



GEMEENTE KNOKE-HEIST RUP WIJK KALFDUINEN

JUNI 2024

plan.id. 31043_214_00035_00001

**algemeen directeur**

Geert Sanders

coördinator**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)

Katrien Vervaet

datum**aanpassing | fase**

februari/maart '22

finaliseren ontwerp startnota

november '23

finaliseren scopingnota

december '23

finaliseren voorontwerp [i.f.v.](#) plenair overleg

februari '24

finaliseren ontwerp [i.f.v.](#) voorlopige vaststelling GR

juni '24

aanpassen ontwerp [n.a.v.](#) openbaar onderzoek



INHOUD

toelichtingsnota 7

INLEIDING 9

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

AFBAKENING EN SITUERING PLANGEBIED 9

1	situering	9
2	afbakening.....	9

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 10

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

JURIDISCH KADER 15

PLANNINGSKADER 19

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

ALTERNATIEVENONDERZOEK 25

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

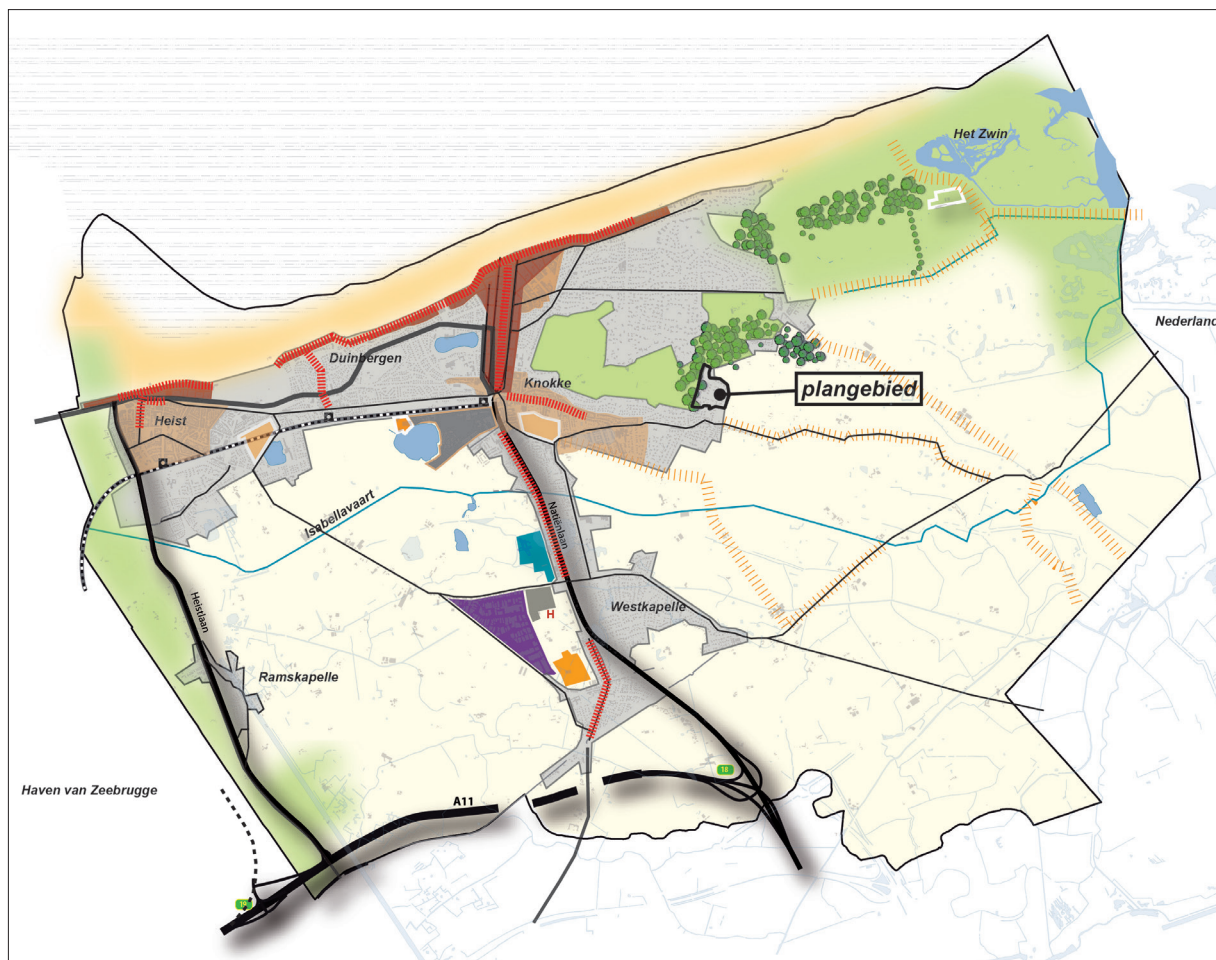
REIKWIJDTE EN DETAILLERING 25

1	reikwijdte	25
---	------------------	----

2	detailleringsgraad	25
KNELPUNTEN		26
GEWENSTE STRUCTUUR - PLANOPZET		26
EFFECTENONDERZOEK		27
1	RVR-toets	27
2	Milieu-effecten	27
MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN		41
1	beplantingsplan.....	41
UITLEG PLANOPBOUW		42
1	zonering.....	42
OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN		43
1	limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.....	43
RUIMTEBALANS		44
REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE		45
VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES		47
1	startnota	47
2	voorontwerp.....	48
3	Ontwerp.....	48
BIJLAGE : INDICATIEVE LIJST INVASIEVE EXOTEN DIE TE MIJDEN ZIJN.		50



TOELICHTINGSNOTA



INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

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

2 doelstelling

2.1 reden tot opmaak / doelstelling

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

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

3 in uitvoering van GRS

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

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

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

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

AFBAKENING EN SITUERING PLANGEBIED

1 situering

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

2 afbakening

Het plangebied wordt afgebakend door :

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

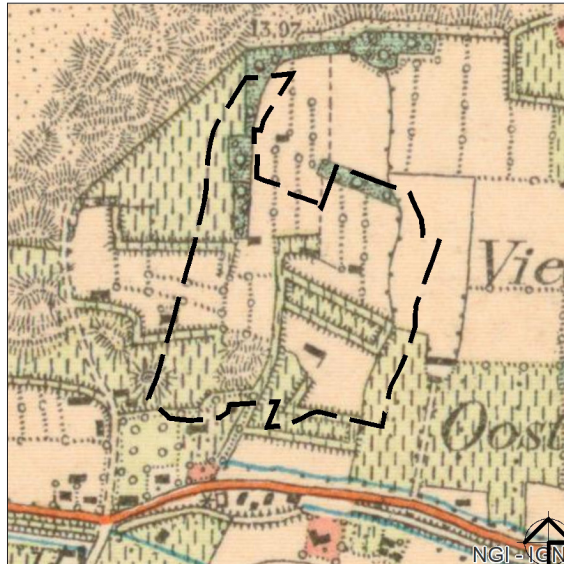
N.a.v. de opmerkingen van het departement Omgeving aangaande de startnota met betrekking tot de noordelijke plancontour, wordt de noordelijke grens uitgebreid tot aan het noordelijk gelegen perceel waar een ééngezinwoning zich bevindt. De contour volgt hierbij maximaal de gewestplanbestemming 'woonpark'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

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 historie



kaart : Ferraris (1771-78)



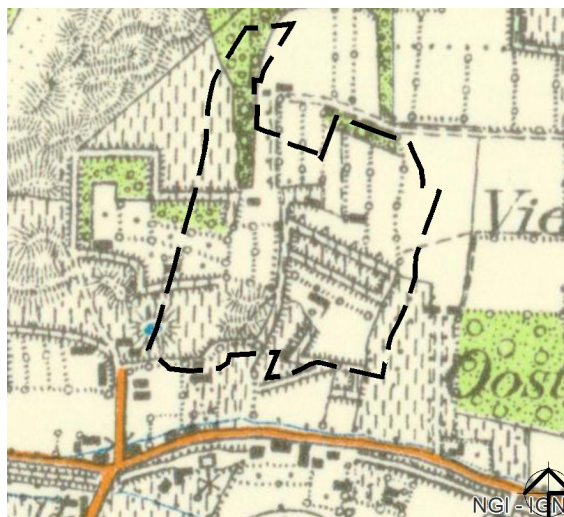
kaart : NGI, 1904



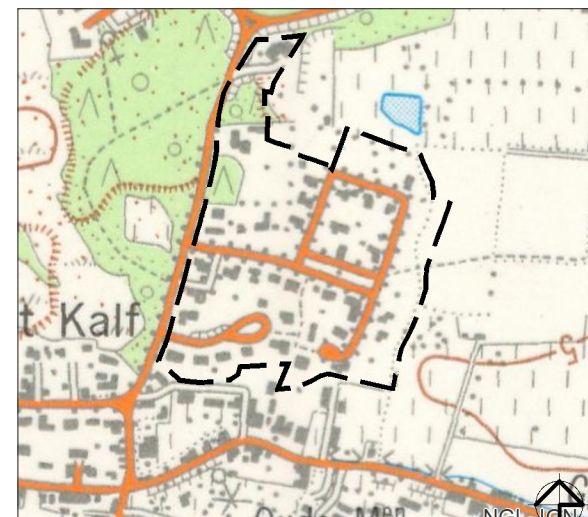
kaart : NGI, 1950



Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed Publieke View Service België, 1873



Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed Publieke View Service NGI, 1939

