrasland). Het duingebiedje ‘Park 58’ is het enige resterende middenduin op grondgebied van de gemeente dat ook effectief in functie van de rijke duinflora beheerd wordt. Het gebied dankt zijn naam aan de wereldexpo van 1958, waarbij een deel van het duingebied als park werd ingericht. Een deel van het oorspronkelijke duingebied bleef evenwel bewaard onder de vorm van schrale, vrij kalkrijke duingraslanden en duinstruweel. De flora op deze schrale duingraslanden is bijzonder rijk. Het volledige beheer van de duingraslanden en struwelen berust nu bij Natuurpunt, terwijl de gemeente instaat voor het onderhoud van de verharde paden en het aangeplante plantsoen. Het gebied is volledig vrij toegankelijk, mits het nodige respect voor de aanwezige natuurwaarden. Het parkgebied behoort, volgens de landschapsatlas, tot de relictzone ‘duinen Oostkust’. Relictzones zijn gebieden met een vrij gaaf karakter, waar het landschap nog een belangrijke

interne samenhang vertoont en dat niet ingrijpend gewijzigd is door moderne ingrepen.

Niet behorende tot het plangebied, maar aanpalend :

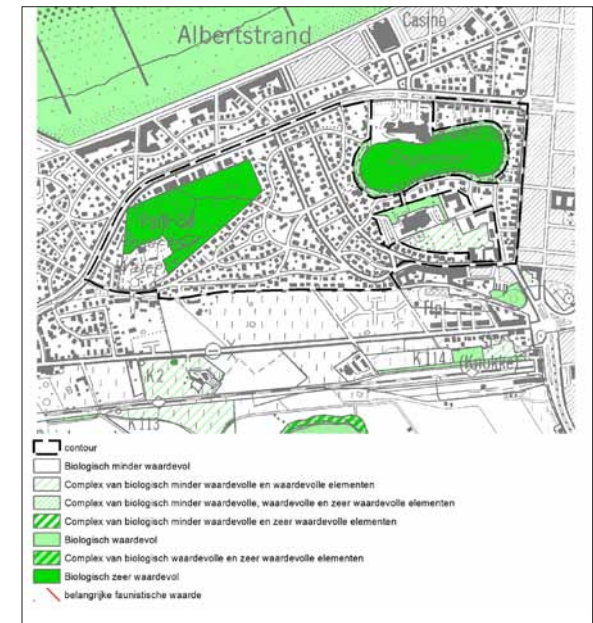
- **Het Zegemeer** is gekarteerd volgens de biologische waarderingskaart als biologisch zeer waardevol (eutrofe plas met natuurlijke oevers - bermen, perceelsranden, stroken met elementen van rietkragen). De bomenrij rond het Zegemeer is gekarteerd als biologisch waardevol (bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg).



kaart : landschapsatlas

bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, 2001

- De onbebouwde tuinzone **rond het Cultureel centrum Scharpoord** richting Zegemeer, werd gekarteerd als biologisch waardevol (populieren-aanplant op droge grond met struikgewas). De parkzone ten zuiden van het cultureel centrum is gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (park), het gebied ten noorden ervan als biologisch waardevol.



kaart : geïntegreerde biologische waarderingskaart versie 2.2, bron: INBO, 2014

3.4 verkeersstructuur

De Elizabetlaan, ten noorden van het plangebied, vormt de verbindingssader die Heist, Duinbergen, Knokke met elkaar en met andere badsteden (richting Zeebrugge) verbindt. Deze weg wordt bijgevolg gekenmerkt door een breed wegprofiel (twee rijstroken per rijrichting) met in het midden de trambedding i.f.v. de kusttram. De Meerlaan, de dwarse ader die het plangebied in twee verdeelt, verzamelt het interne verkeer naar het hogere verkeersnet, nl. de Elizabetlaan en de Koningslaan.

parkeren

De meeste bouwpercelen kennen een private inrit i.f.v. parkeren. Constructies i.f.v. parkeren zijn grotendeels geïntegreerd in het bestaand bouwvolume, ofwel bovengronds, ofwel (deels) ondergronds.

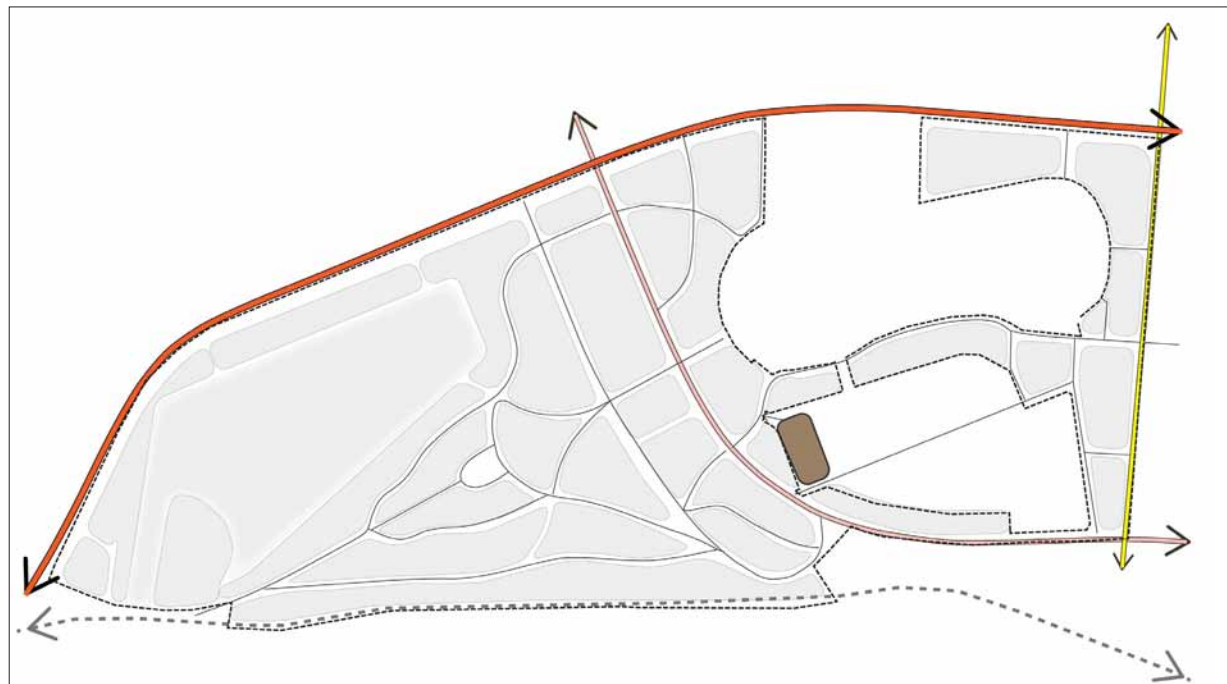
T.h.v. de bestaande meergezinswoningen aan de Elizabetlaan wordt ondergronds geparkeerd.

Het openbaar domein wordt voor een groot deel ingenomen i.f.v. parkeren.

T.h.v. de Elizabetlaan wordt langsgeparkeerd, grotendeels i.f.v. bezoekers.

Inzake parkeerbeleid gemeente, bevindt het plangebied zich integraal in de toeristische, groene zone. Dat wil zeggen dat het parkeren betalend is in het weekend, de schoolvakanties en op feestdagen. De personen wonend of werkzaam in een parkeerzone kunnen parkeervergunningen/ abonnementen aankopen.

Op de parking t.h.v. het cultureel centrum Scharpoord kan er maximum 4 uur geparkeerd worden (blauwe zone).



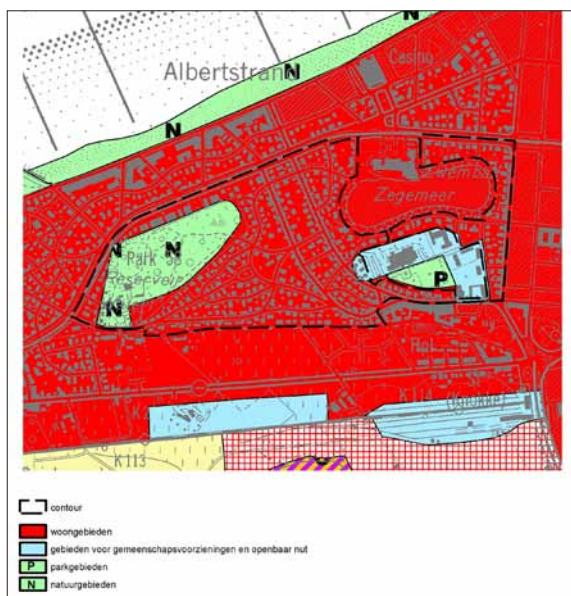


JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1 juridisch kader

1.1 gewestplan

Het bebouwd weefsel binnen het plangebied is, volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977), grotendeels opgenomen in een zone voor woongebied. Het park 58 is, samen met de watertoren i.f.v. drinkwatervoorziening, opgenomen in een zone voor natuurgebied.



kaart : gewestplan

bron: RWO, 2014

1.2 BPA's

Het plangebied heeft betrekking op twee BPA's, nl. het BPA nr. H-14 Duinbergen - Waterkasteel, goedgekeurd MB 18/12/1991 en het BPA nr. K-02 Wijk Zegemeer, goedgekeurd MB 23/06/1988.

In beide planopzetten wordt het bestaand open bebouwingsweefsel grotendeels opgenomen in een zone i.f.v. alleenstaande of gekoppelde woonzone met geringe dichtheid.

Binnen het BPA wijk Zegemeer wordt de optie open gelaten om binnen deze zone 'dubbelwoningen' te creëren, nl. een gebouw i.f.v. 2 ééngezinswoningen, zonder splitsing van het bouwperceel (voor percelen > 600 m²).

De watertoren en onmiddellijke omgeving, alsook het cultureel centrum Scharpoord en aanpalende gebouwen, zijn opgenomen in een zone i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen. Specifieke bepalingen werden opgenomen i.f.v. bezetting en bouwhoogte. Park '58 kreeg de bestemming van natuurpark met openbaar karakter.



BPA-contour(en)

bron: MVG - AROHM, 1999

1.3 RUP's

Ten noorden van het rup bevindt zich het rup Duinbergen-kust (ggk 23/12/2010) en het rup Wijk Casino (ggk 12/02/2015) . Ten oosten van het plangebied het rup Wijk Lippenslaan (ggk 28/02/2013) en het rup Wijk Stadhuis (in opmaak).

Ter hoogte van het Zegemeer is het rup Reserve Zegemeer (ggk 16/11/2006) van toepassing.

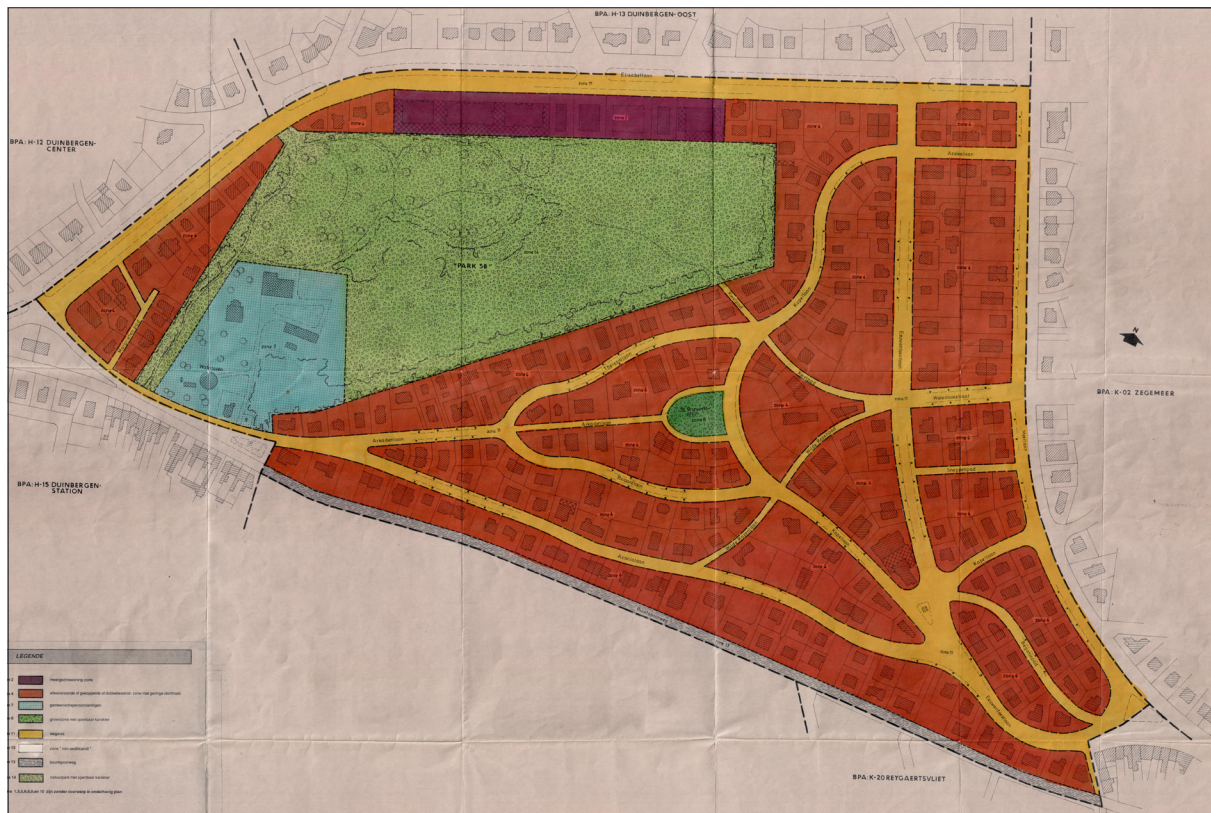
1.4 Habitat- en vogelrichtlijngebied, duinendecreet

Het natuurgebied Park 58, alsook de zone ter hoogte van de watertoren en waterreservoirs en bijhorende ruimte, zijn opgenomen als habitatrichtlijngebied, met de volgende duinhabitats :

- 2180 : beboste duinen van het Atlantische gebied
- 2160 : duinen met Duindoorn.

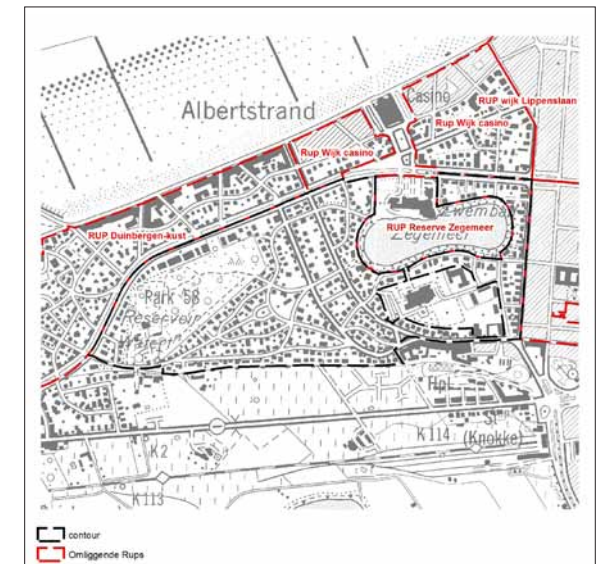
1.5 beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Niet van toepassing.



kaart : BPA-contour(en)

bron: MVG - AROHM, 1999



kaart : RUP's (in opmaak)

1.6 atlas der buurtwegen

Een deel van de acacialaan valt samen met de Chemin n° 13.



kaart : atlas der buurtwegen

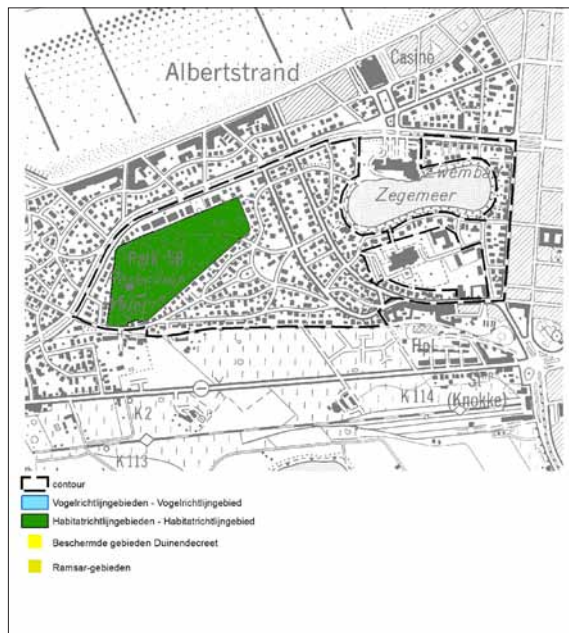
bron: provincie W.-Vl., 1841-1850

1.7 verordeningen

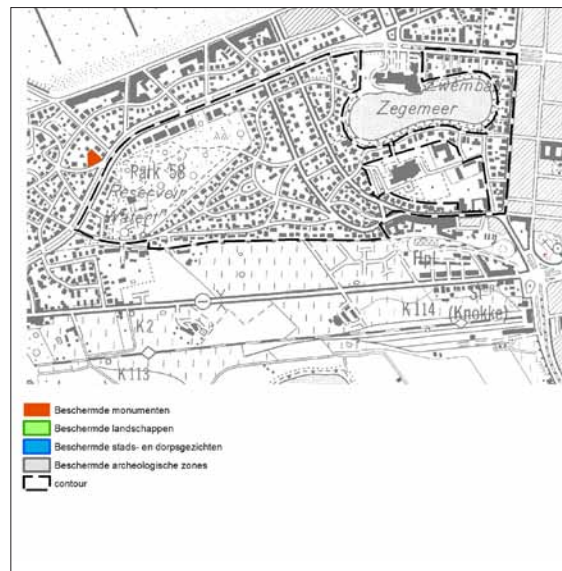
- Stedenbouwkundige verordening op het uitvoeren van werken in de toeristische zone van Knokke-Heist (GR 27/06/2002)
- Bouwverordening betreffende de tijdelijke afsluitingen tijdens de uitvoering van bouw- en afbraakwerken (GR 26/03/91)
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GR 27/04/06)

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd opgemaakt om duidelijkheid te scheppen en om alle bestaande bouwverordeningen samen te brengen in één document. Het bevat bepalingen rond de volgende aspecten :

- algemene bepalingen rond ontvangst - of zendmasten / technische installaties, mezzanines of tussenverdiepingen, terreinreliëf en peil gelijkvloers, vrijwaring van het openbaar domein, minimale woonoppervlaktes (min. 50 m² nuttige vloeroppervlakte, met een globaal gemiddelde van min. 60 m²) en interne bouwhoogtes,
- algemene kwaliteitseisen bij midden- en hoogbouw : gemeenschappelijke gangbreedtes, liften, balustrades / terrasleuningen / fietsenberging en afvalberging / materiaalgebruik voor de gevel en het dak / schouwvolume
- uitbouwen t.a.v. voor- en achtergevel bij middenen hoogbouw ingeval van gesloten bebouwing garages bij midden- en hoogbouw
- dakvolumebepalingen bij midden- en hoogbouw
- ondergrondse garages en constructies bij open- en halfopen bebouwing
- afwerken van vrijblijvende delen van de gemene muren



kaart : habitatrichtlijngebieden, bron ANB, 2013



kaart : beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten

bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, 25/01/2016

- tijdelijke afwerking van gevels van leegstaande panden en gesloten geveldelen met reclaimedoeken
- afsluitingen
- het verharderen van de grond die gelegen is tussen de bouwlijn en de rooilijn en/of het gewoonlijk gebruiken van deze grond voor het stallen van voertuigen.
- bronbemaling

De twee BPA's dateren van voor de goedkeuring van onderhavige verordening en hebben bijgevolg betrekking op heel wat van bovenstaande aspecten. De gemeentelijke bouwverordening wordt momenteel (gedeeltelijk) herzien.

2 vergunningen

2.1 verkavelingsvergunning

Volgende verkaveling wordt opgeheven :

- V/196/1 – Van Oevelem Jan - 07/03/1974
- V/533/1 - Studiebureau Borghart nms Van De Ven - 29/10/2004
- V/091/1 - Cloots François - 09/02/1966 (huisnr 2-3)
- V/310/1 - De Laet Christaens - 05/04/1984
- V/086/1 - E.R.C.E. N.V. - 22/12/1965
- V/112/1 - Vanhove Maurice - 22/11/1966
- V/117/1 - Houssiau Cloots - 08/02/1967
- V/195/1 - Van Oevelem Jan - 28/02/1974
- V/204/1 - Denies (beheerder S.I.K.B. N.V.) - 03/04/1975
- V/097/1 - Warlop Aimé - 16/03/1966
- V/129/1 - De Groef René (N.V. Soc. Imm. Knokke Balnéaire) - 20/09/1967
- V/343/1 - Woestyn Eric - 12/10/1987
- V/381/1 - V.A.S. bvba - 15/03/1990
- V/532/1 - Roberfroid (Van Caenegem Jacques) - 15/10/2004
- V/557/1 - Studiebureau Borghart nms bvba Retake - 15/07/2005

De motivatie om de bestaande verkaveling op te heffen bestaat erin om :

- één duidelijk werkbaar juridisch instrument te krijgen, waarbij de voorschriften voor iedereen dezelfde zijn;
- duidelijke en eenvoudige informatie te kunnen geven aan bouwheren, architecten, burgers, investeerders, notarissen, ...;

- niet geconfronteerd te worden met strijdige voorschriften van oudere verkavelingen;
- tegemoet te komen aan de hedendaagse normen van wonen (bv. zwembad, tuinhuis,...)

