

De opdrachtgever

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Ontwerp

GEMEENTELIJK RUP 't WALLETJE

Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 't Walletje' (Knokke-Heist)

Goedkeuringbeslissing met ref.:RP/DEP/08/227,
Brugge, 31 juli 2008

De provinciegriffier,
(Get.) Hilary OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE



VOOR BEENSLUITEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning

De Opdrachthouder - ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale- dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[2008/203234]

Provincie West-Vlaanderen. — Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 't Walletje',
gemeente Knokke-Heist

Bij besluit van 31 juli 2008 van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen wordt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 't Walletje' voor de gemeente Knokke-Heist, zoals definitief vastgesteld bij besluit van 24 april 2008 van de gemeenteraad van Knokke-Heist en gevoegd in bijlage bij het besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen, goedgekeurd.

Algemeen Directeur

Coördinator

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

David Vandecasteele

Jan Van Coillie en Greet De Block

Wijzigingen

Opgemaakt 28.08.2006

Tekenaar
Saskia David

Aangepast aan de opmerkingen geformuleerd tijdens de plenaire vergadering van 6 december 2006.

Aangepast aan de bezwaren en adviezen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek van 23 november 2007 t/m 21 januari 2008

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 24 APR. 2008
op bevel,

De secretaris wd, M. Gobert



Eerste schepen M. Willems

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Bestendige Deputatie van houdende goedkeuring van het gemeentelijk RUP 't
Walletje.

De Gouverneur P. Breyne

De député bevoegd voor
Ruimtelijke Ordening P. Van Gheluwe

INHOUD

1.	DOELSTELLING	10
1.1	RELATIE MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WAARVAN ONDERHAVIG PLAN UITVOERING IS.....	10
1.2	SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED	11
2.	JURIDISCH KADER	14
2.1	GEWESTPLAN BRUGGE-OOSTKUST 5BK 07.04.1977°	14
2.2	BPA EN RUP	15
2.3	GOEDGEKEURDE NOG GELDENDE VERKAVELINGEN.....	19
2.4	BESCHERMDE MONUMENTEN.....	19
2.5	HABITAT-EN VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN, DUINENDECREET.....	19
3.	PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN.....	20
3.1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV).....	20
3.2	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (PRS).....	20
3.3	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) – B.D. 02.12.2004	22
3.3.1	<i>Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur.....</i>	22
3.3.2	<i>Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied</i>	23
3.4	MOBILITEITSPAN	29
4.	ANALYSE EN KNELPUNTEN VAN HET PLANGEBIED	32
4.1	ONTSLUITING EN VERKAVELINGSSTRUCTUUR VAN DE EERSTE TWEE FASEN.....	32
4.2	ANALYSE VAN DE BESTAANDE BEELDKWALITEIT	32
4.2.1	<i>Beeldkwaliteit van het terrein.....</i>	33
4.2.2	<i>Beeldbepalende elementen: type bedrijfswoningen</i>	36
4.2.3	<i>Beeldbepalende elementen: type bedrijven</i>	39
5.	INRICHTINGSPRINCIPES	42
5.1	STRUCTUURSCHETS EN CONCEPTEN.....	42
5.2	CONCEPT 1: EEN BEDRIJVENBOS EN EEN GRIJZE SOKKEL MET ACCENTEN	43
5.3	CONCEPT 2: EEN BEDRIJVENTERREIN IN DE POLDERS.....	46
5.4	CONCEPT 3: INFRASTRUCTURELE METAMORFOSEN	47
5.4.1	<i>Opgespannen tussen drie verschillende hoekpunten</i>	47
5.4.2	<i>Gehaakt aan de Natiënlaan.....</i>	49
5.4.3	<i>Zichtlocatie Kalvekeetdijk</i>	50
5.4.4	<i>Lijnen in het landschap: Westkapellestraat en beek.....</i>	51
5.5	CONCEPT 4: OUD EN NIEUW VERBINDEN: EEN OVERGANGSGEBIED.....	52
5.6	CONCEPT 5: VERBINDING MET HET DORP	54
6.	VIER TYPOLOGIEEN	56

7.	RUIMTEBALANS	58
7.1	OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN	58
7.2	RUIMTEBALANS.....	58
8.	WATERTOETS	59
9.	PROCESVERLOOP	63
10.	BIJLAGE	63

Opbouw document

Het document bestaat uit vijf onderdelen :

- I Toelichtingnota
- II Plan bestaande toestand
- III Verordenend grafisch plan
- IV Onteigeningsplan
- V Stedenbouwkundige voorschriften

De toelichtingsnota wordt nog eens onderverdeeld in :

- 1 Doelstelling
- 2 Juridisch kader
- 3 Planningscontext en overige beleidsplannen
- 4 Analyse en knelpunten van het plangebied
- 5 Inrichtingsprincipes
- 6 Vier typologieën
- 7 Ruimtebalans
- 8 Watertoets
- 9 Procesverloop
- 10 Bijlage

I. TOELICHTINGNOTA



Luchtfoto van het plangebied.

1. DOELSTELLING

Knokke-Heist is een van de meest exclusieve badplaatsen aan de Noordzee. Enerzijds is er de aanwezigheid van uitzonderlijke natuurlijke milieus en waardevolle landschappen, en anderzijds zijn er de exclusieve voorzieningen. De hoogwaardigheid van de aantrekkingskracht van Knokke-Heist en van de 'aura' daarvan, stelt hoge kwaliteitseisen aan elke bestaande en nieuwe ruimtelijke infrastructuur, zowel wat functie, uitstraling, de ruimtelijke schaal, de stedenbouwkundige inplanting en de architectonische kwaliteiten betreft. Het onderhavige RUP beoogt een verdere versterking van de stedelijkheid en versterking van de economische potenties van het gebied.

De infrastructuur voor bedrijvigheid is in Knokke-Heist echter niet optimaal. Het enige bedrijventerrein, 't Walletje, geeft heden geen afdoende antwoord meer op de kwantitatieve en kwalitatieve eisen die vanuit de gemeente en vanuit de recente ontwikkelingen rond bedrijventerreinen gesteld worden. 't Walletje mist ook uitstraling, als enige bedrijventerrein van Knokke-Heist zou het een uithangbord moeten zijn.

't Walletje is een lokaal gemengd bedrijventerrein met een verzorgend karakter t.a.v. de gemeente gelegen in een vrij kwetsbare omgeving (nabij dorpskern en grenzend aan de polders). Een duurzame samenhangende ontwikkeling waarbij economische, sociaal-culturele en ecologische aspecten worden onderscheiden is dan ook prioritair. De ontwikkelingen zullen zowel op het vlak van milieu, economie als sociaal-maatschappelijk een positief effect moeten hebben.

In voorliggend RUP wordt een kwantitatieve en kwalitatieve optimalisering beoogd die anticiperend werkt op toekomstige ontwikkelingen, nieuwe activiteiten genereert, een binding aangaat met de omgeving, het bedrijventerrein zichtbaar maakt en een aantrekkelijk ondernemingsklimaat creëert.

Onderhavig RUP behandelt twee zaken. In eerste instantie wordt er een uitspraak gedaan over mogelijke inbreidingen van bestaande bedrijven (eerste en tweede fase) en de globale beeldvorming van het bedrijventerrein. Vervolgens behandelen we de derde en nieuwe fase van 't Walletje waarin plaats wordt gegeven aan lokale KMO's en gezocht wordt naar linken met het dorp.

Het betreft een bedrijventerrein met lokaal karakter (perceelsgroottes van maximum 5000 m²). De herkomst van de bedrijven zijn in hoofdzaak bestaande bedrijven van binnen de gemeente.

1.1 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig plan uitvoering is

Onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Knokke-Heist (goedgekeurd door de B.D. in zitting van 02.12.2005, B.S. 22.02.2005).

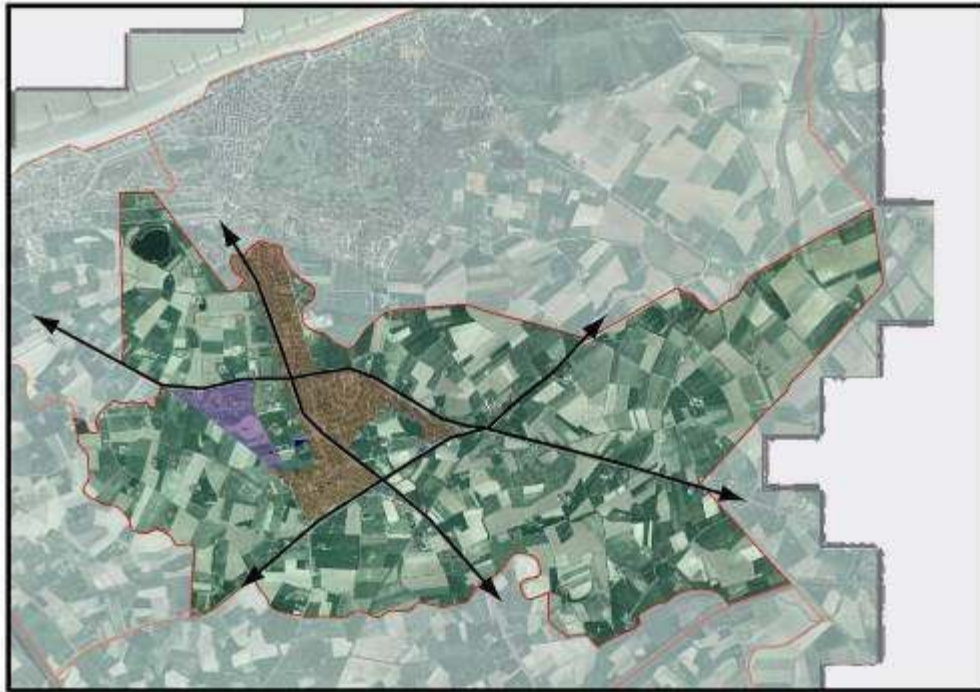
Vanaf het moment dat het GRS is goedgekeurd, zijn artikelen 37 tot en met 40 en 48 tot en met 53 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing.

Met onderhavig uitvoeringsplan (gemeentelijk RUP) op het specifieke deelgebied 't Walletje, is het de bedoeling om de vooropgestelde ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven zoals geformuleerd in het GRS m.b.t. bedrijvigheid te vertalen naar concrete bestemmingen teneinde een effectieve realisatie mogelijk te maken.

Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan een bindende bepaling uit het GRS Knokke-Heist : "opmaken van een uitvoeringsplan voor een nieuw lokaal bedrijventerrein voor het gebied aansluitend aan het bestaande lokale bedrijventerrein 'het Walletje' te Westkapelle" (p.11)

1.2 Situering en afbakening van het plangebied

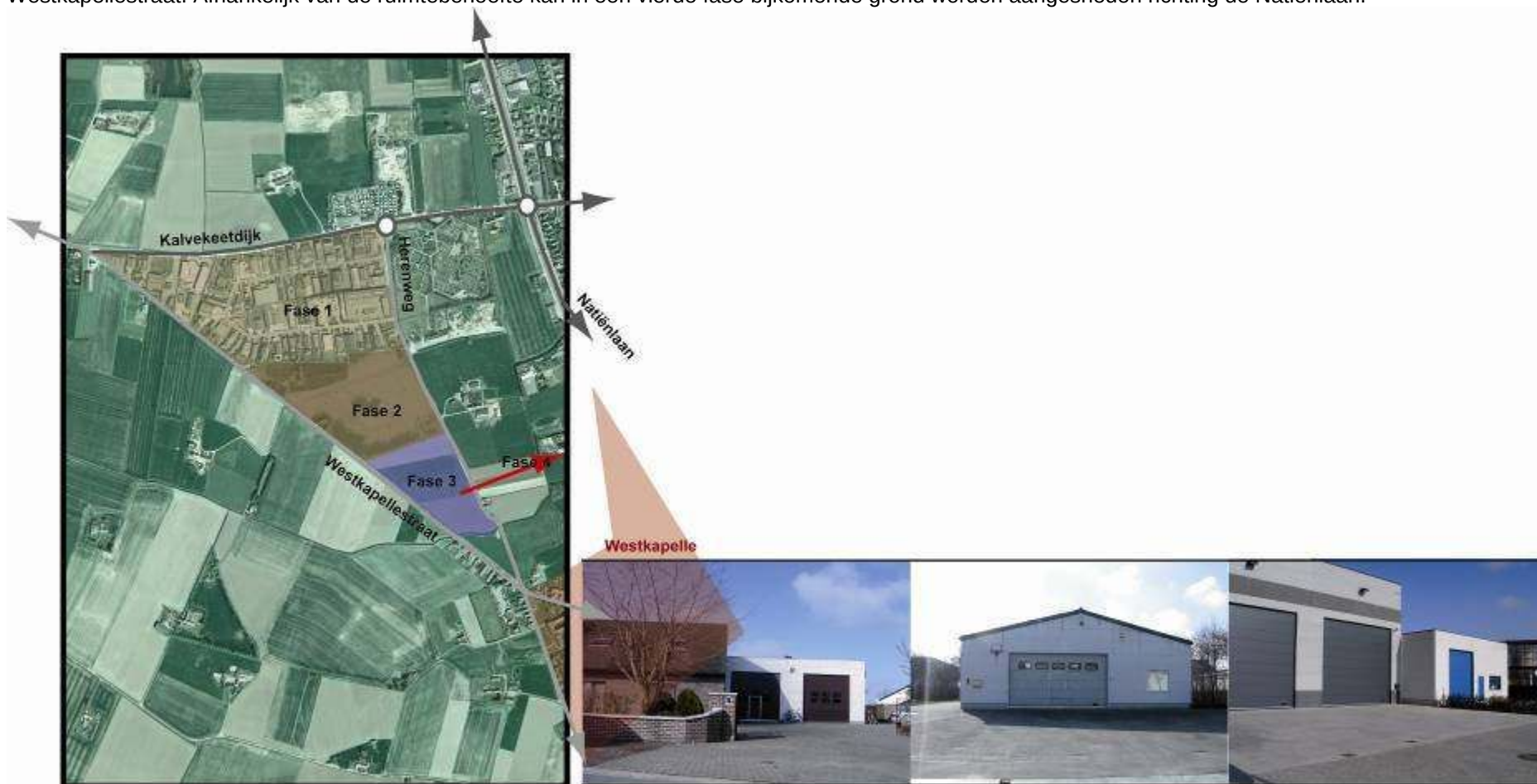
Het driehoekig bedrijventerrein is gelegen in de deelgemeente Westkapelle en sluit met zijn scherpe hoek aan bij de dorpskern, de lange zijden grenzen aan de polders en de basis ligt tegenover een toekomstig te ontwikkelen site.



Het bedrijventerrein 't Walleetje bestaat momenteel uit twee fasen, beiden gekarakteriseerd door een vrij kleinschalige verkavelingsstructuur met lokale bedrijven.

De eerste fase (1980; 27,7ha) wordt gekenmerkt door alleenstaande bedrijven die gepaard gaan met alleenstaande woningen. In de tweede fase (1995; 9,98ha) zijn op deze twee aspecten beperkingen opgelegd en we vinden er per twee gekoppelde bedrijven met een woning geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Een derde fase wordt als uitbreidingszone voorzien in de toekomst, en de ruimtelijke kwaliteit die reeds in de tweede fase een aanzet kreeg, zal voor dit deel worden verder gezet. Maar de beperkte ruimteproductiviteit en beeldkwaliteit van de bestaande fasen mogen in geen geval doorgaan in de toekomst.

Het derde deel vormt de aanleiding van de studie en is opgespannen tussen de zuidelijke grens van de tweede fase en de kruising tussen de Herenweg en de Westkapellestraat. Afhankelijk van de ruimtebehoefte kan in een vierde fase bijkomende grond worden aangesneden richting de Natiënlaan.

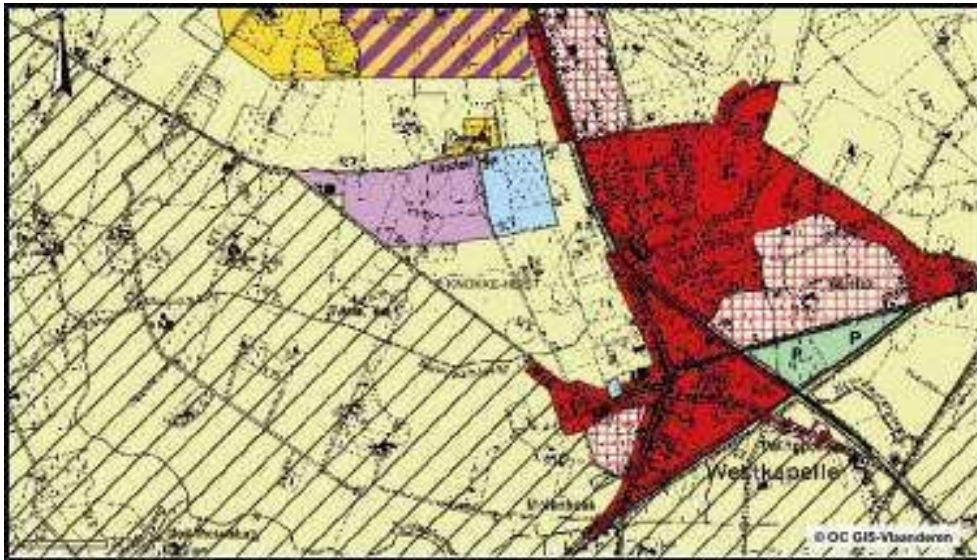


2. JURIDISCH KADER

2.1 Gewestplan Brugge-Oostkust 5bk 07.04.1977°

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust is het plangebied gelegen in :

- ambachtelijke zone : eerste fase 't Wallekje;
- agrarische gebied : tweede en derde fase 't Wallekje;



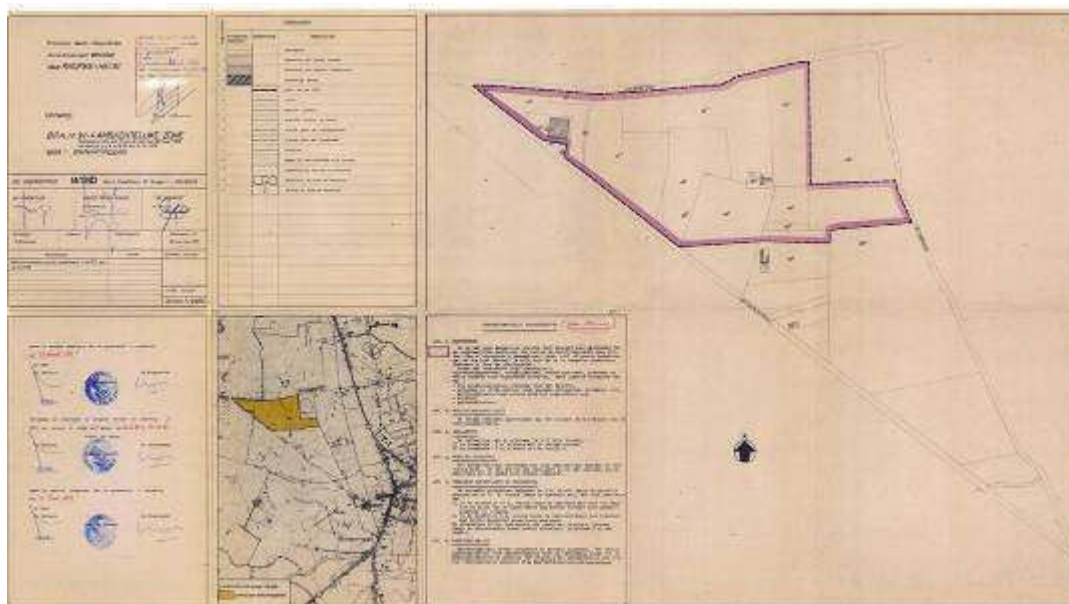
Uittreksel uit het gewestplan Brugge – Oostkust.

2.2 BPA en RUP

BPA - W04 - Ambachtelijke zone (art. 15) - KB 16.01.1980

Gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven cfr. het gewestplan.
Gesitueerd ten zuiden van de Westkapellestraat, nabij de Natiënlaan. Het betreft de bestaande KMO-zone van de gemeente.

Oppervlakte: 21.7 ha



Stedenbouwkundige voorschriften:

-Art.1: Bestemming: 'de op het plan aangeduide gronden zijn bestemd voor onschadelijke en ongevaarlijke bedrijven die buiten de bedrijfsruimten geen hinderlijke of ongezonde uitwasemingen, rook stof of geuren medebrengen en die niet hinderlijk zijn voor de in de omgeving gevestigde inwoners of voor de plantengroei.'

-Art.3: Inplanting: 'de inplanting der gebouwen is vrij mits ligging:

1° op tenminste 5m. afstand uit de perceelsgrenzen;

2° op tenminste 10m. afstand uit de rooilijn.'

-Art.5: Verharde oppervlakte en groenzones: 'De minimale groenzones behelzen de 5m. strook langs de perceelgrenzen en de 10m. strook langs de openbare weg, met dien verstande dat:

1. In de bouwvrije 10m. strook langs de openbare weg voor ten hoogste de helft van de oppervlakte mag worden verhard voor parkeerplaatsen en toegang.