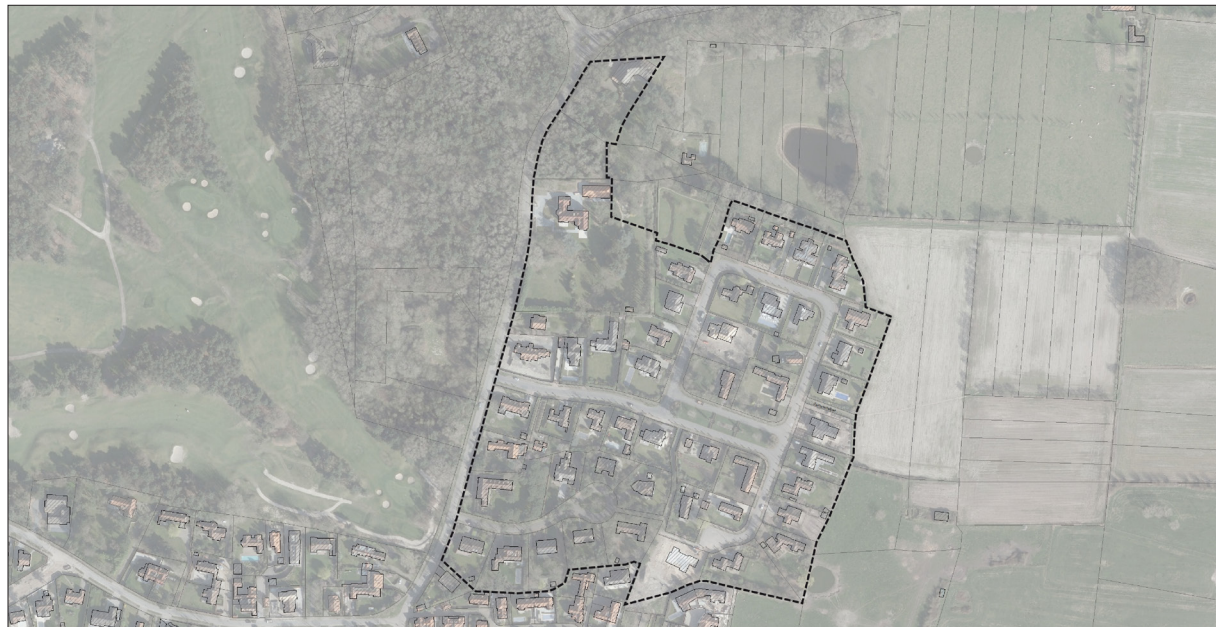
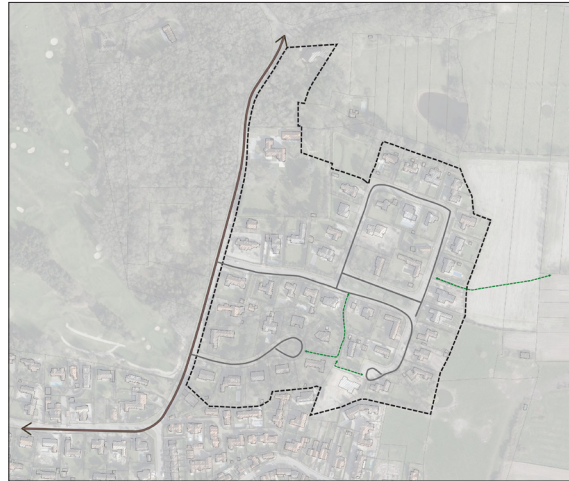


kaart : NGI, 1989

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

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

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



2 bestaande ruimtelijke structuur

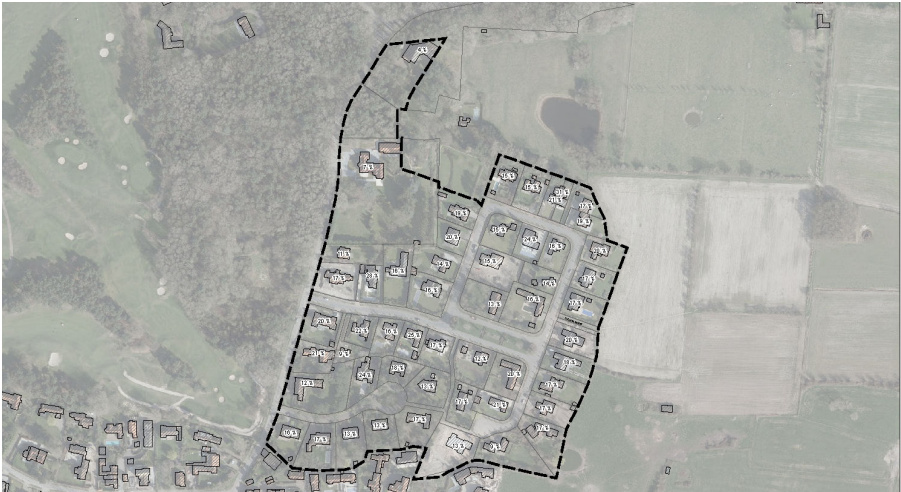
De omgeving wordt gekenmerkt door grotendeels alleenstaande bebouwing bestaande uit ééngezinswoningen, op een 2-tal plaatsen na waar schakelbouw werd toegepast. De verschijningsvorm van de villabebouwing is, door de verschillende bouwstijlen, divers. De ééngezinswoningen bestaan doorgaans uit villa's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

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

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

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

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



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

1	2	3	4
5	6	7	8

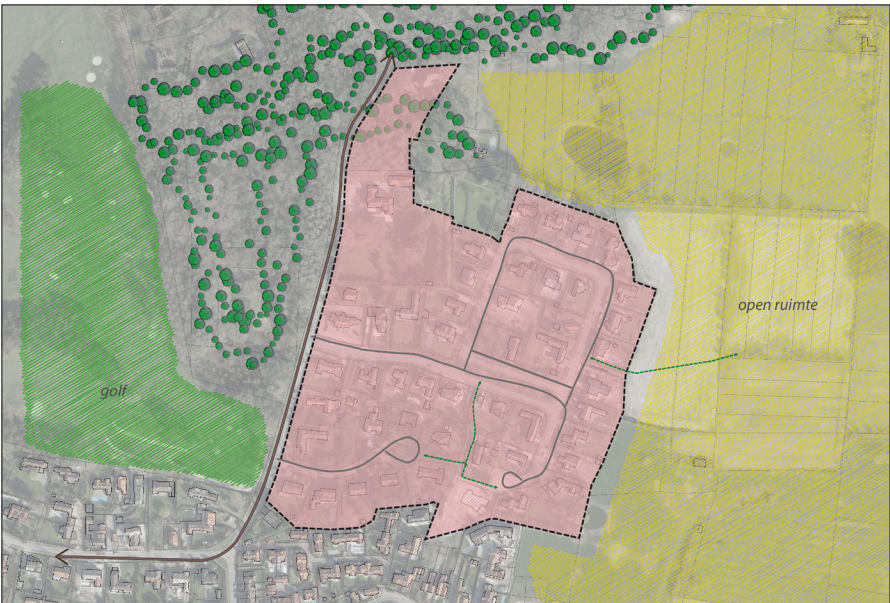
foto 1 - 2 : openbaar domein parkgegeven Kalfduinen;

foto 3 : bebouwing Roggelaan;

foto 4-5-6 : bebouwing Tulpenlaan;

foto 7 : foto t.h.v. Ganzenpad

foto 8 : zachte verbinding vanuit de Tulpenlaan richting Paulusstraat





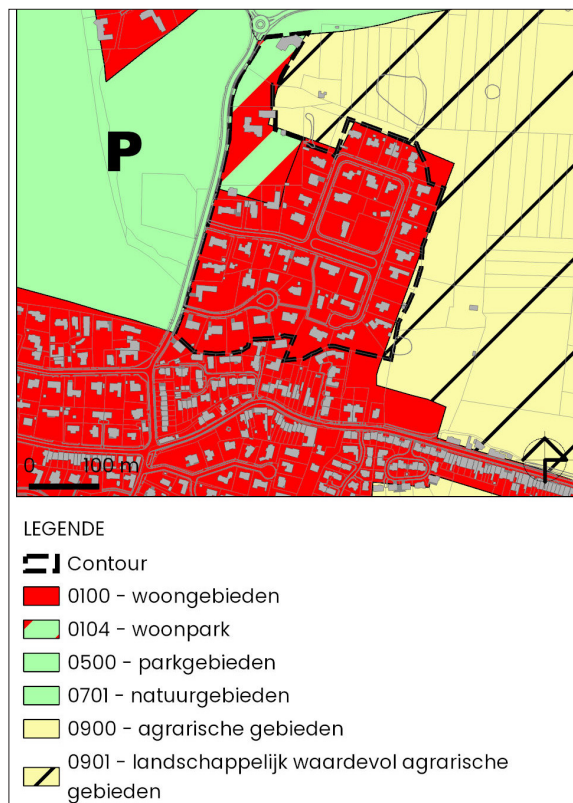
JURIDISCH KADER

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

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

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

2.1 gewestplan



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

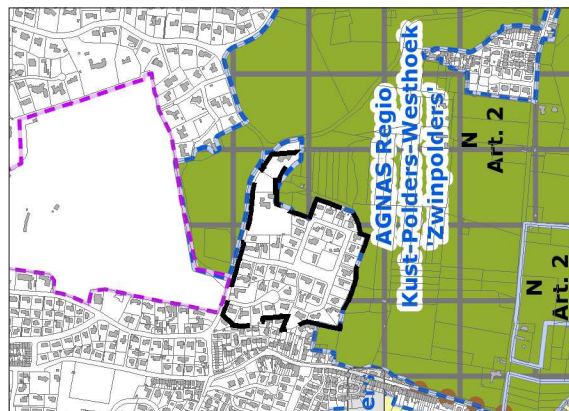
- woonpark.
- woongebied

2.2 RUP's

2.2.1 Gewestelijke en Provinciale RUP'sen

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

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



■ PRUP solitaire vakantiewoningen Brugge - Oostende

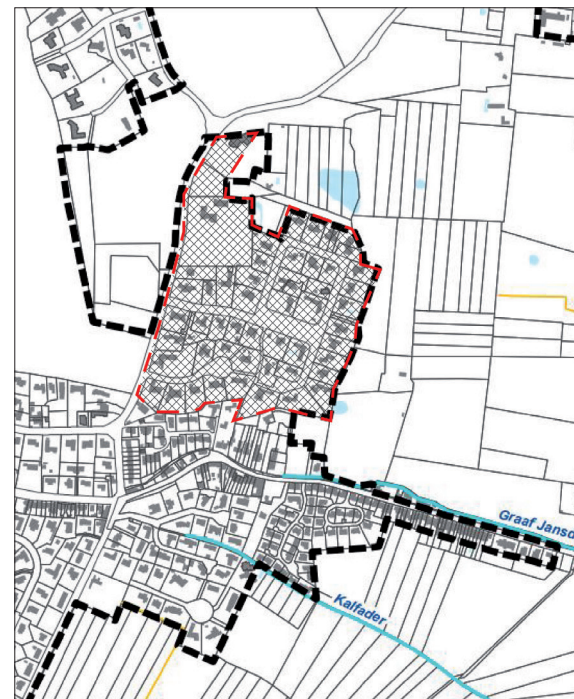
Dit RUP werd goedgekeurd bij ministrieel besluit op 05/06/2015. Het RUP is enkel van toepassing voor zover de bestemming binnen het plangebied ressorteert onder de gebiedscategorie 'landbouw' en is bijgevolg niet van toepassing op onderhavig plangebied.

■ Provinciaal RUP, afbakening kleinstedelijk gebied

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

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

Het volledige plangebied bevindt zich binnen de plan-countour van de afbakeningslijn stedelijk gebied.



2.3 Gemeentelijke RUP's en

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2.4 BPA's

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

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

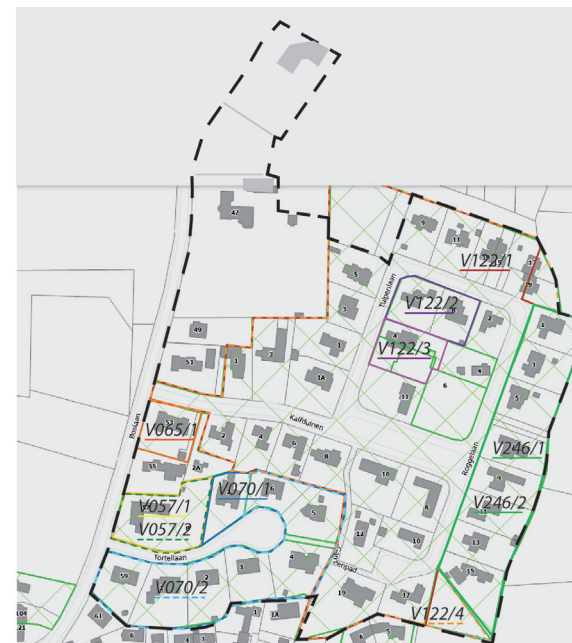
De contour van dit BPA paalt westelijk aan het RUP Wijk Kalfduinen.