1 op vlaams niveau

1.1 RSV

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

1.2 woningbouw- en woonvernieuwingsgebied

Het plangebied is aangeduid als woningbouwgebied.

2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

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

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

De Elizabetlaan (de N34) werd geselecteerd als secundaire weg type 2, tot het kruispunt Koningslaan..

Het verstedelijkt gebied werd geselecteerd als stadslandschap van het stedelijk netwerk 'de Kust', het duingebied t.h.v. het Directeur Generaal Willemspark werd geselecteerd als open ruimte-wig.

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.

herziening PRS

Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het provinciaal ruimtelijk structuurplan in herziening te stellen.

De decretale procedure van deze herziening is intussen opgestart.

Op 28 juni 2012 heeft de provincieraad het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan voorlopig vastgesteld. Dit addendum werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat doorging van 17 oktober 2012 tot en met 14 januari 2013. Het addendum werd uiteindelijk door de minister goedgekeurd op 12 februari 2014.

In grote lijnen bevat de herziening volgende punten :

- Een reeks aanpassingen ten aanzien van nieuwe wetgeving en de wijziging van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- Actualisering van strategische projecten en door de deputatie gehanteerde beleidskaders
- Een bijsturing van de kernselectie door vereenvoudiging van de categorieën en een bijkomende selectie van kernen
- Een bijsturing van de natuurverbindingsgebieden
- Het aanduiden van toeristische-recreatieve knooppunten in het buitengebied.

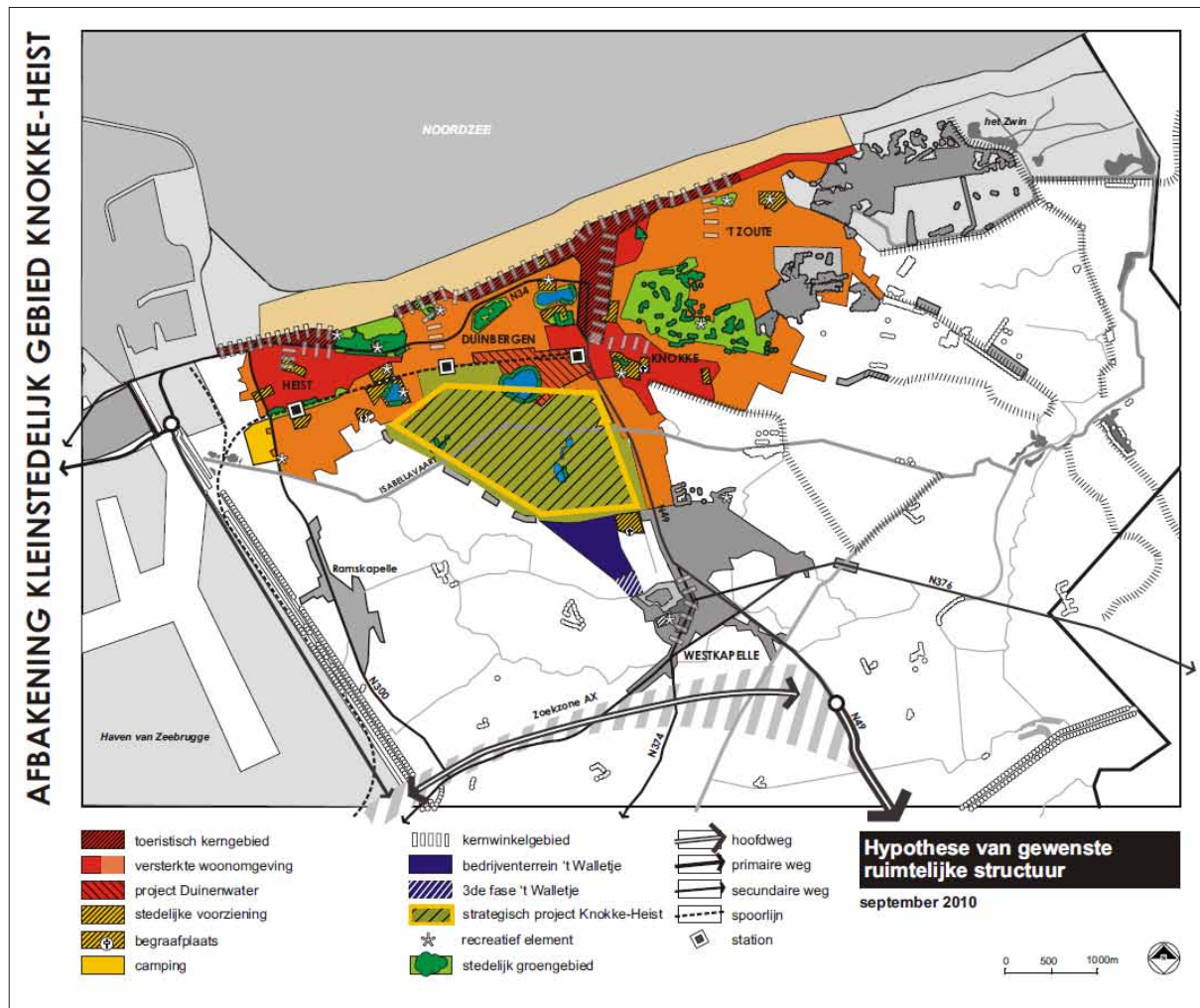
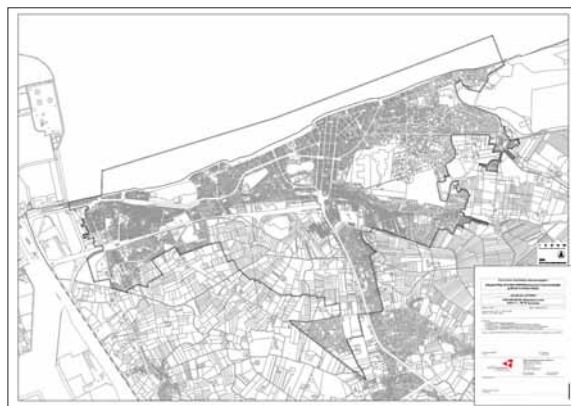
De herziening heeft, met betrekking tot het plangebied, geen consequenties.

2.2 afbakeningen

De deputatie heeft op 29 november 2007 het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist goedgekeurd.

Het ontwerp prup 'Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist' werd voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 23 december 2010.

Het plangebied maakt integraal deel uit van het stedelijk gebied, goedgekeurd door de Vlaamse Regering, 13/03/2012.



3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

■ de Elizabetlaan, drager van toeristisch gebouwen, RD p. 81

De Elizabetlaan vormt op bepaalde plaatsen een sterke barrière. De dwarsende voetgangersbewegingen (van en naar het strand) komen in conflict met de auto- en tramverplaatsingen parallel met de zee.

Gevaarlijke conflictpunten situeren zich in hoofdzaak ter hoogte van het centrum van Heist, Park 58 en ter hoogte van de as Casino – Reserve. Daarom doet de gemeente aan de hogere overheid de suggestie om de verbindende functie van de Elizabetlaan te verlagen, gedeeltelijk door de realisatie van de Ax, waardoor er op termijn meer ruimte zal vrijkomen voor een nieuwe uitbouw met doortocht te Heist en aanpassingen op het volledige traject van de N34.

■ aandacht en ruimte voor stedelijk en randstedelijke groenelementen (RD p. 30)

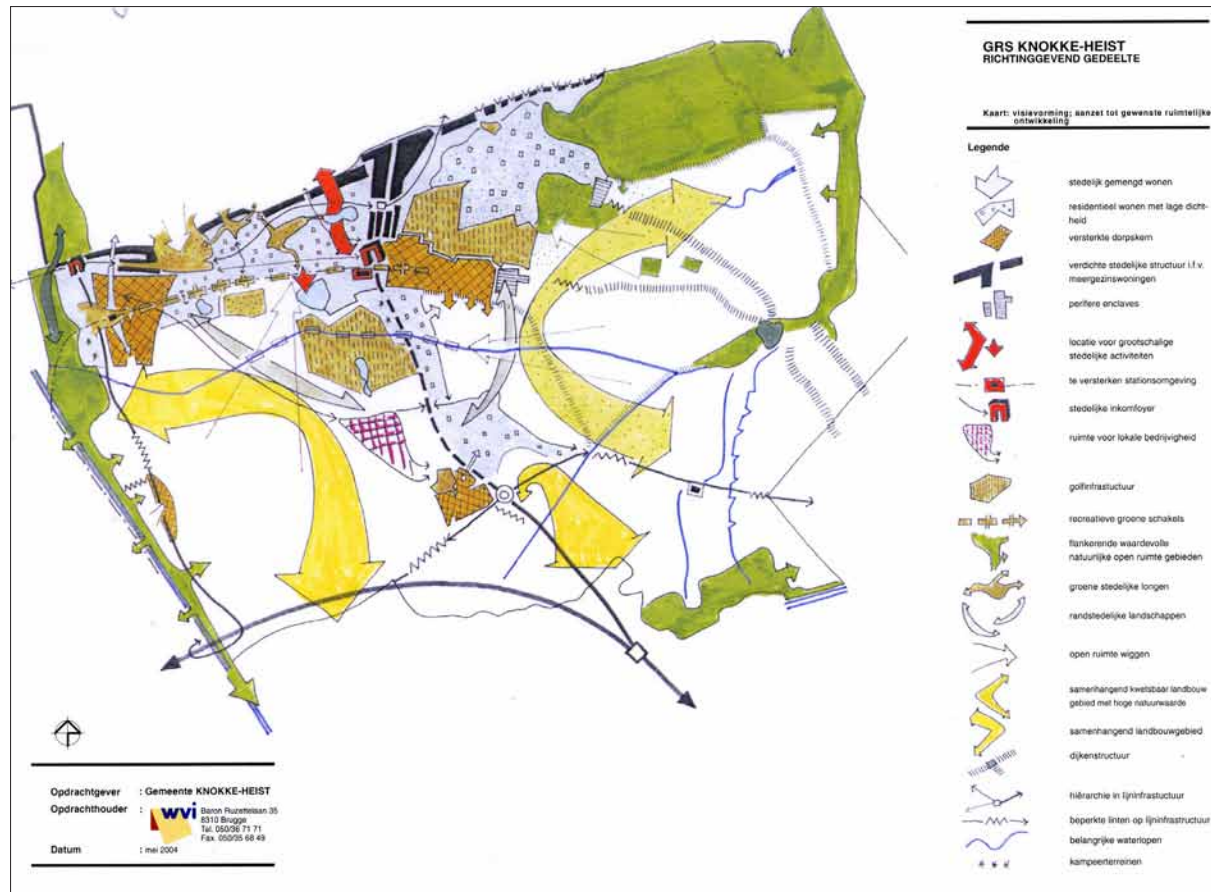
Ook in een stedelijke omgeving is aandacht voor open ruimte en het verbinden van de verschillende groenelementen noodzakelijk. Bedoeling is om de onderlinge relatie tussen de bestaande groen – en parkinfrastructuur te beklemtonen en te versterken. Door het creëren van een bindingsband met het Willemspark, Park 58, put de Cloedt, de integratie van de putten Du-jardin in de latere 2e golf en het achterliggende polderlandschap ontstaat er een groene secundaire corridor en wordt er een koppelingselement gevormd tussen het binnenstedelijk groen en het randstedelijk groen die de relatie met het achterliggende polderlandschap en de duin - polderovergang benadrukt.

Het Stübbenpark, het IJzerpark, de oeverzone Zegemeer, het park ter hoogte van het cultureel centrum Scharpoord hebben, naast een esthetische en sociale functie, ook een ecologische functie te vervullen. Een natuurvriendelijk beheer aan het Zegemeer kan het herstel van de ooit avifaunistisch belangrijke rietkragen gedeeltelijk weer verwezenlijken.

■ hiërarchisch en subtiel spel van dwarsen en parallellen, RD p. 16

De dwarsen, gesitueerd tussen de Heistlaan en Natiënlaan, doorschrijden de kust - polderfront - polder. Deze dwarse assen linken intragemeentelijke stedelijke zwaartepunten, die fungeren als drager van deze assen :

- groene woon- en recreatieve as Duinbergen: Put van De Cloedt, Park 58, oeverzone Zegemeer en parkje Scharpoord, J. Stübbenpark, Willemspark
- culturele, stedelijke as Knokke: Scharpoord, de Reserve, Casino



3.2 mobiliteitsplannen

Het Mobiliteitsplan van de gemeente Knokke-Heist dateert van 2002. Gezien dit plan ouder is dan 5 jaar, werd het onderworpen aan een sneltoets. Op basis van deze sneltoets werd gekozen voor spoor 2, m.n. het verbreden en verdiepen van het mobiliteitsplan. Het mobiliteitsplan werd conform verklaard door de provinciale auditcommissie van 18 november 2002 en werd bekrachtigd door de gemeenteraad op 30 januari 2003.

Het plangebied werd, inzake parkeerbeleid, aangeduid als een gebied waar bewoners/tweede verblijvers prioriteit krijgen. Zowel in het mobiliteitsplan en in navolging hiervan in het GRS, werden volgende beslissingen en visies geponeerd in het kader van de selectie van de wegenis :

- De Elizabetlaan werd door de Provincie geselecteerd als een secundaire weg type 2, in het mobiliteitsplan werd de visie geponeerd om de Elizabetlaan te selecteren als een lokale weg, type 1.
- De overige straten zijn lokale woonstraten - straten met een verblijfsfunctie.

Selecties in het kader van de fietsstructuur

- De Elizabetlaan werd aangeduid als primair fietsnet.
- De Elizabetlaan werd geselecteerd als functionele fietsroute door de provincie.

3.3 hoogbouwnota

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad de hoogbouwnota goedgekeurd. Deze hoogbouwnota biedt een beleidskader naar hoogbouwinitiatieven of stedelijke bakens te Knokke-Heist.

Knokke-Heist heeft resoluut een nieuwe weg ingeslagen in haar stedelijke ontwikkeling. Tientallen projecten rond hoogbouw staan in de steigers of zullen de komende jaren nog gerealiseerd worden. Aanzet en motor hierin was de internationale architectuurwedstrijd rond het nieuwe Casino.

De gemeente heeft bijgevolg een nota opgemaakt, meerbepaald een aanzet van visie rond hoogbouw en ruimtelijke bakens. Doel van de nota is de vraag naar hoogbouw te kaderen binnen Knokke-Heist en geen 'ad hoc beleid' te voeren naar hoogbouw.

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het stedelijk weefsel waarin hoogbouw kan geïmplementeerd worden. Bijgevolg worden de belangrijkste punten/criteria, relevant voor het plangebied van onderhavig RUP, kort aangehaald.

De eerste fase in het locatie-onderzoek naar mogelijkheden voor hoogbouw in Knokke-Heist is vertrokken vanuit een planologisch onderzoek, gebaseerd op de grote lijnen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en die ondertussen deels vertaald zijn in enkele ruimtelijke uitvoeringsplannen of RUP's.

Hierbij zijn gebieden afgebakend waar hoogbouw zeker niet kan, anderzijds gebieden waar het zeker kan en waar het eventueel kan.

Ons plangebied behoort grotendeels tot de neutraal lichtgrijs aangeduide zones. Dit zijn locaties waar hoogbouw absoluut niet kan. (dit zijn de villawijken van 't Zoute en Duinbergen, de villawijken ter hoogte van de Knokkestraat en Kra-

gendijk en de dorpskernen Knokke en Heist) Het betreft veelal puur residentiële zones in een lagere densiteit.

De grote pijlaanduidingen zijn gebieden waar hoogbouw mogelijk is. Deze gebieden zijn conform de opties van het GRS. Deze bakens bundelen zich in twee assen of hoogbouwplatforms.

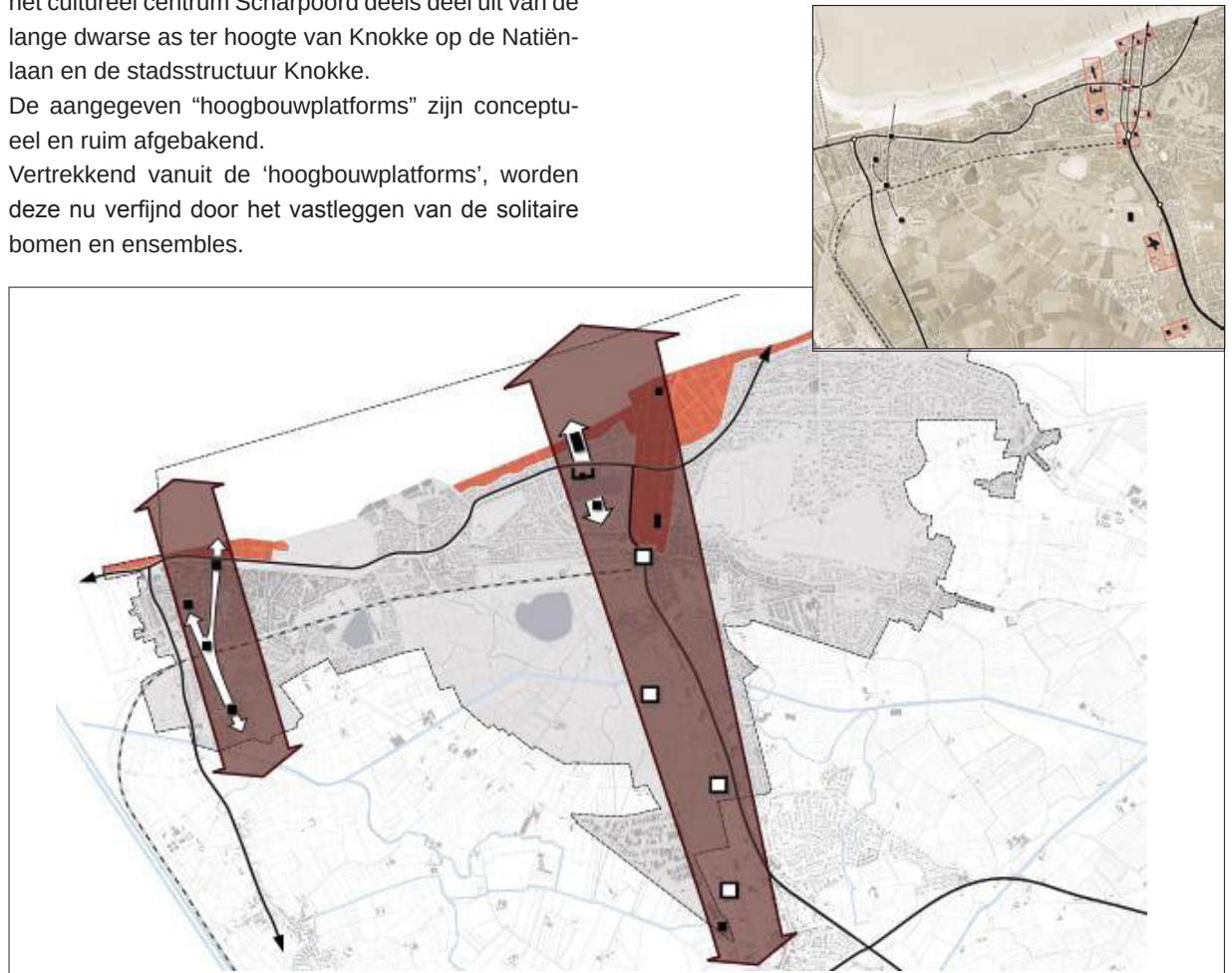
Onderhavig plangebied maakt t.h.v. het Zegemeer en het cultureel centrum Scharpoord deels deel uit van de lange dwarse as ter hoogte van Knokke op de Natiënlaan en de stadsstructuur Knokke.