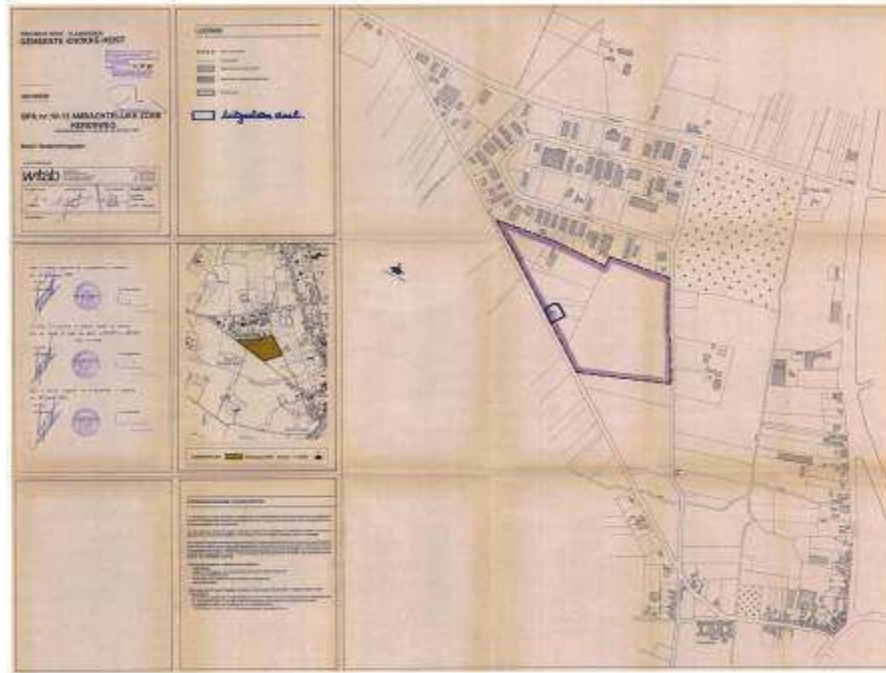
2. In de bouwvrije 5m. strook langs de perceelsgrenzen een brandweg mag worden aangelegd op max. de helft van de breedte.

De groenzones zullen overwegend als gazon met heesters, bloemen, laag-en hoogstammige bomen worden aangelegd, gehandhaafd en gebruikt.'

BPA - W13 - Ambachtelijke zone Herenweg (art. 15) - MB 22.05.1995

Gelegen in agrarisch gebied cfr. het gewestplan. Gesitueerd zuidelijk aansluitend op bovenvermelde zone, richting Westkapelle. Alle percelen zijn verkocht, de wegenis is aangelegd.

Oppervlakte: 9.98 ha



Stedenbouwkundige voorschriften:

-Art.1: 'Het gebied wordt hoofdzakelijk voorbehouden voor lokale bedrijven die door de aard van hun activiteiten of door hun ruimtebehoefte niet meer toelaatbaar zijn op hun huidige vestingplaats in een niet geëigende zone op het grondgebied van de gemeente.'

-Art.3: 'Vooraleer de eerste bouwaanvraag zal worden in procedure gebracht dient de inrichter een zoneringsplan, dat hetzij de totaliteit van de zone hetzij deelgebieden van de zone omvat, op te maken. Telkens een nieuwe zone aangesneden wordt of wijzigingen optreden ten opzichte van de oorspronkelijke zonering dient opnieuw dergelijk plan opgemaakt te worden. Dit zoneringsplan dient onderworpen te worden aan het advies van het Bestuur van Ruimtelijke Ordening.'

-'Daarnaast zal het zoneringsplan bij wijze van bindende voorschriften volgende zaken nader omschrijven:

- de maximum oppervlakte van de bedrijfswoning en of deze al dan niet geïncorporeerd of aansluitend met de bedrijfsgebouwen, en er één architecturaal geheel mee vormend, moet gebouwd worden.
- maatregelen in verband met milieubeheersing en afvalwaterlozing.'

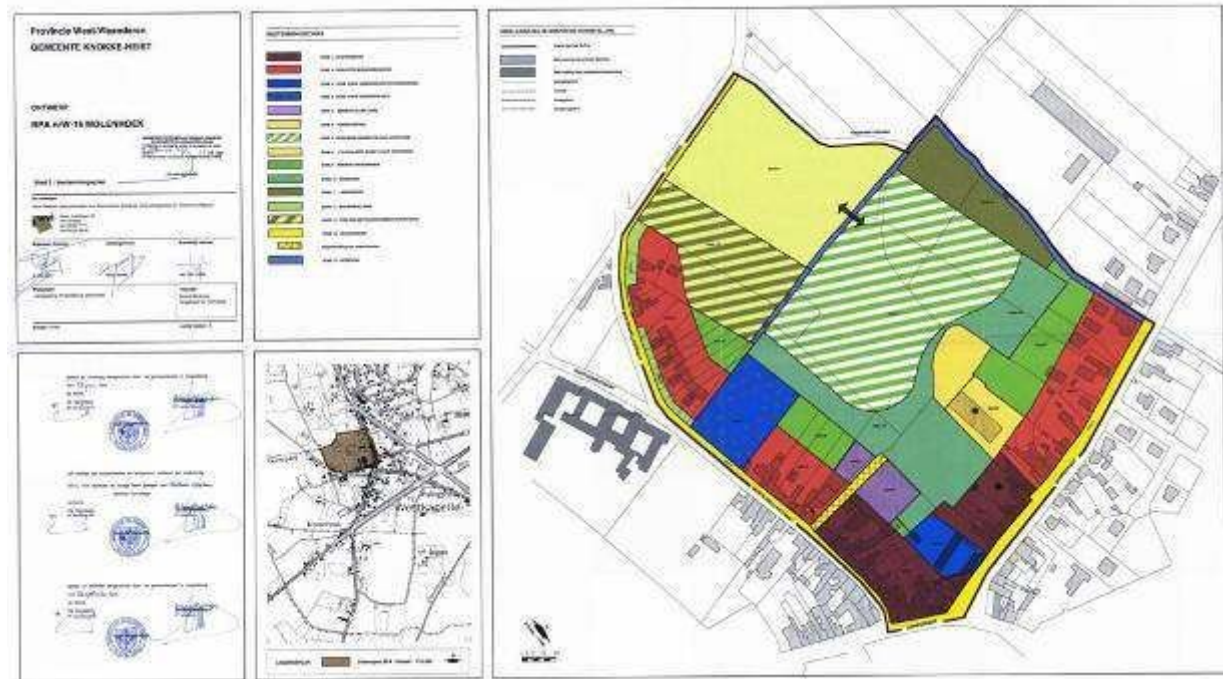
Een beperkte wijziging van het inrichtingsplan werd door ROHM gunstig geadviseerd waarbij de mogelijkheid voorzien wordt van een bijkomende ontsluiting van max. 6m breedte langs de Herenweg.

BPA - W16 - Molenhoek – MB 15.06.2001

Cfr. de bepalingen van het gewestplan BRUGGE-OOSTKUST (K.B. van 7-4-1977) heeft het gebied volgende bestemmingen :

- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (bestaande begraafplaats);
- woongebied (bestaande woningen);
- ten noorden, ingesloten tussen de Dorpsstraat en Westkapellestraat : agrarisch gebied;

Goedgekeurd door Besluit Vlaamse Regering op 15 juni 2001 en verschenen in het Belgisch Staatsblad op 17 juli 2001.



Het gebied van het BPA situeert zich in de deelgemeente Westkapelle en wordt begrensd door volgende straten : Dorpsstraat, Westkapellestraat en Herenweg. Het gebied sluit aan bij de dorpskern van Westkapelle : in de directe nabijheid van de school, bejaardentehuis, Dorpsstraat als hoofdstraat/winkelstraat, kerk van Westkapelle,

De gemeente Knokke-Heist heeft een sterke dynamiek. Westkapelle wordt gekenmerkt als deelgemeente met een grote concentratie lokale bevolking. In het GRS zal een specifiek ruimtelijk beleid worden uitgestippeld met aandacht voor het verhogen van de leefbaarheid in en rondom de dorpskom. In een eerste schets van de gewenste ruimtelijke structuur van Westkapelle wordt een sport, recreatie en groenzone voorzien als buffer tussen de woonzones en het ambachtelijk terrein..

In Westkapelle is het huidige voetbalterrein verouderd en ontoereikend voor de plaatselijke behoefte. Dit wordt door de plaatselijke bevolking als een belangrijk knelpunt ervaren. Om dit knelpunt te verhelpen wil het gemeentebestuur op korte termijn een nieuw sportterrein inrichten en in gebruik nemen.

Provinciaal RUP 'Ziekenhuiscampus Knokke-Heist'

Goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 24 juni 2006 en verschenen in het Belgisch Staatsblad op 24 augustus 2006.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet in de mogelijkheid om een nieuw regionaal ziekenhuis voor de regio Wenduine-Blankenberge-Knokke-Breskens en daarmee samenhangende zorginfrastructuur zoals een revalidatiecentrum en een zorghotel uit te bouwen.



Er is gekozen voor één centrale campus voor Blankenberge, Knokke en Breskens onder meer omwille van de subsidievoorwaarden van de Vlaamse overheid. De locatie is bepaald op basis van een locatiestudie waarbij in de Multi-criteria-analyse onder meer rekening is gehouden met mobiliteitsaspecten en bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van de ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied Knokke.

2.3 Goedgekeurde nog geldende verkavelingen

Niet van toepassing binnen het plangebied

2.4 Beschermd monumenten

Niet van toepassing binnen het plangebied

2.5 Habitat-en vogelrichtlijnggebieden, duinendecreet

Niet van toepassing binnen het plangebied

3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN

3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Knokke-Heist maakt deel uit van het *stedelijk netwerk Kust*, een netwerk op Vlaams niveau. Het netwerk is niet één aaneengesloten stedelijk gebied, maar het betreft een ruimtelijk beleidskader waarin de structuurbepalende functies van het buitengebied een belangrijke plaats innemen. De rol van het netwerk ligt vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling, maar daarnaast is tevens de transportfunctie van groot belang.

Verder is Knokke-Heist binnen het RSV geselecteerd als *structuurondersteunend kleinstedelijk gebied* (de afbakening is een taak voor de provincie). Aan de categorisering worden een aantal ontwikkelingsperspectieven geboden. Het te voeren stedelijk-gebiedbeleid in Knokke-Heist dient de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door de creatie van ruimte voor bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en economische activiteiten.

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)

Gewenste ruimtelijke structuur

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het PRS sluit aan bij het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking van en invulling aan de elementen die een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen behoeven. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

Binnen het *stedelijk netwerk Kust* dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist.

De bindende bepalingen stellen dat indien Westkapelle buiten de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied valt, de kern door de provincie geselecteerd wordt als bedrijfsondersteunend hoofddorp waarbinnen maximaal 5ha voor lokale bedrijvigheid kan aangeduid worden. Dit betekent dat Westkapelle in het gebied een ondersteunende taak heeft voor zowel wonen als werken. Het moet zich vooral richten op lokale bedrijvigheid, waarbij de verweving van wonen en werken voldoende aandacht moet krijgen.

In het voorontwerp van de afbakening opgemaakt door het WES werd 't Walletje opgenomen in het kleinstedelijk gebied, wat de noodzaak tot de selectie van Westkapelle als bedrijfsondersteunend hoofddorp teniet doet.

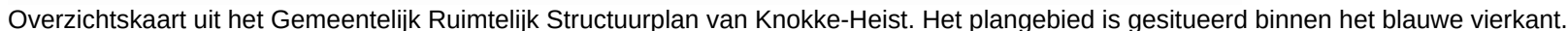
De voorwaarde is echter dat het om een lokaal bedrijventerrein dient te gaan. Dit betekent dat, conform het PRS-WV, de perceelsgrootte dient beperkt te worden tot maximaal 5000 m².



Gebiedsgericht

De visie op het provinciale niveau van de verschillende deelstructuren worden gebiedsgericht vertaald voor deelruimten. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd. Knokke-Heist is gelegen deels in de kustruimte en deels in de oostelijke polderruimte. Het projectgebied 't Walletje is gelegen binnen de *oostelijke polderruimte*, waarvoor 'lineaire bakens als multifunctionele dragers', 'stedelijke gebieden aan de randen van de deelruimte voor concentratie van dynamische activiteiten' en 'grote aaneengesloten open ruimten met natuurcomplexen en grondgebonden landbouwgebieden' bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur en het beleid.

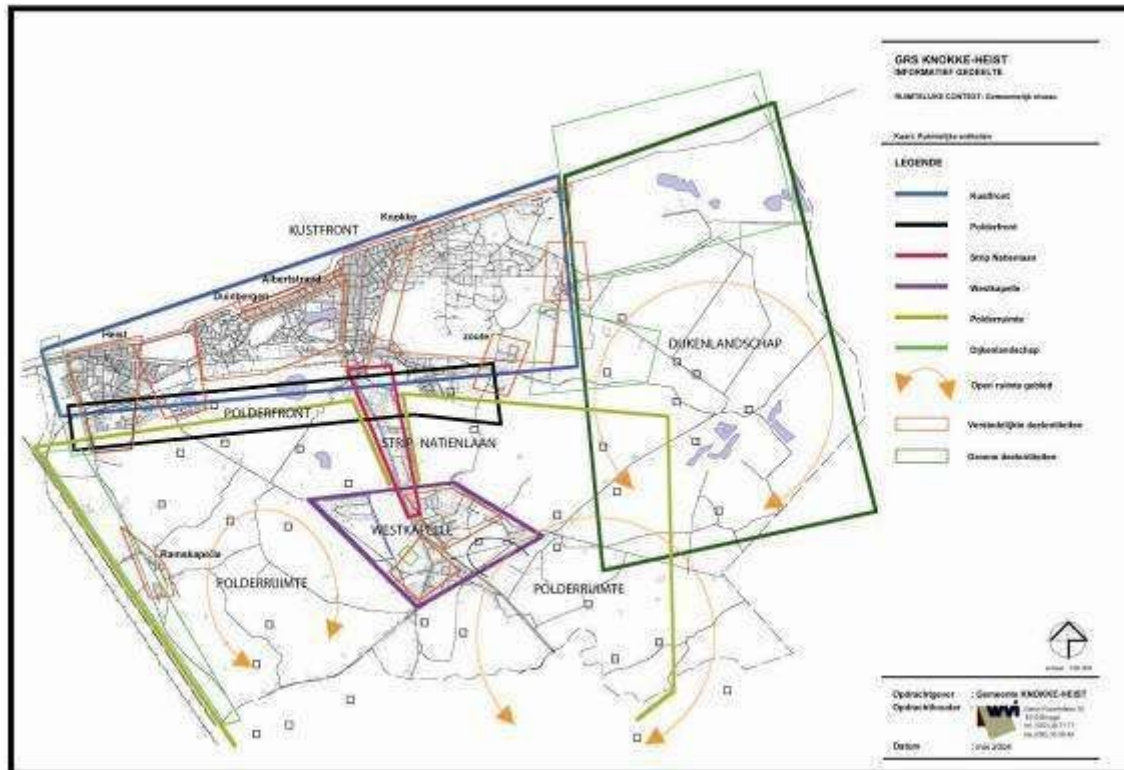
Het GRS, waaraan meerdere jaren is gewerkt, is definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van 29 april 2004 en goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van 2 december 2004. De bekendmaking in het Staatsblad gebeurde op 22 februari 2005.



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

Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkeling. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

Onderhavig plandocument is gesitueerd binnen de entiteit 'Westkapelle'. Hierin wordt voor het 't Walletje op een kwaliteitsvolle bouwvorm en inplanting aangestuurd, waarbij dient gestreefd te worden naar een compactere vorm van bedrijfsinplanting. Deze visie werd reeds vertaald in het BPA Molenhoek.



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

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

3.3.2.1 Visie met betrekking tot de deelstructuren, relevant voor het plangebied : gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

Uitbreiden van het bedrijventerrein het Walletje te Westkapelle

In het informatief gedeelte, luik bedrijvigheid, is aangetoond dat het aanbod aan nog vrijliggende bedrijventerreinen vandaag de dag nihil is en dat de vraag aan bijkomende lokale bedrijventerreinen groot is. Bij de realisatie van de 2^e fase van het bedrijventerrein het Walletje hebben ongeveer 76 bedrijven,

afkomstig uit Knokke-Heist, geen kans gekregen. In totaal gaat het hier om een vraag van 9 ha, enkel met betrekking tot lokale bedrijvigheid. ¹ De bedrijfsenquête toont aan dat na 2007, zelfs met een bijkomend aanbod van 5 ha, de vraag nog hoog blijft. Bovendien zijn er vandaag de dag een paar bedrijven die op termijn geherlocaliseerd dienen te worden, aangezien de gevraagde uitbreiding ruimtelijk niet gewenst is (zie informatief gedeelte, p. 94). Deze problematiek is vrij beperkt en staat borg voor 1 à 2 ha.

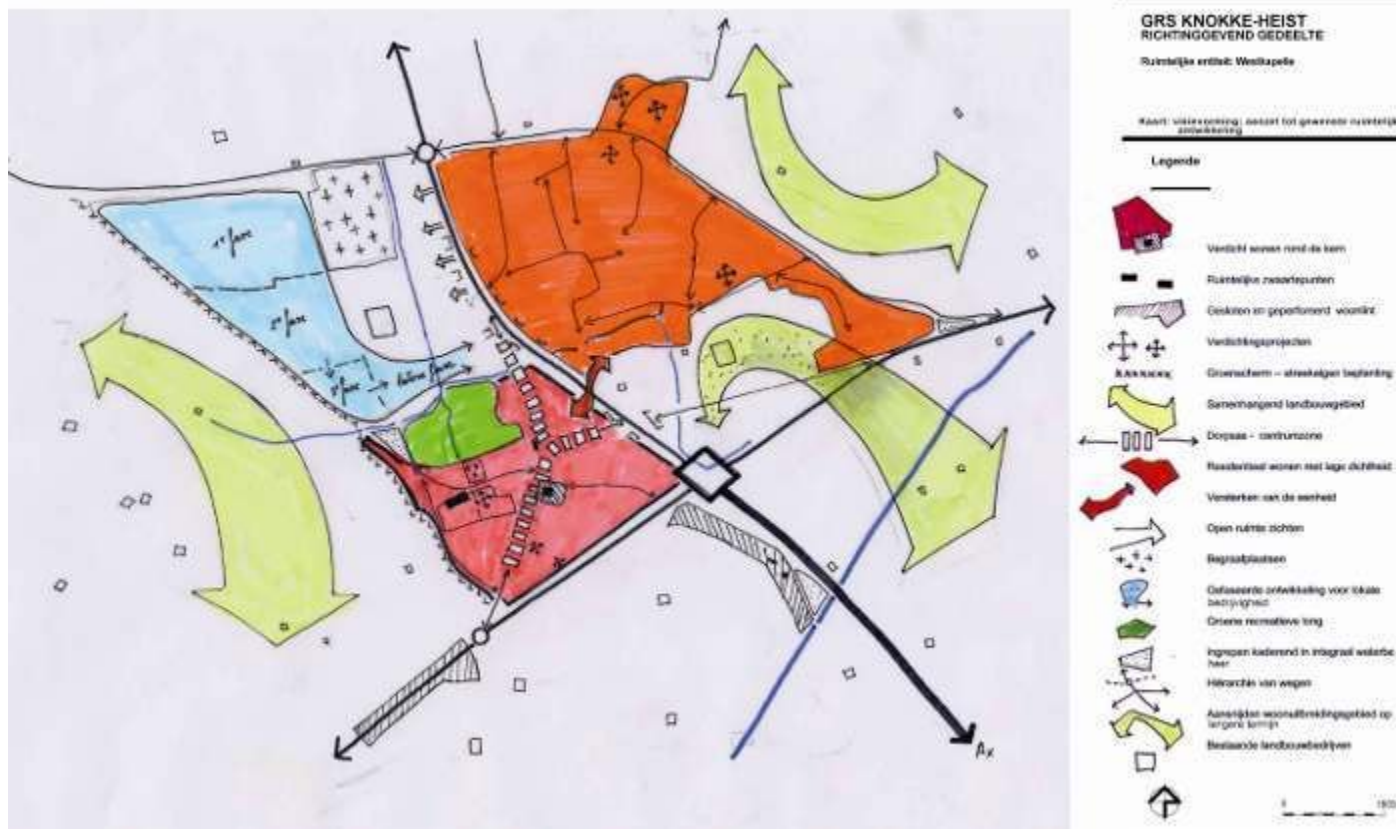
De gemeente wenst hiervoor de zone, ten zuiden en aansluitend op de 2^e fase van het bestaande bedrijventerrein het Walletje te realiseren in de planperiode tot 2007. Uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein door gebruik te maken van reeds bestaande infrastructuren, via koppeling met het huidige bedrijventerrein, vormt ruimtelijk de meest logische oplossing.

De derde fase van het Walletje betreft een oppervlakte van ca 5 tot 6 ha. Inzake nieuw te vestigen KMO - bedrijven zal de gemeente uitgaan van de volgende specifieke criteria :

- Het betreft een *lokaal bedrijventerrein*, de gemeente wenst geen regionale bedrijven aan te trekken.
- Het betreft in hoofdzaak bestaande bedrijven van binnen de gemeente (ondermeer herlocalisatie, mede in kader van milieuwetgeving).
- De realisatie van de bedrijven zullen gekoppeld worden aan specifieke inplantingvoorwaarden, onder de vorm van geconcentreerde bebouwing (gekoppelde loodsen, bedrijfswoning in gebouw). Het principe van gekoppelde bedrijfs - woningbouw is reeds opgenomen binnen de voorschriften van het Walletje, fase 2.
- De mogelijkheid dient te worden opgehouden voor de realisatie van een bedrijvent centrum

¹ Ruimte vraag kleiner of gelijk aan 2000 m².
Maart 2008, RUP 't Walletje

3.3.2.2 Visie met betrekking tot het deelgebied, nl. Westkapelle, relevant voor het plangebied



Gefaseerde zuidelijke ontwikkeling van de ambachtelijke zone

Het RUP betreft ondermeer de derde fase van het bedrijventerrein die zuidelijk aansluit aan het bestaande terrein. Het GRS pleit voor een meer duurzaam bedrijventerrein, waarbij een compactere ordening en meer kwalitatieve architectuur voorop staat. Dit werd reeds deels vertaald in de voorschriften voor de tweede fase.