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

2.5 Verkavelingen

Het plangebied werd geordend via verkavelingen, meerbepaald :

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



PLANNINGSKADER

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

1 op vlaams niveau

1.1 RSV

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

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

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

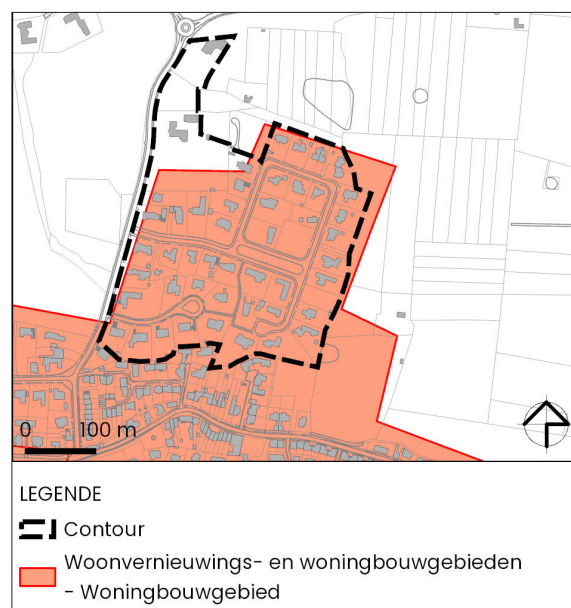
Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Het is een stedelijk netwerk op Vlaams niveau. De rol van dit gebied ligt, gerelateerd op Knokke-Heist, vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling.

Knokke-Heist is binnen het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en is bijgevolg een economisch knooppunt. Het open ruimtegebied ten zuiden van het stedelijk gebied is geselecteerd als samenhangend open ruimtegebied.

1.2 woningbouw- en woonvernieuwingsgebied

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

Er zijn geen bijzondere gebieden aangeduid binnen het plangebied.



1.3 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

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

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

1.3.1 Volgende strategische doelstellingen zijn relevant voor het plangebied :

■ Terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag

Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare.

Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.

■ Netwerk van groenblauwe aders

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

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

■ Palet van leefomgevingen

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

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

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

1.3.2 Relevante ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

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

Het verhogen van het ruimtelijk rendement moet de leefkwaliteit zoveel mogelijk verhogen en zeker niet aantasten. Rendementsverhogingen gaan gepaard met het verhogen van de klimaatbestendigheid van het ruimtebeslag, bijvoorbeeld via groenblauwe dooradering en het voorzien in hernieuwbare energie. Het aandeel van verharding, ook binnen het ruimtebeslag, moet beperkt blijven.

Ruimtelijk rendement vereist lokaal maatwerk en motivering van de gemaakte keuzes. Zowel op perceelsniveau als voor grotere gebieden is maatwerk aan de orde.

- **Garanderen van ruimtelijke kwaliteit**

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

- **Aandacht voor het landschap**

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

2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

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

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

De belangrijkste wijzigingen die werden doorgevoerd zijn :

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

Deze herziening heeft **geen** invloed op het plangebied.

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

Knokke-Heist wordt op het Vlaams niveau geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch - recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden, waaronder Knokke-Heist. Hierbij dient de kustgebonden toeristisch - recreatieve ontwikkelingen verder te worden geconcentreerd in de bestaande toeristische centra. In het plangebied en in de onmiddellijke omgeving hiervan werden op provinciaal niveau de volgende selecties doorgevoerd :

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Provinciaal ruimtelijk beleidsplan

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

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

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

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

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

De 12 strategieën :

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

- hergebruiken van ruimte en grondstoffen

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

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

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

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

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

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

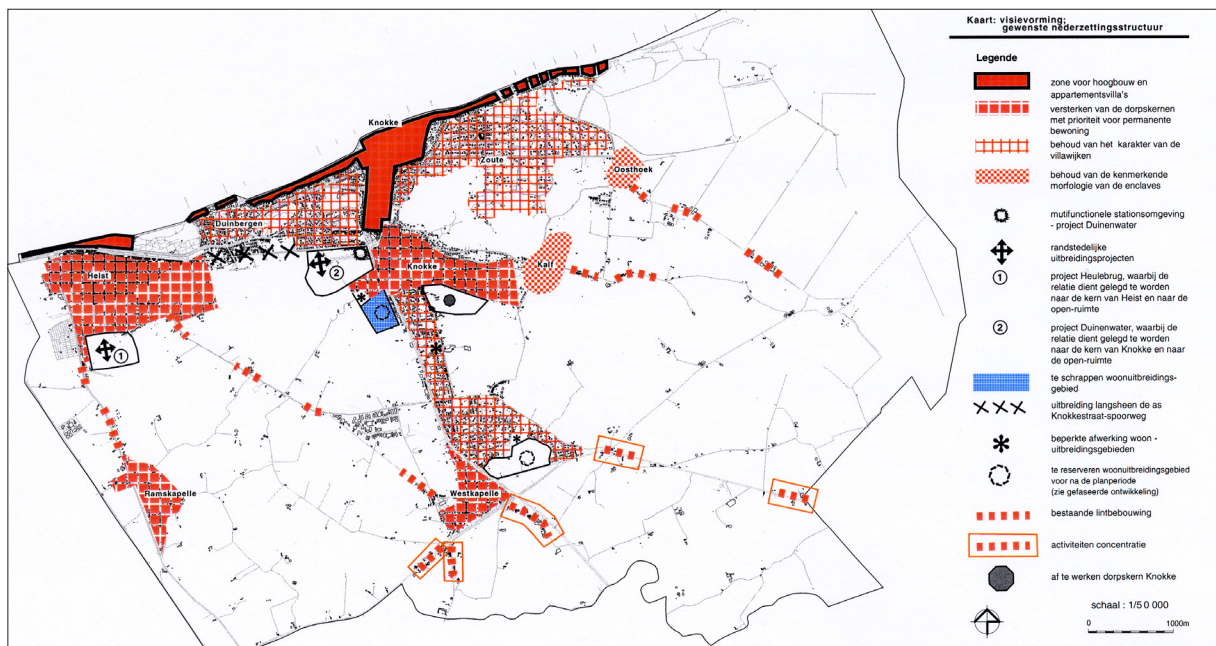
Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied

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

■ Ruimtelijke concepten: de driehoekstructuur als globaal ruimtelijk model

Op pagina 16 : differentiatie van het stedelijk landschap

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



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

■ Gewenste nederzettingsstructuur, p. 40

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

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

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



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

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

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

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

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

3.2 Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte

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

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

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

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

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

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

- Compacte stad, aspect ruimtelijke rendementsverhoging

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

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

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

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

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

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

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

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

ALTERNATIEVENONDERZOEK

1 nulalternatief

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

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

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

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

2 locatiealternatief

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

3 inrichtingsalternatieven en programma-varianten

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

REIKWIJDTE EN DETAILLERING

1 reikwijdte

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

2 detailleringsgraad

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

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

KNELPUNTEN

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

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

GEWENSTE STRUCTUUR - PLANOPZET

Krijtlijnen :

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

Om het behoud van eengezinswoningen en de kleinschaligheid te garanderen is de omvorming naar meergezinswoningen niet toegelaten en dient het bestaande laagdynamisch karakter van het gebied, nl. alleenstaande bebouwing op relatief grote percelen met een beperkte bebouwingsgraad gehandhaafd te blijven. In functie van bovenstaande is in die zin een verdere versnippering en verdichting, door bv. het oprichten van dubbelwoningen en/of het verder opsplitsen van loten binnen het plangebied niet wenselijk.

Bedoeling binnen het RUP is dan ook om :

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

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

- de (gerealiseerde) verkavelingen binnen het plangebied op te heffen.

EFFECTENONDERZOEK

1 RVR-toets

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

2 Milieu-effecten

2.1 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

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

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

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

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

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

- Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een stadsontwikkelingsproject opgenomen in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP regelt het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is ± 10 ha 56a 78 ca en het houdt een kleine wijziging in (er worden voorschriften geformuleerd

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

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

conclusie:

Het RUP valt onder de screeningsplicht.

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

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

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

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

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

Ingreepeffectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd	mens gezondheid	mens ruimt. aspecten	lucht + klimaat	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water + klimaat	geur	land-schap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	Opp (m ²) Duur												
Aanlegfase													
slechts heel beperkte splitsing mogelijk i.f.v. realisatie van bijkomende woningen	tijdelijk	N	N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
Exploitatiefase													
functioneren plan-gebied als woon-gebied	Permanent	N	N	N*	N*	N	N	N*	N	N	N*	N	N
N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag													

2.2.1 de ruimtelijke ordening

referentie

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

beschrijving effect

Het plangebied bestaat uitsluitend uit een open morfologie (alleenstaande bebouwing) met kenmerkende typologie (riante karaktervolle villa's). De perceelsstructuur kenmerkt zich door grotere percelen in zeer groene omgeving. Er is geen verschil tussen de feitelijke toestand (wonen) en de planologische toestand (woongebied / woonpark).

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

plangeïntegreerde maatregelen

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

conclusie

De huidige situatie binnen het plangebied, nl. het

residentieel karakter brengt momenteel geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee. Het is de bedoeling om enkel ontwikkelingen toe te staan die liggen in de lijn van de bestaande toestand. Dus geen aanzienlijk effect.