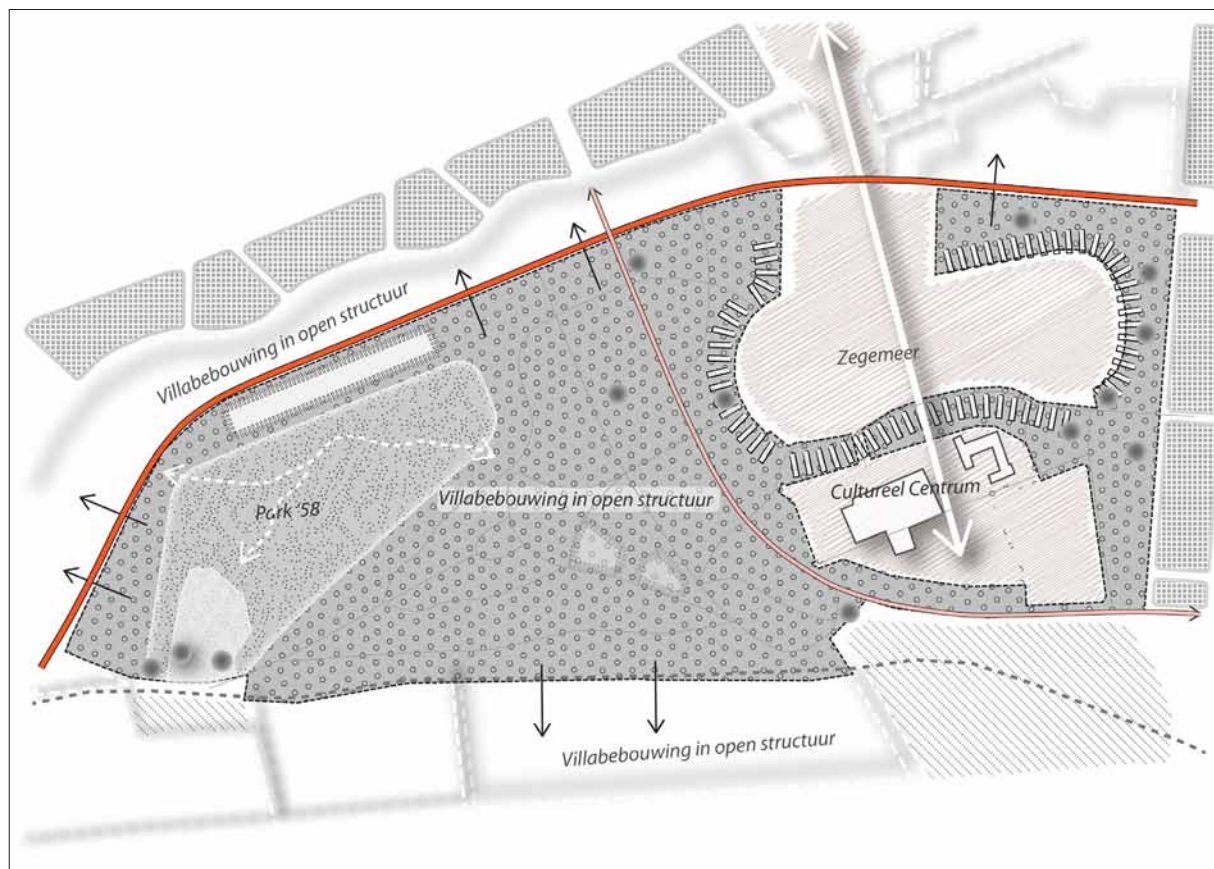
De aangegeven "hoogbouwplatforms" zijn conceptueel en ruim afgebakend.

Vertrekkend vanuit de 'hoogbouwplatforms', worden deze nu verfijnd door het vastleggen van de solitaire bomen en ensembles.

■ 'vista-nota'

In het verlengde van deze hoogbouwnota werd er door de gemeente een 'Vista-nota' opgesteld, meerbepaald een hoogtekader voor vista's (perspectiefbeëindigingspunten), verder bouwend op het kader binnen de hoogbouwnota (hoogbouwplatforms + ensembles). Binnen het plangebied werden geen specifieke vista's aangeduid.





GEWENSTE STRUCTUUR PLANOPZET

1 concepten

■ behoud van de eigenheid van de residentiële wijk

Het plangebied wordt nagenoeg volledig gekenmerkt door residentiële villa-bebouwing, grotendeels in open typologie en beperkt half-open tot gesloten typologie. Het plangebied sluit morfologisch aan bij de villabebouwing in open structuur ten noorden van de Elizabetlaan en deels ten zuiden ervan. Dit waardevol, laag dynamisch en eerder kleinschalig gebied staat in contrast met de sterk dynamische hoogbouwstructuur t.h.v. de Zeedijk, ten noorden van het plangebied en de stedelijke stadsstructuur Knokke, ten oosten van het plangebied.

Bestendiging en beperkte inbreiding is het uitgangspunt, rekening houdend met de eigenheid van het gebied, met name schaalgrootte, perceelgrootte, morfologie en typologie van de bestaande bebouwing. In functie hiervan worden de volgende modaliteiten geponeerd :

- de hoofdbestemming is wonen, in functie van ééngezinswoningen.
Voor de ééngezinswoningen gelegen langs de Elizabetlaan, Koningslaan en aan de oevers van het Zegemeer wordt, gelet op de strategische locatie kleinschalige logies, kantoren, diensten, vrije beroepen en restaurant in nevenbestemming toegelaten.
- De bestaande meergezinswoningen verspreid binnen het plangebied worden, behoudens de geclusterde meergezinswoningen t.h.v. de Elisabetlaan, niet opgenomen binnen een

specifieke zone i.f.v. meergezinswoningen.

De bestaande, vergund geachte meergezinswoningen kunnen bestendigd worden en verbouwd / herbouwd worden. Omdat het RUP gelegen is in een toeristische zone, worden voor deze appartementen de mogelijkheid vrijgehouden voor de functiewijziging naar hotel, daar dit een locatie bij uitstek is om verblijfsrecreatieve functies toe te laten.

- De geclusterde meergezinswoningen geënt op de Elizabetlaan en reeds bestendigd binnen het BPA 'Duinbergen Waterkasteel' worden opgenomen in een geëigende bestemming 'zone voor villa-appartementen'. Daar de bestaande footprint ruimtelijk als maximum wordt ervaren, worden geen grote uitbreidingsmogelijkheden meer mogelijk gemaakt en wordt de terreinbezetting per gebouw beperkt tot max. 350 m².
- De panden opgenomen binnen de VIOE-lijst, wordt op het bestemmingsplan specifiek aangeduid, i.f.v. behoud. In hoofdbestemming wordt, naast het wonen, tevens de logiesfunctie mogelijk gemaakt, evenals beperkte nevenbestemmingen. Het vigerende BPA 'Wijk Zegemeer' definieerde het begrip 'dubbelwoonst' in het plangebied. Onder dubbelwoonst werd de oprichting verstaan van een volledig vrijstaand gebouw binnen de grenzen van één en hetzelfde bouwperceel, dat maximaal twee ééngezinswoningen bevat en zonder dat een splitsing van het bouwperceel doorgevoerd werd. En dit voor percelen groter dan 600 m². Dit maakte het mogelijk om op één perceel (vanaf 600 m²) één gebouw i.f.v. 2 gezinnen in te richten. In het plangebied zijn bijgevolg op basis van deze voorschriften enkele dubbelwoningen gerealiseerd, evenwel beperkt.

Gezien dit op termijn (na verkoop, bij de volgende generatie, ...) meestal voor problemen zorgt en gezien dit een extra druk en dynamiek genereert welke niet strookt met de eigenheid van het gebied, zijn nieuwe realisaties i.f.v. dubbelwoningen niet meer wenselijk en worden bijgevolg niet toegelaten.

- Verdichtingen worden evenwel toegelaten, cf. de morfologie van de omgeving en zorg dragend voor de laag-dynamische eigenheid. Daar 77% van de perceelsconfiguratie binnen het plangebied bestaat uit percelen kleiner dan 600 m² (zie bestaande structuur - perceelsgrootte) wordt het splitsen mogelijk gemaakt voor percelen vanaf minimum 1200 m², onder de voorwaarde dat de oppervlakte van de te vormen kavels minimum 600 m² bedraagt (toegangsweg wordt niet meegeteld).
De randvoorwaarden inzake het splitsen van percelen zijn dus in die mate opgesteld dat het behoud van de open structuur en het laag dynamische kleinschalige karakter behouden blijft.

■ opwaardering Park '58 i.f.v. natuur en beperkt gekanaliseerd recreatief medegebruik, in relatie met het gebied rond de watertoren

Park '58 en de zone rond de watertoren kunnen niet los van elkaar worden gezien : het duingebied werd eind 1800 aangekocht met het doel oppervlaktewater op te vangen en te filteren. Begin 1900 startte de bouw van de toren en de waterwinningsinstallatie. Pas in 1984 werd de waterwinning in Park '58 stilgelegd en nog later werd op de site van de watertoren nog een waterreservoir met pompstation aangelegd.

Zowel het parkbebied alsook de site rond de waterwinning zijn grotendeels opgenomen binnen habitatrichtlijngebied, welke bijgevolg bepalend is voor de ruimtelijke planopties.

Het duingebiedje 'Park 58' is het enige resterende middenduin op grondgebied van de gemeente dat ook effectief in functie van de rijke duinflora beheerd wordt. Het volledige beheer van de duingraslanden en struwelen berust nu bij Natuurpunt, terwijl de gemeente instaat voor het onderhoud van de verharde paden en het aangeplante plantsoen.

Het parkgebied ligt evenwel geïsoleerd maar centraal in een bebouwde villa-wijk. De randen van het park worden als het ware omzond door privé-tuinen. Het park is bijgevolg weinig 'voelbaar' vanaf het openbaar domein. Via drie smalle toegangen t.h.v. de Elizabetlaan, de Aclialaan en het Kwelmpad is het park langsheen 3 zijden betreedbaar.

Gelet op zijn ligging, nl. centraal in een bebouwde omgeving, en hieraan gerelateerd de potenties in het kader van zacht recreatief medegebruik, is het de bedoeling om de bestemming van het natuurgebied binnen het BPA, nl. 'natuurpark met openbaar karakter' maximaal te behouden.

Bijgevolg wordt zacht recreatief medegebruik in ondergeschikte functie en voor zover niet storend voor de hoofdbestemming, zijnde natuurgebied binnen onderhavig rup toegelaten. Met zacht recreatief medegebruik wordt vooral 'het vrij toegankelijk' karakter van het parkgebied bedoeld, mits het nodige respect voor de aanwezige natuurwaarden. Dit impliceert dat het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik (waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden

en het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur i.f.v. recreatief medegebruik en voor natuureducatie, zoals zitbanken) moet mogelijk blijven.

Op die manier wordt de toeristische druk gestructureerd en gekanaliseerd.

De zone rond de watertoren wordt opgenomen in een zone i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen / openbaar nut. De bestemde oppervlakte in het rup beperkt zich tot de effectieve percelen in gebruik en is bijgevolg kleiner dan de bestemde oppervlakte in het BPA 'Duinbergen Waterkasteelstraat'. De oppervlakte wordt op die manier herleid van 15 078 m² naar 9580 m², een afname van ongeveer een derde. Het verschil in oppervlakte wordt in het RUP opgenomen in de aanpalende zone voor natuurgebied.

In het BPA bedraagt de maximale bezettingsgraad 40 %, de bouwhoogte voor dienstgebouwen is maximaal 2 bouwlagen. De bestaande bezettingsgraad binnen het rup bedraagt momenteel ongeveer 10% voor de bovengrondse bebouwing, een groot deel bevindt zich echter ondergronds i.f.v. waterreservoirs (bovengronds bezaaid met gras), maar komt deels boven de grond uit. De bestaande bezetting binnen het BPA in het RUP wordt niet gehandhaafd maar herleid naar max. 25%. Nieuwe ondergrondse constructies worden niet meer toegelaten. De watertoren, welke zeer bepalend is vanuit de omgeving, werd specifieke aangeduid i.f.v. behoud.

2 uitleg planopbouw|zonering

Volgende verschillende bestemmingszones worden geconcipieerd :

■ Artikel 1 : zone voor ééngezinswoningen

Deze zone heeft grotendeels betrekking op de bestaande eengezinwoningen binnen het plangebied. De bestemming wordt bijgevolg herleid naar ééngezinswoningen. De bestaande meergezinswoningen kunnen behouden blijven. De panden opgenomen binnen de VIOE-lijst, wordt op het bestemmingsplan specifiek aangeduid, i.f.v. behoud.

■ Artikel 2 : zone voor villa-appartementen

Deze zone heeft betrekking op grotendeels bestaande meergezinswoningen in open typologie.

De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen (conform bestaand weefsel), de maximale footprint wordt herleid naar 350 m².

■ Artikel 3 : zone voor natuurgebied

Park 58 blijft, cf. de bepalingen van het gewestplan, de bestemming van natuurgebied behouden, waarbij zacht recreatief medegebruik in ondergeschikte functie en voor zover niet storend voor de hoofdbestemming, zijnde natuurgebied, mogelijk blijft.

■ artikel 4 : zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

De zone rond de watertoren wordt opgenomen in een zone i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen. De zonering is hierbij beperkter dan de zone cf. het BPA waarbij eveneens de maximale terreinbezetting nog meer werd beperkt.

■ Artikel 5 : zone voor openbare wegenis en pleinen

Dit heeft betrekking op de bestaande wegenis. De beperkte doorsteken naar het Zegemeer werden opgenomen in de overdrukzone 'openbare wegenis type paden'.

1 watertoets

- Het plangebied ligt beperkt in een van nature overstroombaar gebied (NOG), nl. in een gebied van nature overstroombaar vanuit de zee. In praktijk overstroomt het gebied niet, maar wordt de waterhuishouding gecontroleerd door de Zwinpolder (opgegaan in de Oostkustpolder).
- In het plangebied liggen geen recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstromingen.
- Het RUP is niet gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied'.
- Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Dit betekent dat vandaag de dag bij werken waar structureel wordt ingegrepen in de ondergrond steeds de nodige maatregelen moeten worden getroffen.
- Het plangebied is grotendeels gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied.
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- Hellingenkaart : overwegend kleine hellingen tussen 0,5%-5%, behoudens t.h.v. het Park '58 en t.h.v. de randen van het Zegemeer.

Het plangebied is nagenoeg volledig gerealiseerd.

- De ontwikkelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake 'hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater.
- Indien er ondergrondse constructies gepland worden, moet er advies gevraagd worden bij de bevoegde adviesinstanties indien deze een diepte

hebben van meer dan 3 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 50 meter. Dit om na te gaan of schadelijke effecten kunnen verwacht worden.

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

- Gezien de bepalingen opgenomen in onderhavig RUP inzake ondergrondse constructies worden geen problemen verwacht in verband met de waterhuishouding.

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

- Het gebied is in de bebouwbare zones nagenoeg volledig volgebouwd en continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw. De bestaande potenties binnen het bestaand juridisch instrumentarium zijn nog niet volledig gerealiseerd.
- Binnen het RUP worden het aantal ondergrondse bouwlagen grotendeels beperkt tot maximaal één bouwlaag. Enkel t.h.v. de bestemmingszone 'zone voor villa-appartementen' worden ondergrondse constructies toegelaten tot maximum 2 ondergrondse bouwlagen. Een uitzondering wordt hierbij gemaakt voor hotels en voor projecten met gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en/of t.h.v. het openbaar domein, waar 3 bouwlagen worden toegelaten. Bijkomende ondergrondse constructies zijn niet mogelijk in de zone i.f.v. gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

2 toetsing aan structuurplan

Het RUP en de hieruit voortvloeiende ontwikkelingsmogelijkheden zijn in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zoals werd voorgesteld in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, nl.

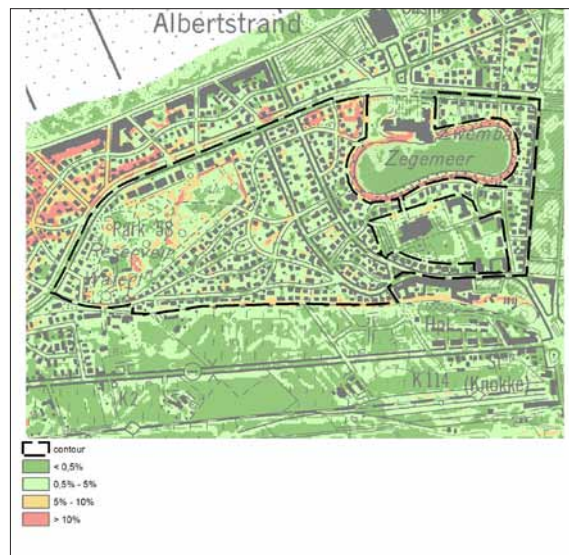
- Versterken van de open ruimtes binnen het kustfront.
De bestaande groenelementen en waterelementen in het stedelijk gebied dienen met elkaar te worden verbonden en te worden gelinkt aan de randstedelijke open ruimtewiggen. Hieraan kunnen tevens toeristisch – recreatieve functies worden gekoppeld.
De bestaande groene stedelijke recreatielonen dienen opgewaardeerd en ontbrekende schakels dienen vorm te krijgen, nl. het linken en versterken van het bestaande stedelijk groen : het strand, het Willemspark, het Sint- Michielsplein, het Europaplein, het J. Stübbenpark, De Wandelaar, Park 58, Put van De Cloedt en 2de golf.

Het park blijft bestemd als zone voor natuurgebied, nl. het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik wordt mogelijk gemaakt maar blijft een ondergeschikte functie. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt en voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied wordt het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik binnen het RUP mogelijk gemaakt. Door het behoud van



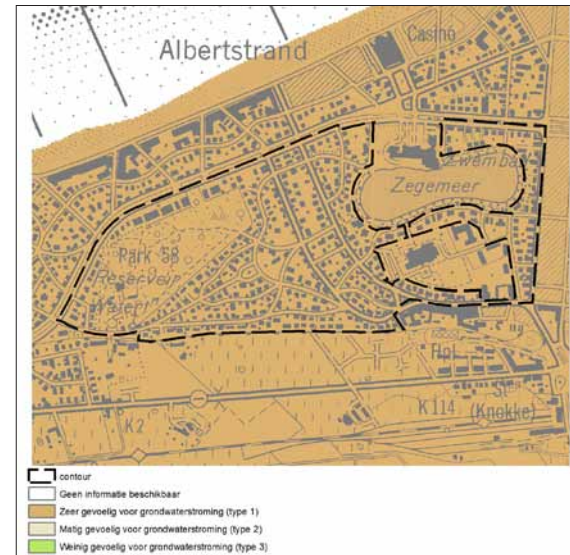
infiltratiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2014



hellingenkaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2014



grondwaterstromingsgevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2014



erosiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2014



Nog-kaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2014



overstromingsgevoelige gebieden

bron: VMM - afdeling water, 2014

de bestaande assen en onthaalpunten i.f.v. recreatief medegebruik wordt de verbinding van het park met zijn onmiddellijke omgeving behouden.

3 trage wegentoets

Een deel van de acacialaan valt samen met de Chemin n° 13. Voor de rest zijn er geen trage wegen in het plangebied.

4 natuurtoets

Indien een project in of nabij een Natura 2000 gebied gelegen is, dienen de volgende stappen te worden ondernomen :

- (1) Met de voortoets dient te worden nagegaan of er een waarschijnlijkheid of een risico bestaat op een betekenisvolle aantasting van de actuele en potentieel te realiseren habitats die voorkomen in deze SBZ.
Geeft de voortoets aan dat er géén risico op een betekenisvolle aantasting te verwachten is dan moet de initiatiefnemer geen passende beoordeling opmaken.
- (2) Is er wel een waarschijnlijkheid of een risico: dan is verder onderzoek door de initiatiefnemer of overleg met het ANB aangewezen om te bepalen of er een betekenisvolle aantasting kan zijn. Hieruit blijkt dan of een passende beoordeling is vereist.
- (3) In een passende beoordeling dient onderzocht te worden of er negatieve effecten kunnen optreden.

De bestemmingszone 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' (artikel 4) en de bestemmingszone 'zone voor natuurgebied' (artikel 3) liggen integraal in de speciale beschermingszone 'BE 25000001 Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.

De concrete maatregelen, die volgen uit de gebiedsspecifieke instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) worden beschreven in de managementplannen. In het managementplan wordt op perceelsniveau vastgelegd welke acties nodig zijn om het doel te bereiken.

Er wordt onderzocht wat de potentiële plaatsen zijn van habitats en soorten om een doel te realiseren. Dit zal gebeuren binnen de zogenaamde zoekzones. Dit nieuwe concept 'zoekzones' geeft dus aan waar de Europese natuurdoelen in de toekomst kunnen worden gerealiseerd binnen een SBZ.

Volgens het managementplan 1.0. kunnen de volgende habitat's met bijhorende te realiseren oppervlakte-doelstellingen in het plangebied onderscheiden worden :

- 2160 : 'duinen met Hippophaë rhamnoides - 4 ha
- 2180 : 'beboste duinen van het atlantische, Continentale en Boreale kustgebied' - 2 ha

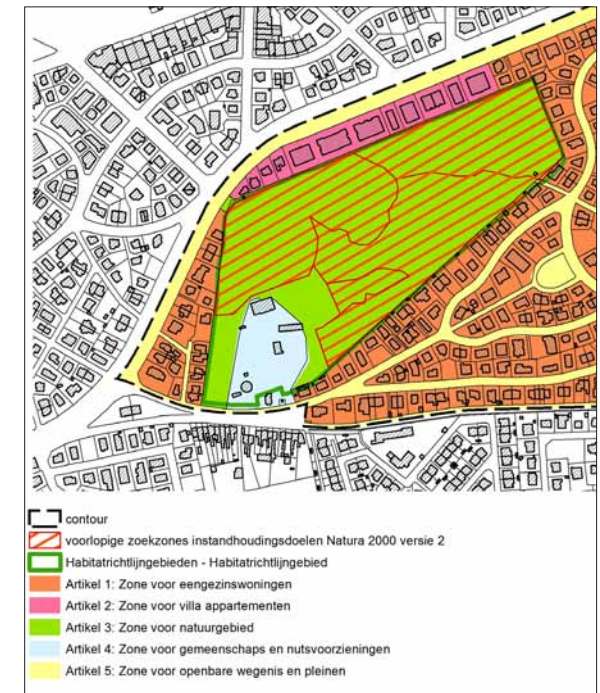
Het managementplan 1.0. voorziet volgende prioritaire inspanningen met het oog op het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen, relevant voor het plangebied :

- PI 4 Terugdringen invasieve exoten
Invasieve exoten werden in het verleden vaak aangeplant om stuivende duinen – meestal aanpalend aan wegen – te fixeren, maar zijn ook afkomstig uit tuinen. Het gaat om een ganse resem soorten, maar de meest

gekende zijn Japanse rimpelroos, Amerikaanse vogelkers, Mahonia, Grauwe en Witte abeel. Dit zijn zeer hardnekkige soorten die snel woekeren via vegetatieve vermenigvuldiging. Invasieve exoten vormen een ernstige

bedreiging voor de habitattypes 2120, 2130, 2160 en 2180 o.m. omdat ze potentiële groeiplaatsen van deze habitattypes in beslag nemen.