Duidelijke hiërarchie van wegen (verbinden, verzamelen en toegang geven)

- wegen die verzamelen op bovenlokaal niveau (primaire en secundaire wegen): de Natiënlaan (N49) en de Sluisstraat (N376)- Dudzelestraat
- wegen die verbinden (lokale weg 1): Dudzelestraat
- wegen die verzamelen (lokale weg 2): Westkapellestraat, Kalvekeetdijk



Ten Westen: polder en landschapsas

Langs en net naast de projectzone, aan beide zijden van de Westkapellestraat, scheiden formele bomenrijen het projectgebied van een waardevol westelijk poldergebied. De Westkapellestraat dient dus als landschapsbuffer tussen de bedrijvenzone en het agrarisch gebied, en fungeert tevens als een landschapsas. Het landschap wordt voornamelijk gekenmerkt door een openheid waarin hoeves en bomen zich als geïsoleerde elementen bevinden. Daar industrie en agrarisch waardevol gebied in se onverenigbare functies zijn, is deze landschapsas 'Westkapellestraat' dus uiterst noodzakelijk, zodat een gradiële inpassing vanuit het bedrijventerrein naar het landschap wordt verkregen.



Ten oosten en ten zuiden: begraafplaats, boerderij en groene recreatieve long als buffer en als kernversterkend gegeven, als bundeling van sportinfrastructuur

Ten oosten : ten oosten bevindt zich de gemeentelijke begraafplaats, de helihaven en een bestaande boerderij. Er vindt geen interactie plaats met de begraafplaats en de andere activiteiten. Een groene strook met boomaanplantingen langs de Herenweg zorgt hier voor een zachte open overgang.

Ten zuiden : uit het informatief gedeelte blijkt dat Westkapelle nood heeft aan een volwaardige voetbalinfrastructuur. Het gebied ten noorden van de Westkapellestraat komt hiervoor het best in aanmerking en krijgt een multifunctionele invulling, nl.:

- als buffer tussen de woonzone en KMO-zone
- als kernversterkend gegeven onder de vorm van buurtpark, polyvalente ruimte
- als groene long binnen een verstedelijkt landschap

De groenstructuur zal tegelijk als buffer en link tussen dorp en bedrijventerrein optreden. De nabijheid van de twee functies kan dan, in plaats van afstotend, wederkerig verrijkend werken. Het is een troef die aan een werk-, verblijfs-, of woonomgeving kwaliteit toevoegt en werknemers en investeerders kan aantrekken.

De punt van 't Walletje sluit aan bij de dorpskern die bestaat uit een kleinschalig bebouwingspatroon. De overgang tussen het bedrijventerrein en het dorp bestaat uit een schakering van bebouwde structuren (linten, OCMW, verkaveling) en groenstructuren (pleintjes, bomenrij, bosjes). Als streefdoel wensen we dit beeld te behouden en met bijkomende groenstructuur te versterken.

De beekvallei biedt de gemeente een belangrijke landschappelijke en natuurlijke structuur. Bij de verdere ontwikkeling van 't Walletje moet ze voldoende aandacht en ruimte krijgen, en bovenal landschappelijk worden geïntegreerd.

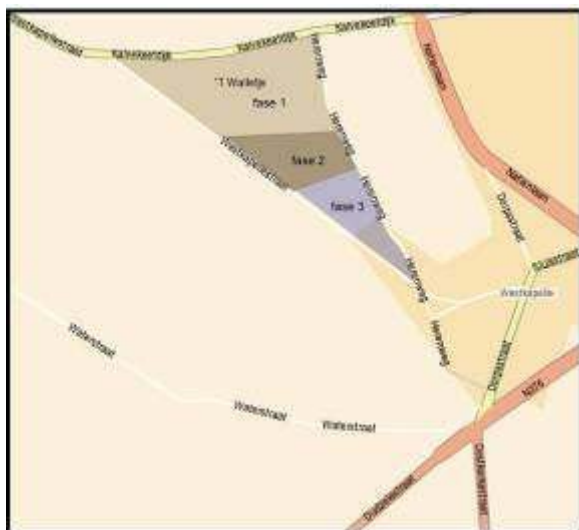


3.4 Mobiliteitsplan

Auto

Alle bedrijven worden ontsloten via de Herenweg naar de Kalvekeetdijk. Het terrein is goed bereikbaar met de auto en de vrachtwagen via de Kalvekeetdijk, mits een betere uitrusting van het kruispunt op de Natiënlaan om de zware verkeerslast optimaal op te vangen. Het kruispunt Kalvekeetdijk-Natiënlaan is nu aangeduid als zwart punt, maar is door Tritel onderzocht in het kader van het RUP Ziekenhuiscampus en hotel. De Herenweg dient tevens wat nader bekeken te worden aangezien de weg naar de dorpskern leidt, en het vrachtverkeer daar in geen geval door mag. We merken ook op dat een goede busverbinding ontbreekt.

De Kalvekeetdijk en de Westkapellestraat werden geselecteerd als lokale weg type 2.



Fiets

Gelet op de uitgestrektheid van de gemeente Knokke-Heist en de landschappelijk aantrekkelijke elementen, kan de fiets een belangrijke rol spelen in lokale verplaatsingen. Daarom is de uitbouw van een samenhangend en comfortabel fietsnetwerk een belangrijk element in een duurzaam mobiliteitsbeleid. In de verblijfsgebieden waar de snelheid van het autoverkeer laag is (30 km/u), kan het fietsverkeer meestal gemengd verlopen met het autoverkeer. Ook op de meer landelijke wegen kan dit gezien de lage verkeersintensiteiten.

Langs de hoofdassen – waar vele attractiepolen zijn – zijn echter specifieke fietsvoorzieningen wenselijk, zodat de fietser op een veilige en comfortabele wijze kan fietsen. Algemeen is het daarbij de bedoeling om deze fietsvoorzieningen te combineren met autoarme en autovrije routes tot een geheel netwerk van veilige en continue routes die door iedereen als dusdanig herkend worden. Naast het aspect veiligheid en comfort voor de fietser is ook het wervend karakter van een dergelijk netwerk voor het gebruik van de fiets van groot belang.

De Kalvekeetdijk werd geselecteerd als functioneel fietspad, het deel van de Westkapellestraat langs 't Walletje als secundair fietspad. Recentelijk is het fietspad langs de Westkapellestraat (tussen Westkapelle dorp en Kalvekeetdijk) gerealiseerd met bijkomende lineaire boomaanplantingen langs de Westkapellestraat.



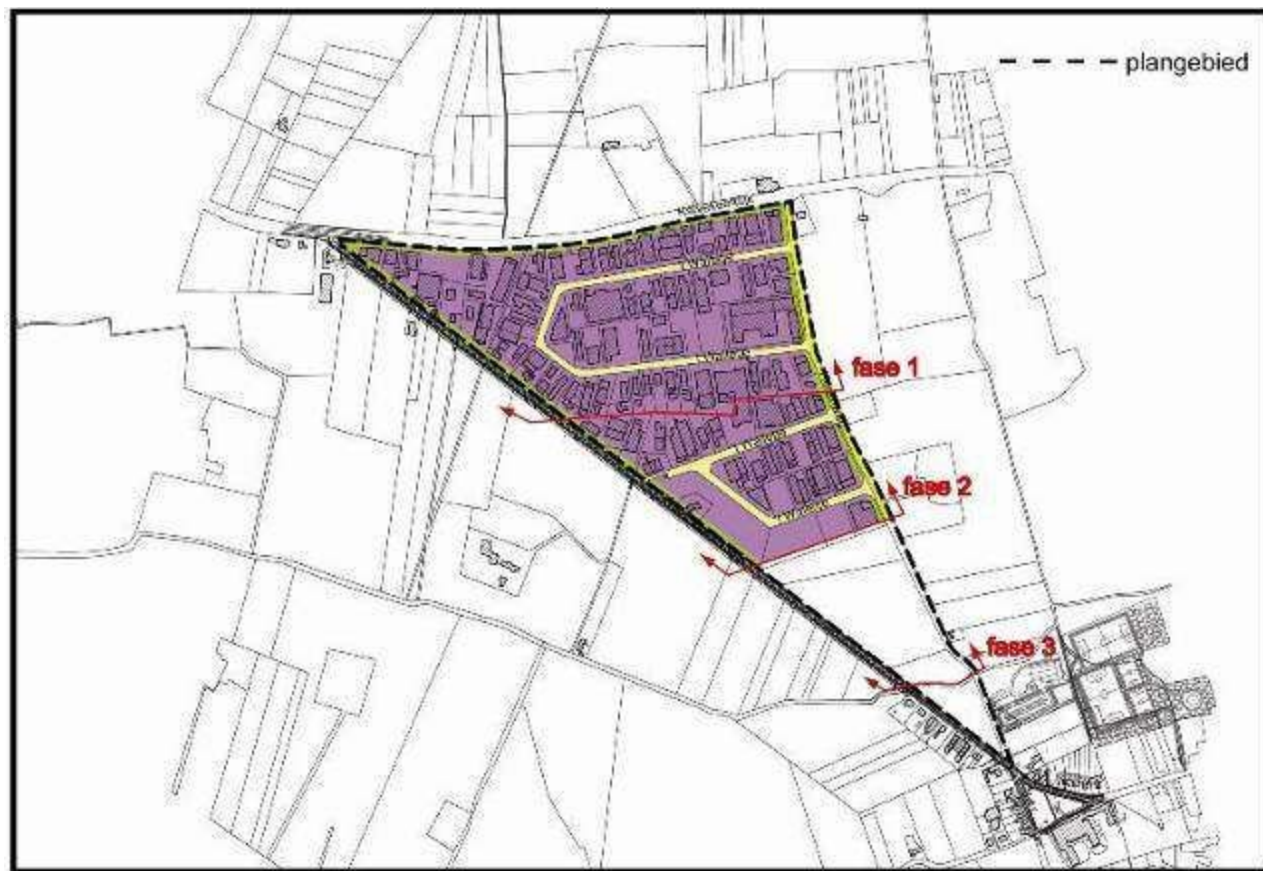
Categoriseren van de wegen



Gewenste fietsstructuur

4. ANALYSE EN KNELPUNTEN VAN HET PLANGEBIED

4.1 Ontsluiting en verkavelingsstructuur van de eerste twee fasen



4.2 Analyse van de bestaande beeldkwaliteit

Wanneer we de ontwikkeling van de volledige ambachtelijke verkaveling wensen te sturen naar meer (beeld)kwaliteit, is het van groot belang vooraf een idee te hebben van de sterke en zwakke punten van de bestaande toestand.

Men ervaart de bestaande zone op verschillende manieren: van op de Kalvekeetdijk, van op de Herenweg, van in de verkaveling zelf, vanop de Westkapellestraat en vanuit de polders.

Maart 2008, RUP 't Wallekje

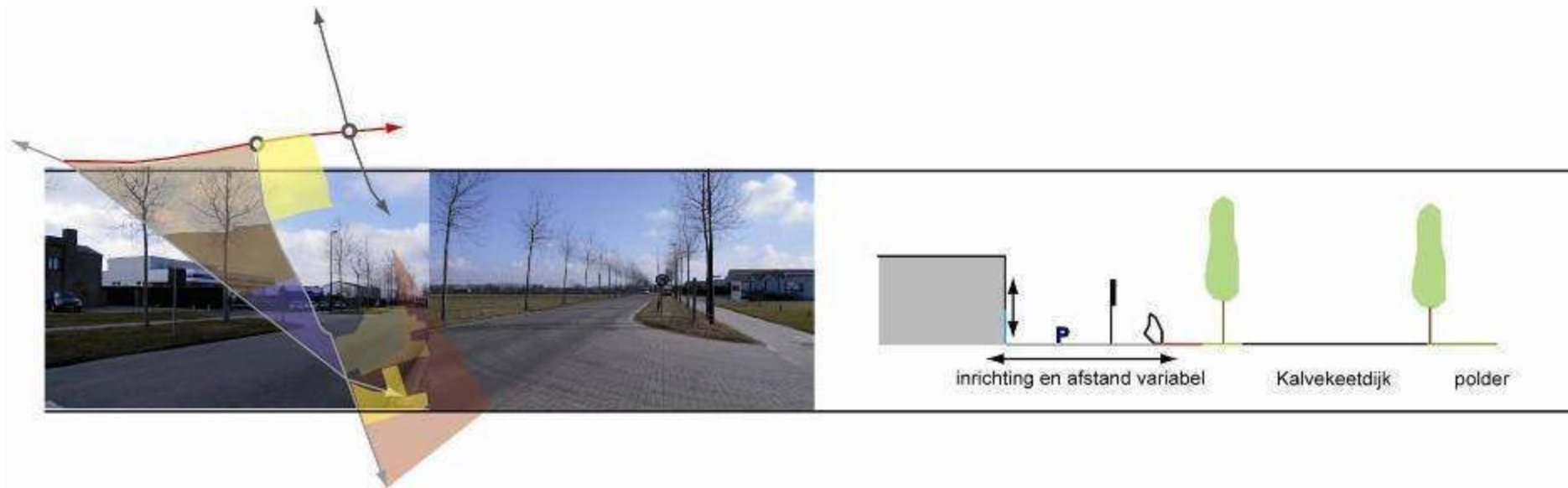
Naast de kwaliteit van de openbare infrastructuur vormen de bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen zelf belangrijke factoren (beeldbepalende elementen) voor de ervaring van het terrein. Parallel aan de beeldkwaliteit worden ook vragen gesteld over de woonkwaliteit (bij bedrijfswoningen) en de werkkwaliteit (werkomgeving en werkomstandigheden).

Op het duurzaam bouwen zelf wordt in deze analyse niet verder ingegaan. Toch verdient het de aanbeveling bij de begeleiding van de bouwheer en architect ook dit onderdeel in acht te nemen.

4.2.1 Beeldkwaliteit van het terrein

Beeldkwaliteit ervaren van op de Kalvekeetdijk

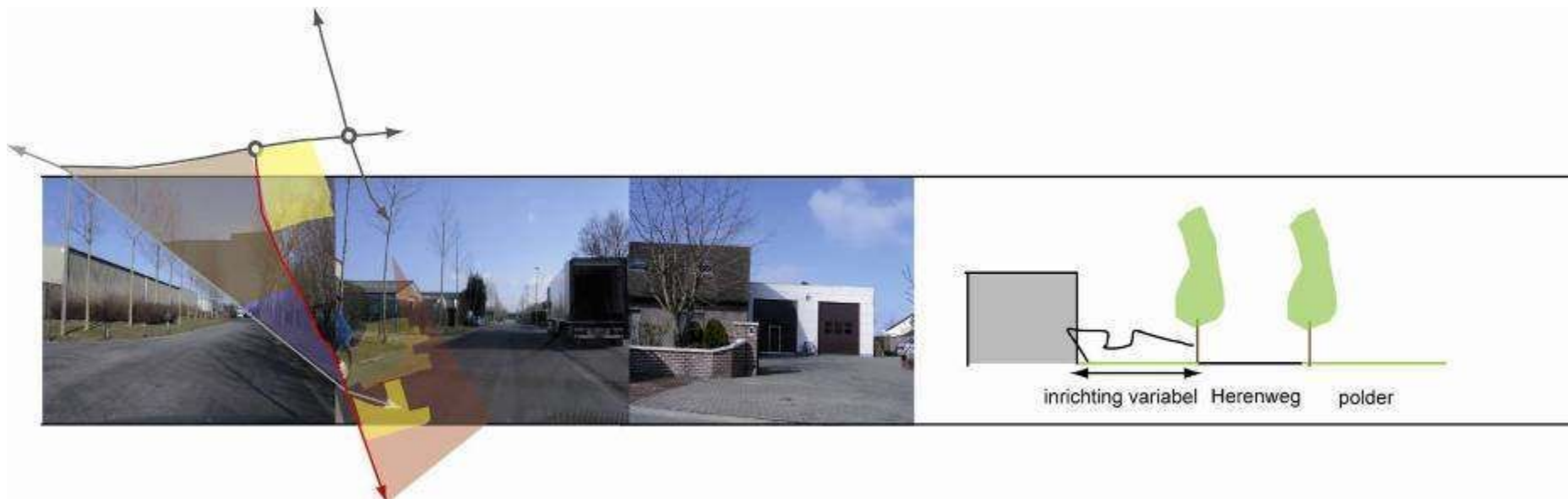
't Walletje is het meest zichtbaar van op de Kalvekeetdijk. De grootste groep mensen die het omgevingsbeeld van de ambachtelijke zone ervaren zijn passanten langs deze weg. Ze zien sequenties groen, bedrijven die zich richten op de weg en bedrijven die zich verstoppen achter een groenscherm. Velen kennen 't Walletje enkel van dit beeld, deze zijde vormt dan ook haar uithangbord. Maar er zijn slechts weinig bedrijven die gebruik maken van deze zichtlocatie.



Beeldkwaliteit ervaren van op de Herenweg

De Herenweg is de verzamelweg van 't Walletje. Iedereen die op het terrein moet zijn, gebruikt met andere woorden deze weg.

Algemeen is het beeld vrij verhaakeld en rommelig. De goed aangelegde berm, worden teniet gedaan door hun rommelige burens die bermen als stapelplaatsen gebruiken en de tussenruimte niet verzorgen.



Beeldkwaliteit ervaren van in de verkaveling

Aangezien alle straten lussen of doodlopend zijn, komt hier enkel bestemmingsverkeer.

Het omgevingsbeeld geeft een vrij verwaarloosde indruk. Dit is voornamelijk te wijten aan het gebrek van een algemene aanpak voor zowel het publiek domein als van de afzonderlijke kavels. Algemeen kunnen we stellen dat de verwezenlijkte fasen een lage beeldkwaliteit hebben.



Beeldkwaliteit van op de Westkapellestraat en vanuit de polders

Momenteel doet het fragmentaire beeld van 't Walletje afbreuk aan de continuïteit van de formele bomenrij en de uitgestrektheid van de polders aan de andere zijde. Allerhande types bedrijven en woningen, verschillende soorten hagen en afsluitingen en her en der gestapeld materiaal stellen het beeld samen. In tegenstelling tot het beeld van op de Westkapellestraat is het beeld vanuit de polders heel eenduidig. 't Walletje doet zich voor als een grijze monolithische balk in het landschap, met enkel de hoge populieren als accenten.



4.2.2 Beeldbepalende elementen: type bedrijfswoningen ²

De meeste bedrijven in 't Walletje zijn gekoppeld aan een bedrijfswoning. De aanwezigheid van goed ingeplante bedrijfswoningen kan de leefbaarheid van een bedrijventerrein positief beïnvloeden. Ook op het niveau van het dorp kan wonen op het terrein een belangrijke rol spelen bij het verweven en integreren van wonen en werken.

We bekijken de aanwezige types, en bestuderen welke deze twee aspecten kunnen versterken.

² De analyse is gebaseerd op het beeldkwaliteitplan van het bedrijventerrein Hoge Akker opgemaakt door Buro II Maart 2008, RUP 't Walletje

1. Het meest voorkomende type is de woning afgescheiden van het bedrijfsgebouw.

Dit type vinden we voornamelijk in fase 1. Bij beperkte stedenbouwkundige voorschriften en vrij goedkope grond blijkt dit type de voorkeur weg te dragen. Het gezin wil niet in de fabriek wonen en bouwt daarom zijn villa fysisch afgescheiden van het gebouw, vaak om de illusie 'wonen in het groen' hoog te houden. Maar daarbij verliezen ze gauw de ontwerpcomplexiteit van wonen op een bedrijventerrein uit het oog en is het resultaat een beeld van een gedwongen samengaan.



2. De woning opgenomen in het volume van het bedrijfsgebouw.

Om dit tot een goed resultaat te brengen is er een aangepast woonconcept (bv. loft) of een goed doordacht architecturaal concept vereist. Zoniet resulteert dit in een weinig kwalitatieve woning en banale architectuur. Een efficiënt ruimtegebruik en sociale controle op het publiek domein zijn de sterke punten van dit type.



3. De woning wordt achteraan aangebouwd.

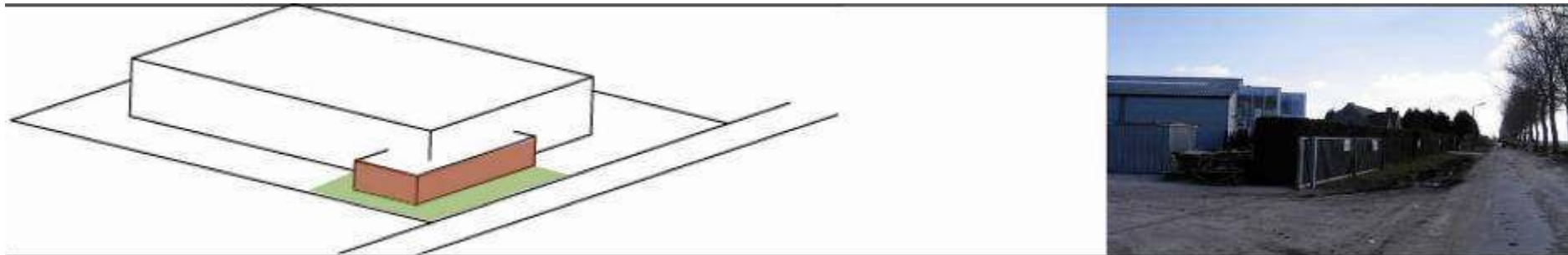
De woning krijgt de mogelijkheid van een private tuin los van het bedrijf. Dit kan enerzijds de woonkwaliteit aanzienlijk verbeteren, en anderzijds wordt de achterkant opgewaardeerd.

Sociale controle en een bijdrage aan de architecturale meerwaarden in de bedrijvenzone zijn echter minimaal.



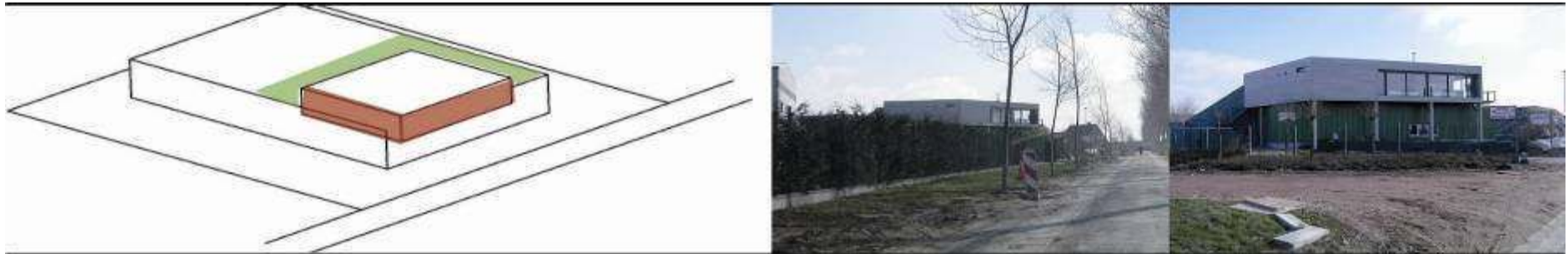
4. De woning wordt als nevenvolume aan het bedrijf gebouwd.