2.2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

referentie

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

- de omgeving van het Fort Isabella en de Nieuwe Watergang (niet behorende tot het plangebied, maar in de omgeving) werd opgenomen als stimulansgebied i.f.v. kleine landschapselementen.

beschrijving effect

- Het plangebied is nagenoeg volledig bebouwd, het ligt in een residentieel bebouwde omgeving en de bestaande natuurwaarden binnen het plangebied zijn gering. Het RUP beoogt geen nieuwe ontwikkelingen die los staan van de eigenheid van het gebied.
- Het plangebied ligt evenwel in de onmiddellijke omgeving van het Habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermording en Zwin'.
- Het plan legt een verbod op voor het splitsen van percelen. Voor nieuwe bebouwing kan mogelijks bemaling noodzakelijk zijn.

plangeïntegreerde maatregelen

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

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

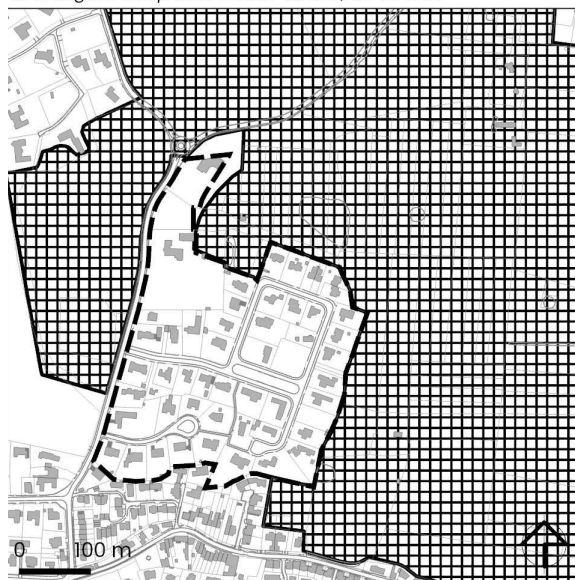
Een eventuele bronbemaling moet steeds het voorwerp uitmaken van een melding of verguningsaanvraag.

conclusie

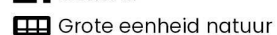
In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan. Indien een be-

VEN EN IVON

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



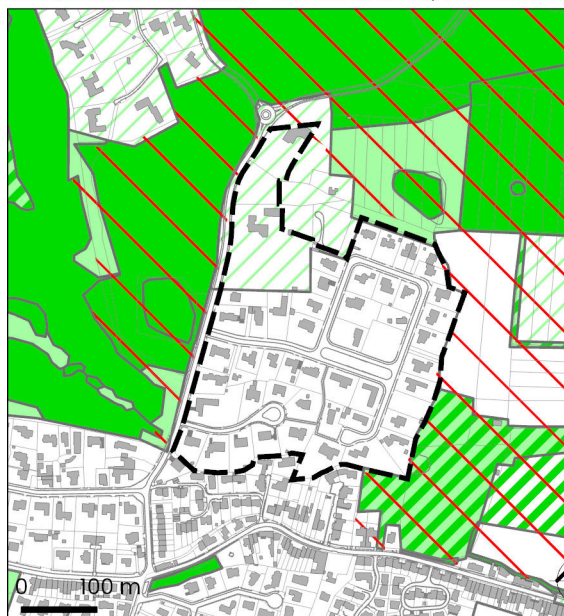
LEGENDE

-  Contour
-  Grote eenheid natuur

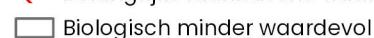
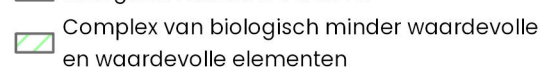
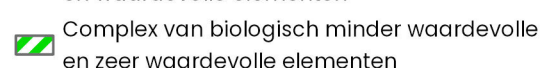
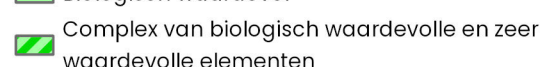
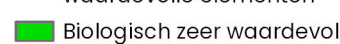
maling noodzakelijk is, moeten de nodige maatregelen genomen worden om de effecten op de waardevolle natuur in de omgeving (verdroging) te voorkomen of te beperken.

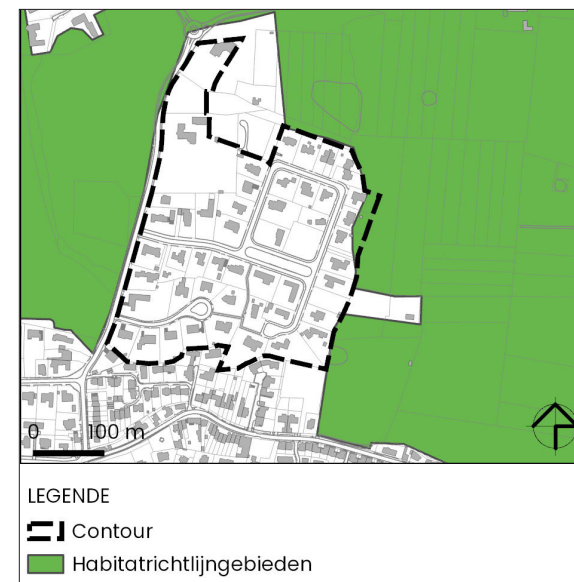
BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART EN NATURA 2000

bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, toestand 2020

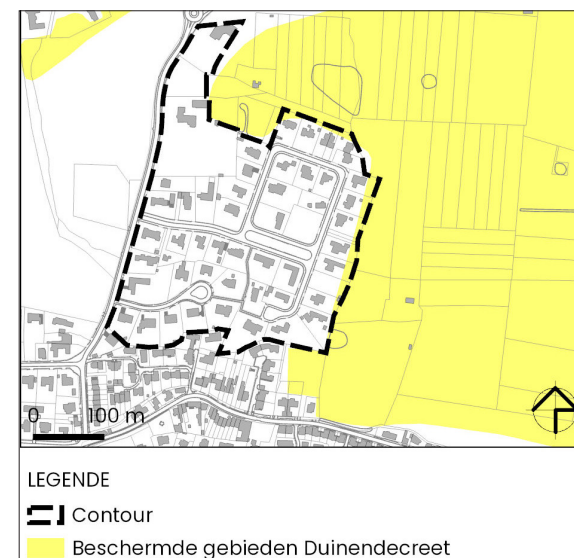


LEGENDE

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



kaart : vogel- en habitatrichtlijngebieden



kaart : duinendecreet

2.2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

referentie

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

beschrijving effect

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

plangeïntegreerde maatregelen

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

conclusie

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

2.2.4 de bodem

referentie

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

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

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

beschrijving van het effect

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

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

Het doel van het RUP is om een verbod op te leggen voor het splitsen van percelen en/of het omvormen naar dubbelwoningen.

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

plangeïntegreerde maatregelen

Het plan zal grotendeels bestemd worden i.f.v. woon-
gebied en biedt geen kader voor de oprichting van
bedrijven die niet in samenhang zijn met het omlig-
gende woonweefsel.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De ingedeelde inrichtingen en activiteiten moeten vol-
doen aan de Vlarem-wetgeving. Deze wetgeving legt
een aantal maatregelen ter voorkoming van bodem-
verontreiniging op.

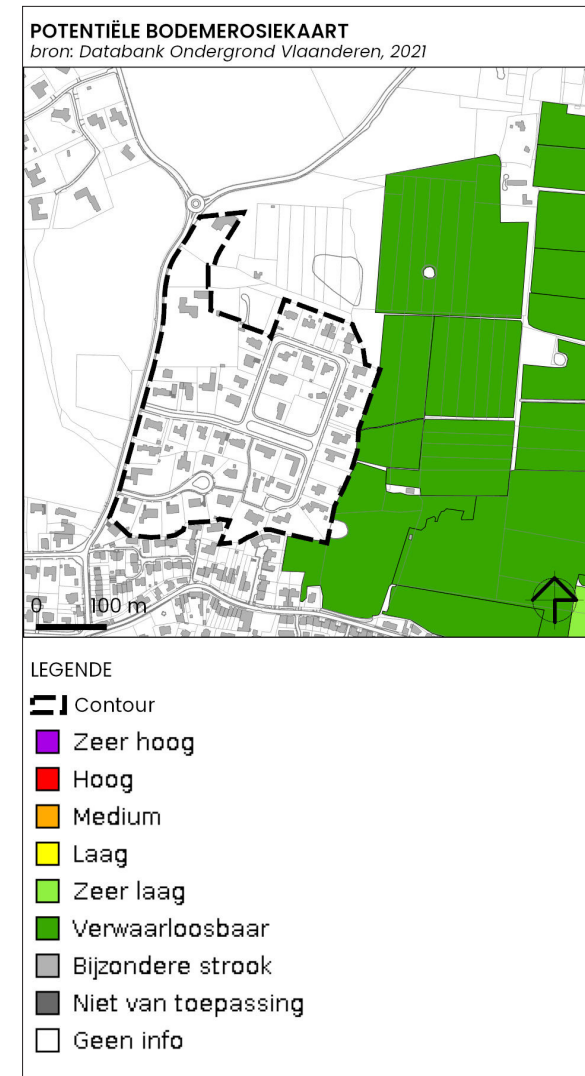
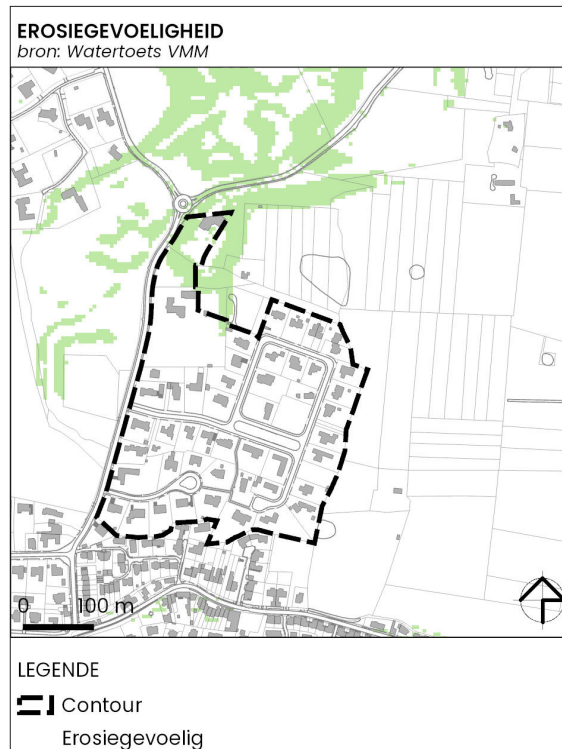
Inrichtingen die Vlarebo-activiteiten uitoefenen, zijn
verplicht periodiek de toestand van de bodem op te
volgen door staalnames en analyses.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening he-
melwater bepaalt dat hemelwater dat op constructies
en verhardingen terechtkomt in eerste instantie nut-
tig moet gebruikt worden en als dit niet mogelijk is ter
plaatse moet geïnfiltreerd worden of als laatste keuze
gebufferd en vertraagd worden afgevoerd. Alle nieuwe
constructies en verhardingen moeten hieraan vol-
doen. Dit kan de verdroging van de bodem enigszins
beperken.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