Teneinde de kwaliteit van voornoemde habitattypes te verbeteren is het verwijderen van deze invasieve exoten noodzakelijk. Plaatselijk komen grotere oppervlakten gedomineerd door invasieve exoten voor (bijv. Rimpelroos in 9 – Jonge duinen van Bredene – De Haan). Omvorming van deze vegetaties zal leiden tot toename van de habitattypes van bijlage I.



- PI 5 Terugdringen vergrassing, verruiging en verstruweling in vnl. stuifduinen, duingraslanden en duinvalleien

Kwaliteitsverbetering van stuifduinen (2120), duingraslanden (2130), kruipwilgstruwelen (2170) en duinvalleien (2190) is noodzakelijk, o.m. om de habitattypische soorten in stand te houden. Herstel van de verstuiwingsdynamiek in de stuifduinen is mogelijk door het uitvoeren van natuurtechnische maatregelen (i.c. ontstruwelen, afplaggen en afgraven). De vergrassing, verstruweling en verbosing in de duingraslanden dient teruggedrongen te worden door het instellen van geschikt beheer (maaïen / begrazen). Uitbreiding van duingrasland is noodzakelijk voor de instandhouding van verschillende Rode Lijst-soorten, onder meer Kleine parelmoervlinder, Heivlinder, verschillende soorten sprinkhanen van de Rode Lijst en talrijke plantensoorten van de Rode Lijst, specifiek gebonden aan het duinecosysteem. Verruigde, soortenarme graslanden die momenteel niet tot het habitatype kunnen gerekend worden moeten via aangepast beheer omgevormd worden naar habitatwaardig duingrasland. Herstel van de verstuiwingsdynamiek en van vochtige duinpannen is mogelijk door het uitvoeren van natuurtechnische maatregelen (i.c. ontstruwelen, afplaggen en afgraven) op plaatsen waar deze sterk gefixeerd zijn.

De concrete vertaling van de IHD's welke resulteren in specifieke acties op het terrein, kunnen niet stedenbouwkundig geregeld worden. Wel kan er worden aangetoond dat het RUP de uitvoering van de vooropgestelde doelen en bijhorende acties niet belemmert.

De nog 'voorlopige zoekzone' situeert zich volledig binnen artikel 3 'zone voor natuurgebied'.

In deze bestemmingszone zijn de volgende bepalingen van toepassing :

- De zone wordt integraal bestemd als duinengebied met landschappelijke en natuurlijke waarde. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.
- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden, zijn toegelaten.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied en/of i.f.v. recreatief medegebruik en voor natuureducatie, alsook het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen zijn enkel toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt en voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied en/of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud.

Verder werden de volgende aspecten nog geïmplementeerd :

- geen bijkomende ondergrondse constructies zijn toegelaten t.h.v. de aanpalende bestemmingszone 'zone i.f.v. gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'. Deze bestemmingszone wordt eveneens vermindert in oppervlakte t.a.v. de zone bestemd in het

onderliggende BPA, alsook wordt het bezettingspercentage van 40% herleid naar 25%.

Gelet op bovenstaande planopties en gelet op de locatie van de zoekzone kan duidelijk aangetoond worden dat het RUP de uitvoering van de vooropgestelde doelen en bijhorende acties niet belemmert en dat er bijgevolg géén risico op een betekenisvolle aantasting van de speciale beschermingszone te verwachten is.

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

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

Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk rup uitvoeringsplan en die opgeheven worden :

- De bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977)
- BPA H-14 Duinbergen - Waterkasteel, goedgekeurd bij MB 18/12/1991
- BPA K-02 Wijk Zegemeer, goedgekeurd bij MB 23/06/1988.
- Opgave van de verkavelingsplannen bij definitieve vaststelling van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
 - zie hoofdstuk vergunning / verkavelingsvergunningen.

RUIMTEBALANS | PLANSCHADE | PLANBATEN

bestemmingen voorzien in het BPA			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
Artikel 1: zone voor eengezinswoningen	23 ha 49 a 10 ca	wonen	x									
Artikel 2 : zone voor villa-appartementen	0 ha 93 a 18 ca	wonen	x									
Artikel 3 : zone voor natuurgebied	7 ha 22 a 44 ca	reservaat en natuur					x		x			
Artikel 4 : zone voor gemeenschaps - en nutsvoorzieningen	0 ha 95 a 86 ca	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen							x			
Artikel 5 : zone voor openbare wegenis en pleinen	9 ha 72 a 39 ca	wonen	x									

Volgens de bepalingen van het gewestplan is het plangebied gelegen in een zone voor woongebied en zone voor natuurgebied, dit werd verder verfijnd in 2 BPA's, waarbij de zone rond de watertoren in afwijking van het gewestplan werd bestemd als een zone i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen.

Het plangebied in het RUP is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen', 'reservaat en natuur' en 'gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen' (Besluit van de Vlaamse Regering van 11

april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen).

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

1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 21/06/2013 om de opdracht tot opmaak 'rup wijk Meerlaan' te gunnen aan WVI.

2 voorontwerp

2.1 adviesprocedure

Het voorontwerp wordt o.a. voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Agentschap RO Vlaanderen, Directie Coördinatie-Werking
- Agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Het Agentschap voor Natuur en Bos
- Provinciebestuur W.-VI., dienst ruimtelijke planning
- GECORO
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering
- Het Agentschap Infrastructuur
- De Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst MER

2.2 plenaire vergadering

Verslag plenaire vergadering, zie bijlage.

2.3 besprekingen adviezen

- **Agentschap Natuur en Bos** : gunstig, geen opmerkingen of bezwaren.
- **Agentschap Onroerend Erfgoed** : gunstig, geen opmerkingen of bezwaren.
- **De Lijn**: gunstig, geen opmerkingen of bezwaren
- **Gecoro**: gunstig, geen opmerkingen of bezwaren.
- **LNE en VR**:
 - Dienst Land en Bodembescherming: gunstig, geen opmerkingen.
 - Dienst Milieueffectenrapportagebeheer: gunstig, mits opmaak MER voor voorlopige vaststelling
 - Dienst Veiligheidsrapportering: gunstig, er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.
- **Agentschap Wegen en Verkeer** : gunstig. Volgende opmerkingen worden geformuleerd: Voor artikel 1 en 2 dient het volgende te worden toegevoegd :
 - Max. 4 % toegangshelling in de achteruitbouwzone en geen ondergrondse constructies toelaten
 - Voorwaarden rond aantal toegangen, perceelsafscheidings, locatie toegangen,...

In de gemeentelijke bouwverordening werden reeds verbodsbepalingen opgenomen rond afhellende toegangen in de eerste 5 meter van

de voortuinstrook, gemeten vanaf de rooilijn.

In de nieuwe stedenbouwkundige verordening wordt opgenomen dat binnen de eerste 5 meter van de voortuinstrook, gemeten vanaf het openbaar domein (rooilijn), afritten kunnen worden toegestaan met een helling van hoogstens 4%. Inzake ondergrondse constructies werd bijkomend vermeld voor artikel 1 en 2 dat minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en van de rooilijn dient te worden gehandhaafd en dat er aan de zijde van de Elizabetlaan een afstand van 8m dient te worden gevrijwaard. Bijgevolg zijn er geen ondergrondse constructies in de achteruitbouwzone t.h.v. de Elizabetlaan toegelaten. Voorwaarden rond max. aantal toegangen end. maken reeds deel uit van de stedenbouwkundige verordening en zullen hier bijgevolg niet meer specifiek worden opgenomen.

- Met betrekking tot de discipline mobiliteit worden de bijkomende mobiliteitseffecten minimaal verwacht. Er dient voldoende aandacht binnen de voorschriften te worden besteed aan het voorzien van voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen op eigen terrein. *Gezien het hier grotendeels over een residentiële zone gaat, gekenmerkt door in hoofdzaak open bebouwing welke binnen het rup wordt bestemd, zullen er bijgevolg geen problemen ontstaan ingevolge een eventueel tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein.*
- **Ruimtelijke planning West-Vlaanderen** : gunstig. Volgende opmerkingen worden geformuleerd: Voor artikel 2 'zone voor villa-appartementen' kan bij half-open bebouwing ter hoogte van de

gemeenschappelijke perceelsgrens worden gebouwd.

Minimale doorzichten tussen de villa-appartementen naar het park 58 zijn noodzakelijk om het open karakter te garanderen.

Het is inderdaad niet de bedoeling om koppelbouw mogelijk te maken. Dit gegeven werd binnen het rup worden aangepast.

- **Ruimte Vlaanderen : gunstig mits :**

- Een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER.
Dit gegeven werd in bijlage aangevuld.

- De stedenbouwkundige voorschriften volgens de categorieën van gebiedsaanduiding en desgevallend de normen van het decreet grond- en pandenbeleid.

De categorieën van gebiedsaanduiding werden reeds opgenomen in de algemene voorschriften, maar zullen per bestemmingszone bijkomend specifiek vermeld worden.

De opname van de normen van het decreet grond- en pandenbeleid is niet van toepassing.

3 ontwerp

3.1 voorlopige vaststelling

Het rup werd in de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 23 februari 2017

3.2 openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 19 juni 2017 tot 17 augustus 2017.

De gecoro behandelde de bezwaren in zitting van 6 september 2017.

Er werden twee bezwaren ingediend.

3.3 besprekingen adviezen bezwaren en aanpassingen document

Zie verslag gecoro.

De adviezen van de deputatie en departement Omgeving zijn gunstig.

De voorschriften van het rup zijn beperkt aangepast ter hoogte van artikel 1, zone voor ééngezinshuizen. De max. bezettingspercentages zijn niet meer van toepassing voor gesloten bebouwing, bepalingen werden bijkomend opgenomen naar max. bouwdiepte op het gelijkvloers.

3.4 definitieve vaststelling

Het rup wordt definitief vastgesteld bij GR van 25 oktober 2017.



BIJLAGE

BIJLAGE

- 1 ontheffingsbeslissing + screeningsnota**
- 2 Verslag plenaire vergadering +
adviezen**
- 3 Standpuntbepaling Gecoro en ad-
viezen inzake ontwerp na openbaar
onderzoek.**

DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

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

uw bericht van
14-10-2016

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL16180/
2016/

bijlagen
/

vragen naar / e-mail

Melanie Franck

Melanie.franck@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 03 53

datum

08 NOV. 2016

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Wijk Meerlaan te Knokke-Heist.
Beslissing plan-MER-plicht**

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

Geachte heer, mevrouw,

Met uw email van 14 oktober 2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak
van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16180 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het
dossier heeft het RUP als doel om enerzijds een actualisatie door te voeren van de onderliggende
BPA's en afstemming op de stedenbouwkundige verordening en bestaande RUP's in de omgeving,
en anderzijds het resterende erfgoed te evalueren en eventueel verankeren als erfgoed in het RUP.

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

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

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

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

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

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

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Kopie: WVI, Baron Ruzettelaan 35, 8310 Assebroek



GEMEENTE KNOKE-HEIST RUP WIJK MEERLAAN

JULI 2016

verzoek tot raadpleging
plan.id. 31043_214_00020_00001

1	inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer	3
2	beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan	3
2.1	beslissing tot opmaak	3
2.2	doelstelling	3
2.3	situering van het plangebied	3
2.4	mogelijke alternatieven - nulalternatief	4
2.4.1	mogelijke alternatieven	4
2.4.2	nulalternatief	4
2.5	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht	4
3	een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma.....	5
3.1	de gezondheid en de veiligheid van de mens	7
3.2	de ruimtelijke ordening	7
3.3	de biodiversiteit, de fauna en de flora	8
3.4	de energie- en grondstoffenvoorraden.....	12
3.5	de bodem.....	12
3.6	het water	13
3.7	de atmosfeer en de klimatologische factoren	15
3.8	het geluid	15
3.9	het licht	15
3.10	de stoffelijke goederen	16
3.11	het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed	16
3.12	het landschap	17
3.13	de mobiliteit.....	18
3.14	de samenhang tussen de genoemde factoren.....	19
4	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.....	19
5	in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.....	20

1 inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer

initiatiefnemer:

Gemeente Knokke-Heist

Alfred Verweeplein 1

8300 Knokke-Heist

contactpersoon:

Jan Vancoillie: jan.vancoillie@knokke-heist.be

opdrachthouder:

WVI

Baron Ruzettelaan 35

8310 Assebroek

contactpersoon:

Katrien Vervaeke : k.vervaeke@wvi.be

Ann Van Ackere a.vanackere@wvi.be

2 beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan

2.1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 21/06/2013 om de opdracht tot opmaak 'rup wijk Meerlaan' te gunnen aan WVI.

2.2 doelstelling

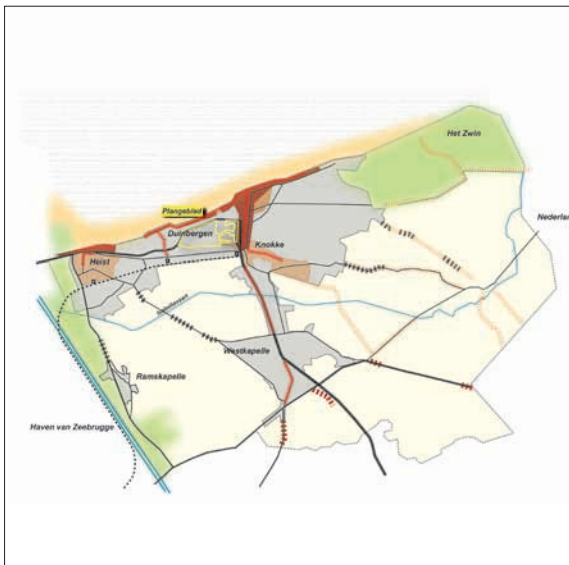
De doelstellingen van het RUP "Wijk Meerlaan" zijn:

- actualisatie van de voorschriften van de onderliggende twee BPA's en afstemming op de stedenbouwkundige verordening en op de bestaande RUPs in de omgeving, nl. RUP Duinbergen Kust, RUP Wijk Casino en RUP Wijk Stadhuis.
- Verder wordt het resterende erfgoed geëvalueerd en eventueel verankerd als erfgoed in het RUP.

2.3 situering van het plangebied

- het plangebied wordt begrensd door:
 - ten noorden: de Elizabetlaan
 - ten zuiden: de Arcadelaan - de bedding van de kusttram - het Anna Bochplein
 - ten oosten: de Elizabetlaan
 - ten westen: de Koningslaan
- het op te maken RUP bestrijkt een gebied van 42 ha 32 a en 97 ca
 - artikel 1: zone voor eengezinswoningen 23 ha 49 a 10 ca
 - artikel 2: zone voor villa-appartementen 0 ha 93 a 18 ca

- artikel 3: zone voor natuurgebied 7 ha 22 a 444 ca
- artikel 4: zone i.f.v. gemeenschaps- en nutsvoorzieningen 0 ha 95 a 86 ca
- artikel 5: zone voor openbare wegenis en pleinen 9 ha 72 a 39 ca



kaart : situering plangebied

2.4 mogelijke alternatieven - nulalternatief

2.4.1 mogelijke alternatieven

- De opmaak van het RUP kadert binnen het GRS, definitief aanvaard en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van 2/12/2004 (Belgisch Staatsblad 22/02/2005).
- Het doel van het RUP is enerzijds de actualisatie van de voorschriften van de onderliggende twee BPA's en afstemming op de stedenbouwkundige verordening en op de bestaande RUPs in de omgeving, nl. RUP Duinbergen Kust, RUP Wijk Casino en RUP Wijk Stadhuis en anderzijds het resterende erfgoed evalueren en te verankeren als erfgoed in het RUP, dus werden er geen locatietalternatieven onderzocht.

2.4.2 nulalternatief

Indien het RUP niet wordt opgemaakt, blijven de bepalingen van de twee onderliggende BPA's gelden.

2.5 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht

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, telecomunicatie, 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 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, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen opgenomen in rubriek 10 van bijlage III. Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is 42 ha 32 a 97 ca, het houdt een kleine wijziging in (er worden voorschriften geformuleerd voor een grotendeels ontwikkeld gebied en een deel voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen wordt natuurgebied (deel van park 58 dat niet door de watermaatschappij gebruikt wordt, wordt opnieuw bestemd als natuurgebied), het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening. In het plangebied bevindt zich Park 58 dat is aangeduid als Habitatrichtlijngebied. Een deel van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen voor de drinkwatermaatschappij wordt terug ingekleurd als natuurgebied (cf. de oorspronkelijke gewestplanbestemming) en recreatief medegebruik

wordt in ondergeschikte functie mogelijk gemaakt zodat er geen passende beoordeling vereist is.

conclusie:

Het RUP valt onder de screeningsplicht.

3 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 ingreepeffectenschema. 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.

Ingreepeffectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd	mens gezondheid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land-schap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	Opp (m²) Duur												
Aanlegfase													
het verbouwen, herbouwen, uitbreiden van één- of meergezinswoningen, ...	tijdelijk	N	N	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	N*	N	N*	N*
het toegankelijk maken van Park 58 voor recreatief medegebruik		N	N	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	N*	N	N*	N*
Exploitatiefase													
één- en meergezinswoningen, Park 58	permanent	N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N	N	N*	N	N
		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													

3.1 de gezondheid en de veiligheid van de mens

referentie

- Het plangebied is een gebied met woonfunctie, met uitzondering van het natuurgebied Park 58..
- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig. Het meest nabije SEVESO-bedrijf is Fluxys LNG Henri-Victor Wolvenstraat 3 - kaai 615 8380 Zeebrugge, op ongeveer 2,7 km van het plangebied.

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.



kaart : gewestplan

conclusie

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

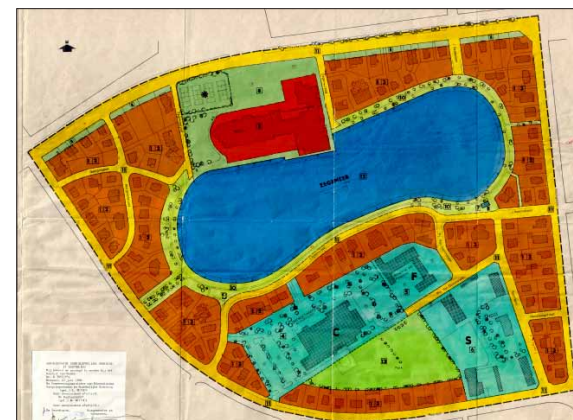
3.2 de ruimtelijke ordening

referentie

- Het bebouwd weefsel binnen het plangebied is, volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977), grotendeels opgenomen in een zone voor woongebied. Het park 58 is, samen met de watertoren i.f.v. drinkwatervoorziening, opgenomen in een zone voor natuurgebied.
- Het plangebied heeft betrekking op twee BPA's, nl. het BPA nr. H-14 Duinbergen - Waterkasteel, goedgekeurd MB 18/12/1991 en het BPA nr. K-02 Wijk Zegemeer, goedgekeurd MB 23/06/1988.
 - In beide planopzetten wordt het bestaand open bebouwingsweefsel grotendeels opgenomen in een zone i.f.v. alleenstaande of gekoppelde woonzone met geringe dichtheid.
 - Binnen het BPA wijk Zegemeer wordt de optie open gelaten om binnen deze zone 'dubbelwoningen' te creëren, nl. een gebouw i.f.v. 2 ééngesinswoningen, zonder splitsing van het bouwperceel (voor percelen > 600 m²). De watertoren en onmiddellijke omgeving,

alsook het cultureel centrum Scharpoort en aanpalende gebouwen (niet behorende tot het plangebied), zijn opgenomen in een zone i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen.

- Specifieke bepalingen werden opgenomen i.f.v. bezetting en bouwhoogte.
- Park '58 kreeg de bestemming van natuurpark met openbaar karakter.



- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

beschrijving effect

- Het doel van het RUP Wijk Meerlaan is:
 - actualisatie van de voorschriften van de onderliggende twee BPA's en afstemming op de stedenbouwkundige verordening en op de bestaande RUPs in de omgeving, nl. RUP Duinbergen Kust, RUP Wijk Casino en RUP Wijk Stadhuis.
 - Verder wordt het resterende erfgoed geëvalueerd en verankerd als erfgoed in het RUP.
 - Een deel van Park 58 dat was ingekleurd voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen i.f.v. de drinkwatermaatschappij binnen het BPA en welke alsdusdanig niet benut werd, krijgt terug de bestemming natuurgebied. Park 58 wordt toegankelijk gemaakt voor recreatief medegebruik in ondergeschikte functie.
 - Het gebied is nagenoeg volledig gerealiseerd. Op grotere percelen wordt beperkt wooninbreiding mogelijk gemaakt, cf. de omliggende typologie en morfologie.

plangeïntegreerde maatregelen

Het plan formuleert duidelijke voorschriften over toegelaten bestemming en bijhorende inrichtingsvoorschriften.

conclusie

De huidige situatie binnen het plangebied, nl. het in hoofdzaak residentieel - recreatief karakter brengt momenteel geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee. Het is de bedoeling om over een actueler toetsingskader te kunnen beschikken, zonder hieraan nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken die los staan van de huidige typologie en dynamiek. Dus geen aanzienlijk effect.

3.3 de biodiversiteit, de fauna en de flora

referentie

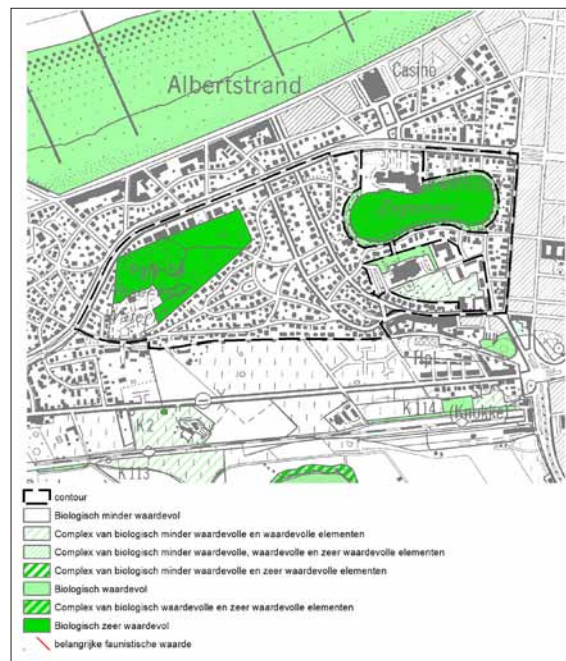
- **Park 58** is gekarteerd als biologisch zeer waardevol (duindoornstruweel, kalkrijk duingrasland). Het duingebiedje 'Park 58' is het enige resterende middenduin op grondgebied van de gemeente dat ook effectief in functie van de rijke duinflora beheerd wordt. Het gebied dankt zijn naam aan de wereldexpo van 1958, waarbij een deel van het duingebied als park werd ingericht. Een deel van het oorspronkelijke duingebied bleef evenwel bewaard onder de vorm van schrale, vrij kalkrijke duingraslanden en duinstruweel. De flora op deze schrale duingraslanden is bijzonder rijk. Het volledige beheer van de duingraslanden en struwelen berust nu bij Natuurpunt, terwijl de gemeente instaat voor het onderhoud van de verharde paden en het aangeplante plantsoen. Het gebied is volledig vrij toegankelijk, mits het nodige respect voor de aanwezige natuurwaarden. Het parkgebied behoort, volgens de landschapsatlas, tot de relictzone 'duinen Oostkust'. Relictzones zijn gebieden met een vrij gaaf karakter, waar het landschap nog een belangrijke interne samenhang vertoont en dat niet ingrijpend gewijzigd is door moderne ingrepen.
- **Het Zegemeer (niet behorend tot het plangebied, maar aanpalend)** is gekarteerd volgens de biologische waarderingskaart als biologisch zeer waardevol (eutrofe plas met natuurlijke oevers - bermen, perceelsranden, stroken met elementen van rietkragen). De bomenrij rond het Zegemeer is gekarteerd als biologisch waardevol (bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg).

De onbebouwde tuinzone **rond het Cultureel centrum Scharpoort** richting Zegemeer (**niet behorend tot het plangebied, maar aanpalend**), werd gekarteerd als biologisch waardevol (populierenaanplant op droge grond met struikgewas). De parkzone ten zuiden van het cultureel centrum is gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (park), het gebied ten noorden ervan als biologisch waardevol.

- Het natuurgebied Park 58, alsook de zone ter hoogte van de watertoren en waterreservoirs en bijhorende ruimte, zijn opgenomen als habitatrichtlijngebied, met de volgende duinhabitats :
 - 2180 : beboste duinen van het Atlantische gebied
 - 2160 : duinen met Duindoorn.
- In de omgeving van het plangebied bevinden zich nog een aantal andere Habitatrichtlijngebieden, nl. het blinkaartbos, de baai van Heist, de kleiputten van Heist...
- Er bevinden zich geen vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving
- In het plangebied bevinden zich geen gebieden van VEN/IVON. In de omgeving van het plangebied bevindt zich het VEN-gebied "De Zwinstreek"
- Op het grondgebied van de gemeente Knokke-Heist, maar niet binnen het plangebied, bevinden zich gebieden aangeduid door het duindecreet.
- Op het grondgebied van de gemeente Knokke-Heist, maar niet binnen het plangebied, bevinden zich RAMSAR-gebieden.
- Op het grondgebied van de gemeente Knokke-Heist, maar niet behorende tot het plangebied, werd het volgende geselecteerd als droge/natte

ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang / natuurverbingsgebied.

- natte natuurkerngebieden: fort Isabella en de Nieuwe watergang en De Kleiputten van Heist.
- mariene natuurkerngebieden: Heist duin + strand, Zwin + zwinbosjes
- stimulansgebieden klein landschapelementen: Fort Isabella en de Nieuwe watergang en De Kleiputten van Heist.
- rivier- en beekvalleien: Isabellavaart (tussen de kleiputten van Heist en het Fort Isabella), de Cantelmolinie (tussen het fort Isabella en het fort Sint-donaas)



kaart : biologische waarderingskaart

beschrijving effect

- Een deel van het voormalige gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen i.f.v. de drinkwatermaatschappij bestemd binnen het bestaande BPA, wordt terug omgezet naar natuurgebied.
- De toegankelijkheid van Park 58 voor recreatief medegebruik in ondergeschikte functie wordt bestendigd.

natuurtoets

Indien een project in of nabij een Natura 2000 gebied gelegen is, dienen de volgende stappen te worden ondernomen :

- (1) Met de voortoets dient te worden nagegaan of er een waarschijnlijkheid of een risico bestaat op een betekenisvolle aantasting van de actuele en potentieel te realiseren habitats die voorkomen in deze SBZ.
Geeft de voortoets aan dat er géén risico op een betekenisvolle aantasting te verwachten is dan moet de initiatiefnemer geen passende beoordeling opmaken.
- (2) Is er wel een waarschijnlijkheid of een risico: dan is verder onderzoek door de initiatiefnemer of overleg met het ANB aangewezen om te bepalen of er een betekenisvolle aantasting kan zijn. Hieruit blijkt dan of een passende beoordeling is vereist.
- (3) In een passende beoordeling dient onderzocht te worden of er negatieve effecten kunnen optreden.

De bestemmingszone 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' (artikel 4) en de bestemmingszone 'zone voor natuurgebied' (artikel 3) liggen integraal in de speciale beschermingszone 'BE 25000001 Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.

De concrete maatregelen, die volgen uit de gebiedsspecifieke instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) worden beschreven in de managementplannen. In het managementplan wordt op perceelsniveau vastgelegd welke acties nodig zijn om het doel te bereiken.

Er wordt onderzocht wat de potentiële plaatsen zijn van habitats en soorten om een doel te realiseren. Dit zal gebeuren binnen de zogenaamde zoekzones. Dit nieuwe concept 'zoekzones' geeft dus aan waar de Europese natuurdoelen in de toekomst kunnen worden gerealiseerd binnen een SBZ.

Volgens het managementplan 1.0. kunnen de volgende habitat's met bijhorende te realiseren oppervlakte-doelstellingen in het plangebied onderscheiden worden :

- 2160 : 'duinen met *Hippophae rhamnoides* - 4 ha
- 2180 : 'beboste duinen van het atlantische, Continentale en Boreale kustgebied' - 2 ha

Het managementplan 1.0. voorziet volgende prioritaire inspanningen met het oog op het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen, relevant voor het plangebied :

- PI 4 Terugdringen invasieve exoten
Invasieve exoten werden in het verleden vaak aangeplant om stuivende duinen – meestal aanpalend aan

wegen – te fixeren, maar zijn ook afkomstig uit tuinen. Het gaat om een ganse resem soorten, maar de meest gekende zijn Japanse rimpelroos, Amerikaanse vogelkers, Mahonia, Grauwe en Witte abeel. Dit zijn zeer hardnekkige soorten die snel woekeren via vegetatieve vermenigvuldiging. Invasieve exoten vormen een ernstige bedreiging voor de habitattypes 2120, 2130, 2160 en 2180 o.m. omdat ze potentiële groeiplaatsen van deze habitattypes in beslag nemen. Teneinde de kwaliteit van voornoemde habitattypes te verbeteren is het verwijderen van deze invasieve exoten noodzakelijk. Plaatselijk komen grotere oppervlakten gedomineerd door invasieve exoten voor (bijv. Rimpelroos in 9 – Jonge duinen van Bredene – De Haan). Omvorming van deze vegetaties zal leiden tot toename van de habitattypes van bijlage I.

- PI 5 Terugdringen vergrassing, verruiging en verstruweling in vnl. stuifduinen, duingraslanden en duinvalleien

Kwaliteitsverbetering van stuifduinen (2120), duingraslanden (2130), kruipwilgstruwelen (2170) en duinvalleien (2190) is noodzakelijk, o.m. om de habitattypische soorten in stand te houden. Herstel van de verstuiwingsdynamiek in de stuifduinen is mogelijk door het uitvoeren van natuurtechnische maatregelen (i.c. ontstruwelen, afplaggen en afgraven). De vergrassing, verstruweling en verbosing in de duingraslanden dient teruggedrongen te worden door het instellen van geschikt beheer (maaïen / begrazen). Uitbreiding van duingrasland is noodzakelijk voor de instandhouding van verschillende Rode Lijst-soorten, onder meer Kleine parelmoervlinder, Heivlinder, verschillende soorten

sprinkhanen van de Rode Lijst en talrijke plantensoorten van de Rode Lijst, specifiek gebonden aan het duinecosysteem. Verruigde, soortenarme graslanden die momenteel niet tot het habitatype kunnen gerekend worden moeten via aangepast beheer omgevormd worden naar habitatwaardig duingrasland. Herstel van de verstuiwingsdynamiek en van vochtige duinpannen is mogelijk door het uitvoeren van natuurtechnische maatregelen (i.c. ontstruwelen, afplaggen en afgraven) op plaatsen waar deze sterk gefixeerd zijn.

De concrete vertaling van de IHD's welke resulteren in specifieke acties op het terrein, kunnen niet stedenbouwkundig geregeld worden. Wel kan er worden aangetoond dat het RUP de uitvoering van de vooropgestelde doelen en bijhorende acties niet belemmert.

De nog 'voorlopige zoekzone' situeert zich volledig binnen artikel 3 'zone voor natuurgebied'.

plangeïntegreerde maatregelen

- Park 58 wordt integraal bestemd als duinengebied met landschappelijke en natuurlijke waarde. (artikel 3 : zone voor natuurgebied)
Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.
- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden, zijn toegelaten.

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied en/of i.f.v. recreatief medegebruik en voor natuureducatie, alsook het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen zijn enkel toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt en voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied en/of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud.

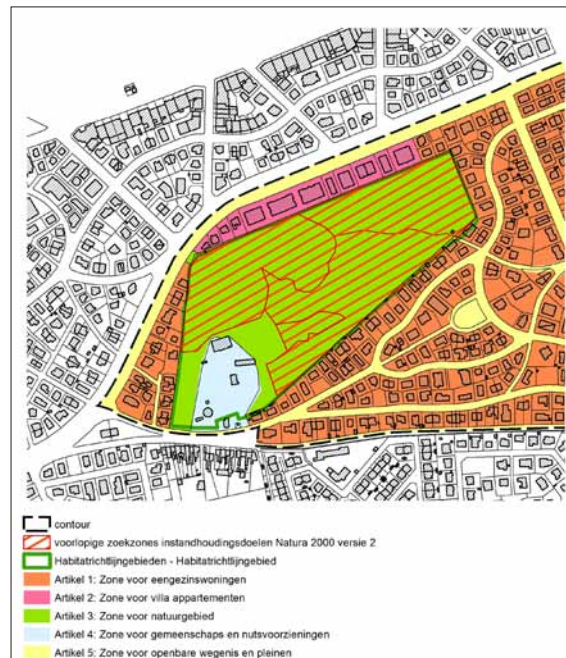
Verder werden de volgende aspecten nog geïmplementeerd :

- geen bijkomende ondergrondse constructies zijn toegelaten t.h.v. de aanpalende bestemmingszone 'zone i.f.v. gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'. Deze bestemmingszone wordt eveneens vermindert in oppervlakte t.a.v. de zone bestemd in het onderliggende BPA, alsook wordt het bezettingspercentage van 40% herleid naar 25%.

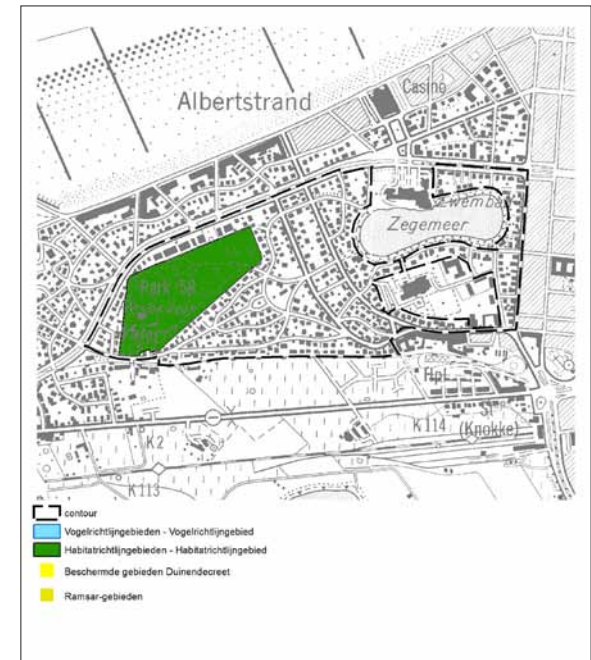
conclusie

Gelet op bovenstaande planopties en gelet op de locatie van de zoekzone kan duidelijk aangetoond worden dat het RUP de uitvoering van de vooropgestelde doelen en bijhorende acties niet belemmert en dat er bijgevolg géén risico op een betekenisvolle aantasting van de speciale beschermingszone te verwachten is.

Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht op de waardevolle fauna en flora binnen het plangebied (Park 58) of in de omgeving van het plangebied.



Kaart : voorlopige zoekzone IHD's + bestemmingen RUP



kaart : vogel- en habitatrichtlijngebieden

3.4 de energie- en grondstoffenvoorraden

referentie

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

Ten zuiden 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

Er worden geen effecten verwacht op een ontginningsgebied.

conclusie

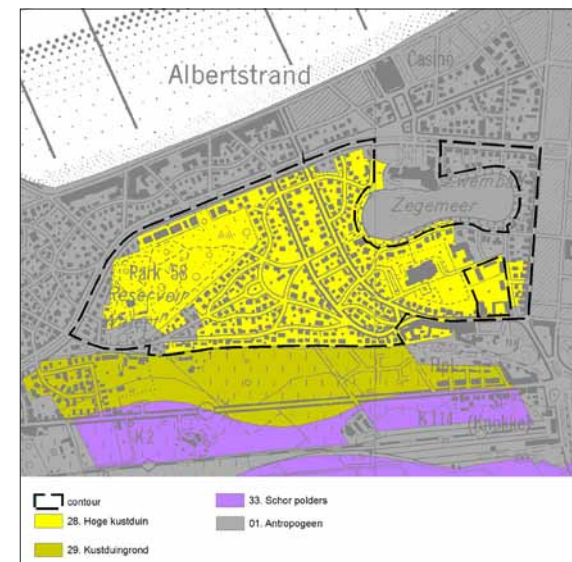
De ontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

3.5 de bodem

referentie

- Het plangebied is momenteel in gebruik als woongebied, natuurgebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen (i.f.v. de drinkwatermaatschappij).
- bodemkaart: het plangebied bestaat grotendeels uit hoge kustduin en heeft voor een klein deel een antropogene bodem.
- landbouwyperingskaart: Het volledige plangebied heeft een zeer lage waardering.

- GAS-kaart: Het plangebied behoort niet tot de gewenste agrarische structuur
- erosiekaarten: Het plangebied is grotendeels niet erosiegevoelig.
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn volgende VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied :
 - Elizabetlaan 132, opslag van gevaarlijke stoffen voor zuivering zwembad
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.
- Er zijn bij de gemeentediensten geen gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het register van verontreinigde gronden of het Gronden- en Informatieregister



kaart : bodemkaart



kaart : erosiegevoeligheid

beschrijving van het effect

- Het plangebied is met uitzondering van Park 58 bijna volledig bebouwd. Het RUP bevestigt grotendeels de bestaande toestand. De aanwezige één of meergezinswoningen kunnen herbouwd, verbouwd of uitgebreid worden. Onder bepaalde voorwaarden kunnen kavels gesplitst worden. Er wordt niet verwacht dat dit aanleiding zal geven tot aanzienlijke bijkomende bebouwing of verharding.
- In het natuurgebied is enkel kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied en/of i.f.v. recreatief medegebruik en voor natuureducatie toegelaten.

plangeïntegreerde maatregelen

Er worden voor de woongebieden maximale bebouwings- en verhardingspercentages opgelegd.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening legt op dat hemelwater in eerste instantie nuttig gebruikt moet worden en als dit niet kan ter plaatse geïnfiltreerd en als laatste keuze moet gebufferd en vertraagd afgevoerd worden.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Het RUP biedt niet het kader voor de oprichting van bedrijven.

conclusie

geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen

3.6 het water

referentie

- Het plangebied is bijna volledig bebouwd, met uitzondering van Park 58
- 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 en niet in een recent overstroomd gebied (ROG).
- Het RUP ligt beperkt in een van nature overstroombaar gebied (NOG), nl. een gebied van nature overstroombaar vanuit zee. De waterhuishouding binnen het gebied wordt gecontroleerd door de Oostkustpolder..

watertoetskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.
- Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming.
- Het plangebied is grotendeels gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

signaalgebieden:

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

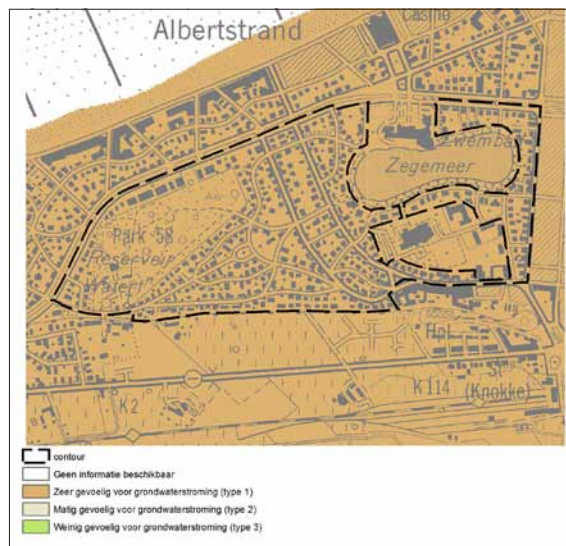
Volgens het zoneringsplan van de gemeente Knokke-Heist ligt het plangebied in in het centrale gebied (met uitzondering van het Park 58 dat niet is ingekleurd).

verziltingskaart:

Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied. Op het grondgebied van de gemeente Knokke-Heist kan er wel brak/zout grondwater aangetroffen worden.



kaart : overstromingsgevoelige gebieden



kaart : grondwaterstromingsgevoelige gebieden



kaart : infiltratiegevoelige gebieden

beschrijving effect

- Onder bepaalde voorwaarden kunnen er beperkt bijkomende woonentiteiten gerealiseerd worden, dit kan aanleiding geven tot een beperkte stroom bijkomende huishoudelijk afvalwater.
- Door de aanleg van beperkte bijkomende verhardingen en beperkte bijkomende bebouwing zal enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld van afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.

plangeïntegreerde maatregelen

- Er worden maximale bebouwings- en verhardingspercentages opgelegd.
- Het RUP formuleert voor verschillende zones specifieke voorschriften omtrent de ondergrondse constructies (aantal ondergrondse verdiepingen, oppervlakte...