De woning kan hierdoor in de gepaste proporties en materialen worden opgebouwd. Ze kan bijdragen tot sociale controle en architecturale kwaliteit, maar de ruimtelijke impact is vrij klein.



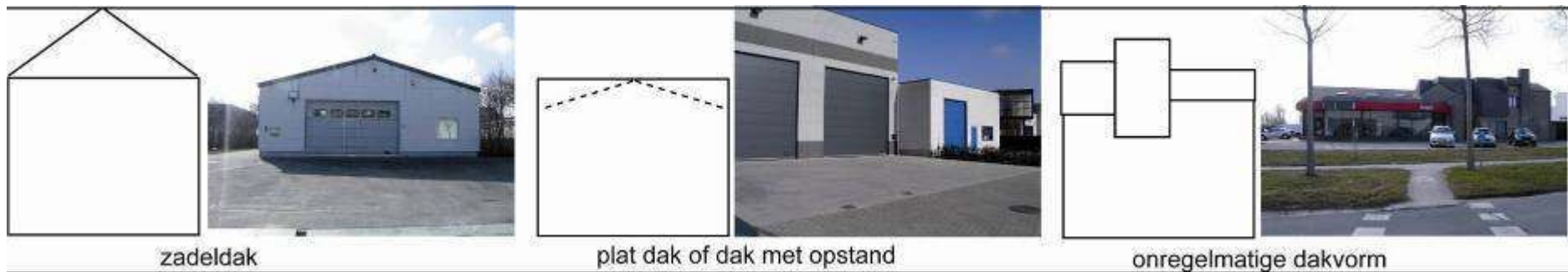
5. De woning wordt op het bedrijfspolume geplaatst, de tuin/terras bevindt zich op het terras.

Dit type vraagt wat meer ontwerpenergie, maar verenigt alle positieve punten van vorige types. Zowel de architecturale meerwaarde, de sociale controle, het efficiënt ruimtegebruik als de mogelijkheid van tuin en huis los van het bedrijf zijn hier het grootst.



4.2.3 Beeldbepalende elementen: type bedrijven ³

Daken



Zowel een zadeldak als een dak met onregelmatige vorm geven een slordige indruk, een plat (ogend) dak daarentegen geeft een veel eenvormiger beeld.

Kleur

³ De analyse is gebaseerd op het beeldkwaliteitplan van het bedrijventerrein Hoge Akker opgemaakt door Buro II in opdracht van de WVI Maart 2008, RUP 't Walletje



Het eerste type zuigt de aandacht enorm naar zich en houdt niet veel rekening met de context. De twee laatste types zijn eenvormiger en meer bescheiden.

Inrichting ⁴



- Het eerste type bedrijf organiseert zijn activiteiten hoofdzakelijk binnen de muren en trekt zich van de buitenruimte weinig aan. De klanten kennen het bedrijf los van de locatie waardoor het bedrijf kiest voor een 'no nonsense'-aanleg. De impact van op het omgevingsbeeld is beperkt en hangt voor een groot deel af van de omgevingsaanleg.
- Het tweede type wenst zich uitdrukkelijk te presenteren. Klanten worden op het bedrijf ontvangen en het bedrijf heeft er alle baat bij een goede zichtbaarheid en omgevingsaanleg te hebben. De impact op het omgevingsbeeld is vrij groot.

⁴ De analyse is gebaseerd op het beeldkwaliteitplan van het bedrijventerrein Hoge Akker opgemaakt door Buro II in opdracht van de WVI Maart 2008, RUP 't Wallekje

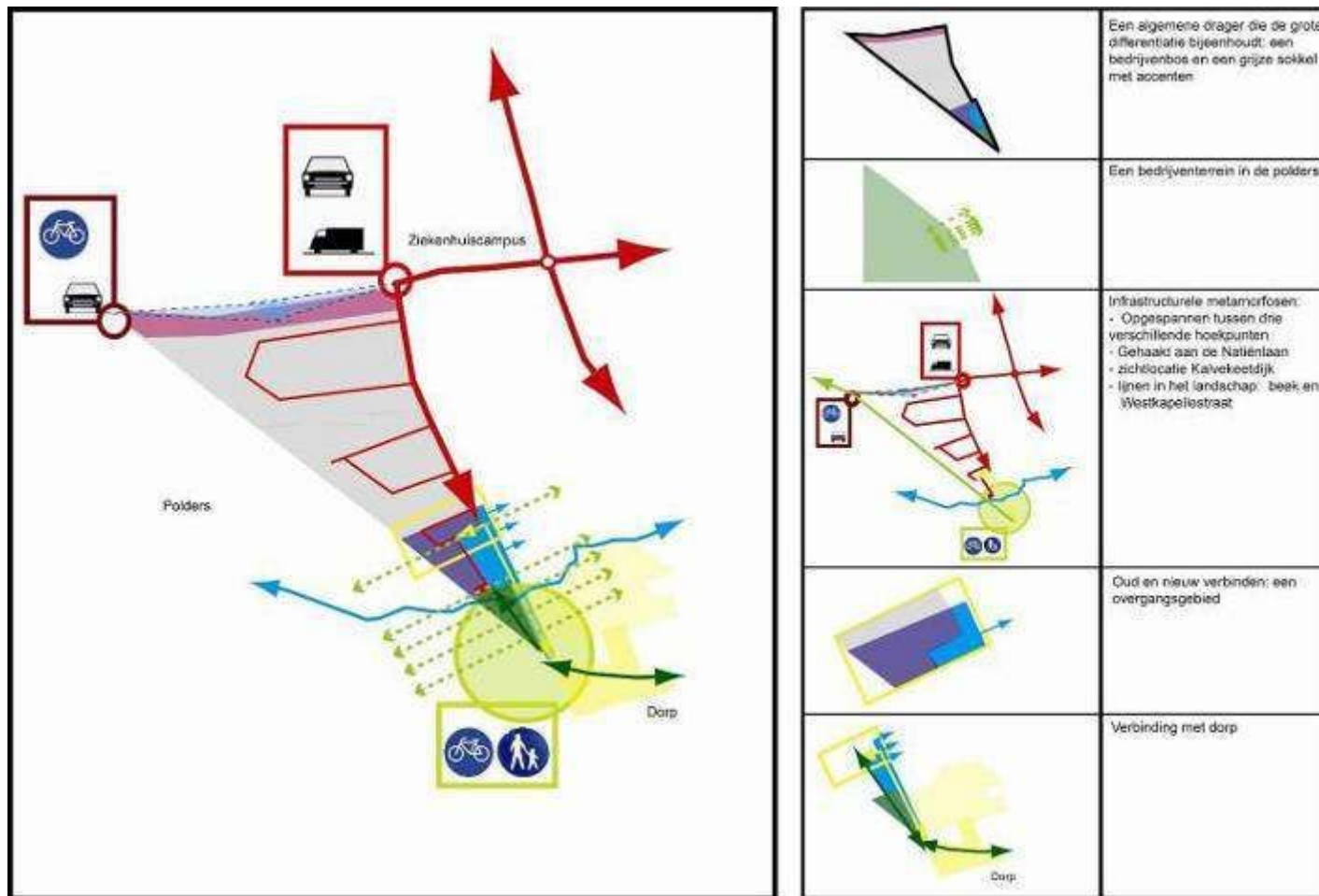


- Het derde type neemt heel het perceel in beslag om te stapelen. Het perceel wordt dan ook volledig afgesloten met een veiligheidsafsluiting. De bijdrage tot het omgevingsbeeld is nihil, of eerder negatief.
- Het vierde type wenst zijn producten aan te prijzen en is gericht op grote groepen klanten. De nadruk ligt op parkeren en aandacht trekken. De impact op het omgevingsbeeld is heel groot.

Al deze bedrijven moeten een plaats kunnen krijgen op 't Walletje, met die voorwaarde dat ze zowel qua architectuur als qua groenaanleg passen binnen een ruimere omgevingsaanleg.

5. INRICHTINGSPRINCIPES

5.1 Structuurschets en concepten

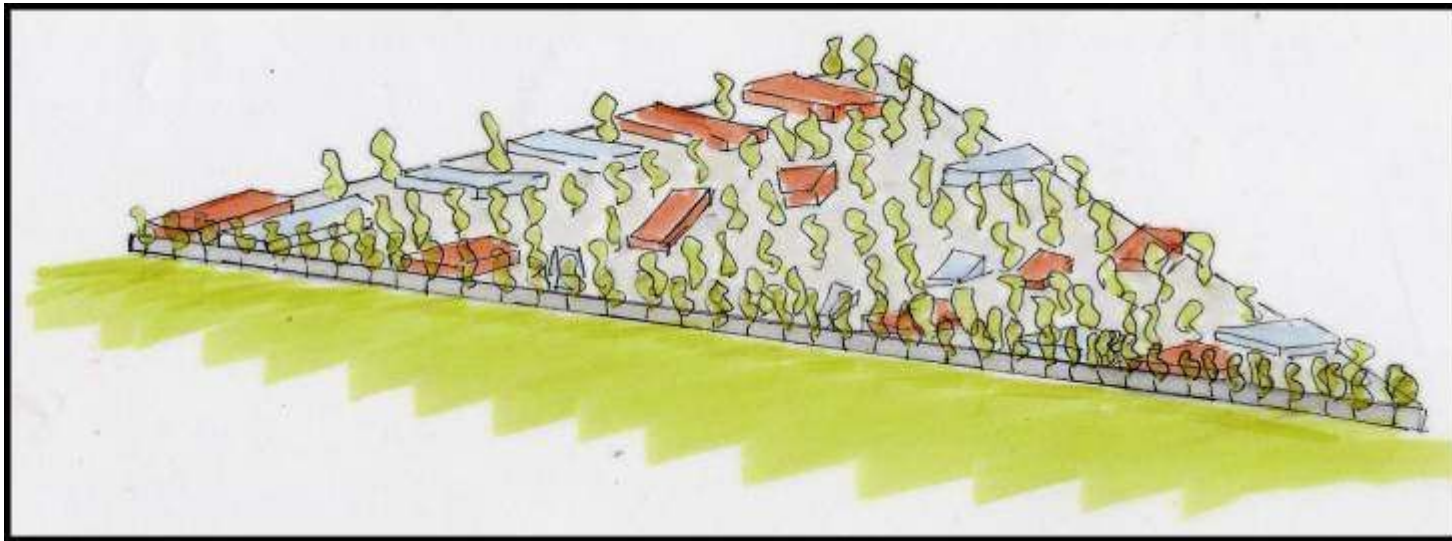


5.2 Concept 1: een bedrijvenbos en een grijze sokkel met accenten

Het resultaat van de eerste en tweede fase is een nogal slordig en vrij onsamenhangend omgevingsbeeld. Dit kan men voor een groot deel wijten aan de voorschriften van de geldige BPA's die vooral gefocust zijn op het algemeen voorkomen van het gebouw en de afstanden van het gebouw tot de grenzen, terwijl de aard van de activiteit en haar dynamisch karakter meestal een grotere impact hebben op het omgevingsbeeld. Zo kan een verzorgde opslagplaats van de gemeente met mooie groenaanleg evolueren naar een schrijnwerkerij met gestapelde producten en rommelige omgevingsaanleg.

Naast het klassieke perceelsmatig sturen, moet er dus tevens rekening gehouden worden met de quasi onbeheersbare ruimtelijke dynamiek van de ambachtelijke activiteiten. Er moet dus zowel aandacht besteed worden aan het niveau van de kavel, als aan de overkoepelende structuur en beeld van het terrein zodat we niet vervallen in utopische denkbeelden die geen rekening houden met dynamiek. We beschouwen ontwikkelingen op twee, elkaar aanvullende, schaalniveaus.

Het eerste en hoogste niveau is het **totale omgevingsbeeld**, een algemene structuur/atmosfeer die de grote differentiatie binnen het terrein bijeenhoudt. Het omvat een globale aanpak van beeldkwaliteit en structuur van het terrein die sterk genoeg is om ongewenste ontwikkelingen te bufferen en gewenste ontwikkelingen te stimuleren. Het moet onder alle omstandigheden een interne samenhang weerspiegelen.



Concept: een grijze sokkel met accenten

Belangrijk om op te merken is dat zowel op de grote als kleine schaal efficiënt ruimtegebruik centraal te staat. *Zo wordt gestreefd naar een gesloten bebouwing gekoppeld aan een meer samenhangende en omvangrijke groenstructuur.* Tevens wordt er veel aandacht besteed aan de derde dimensie, of aan een grotere ruimteproductiviteit ⁵ en worden de principes van 'Duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen' opgesteld door de West-Vlaamse Intercommunale toegepast.⁶

- Collectief gebruik van bedrijfsfuncties: gezamenlijke parkeerplaatsen, gezamenlijk afvaldepot, flexibele kantoren
Ook vanuit economisch standpunt is een dergelijke samenwerking interessant voor KMO's: er kunnen meer hoogwaardige en duurzame infrastructuren aangeschaft en onderhouden worden.
- Stapelen van functies (vertikaal): meerlagig bouwen, verzamelen van bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw
Bedrijfsverzamelgebouw: de bedrijfsruimte wordt door de gebruikers in veel gevallen gehuurd in plaats van gekocht. Wat in de kantoorsector veelvuldig wordt toegepast, kan dus ook voor de KMO-sector. Een bedrijfsverzamelgebouw kan variëren van een gebouw met voordeurdelers tot een gebouw met een breed scala aan gezamenlijke voorzieningen.
- Intensief ruimtegebruik (horizontaal): verkavelingspatroon zonder restruimte, bouwen tot tegen de perceelsgrenzen, schakelen en clusteren van gebouwen, grote terreinen voorbehouden voor bedrijven met grote omvang, beperken van reserves in eigendom van bedrijven.
- Intensief ruimtegebruik (tijdsdimensie): snel hergebruik van vrijgekomen panden of terreinen, flexibele gebouwen, strikt faseren van aansnijden van reserveterreinen

Voor het bestaande en nieuwe deel gelden dezelfde principes:

- *Bedrijvenbos*: doel is, naast de gerealiseerde en bijkomende lineaire boomaanplantingen op het openbaar domein (in hoofdzaak langs infrastructuur), de bedrijven te stimuleren bijkomende bomen aan te planten op eigen terrein. Zij geven plaats aan wonen en werken. 't Walletje wordt als het ware structureel ingepakt in het groen. Het groen vormt met andere woorden de drager voor de beoogde sfeer en bovenal vormt het de ruimtelijke drager waarin de meest uiteenlopende constructies kunnen worden opgenomen.

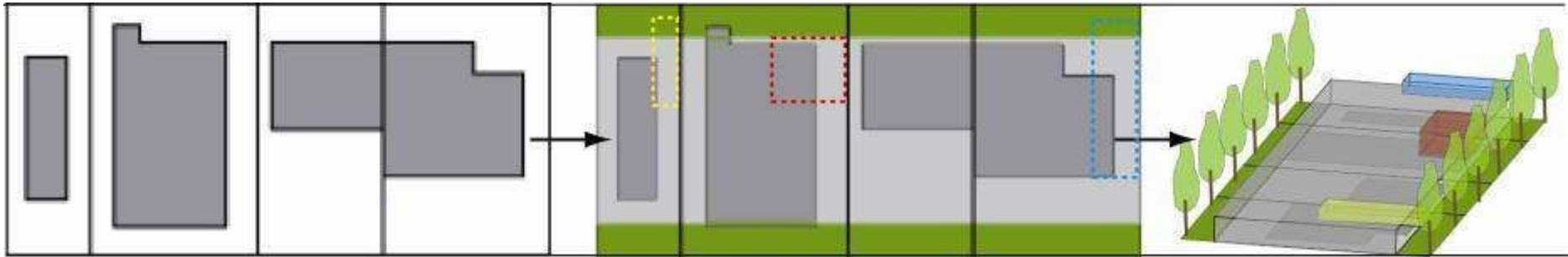
- *Een grijze sokkel met accenten*: er wordt zowel in de eerste, tweede als derde fase gestreefd naar de vijfde typologie: de woning/kantoor/... wordt enerzijds op het bedrijfsvolume geplaatst, en anderzijds wordt naar gesloten bebouwing gestreefd. Zowel voor het globale beeld, sociale controle, woonkwaliteit en efficiënt ruimtegebruik is het de interessantste keuze.

De twee eerste bouwlagen worden uitgevoerd in grijze tinten en de derde bouwlaag bestaat uit een accent, bij voorkeur de woning, en wordt uitgevoerd in lichte en transparante materialen die contrasteren met de grijze kleur. De positie van deze derde bouwlaag hangt opnieuw af van de directe context, zo is het wenselijk deze derde bouwlaag te richten naar de Kalvekeetdijk in deelzone A, en intern te oriënteren voor deze bedrijven palende aan de Westkapellestraat.

⁵ Ruimteproductiviteit = Toegevoegde waarde/oppervlakte = $\sum (\text{tewerkstelling} + \text{investeringen})_{\text{jaar}} / \text{oppervlakte}$

⁶ WVI, 'Duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen. Deel 3 draaiboek', mei 2006
Maart 2008, RUP 't Walletje

Het tweede niveau is de inrichting van de kavel en de architectuur van de gebouwen. Dit niveau past volledig binnen de globale beeldkwaliteit en indien goed uitgevoerd, wordt het beeld, de werking en de atmosfeer enorm versterkt. Op dit niveau is de mogelijkheid tot expressie van de bedrijven eveneens belangrijk. Deze kwaliteitsvolle inrichting en architectuur zal een heel positieve uitstraling hebben en een troef zijn voor zowel 't Walletje als voor de gemeente.



Alle fasen zitten dus in een zelfde beheer. Dit principe vraagt heel wat inzet en initiatief van de ontwikkelaar en gebruiker. Alle bouwheren en eigenaars moeten worden geresponsabiliseerd en alle betrokkenen overtuigd van de meerwaarde die de ruimtelijke kwaliteit zal opleveren. Deze aanpak zal bijvoorbeeld het imago, het gemeenschapsgevoel en binding met het dorp versterken. Algemeen moeten initiatieven die deze aspecten ten goede komen, worden ondersteund. Zo vond bijvoorbeeld tot voor kort de jaarlijkse boomaanplant van Westkapelle plaats op 't Walletje.

5.3 Concept 2: een bedrijventerrein in de polders

Omdat ten westen van het bedrijventerrein een landschappelijk waardevolle polder ligt, is het belangrijk dat deze niet gecounterd wordt door agressieve gebouwen. Het terrein wordt enerzijds landschappelijk ingepast door de dubbele lineaire bomenrijen langs de Westkapellestraat en lichte structuren die de skyline vormen.

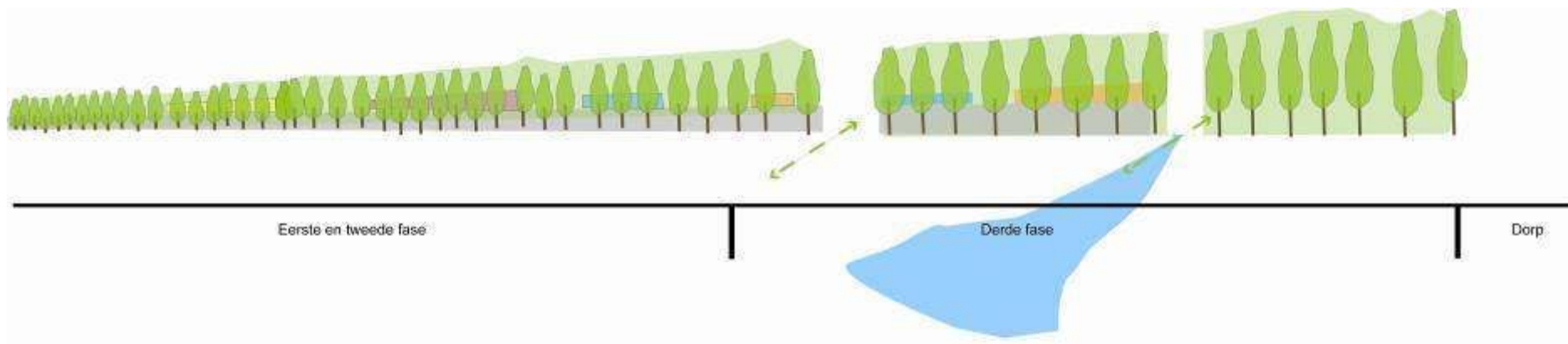
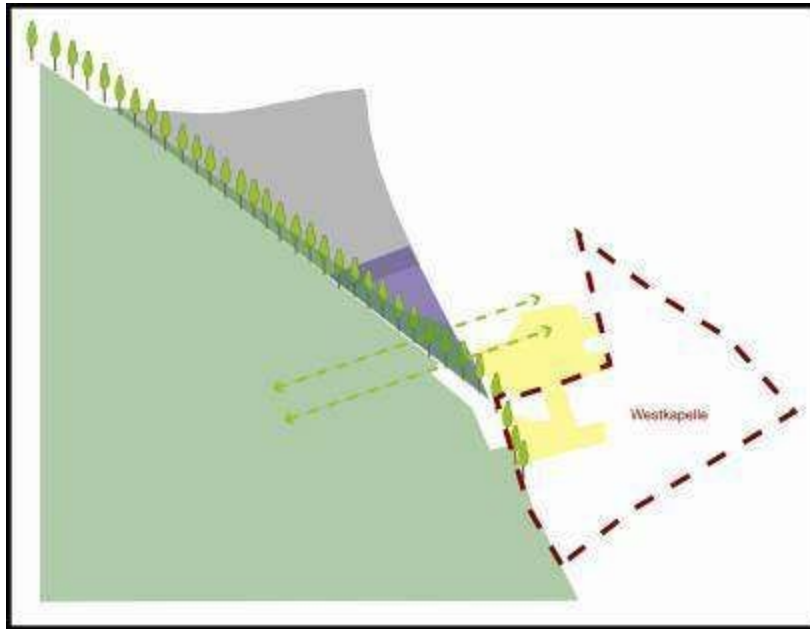


Zicht vanuit de westelijke polders op de eerste twee fasen
Vandaag



Zicht vanuit de westelijke polders op de eerste twee fasen
Toekomst

Anderzijds trachten we d.m.v. doorzichten de polder tot in het terrein en zelfs tot in het dorp te trekken. Omdat de structuur van de eerste twee fasen hier zich niet toe leent, zullen de doorzichten voornamelijk in de derde fase gecreëerd worden. De beek en brandvijver (zie watertoets) zal een sleutelrol spelen in deze versterking van de continuïteit tussen dorp en polder.