conclusie

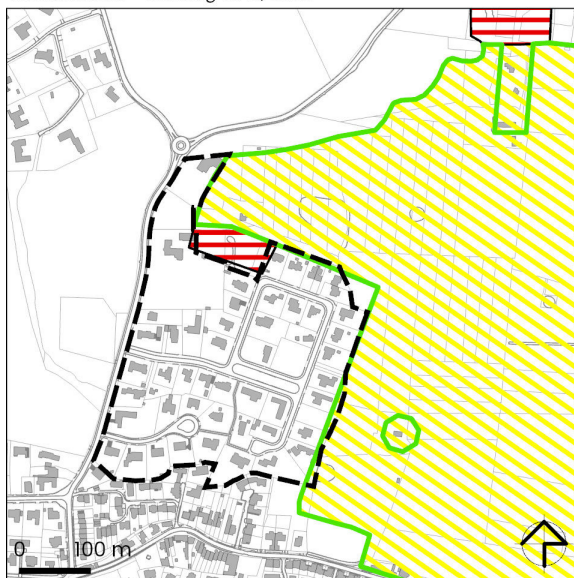
- geen aanzienlijke effecten



kaart : infiltratiegevoelige gebieden, bron GisWest - geoloket
- watertoets

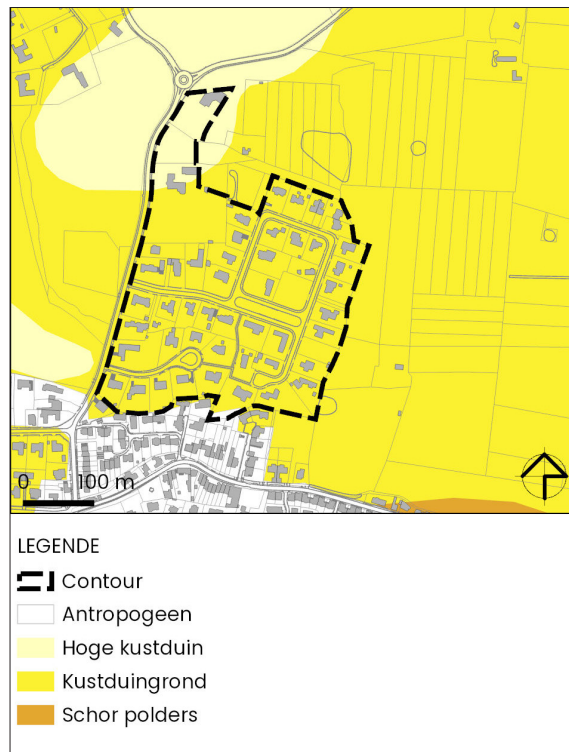
GAS-KAART

bron: AMINAL - afdeling land, 2002



LEGENDE

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



LEGENDE

- Contour
- Antropogeen
- Hoge kustduin
- Kustduingrond
- Schor polders

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

2.2.5 het water

referentie

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

overstromingskaarten:

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

watertoetskaarten:

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

signaalgebieden:

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

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

verziltingskaart:

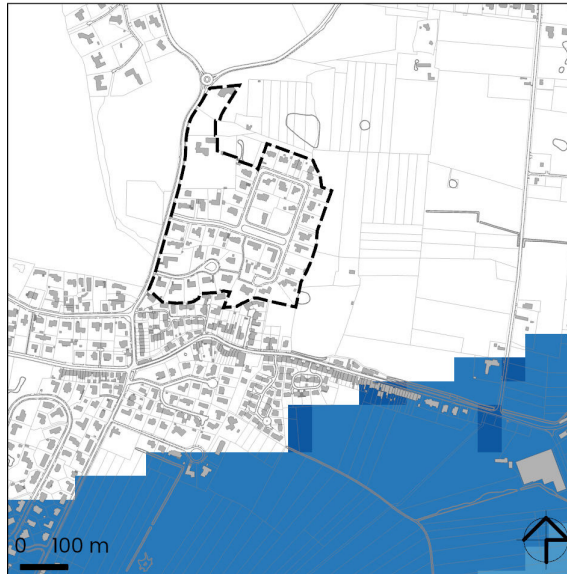
Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

overstromingsrichtlijnkaarten

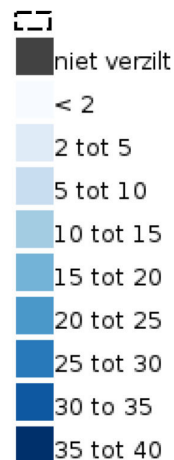
- huidig klimaat: Het plangebied is niet ingekleurd op de kaarten met pluviale overstromingen (overstromingsgevaar ten gevolge van hevige regenbuien volgens 3 scenario's : kleine, middelgrote en grote kans) en kent dus op vandaag de dag weinig waterproblemen bij regenweer. Het plangebied kent ook geen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

Het plangebied is eveneens niet aangeduid op de overstromingsgebieden fluviaal.

VERZILTINGSKAART
bron: VMM, 2014-2017



LEGENDE



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

beschrijving effect

- Het gebied is in het woongebied volledig volgebouwd en continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw. Nieuwe ontwikkelingen zijn enkel mogelijk binnen het bestaand bebouwd weefsel i.f.v. nieuwbouw en verbouwingen. Binnen het plangebied is er nog slechts één onbebouwd perceel, waarvan de omgevingsvergunning werd afgeleverd en de bouwwerken reeds gestart zijn.
- Door de aanleg van bijkomende verhardingen zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.
- Het doel van het RUP is om een verbod op te leggen voor het splitsen van percelen en/of omvorming naar dubbelwoningen. Hierdoor zijn bijkomende bebouwing en/of verhardingen beperkt.
- Er moeten geen grotere hoeveelheden afvalwater of meer verontreinigd afvalwater verwacht worden dan bij een autonome evolutie van het gebied.
- Er moet geen grotere afvoer van hemelwater verwacht worden dan indien het gebied autonoom zou evolueren.

plangeïntegreerde maatregelen

- Via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is vandaag de dag reeds bepaald dat een bemalingsstudie aan de bouwaanvraag toegevoegd moet worden bij het bouwen van meer dan 1 ondergrondse bouwlaag.
- In de voorschriften van het RUP zal het aantal ondergrondse bouwlagen beperkt worden tot maximaal één. In de stedenbouwkundige verordening wordt reeds opgenomen dat 'het bemalingswater zo beperkt mogelijk dient gehouden te worden en waar mogelijk moet re-infiltratie toegepast worden'.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

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

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

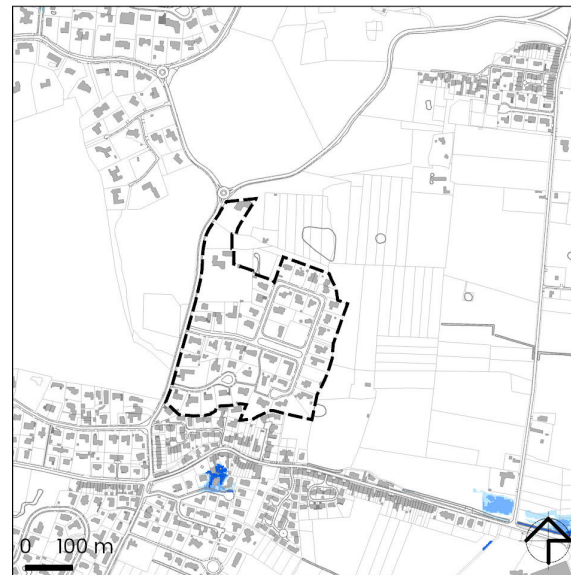
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren. Indien er toch ondergrondse constructies zouden gebouwd worden met een diepte van meer dan 5 m of een

horizontale lengte van meer dan 100 m dan zal er advies gevraagd worden bij de bevoegde instantie.

conclusie

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

OVERSTROOMBAAR GEBIED huidig klimaat(PLU)
bron:



LEGENDE

-
-
- grote kans
- middelgrote kans
- kleine kans



kaart : NOG-gebieden

2.2.6 de atmosfeer en de klimatologische factoren

referentie

- Het plangebied is gesitueerd aan de kust en nagenoeg volledig ontwikkeld. Het gebied is momenteel in gebruik als wonen onder de vorm van laagchalige residentiële bebouwing.
- Het geoloket VMM advisering RUP-thema Lucht geeft volgende waarden voor het plangebied (gemiddelden 2022):
 - Het PM_{2,5}-jaargemiddelde bedraagt tussen de 10,6-12,5 µg/m³.
 - Het PM₁₀-jaargemiddelde bedraagt 16 -20 µg/m³
 - Het NO₂-jaargemiddelde bedraagt tussen 11-15 µg/m³.
 - Het jaargemiddelde gehalte aan black carbon bedraagt hoofdzakelijk tussen 0,61-0,80 µg/m³,
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

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

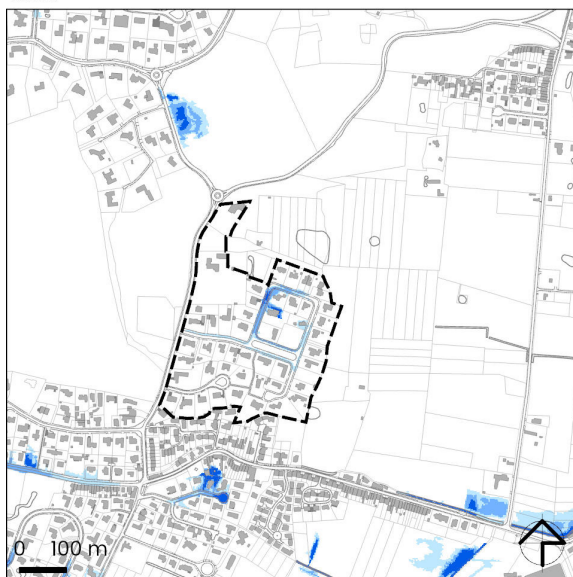
- In het plangebied zijn er geen kwetsbare instellingen (kinderopvang, onderwijs of ziekenhuis) gevestigd.
- Het aantal hittegolfdagen in de gemeente Knokke-Heist zal stijgen van 3 in het huidige klimaat naar 13 in het hoog impact klimaatscenario in 2050 en 41 in het hoog impact klimaatscenario 2100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

- Het aantal droge dagen per jaar (meteorologisch) in de gemeente zal stijgen van 173 in het huidige klimaat naar 207 in het hoog impact klimaatscenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 172 naar 207) en 236 in 2100.
- In het toekomstige klimaat zal er in de zomer (juni-september) minder neerslag vallen dan in het huidige klimaat. In de wintermaanden zal er meer neerslag vallen dan in het huidige klimaat. De totale hoeveelheid neerslag per jaar in Knokke-Heist zal stijgen van 834 mm/j naar 943 mm/j in 2050 en naar 1052 mm/j in 2100. De totale winterneerslag (december-februari) in Knokke-Heist zal stijgen van 254 mm/j naar 270 mm/j in 2050 en tot 327 mm/j in 2100.
- Het aantal droogtedagen (hydrologisch) in de gemeente zal toenemen van 18 dagen per jaar in het huidige klimaat naar 29 per jaar in het hoog impact klimaat scenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 18 naar 32 dagen) en 59 in 2100.
- De gemiddelde zomertemperatuur in de gemeente zal toenemen van 16.4 °C in het huidige klimaat naar ca.20.8 °C in het hoog impact klimaat scenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 16,9 °C naar 21,3 °C).
- De gemiddelde wintertemperatuur in de gemeente zal toenemen van ca. 3.7°C in het huidige klimaat naar ca. 6.6 °C in het hoog impact klimaat scenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 3,2 °C naar 6,1 °C)

beschrijving effect

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

OVERSTROOMBAAR GEBIED toekomstig klimaat(PLU)
bron:



LEGENDE

-
- grote kans
- middelgrote kans
- kleine kans

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

- Luchtverontreiniging door de wagens van de bewoners/ tweede verblijvers/bezoekers. Het plan-gebied is bijna volledig gerealiseerd. Er worden nagenoeg geen bijkomende woongelegenheden met bijkomende wagens verwacht. Door de voorschriften i.f.v. behoud laag dense typologie zal dit effect zelfs minder zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied.
- Het doel van het plan, nl. het open en groen karakter van het gebied bewaren, zal bijdragen om de effecten van de klimaatverandering (hitte in de zomer en meer intensieve regenval in de winter) op te vangen.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

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

conclusie

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

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

2.2.7 het geluid

referentie

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

beschrijving effect

Tijdelijke geluidshinder bij mogelijk bouwen, verbouwen, herbouwen, uitbreiden van ééngezinswoningen. Het doel van het RUP is om een verbod op te leggen voor het splitsen van percelen en/of omvorming naar dubbelwoningen.

Deze zal dus geen aanleiding geven tot bijkomende mobiliteit. Er kan aangenomen worden dat er minder mobiliteit zal zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied, waarbij meer percelen zullen geplitst worden;

conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

2.2.8 het licht

referentie

Het plangebied is momenteel in hoofdzaak in gebruik als woongebied.

beschrijving effect

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

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- keuze goede armaturen
- Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals

sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen.

conclusie

geen aanzienlijk effect

2.2.9 de stoffelijke goederen

referentie

Het plangebied is hoofdzakelijk in gebruik als woongebied.

beschrijving effect

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

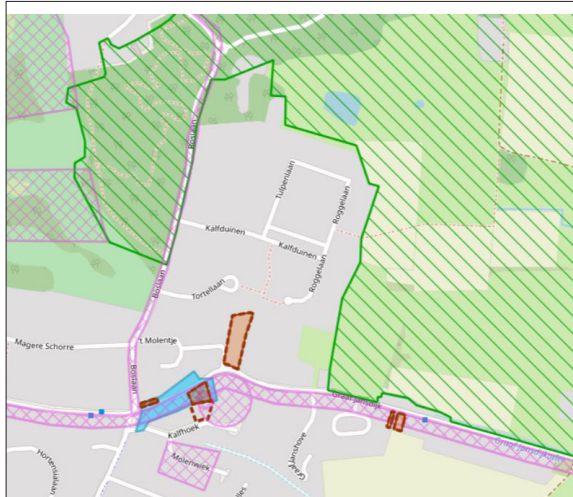
conclusie

geen aanzienlijk effect

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

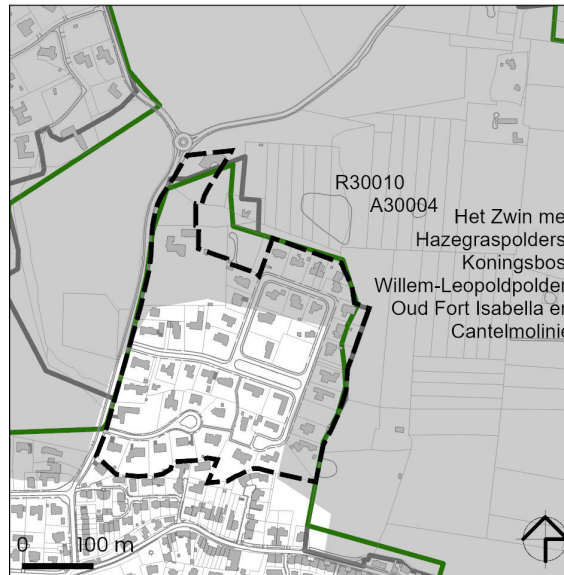
referentie

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



kaart : Overzichtskaart CAI, bron geoloket Agentschap
Onroerend Erfgoed

- Er bevinden zich geen panden in het plangebied welke vastgesteld zijn op de lijst van het onroerend erfgoed.
- Archeologie: De CAI vermeldt in het plangebied en in de omgeving van het plangebied volgende aspecten :
 - antropogeen reliëfverschil : een deel van de Graafjansdijk, ten zuiden van het plangebied, periode Middeleeuwen
 - lijnelement samenvallend met de Boslaan (westelijke grens plangebied), periode Nieuwe Tijd
 - Monumentaal reliëf, de Kalfmolen, periode Nieuwe Tijd
 - Molenschaart, dijkbreuk van de Graaf Jansdijk die aanwezig zou geweest zijn in de periodes 1170-1425 en 1660-1800.



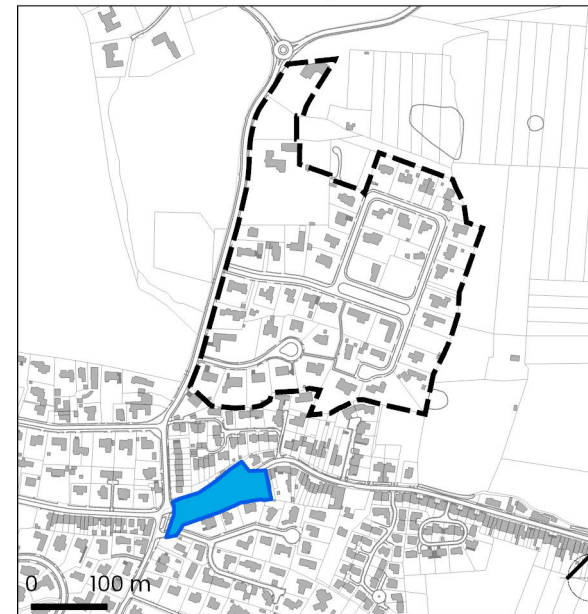
LEGENDE

-  Contour
-  Ankerplaats
-  Relict
-  Relictzone

De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, 08-08-2016



LEGENDE

- Beschermdde stads- en dorpsgezichten
■ Beschermdde monumenten
■ Contour

beschrijving effect

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

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

plangeïntegreerde maatregelen

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

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De wetgeving die van toepassing is op het archeologisch erfgoed moet nageleefd worden.

conclusie

geen aanzienlijke effecten

referentie

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

beschrijving effect

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

conclusie

geen aanzienlijke effecten

2.2.11 de mobiliteit

referentie

bestaande ontsluitingswegen

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

openbaar vervoer

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

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

atlas der buurtwegen :

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

beschrijving effect

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

plangeïntegreerde maatregelen

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

conclusie

geen effect.

2.2.12 de gezondheid en de veiligheid van de mens

referentie

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



kaart : atlas der buurtwegen

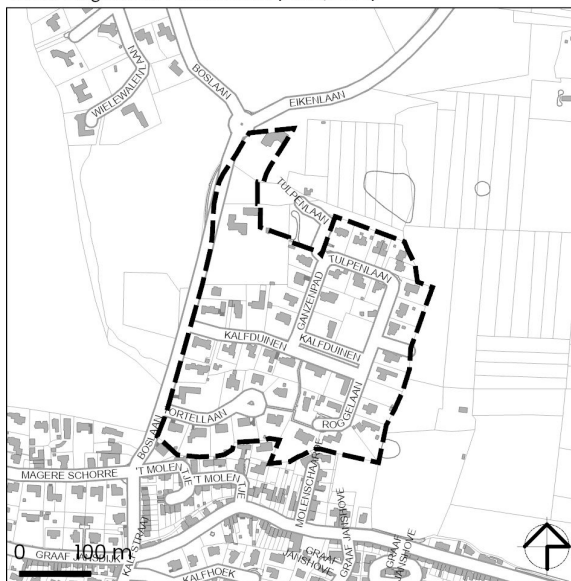
beschrijving effect

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

conclusie

- In de omgeving van het RUP liggen geen Seveso-bedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.
- Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet

WEGENKAART NAVSTREETS bron: Wegenkaart Navstreets (AGIV, 2014)



LEGENDE

- Contour
- Type 3

blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.

- De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

2.2.13 de samenhang tussen de genoemde factoren

conclusie

geen aanzienlijk effect

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

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

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

Het betreft een residentieel woonweefsel in de gemeente Knokke-Heist. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ± 10 ha 56a 78 ca. Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

1 beplantingsplan

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

2 ...

UITLEG PLANOPBOUW

Uitgaande van de gewenste structuur, het planopzet en de inrichtingsprincipes voor de diverse onderdelen van het plangebied omvat het grafisch plan diverse bestemmingsgebieden.

Voor elk van deze gebieden worden naast de categorie van gebiedsaanduiding de belangrijkste bestemmings-, inrichtings- en/of beheervoorschriften aangegeven.

1 zonering

Volgende bestemmingszones, naast de algemene bepalingen (artikel 0), worden in onderhavig plangebied onderscheiden :

- Artikel 1 : zone voor eengezinswoningen;
- Artikel 2 : zone voor openbare wegenis en paden.

■ Artikel 0 : begrippen, algemene - en specifieke bepalingen

Naast een verklaring van de gehanteerde begrippen (eengezinswoningen, dubbelwoning, tuinzone, bezetting, vakantiewoning,...) worden in de algemene bepalingen voorschriften opgenomen rond ruimtelijke kwaliteit en bestaande gebouwen en constructies strijdig met de voorschriften.

■ Artikel 1 : zone voor eengezinswoningen;

De volledige plancontour, behoudens de wegenis, heeft betrekking op deze bestemmingszone. In deze zone wordt de bestemming als eengezinswoning vastgelegd en worden inrichtingsvoorschriften opgenomen i.f.v. behoud typologie en behoud aanwezige groenstructuur.

■ Artikel 2 : zone voor openbare wegenis en paden

Dit omvat de bestaande wegenis binnen het plangebied, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen de openbare wegenis type hoofdas en openbare wegenis type paden.

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

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

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven binnen de begrenzing van het plangebied:

■ gewestplan

De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 07/04/77 en latere wijzigingen, zijnde de voorschriften van woon(park)gebied.

■ verkavelingen

Volgende goedgekeurde geldende verkavelingsvergunningen en latere wijzigingen worden, voor die delen gelegen binnen het plangebied, opgeheven bij de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan :

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

RUIMTEBALANS

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds. De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- een RUP;
- het gewestplan;
- een BPA (of APA).

Aangezien de bronbestemmingen wordt bepaald door het gewestplan gelden de categorieën van gebiedsaanduiding, zoals bepaald in VCRO art. 7.4.13.

De afbakening van de bestemmingsgebieden op het gewestplan gebeurde evenwel op een basiskaart (NGI) van de jaren '70, op schaal 1/10.000, waardoor de terrein- en perceelsgegevens van een totaal ander detailleringsniveau zijn dan de zeer actuele en gedetailleerde basiskaart, waarop het RUP wordt opge- maakt.

bestemming gewestplan : woon(park) -> categorie wonen

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP.

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP, waarbij enkel bij wijziging oppervlaktes worden vermeld. (tabel).

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
Artikel 2 : zone voor eengezinswoningen		wonen	x									
Artikel 3 : zone voor openbare wegenis en paden		wonen	x									

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

In artikel 2.2.2., §1, 1^{ste} lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planbaten en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP (de bronbestemming), te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien (de doelbestemming).

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens inzake planschade, planbaten en compensaties, houdt ook het in aanmerking komen voor planschade verband met een vergelijking van bestemmingen.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

De bestemmingsvoorschriften worden omgezet naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding cf. resp. VCRO art. 2.2.3 § 2 voor RUP's en art. 7.4.13 voor gewestplannen.

Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het bestaande BPA of RUP enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking

kunnen komen voor planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijks aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

1.1 planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de VCRO kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen of andere cf. art. 4.2.1. vergunningplichtige handelingen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

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

1.2 planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot dergelijke planbatenheffing:

1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet gronden pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingscategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt. Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspcelen'. Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet gronden pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingscategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES

1 startnota

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies op de startnota:

instantie	advies
Departement Omgeving	☒
Deputatie van West-Vlaanderen	☒
Gecoro	
Agentschap Onroerend Erfgoed (4)	☒
Departement Landbouw en Visserij (5)	☒
Agentschap voor Natuur en Bos (6)	☒
Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust (7)	☒
Ovam (8)	☒
Vlaams Energieagentschap	
Fluxis	
Elia	
Fluvius (Eandis)	

1.1 overzicht van adviezen en inspraakreacties

Binnen de tabellen in de scopingsnota werd geduid hoe met deze adviezen en inspraakreacties zal worden omgegaan:

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

1.1.1 adviezen

Beknopt overzicht advies.

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

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

1.1.2 inspraakreacties

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

2 voorontwerp

2.1 bespreking adviezen en bijhorende aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering i.f.v. voorlopige vaststelling gemeenteraad

Het plenair overleg had plaats op 30/01/2023. Voor de gedetailleerde bespreking, zie verslag plenaire vergadering.

overzicht adviezen en aanpassingen naar ontwerp :

- Advies Departement Omgeving :
Het advies van het Departement is gunstig. Er werd enkel een opmerking gemaakt betreffende de “ge-kruiste arcering” op het grafisch plan.
Dit blijkt een louter technisch gegeven (specifieke aanduiding op het GRB). Dit onderscheid in aanduiding is verwarrend en werd bijgevolg grafisch aangepast.
- Advies Onroerend Erfgoed
geen advies
- Advies Departement Landbouw en Zeevisserij
Het advies van het Departement is gunstig, zonder opmerkingen.
- Advies Agentschap Natuur en Bos
Het advies is gunstig, met een aantal opmerkingen (vanwege ligging vlakbij habitatrichtlijn- en VEN-gebied)
 - In de toelichtingsnota wordt gezegd dat een eventuele bronbemaling steeds het voorwerp moet uitmaken van een melding- of vergunningsaanvraag. In de stedenbouwkundige voorschriften staat hierover niets vermeld. Graag dit meenemen in de toelichtende kolom bij bv. art. 2.9 Ondergrondse constructies.
- > dit werd verder toelichtend geduid in de voorschriften.
- Terreinaanleg en afsluitingen: er wordt vermeld om te werken met streekeigen bomen. Ook inzake lagere beplanting dient maximaal gebruikt te worden gemaakt van streekeigen soorten. Het aanplanten van niet-invasieve exoten vlakbij de woning is in principe geen probleem. Het Agentschap Natuur en Bos raadt aan om duidelijk in de voorschriften op te nemen dat invasieve exoten niet kunnen aangeplant worden. Een indicatieve lijst met invasieve exoten werd toegevoegd aan het advies.
-> dit werd aangepast in de voorschriften, een indicatief overzicht van invasieve exoten werd toegevoegd als bijlage.
- Advies OVAM
Geen bijkomend advies in vergelijking met het advies van de startnota. Er worden een aantal algemene aandachtspunten meegegeven.
- Advies Vlaams Energieagentschap
Het advies is gunstig, zonder opmerkingen.
- Advies Fluxys
Het advies van het is gunstig. Er bevinden zich geen leidingen binnen het plangebied.
- Advies Elia
Het advies van het is gunstig. Er bevinden zich geen leidingen binnen het plangebied.
- Advies gecoro
Het advies van de gecoro is gunstig met volgende opmerkingen:
 - Er dient te worden verduidelijkt / verfijnt hoe de conciërgewoning geïntegreerd dient te worden (inschrijven oppervlakte, geen extra toegangsdeur...).
-> dit gegeven werd aangevuld.
 - Er dient verder toegelicht te worden wat het voorschrift “maximum” inhoudt.
-> dit gegeven werd aangevuld.

- Een aantal typfouten of zinsopbouwen
-> dit gegeven werd aangepast
- Advies Ruimtelijke Planning Provincie
Het advies van de dienst Ruimtelijke Planning Provincie is gunstig met volgende opmerkingen:
 - Voorschriften artikel 1.2 ‘nevenbestemming conciërgewoning’: wat zijn hier de beweegredenen voor en in welke mate strookt dit met de plandoelstellingen?
-> De bedoeling is niet om de deur op te laten voor latere transformatie naar autonomen wooneenheden. Bijgevolg werden de voorschriften aangevuld/ verfijnd met bijkomende voorwaarden naar oppervlaktenormen en gemeenschappelijke inkom.
 - Voorschriften artikel 2.4 ‘kroonlijst- en nokhoogte’: waarom kan hiervan afgeweken worden ifv woonkwaliteit?
-> Dit gegeven werd verder geduid (bv. i.f.v. een hogere plafondhoogte op GV bouwlaag).

3 ontwerp

3.1 voorlopige vaststelling

Het ontwerp is voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29/02/2024.

3.2 openbaar onderzoek

Het plan lag ter inzage van 14/03/24 - 13/05/24. Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 bezwaren ingediend.
Het advies van de Provincie is gunstig.
het advies van Departement Omgeving is gunstig.

3.3 advies GECORO

Conform artikel 2.2.14 § 5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werden de adviezen en bezwaarschriften op het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de Gecoro in zitting van 05/06/'24 gecoördineerd en behandeld.

3.4 definitieve vaststelling

Het ontwerp werd integraal aangepast rekening houdend aan het advies van de Gecoro.

Definitieve vaststelling Gemeenteraad 27/06/'24.

BIJLAGE : INDICATIEVE LIJST INVASIE- VE EXOTEN DIE TE MIJDEN ZIJN.

Woekerplanten in de Vlaamse kustduinen

Woekerplant	Latijnse naam
Hemelboom	<i>Ailanthus altissima</i>
Amerikaans krentenboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Struikaster	<i>Baccharis halimifolia</i>
Darwins zuurbes	<i>Berberis darwinii</i>
Chinese zuurbes	<i>Berberis julianae</i>
Japanse zuurbes	<i>Berberis thunbergii</i>
Hottentotvijg	<i>Carpobrotus sp.</i>
Kruipende kornoelje	<i>Cornus canadensis</i>
Oosterse kornoelje	<i>Cornus sanguinea subsp. Australis</i>
Canadese kornoelje	<i>Cornus sericea</i>
Cotoneaster soorten	<i>Cotoneaster sp.</i>
Watercrassula	<i>Crassula helmsii</i>
Schermolijfwilg	<i>Elaeagnus umbellata</i>
Kokardebloem	<i>Gaillardia sp.</i>
Reuzenrabarber	<i>Gunnera tinctoria</i>
Reuzenberenklauw	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Kamperfoelie sp.	<i>Lonicera maackii / japonica</i>
Boksdoorn	<i>Lycium barbarum</i>
Mahonie	<i>Mahonia aquifolium</i>
Vijfbladige wingerd	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Oosterse wingerd	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Valse wingerd	<i>Parthenocissus vitacea</i>
Ontariopopulier	<i>Populus balsamifera</i>
Zwarte balsempopulier	<i>Populus balsamifera trichocarpa</i>
Bontbladige balsempopulier	<i>Populus jackii</i>
Amerikaanse vogelkers	<i>Prunus serotina</i>
Japanse duizendknoop	<i>Reynoutria japonica</i>
Valse acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Rimpelroos	<i>Rosa rugosa</i>
Dijkviltbraam	<i>Rubus armeniacus</i>
Late / Canadese guldenroede	<i>Solidago canadensis, gigantea, altissima</i>
Sorbaria	<i>Sorbaria sorbifolia</i>
Theeboompje	<i>Spiraea salicifolia</i>
Gewone sneeuwbes	<i>Symphoricarpos albus</i>
Radijsboompje	<i>Symphoricarpos orbiculatus</i>

bron : Agentschap Natuur en Bos, n.a.v. advies plenair
overleg 30/01/2023



GEMEENTE KNOKE-HEIST RUP WIJK KALFDUINEN

JUNI 2024

stedenbouwkundige voorschriften
plan.id. 31043_214_00035_00001

**algemeen directeur**

Geert Sanders

coördinator**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)

Katrien Vervaet

datum

februari/maart '22
december '23
februari '24
juni '24

aanpassing | fase

finaliseren ontwerp startnota
finaliseren voorontwerp [i.f.v.](#) plenaire vergadering
finaliseren ontwerp [i.f.v.](#) voorlopige vaststelling GR
aanpassen ontwerp [n.a.v.](#) openbaar onderzoek



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 29/02/'24

de secretaris,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen

van 14/03/'24 tot 13/05/'24

de secretaris,

de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 27/06/'24

de secretaris,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

stedenbouwkundige voorschriften **9**

ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN **10**

ARTIKEL 0 : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN **11**

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN **12**

ARTIKEL 2 : ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN PADEN **18**



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 Definities • tuinzone : de oppervlakte van het perceel welke overblijft na aftrek van de effectieve bebouwde bovengrondse oppervlakte. • dubbelwoonst : twee aaneengebouwde ééngezinswoningen op één perceel, met éénvormige bouwtrant en waarbij de tuinzone gemeenschappelijk blijft . • eengezinswoning : woning geschikt voor de huisvesting van een gezin of huishouden. • halfopen bebouwing: bebouwingstypologie waarbij het hoofdgebouw 3 vrije gevels heeft en 1 gemene muur of wachtgevel. • vakantiewoning : een woning die is gericht op recreatief verblijf en niet op huisvesting. Een vakantiewoning wordt dus niet gebruikt als hoofdverblijf. Een vakantiewoning wordt niet gekenmerkt door het exclusief karakter van het gebruik door eenzelfde huishouding, maar wordt via kortverhuur ter beschikking gesteld aan derden. • bezetting / bebouwingspercentage De bezetting / bebouwingspercentage wordt berekend op basis van de geprojecteerde dakoppervlakte zonder dakgoot van de constructies en geeft de verhouding aan tussen de bebouwde oppervlakte en het perceel / percelen / de zone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen, constructies die geen gebouw zijn en ondergrondse constructies worden niet meegerekend in het bebouwingspercentage.	Momenteel zijn er geen dubbelwoningen in het plangebied. Kenmerkend voor een 'vakantiewoning' is het kortstondig gebruik door verschillende (groepen van) personen of gezinnen om een vakantie door te brengen. Vakantiewoningen vallen onder de bestemmingscategorie 'verblijfsrecreatie'.

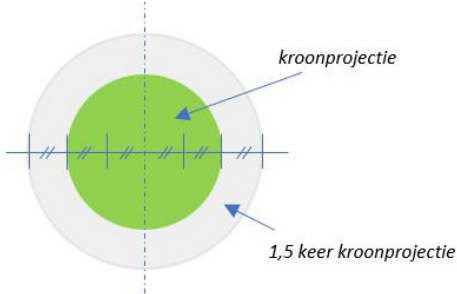
ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2 Bepalingen 2.1 Ruimtelijke kwaliteit Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden. 2.2 Bestaande vergunde constructies en gebouwen Bestaande, reeds vergunde gebouwen en constructies die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften inzake de inrichting of voorschriften m.b.t. architecturaal voorkomen en materialen, maar die vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd, herbouwd en uitgebreid volgens navolgende voorschriften.	De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. I.f.v. goed nabuurschap en goede ruimtelijke ordening dienen de voorschriften nl. steeds bijkomend afgetoetst te worden aan de plaatselijke (omgevings)factoren zoals de configuratie van perceel, bestaande inplanting / inplanting aanpalende percelen, afstand tot de perceelsgrenzen,... Het realiseren van die maxima is bijgevolg geen recht maar een bovengrens, naargelang de kenmerken van de omgeving kan of moet er minder worden vergund. De bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing voor zover zij met de onderhavige voorschriften niet strijdig zijn. Vergund zijn of geacht worden vergund te zijn : Hiermee wordt hoofdzakelijk vergund bedoeld zoals gedefinieerd in art. 4.1.1, 2° VCRO..

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
1 Bestemming 1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor ééngezinswoningen. Er kunnen geen bijkomende woningen en/of woongelegenheden worden opgericht of gecreëerd. Het gebruik van de woongelegenheden als vakantieverblijf is verboden. 1.2 Nevenbestemming Binnen de bestemming van ééngezinswoning is een conciërgewoongelegenheid toegelaten, voor zover ondergeschikt en geïntegreerd in het hoofdvolume en met een gemeenschappelijke toegang. De maximale brutovloeroppervlakte van de conciërgewoning bedraagt 80 m²,	De bestemmingszone behoort tot de gebiedscategorie wonen. Het opsplitsen in dubbelwoningen, koppelwoningen (= halfopen bebouwing) en/of het splitsen van percelen om bijkomende woningen te creëren is bijgevolg niet toegelaten. geen bijkomende woningen : voor het braakliggende perceel werd reeds een omgevingsvergunning afgeleverd. Het is niet de bedoeling om de mogelijkheid te creëren voor bijkomende onafhankelijke woonentiteiten. Bijgevolg wordt de brutovloeroppervlakte beperkt en dient er sowieso een gemeenschappelijke toegang gecreëerd te worden.

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2 Inrichting 2.1 Inplanting Algemeen : het aanwezige waardevolle bomenbestand dient maximaal gevrijwaard te blijven. Er mogen bijgevolg geen nieuwe constructies worden voorzien binnen de 1,5 x kroonprojectie van de te behouden waardevolle bomen, dit ter bescherming van het onderliggende wortelgestel. Als laatste alternatief kan de betreffende boom worden gerooid. Voor het bepalen van de actuele waarde van de bomen wordt voorafgaand aan het bekomen van een omgevingsvergunning een waardebepaling van de boom/bomen opgesteld, samen met het advies inzake vereisten bij verplanten en/of compensatie. Verder zijn de volgende bepalingen van toepassing : • Afstand tot de rooilijn : de inplanting van de bestaande gebouwen is indicatief. Wijzigingen inzake inplanting zijn mogelijk i.f.v. de oriëntatie en i.f.v. behoud waardevol bomenareaal, dit voor zover de globale morfologie behouden wordt. Deze bepalingen zijn eveneens van toepassing voor bebouwing palend aan private wegenis. • Afstand tot de zij- en achterperceelsgrens : minimum 5 meter, behoudens de bestaande, vergunde of vergund geachte toestand. Deze afstanden worden gemeten vanaf de dakoverkragingen. Voor gekoppelde bebouwing : 0 meter t.o.v. de gezamenlijke perceelsgrens.	Waardebepaling bomen: de boomtaxatie gebeurt volgens de uniforme methode voor de waardebepaling van bomen en dit door een gecertificeerde boomtechnisch raadgever [ETT]. De aanvrager zal in de aanvraag tot omgevingsvergunning dit moeten duiden. De waardebepaling en het advies worden gevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag. De kroonprojectie van een boom is de loodrechte projectie van de kruin op de bodem en dit op de breedste plek.  Het plangebied is nagenoeg volledig gerealiseerd, behoudens nog één vrij braakliggend perceel waar reeds een omgevingsvergunning werd voor afgeleverd. De rooilijnen van de percelen en de bouwlijnen van de gebouwen moeten zo veel mogelijk onregelmatig blijven. Het systematisch rechte trekken ervan zou het landschappelijk karakter van de architectuur en van zijn inplanting op de terreinen aantasten. Wijzigingen inzake inplanting zijn mogelijk in functie van de oriëntatie voor zover de globale morfologie behouden wordt.

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.2 Bebouwingspercentage • Percelen < 2000 m² : max 25% met een maximum van 300 m²; • Percelen > of = 2000 m² : max 15% met een maximum van 450 m². Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen. 2.3 Bouwdiepte : vrij Voor de bestaande gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden. 2.4 Bouwhoogte • maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit of de bestaande toestand kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers. • Het hoofdvolume kan niet volledig uit twee volwaardige bouwlagen bestaan. Twee bouwlagen dienen steeds architecturaal gecombineerd te worden met volumes van één bouwlaag, waarbij één bouwlaag een maximale kroonlijst heeft van 4,0 meter, zodat het hoofdvolume een evenwichtig en variabel geheel vormt met een spel van lagere en hogere kroonlijsthoogtes en nokhoogtes. 2.5 Dakvorm en dakfunctie • Het dak van het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. In het dak is de woonfunctie toegelaten. Er dient gezocht naar een speels samenspel van verschillende dakvormen waarbij centraal een beperkte platte dakvorm kan toegelaten worden.	Inzake bouwdiepte voor vrijstaande bebouwing zijn enkel de bepalingen inzake inplanting en bebouwingspercentage van toepassing. afwijking in functie van de woonkwaliteit : bv. i.f.v. een hogere plafondhoogte op GV bouwlaag i.f.v. hogere woonkwaliteit. De daken en het dakenspel staan in relatie tot het concept van geheel het gebouw. Deze platte dakvorm kan gebruikt worden voor het plaatsen van technieken of het plaatsen van hernieuwbare energiewinning

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.6 Wijzigen van de perceelsstructuur Samenvoeging van de perceelsstructuren wordt toegestaan onder de volgende gevallen : • samenvoegen van percelen om de tuin te vergroten; • het samenvoegen van percelen van bestaande gekoppelde woningen met als nabestemming deze van ééngezinswoning; Splitsing van percelen om bijkomende woongelegenheden te creëren is niet toegelaten. 2.7 Terreinaanleg en afsluitingen Een beplantingsplan dient bij de aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan dat bij de heraanleg het maximaal behoud van het aanwezige bomenbestand voorop staat. Voor ieder te rooien boom, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden. Hoogstammige beplanting dient streekeigen te zijn. Inzake laagstammige beplanting zijn enkel streekeigen soorten en niet-invasieve exoten toegelaten, deze laatste voor zover aansluitend bij de woning. Maximum 25% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden. Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zijn toegelaten tot op minimum 3 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding. De verharding van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen. Afsluitingen, tuinomheiningen moeten qua materialen en differentiatie in relatie tot de architectuur van de villa staan en met de nodige aandacht voor de omringende beplanting en de straatprofilering worden ontworpen. Inzake beplanting dient maximaal gebruik gemaakt te worden van streekeigen soorten, behoudens voor de beplanting aansluitend bij de woning.	Het bebouwingspercentage wordt steeds berekend op het oorspronkelijke perceel. Het perceel dat wordt toegevoegd wordt niet mee in rekening gebracht. invasieve exoten : In bijlage achteraan de toelichtingsnota een lijst met invasieve exoten die te mijden zijn, 'woekerplanten in de Vlaamse Kustduinen'. Deze lijst is indicatief en kan steeds wijzigen op basis van nieuwe kennis en nieuwe soorten die waargenomen worden. aansluitend bij de woning : binnen een straal van 15 meter. Voor verdere bepalingen inzake afsluitingen (max. hoogte en dergelijke) wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening.

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.8 Garages – bijgebouwen Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw er één architecturaal geheel mee te vormen. In dit laatste geval zijn volgende bepalingen van toepassing : • bestaande uit maximum 1 bouwlaag met dak. Onder het dak is de woonfunctie toegelaten; • ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 5 meter vrijgehouden te worden; Afzonderlijke kleinere bijgebouwen, van maximum 12m², worden toegelaten tot op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen. 2.9 Ondergrondse constructies • maximum 1 ondergrondse bouwlaag. • maximum 30% van het perceel kan ingenomen worden door ondergrondse constructies. Bij nieuwbouw dient de ondergrondse constructie zich in hoofdzaak onder de bovengrondse bebouwing te bevinden. Het uitgangspunt is dat de ondergrondse constructie zich volledig onder de bovengrondse constructie bevindt. Evenwel kan de inrit hiernaar zich naast deze bovengrondse constructie bevinden. Ook kunnen constructies zich buiten de bovenliggende contouren bevinden, mits ze beperkt zijn en verantwoord door technische redenen; • een afstand van minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en de rooilijn moet bewaard worden. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens indien gekoppelde woningen. • ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.	Inzake ondergrondse constructies dient steeds de vigerende regelgeving gevolgd te worden met betrekking tot (bron)bemalingen end.

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
3 Architecturaal voorkomen en materialen - De architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden. - Gevels : metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en in wit in al zijn nuances te schilderen, te bepleisteren of kaleien. Andere materialen zijn ongeschikt toegelaten. Het sokkelvolume (gelijkvloerse bouwlaag) kan uitgevoerd worden in baksteen of breuksteen. - Dakbedekking De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt met ofwel riet ofwel oranje-rode gebakken aarden pannen. Andere materialen kunnen in ongeschikt belang worden toegepast.	Zijn onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

ARTIKEL 2 : ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN PADEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 Bestemming Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerzones, pleinen, groenzones en hun infrastructuur. 2 Inrichting 2.1 Openbare wegenis type hoofdas Ontwerp uitgangspunten zijn zo veel mogelijk gemengd verkeer en maatregelen om het autoverkeer af te remmen; 2.2 Openbare wegenis type paden Ontwerp uitgangspunten zijn uitsluitend i.f.v. voetgangers en fietsers; verhardingen zijn strikt noodzakelijk. Voor het pad dat vertrekt in de Roggelaan geldt dat dit niet kan verhard worden.	De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen. Hun infrastructuur : zoals ondergrondse- en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair, speel- en sporttoestellen, toegangspoortjes, fietsenstallingen, reliëfwijzigingen (speelhevels), kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutgebouwtjes, ... Gelet op hun specifiek karakter en functie worden deelzones met specifieke bepalingen onderscheiden. Het betreft de uitgesproken woonstraten. Het is belangrijk dat de (her)inrichting het verblijfskarakter aanwijsbaar maken. Het pad aan de Roggelaan is bestaand een onverhard pad dat verder doorloopt in de openruimte. Er is geen noodzaak tot verharden van het deel gelegen binnen de contouren van dit RUP.