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 opgevangen 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.

conclusie

geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen

3.7 de atmosfeer en de klimatologische factoren

referentie

- Het plangebied is momenteel in hoofdzaak gebruik als woongebied en natuurgebied. Er zijn ook installaties van de drinkwatermaatschappij aanwezig.
- Het geoloket VMM advisering RUP-thema Lucht geeft volgende waarden voor het plangebied (gemiddelden 20010-2012):
 - Het aantal overschrijdingen van de norm voor PM10-daggemiddelde (fijn stof) van 50 µg/m³ bedraagt 19 in de westelijke helft van het plangebied en 28 in de oostelijke helft.
 - Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 24 µg/m³ in de westelijke helft van het plangebied en 27 µg/m³ in de oostelijke helft van het plangebied.
 - Het NO2-jaargemiddelde voor 2012 bedraagt 25 µg/m³ in de westelijke helft van het plangebied en 26 µg/m³ in de oostelijke helft van het plangebied.
 - De totale index bedraagt 4 (vrij goed) in de westelijke helft van het plangebied en 6 (matig) in de oostelijke helft.
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

beschrijving effect

- tijdelijke stofhinder bij het mogelijk bouwen, verbouwen, herbouwen, uitbreiden één of meergezinswoningen.
- luchtverontreiniging door de verwarming van de woningen. Aangezien het gebied volledig volgebouwd is en nog slechts beperkt kan worden

verdicht, zal dit effect niet groter zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied.

- luchtverontreiniging door de wagens van de bewoners/ tweede verblijvers/bezoekers. Het plangebied is bijna volledig gerealiseerd. Er worden niet veel bijkomende woongelegenheden met bijkomende wagens verwacht. Dit effect zal niet groter zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied

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 stedelijk dynamische leefomgeving.

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.

3.8 het geluid

referentie

Het plangebied is momenteel in hoofdzaak in gebruik als woongebied en natuurgebied. Er zijn ook installaties van de drinkwatermaatschappij aanwezig.

beschrijving effect

- Tijdelijke geluidshinder bij mogelijk bouwen, verbouwen, herbouwen, uitbreiden één of meergezinswoningen.

conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

3.9 het licht

referentie

Het plangebied is momenteel in hoofdzaak in gebruik als woongebied en natuurgebied. Er zijn ook installaties van de drinkwatermaatschappij aanwezig. Het plangebied kent al een zekere mate van verlichting.

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

3.10 de stoffelijke goederen

referentie

Het plangebied is hoofdzakelijk in gebruik als woongebied en natuurgebied.

beschrijving effect

Er worden voorschriften geformuleerd voor het bouwen, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van woningen. Er kan beperkt ingebreed worden, als er aan bepaalde voorwaarden inzake de grootte van de percelen wordt voldaan. Er wordt geen onteigeningsplan toegevoegd.

conclusie

geen aanzienlijk effect

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

referentie

- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde monumenten gelegen
- Enkele gebouwen zijn opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed (VIOE, vroeger IAP) :
 - relict 58419, Margrietenpad 2-4, modernistische villa Coin Perdu
 - relict 58375, Arcadelaan zonder nummer, watertoren
 - relict 58376, Arcadelaan zonder nummer, Onze Lieve Vrouwekapel uit 1863

- relict 58460, Eeuweestlaan 23, modernistische villa
- relict 58567, Elizabetlaan 178, hoekcomplex Duinhof
- relict 58576, Meerlaan 58-60, villa
- relict 58572, Meerlaan, twee koperen sculpturen Nieuwe Morgen
- relict 58575, Meerlaan 32, Cultureel Centrum Scharpoort
- relict 58570, Lispannelaan 3, twee onder één dakvilla
- relict 58563, Elizabetlaan 148, villa Termondia
- relict 58669, Koningslaan 73-75, villa's Monique en Manette
- relict 58571, Lispannenlaan 4-6, twee-onder-één-dakvilla, Laetitia en Njambo
- relict 58668, Koningslaan 63-65, villa's Bonne Mère en Bon Père
- relict 58667, Koningslaan 49, villa in cottagestijl
- Park 58 met bij horende watertoren en reservoirs zijn binnen de vastgestelde inventaris opgenomen als bouwkundig geheel. *“Park met onregelmatige vorm tussen de Elizabetlaan en de verkaveling ten zuiden van de Arcadelaan. Het geheel is opgesplitst in twee delen: een ongemoeid gelaten gebied met zeldzame duinenvegetatie en een gedeelte met kunstmatige aangroei.”*
- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde landschappen gelegen. Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde dorpsgezichten gelegen.
- Archeologie: De CAI vermeldt in de omgeving van het plangebied
 - vindplaatsen van nederzetting vanuit de periode van de late Middeleeuwen.

- vindplaatsen van nederzetting vanuit de periode van de Middeleeuwen
- lijnelement onder de vorm van een deel van de Graafsjansdijk, vanuit de periode van de Middeleeuwen
- vindplaatsen van oorlogselementen van de eerste wereldoorlog (Nieuwste Tijd)
- De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.

beschrijving effect

Het RUP evalueert de bestaande toestand aan de vigerende voorschriften, zet de huidige BPA's om naar een RUP 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

Omdat het resterende erfgoed een nog waardevol straatbeeld genereert, wordt binnen onderhavig RUP geopteerd om maximaal het behoud na te streven. Dit houdt geen bevrozing in, maar wordt gekoppeld aan uitbreidingsmogelijkheden met respect voor het erfgoedkarakter.

De panden opgenomen binnen de VIOE-lijst, worden bijgevolg op het bestemmingsplan specifiek aangeduid, i.f.v. behoud.

In hoofdbestemming wordt, naast het wonen, tevens de logiesfunctie mogelijk gemaakt, evenals beperkte nevenbestemmingen.

conclusie

geen aanzienlijke effecten

3.12 het landschap

referentie

- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen.
- In het plangebied bevindt zich de relictzone 'Duinen Oostkust'



Kaart : ankerplaatsen en relictzones

beschrijving effect

- Een deel van het voormalige gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen i.f.v. de drinkwatermaatschappij bestemd binnen het bestaande BPA, wordt terug omgezet naar natuurgebied.
- Park 58, grotendeels overeenkomend met de contouren van de relictzone, wordt integraal bestemd als zone voor natuurgebied, i.f.v. behoud en verdere ontwikkeling duinflora en dergelijke.
- De toegankelijkheid van Park 58 voor recreatief medegebruik in ondergeschikte functie wordt bestendigd.

plangeïntegreerde maatregelen

Park 58 blijft, cf. de bepalingen van het gewestplan, de bestemming van natuurgebied behouden, waarbij zacht recreatief medegebruik in ondergeschikte functie en voor zover niet storend voor de hoofdbestemming, zijnde natuurgebied, mogelijk blijft.

conclusie

geen aanzienlijke effecten

3.13 de mobiliteit

referentie

bestaande ontsluitingswegen

De Elizabetlaan, ten noorden van het plangebied, vormt de verbindingssader die Heist, Duinbergen, Knokke met elkaar en met andere badsteden (richting Zeebrugge) verbindt. Deze weg wordt bijgevolg gekenmerkt door een breed wegprofiel (twee rijstroken per rijrichting) met in het midden de trambedding i.f.v. de kusttram. De Meerlaan, de dwarse ader die het plangebied in twee verdeelt, verzamelt het interne verkeer naar het hogere verkeersnet, nl. de Elizabetlaan en de Koningslaan.

openbaar vervoer

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele knooppunten van openbaar vervoer, nl. het station Knokke en tram/bushalte t.h.v. Maurice Lippensplein. Enkele bushaltes situeren zich langsheen de Meerlaan. Het tracé van de tram situeert zich net ten zuiden van het plangebied met een halte t.h.v. de Watertoren (Arcadelaan).

bestaande ontsluiting per fiets

De Knokkestraat, ten zuiden van het plangebied, maakt deel uit van het bovenlokaal functioneel fiets-routenetwerk.

atlas der buurtwegen :

Een deel van de acacialaan valt samen met de Chemin n° 13.



kaart : atlas der buurtwegen

bestaande verkeersintensiteiten:

- Het overgrote deel van het verkeer betreft auto-verkeer. Het gaat hier vooral om personenwagens.

beschrijving effect

Het bebouwbare gedeelte van het plangebied is nagenoeg volledig gerealiseerd en continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw. De potenties binnen het bestaand juridisch instrumentarium zijn nagenoeg volledig gerealiseerd.

Doel van het RUP is om een actueel toetsingskader te bieden waarbij de bestaande eigenheid dient behouden te worden, nl. in hoofdzaak woningen/tweede verblijven, in combinatie met alle toeristisch - recreatieve voorzieningen die eigen zijn aan het functioneren van het gebied.

Er worden binnen het bestaand woongebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die los staan van de huidige typologie en dynamiek. Het RUP bevestigt dus grotendeels de bestaande ruimtelijke situatie.

Een deel van de woongelegenheden hebben geen functie als vaste woonplaats, maar als tweede verblijf. De verkeersgeneratie voor een tweede verblijf is lager dan bij vaste bewoning, gezien de aankomsten en vertrekken meer in de tijd gespreid zijn dan bij woon-werk of woon-schoolverplaatsingen, zodat het effect nog beperkter zal zijn

plangeïntegreerde maatregelen

- Binnen het RUP worden het aantal ondergrondse bouwlagen beperkt tot maximaal een t.h.v. het residentiële weefsel (grootste deel van het plangebied) en max. twee t.h.v. de beperkte zone voor meergezinswoningen, enkel ter hoogte van hotels wordt de mogelijkheid geboden tot de bouw van een derde ondergrondse bouwlaag en behoudens voor de percelen aan openbare wegenis of pleinen en waarvan de gemeente beslist tot verkoop van de ondergrond met het oog op de opwaardering van het openbaar domein en onder het openbaar domein.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- Wat het parkeren betreft, kan verwezen worden naar het gemeentelijke reglement op ontbrekende parkeerplaatsen. Dit reglement legt op om bij bouw of nieuwbouw minstens 1 parkeerplaats per bijkomende wooneenheid te voorzien, ofwel op eigen terrein ofwel binnen een afstand van 400 meter (garage in eigendom).

- Inzake fietsstallingen dient iedere meergezinswoning te beschikken over een berging voor fietsen met een minimum van 2 fietsen per woongelegenheid en daarboven minstens één fiets per slaapkamer. Dit gegeven wordt geregeld via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

conclusie

Geen aanzienlijk effect.

3.14 de samenhang tussen de genoemde factoren

Het plangebied betreft grotendeels het regelen en handhaven van de bestaande gerealiseerde toestand. Naar bebouwing toe worden er beperkte bijkomende wijzigingen gecreëerd, conform de bestaande typologie en morfologie.

Aansluitend bij het plangebied worden nog een aantal RUPS opgemaakt met het oog op het actualiseren van de stedenbouwkundige voorschriften en het afstemmen op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, nl.

- RUP wijk stadhuis (in opmaak)
- RUP Wijk Casino (reeds goedgekeurd)
- Rup Duinbergen Kust (reeds goedgekeurd)

conclusie

geen aanzienlijk effect

4 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

Aangezien het RUP hoofdzakelijk als doel heeft :

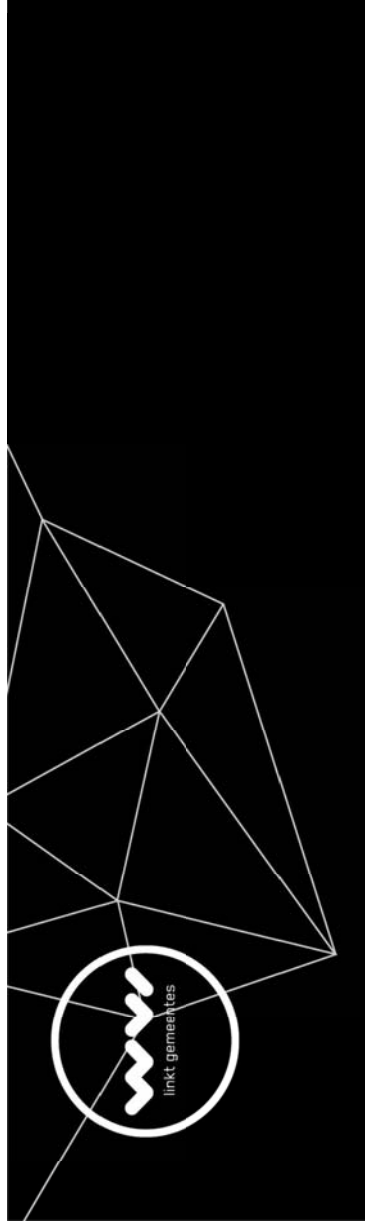
- actualiseren van de voorschriften van beide BPA's en af stemmen op de stedenbouwkundige verordening
- afstemmen van de voorschriften op de bestaande rups in de omgeving, nl. rup Duinbergen Kust, rup Wijk Casino en rup Wijk Stadhuis.
- Evaluatie van het resterende erfgoed en verankeren als erfgoed in het rup.

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

**5 in voorkomend geval een beoordeling
of het voorgenomen plan of program-
ma grensoverschrijdende of gewest-
grensoverschrijdende aanzienlijke
milieueffecten kan hebben**

Het betreft een woongebied / natuurgebied en zone voor gemeenschapsvoorzieningen in de gemeente Knokke-Heist. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 42 ha 32 a 97 ca.

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.



PLENAIRE VERGADERING RUP WIJK MEERLAAN / RUP WIJK STADHUIS

30 JUNI 2016

A = AANWEZIG VO = VERONTSCHULDIGD AFW = AFWEZIG (ZONDER KENNISGEVING)

NAAM	FUNCTIE	STATUS
Kris Demeyere	Schepen Stedenbouw	A
Jean-Pierre Vantorre	Stedenbouwkundig Ambtenaar	A
Jan Van Coillie	Directeur Stadsontwikkeling	A
Katrien Vervaeet	Ruimtelijk Planner, WVI	A
Notaris Vanden Bussche	Voorzitter Gecoro	VO
Christel Vannoppen	Stafmedewerker Stedenbouw	VO
Lieven Dekoninck	Agentschap Natuur en Bos	VO
Vincent Huart	Mobiliteitsontwikkelaar De Lijn	VO
Stefanie De Weser	Agentschap Onroerend Erfgoed	VO
Julie Dalle	Ruimte Vlaanderen	VO
Els Demeestere	Provincie West-Vlaanderen, ruimtelijke planning	VO
Steffie Massenhove	Agentschap Wegen en Verkeer	VO

RUP WIJK MEERLAAN

Volgende adviezen werden ingediend :

- Agentschap Natuur en Bos : gunstig, geen opmerkingen of bezwaren.
- Agentschap Onroerend Erfgoed : gunstig, geen opmerkingen of bezwaren.
- De Lijn: gunstig, geen opmerkingen of bezwaren.
- Gecoro: gunstig, geen opmerkingen of bezwaren.
- LNE en VR:
 - o Dienst Land en Bodembescherming: gunstig, geen opmerkingen.
 - o Dienst Milieueffectenrapportagebeheer: gunstig, mits opmaak MER voor voorlopige vaststelling.
 - o Dienst Veiligheidsrapportering: gunstig, er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.
- Agentschap Wegen en Verkeer : gunstig. Volgende opmerkingen worden geformuleerd :
 - o Voor artikel 1 en 2 dient het volgende te worden toegevoegd :
 - Max. 4 % toegangshelling in de achteruitbouwzone en geen ondergrondse constructies toelaten
 - Voorwaarden rond aantal toegangen, perceelsafscheidingsen, locatie toegangen,...

In de voorschriften zal worden opgenomen dat er geen ondergrondse constructies in de achteruitbouwzone worden toegelaten. Voorwaarden rond max. aantal toegangen end. maken reeds deel uit van de stedenbouwkundige verordening en zullen hierbijgevolg niet meer specifiek worden opgenomen.
- o Met betrekking tot de discipline mobiliteit worden de bijkomende mobiliteitseffecten minimaal verwacht. Er dient voldoende aandacht binnen de voorschriften te worden besteed aan het voorzien van voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen op eigen terrein.

Gezien het hier grotendeels over een residentiële zone gaat, gekenmerkt door in hoofdzaak open bebouwing welke binnen het rup wordt bestendigd, zullen er bijgevolg geen problemen ontstaan ingevolge een eventueel tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimtelijke planning West-Vlaanderen : gunstig.

Volgende opmerkingen worden geformuleerd: 'Voor artikel 2 'zone voor villa-appartementen' kan bij half-open bebouwing ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens worden gebouwd. Minimale doorzichten tussen de villa-appartementen naar het park 58 zijn noodzakelijk om het open karakter te garanderen.

Het is inderdaad niet de bedoeling om koppelbouw mogelijk te maken. Dit gegeven zal binnen het rup worden aangepast.
- Ruimte Vlaanderen : gunstig mits :
 - o Een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER.

Dit gegeven zal in het verloop van het verdere proces verder aangevuld worden.
 - o De stedenbouwkundige voorschriften volgens de categorieën van gebiedsaanduiding en desgevallend de normen van het decreet grond- en pandenbeleid.

De categorieën van gebiedsaanduiding werden reeds opgenomen in de algemene voorschriften, maar zullen per bestemmingszone bijkomend specifiek vermeld worden. De opname van de normen van het decreet grond- en pandenbeleid is niet van toepassing.

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen
Oost- en West-Vlaanderen
Koning Albert I-laan 1/2 bus 74
8200 BRUGGE

T 050 24 77 82

aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be

Aan het college van Burgemeester en Schepenen
Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

uw kenmerk

JVC/JPV/JD

vragen naar/e-mail

Lieven Dekoninck

Aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be

ons kenmerk*

AVES/16-07758-WV

telefoonnummer

050/24.77.82

bijlagen

datum

Betreft: GRUP Wijk Meerlaan

Geachte mevrouw

Geachte heer

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft de voorliggende aanvraag onderzocht in het kader van de natuurtoets* en verscherpte natuurtoets†.

Het Agentschap voor Natuur en Bos kan zich vinden in de visie en ontwikkelingsmogelijkheden van het voorliggend RUP.

We hebben geen opmerkingen of bezwaren.

Het Agentschap voor Natuur en Bos verontschuldigt zich voor de vergadering van 30 juni 2016.

Hoogachtend

Gert Van Hoydonck

Adjunct-directeur Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies
Regio Oost- en West-Vlaanderen

* art. 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, incl. naderhand aangebrachte wijzigingen.

† arts. 26bis en 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, incl. naderhand aangebrachte wijzigingen.

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer West-Vlaanderen

Exploitatie en Beheer

Koning Albert I-laan 1/2 Bus 82

8200 Brugge

Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05

wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Gemeentebestuur Knokke-Heist
RO – Stedenbouw

Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
8/06/2016	JVC/IPV/JD	V2016/042/RUP	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Steffie Massenhove		050 24 81 18	23/06/2016
wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be			

Betreft: Voorontwerp RUP Wijk Meerlaan te Knokke-Heist

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermelde aangelegenheid:

Opmerkingen

Stedenbouwkundige voorschriften

Toe te voegen:

ARTIKEL 1: zone voor ééngezinswoningen
2.10:

- toegangshelling in zone van achteruitbouw = max. 4%
- er worden **geen** ondergrondse constructies in de zone van achteruitbouw toegelaten
- Voor private woningen en gebouwen met beperkte verkeersgenererende activiteiten mag slechts 1 toegang met een maximale breedte van 4.50m toegestaan worden. Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7m toegestaan. Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang door te worden voorzien, zover mogelijk verwijderd van het kruispunt. Er mogen geen inritten voor voertuigen worden aangelegd tegenover



Vlaanderen
is Wegen en Verkeer

bestaande bomen van de weg. De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).

ARTIKEL 2 : zone voor villa-appartementen
2.8:

- er worden **geen** ondergrondse constructies in de zone van achteruitbouw toegelaten
- Voor private woningen en gebouwen met beperkte verkeersgenererende activiteiten mag slechts 1 toegang met een maximale breedte van 4,50m toegestaan worden. Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7m toegestaan. Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang door te worden voorzien, zover mogelijk verwijderd van het kruispunt. Er mogen geen inritten voor voertuigen worden aangelegd tegenover bestaande bomen van de weg. De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).

Opmerkingen met betrekking tot de discipline mobiliteit

Het betreft hier een gebied die al hoofdzakelijk woongebied is. De bijkomende mobiliteitseffecten van het RUP lijken eerder minimaal te zijn, er worden weinig of geen andere functies mogelijk gemaakt dan er op vandaag al zijn. Het gebied is gelegen in een zone waar op openbare wegen slechts een beperkte parkeerduurtijd is. Het is wenselijk om in de voorschriften aandacht te hebben voor het voorzien van voldoende parkeerplaatsen (garages) op eigen terrein en voor voldoende fietsenstallingen op eigen terrein. Zo nodig moet verwezen worden naar de gemeentelijke parkeerverordening.

Conclusie

Voorliggend voorontwerp RUP Wijk Meerlaan wordt **gunstig** geadviseerd.

Van het Agentschap Wegen en Verkeer zal niemand aanwezig zijn op de plenaire vergadering van donderdag 30 juni 2016.

Als het RUP goedgekeurd wordt zouden we hiervan als wegbeheerder graag twee kopieën krijgen.