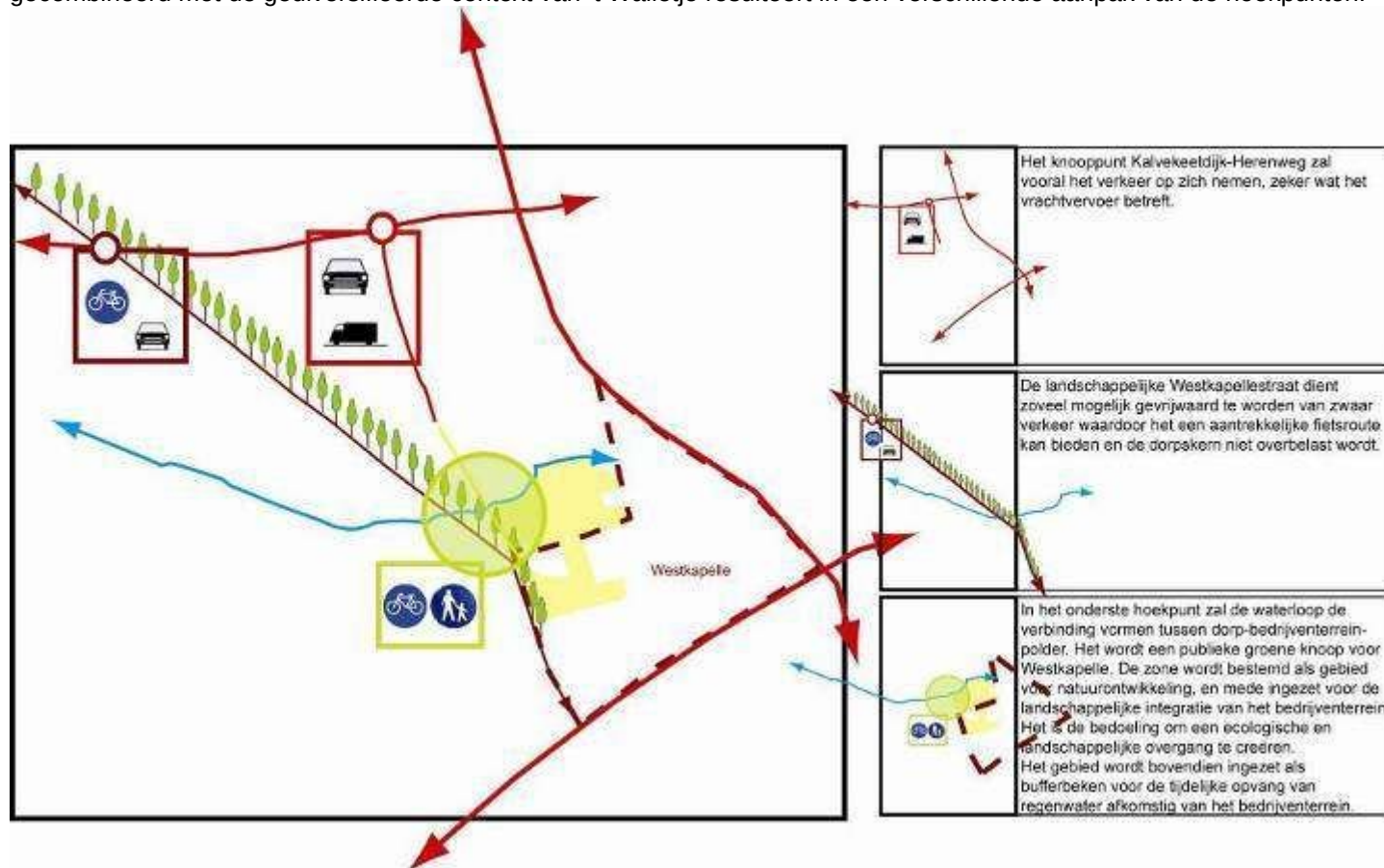


5.4 Concept 3: Infrastructurele metamorfosen

5.4.1 Opgespannen tussen drie verschillende hoekpunten

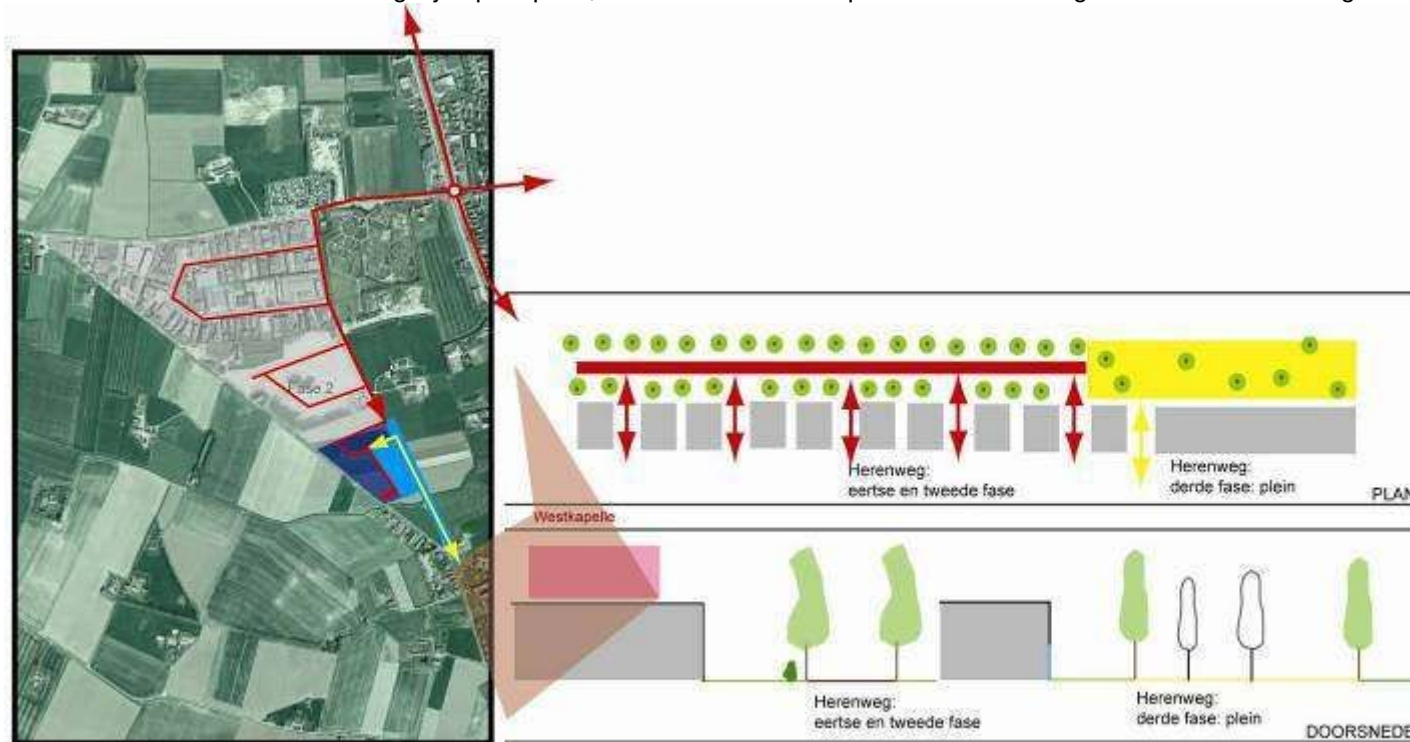
Mobiliteit en bereikbaarheid zijn sleutelparameters voor een succesvol bedrijventerrein en het is dan ook uiterst belangrijk dat we er voldoende aandacht aan besteden. Zo moet steeds gezocht worden naar een evenwicht tussen functiemenging en functiescheiding: scheiding waar nodig, menging waar mogelijk. Zo zullen vervoerders en bedrijven met een omvangrijke en frequente goederenstroom ruimtelijk geconcentreerd worden aan de Herenweg en Kalvekeetdijk en

worden gescheiden van de rest. Kleinere KMO's en kantoren zullen daarentegen zoveel mogelijk worden gemengd met sport-en recreatiefaciliteiten. Dit gecombineerd met de gediversifieerde context van 't Wallekje resulteert in een verschillende aanpak van de hoekpunten.



5.4.2 Gehaakt aan de Natiënlaan

De voornaamste toegangen worden voorzien aan de oostelijke zijde omdat het één van de langste zijden is, het dichtst gelegen is tegen het knooppunt Natiënlaan - Kalvekeetdijk, maar vooral omdat deze zijde landschappelijk minder interessant is dan de westelijke kant. De ontsluiting gebeurt via een verzamelweg (Herenweg-Kalvekeetdijk) naar een secundaire weg (Natiënlaan). De Herenweg is echter ook een toegangsweg van Westkapelle en de vrachtvervoer mag in geen geval door het dorp verlopen. Om overlast en onveiligheid in de dorpskern te vermijden, worden in de derde fase maatregelen getroffen. Een eerste maatregel is de toegang tot de derde fase beperken tot één, naast een veiligere situatie op de Herenweg resulteert deze ingreep ook in een beperkte wegeninfrastructuur voor de derde fase wat een efficiënt ruimtegebruik stimuleert. Een tweede maatregel is een aanpassing van het wegprofiel. Onmiddellijk na de toegang tot de derde fase wordt de weg verbreed tot een plein met kleinschalige bestratingmaterialen en her en der een aangeplante boom. Mechanisch verkeer is mogelijk op dit plein, maar wordt door het profiel en materiaalgebruik sterk ontmoedigd.

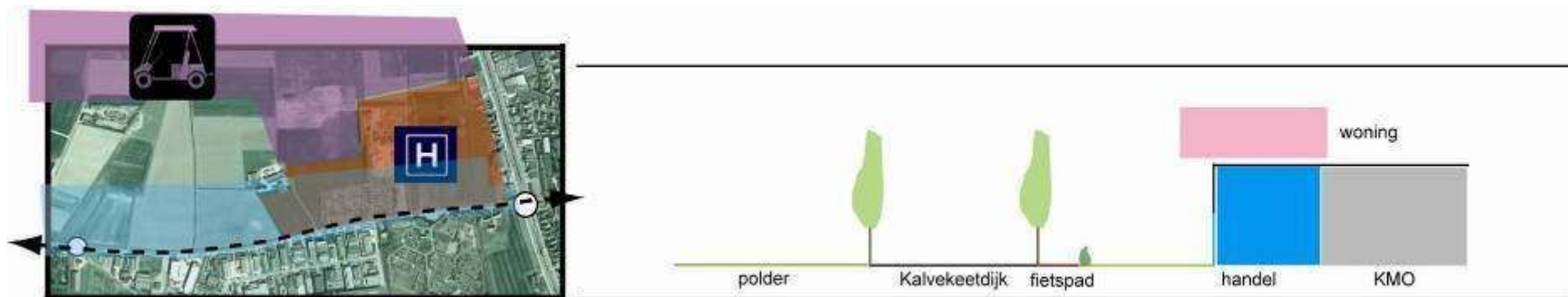


5.4.3 Zichtlocatie Kalvekeetdijk

Velen kennen 't Walletje enkel van dit beeld, deze zijde vormt haar uithangbord. We ontwikkelen deze zijde dan ook als zichtlocatie. Enerzijds zorgen de globale voorschriften beschreven in 5.2. al gedeeltelijk voor dit effect, de aaneengeschaalde bebouwing vormt een straatwand en de bedrijfswoningen benadrukken deze.

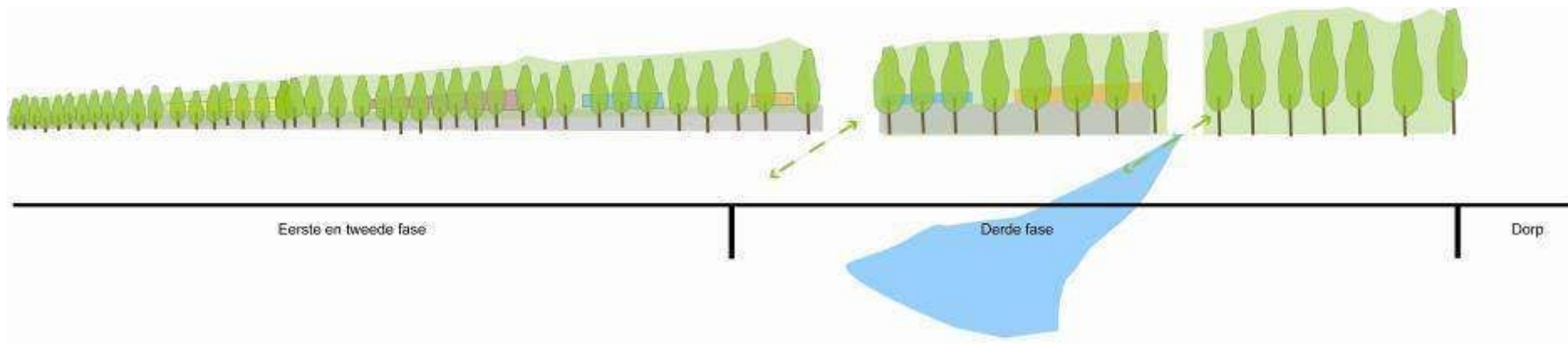
En anderzijds voegen we er nog enkele toe om de locatie extra uit te spelen.

- Aan de KMO's gevestigd aan de Kalvekeetdijk zullen hardere eisen gesteld worden naar architecturaal voorkomen. Aan deze strategische buitenrand dient een architecturale meerwaarde gerealiseerd te worden. Louter productiebedrijven zullen hier geweerd worden. Ook zal opgelegd worden om de derde bouwlaag volledig te gaan oriënteren naar de Kalvekeetdijk. Ook inzake afsluitingen zal hier gezocht worden naar grotere eenvormigheid.
- Momenteel creëert de Kalvekeetdijk een harde grens tussen de bebouwing en open ruimte. Deze grens wordt zichtbaar en herkenbaar gemaakt door de aanplanting van doorlopende rijen bomen en een gemengde haag langs de Kalvekeetdijk en aanliggende fietspad.



5.4.4 Lijnen in het landschap: Westkapellestraat en beek

De twee bomenlijnen langs de Westkapellestraat zijn ondertussen verwezenlijkt. De populierenlijn zorgt voornamelijk voor de landschappelijke inpassing en een verbreding van de Noordwatergang in de derde fase zal zorgen voor een duidelijke overgang tussen bedrijventerrein en populierenbos - dorp.



5.5 Concept 4: Oud en nieuw verbinden: een overgangsgebied

Er wordt een intern aangenaam werk- en leefklimaat beoogd dat aansluit bij de kleinschaligheid en rust van Westkapelle. Het wonen en werken dienen dan ook sterk verweven te zijn, zodat er een gemoedelijke sfeer ontstaat en een hoge samenhang. Binnen het gebied heersen een soort erf-regels: geen doorgaand verkeer, de bedrijfswoningen worden niet verstoepd, maar liefst op de verdieping gebouwd en geven uit op de straat voor sociale controle. Speelgoed en andere persoonlijke spullen hoeven niet verborgen te worden achter wanden of hangars.

Naast verbinding met Westkapelle biedt deze sfeer tevens een interessant ondernemingsklimaat voor lokale KMO's en opstartende jonge bedrijven. Werknemers en bewoners kunnen gretig gebruik maken van het publiek domein. Het erf eindigt in een publiek plein dat overgaat in een collectief publiek park, waar zowel mensen van de KMO-zone als dorpsbewoners kunnen picknicken of zich ontspannen.⁷

In 5.2. werd een globale aanpak behandeld, een aanpak die voor alle fasen geldt en ze op deze manier verbindt door ze te vatten in algemene inrichtingsvoorwaarden. Maar om de overgang naar de derde fase te verzekeren en om extra kwaliteit toe te voegen gericht naar wonen en werken en de verweving ertussen, worden nog enkele ruimtelijke ingrepen geïntroduceerd.

Het overgangsgebied, of de scharnier tussen oud en nieuw, bestaat uit 2 delen.

- Het eerste deel is een gebied dat grenst aan de tweede fase en gelijkaardig is in de zin dat het eveneens vrij verkaveld mag worden. De voorwaarden vermeld in 6.2. moeten echter onmiddellijk toegepast worden, zo wordt de trend gezet en een draagvlak gecreëerd om de andere fases te laten volgen.
- Het tweede deel bestaat uit een soort plein, of eerder verbinding tussen oost en west. De gesloten wand van de eerste twee fasen die we vanuit de open ruimte en de Westkapellestraat waarnemen, wordt doorbroken en een doorzicht wordt gecreëerd naar en vanuit het open landschap. Naast het doorzicht wordt tevens publieke ruimte aangelegd die wordt doorgetrokken tot in het dorp en een sterke dialoog aangaat met de aanwezige publieke functies. Het moet de bestaande fasen met de nieuwe fase verbinden zodat er geen plotselinge breuk optreedt. Op deze plaats zal nieuw en bestaand met elkaar vervlochten zijn door een zachte overgang in typologie.

⁷ Gebaseerd op het beeldkwaliteitplan van het bedrijventerrein Hoge Akker opgemaakt door Buro II in opdracht van de WVI Maart 2008, RUP 't Wallekje

Omdat het tegelijk een duidelijke overgang moet markeren naar de nieuwe fase zal de kern van de scharnier getrapt opgevat worden als plein : landschappelijk als een open (brand)vijver, op het eindpunt hiervan een bouwkundig accent gelegen aan het te ontwikkelen oost-west doorzicht. De pleinwand en de zichten op het plein zullen dan ook als visitekaartje fungeren voor de derde fase en haar kwaliteiten. Het plein hoort dus een hoog verblijfskarakter te hebben zodat er een aantrekkelijk milieu ontstaat voor bedrijven, hun werknemers en hun bezoekers. Belangrijk is ook dat er een multifunctioneel gebruik voorop staat, zowel in tijd als in ruimte. Zo kan het plein de aanzet vormen voor de eventueel latere vierde fase.



5.6 Concept 5: verbinding met het dorp

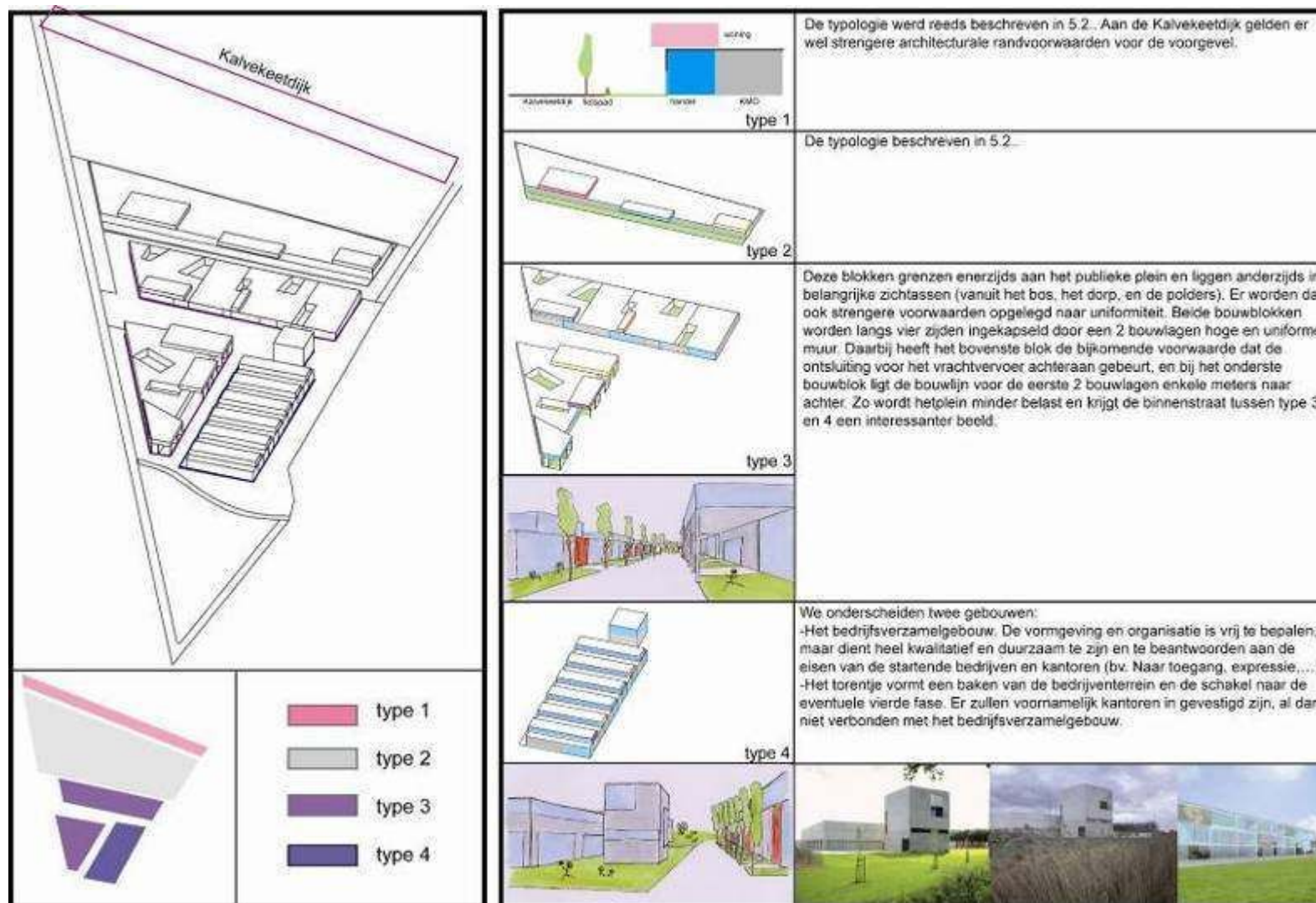
De globale aanpak van boomaanplanting, bermen en kwalitatieve bedrijfswoningen zal een aangename sfeer creëren in 't Walletje. Maar dit is echter niet voldoende om de link met het dorp te leggen. Om dit te verwezenlijken stellen we een verbinding voor met de 'groene long' of gemeenschapsvoorzieningen van Westkapelle. Deze link concretiseren zich ten eerste in publieke ruimten (publiek plein en beboste punt), en twee in lijnen. Zo zal het beekje de nieuwe sporthal verbinden met 't Walletje en zal de nieuw aangelegde Herenweg als plein hetzelfde doen.

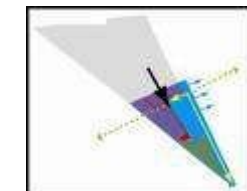
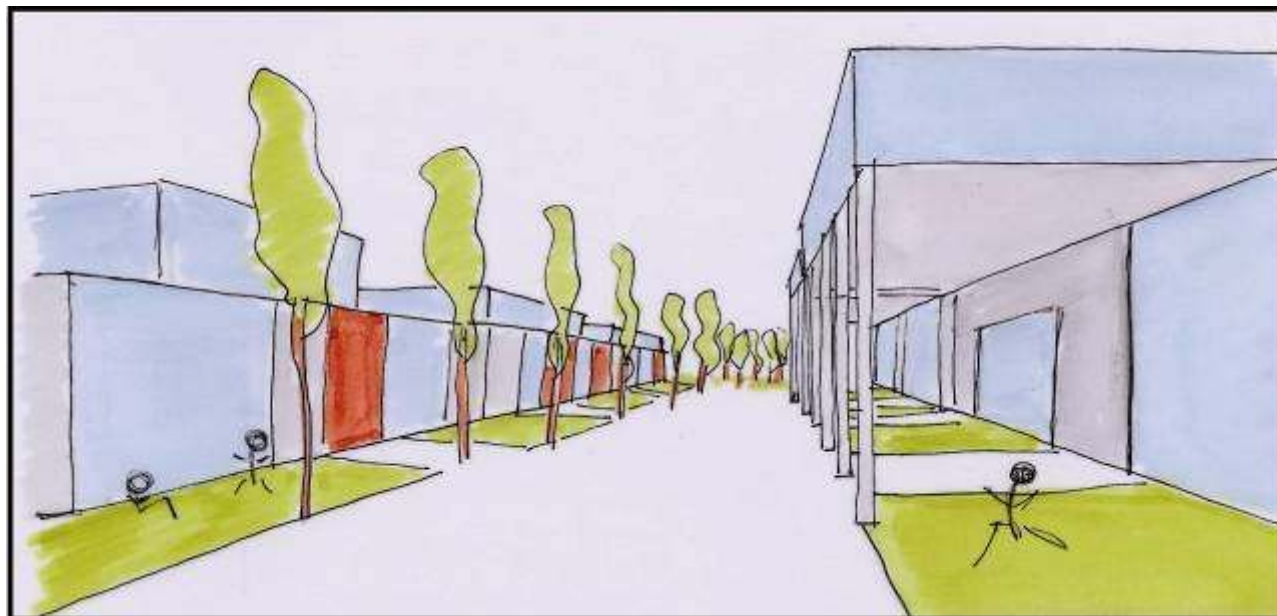
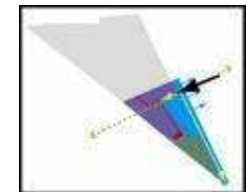
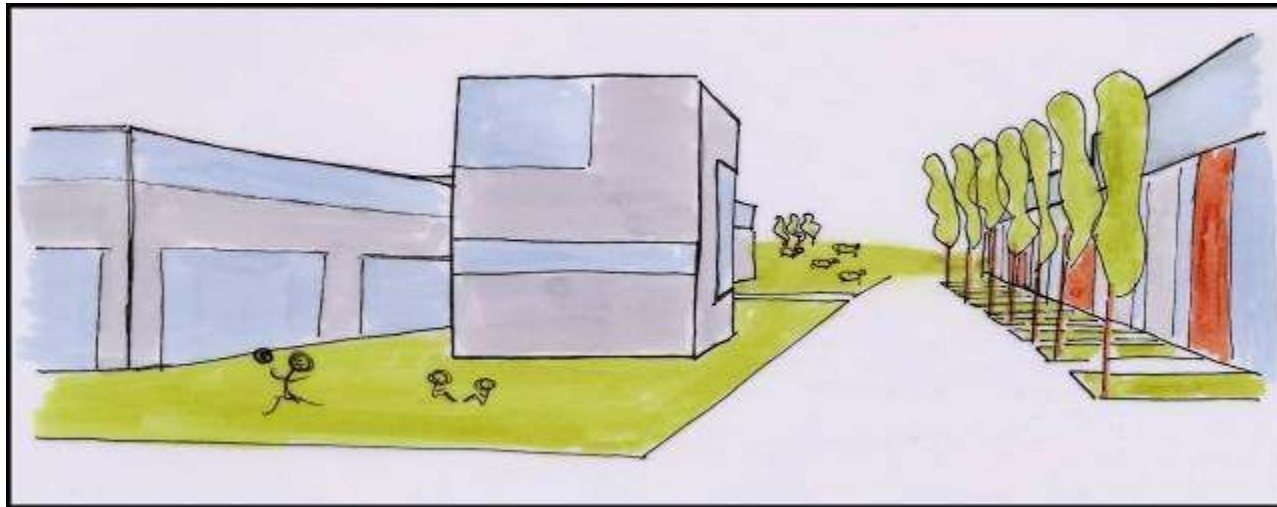
De verbinding met het dorp wordt dus vanuit twee richtingen verwezenlijkt.

- De eerste vertrekt vanuit het publiek plein van het 't Walletje dat reikt tot aan de nieuwe sportinfrastructuur van Westkapelle.
- De tweede verbinding vertrekt vanuit het dorp. Vanuit de OCMW-site vertrekt een groene as die eindigt in de punt van 't Walletje. De punt van 't Walletje wordt opgevat als een open waterbekken met zachte oever, aangeplant met populieren dat loopt tot aan de beek. Hier stappen we over op het publiek plein en wordt ons een zicht gegeven op de derde fase van 't Walletje.



6. VIER TYPOLOGIEEN





7. RUIMTEBALANS

7.1 Opgave van voorschriften en bepalingen

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij de inwerkingtreding van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan :

- De bepalingen van het gewestplan, BPA Ambachtelijke zone (KB 16.01.1980) en BPA Ambachtelijke zone Herenweg (MB 22.05.1995) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (art. 201 decreet R.O.)

7.2 Ruimtebalans

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust is het plangebied gelegen in :

- ambachtelijke zone : eerste fase;
- agrarische gebied : tweede en derde fase;

Gewestplan	Bestemming in rup	Oppervlakte
Ambachtelijke zone	Artikel 1 Zone voor lokale bedrijvigheid Artikel 3 Zone voor landschappelijke overgang Artikel 4 Zone voor openbare wegenis	18ha ² 0,775ha 1,69ha
Agrarisch gebied	Artikel 1 Zone voor lokale bedrijvigheid Artikel 2 Zone in functie van waterberging binnen een parklandschap Artikel 3 Zone voor landschappelijke overgang Artikel 4 Zone voor openbare wegenis	11,942ha 1,303ha 0,98ha 2,00ha

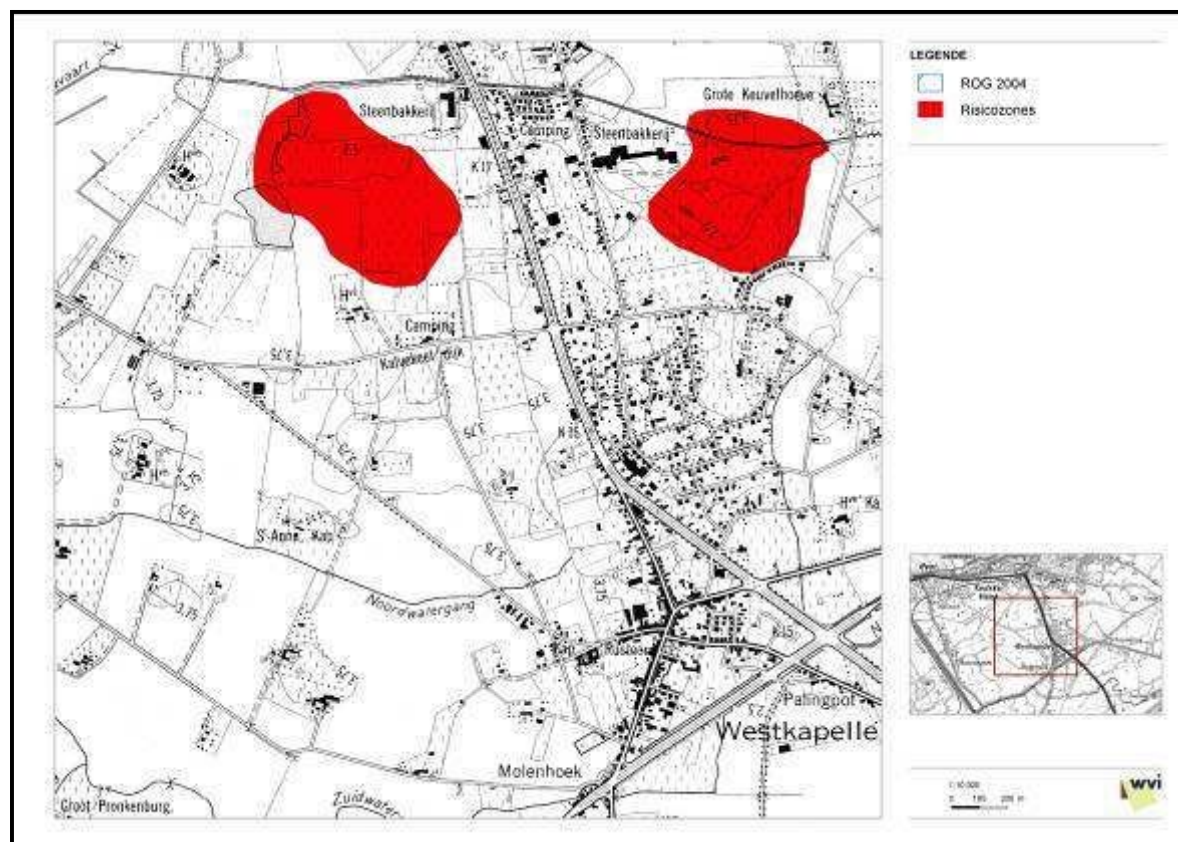
De oppervlakte van de derde fase van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt 5,39 ha, de oppervlakte van het totale plangebied 36,69 ha.

8. WATERTOETS

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk II, afdeling I, artikel 8 bepaalde verplichtingen op die de watertoets wordt genoemd. Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/03, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden. Op dit ogenblik zijn er nog geen uitvoeringsbesluiten of omzendbrieven die een concrete onderzoeks aanpak bepalen opgemaakt.

Het decreet voorziet in de invoering van de watertoets (art. 8). De watertoets is het instrument waarmee uitvoering wordt gegeven aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de planvorming en vergunningverlening die plaats vindt in het kader van de verschillende beleidsdomeinen. Het decreet van 18 juli 2003 bevat voor wat de door artikel 8 opgelegde watertoets betreft geen specifieke overgangs- of inwerkingtredingsbepalingen. Samen met de rest van het decreet werd de verplichting om de watertoets uit te voeren bijgevolg van kracht bij het inwerkingtreden van het decreet, namelijk 10 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad op 14 november 2003 (dus op 24 november 2003). Het feit dat de Vlaamse regering op die datum de in § 3 van genoemd artikel 8 bedoelde adviesinstantie nog niet heeft aangewezen, blijft zonder weerslag op de inwerkingtreding van de watertoetsregeling vervat in § 1 en 2 van deze bepaling.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of zoveel mogelijk wordt beperkt. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.



Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden volgende elementen bekeken: de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

Overstromingsgebieden

In het kader van het DuLo-waterplan en Waterhuishoudingsplan voor het deelbekken Zwinstreek is een basisinventaris opgemaakt die o.a. een inventarisatie van de overstromingsgebieden 'recent overstromde gebieden of ROG' bevat. Er zijn geen risicozones 'recent overstromde gebieden of ROG' aangeduid ter hoogte van onderhavig plangebied. Er zijn geen enkele risicozone gelegen binnen of in de omgeving van het plangebied.

Mogelijke effecten van het plan

Grote delen van het plangebied zijn reeds bebouwd en verhard. Het plan voorziet een uitbreiding van bebouwde en verharde oppervlakte. De ontwikkelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake 'hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater'.

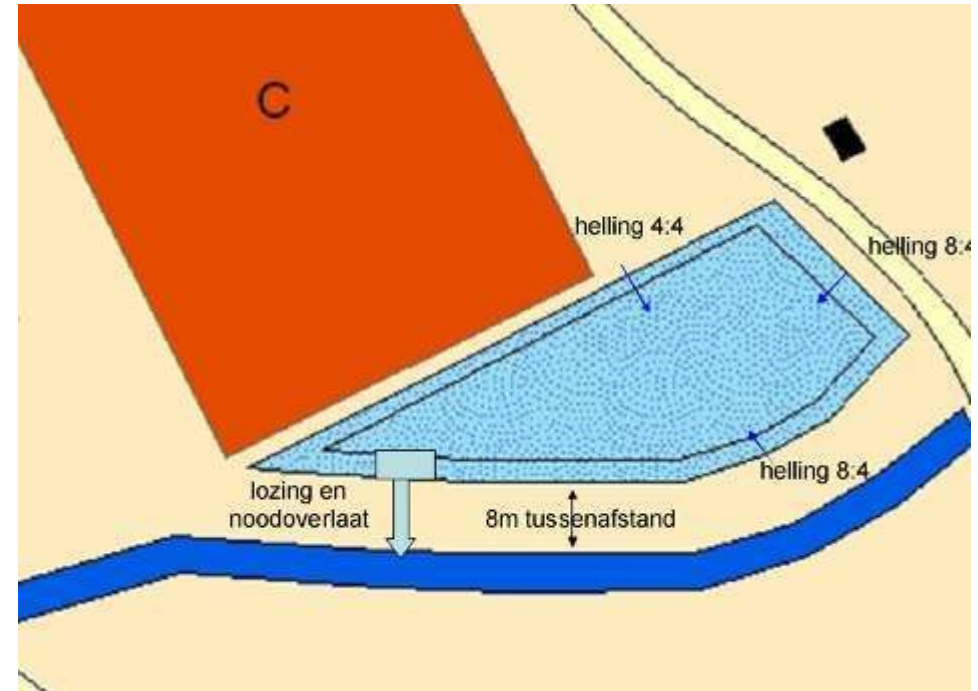
Maatregelen m.b.t. het vermijden van schadelijke effecten m.b.t. de waterhuishouding

Het hemelwater afkomstig van daken van nieuwe gebouwen dient opgevangen in aparte reservoirs, en dient verplicht te worden voorzien van een pompinstallatie, zodat het hemelwater kan gebruikt worden voor bedrijfsdoeleinden (bv. afspuiten van vrachtwagens, wc-installaties, reinigen, ...). Ook bufferbekkens dienen, indien noodzakelijk, aangelegd om versnelde afvoer van hemelwater afkomstig van verhardingen tegen te gaan. Dit kan zowel individueel per bedrijf opgelegd worden, als voorzien worden voor het gehele terrein.

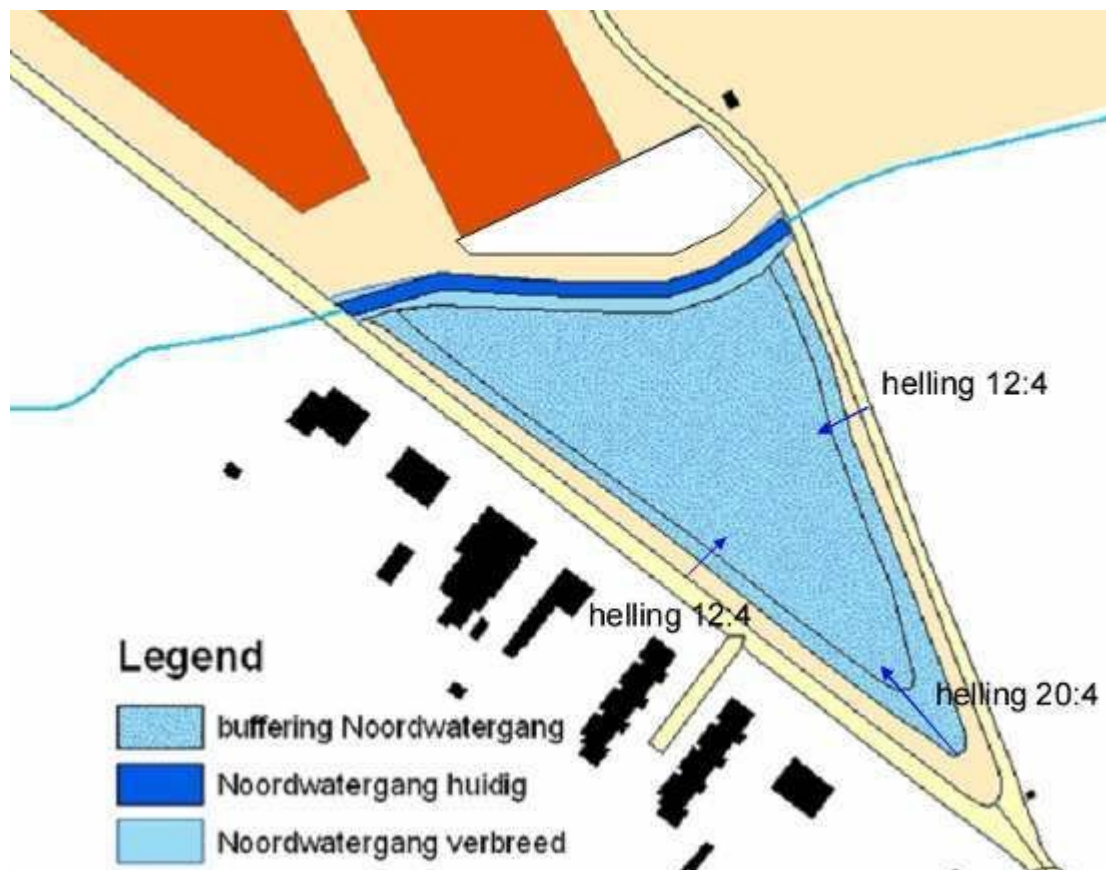
Het studiebureau hydroscan deed voor de derde fase van het 't Walletje een gedetailleerde watertoets in opdracht van de gemeente Knokke-Heist. Deze studie wordt in bijlage aan het document gevoegd. Deze studie en het weerhouden scenario is ondertussen teruggekoppeld naar de Zwinpolder. De resultaten zullen hard ingeschreven worden in de voorschriften.

Vanuit de gedetailleerde watertoets (zie externe bijlage) komen volgende optimale waarden van de brandvijver en regenwaterbuffer naar voor :

- regenwaterbuffer = 900 m³
- brandvijver = 500 m³



Daarnaast werd een bijkomende buffering op de Noordwatergang voorzien, dit als bijkomende buffering voor het polderwatersysteem. In onderstaande figuur is uitgegaan van een verdubbeling van de kruinbreedte van de Noordwatergang binnen de terreinen van 't Walletje en de aanleg van bijkomende buffering aan de zuidzijde van de Noordwatergang. Volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw worden de oevers best aangelegd met een zachte helling van 12/4 tot 20/4.



9. PROCESVERLOOP

Adviesvraag

- Departement RWO - ruimtelijke planning
- Agentschap RO – Vlaanderen (Brugge)
- DRUM
- AMINAL afdeling land
- AMINAL afdeling water
- Zwinpolder
- GOM West-Vlaanderen
- Administratie economie
- Bestuur algemeen milieubeleid
- Voorzitter gecoro

Procesverloop

- Plenaire vergadering : 6 december 2006
- Gecoro : 20 december 2006
- Gemeenteraad: voorlopige aanvaarding: 25 oktober 2007
- Openbaar onderzoek: 23 november 2007 t/m 21 januari 2008
- Gecoro: 20 februari 2008
- Gemeenteraad: definitieve aanvaarding: eind april 2008
- Goedkeuring door Bestendige Deputatie:

10. BIJLAGE

- Verslag van de plenaire vergadering van 6 december 2006
- Standpuntbepaling gecoro inzake het ontwerp RUP na openbaar onderzoek van 24.11.2007 t/m 21/01/2008

BIJLAGE

KNOKKE-HEIST

Gemeentelijk RUP 't Walletje

Verslag plenaire vergadering woensdag 06.12.2006

1 Volgende besturen zijn uitgenodigd

- Departement RWO - ruimtelijke planning
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- Agentschap R-O Vlaanderen (Brugge)
- Provinciebestuur – drum (dienst ruimtelijke planning en mobiliteit)
- AMINAL afdeling land
- AMINAL afdeling water
- Zwin-polder
- POM West-Vlaanderen
- Agentschap economie
- Bestuur algemeen milieubeleid
- Voorzitter gecoro

2 Aanwezig

- dhr D. Lannoy, schepen R.O. Knokke-Heist
- dhr J.-P. Vantorre, coördinator dienst stadsontwikking Knokke-Heist
- dhr D. Vancraeynest, Zwin-polder
- dhr B. Verbeke, Drum
- dhr K. Joye, Departement RWO – ruimtelijke planning
- dhr J. Vandenbreeden, Sint-Lukasarchief
- dhr L. Vanden Bussche, voorzitter gecoro
- dhr J. Van Coillie, wvi
- mevr G. De Block, wvi

3 Volgende schriftelijke adviezen zijn ontvangen

- advies Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling
- advies Agentschap R-O Vlaanderen
- advies DRuM
- advies Zwin-polder
- advies Agentschap Economie, Entiteit Europa Economie
- advies Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

4 Verontschuldigd

- mevr. M. Baert, Departement Landbouw en Visserij
- dhr H. Destrycker, Agentschap Economie
- dhr D. Stevens, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

5 De voorzitter, schepen D. Lannoy, verwelkomt de genodigden en spreekt de wens uit dat deze plenaire vergadering tot de gewenste resultaten zal leiden.

6 Gemeentelijk RUP 't Walletje

De adviezen worden doorgenomen en besproken. Er wordt volgende consensus bereikt over de geformuleerde adviezen.

6.1 Advies Departement Landbouw en Visserij

- gunstig

6.2 Advies Agentschap R-O Vlaanderen

- Plan bestaande toestand aanpassen: correct aanduiden van bestaande BPA's en PRUP Ziekenhuiscampus (contouren, datum, naam), eventueel aanvullend plan met knelpunten.
- Rechterkolom van de voorschriften dient zich te beperken tot een toelichting van de verordenende voorschriften.
- Handel in hoofdbestemming langs de Kalvekeetdijk is in strijd met het RSV dat verweving met andere stedelijke voorzieningen vooropstelt. Op de vergadering is besloten dat op de Kalvekeetdijk aangereikt wordt voor bedrijven die een architecturale meerwaarde bieden aan deze strategische rand. Dit kan bijvoorbeeld door etalages, derde bouwlaag oriënteren naar de straat... Het zou er op neer moeten komen dat de nadruk wordt gelegd op een kwalitatieve rand die als uithangbord fungeert voor 't Walletje, dit kan eventueel met *inbegrip* (nevenbestemming) van handel. In deelzone A ontbreken voorschriften voor de bomenrij die voorzien wordt in de memorie.
- Nadruk leggen op lokaal karakter, dit in oppervlakte (max. 5000 m²) en in herkomst van bedrijvigheid (het betreft in hoofdzaak bestaande bedrijven van binnen de gemeente)
- Relatie met kerkhof dient in memorie toegelicht te worden.
- De zone voor landschappelijke inpassing dient herbekeken te worden, specifiek ter hoogte van de Westkapellestraat. Waar komt de bomenrij, de haag, ... - wat staat op openbaar domein, buiten de contouren van het RUP?
- Om het zicht vanuit de polders niet te veel te belasten, is het aangewezen om de accenten (3^e bouwlaag) te richten naar interne wegenis om te vermijden dat ze naar de Westkapellestraat georiënteerd zijn.

- De publieke groene knoop zou wat meer uitgewerkt moeten worden naar integraal waterbeheer, publieke karakter, eventueel ecologische dimensie. Er is besloten de zone boven de beek (waterbuffering) en de zone onder de beek (parkzone) samen te voegen tot één zone waarin uitspraak gedaan wordt over: waterbuffering van de 4^{de} fase, integraal waterbeheer, meanderen van de beek, stroken voor onderhoud en het parkkarakter. De zone voor waterbuffering kan met arcering of met een contour aangeduid worden. In deze zone kan dus geen absoluut bouwverbod ingeschreven worden.
- Het streven naar een gesloten bebouwingsstructuur ingepakt in het groen is onvoldoende doorvertaald naar de voorschriften. Zo zou koppeling harder moeten ingeschreven worden en zouden de bepalingen omtrent groen op privaat domein een coherent resultaat moeten opleveren.
- De terminologie in de memorie scherper stellen.
- Voorwaarden opleggen tegen het samenvoegen van percelen of gelijktijdig gebruik van verschillende percelen door één bedrijf.
- Voorwaarden opleggen wat betreft verhardingen en parkeerplaatsen tov het openbaar domein.
- Bedrijfswoningen beperken tot 1000m², dit in de tweede of derde bouwlaag. Het accent van de derde bouwlaag moet een meerwaarde betekenen, dit dient verduidelijkt te worden.
- Tracé openbare wegenis in geel aanduiden, aangeven van de ontsluiting voor het vrachtvervoer.
- De ontsluiting van vrachtverkeer in deelzone B en C moet vertaald worden in de voorschriften.
- De asterix vervangen door een overdruk-zone.
- (Licht)hellende daken kunnen voor zover de dakranden horizontaal zijn.
- Een RUP wordt 'vastgesteld'.

6.3 Advies drum

- Daar het om een lokaal bedrijventerrein gaat, moet de perceelsgrootte beperkt worden tot maximaal 5000 m². Dit dient verordenend ingeschreven te worden.
- Het voorschrift 1.1. dient herbekeken te worden. Handel kan slechts in nevenbestemming, voor zover ze gekoppeld is met de productie, en is niet wenselijk in hoofdbestemming. Het is een belangrijke zone die goed zichtbaar is, in functie hiervan dienen voorwaarden opgelegd te worden. Hier dienen bedrijven gelokaliseerd die in zich de potentie hebben om een ruimtelijke en architecturale meerwaarde te creëren (geen groothandel, geen stapelruimtes in open lucht).
- Artikel 1.2.4. stelt dat er voor elke 100m² niet-bebouwde ruimte minstens 1 hoogstammige boom dient aangeplant te worden. Er moet binnen de gemeente beslist worden welke instrumenten gehanteerd zullen worden om dit te garanderen. Indien dit d.m.v. een borgsom gebeurt, dient de exacte som ingeschreven te worden.
- In artikel 2 (parkzone) dient sportaccommodatie geschrapt te worden uit de bestemmingsvoorschriften. Kleinschalige sportinfrastructuur valt automatisch onder de bestemming parkzone.

6.4 Advies Zwin-polder

- Een onderhoudszone van minimaal 5 meter dient tussen de waterloop (Noordwatergang) en het bufferbekken voorzien te worden. Deze onderhoudszones dienen toegankelijk te zijn zowel vanaf de Herenweg, als vanaf de Westkapellestraat.
- De studie van Hydrosan zal bij het dossier worden toegevoegd.
- Op de vraag of er wel twee bufferbekkens nodig zijn en niet enkel gewerkt wordt met het bekken aan de waterloop werd enerzijds verwezen naar de studie van Hydrosan, en anderzijds geduid op de ruimtelijke relevantie van het bekken (wadi als natuurlijke infiltratiezone) gelegen tussen deelzones B daar het zorgt voor een doorzicht vanuit de polders en een groene toets geeft aan het bedrijventerrein.
- De studie van hydrosan wordt overgemaakt aan dhr D. Vancraeynest.

- De Noordwatergang dient gescheiden te worden van het bufferbekken. Het is wenselijker het bufferbekken ten zuiden van de Noordwatergang in te planten gezien hier meer ruimte is voor een grotere vijver met zachte oevers en permanent water (2.5 tot 3 meter onder maaiveld – minimum ca 0.5 ha). Dit dient eveneens vertaald te worden in de weergave van de bestemmingszones.

6.5 Advies Agentschap Economie

- Gunstig
- Bij uitgifte van het terrein dient voorrang gegeven te worden aan bedrijven die moeilijk verweefbaar zijn. Er wordt tevens op gedrukt dat het om kleine bedrijfspercelen moet gaan.

6.6. Advies dhr J. Vandenbreeden

- Gebruik van platte daken aanmoedigen: groendaken, terrassen, zonnepanelen, ...

6.7. Advies Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

- Pleidooi om de parkings in waterdoorlaatbaar materiaal aan te leggen, evenals dient het gebruik van groendaken aangemoedigd worden.

7 Besluit

Alle besturen beoordelen de algemene opzet van het plan positief. De RUP procedure kan verder gezet worden mits tegemoet te komen aan de geformuleerde opmerkingen en adviezen.

Opgemaakt op 07.12.2006, Greet De Block en Jan Van Coillie

RUP 't WALLETJE'

STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 23.11.2007 TOT EN MET 21.01.2008

1 Procedure

- Plenaire vergadering 6 december 2006
 - Gemeenteraad: voorlopige aanvaarding 25 oktober 2007
 - Openbaar Onderzoek 23 november 2007 t/m 21 januari 2008
- Aantal bezwaren : 1
Aantal adviezen : 2
- Gecoro 20 februari 2008

2 Aantal bezwaren en adviezen

1. bezwaar van dhr Hugo De Plecker
2. advies van de DRUM
3. advies van Agentschap Ruimtelijke ordening en Onroerend erfgoed Vlaanderen

Het aantal bezwaren is minimaal. Het bezwaar van dhr Hugo De Plecker is veeleer een vraag naar interpretatie. Overeenkomstig art. 9, § 2 en 49, § 5 van het decreet van 18 mei 1999 brengt de gecoro het hiernavolgend advies uit bij de gemeenteraad.

3 Individuele standpuntbepaling

3.1 bezwaar van dhr Hugo De Plecker

Bezwaarschrijver, dhr Hugo De Plecker, is werkzaam aan het AGSO (autonoom gemeentelijk stadsontwikkelingsbedrijf) als patrimonium manager. Doel is dat het AGSO deze derde fase van het Walletje realiseert.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect kunnen groothandels zoals lichte productie van verven in de deelzone A
2. aspect geen voorrang in deelzone C voor activiteiten die niet storend zijn in stadscentrum
3. aspect binding via plein en bufferzone naar sportstadion Molenhoek
4. aspect parkeren op het dak
5. aspect bepalingen omtrent het stapelen

Standpuntbepaling

3.1.1 aspect kunnen groothandels met bijvoorbeeld productie van verven in de deelzone A

De bestemmingen in deelzone A zijn deze zoals aangegeven in artikel 1.1 :

- *Deze zone is bestemd als lokale bedrijvenzone voor de inplanting van onschadelijke en ongevaarlijke productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Dit behelst eveneens alle noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering.*
- *Handel, kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de activiteiten in hoofdbestemming van de individuele bedrijven zijn ondergeschikt toegelaten. Deze activiteiten in nevenbestemming mogen geen intensieve loketfunctie hebben.*
- *Per bedrijf is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, dit met een maximaal volume van 1000 m3. De woonfunctie dient zich op de tweede of derde bouwlaag te bevinden.*

De productie van verven is bijgevolg toegelaten binnen de deelzone A. Handel is enkel ondergeschikt toegelaten.

Inzake het architecturaal voorkomen zijn voor de deelzone A volgende specifieke bepalingen opgenomen : *‘bedrijven gelegen aan deze strategische rand dienen een architecturale meerwaarde te bieden gericht naar de Kalvekeetdijk. De derde bouwlaag dient zich volledig te richten naar de Kalvekeetdijk’.*
Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

3.1.2 aspect geen voorrang in deelzone C voor activiteiten die niet storend zijn in stadscentrum

De deelzone C is voorbehouden voor het bedrijfsverzamelgebouw. Doel is hier ondermeer jonge starters een kans te geven hun bedrijvigheid op te starten. Zoals in 3.3.2 (zie verder) is aangegeven dient voorrang te worden gegeven aan bedrijven van binnen de gemeente die omwille van allerlei redenen (plaatsgebrek, milieu wetgeving ...) dienen te herlocaliseren. Het betreft een lokaal bedrijventerrein.

De ontwikkeling gebeurt door het AGSO, de lijst van bedrijven die in aanmerking komen zal voorgelegd worden aan het college voor de toekenning van de bedrijven. In het kader van de verkoop en/of verhuur zullen bijkomende criteria worden opgelegd. Dit vormt niet het voorwerp van onderhavig RUP.

Het is evident dat bedrijven die momenteel niet storend zijn in het stadscentrum, geen nieuwe locatie behoeven. In het kader van andere RUP's kunnen deze bedrijven een geëigende zone krijgen, zoals bijvoorbeeld opgenomen in het RUP Dorpskern Heist.
Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

3.1.3 aspect binding via plein en bufferzone naar sportstadion Molenhoek

Bezwaarschrijver vraagt de mogelijkheid open te houden om via de pleingehelen door de zone in functie van waterberging binnen een parklandschap (artikel 2) tot de site van het sportcentrum Molenhoek te kunnen gaan. Dit met een brug over de Noordwatergang.

In de bepalingen van artikel 2 is het volgende opgenomen :

- *Het beperkt verhardten van deze zone is toegelaten onder volgende voorwaarden :*
 - o *enkel i.f.v. zachte recreatie (fiets- en wandelpaden, hengelplaatsen);*
 - o *enkel met waterdoorlatende materialen;*

Over een mogelijk brugje over de Noordwatergang is in de voorschriften niets expliciet opgenomen.

- *Aanduiding tracé van de waterloop : de Noordwatergang dient behouden te worden en te worden geïntegreerd in deze zone. De oevers kunnen geherprofileerd worden. Er dient een onderhoudszone van minimaal 5 meter langs de Noordwatergang vrijgehouden te worden aan beiden zijden. Deze dient zowel toegankelijk te zijn van langs de Herenweg als langs de Westkapellestraat.*

De gecoro adviseert de mogelijkheid van een brugconstructie voor zachte recreatie over de Noordwatergang in te schrijven. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.1.4 aspect parkeren op het dak

Bezwaarschrijver geeft aan dat indien op het dak wordt geparkeerd er een opstand dient voorzien te worden en vraagt of dit ingebouwd is binnen de opgelegde nokhoogte van 12 meter.

In de voorschriften is inzake bouwhoogte opgenomen :

- *Er zijn maximum 3 bouwlagen toegelaten.*
- *Aan een bouwlaag wordt een maximum hoogte toegekend van 4 meter. Dit houdt een kroonlijsthoogte in van maximum 12 meter. In functie van specifieke bedrijvigheid kan een hogere hoogte toegekend worden aan een bouwlaag.*

Het voorzien van een opstand kan binnen deze context toegelaten worden. In de rand merken we op dat het voorzien van een parking op de derde bouwlaag niet evident zal zijn, en dat dit veeleer zal plaatsvinden op de eerste bouwlaag, hetgeen perfect kan binnen onderhavige bepalingen.

De gecoro adviseert dit bijkomend te verduidelijken in de rechter kolom. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

3.1.5 aspect bepalingen omtrent het stapelen

Bezwaarschrijver vraagt de mogelijkheden in de achteruitbouwzones voor het stapelen ruimer te bepalen. Hij vraagt in de achteruitbouwzones hoger te kunnen stapelen mits achter de haag op de rooilijn een muur van 3 meter te plaatsen.

De voorschriften van onderhavig RUP bepalen :

- *bij de inplantingsvoorwaarden : afstand tot de rooilijn minimum 6 meter;*
- *bij de bepalingen omtrent de inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen :*
 - o *stapeling in open lucht is toegelaten onder volgende voorwaarden :*
 - voor zover niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. De stapeling dient afgeschermd te worden met een haag en groenbuffer langs de rooilijn;*
 - voor zover geen abnormale burenhinder wordt teweeggebracht;*
- *Verder staat aangegeven dat de hoogte van de haag ter hoogte van de rooilijn een hoogte van maximum 1.50 meter kunnen bedragen.*

De voorschriften zijn hierover niet heel duidelijk. Enerzijds bestaat er bedrijvigheid waarbij de activiteit bestaat uit het stapelen van gronden en waarbij de gestapelde gronden duidelijk zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Anderzijds blijkt dat in de achteruitbouwzones bij verschillende bedrijven heel wat materiaal wordt gestapeld, tot meer dan 2 meter hoogte, welke het bedrijven terrein een vrij onverzorgd beeld geeft. Gezien de hoogte van de haag beperkt is tot max 1.50 meter kan men ervan uitgaan dat in de achteruitbouwzones slechts kan gestapeld worden tot een hoogte van 1.50 meter.

De gevraagde muur tot 3 meter ter hoogte van rooilijn, waarachter kan gestapeld worden, is ruimtelijk te verregaand. Dit betekent feitelijk bebouwing toe te laten tot op de rooilijn. Dit gegeven kan binnen de deelzones B en C, omdat deze zones zo geconcentreerd zijn, maar is strijdig met de opzet van de eerste en tweede fase. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat in de vigerende BPA's de achteruitbouwzones vastgelegd werden op respectievelijk 10 meter en 7 meter, waardoor in het RUP reeds ruimere mogelijkheden zijn ingeschreven.

De gecoro adviseert dit verder te verfijnen :

- *indien de bedrijvigheid enkel bestaat uit stapelen, bijvoorbeeld stockeren van gronden, en waarbij de bebouwing volledig ondergeschikt is, dan kan die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. De achteruitbouwzone van 6 meter blijft hier van toepassing;*
- *bij andere bedrijvigheid kan er gestapeld worden voor de bouwvolumes, in de achteruitbouwzones, voor zover deze gelegen zijn achter een haag of struiken ter hoogte van de rooilijn. De beperking van 1.50 meter wordt niet langer weerhouden;*

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

3.2 advies van de DRUM (dienst ruimtelijke planning en mobiliteit)

De Deputatie van West-Vlaanderen geeft een gunstig advies, voor zover rekening gehouden wordt met de geformuleerde opmerkingen.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect opgave van strijdige voorschriften
2. aspect bepalingen in rechter- en linkerkolom
3. aspect verduidelijking van een aantal gebruikte termen

Standpuntbepaling

3.2.1 aspect opgave van strijdige voorschriften

De deputatie geeft aan dat voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden, worden opgeheven bij de inwerkingtreding van het RUP en niet bij de definitieve vaststelling, zoals verkeerdelijk wordt gesteld. De gecoro adviseert dit te corrigeren. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.2.2 aspect bepalingen in rechter- en linkerkolom

Richtinggevende interpretatie van de voorschriften dient deel uit te maken van de verordenende voorschriften (linkerkolom). De rechterkolom (toelichting en visie) dient zich te beperken tot loutere toelichting van de voorschriften.

De gecoro is van oordeel dat de aandachtspunten in het advies van de deputatie gegrond zijn. Alle daarin aangestipte passages zijn inderdaad te aanzien als "voorschriften" in de zin van art. 38, §1, 2° van het decreet van 18 mei 1999 en hebben mitsdien verordenende kracht. Zij horen derhalve thuis onder de verordenende normen en geenszins onder de rubriek toelichting. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.2.3 aspect verduidelijking van een aantal gebruikte termen

De Deputatie geeft aan dat de begrippen 'louter functioneel' in artikel 1.1.3, 'specifieke bedrijvigheid' in artikel 1.2.1 verder dienen omschreven te worden. De gecoro adviseert dit te verduidelijken in de rechterkolom. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.3 advies van het Agentschap Ruimtelijke ordening en Onroerend erfgoed Vlaanderen

Het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen is gunstig. Wel wordt aandacht gevraagd voor onderstaande opmerkingen.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect opnemen van de oppervlaktenorm van gemiddeld 20 bedrijven per ha
2. aspect opnemen van bepalingen omtrent herlocalisatie van bestaande bedrijven binnen de gemeente
3. aspect afstemmen van contouren RUP met bestaande BPA's
4. aspect bomenrijen langs de Westkapellestraat
5. aspect integratie van de bepalingen omtrent opslag van materialen bij de inplantingsvoorwaarden met de bepalingen omtrent inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen
6. aspect bepalingen omtrent de het te koop stellen van wagens op eigen terrein tegenaan de rooilijn
7. aspect ontbreken van bepalingen omtrent afsluitingen en poorten
8. aspect deelzone in functie van een accent
9. aspect definitieve vaststelling van het RUP

Standpuntbepaling

3.3.1 aspect opnemen van de oppervlakenorm van gemiddeld 20 bedrijven per ha

Er wordt voorgesteld om naast de maximale perceelsoppervlakte van 5000 m², eveneens de bepaling uit het PRS die een oppervlakenorm oplegt van gemiddeld 20 bedrijven per 5 ha, op te nemen in de voorschriften.

Gezien het terrein in functie van bedrijvigheid slechts ca 4.8 ha groot is, gezien een bedrijfsverzamelgebouw wordt voorzien en gezien hier een grotere compactheid wordt beoogt adviseert de gecoro deze norm als 'minimaal 20 bedrijven per 5 ha' in te schrijven. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.3.2 aspect opnemen van bepalingen omtrent herlocalisatie van bestaande bedrijven binnen de gemeente

De doelstelling bestaat er inderdaad in om bestaande bedrijven van binnen de gemeente te herlocaliseren. De gecoro adviseert dan ook deze bepaling toe te voegen : 'in eerste instantie dient voorrang gegeven te worden aan bedrijven van binnen de gemeente'. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.3.3 aspect afstemmen van contouren RUP met bestaande BPA's

De gecoro adviseert de RUP contouren zeer beperkt aan te passen in relatie tot de contouren van de vigerende BPA's, conform de opmerkingen geformuleerd door het Agentschap R-O Vlaanderen. Het betreft materiële schoonheidsfoutjes. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.3.4 aspect bomenrijen langs de Westkapellestraat

Er wordt opgemerkt dat het RUP geen uitspraken doet over de bomenrij langs de Westkapellestraat. In de toelichtingsnota van het RUP worden wel uitspraken gedaan over de bomenrijen langs de Westkapellestraat, zie ondermeer in concept 2 'Een bedrijventerrein in de polders' en 5.4.4 'Lijnen in het landschap'

De Westkapellestraat is bewust niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het betreft een gemeentelijke weg waarlangs de gemeente recent een fietspad heeft aangelegd en bijkomende bomenrijen heeft aangeplant, kaderend binnen een globale visie op de Westkapellestraat. Het opnemen van de Westkapellestraat betekent dan ook geen meerwaarde voor het RUP. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.3.5 aspect integratie van de bepalingen omtrent opslag van materialen bij de inplantingsvoorwaarden met de bepalingen omtrent inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

De gecoro verwijst naar hetgeen is aangereikt in 3.1.5. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.3.6 aspect bepalingen omtrent het te koop stellen van wagens op eigen terrein tegenaan de rooilijn

Er wordt aangereikt dat geen bepalingen zijn opgenomen inzake het te koop stellen van wagens. De gecoro adviseert niet alles te gaan reglementeren en enkel een bepaling naar beeldkwaliteit bijkomend op te nemen.

De gecoro stelt voor op te nemen dat, bij het te koop stellen van wagens, op de rooilijn een haag of struiken met beperkte hoogte aangeplant dienen te worden, teneinde de volledige verharding van deze achteruitbouwzones te breken en de beeldkwaliteit te versterken. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.3.7 aspect ontbreken van bepalingen omtrent afsluitingen en poorten

Bij het voorschrift 3.1 van de zone voor landschappelijke overgang zijn geen voorschriften opgenomen inzake afsluitingen en poorten. De gecoro adviseert de bepalingen 1.2.5 hier over te nemen :

- Indien afsluitingen ter hoogte van de rooilijn worden geplaatst, kunnen enkel bestaan uit poorten of hagen :
 - o poorten ter hoogte van de rooilijn mogen enkel bestaan uit rechthoekige metalen poorten met verticale stijlen in een grijze of zwarte kleur;
 - o hagen hebben een hoogte van maximum 1.50 m;

3.3.8 aspect deelzone in functie van een accent

Gevraagd wordt de 'deelzone aangeduid met accent' te formuleren als 'deelzone i.f.v. accent'. De gecoro adviseert hierop in te gaan.

3.3.9 aspect definitieve vaststelling van het RUP

Er wordt verkeerdelijk aangegeven dat een RUP 'aangenomen' wordt, dit dient 'vastgesteld' te zijn. De gecoro adviseert dit aan te passen.

3.4 opmerkingen ambtshalve vanuit de gecoro
--

De gecoro stelt voor om ambtshalve nog volgend advies over te maken aan de gemeenteraad, vermits de gemeenteraad niet uit eigen initiatief wijzigingen kan aanbrengen aan een voorlopig vastgesteld RUP.

De gecoro adviseert om de mogelijkheid in te schrijven en in te tekenen om langs de Herenweg een fietspad te kunnen aanleggen. Dit fietspad is belangrijk enerzijds voor bewoners van de dorpskern van Westkapelle die in het Walletje werken de mogelijkheid te geven om vlot met de fiets hun werk te kunnen bereiken, anderzijds om op termijn een vlote verbinding te verkrijgen tussen de dorpskern van Westkapelle, de nieuwe ziekenhuiscampus, de tweede golf en het project Duinenwater.

II. PLAN BESTAANDE TOESTAND



III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN

Legende





IV. ONTEIGENINGSPLAN

V. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
0.1. Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden. 0.2. Regelmatig vergunde elementen Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen gehandhaafd blijven, dit is eveneens het geval bij overmacht. Deze gebouwen kunnen buiten de aangegeven bepalingen gehandhaafd, gesaneerd en verbouwd worden mits stedenbouwkundig verantwoord en mits ze over een architecturale meerwaarde beschikken. 0.3. Ondergrondse constructies Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de zonevoorschriften zijn ondergrondse constructies toegelaten. 0.4. Gemeenschapsvoorzieningen In alle bestemmingszones van dit plan mogen gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut opgericht worden mits deze in hun exploitatie en esthetiek geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk van de desbetreffende voorzieningen. 0.5. Duurzaamheid Duurzaamheid wordt, zowel naar ruimtegebruik als naar architecturale uitwerking, als algemeen principe op het bedrijventerrein gehanteerd. • er dient gestreefd te worden naar efficiënt ruimtegebruik en compacte bebouwingsvormen; • teneinde bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten het gebouw te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipieerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten. Maximale kolomvrije en obstakelvrije ruimtes zijn in het kader van onderhavig principe een richtinggevend ontwerpconcept; • zonnepanelen op het dak en gevels zijn toegelaten; Volgende maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding moeten nagevolgd worden : • hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd; • het regenwater afkomstig van daken moet opgevangen worden in reservoirs; • maximaal hergebruik van hemelwater in het productieproces of aanverwante activiteiten	Dit geldt voornamelijk in de reeds bestaande fasen voor alle vergunningsplichtige werken bepaald in artikel 99 van het gecoördineerd decreet ruimtelijke ordeningen.

dient te worden bewerkstelligd. Sanitaire voorzieningen zoals toiletten dienen gebruik te maken van regenwater;

0.6. Flexibele grenzen en pijlaanduidingen

Flexibele zonegrenzen worden aangeduid door een lineaire pijlaanduiding (driehoeken). De zonegrens is verschuifbaar in de richting die aangegeven is door de pijl.

Sommige infrastructuren worden aangeduid met een indicatieve pijlaanduiding. Daarbij schuift de publieke ontsluiting mee met de zonegrenzen.

In onderhavig RUP hebben niet alle zones vaste grenzen. Sommige zones kunnen groeien en/of krimpen naar gelang de vraag en ruimtelijke kwaliteit. Zo kunnen toekomstige ontwikkelingen beter opgevangen worden en onbenutte restruimtes vermeden worden.

ARTIKEL 1 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGIGHEID

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 1.1. _ Bestemmingsvoorschriften	
1.1.1. Hoofdbestemming Deze zone is bestemd als lokale bedrijvenzone voor de inplanting van onschadelijke en ongevaarlijke productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Dit behelst eveneens alle noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering. Binnen de deelzone C zijn eveneens kantoren en diensten zonder intensieve loketfunctie in de hoofdbestemming toegelaten. In eerste instantie dient voorrang gegeven te worden aan bedrijven van binnen de gemeente. 1.1.2. Nevenbestemming Handel, kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de activiteiten in hoofdbestemming van de individuele bedrijven zijn ondergeschikt toegelaten. Deze activiteiten in nevenbestemming mogen geen intensieve loketfunctie hebben. Per bedrijf is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, dit met een maximaal volume van 1000 m³. De woonfunctie dient zich op de tweede of derde bouwlaag te bevinden. 1.1.3 Locatie afhankelijke functies Volgende locatieprincipes dienen nagevolgd te worden, behoudens de bestaande toestand : • louter functionele bedrijven dienen intern op de bedrijvenzone te worden ingeplant; • bedrijven afgestemd op mobiliteit dienen voorzien te worden op de deelzone B die een dubbele ontsluiting mogelijk maakt of langs de Herenweg; • kleinere bedrijven dienen voorzien te worden in de compacte structuur van de deelzone B en C; • bedrijven met nevenbestemming handel dienen ingeplant te worden nabij de Kalvekeetdijk of Herenweg, dit mits architecturale meerwaarde voor de gevels georiënteerd naar deze wegenis;	<i>Deelzone C : Bedrijfsverzamelgebouw en accent</i> Bedrijven met een kleine ruimtevraag of startende bedrijven worden verzameld in een bedrijfsverzamelgebouw. Het complex kan variëren van een gebouw met voordeurdelers tot een gebouw met een breed scala aan gezamenlijke voorzieningen. Louter functionele bedrijven : bedrijven die geen handelsfunctie en/of toonzaal in nevenbestemming hebben.
Artikel 1.2 _ Inrichtingsvoorschriften	
1.2.1. Bouwhoogte Er zijn maximum 3 bouwlagen toegelaten.	

Aan een bouwlaag wordt een maximum hoogte toegekend van 4 meter. Dit houdt een kroonlijsthoogte in van maximum 12 meter. In functie van specifieke bedrijvigheid kan een hogere hoogte toegekend worden aan een bouwlaag. De bouwhoogte van deelzone C dient minimum 6 m te bedragen. Deze bouwhoogtebepalingen zijn niet van toepassing indien bedrijvigheid enkel bestaat uit het stapelen. <u>Deelzone aangeduid met accent</u> : dit gebouw dient minimum 16 meter en maximum 24 meter hoog te zijn. 1.2.2. Inplanting van de eerste twee bouwlagen • <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn</u> : minimum 6 meter behoudens voor de deelzones B en C. Voor de deelzones B en C dient de bouwlijn samen te vallen met de rooilijn, behoudens indien een verplichte achteruitbouwlijn is aangeduid op het bestemmingsplan. - o De bebouwing op de rooilijn voor de deelzones B en C kan ofwel bestaan uit een muurwand van minimum 3 meter hoogte of het bedrijfsgebouw zelf. • <u>Inplanting t.o.v. de kavelgrenzen</u> : ofwel 0.00 meter ofwel minimum 3 meter. Dit behoudens voor de deelzones B en C waarbij de afstand tot de kavelgrenzen 0.00 meter dient te bedragen. 1.2.3. Inplanting van de derde bouwlaag • <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn</u> : tussen 0 meter en 8 meter, behoudens indien het bestaande volume anders in ingeplant en behoudens deelzones B en C. - o Deelzone B: de bouwlijn dient minstens langs één zijde samen te vallen met de rooilijn. Bij de zuidelijke deelzone B dient de derde bouwlaag te overkragen. De bouwdelen die de derde verdieping gedeeltelijk dragen (kolommen e.d.) dienen op de rooilijn geplaatst te worden. - o Deelzone C: de bouwlijn dient langs de zijde van de 'deelzone voor pleingeheel met interne ontsluitingsfunctie' samen te vallen met de rooilijn. • <u>Inplanting t.o.v. de kavelgrenzen</u> : vrij • <u>Inplanting t.a.v. de Westkapellestraat</u> : de derde bouwlaag dient zich te richten naar de interne wegenis. 1.2.4 Inplanting van de deelzone aangeduid als accent Binnen de aangeduide deelzone kan het torenaccent (zie 1.2.1) worden ingeplant. Het grondvlak van dit accent kan maximum 20m x 20m bedragen. 1.2.5. Dakvorm Plat dak. Licht hellende daken kunnen voor zover de dakranden horizontaal zijn. Op deze daken is het plaatsen van terrassen, kleinere windmolens en zonnepanelen toegelaten.	Hoogtes in functie van specifieke bedrijvigheid : bedrijvigheid waarbij speciale machines aanwezig zijn die door hun functioneren en technici tijd hogere ruimtes nodig hebben, bedrijvigheid geconfronteerd met specifieke Vlarem wetgeving, specifieke brandweernormen en voorwaarden, enz. Ook in functie de opstand voor het pakeren op het dak is een hogere hoogte toegelaten. Bedrijvigheid bestaande uit stapelen : bijvoorbeeld stockeren van gronden, waarbij de bebouwing volledig ondergeschikt is. De verplicht achteruitbouwlijn is aangeduid bij de zuidelijke deelzone B. Deze achteruitbouwlijn gaat mee met de flexibele zonegrens. Het doel is hier een architecturaal accent te plaatsen als onderdeel van het bedrijfsverzamelgebouw en hierin de (gemeenschappelijke) kantoorfuncties zo veel mogelijk te bundelen. Ook afzonderlijke dienstverlenende functies zoals een computerherstelplaats of het gemeentelijk stadsontwikkelingsbedrijf kunnen hierin ondergebracht worden.
---	--

[illegible]

Achteruitbouwzone : zone tussen rooilijn en gebouw.
Indien geen gebouw aanwezig wordt dit bepaald op 6
meter vanaf de rooilijn.

Alternatieve vormen van parkeren : zoals ondergronds parkeren, parkeren op het dak en halfverzonken parkings, enz.

Indien geen afsluitingen worden geplaatst, is het verboden volledig te verharderen tot tegen de rooilijn. Minimaal 1/3 langs de rooilijn dient aangeplant te worden met een haag, behoudens indien kan aangetoond worden dat dit voor de bedrijfsvoering onmogelijk is.

1.2.8. Aanplantingen

Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit :

- inheemse streekeigen bomen;
- hagen : ofwel ligustrum, groene beuk of haagbeuk;
- hooiland en gras;

1.2.9. Specifieke perceelsbepalingen

De perceelsgrootte is beperkt tot maximaal 5000 m².

Het samenvoegen van percelen waardoor een perceelsgrootte verkregen wordt groter dan 5000 m² is niet toegelaten.

Het gelijktijdig gebruik van verschillende percelen door één bedrijf is niet toegelaten.

Er dienen minimaal 20 bedrijven per 5 ha voorzien te worden.

Artikel 1.3. Architecturaal voorkomen en materialen

1.3.1 Bebouwing georiënteerd naar de Kalvekeetdijk

Bedrijven gelegen aan deze strategische rand dienen een architecturale meerwaarde te bieden gericht naar de Kalvekeetdijk. De derde bouwlaag dient zich volledig te richten naar de Kalvekeetdijk.

1.3.2 Materiaalgebruik

De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit van de 'grijze sokkel met accenten' te ondersteunen. De nadruk ligt voor de eerste twee bouwlagen (grijze sokkel) op een grijze kleur, de kleur van de derde bouwlaag dient te contrasteren met de grijze kleur van de 'sokkel'. Hierbij dient gebruik gemaakt te worden van kleurrijke en/of transparante materialen. Deze derde bouwlaag dient een architecturale meerwaarde te betekenen voor het gebouw op zich en de onmiddellijke omgeving.

1.3.3 Deelzone in functie van een accent

Het gebouw dient voornamelijk uit transparante materialen te bestaan. In de bouwvraag dient de impact van dit volume zowel vanuit de openruimte als van op het terrein zelf ten gronde gemotiveerd worden.

1.3.4 Eindpunt bedrijvenzone naar dorpskern Westkapelle

Specifieke aandacht dient besteed aan de eindgevel van de deelzones B en C tegenaan de Noordwatergang. Deze façade gericht naar de dorpskern van Westkapelle dient een architecturale meerwaarde te bieden zowel naar het voorliggende groene zone als in de



Concept van 'grijze' sokkel en kleurrijke derde bouwlaag.
Sokkel : eerste en tweede bouwlaag.

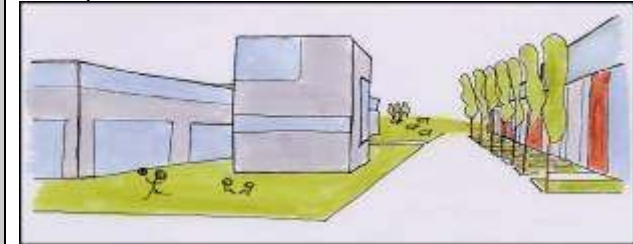
Het gebouw dient voldoende hoog te zijn met de bedoeling de zichtlocatie op optimale wijze te benutten als:

betekenis van het visite kaartje van de bedrijvenzone.

1.3.5 Publiciteitsvoorzieningen

Antennes, publiciteitsvoorzieningen, signalisatie en uitwendige technische gedeelten van gebouwen dienen op een esthetisch verantwoorde wijze geïntegreerd te worden in de globale architectuur van het bedrijventerrein.

- herkenningspunt voor de site
- toegang tot het dorp
- spil naar de vierde fase.



ARTIKEL 2 ZONE IN FUNCTIE VAN WATERBERGING BINNEN EEN PARKLANDSCHAP

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 2.1._ Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften Deze zone dient vooreerst ingericht te worden i.f.v. het bufferen van oppervlaktewater. Dit in functie van : • een brandvijver van minimum 500 m3, gesitueerd tussen de deelzones B. Deze dient permanent gevuld te zijn. • een regenwaterbuffer van minimum 900 m3, gesitueerd ten zuiden van de deelzone C. • een bijkomende buffering op de Noordwatergang, gesitueerd ten zuiden van de Noordwatergang; Volgende inrichtingsprincipes en beheersbepalingen dienen nagevold te worden voor de bufferbekkens, met uitzondering van de brandvijver : • er dienen zacht hellende oevers/taluds toegepast te worden; • er dienen voor de polderstreek typische (half)-natuurlijke vegetaties ontwikkeld te worden. De bufferbekkens en hun oevers dienen op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd te worden; <u>Aanduiding tracé van de waterloop</u> : de Noordwatergang dient behouden te worden en te worden geïntegreerd in deze zone. De oevers kunnen geherprofileerd worden. Er dient een onderhoudszone van minimaal 5 meter langs de Noordwatergang vrijgehouden te worden aan beiden zijden. Deze dient zowel toegankelijk te zijn van langs de Herenweg als langs de Westkapellestraat. Een brugconstructie voor zachte recreatie is toegelaten. Daarnaast dient deze bestemmingszone landschappelijk ingericht te worden, dit maximaal met zowel laag- als hoogstammige streekeigen beplanting. Binnen het groene parklandschap is enkel zacht recreatief medegebruik toegelaten met bijhorende infrastructuur. Het beperkt verhardten van deze zone is toegelaten onder volgende voorwaarden : • enkel i.f.v. zachte recreatie (fiets- en wandelpaden, hengelplaatsen); • enkel met waterdoorlatende materialen Kleinschalige nutinfrastructuur kan bovengronds geplaatst worden voor zover deze zich landschappelijke en architecturaal inkaderen in de omgeving. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten, evenals het plaatsen van nieuwe ondergrondse leidingen.	Hierbij verwijzen we naar de uitgebreide watertoets in bijlage. Het tracé van de huidige beek blijft zoveel mogelijk behouden. Infrastructuur eigen aan een parklandschap: zitbanken, verlichting, paden, speeltuigen, ... Zacht recreatief medegebruik : bijvoorbeeld fiets- en wandelpaden, rustpunten met zitbanken, hengelzones met hengelsteigers. Bijhorende infrastructuur : zitbanken, verlichtingsarmaturen, vuilnisbakken, kustwerken, constructies i.f.v. de hengelplaats. Waterdoorlatende materialen : bijvoorbeeld kleinschalige harde materialen, schelpen, kiezels en hout. Kleinschalige nutinfrastructuur : bijvoorbeeld waterpompen of controleputten en toegangen. Reliëfwijzigingen : ondermeer i.f.v. het creëren van het bufferbekken en het creëren van het parklandschap.
ARTIKEL 3 ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJKE OVERGANG	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 3.1._ Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften	

De gronden aangegeven binnen onderhavige bestemmingszone, zijn bestemd voor de aanleg van een groene zone en gracht en toegangzone tot de bedrijven. Het stapelen van goederen is verboden. De beplanting dient te bestaan uit haag (ligustrum, groene beuk of haagbeuk), inheemse laag- en hoogstammige beplanting en gras. In tegenstelling tot de formele bomenrijen langs de Westkapellestraat, Herenweg en interne ontsluitingswegen, kan hier op meer speelsere wijze bomen worden aangeplant. De verharding binnen deze zone dient : • ter hoogte van de Westkapellestraat : tot een strikt minimum beperkt. Enkel de bestaande toegangen kunnen behouden worden; • ter hoogte van de Herenweg : - o tot een strikt minimum beperkt indien toegang genomen wordt via de interne ontsluitingswegen; - o beperkt tot maximum 60% indien het bedrijf langs de Herenweg wordt ontsloten, een tolerantie is toegelaten in functie van de uitvoerbaarheid van de bedrijfsvoering; Indien afsluitingen ter hoogte van de rooilijn worden geplaatst, kunnen deze enkel bestaan uit poorten of hagen : • poorten ter hoogte van de rooilijn mogen enkel bestaan uit rechthoekige metalen poorten met verticale stijlen in een grijze of zwarte kleur; • hagen hebben een hoogte van maximum 1.50 m; Voornoemd groen en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Deze zone dient uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn.	Interne ontsluitingswegenis : betreft wegenis binnen het plangebied, dus niet de langse wegenis zoals de Westkapellestraat, Herenweg en Kalvekeetdijk. Voor bedrijven die ontsloten worden via de Herenweg moeten we realistisch zijn. Belangrijk is hier meer het groene karakter door te trekken dan wel af te dwingen alles in groen te voorzien hetgeen voor de bedrijfsvoering weinig realistisch is. Uitvoerbaarheid van de bedrijfsvoering : vlotte toegang met specifiek materiaal, bijvoorbeeld machines voor grondonderzoek.
--	---

ARTIKEL 4 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 4.1._ Bestemmingsvoorschriften Deze zone is bestemd voor lokale wegenis met bijhorende infrastructuur en daarbij horende ruimten zoals voetpaden, fietspaden en groenaanplant. Op deze gronden is het verboden afgedankte goederen, afval, wrakken, containers, grondstoffen en verkoopsgoederen te plaatsen. De doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient steeds gewaarborgd te zijn <u>Pijlaanduiding van het tracé openbare wegenis</u> Deze aanduiding geeft aan dat hier de openbare wegenis dient gerealiseerd te worden voor de ontsluiting van de aanliggende zones. Deze wegenis staat in functie van hoofdzakelijk het vrachtverkeer. Deelzone voor pleingeheel met interne ontsluitingsfunctie Deze zone is bestemd voor de aanleg van een pleingeheel met ontsluitingsfunctie. Langs deze wegenis kan geen ontsluiting voorzien worden voor vrachtwagens.	Bijhorende infrastructuur : bijvoorbeeld boven- en ondergrondse nutsleidingen, kunstwerken, straatmeubilair en nutsgebouwtjes. Het tracé is gelegen op verschillende zonegrenzen. Bij het verschuiven van deze zonegrenzen schuift de pijlaanduiding mee (zie artikel 0.6). Een fietspad langs de Hereweg is belangrijk enerzijds voor bewoners van de dorpskern van Westkapelle die in het Walletje werken de mogelijkheid te geven om vlot met de fiets hun werk te kunnen bereiken, anderzijds om op termijn een vlotte verbinding te verkrijgen tussen de dorpskern van Westkapelle, de nieuwe ziekenhuiscampus, de tweede golf en het project Duinenwater.
Artikel 4.2._ Inrichtingsvoorschriften Deze lijninfrastructuur dient vergezeld van een lineaire aanplant van hoogstammig groen. Deelzone voor pleingeheel met interne ontsluitingsfunctie Uniform materiaal- en kleurgebruik dient voorop te staan bij de inrichting van deze deelzone. Door middel van de willekeurige aanplant van hoogstammige bomen dient het geheel een groen accent te krijgen en vrachtwagenverkeer en doorgaand verkeer naar de dorpskern van Westkapelle te ontmoedigen.	