Met de meeste hoogachting,



Ing. Immanuel Taets

Adjunct van de directeur
Verantwoordelijke vergunningen en grondbeheer

Zimbra

johan.declercq@knokke-heist.be

Fwd: Mail te registreren op stedenbouw: Advies RUP Wijk Meerlaan (kenmerk: JVC/JPV/JD)

Van : Jean-Pierre Vantorre <jeanpierre.vantorre@knokke-heist.be> do 30 jun 2016 07:56

Onderwerp : Fwd: Mail te registreren op stedenbouw: Advies RUP Wijk Meerlaan (kenmerk: JVC/JPV/JD) 2 bijlagen

Aan : jan <jan.vancoillie@knokke-heist.be>, johan declercq <johan.declercq@knokke-heist.be>

Van: "Knokke-Heist" <knokke-heist@knokke-heist.be>

Aan: "Jean-Pierre Vantorre" <stedenbouw@knokke-heist.be>

Cc: "Onthaal" <onthaal@knokke-heist.be>

Verzonden: Woensdag 29 juni 2016 14:42:06

Onderwerp: Mail te registreren op stedenbouw: Advies RUP Wijk Meerlaan (kenmerk: JVC/JPV/JD)

Van: "Info AGSO Knokke-Heist" <info@agsoknokke-heist.be>

Aan: "knokke-heist@knokke-heist.be" <knokke-heist@knokke-heist.be>

Verzonden: Woensdag 29 juni 2016 14:35:21

Onderwerp: FW: Advies RUP Wijk Meerlaan (kenmerk: JVC/JPV/JD)

Met vriendelijke groeten,
Administratie



Adres: 't Walletje 104 Bus 101 (Zone E), 8300 Knokke-Heist
Tel: +32 (0)50 442 500
Fax: +32 (0)50 442 520
Email: info@agsoknokke-heist.be

prohibited. If you received this in error, please contact the sender and destroy any copies of this information. 1 by persons or entities other than the intended recipient is illegal. Any

Van: Vincent Huart [mailto:Vincent.Huart@delijn.be]

Verzonden: woensdag 29 juni 2016 10:04

Aan: Info AGSO Knokke-Heist

Onderwerp: FW: Advies RUP Wijk Meerlaan (kenmerk: JVC/JPV/JD)

Beste

Hierbij laat ik weten dat De Lijn West-Vlaanderen niet zal aanwezig zijn op de plenaire zitting op 30/06/2016

Met vriendelijke groeten

Vincent Huart

Mobiliteitsontwikkelaar

De Lijn West-Vlaanderen

Afdeling Mobiliteit & Externe Relaties

Nieuwpoortsesteenweg 110 | 8400 Oostende

tel. +32 (0)59 56 53 24 | gsm +32 (0)498 10 06 54



Van: Vincent Huart

Verzonden: woensdag 29 juni 2016 10:03

Aan: info@agsoknokke-heist.be

Onderwerp: Advies RUP Wijk Meerlaan (kenmerk: JVC/JPV/JD)

Beste

De Lijn West-Vlaanderen heeft geen opmerkingen op het voorliggende dossier en geeft hierbij een gunstig advies.

Met vriendelijke groeten

Vincent Huart

Mobiliteitsontwikkelaar

De Lijn West-Vlaanderen

Afdeling Mobiliteit & Externe Relaties

Nieuwpoortsesteenweg 110 | 8400 Oostende

tel. +32 (0)59 56 53 24 | gsm +32 (0)498 10 06 54



Advies Gecoro – plenaire vergadering 30 juni 2016

1. RUP Wijk Stadhuis

Aanleiding opmaak RUP:

- actualiseren voorschriften
- beperkte zuidelijke uitbreiding
- afstemming op stedenbouwkundige verordening
- implementatie hoogbouwnota

Advies gecoro:

- positief advies
 - actualiseren en vereenvoudigen RUP waardoor de leesbaarheid voor bouwheren wordt verhoogd
 - voorstel van de gecoro om site tegenover het gemeentehuis in een apart RUP op te nemen en dus uit te sluiten uit dit RUP tot een duidelijker / haalbaarder voorstel naar voor wordt gebracht

2. RUP Wijk Meerlaan

Aanleiding opmaak RUP:

- actualiseren voorschriften
- afstemming op aangrenzende RUP's
- afstemming op stedenbouwkundige verordening
- evalueren erfgoed

Advies gecoro:

- positief advies vooral door
 - actualiseren en vereenvoudigen RUP waardoor de leesbaarheid voor bouwheren wordt verhoogd
 - het behoud van het bestaand erfgoed en mogelijkheden in nevenbestemming voor deze panden

DEPARTEMENT LEEFMILIEU NATUUR & ENERGIE

Vlaamse overheid

Secretariaat-generaal

Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 80 11
F 02 553 80 05
www.lne.be

Gemeentebestuur Knokke-Heist

T.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen

Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist
België

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar /e-mail		RUP 16-114	1
Patrick Boel		telefoonnummer	datum
patrick.boel@lne.vlaanderen.be		02 553 80 43	23 juni 2016

Betreft: Advies over het RUP Wijk Meerlaan

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 13 juni 2016 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP wijk Meerlaan. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

Wij ontvangen volgende adviezen:

Advies dienst Land en Bodembescherming van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen:

M.b.t. onderstaand RUP zijn er geen opmerkingen vanuit de hoofd- en buitendienst Natuurlijke rijkdommen m.b.t. het aspect natuurlijke rijkdommen gezien geen ontginningsgebieden bevat zijn door het plangebied.

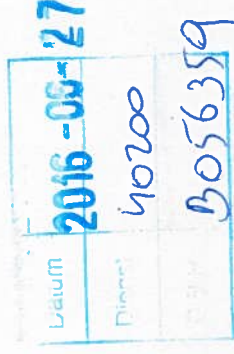
De dienst Milieueffectrapportagebeheer (dienst Mer) heeft de volgende opmerkingen:

Indien het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP nog niet is opgestart/afgerond, willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Indien een plan-MER (of ontheffing plan-MER) van toepassing is willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een goedkeuring moet geven hebben over de plan-MER (of ontheffing).

De milieumaatregelen (zowel plangeïntegreerde maatregelen als milderende maatregelen) die zijn opgenomen in de milieubeoordeling dienen, in zoverre dit nog niet zo is, maximaal opgenomen worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of het flankerend beleid. Eventuele afwijkingen ervan dienen afdoende gemotiveerd te worden.



Vlaanderen
is milieubewust



We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of andere redenen, u er dient op toe te zien dat wijzigingen voldoende gevat zijn door de milieubeoordelingsprocedure. Indien u van mening bent dat het aangepaste plan niet (meer) voldoende gevat wordt door de milieubeoordeling, dan dient u deze aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient daarbij minstens de provincie aangeschreven te worden. Voor een provinciaal RUP dienen minstens de betrokken gemeenten aangeschreven te worden. Voor een gewestelijk RUP dienen minstens de betrokken gemeenten en provincie(s) aangeschreven te worden.

Het advies van de dienst Mer is **gunstig**. Indien er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

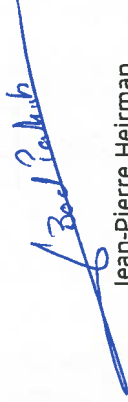
Het departement LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website <http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/extra-informatie/links> en daar gaan naar Maatregelen in functie van omgevingskwaliteit

Het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

r.b.



Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE

DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

T 02 553 03 55

seveso@vlaanderen.be

www.lne.be

Aan de gemeente Knokke-Heist

uw bericht van 16/06/2016	uw kenmerk 16-114	ons kenmerk RVR-AV-0123	bijlagen Toetsgegevens
vragen naar/e-mail seveso@vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 03 55	datum 16/06/2016	

Betref: Advies RVR-eis inzake RUP "Wijk Meerlaan"

Geachte,

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het onderstaand advies heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de internettoepassing op 16/06/2016, met ref. RVR-AV-0123), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem en dient er voor het betrokken RUP **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Gelieve deze brief, samen met de bijlage, toe te voegen aan de toelichtingsnota van het RUP.

Met vriendelijke groeten,

Paul van Snick
Algemeen Directeur
Afdelingshoofd AMNE



- 1 Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn
- 2 Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn
- 3 Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage



Vlaanderen
is milieubewust



Bijlage I: Toetsgegevens

Hier volgen de gegevens die in de toets werden ingegeven, en op basis waarvan advies is gegeven:

RUP ID nummer	16-114
RUP titel	Wijk Meerlaan
Initiatiefnemer	gemeente Knokke-Heist
Plangebied	



Toets uitgevoerd op	16/06/2016
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A

Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

Sint-Andries, 28 juni 2016	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Wijk Meerlaan (Knokke-Heist)	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/16/0397-16/15/5083		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de provincie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Wijk Meerlaan. Gedelegeerd ons te verontschuldigen op de plenaire vergadering.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Wijk Meerlaan', voorontwerp dd. 09/06/2016, opgemaakt door WWI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP wijk Meerlaan is een herziening van het BPA wijk Meerlaan in functie van een actualisatie van de voorschriften, een verankering van het resterende erfgoed en een afstemming op de stedenbouwkundige vergunning.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Knokke-Heist (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het is noodzakelijk dat er een goedgekeurd plan MER of een ontheffing is tegen de voorlopige vaststelling.

De categorie van de gebiedsaanduiding dient ook bij de bestemmingszone in de verordenende voorschriften vermeld te worden.

Overeenstemming met het PRS-WV

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

GRUP wijk Meerlaan behoort volgens het PRS-WV tot de kustruimte en valt binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist. De kustruimte kent een toeristisch-recreatieve versterking en ontwikkeling. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de bescherming van de natuurlijke structuur en het voorzien van ruimte voor de eigen woonbehoefte.

De stedelijke gebieden zoals Knokke-Heist hebben een verzorgende rol voor de Kustruimte. Zij hebben voor verschillende stedelijke functies een grote ruimtelijke draagkracht. Dit impliceert dat zij voor de eigen woonbehoefte en voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak moeten opnemen.

Binnen het PRS-WV wordt het opwaarderen van bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving vooropgesteld. (RD. p.137) Inbreiding en het vervangen van woningen binnen de stedelijke gebieden in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving.

Binnen voorliggend RUP worden de kwaliteiten binnen de wijk verankerd in het RUP maar worden voldoende mogelijkheden gegeven voor een opwaardering van het patrimonium.

Het RUP is bijgevolg in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

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

Binnen de gewenste nederzettingsstructuur van het GRS wordt er gestreefd naar het behoud van het karakter en de specifieke eigenheid van de bestaande deelen.

Voor dit plangebied staat het behoud van de kenmerkende morfologie voorop, nl. in lagere dichtheden, behoud van de groene omgeving, behoud reliëf en stratenpatroon en het behoud van bouwkundig erfgoed.

Daarnaast wenst men de natuurontwikkeling binnen de gemeente te stimuleren. Hierbij wordt de actie Natuurbeheerpark Park 58 (opmaak beheersplan en uitvoering) vooropgesteld. De voorschriften voor het park (zone voor natuurgebied) doen hieraan geen afbreuk.

Bijgevolg geeft dit RUP uitvoering aan het GRS Knokke-Heist.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

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

- Voor artikel 2 zone voor villa-appartementen lijkt het voorschrift voor de inplanting hier niet op zijn plaats. Zo kan bij halfoopen bebouwing ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens worden gebouwd. Minimale doorzichten tussen de villa-appartementen naar het park 58 zijn noodzakelijk om het open karakter te garanderen.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart.

De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende link: <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DSIplatform>

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Wijk Meerlaan, wordt gunstig geadviseerd.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

De adviseur,



Stephaan Barbery

Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid

Koning Albert I-laan 1.2 bus 92
8200 BRUGGE (SINT-MICHIËLS)
T 050 24 81 50

www.onroenderfgoed.be

College van burgemeester en schepenen
Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST

uw bericht van 08/06/2016	uw kenmerk JVC/JPV/JD	ons kenmerk 4.002/31043/99.284	bijlagen
vragen naar/e-mail Stefanie De Weser		telefoonnummer	datum 29/06/2016

Betreft: advies op voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Wijk Meerlaan

Geachte heer
Geachte mevrouw

Voor de plenaire vergadering op 30/06/2016 vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het voorontwerp van RUP Wijk Meerlaan.

Bij de verdere opmaak van het RUP zijn er volgende bemerkingen:

Discipline archeologie:
/

Discipline landschappen:
/

Discipline bouwkundig erfgoed:

Binnen de afbakening van RUP zijn er een aantal gebouwen aanwezig die opgenomen zijn de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De betreffende gebouwen worden in het RUP opgenomen en aangeduid in functie van behoud. Vanuit Onroerend Erfgoed kan hiermee akkoord gegaan worden.

Daarnaast voorziet het RUP de opwaardering van het Park 58 i.f.v. natuur en beperkt gekanaliseerd recreatief medegebruik. De zone rond de watertoren wordt opgenomen in een zone i.f.v. de gemeenschapsvoorzieningen / openbaar nut. Park 58 met bijhorende watertoren en reservoirs zijn binnen de vastgestelde inventaris opgenomen als bouwkundig geheel. Vanuit Onroerend Erfgoed kan hiermee akkoord gegaan worden.

Conclusie

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert dit RUP gunstig.

Met vriendelijke groeten

Miek Goossens
Provinciaal Directeur

**College van burgemeester en
schepenen**

**Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST**

uw kenmerk
JVC/JPV/JD

ons kenmerk
2.14/31043/126.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
Julie Dalle
julie.dalle@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 11

datum

Betreft: KNOKKE-HEIST, gemeentelijk RUP "Wijk Meerlaan" : advies plenaire vergadering dd.
30/06/2016

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 30/06/2016 bezorg ik u hierbij mijn advies.
Gelieve mij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Wijk Meerlaan" beoogt een herziening van het BPA "Wijk Zegemeer – wijk.3" (MB 23/06/1988) en het BPA "Duinbergen – Waterkasteel – wijk. 4 (MB 18/12/1991). Het planinitiatief beoogt een actualisatie van de voorschriften en een afstemming met andere lokale beleidsdocumenten, alsook een evaluatie en verankering van het resterende erfgoed in het plangebied.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Volgende onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud ontbreken :

- de stedenbouwkundige voorschriften volgens de categorieën van gebiedsaanduiding bepaald in artikel 2.2.3 §2 van de codex en desgevallend, de normen vermeld in art. 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER.

3. Advies departement Ruimte Vlaanderen conform artikel 2.2.13

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd, mits rekening wordt gehouden met de bovenvermelde opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

GECORO

GEMEENTEBESTUUR KNOKKE-HEIST Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Vergadering van 6 september 2017 - 19.30 h Stadhuis Knokke

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

PUNT 1 – RUP Wijk Meerlaan – behandeling bezwaren **STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP WIJK MEERLAAN NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 19 JUNI 2017 TOT 17 AUGUSTUS 2017**

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP Wijk Stadhuis voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 februari 2017, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

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

Jan Van Coillie en Cathy Coudyser verlaten de vergadering voor de stemming.

I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Wijk Meerlaan, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 23 februari 2017.

De doelstellingen van het RUP Wijk Meerlaan zijn als volgt :

actualisatie van de voorschriften van de onderliggende twee BPA's (BPA Duinbergen Waterkasteel en BPA Zegemeer) en afstemming op de stedenbouwkundige verordening en op de bestaande RUP's in de omgeving, nl. RUP Duinbergen Kust, RUP Wijk Casino en RUP Wijk Stadhuis.

Het resterende erfgoed wordt geëvalueerd en -indien opportuun- verankerd als erfgoed in het RUP.

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

De Gecoro merkt nog op dat in het gewestplan Brugge-Oostkust (K.B. van 7 april 1977) het plangebied bestemd is tot woongebied, als bedoeld door het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

II. DE PROCEDURE

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 30 juni 2016 en er is regelmatig verslag over uitgebracht. In navolging daarvan zijn een aantal aanpassingen aangebracht.

De MER-screening werd positief geadviseerd door het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie op 8 november 2016.

Het ontwerp is door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 23 februari 2017.

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

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek, lopende van 19 juni 2017 tot 17 augustus 2017, zijn er 2 bezwaarschriften ingediend. Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten. Omtrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de Gecoro, die vaststelt dat de procedure thans formeel correct is verlopen, geen opmerkingen te formuleren.

III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN

Er zijn 2 bezwaarschriften ingediend.

De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren.

Bezwaarschriften kunnen onderscheiden worden als volgt:

- 3.1 Percentage bebouwing voor percelen kleiner dan 600m²
- 3.2 Hoofdbestemming handel langs de Elizabethlaan

IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN

- | |
|---|
| 1. Percentage bebouwing voor percelen kleiner dan 600m ² |
|---|

Bezwaarschrift stelt dat in de zone voor ééngezinswoningen het bezettingspercentage van 40% een beperking betekent voor kleine percelen om een kwalitatieve woning op te richten en om aan te sluiten op naastliggende gebouwen die dieper kunnen inplanten wegens grotere oppervlakte. Bezwaarindieners stelt voor om de vloeroppervlakte te maximaliseren tot 150m² en de bouwdiepte voor kleine percelen te beperken tot max. 15m.

De zone voor ééngezinswoningen in het RUP bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande bebouwing. De woning van bezwaarindieners betreft een rijwoning.

De beperking die bezwaarindieners aanhaalt is slechts van toepassing op een beperkt aantal percelen. Het veralgemenen van de voorschriften voor de volledige zone voor ééngezinswoningen kan er voor zorgen dat er ongewenste ontwikkelingen binnen deze zone gebeuren.

De gecoro stelt dan ook voor om de voorschriften van de zone voor ééngezinswoningen aan te vullen als volgt (de bepalingen ivm percentage en m² vallen hier weg):
Voor rijwoningen (gesloten bebouwing) geldt dat de bouwdiepte op het gelijkvloers maximaal 15m bedraagt ivm aansluiten naastliggende gebouw.

Bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

2. Bestemming handel langs Elizabetlaan

Bezwaarindiener stelt dat de hoofdbestemming handel langs de Elizabetlaan , thv de Reserve, niet werd ingeschreven in de voorschriften.

De hoofdbestemming handel langs de Elizabetlaan werd niet ingeschreven:

- omdat dit niet conform het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is waar de Elizabetlaan wordt beschouwd als "drager van het toeristisch gebeuren".
- omdat deze zone in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd aangeduid als een zone voor residentieel wonen met lage dichtheid.
- omdat in het commercieel strategisch plan de kernwinkelgebieden worden afgebakend waarbij wordt ingezet op versterken van deze zones eerder dan de verspreiding van het aanbod over heel de gemeente.
- omdat in het RUP Wijk Casino dat ten noorden aansluit op het RUP Wijk Meerlaan de bestemming voor de zones gelegen langs de Elizabetlaan deze van ééngezinswoning is zonder nevenbestemming.
- omdat bij de vraag tot opmaak RUP door het college werd geopteerd voor het behoud van de bestemming ééngezinswoningen zoals ook werd opgenomen in het BPA.

De gecoro stelt dan ook voor om de voorschriften van de zone voor ééngezinswoningen, gelegen langs de Elizabetlaan, niet aan te passen. De nevenbestemming blijft beperkt tot kleinschalige logies, kantoren, diensten, vrije beroepen en restaurant (enkel langs Elizabetlaan, Koningslaan en aan de oevers van het Zegemeer).

Bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

V. BUNDELING VAN DE ADVIEZEN

De adviezen werden ingediend door Dienst Ruimtelijke Planning Provincie West-Vlaanderen en Departement Omgeving.

De adviezen van beide instanties zijn gunstig.



west-vlaanderen
de gedreven provincie

Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

Datum	2017-04-11
Dienst	F 40200
D. A.	A 066060

Sint-Andri�s, 06/04/2017	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Wijk Meerlaan	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/17/0560-16/15/5083		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Wijk Meerlaan. Dit RUP werd op 23/02/2017 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 4-4-2017 tot 2-6-2017. Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Wijk Meerlaan', opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP wijk Meerlaan is een herziening van het BPA wijk Meerlaan in functie van een actualisatie van de voorschriften, een verankering van het resterende erfgoed en een afstemming op de stedenbouwkundige vergunning.

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

Artikel 2.2.1455 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

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

Het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten.



west-vlaanderen
de gedreven provincie

Overeenstemming met het PRS-WV

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

GRUP Wijk Meerlaan behoort volgens het PRS-WV tot de kustruimte en valt binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist. De kustruimte kent een toeristisch-recreatieve versterking en ontwikkeling. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de bescherming van de natuurlijke structuur en het voorzien van ruimte voor de eigen woonbehoefte.

De stedelijke gebieden zoals Knokke-Heist hebben een verzorgende rol voor de Kustruimte. Zij hebben voor verschillende stedelijke functies een grote ruimtelijke draagkracht. Dit impliceert dat zij voor de eigen woonbehoefte en voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak moeten opnemen.

Binnen het PRS-WV wordt het opwaarderen van bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving vooropgesteld. (RD, p.137) Inbreiding en het vervangen van woningen binnen de stedelijke gebieden in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving.

Binnen voorliggend RUP worden de kwaliteiten binnen de wijk verankerd in het RUP maar worden voldoende mogelijkheden gegeven voor een opwaardering van het patrimonium.

Het RUP is bijgevolg in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

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

Binnen de gewenste nederzettingsstructuur van het GRS wordt er gestreefd naar het behoud van het karakter en de specifieke eigenheid van de bestaande deelkernen.

Voor dit plangebied staat het behoud van de kenmerkende morfologie voorop, nl. in lagere dichttheden, behoud van de groene omgeving, behoud reliëf en stratenpatroon en het behoud van bouwkundig erfgoed.

Daarnaast wenst men de natuurontwikkeling binnen de gemeente te stimuleren. Hierbij wordt de actie Natuurbeheerpark Park 58 (opmaak beheersplan en uitvoering) vooropgesteld. De voorschriften voor het park (zone voor natuurgebied) doen hieraan geen afbreuk.

Bijgevolg geeft dit RUP uitvoering aan het GRS Knokke-Heist.

Er werd tegemoetgekomen aan de opmerking die werd gemaakt naar aanleiding van de plenaire vergadering.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

Besluit

Het gemeentelijk RUP Wijk Meerlaan, wordt **gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Franky De Block

VOOR EENSCHULDIGEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 06/04/2017

DEPARTEMENT OMGEVING

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

AANGETEKEND

GEORO
Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKE-HEIST
België

D	2017-05-26
C	F 40000
C	A 067449

uw bericht van	contactgegevens Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be 050 24 82 11	ons kenmerk 2.14/31043/126.1 bijlagen	datum 24 MEI 2017
uw kenmerk JVC/JPV/JD			

Betref: KNOKE-HEIST, gemeentelijk RUP "Wijk Meerlaan" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het ontwerp RUP "Wijk Meerlaan" beoogt een herziening van het BPA "Wijk Zegemeer – wijk. 3é (MB 23/06/1988) en het BPA "Duinbergen – Waterkasteel – wijk. 4" (MB 18/12/1991). Het planinitiatief beoogt een actualisatie van de voorschriften en een afstemming met andere lokale beleidsdocumenten, alsook een evaluatie en verankering van het resterende erfgoed in het plangebied.

Op 30/06/2016 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 23/02/2017 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 4 april 2017 tot en met 2 juni 2017.

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

Hoogachtend,



Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur



Vlaanderen
is omgeving

pagina 1 van 1

PUNT 2 - RUP Duinenwater – stand van zaken

Openbaar onderzoek afgelopen op 17 augustus 2017.
Meerdere bezwaren binnengekomen oa:

- Hoogbouw
- Sociale woningbouw
- Mobiliteit – doorgaand verkeer en parkeren
- Oase van rust
-

Half oktober behandeling bezwaren door gecoro.

PUNT 3 - Varia

- Wandeling obv Luc
Maandag 25 september 2017 om 17u30.
Vertrek Oosthoekplein – graag bevestigen aan Luc
Laarzen voorzien.
- Opmaak RUP en onteigening site tegenover gemeentehuis in Lippenlaan
Vraag van gecoro aan college.
Dient wel juridisch afgetoetst.
- Vraag Luc: inname openbaar domein door uitbouwen aan horeca – overmaken aan dienst strand en concessies.
- Vraag Ronny:
 - rotonde Kalvekeetdijk: aanvang voorjaar 2018
 - Jozef Nellenslaan Binnenhof: inname openbaar domein – overmaken aan dienst strand en concessies.

PUNT 4 – Toelichting en advies RUP 2^{de} golf en stadsrandbos

Voorzitter Lucas Vanden Bussche verlaat de vergadering.
Luc Van Rillaer neemt het voorzitterschap over.

Jan Van Coillie geeft de toelichting betreffende het RUP.

Advies gecoro: positief.

Opmerkingen:

- Architectuur hotel voorleggen aan gecoro – vrijheid laten aan ontwerper, logica hoteluitbating dient gevolgd. Functionaliteit, integratie omgeving, architectuur, afweging hoog/laagbouw opnemen in voorstudie
- Speelbos: effectieve voorschriften ifv inrichting (vb. reliëf, water, ...)

Jean-Pierre Vantorre
Secretaris

Lucas Vanden Bussche
Voorzitter

Luc Van Rillaer
Vervangend voorzitter

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0: BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 algemene bepalingen 1.1 begrippen • ééngezinswoning : woning geschikt voor de huisvesting van een op zichzelf staand afzonderlijk gezin of huishouden, inclusief zorgwonen en dubbelwoningen. • Tuinzone : de oppervlakte van het perceel die overblijft na aftrek van de effectieve bovengrondse bebouwing. • Waardevol patrimonium : bebouwing aangeduid met ▲ - aanduiding op het bestemmingsplan. • Ondergrondse constructies : dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf. • Hoofd- en nevenbestemming : de nevenbestemming is de bestemming die steeds minder is dan 50% van de totale vloeroppervlakte . 1.2 ruimtelijke kwaliteit Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden. 1.3 Gebouwen, inbegrepen meergezinswoningen en dubbelwoningen, die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften maar die decretaal vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en herbouwd, doch met als maximum het bestaande volume en met maximum het bestaande aantal woonegelegenheden en bouwlagen.	Het volledige plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen, behoudens artikel 3 'zone voor natuurgebied', dat valt onder de gebiedsaanduiding 'reservaat en natuur' en artikel 4 'zone voor gemeenschaps - en openbaar nutsvoorzieningen ', dat valt onder 'gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen'. De als 'dubbelwoning vergunde woningen' vallen onder de definitie van eengezinswoning. Dubbelwoning werd in het onderhavig BPA 'K02 Zegemeer' gedefinieerd als volgt : 'Onder de term dubbelwoning dient verstaan de oprichting van een volledig vrijstaand gebouw binnen de grenzen van één en hetzelfde bouwperceel dat maximaal 2 ééngezinswoningen bevat en zonder dat een splitsing van het bouwperceel doorgevoerd wordt'. Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen verstrengd worden afhankelijk van de plaatselijke toestand en omgevingsfactoren.

ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
1.4 Gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone mits hun functie geen fundamentele afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving of de eigenlijke bestemming niet in het gedrang brengen. 1.5 Voor alles wat in onderhavige groep niet specifiek geregeld is, wordt verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening en eventuele latere wijzigingen. 1.6 opvang van oppervlaktewater Ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groendaken.	De gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening werd vastgelegd in de gemeenteraad van 27 april 2006 en latere wijzigingen.

ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
2 vernietiging van de verkavelingsvergunningen	Volgende verkavelingsvergunningen en (latere) wijzigingen worden vernietigd bij de definitieve vaststelling van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan. • V/196/1 - 07/03/1974 • V/533/1 - 29/10/2004 • V/091/1 - 09/02/1966 • V/310/1 - 05/04/1984 • V/086/1 - 22/12/1965 • V/112/1 - 22/11/1966 • V/117/1 - 08/02/1967 • V/195/1 - 28/02/1974 • V/204/1 - 03/04/1975 • V/097/1 -16/03/1966 • V/129/1 - 20/09/1967 • V/343/1 - 12/10/1987 • V/381/1 - 15/03/1990 • V/532/1 - 15/10/2004 • V/557/1 - 15/07/2005
3 specifieke bepalingen omtrent hotels • Onder hotel wordt het volgende verstaan : • Een toeristisch logies categorie hotel/gastenkamer. • Hotelfunctie : zone in functie van een centraal beheerd hotel met aanverwante diensten zoals restaurant, tearoom, congresfaciliteiten, vergaderruimtes, café, zwembad en wellness-voorzieningen. • Maximale nuttige vloeroppervlakte van de hotelkamers : 45 m². In functie van grote suitekamers mogen maximum 20% van de hotelkamers een grotere nuttige vloeroppervlakte hebben. • Binnen het gehele dakvolume kunnen, in afwijking van de specifieke voorschriften, hotelkamers worden ingericht.	Als hotel wordt een toeristische logies categorie hotel/gastenkamer bedoeld zoals gedefinieerd in de desbetreffende wetgeving. Deze toelichting beoogt, in het licht van het handhavingsrecht, elke discussie over het begrip 'hotel' uit te sluiten en oneigenlijk gebruik maximaal te voorkomen. Er wordt niet verwezen naar de thans bestaande regelgeving vermits deze uiteraard in de toekomst kan wijzigen. Belangrijk bij de hotel-functie is de centrale exploitatie, dit onafhankelijk van de eigendomsstructuur. Voor de hotels gelden bijgevolg de bepalingen omtrent de dakfunctie van het duplexprincipe uit de gemeentelijke verordening niet.

ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
4 Specifieke bepalingen omtrent het geselecteerde waardevol patrimonium - Voor het patrimonium, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als 'te behouden erfgoed', symbolisch aangeduid met ▲ aanduiding, zijn de volgende bepalingen van toepassing : - Deze gebouwen kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid, waarbij steeds het authentieke karakter gerespecteerd dient te worden. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone. Hierbij kan er afgeweken worden van het basisprofiel van de dakvolumes, mits ruimtelijke meerwaarde. - Uitbreiding is ook toegelaten voor bestaande gebouwen die strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan, mits de gebouwen vergund of geacht worden vergund te zijn. - De uitbreidingen dienen zich duidelijk te onderscheiden van het te behouden gedeelte. - Voor dit geselecteerd waardevol patrimonium kan in hoofdbestemming de logiesfunctie worden ingericht. In nevenbestemming, naast de hoofdbestemming wonen, zijn tevens kantoren, diensten, vrije beroepen en restaurant toegelaten.	het basisprofiel van de dakvolumes : o.a. de dakvolumebepalingen binnen de inrichtingsvoorschriften van onderhavige plan duidelijk te onderscheiden : o.a. hedendaagse vormgeving. de logiesfunctie : waaronder hotel, B&B, ...

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 Bestemmingsvoorschriften 1.1 hoofdbestemming De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen, behoudens : • In de bestaande hoofdzakelijk vergund of vergund geachte meer-gezinswoningen kan binnen het bestaand volume een hotelfunctie ondergebracht worden. Enkel ondergeschikte functionele uitbreidingen in functie van hoteluitbating zijn toegelaten. Nieuwe dubbelwoningen zijn niet toegelaten. 1.2 nevenbestemming Voor de ééngezinswoningen gelegen langs de Elizabetlaan, Koningslaan en aan de oevers van het Zegemeer kunnen kleinschalige logies, kantoren, diensten, vrije beroepen en restaurant toegelaten worden. Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw. De in nevenbestemmingen toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming, kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren. 2 Inrichtingsvoorschriften 2.1 Inplanting Er geldt een bouwvrije afstand van minimum 3 meter in geval van 1 bouwlaag en minimum 5 meter in geval van 2 bouwlagen t.o.v. alle perceelsgrenzen en rooilijn, behoudens bij gekoppelde bebouwing ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens. T.a.v. de Elizabetlaan geldt er een bouwvrije afstand van minimum 8	De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen Onder kleinschalige logiesfuncties wordt kamer met onbijtfunctie bedoeld, met een max. van 3 kamers.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
meter. 2.2 Bebouwingspercentage • percelen < 600 m² : maximum 40% met een max. van 150 m². • percelen > 600 m² : maximum 30 % met een max. van 250 m². Het bebouwingspercentage wordt berekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen. Het bebouwingspercentage is niet van toepassing voor gesloten bebouwing. 2.3 Bouwdiepte De bouwdiepte is vrij. Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden. Voor gesloten bebouwing geldt dat de bouwdiepte op het gelijkvloers maximaal 15 meter bedraagt i.f.v. aansluiting met de aanpalende bebouwing. 2.4 Bouwhoogte Maximum 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter tot een maximale nokhoogte van 11 meter. Hiervan kan in functie van de woonkwaliteit en de bestaande toestand worden afgeweken. De kroonlijst - en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers. 2.5 Dakvorm en functie Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 30° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen) , dakterrassen, dakuitbouwen en andere ondergeschikte volumes. In het dak is de woonfunctie toegelaten.	77% van de percelen is kleiner dan 600 m², 72% van de gebouwen is kleiner dan 150 m². Voor gesloten bebouwing zijn de bepalingen onder 2.3 maximale bouwdiepte van toepassing.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.6 Architecturaal voorkomen en materialen • De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit, zowel in vormgeving als in materiaalgebruik. • Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden. • t.h.v. de bebouwing geënt op het zegemeer dient : • bij nieuwbouw de kleur van het gevelwerk overwegend afgewerkt te worden in witte tinten. • de hellende dakvlakken overwegend afgewerkt te worden met roodbruine gebakken aarden pannen. 2.7 Wijziging van de perceelstructuur Het samenvoegen van de perceelstructuur wordt enkel toegestaan in de volgende gevallen : • om te tuin te vergroten; • bij gekoppelde woningen met als nabestemming deze van ééngezinswoning. Splitsing van percelen om meerdere woonegelegenheden te creëren is enkel toegelaten voor percelen > 1200 m², onder de voorwaarde dat de oppervlakte van de te vormen kavels minimum 600 m² bedraagt. De toegangsweg wordt niet meegerekend bij de perceelsgrootte. De perceelstructuur zoals aangeduid op het plan bestaande toestand en op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van het RUP goedgekeurde en van toepassing zijnde verkavelingen, zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen. Splitsing kan bijkomend voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de perceelstoestand anders was en op voorwaarde dat elk perceel minimum 600 m² bedraagt.	

ARTIKEL 1: ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.8 Garages en bijgebouwen Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw (hetzij met volumes of muurwanden) er één architecturaal geheel mee uitmaken. Enkel afzonderlijke bijgebouwen met een maximum van 9 m² zijn toegelaten. Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 1 meter vrijgehouden worden. Carports zijn niet toegelaten. 2.9 Terreinaanleg en afsluitingen Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook. Zwembaden moeten op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen ingeplant worden. Deze voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding. De verharding van inkompaden en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen. 2.10 Ondergrondse constructies • Ondergrondse constructies worden toegelaten, beperkt tot maximum 1 ondergrondse bouwlaag. • Op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en van de rooilijn. Aan zijde van de Elizabetlaan dient een afstand van minimum 8 meter te worden gevrijwaard. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens bij gekoppelde woningen, indien op het aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens is	

ARTIKEL 1: ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
gebouwd met de ondergrondse constructie of indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel. • Deze ondergrondse constructies mogen niet leiden tot een verhoging van het bestaande reliëf. • De woonfunctie, inclusief inkom, is hier niet toegelaten. • Slechts één toegang tot het perceel is toegelaten i.f.v. op- en afrit. • Maximum 30% van het perceel kan ingenomen worden. Bij nieuwbouw dient de bovengrondse bebouwing zich in hoofdzaak boven de ondergrondse constructie te bevinden.	

ARTIKEL 2: ZONE VOOR VILLA-APPARTEMENTEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 Bestemmingsvoorschriften Hoofdbestemming : één- en meergezinswoningen, verblijfsrecreatie. Nevenbestemming : reca, vrije beroepen, kantoren en diensten. 2 Inrichtingsvoorschriften 2.1 Oppervlaktebepalingen De gemiddelde nuttige oppervlakte van de woongelegenheden dient minimum 75 m² te bedragen met een minimum van 65 m² per woongeleghedenheid. 2.2 Inplanting • Er geldt een bouwvrije afstand van minimum 5 meter ten opzichte van alle perceelsgrenzen en rooilijn, behoudens : • min 3 meter voor delen van één bouwlaag • T.h.v. de Elizabetlaan dient minimum 8 meter gehandhaafd te worden. 2.3 Bebouwingspercentage max. 45%, met een max. van 350 m² per bouwvolume.	De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen verblijfsrecreatie : hiermee worden o.a. de appartementen i.f.v. 2e verblijven, hotel, toeristische logies,... bedoeld. De niet-woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, zoals werd bepaald in artikel 0.1.2. 'ruimtelijk beleid'. cf. rup wijk Casino / rup Duinbergen en cf. de modaliteiten in het bestaande BPA, behoudens detailhandel. cf. de bestaande toestand zijn de meeste gebouwen ingeplant op ongeveer 5 m. het bestaande bebouwingspercentage van deze zone varieert tussen de 33 - 42 %.

ARTIKEL 2 : ZONE VOOR VILLA-APPARTEMENTEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.4 Bouwhoogte • Maximum 3 bouwlagen en een dakvolume • Kroonlijsthoogte : max. 10 meter; • Nokhoogte : max. 17 meter; 2.5 Dakvorm en functie Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 30° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. Ter hoogte van de nok mag plat dak ingericht worden. In het dak is de woonfunctie onder duplexvorm toegelaten. 2.6 Architecturaal voorkomen en materialen De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit, zowel in vormgeving als in materiaalgebruik. 2.7 Terreinaanleg en afsluitingen Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook. Zwembaden moeten op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen ingeplant worden. Deze voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding. De verharding van inkompaden en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen. Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en concept in relatie tot de architectuur van het gebouw te staan.	Maximale kroonlijst en nokhoogte werd afgestemd cf. rup duinbergen en rup wijk casino (bij meer-gezinswoningen van 3 BL hoog).

ARTIKEL 2 : ZONE VOOR VILLA-APPARTEMENTEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.8 Ondergrondse constructies • Ondergrondse constructies worden toegelaten, beperkt tot maximum 2 ondergrondse bouwlagen. Voor hotels en voor projecten met gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en/of t.h.v. het openbaar domein, worden 3 bouwlagen toegelaten. Bij hotels dient hiervan minstens één bouwlaag voor accessoirhotelfuncties te worden aangewend. • Op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen. Aan zijde van de Elizabetlaan dient een afstand van minimum 8 meter te worden gevrijwaard. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens indien op het aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens is gebouwd met de ondergrondse constructie of indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel. • Deze ondergrondse constructies mogen niet leiden tot een verhoging van het bestaande reliëf. • De woonfunctie, inclusief inkom, is hier niet toegelaten. 2.9 Wijziging van de perceelstructuur Splitting en samenvoegen van percelen is toegelaten. Splitting van percelen om meerdere bouwvolumes te creëren is enkel toegelaten voor percelen > 1600 m², onder de voorwaarde dat de oppervlakte van de te vormen kavels minimum 800 m² bedraagt.	accessoirhotelfuncties : hiermee worden o.a. aanverwante hotelaccommodatie bedoeld zoals vergaderruimtes, fitnessruimtes, bergingen, zwembad, sauna,....

ARTIKEL 3 : ZONE VOOR NATUURGEBIED

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 Bestemmings- en beheersvoorschriften Duinengebied met landschappelijke en natuurlijke waarde. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden, zijn toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt en voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied en/of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden. • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur i.f.v. recreatief medegebruik en voor natuureducatie. • Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.	De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie reservaat en natuur. <i>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.</i> <i>Via een beheersovereenkomst met het gemeentebestuur is dit gebied in beheer van Natuurpunt afd. Knokke-Heist.</i> <i>Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, versterken toegankelijkheid voor mindervaliden, ...</i> <i>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</i> <i>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functies in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</i> <i>Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ...</i> <i>Kleinschalige infrastructuur i.f.v. recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, fietsstallingen,...</i> <i>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</i>

ARTIKEL 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 Bestemmings - en inrichtingsvoorschriften De gronden zijn bestemd voor algemene nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en in het bijzonder i.f.v. drinkwatervoorziening. Alle werken en handelingen met bijhorende infrastructuur die nodig of nuttig zijn i.f.v. de bestemming zijn toegelaten, voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied en/of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud. Maximaal één conciërgewoning is toegelaten. De zone moet zo ingericht en gehandhaafd worden dat deze zich op een kwalitatieve wijze inpast in de omgeving. De maximale terreinbezetting bedraagt 25 %. De maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij te bepalen. Nieuwe ondergrondse constructies zijn niet toegelaten. De niet-bebouwde ruimte dient maximaal als duinenlandschap te worden ingericht, de beplanting dient in hoofdzaak streekeigen te zijn. Een beplantingsplan dient steeds bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document dat dient aan te tonen hoe de verhardingen en de groenaanleg zich verhouden en welke beplanting er zal aangelegd worden. Eventuele afsluitingen naar het omliggende natuurgebied dienen zo open mogelijk geconcipieerd te worden en mogen geen gesloten scherm creëren t.a.v. het omliggende natuurgebied.	De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder gemeenschaps- en nutsvoorzieningen. Noot : gelet op ligging binnen habitat zijn nieuwe functies/ontwikkelingen nagenoeg uitgesloten. Hoogstens de bestaande context kan gehandhaafd worden. Er wordt momenteel geen water meer opgepompt, enkel buffer in waterreservoirs en watertoren. De bezetting binnen het bestaande BPA bedraagt 40%, de bestemmingszone binnen het bestaande BPA is eveneens groter. De bovengrondse bezetting bedraagt bij benadering $\pm 10\%$, in de ondergrond bevinden zich nog twee waterreservoirs van respectievelijk 400 m³ en 3500 m³, welke deels boven de grond uitkomen.

ARTIKEL 5 : ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN PLEINEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 Bestemmings - en inrichtingsvoorschriften Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, pleinen, groenzones en hun infrastructuur. De ontwerp uitgangspunten zijn zoveel mogelijk in functie van een optimale afstemming tussen gemengd verkeer en zwakke weggebruiker. T.h.v. de deelzone 'openbare wegenis type paden' dient de wegenis maximaal ingericht te worden i.f.v. plaatselijk verkeer.	De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder wonen. hun infrastructuur : zoals ondergrondse- en bovengrondse nutsleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutsgebouwen - voorzieningen.

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie