GEMEENTE KNOKKE-HEIST

Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST
Tel.: 050.630 100

RUP KERN OUD-ZOUTE

Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Versie C - september 2016

Planregisternr: 31043_214_00025_00001

KNOKKE-HEIST

RUP KERN OUD-ZOUTE

Versie	Datum	Wijzigingen
A	Oktober 2015	Voorontwerp
B	Februari 2016	Aanpassingen na plenaire vergadering dd 26 februari 2016
C	September 2016	Aanpassingen na openbaar onderzoek 12 juli 2016 tot 9 september 2016

Medewerkers		Handtekening
Ruimtelijk Planner	Jan Van Coillie	
Tekenaar	Christel Vannoppen	

Goedkeuring

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26 oktober 2016, op bevel,

De secretaris,

M. Gobert

Burgemeester,

Graaf L. Lippens

INHOUD

I. TOELICHTINGSNOTA

1. INLEIDING ... 9

1.1 ALGEMEEN ... 9
1.2 HET PLANGEBIED ... 9

2. PLANNINGSKADER ... 11

2.1 DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN ALS KADER ... 11
2.2 RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN ... 11
2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ... 11
2.2.2 Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen ... 11
2.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist ... 12
2.3 GEWESTPLAN ... 14
2.4 ANDERE PLANNEN ... 15
2.4.1 BPA K09 - Wijk Prins Karellaan ... 15
2.4.2 Gedeeltelijke wijziging van het BPA Wijk Prins Karellaan ... 16
2.4.3 RUP Wijk Prins Karellaan ... 17
2.5 BESTAANDE, FEITELIJKE TOESTAND ... 18
2.5.1 Historiek ... 18
2.5.2 Bestaande toestand ... 19
2.6 BESTAANDE, JURIDISCHE TOESTAND ... 24
2.7 VERANTWOORDING EN VERTALING NAAR VOORSCHRIFTEN ... 27

3. RUIMTEBOEKHOUDING ... 29

4. OPHEFFING VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN ... 29

5. REGISTER IFV PLANSCHADE, PLANBATEN EN COMPENSATIES ... 29

6. ASPECT SCREENING ... 29

7. PROCESVERLOOP ... 31

8. BIJLAGEN ... 33

8.1 BESLISSING MER-PLICHT ... 33
8.2 PLENAIRE VERGADERING ... 35
8.3 GECORO – BEHANDELING BEZWAREN ... 37

II. PLAN BESTAANDE TOESTAND

III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN

IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

I. TOELICHTINGSNOTA

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

N.a.v. de opmaak van een aantal andere RUP's in de gemeente (o.a. RUP Wijk Lippenslaan, goedgekeurd 28/02/2013 en RUP Wijk Stadhuis (in ontwerp)) blijkt dat het handelsapparaat in onze gemeente gestadig transformeert van kleinschalige voedings- en speciaalzaken naar confectiezaken en dat de horeca verdwijnt. Deze omvorming betekent een verarming in het aanbod.
Om deze teloorgang tegen te gaan werden de functies (voedingszaken en horeca) in deze RUP's bestendigd.

In de wijk het Zoute, waar centraal een detailhandelskern in gesloten bebouwing aanwezig is, is deze teloorgang ook reeds merkbaar. De handelsvoorzieningen in deze kern functioneren op wijkniveau en hebben een belangrijke functie t.o.v. de omliggende villa's.
Om de verdere omvorming van horeca naar handel of naar wonen te vermijden wordt voor de kern in het Zoute dit RUP opgemaakt.

Dit RUP heeft de bedoeling om de levendige plint gevormd door horeca, detailhandel en speciaalzaken, afgewisseld met kantoren en diensten te behouden. In de voorschriften wordt de verplichting opgelegd dat de gelijkvloerse verdiepingen t.h.v. de gebouwen die rechtstreeks in relatie staan met de Sparrendreef en de Emile Verhaerenlaan en die nu reeds een horecafunctie hebben of voedings- en of speciaalzaken zijn, te bestendigen in hun functie.

In het verleden werd door de gemeente (via AGSO) reeds initiatief genomen om een bestaande krantenwinkel gelegen Sparrendreef 76 aan te kopen (in het kader van BUGIA - BUurtGerichte InvesteringsActies) om deze dan opnieuw te kunnen verhuren met de verplichting om opnieuw een krantenwinkel uit te baten.

1.2 Het plangebied

De omgeving van het plangebied betreft het oudste deel van de villawijk van het Zoute te Knokke-Heist, oostelijk aanleunend bij de stedelijke structuur van Knokke, noordelijk tegenaan de hoogbouwzone langs de Zeedijk en zuidelijk tegenaan de open ruimte van de golf.

Het plangebied situeert zich in de kern van dit gebied gevormd door de Emile Verhaerenlaan, het Amerikapad en de Sparrendreef.
Dit plangebied bestaat uit een gesloten bouwblok, te midden van een open structuur. Omliggend bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit alleenstaande bebouwing met kenmerkende typologie (riante karaktervolle villa"s, in hoofdzaak bestaande uit twee bouwlagen met dak).

De gebouwen binnen het plangebied bestaan meestal uit 2 bouwlagen en een dak.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 79,75a.

Luchtfoto met aanduiding contouren van het RUP

2. PLANNINGSKADER

2.1 De ruimtelijke structuurplannen als kader

De opmaak van het RUP kadert in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist dat op 2 december 2005 werd goedgekeurd. Dit structuurplan geeft de beleidsvisie en ontwikkelingsperspectieven voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Verschillende acties en beleidsmaatregelen zijn bindend vastgelegd.
Het RUP is een uitvoeringsinstrument waarin de gewenste ontwikkelingen uit het structuurplan juridisch-planologisch worden vertaald en vastgelegd.

Dit RUP wordt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel 2: Planning – Hoofdstuk 2: Ruimtelijke Uitvoeringsplannen – Afdeling 1: Algemene bepalingen – art. 2.2.1 – 2.2.5 en Afdeling 4: Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen – art. 2.2.13 – 2.2.18 opgemaakt.

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

2.2 Relevante bepalingen uit de structuurplannen

2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Knokke-Heist maakt deel uit van <u>het stedelijk netwerk Kust</u>. Het is een stedelijk netwerk op Vlaams niveau. De rol van dit gebied ligt, gerelateerd naar 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.

2.2.2 Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen

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

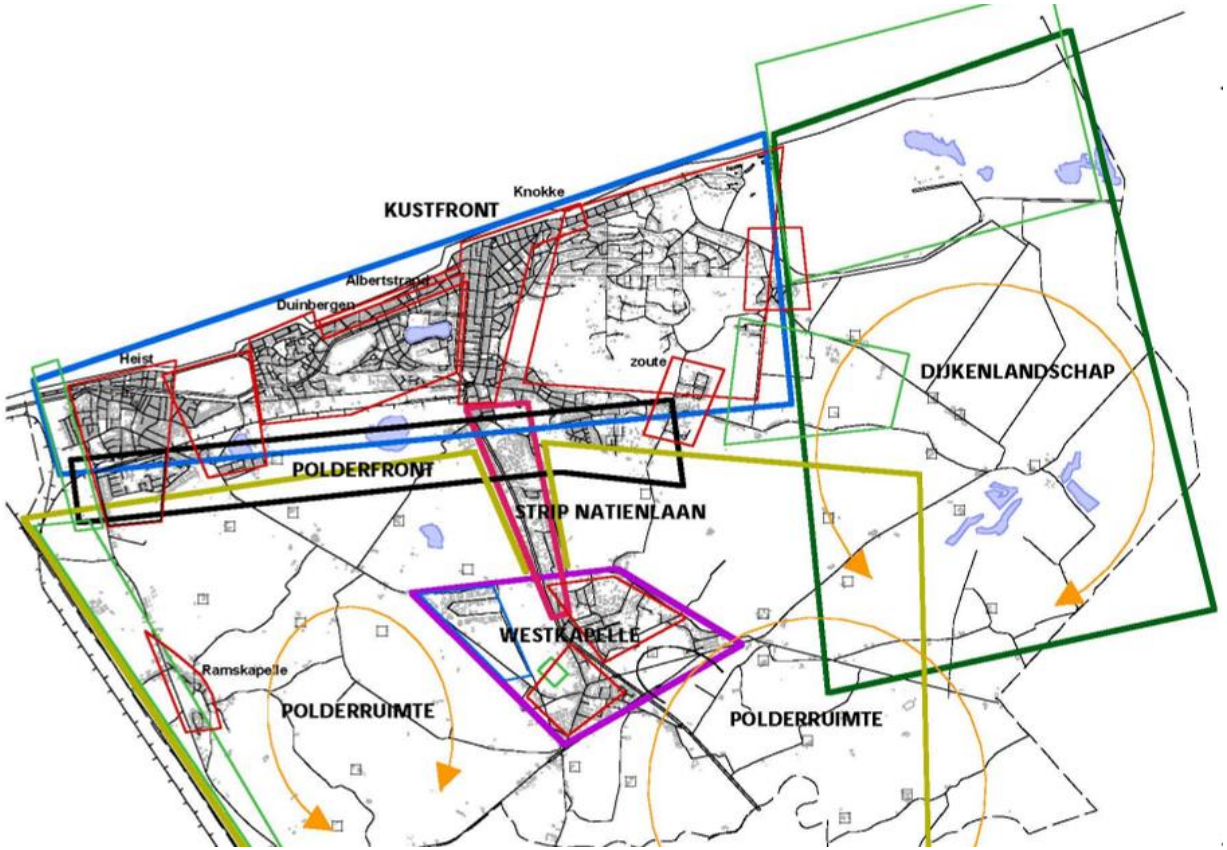
Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist, waarbij de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling verder wordt geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.

De visie op het provinciale niveau en van de verschillende deelstructuren worden gebiedsgericht vertaald voor deelruimten. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd. Knokke - Heist is gelegen deels in de kustruimte en deels in de oostelijke polderruimte.

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied werd door de provincie vastgelegd in een provinciaal RUP (momenteel in herziening). De kern van Het Zoute ligt binnen de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

2.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke ***ruimtelijke entiteiten*** te benoemen.
Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkeling. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.
Onderhavig plandocument situeert zich binnen het 'kustfront' meer specifiek binnen de deelentiteit 't Zoute. Het kustfront wordt begrensd door de haven van Zeebrugge enerzijds en het natuurreservaat het Zwin anderzijds. Het kustfront bestaat uit een kraal van bebouwde ruimten (Heist, Duinbergen, Knokke en het Zoute) en open ruimten (verharde openbare ruimten en duinrelicten).



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

Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte

Omtrent het plangebied zijn in het richtinggevend gedeelte van het GRS volgende relevante doelstellingen te lezen :

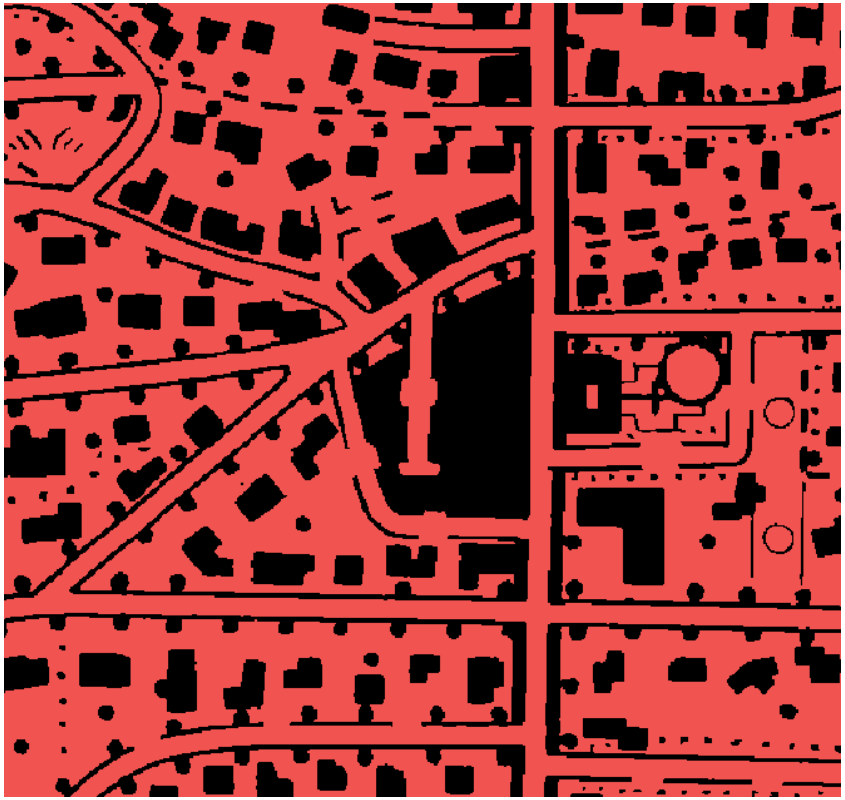
- ***'Het behoud en de opwaardering van de waardevolle historische bebouwing en sites en aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing***
  Knokke-Heist wordt gekenmerkt door bijzondere waardevolle gebouwen binnen het stedelijk weefsel, aangevuld met waardevolle hoeves in het poldergebied.
  - *'t Zoute en Duinbergen krijgen te kampen met een toenemend verlies van het historisch erfgoed. Van belang is om deze waardevolle bebouwing te behouden en te integreren binnen de stedelijke dynamiek van Knokke-Heist. Voor de sites van Duinbergen en van het Zoute / focus wijk Prins Karellaan is een uitgebreide inventarisatie opgemaakt door het St-Lukasarchief, bestaande uit een kaart met aanduiding van alle waardevolle gebouwen en zones. Deze inventarisatie dient dan ook door de gemeentelijke diensten gebruikt te worden bij het verstrekken van inlichtingen aan investeerders, kandidaat kopers, eigenaars, promotoren,… en bij de behandeling van bouwdossiers. Een pand dat is aangeduid op bovenvermelde kaart kan niet meer worden afgebroken. Aanpassingen naar hedendaags wooncomfort kunnen wel. Binnen de inventarisatie werden gedifferentieerde richtlijnen uitgewerkt gezien niet alle gebouwen even waardevol zijn. Een tolerantie in de behandeling is bijgevolg mogelijk waarbij de vooropgestelde waardeschaal het uitgangspunt vormt.*

  - *Momenteel is er voor het grondgebied van Knokke-Heist door de afdeling Monumenten en Landschappen een volledige inventarisatie uitgevoerd van bestaande waardevolle cultuurhistorische bebouwing. Deze studie zal dan ook als leidraad dienen om bestaande waardevolle elementen, naargelang de waarde en de ligging, naar de toekomst toe met beheersmaatregelen te beschermen. Indien er echter toch geopteerd wordt voor nieuwbouw, dan dient het nieuwe project een architecturale meerwaarde te betekenen voor het geheel. Deze studie zal tevens als leidraad dienen voor de ontwikkelingsperspectieven van hoeves in het buitengebied naar toeristisch-recreatieve medeaspecten. (zie gewenste toeristisch-recreatieve structuur)'.*

- ***'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. De bestaande BPA 's voorzien reeds geëigende voorschriften om het gebied te beschermen. Het wonen dient de voornaamste functie te blijven. De horeca – en handelszaken in de Oosthoek met de Vlindertuin en de Siska - horecazaken vormen hierbij op het toeristisch publiek georiënteerde concentratiepolen.
  Extra inspanningen dienen er geleverd te worden om het aanbod aan hotelaccommodatie op peil te blijven houden, de laatste jaren is er immers een dalende trend waargenomen.
  Door het Sint-Lukasarchief te Brussel is een inventarisatie opgemaakt naar het bouwkundig erfgoed in de villawijk het Zoute. Inspanningen dienen dan ook geleverd te worden om het verdere behoud van waardevolle gebouwen te kunnen garanderen'.

2.3 Gewestplan

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) is het plangebied gelegen in woongebied.



*De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

2.4 Andere plannen

2.4.1 BPA K09 - Wijk Prins Karellaan

BPA K09 - Wijk Prins Karellaan: MB 23.06.1988, in herziening gesteld bij MB van 06.02.1991 (BS 28.03.1991).

Gesitueerd in de villawijken van het Zoute en met als hoofddoel de eigenheid en karakter van deze site, ontworpen door de urbanist Jozef Stübben, te behouden. Teneinde over een beter toetsingskader voor de gebiedsdelen van het Zoute te kunnen beschikken werden diverse BPA"s (BPA Wijk Prins Karellaan, BPA Wijk Bronlaan, BPA Wijk Berkenlaan, BPA Wijk Helmweg) opgemaakt met meer geëigende stedenbouw-kundige voorschriften, dit om een aantal ontstane negatieve trends te kunnen afremmen en zelfs ombuigen.

Zodoende werden volgende doelstellingen in positieve zin afgedwongen :

- Het definitieve behoud van het stramien van het voorkomende stratenpatroon;
- Het tegengaan van de alsmaar meer geambieerde vervangvorm van kleinschalige woonsten door zogenaamde 'villa-appartementscomplex-typologie';
- Het vermijden van al te versnipperde afsplitsingen van percelen;
- Het vermijden van te gedrongen nieuwbouwvormen op bestaande kleinere percelen;
- De beheersing van de oprukkende trend tot het buitenschalige verharden van voortuin- en achtertuingedeelten.

Voor de kern van het gebied werden volgende (belangrijkste) voorschriften opgenomen:

- Aaneengesloten bebouwing
- Alleenstaande of gekoppelde ééngezinswoningen , dubbelwoonsten, hotels, meergezinswoningen en kleinhandelsbedrijven.
- Maximum 3 bouwlagen (waarbij minstens 1 of 2 bouwlagen in het dak meegerekend)
- Maximale nokhoogte: 11m

2.4.2 Gedeeltelijke wijziging van het BPA Wijk Prins Karellaan

T.h.v. het gesloten bouwblok, MB 05.02.2003 en BS 26.02.2004

Het gesloten bouwblok is gelegen langs de Sparrendreef, te midden van de wijk Prins Karellaan. Het gesloten bouwblok kenmerkt zich door kleinhandelszaken en horeca, die verzorgend zijn op wijkniveau. Het vormt de enige gesloten bouwblok in deze open en groene villawijk. Net als het gesloten bouwblok in Duinbergen, maakt dit gegeven een onderdeel uit van het masterplan ontworpen door de urbanist Jozef Stübben. De gedeeltelijke herziening van het BPA Wijk Prins Karellaan beoogde de eigenheid en het karakter van dit bouwblokje te behouden. Dit onder meer door het opstellen van meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften, om een aantal ontstane negatieve trends te kunnen afremmen en zelfs ombuigen:

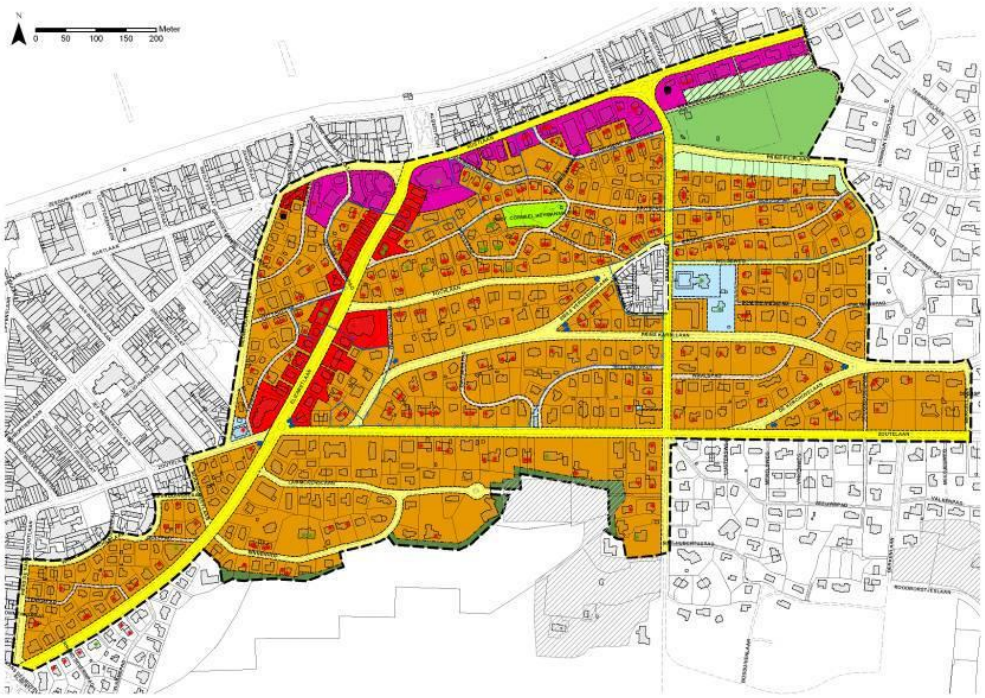
- in het vigerende BPA bedraagt het maximaal toegelaten bouwlagen 3: de herziening beperkt de bouwhoogte tot maximum 2 bouwlagen en dak;
- specifieke voorschriften inzake ruimtelijk voorkomen en architecturale kwaliteit;
- gelet op de feitelijke situatie worden voortaan meergezinswoningen met maximum 2 woongelegenheden per segment van 6 meter toegelaten, doch gekoppeld aan minimale kwaliteitsvoorschriften voor de woondichtheid;
- er zijn duidelijke bepalingen aangegeven inzake het plaatsen van reclamepanelen;
- verbod tot het plaatsen van nieuwe garagepoorten t.h.v. de Sparrendreef, Amerikapad en E. Verhaerenlaan;
- er is duidelijk aangegeven waar niet woonfuncties en woonfuncties kunnen;
- de bebouwing i.f.v. de voormalige bowling aan het Oud Zoute wordt opgewaardeerd tot wonen (maximum 2 woongelegenheden) i.p.v. enkel parkeren en berging (=opties bestaande BPA).

2.4.3 RUP Wijk Prins Karellaan

RUP Wijk Prins Karellaan: BD 16.08.2007, BS 02.10.2007

De herziening van het BPA Wijk Prins Karellaan beoogt de eigenheid en karakter van deze site zoals aangegeven in het masterplan, ontworpen door de urbanist Jozef Stübben, te behouden door het inschrijven van meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften en door het verwerken van de aangereikte elementen van lokaal erfgoedbeleid teneinde een aantal ontstane negatieve trends verder te kunnen afremmen.
Het is een duidelijke beleidsoptie om deze resterende gave gebieden maximaal te behouden (zowel in morfologie als typologie).
Een RUP houdt echter niet enkel het bevriezen van een bestaande toestand in. Ook de gewenste ruimtelijke structuur is belangrijk. Vanuit een duidelijke visie op betreffend plangebied heeft de gemeente in onderhavig GRUP een toekomstgericht wensbeeld ingebouwd.
Volgende belangrijke uitgangspunten staan voorop bij de wijziging:

- verder verfijnen van de voorschriften en beperkt bijsturen van de onderscheiden bestemmingzones van het vigerende BPA;
- verwerking van de inventaris van het Sint-Lukasarchief en Monumenten en Landschappen zowel op het bestemmingsplan als in de stedenbouwkundige voorschriften;
- verder verfijnen van de faciliteiten voor parkeergarages en toegankelijkheid via de paden voor wagens.



In dit RUP werd het gesloten bouwblok uitgesneden.

2.5 Bestaande, feitelijke toestand

2.5.1 Historiek

De uitgestrekte residentiële verkaveling van het oorspronkelijk duinengebied werd vanaf 1908-1909 gerealiseerd naar ontwerp van de Duitse urbanist-architect Joseph Stübben. Aangelegd als groenrijke tuinwijk met organisch wegenpatroon, gesitueerd rond de loodrechte assen Zoutelaan en Sparrendreef en de gebogen as Elizabetlaan, waarin voornamelijk residentiële exclusieve bebouwing gekenmerkt door losse villabouw.

In de eerste helft van de 19de eeuw ontwikkeling van het oude oorspronkelijke Zoute, een gehucht met als kern een groepje huizen in de driehoek van de huidige Emile Verhaerenlaan-Amerikapad-Sparrendreef. De bewoners zijn dagloners die de arme zandgronden van de Zoutepolder ontginnen.

In 1908, ca. dertig jaar na de uitbouw van Knokke-Bad, wordt de nieuwe badplaats Het Zoute ontwikkeld. De voornaamste doelstelling is een "cité-jardin" aan te leggen met een eigen urbanistisch karakter, contrasterend met andere -meer stedelijke- badplaatsen, waarin sport, rust en comfort centraal staan, dit alles gericht op een kapitaalkrachtig publiek.

Voor het stedenbouwkundig concept doet men beroep op de Duitse urbanist-architect Joseph Stübben, adviseur van koning Leopold II en reeds betrokken bij diverse urbanisatieprojecten in België, o.m. aan de kust, in casu bij Duinbergen en De Haan. In tegenstelling tot de verkaveling van het consortium Verwee-Van Bunnen-Dumortier van 1887, gekenmerkt door een strak en rechtlijnig stratenpatroon (cf. Knokke-Bad), besluit hij vanaf de grenslijn van de Zoutepolder over te gaan tot een eerder pittoreske en landschappelijke aanleg met de natuurlijke geografie van het duinenlandschap als uitgangspunt. De aanpak is nauw verwant aan wat enkele jaren tevoren werd gerealiseerd in o.m. De Panne, De Haan en Duinbergen. Door de natuurlijke glooiingen in het terrein ontstaat een enorme verscheidenheid aan zichten en oriëntatie, wat de open verkaveling een specifiek landschappelijk karakter geeft.
Een eerste bouwreglement, eveneens opgesteld door Joseph Stübben, moet een exclusieve kwaliteitsarchitectuur garanderen. Aan de eigenaars worden strenge voorschriften voorgelegd om te komen tot een homogeen geheel. Een tweede bouwreglement van 1921 geeft aanvullingen met betrekking tot het architectuur-esthetisch en het materieel-technisch aspect.

Voor het stedenbouwkundig concept van het eigenlijke Zoute, in casu de villawijk, opteert Joseph Stübben voor een aanlegplan met een niet-stedelijk karakter. Wel voorziet hij ruimte voor een kleine agglomeratie met rijbebouwing op de plaats van het oude gehucht in de driehoek Emile Verhaerenlaan-Amerikapad, dat samen met de Dominicanenkerk en de pastorij als het ware een "dorpssite" in het centrum van de villawijk vormt. Geïnspireerd door de tuinwijkgedachte is de villawijk aangelegd met een fijnmazig en gedifferentieerd wegennet dat rekening houdt met het oorspronkelijk duinenlandschap en zich schikt naar het reliëf.

.

2.5.2 Bestaande toestand

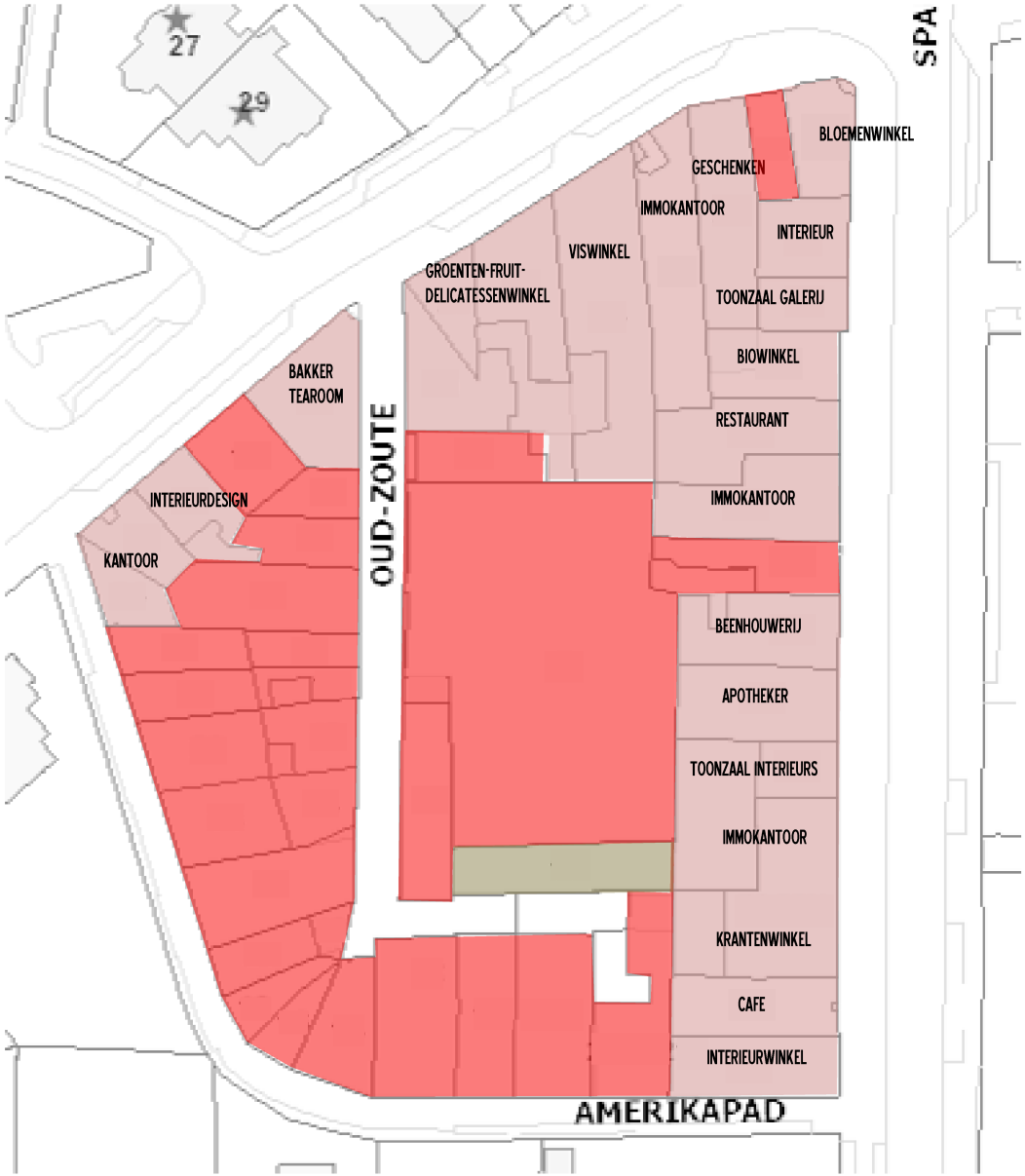
Het plangebied, centraal gelegen in de kern van Het Zoute, wordt zowel langs de Emile Verhaerenlaan als langs de Sparrendreef gekenmerkt door handel, horeca of kantoren op het gelijkvloers met op de verdiepingen een woonfunctie.
De verscheidenheid van de handelszaken is opvallend, ze zijn ondersteunend aan elkaar en vormen een heterogeen handelsapparaat voor deze kern, zo zijn er ondermeer een beenhouwerij, bakker / tearoom, apotheek, geschenkenwinkel, …
In deze lob zijn ook een aantal immokantoren gevestigd, een kunstgalerij en een decoratiewinkel.

Een aantal winkels hebben reeds een lange geschiedenis op deze locatie, zoals bv. Grappe de Raisins, die zich in 1935 vestigde aan de Emile Verhaerenlaan en de bloemenwinkel Coin Fleuri die sinds 1956 op de hoek van de Sparrendreef en de Emile Verhaerenlaan gelegen is.

In het Amerikapad en het Oud-Zoute hebben de gebouwen de functie wonen, dit in de vorm van zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen.
Het Oud-Zoute is een smalle straat die in de meeste gevallen de achterzijde vormt van de gebouwen gelegen aan het Amerikapad of de Sparrendreef. Dit resulteert in een straat met een hoog aantal garages.

Coin Fleuri

Grappe de Raisins



Op deze figuur, die de bestaande toestand weergeeft, is duidelijk te zien dat de handel zich enkel bevindt t.h.v. de belangrijkste assen, nl. de Sparrendreef en de Emile Verhaerenlaan.
De handel is zeer verscheiden, zo zijn er ondermeer een krantenwinkel, een beenhouwerij, een biowinkel, een bloemenwinkel, een geschenkenwinkel, een viswinkel, een groenten-, fruit- en delicatessenwinkel,…
Er zijn ook een aantal immokantoren, een aantal interieurzaken en horeca (café Put 19, restaurant Le Coup Vert, tearoom Blé d'Or)……
Het wonen gebeurt boven de handelszaken, op de verdieping.

Op Sparrendreef 88 staat nog een authentiek huisje, Zout Hutje genaamd. Ook in het Amerikapad 22-24 zijn er dergelijke huisjes aanwezig (Tiny Lodge). Deze huisjes zijn echter niet opgenomen als bouwkundig erfgoed in de inventaris.

T.h.v. Oud-Zoute zijn er nog een aantal woonhuizen aanwezig maar meestal is dit de achtergevel van de gebouwen gelegen langs de Sparendreef of het Amerikapad met toegang tot de woongelegenheden en/of de garages.

Oud-Zoute 13 is een braakliggend terrein. De verleende bouwvergunning dateert van 2012.

Het Amerikapad is een rustige woonstraat waar geen autoverkeer is toegelaten. Een aantal van de percelen zijn samengevoegd om meergezinswoningen op te richten met achtergevels (en garages) in het Oud-Zoute.

Sparrendreef

Interieurwinkel Geoffroy Van Hulle en café Put 19

Krantenwinkel Zoute People

Woning Zout Hutje en Immokantoor Pallen Agence

Kunstgalerij en interieurwinkel Rooigem

Bloemenwinkel Coin Fleurie

Domenicanenkerk

Domenicanenkerk

Emile Verhaerenlaan

Geschenkenwinkel Porte Bonheur en Vastgoedmakelaar EV

Viswinkel Irma en voedingswinkel Grappe de Raisins

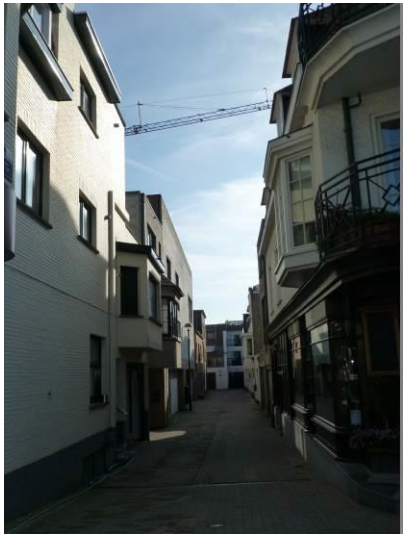
Bakkerij en tearoom Blé d'Or

Interieurdesign Nathalie Deboel

Kantoor projectontwikkeling

Omgeving plangebied

Oud-Zoute


Woningen

Meergezinswoning en garages

Braakliggend terrein

Amerikapad

Eéngezinswoningen

Eéngezinswoningen

Meergezinswoningen

2.6 Bestaande, juridische toestand

RUIMTELIJK

Gewestplan(nen)	Gelegen in het gewestplan Brugge Oostkust (KB 07.04.1977) Het plangebied is gelegen in een zone voor woongebied.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (MB 12.03.2012)
Algemene plannen van aanleg	Geen.
Bijzondere plannen van aanleg	Gedeeltelijke wijziging BPA K09 Wijk Prins Karellaan (MB 05.02.2004)
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
Verkavelingsvergunningen	Geen.

SECTORAAL

Natuur

Ramsargebieden	Geen.
Vogelrichtlijngebieden	Geen.
Habitatrichtlijngebieden	Geen.
Gebieden van het duinendecreet	Geen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Geen.
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen.
Bosreservaten	Geen.
Natuurinrichting	Geen.
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen.
Biologische waarderingskaart	Geen.

Water

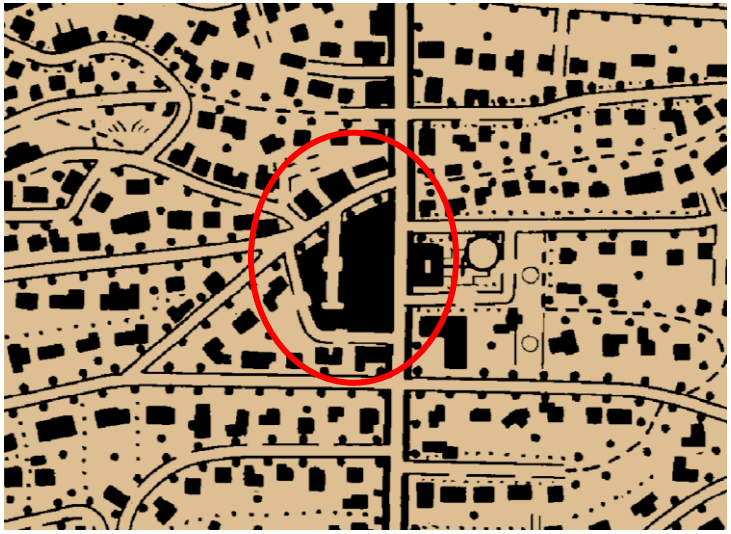
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen.
Bevaarbare waterlopen	Geen.
Onbevaarbare waterlopen (Klasse)	Geen.
Overstromingsgevoelige gebieden	Neen.
Infiltratiegevoelige gebieden	Neen.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Het gebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).
Erosiegevoelige gebieden	Neen.
Hellingenkaart	Het volledige gebied ligt binnen een helling van 0,5% en 5%.
Winterbedkaart	Neen.
Risicozones overstromingen	Neen.
Recent overstroomd gebied (ROG)	Neen.
Van nature overstroombaar gebied (NOG)	Overstroombaar vanuit zee.

Landschap

Beschermde monumenten	Geen. Aan de overzijde van de Sparrendreef is het ensemble van Dominicanenkerk, pandgang en pastorie sinds 2004 opgenomen als beschermd monument.
Beschermde dorpsgezichten	Geen.
Beschermde landschappen	Geen.
Beschermde stadsgezichten	Geen.
Erfgoedlandschappen	Geen.
Landschapsatlas Vlaanderen Ankerplaatsen – Relictzones – Lijnrelicten - Puntrelicten	Geen.

Verkeer

Rooilijnen	Geen.
Buurt- en voetwegen	Geen.
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen…)	Geen.



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Hellingenkaart

2.7 Verantwoording en vertaling naar voorschriften

In het bestaande BPA zijn volgende bestemmingen mogelijk:

- Deze zone is bestemd voor één- en meergezinswoningen, detailhandel, diensten, horeca, kantoren en vrije beroepen voor zover deze woonondersteunend zijn.
- T.h.v. het Amerikapad zijn enkel woonfuncties toegelaten.
- T.h.v. het Oud Zoute zijn enkel woonfuncties en garages toegelaten.
- Meergezinswoningen zijn slechts toegelaten onder volgende voorwaarde: per segment (gevelbreedte) van 6 meter zijn maximum 2 woongelegenheden toegelaten.

De kern van het Oude Zoute vormt een belangrijke concentratie aan (detail)handel en horeca. Voor de panden die vervangen worden door nieuwbouw en/of die verkocht worden, bestaat de laatste jaren de trend dat in de basisakte stelselmatig wordt opgenomen dat horeca en/of voeding (slager, bakker, traiteur,...) niet meer toegelaten is. De bestaande horecazaken en voedingszaken worden dus verplicht om hun activiteiten stop te zetten.

Om het behoud van het kleinhandelsapparaat te garanderen, het aanbod gevarieerd te houden en het behoud van horecazaken te stimuleren waardoor de uitstraling van het van oudsher bruisende Zoute niet verloren gaat wordt in dit RUP de bestending van sommige van de bestaande activiteiten vastgelegd.

Om de levendigheid en de verscheidenheid van het handelsapparaat te stimuleren wordt voor alle andere panden, gelegen aan de Sparrendreef en de Emile Verhaerenlaan, verplicht een nevenbestemming ingeschreven.

Vertaling naar voorschriften:
Om de bestaande, levendige plint gevormd door horeca, detailhandel en speciaalzaken, afgewisseld met kantoren en diensten te behouden wordt de verplichting opgelegd dat de gelijkvloerse verdiepingen t.h.v. de gebouwen die rechtstreeks in relatie staan met de Sparrendreef en de Emile Verhaerenlaan en die nu reeds een horecafunctie hebben of voedings- of speciaalzaken zijn, te bestendigen in deze functie.

Voor de andere panden wordt een verplichting tot nevenbestemming bij nieuwbouw opgelegd.

3. RUIMTEBOEKHOUDING

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in woongebied.

Gewestplanbestemming	Bestemming in RUP	Oppervlakte
Woongebied	Zone voor wonen	7975m²

Het plangebied is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding wonen (Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen).

4. OPHEFFING VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij definitieve vaststelling van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

- Gedeeltelijke wijziging BPA K09 Wijk Prins Karellaan (goedgekeurd bij MB 05/02/2004)
- Gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) voor oppervlakte van het plangebied.

5. REGISTER IFV PLANSCHADE, PLANBATEN EN COMPENSATIES

Dit RUP geeft geen aanleiding tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet betreffende grond- en pandenbeleid.

6. ASPECT SCREENING

De plannen en programma's die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project maar die niet van rechtswege plan MER-plichtig zijn, moeten, gescreend worden op het gegeven of ze al dan niet aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Naargelang het resultaat van deze screening moet al dan niet besloten worden tot een plan MER plicht.

Op 14 april 2016 heeft de dient MER, inzake het onderzoek tot milieueffectenrapportage van het gemeentelijk RUP Kern Oud-Zoute, geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Deze beslissing is in bijlage opgenomen.

7. PROCESVERLOOP

Adviesvraag

- Agentschap RO Vlaanderen, ruimtelijke ordening
- Provincie West-Vlaanderen DRUM
- Agentschap natuur en bos
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- Onroerend Erfgoed
- Raakvlak
- Gecoro

Procesverloop

- Gecoro - toelichting: 23 februari 2016
- Plenaire vergadering: 26 februari 2016
- Gemeenteraad voorlopige vaststelling: 25 mei 2016
- Openbaar onderzoek: 12 juli 2016 tot 9 september
- Gecoro – behandeling bezwaren: 13 september 2016
- Gemeenteraad definitieve vaststelling: 16 oktober 2016

8. BIJLAGEN

8.1 Beslissing MER-plicht

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

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

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

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
5-4-2016		LNE/MER/SCRPL16027/2016/	/

vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
Melanie Franck Melanie.franck@lne.vlaanderen.be	02 553 03 53	14 APR. 2016

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Kern Oud-Zoute te Knokke-Heist
Beslissing plan-MER-plicht
volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw email van 5 april 2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16027 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel het behoud te garanderen van het kleinhandelsapparaat, het aanbod gevarieerd te houden en het behoud van horecazaken te stimuleren.

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

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

ISO 14001 GECERTIFIEERD

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur
Diensthoofd Dienst Mer

Kopie: WVI, Baron Ruzettelaan 35, 8310 Assebroek

ISO 14001 GECERTIFIEERD

8.2 Plenaire vergadering

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (26/02/2016) – RUP KERN OUD-ZOUTE

AANWEZIG

- Dhr. Lucas Vanden Bussche — Voorzitter Gecoro
- Mevr. Christel Vannoppen — Stafmedewerker

VERONTSCHULDIGD

- Dhr. Kris Demeyere — Schepen RO
- Dhr. Jean-Pierre Vantorre — GSA
- Dhr. Jan Van Coillie. — Directeur SO
- Drum – Provincie West-Vlaanderen
- Ruimte Vlaanderen
- LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid,
- LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst VR

VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Advies Ruimte Vlaanderen, afdeling West-Vlaanderen -> gunstig
- Advies Provincie West-Vlaanderen-DRUM -> voorwaardelijk gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid -> gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage -> gunstig
- Advies Departement RWO - afdeling Stedenbouwkundig beleid en Onroerend Erfgoed -> gunstig
- Raakvlak -> geen advies ontvangen

De adviezen van dienst DRUM Provincie West-Vlaanderen worden doorgenomen.

Provincie West-Vlaanderen

- De provincie is akkoord met het planinitiatief;
- Plan-MER screening dient goedgekeurd voor de voorlopige vaststelling: de nota werd verstuurd op 24 februari 2016;
- Voorschrift 1.2: is het de bedoeling om vb. de bloemenzaak te behouden of kan hier een andere speciaalzaak komen? Nu in de voorschriften: "*De gelijkvloerse verdieping van de gebouwen op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid met aanduiding dienen hun huidige bestemming (voedings- en speciaalzaken en horeca) te behouden.*"
  Aangeven dat het enkel de bedoeling is om het **type bestemming te behouden** niet de "bestaande bestemming";
- Verduidelijk van het voorschrift: "*Een tolerantie van 1 meter is toegelaten in functie van gelijkvloerse handels en/of horecazaken.*"
  Aangeven dat dit **voor de kroonlijsthoogte is ifv een hogere gelijkvloerse bouwlaag** bedoeld is;
- Verduidelijken of constructies op openbaar domein zijn toegelaten?
  Er worden door de gemeente precaire vergunningen verleend voor de inname van openbaar domein. De verordening inname openbaar domein wordt hiervoor gehanteerd;
- Aanvullen op plan bestaande toestand welke de bestaande functies zijn (ifv aanduiding op VGP);
- Visueel verduidelijken (kadastrale legger) VGP welke percelen aangeduid zijn om functies te behouden;
- Overmaken digitale uitwisseling.

Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage

Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt en voor het aspect externe veiligheid dient geen verdere actie ondernomen.
Toch wordt er gevraagd om het aspect externe veiligheid op te nemen in de toelichtingsnota.

Advies gecoro

- Het advies van de gecoro is gunstig.
  Volgende opmerking wordt wel gemaakt: waarom geen beperkte nevenbestemming toelaten in Amerikapad (vb. vrije beroepen en kantoren).

8.3 Gecoro – behandeling bezwaren

STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP KERN OUD-ZOUTE NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 12 JULI 2016 TOT 9 SEPTEMBER 2016

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP Kern Oud-Zoute voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 mei 2016, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

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

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

I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Kern Oud-Zoute, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 25 mei 2016.

De doelstellingen van het RUP Kern Oud-Zoute is als volgt :
Dit RUP heeft de bedoeling om de levendige plint gevormd door horeca, detailhandel en speciaalzaken, afgewisseld met kantoren en diensten te behouden. In de voorschriften wordt de verplichting opgelegd dat de gelijkvloerse verdiepingen t.h.v. de gebouwen die rechtstreeks in relatie staan met de Sparrendreef en de Emile Verhaerenlaan en die nu reeds een horecafunctie hebben of voedings- en of speciaalzaken zijn, te bestendigen in hun functie.

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

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

II. DE PROCEDURE

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 26 februari 2016 en er is regelmatig verslag over uitgebracht. In navolging daarvan zijn een aantal aanpassingen aangebracht.
Het ontwerp is door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 25 mei 2016.
Zowel het Agentschap Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse overheid als de Provincie (Deputatie) hebben binnen de termijn van zestig dagen advies uitgebracht omtrent de overeenstemming van het ontwerp met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, resp. het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek, lopende van 12 juli 2016 tot 9 september 2016, is er 1 bezwaarschrift ingediend. Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten. Omtrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de Gecoro, die vaststelt dat de procedure thans formeel correct is verlopen, geen opmerkingen te formuleren.

III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN EN ADVIEZEN

Er is 1 bezwaarschrift en 2 adviezen ingediend.
Het bezwaarschrift handelt over de bouwdiepte op verdieping indien een perceel grenst aan 2 straten.
De adviezen werden ingediend door DRUM West-Vlaanderen en Ruimte Vlaanderen.
De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren.

IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN

Bezwaarschrift stelt dat indien een perceel gelegen is tussen 2 straten (dus 2 straatgevels heeft) de maximale bouwdiepte niet wordt toegepast om te vermijden dat de straat Oud-Zoute een garagestraat wordt met enkel gelijkvloerse bebouwing.
De gecoro stelt voor om het voorschrift 2.2.3 Bouwdiepte de zin "Bouwdiepte op de verdieping: 12 meter" aan te vullen met "Indien het perceel zich bevindt tussen 2 straten en dus 2 straatgevels heeft, is de bouwdiepte op verdieping vrij.
Beide straatgevels dienen een volwaardige afwerking te krijgen.

Bezwaar is ontvankelijk en gegrond. *Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

IV. ONDERZOEK VAN DE ADVIEZEN

5.1 Advies Ruimte Vlaanderen

2016-08-01
Dienst 60200
O.B.H. A057601

RUIMTE VLAANDEREN
DEPARTEMENT VAN DE VLAAMSE OVERHEID

AANGETEKEND
GECORO

Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
JVC/JPV/JD	2.14/31043/124.1	
vragen naar/e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Julie Dalle julie.dalle@rwo.vlaanderen.be	050 24 82 11	28 JUL 2016

Betreft: KNOKKE-HEIST, gemeentelijk RUP "Kern Oud-Zoute" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het voorontwerp RUP "Kern Oud-Zoute" beoogt de herziening van het BPA "Wijk Prins Karellaan", goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 05/02/2004. Het planinitiatief heeft de intentie om de levendige plint, gevormd door horeca, detailhandel en speciaalzaken, afgewisseld met kantoren en diensten, te behouden door de verplichting op te leggen dat de gelijkvloerse verdiepingen t.h.v. de gebouwen die rechtstreeks in relatie staan met de Sparrendreef en de E.Verhaerenlaan behouden moeten blijven.

Op 26/02/2016 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een gunstig advies.

Op 25/05/2016 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 12/07/2016 tot en met 09/09/2016.

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

Hoogachtend,

Jb. 28/07

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen, Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1.2 bus 91, 8200 Brugge
www.ruimtevlaanderen.be

5.2 Advies DRUM – Provincie West-Vlaanderen

west-vlaanderen
de gedreven provincie

Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND
Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

2016-08-08
F 40,100
A057 840

Sint-Andries, 04/08/2016	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Kern Oud-Zoute	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/16/0529-16/15/5053 Uw ref.:		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76 e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be
	Bijlagen: -	

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Kern Oud-Zoute. Dit RUP werd op 25/05/2016 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 12/07/2016 tot 9/09/2016.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Kern Oud-Zoute', opgemaakt door gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

In de wijk het Zoute is centraal een detailhandelskern gelegen in een gesloten bouwblok. Echter transformeert het handelsapparaat in het gesloten bouwblok gestadig van kleinschalige voedings- en speciaalzaken naar confectiezaken. Ook de horeca verdwijnt. Het RUP 'Kern Oud-Zoute' heeft als bedoeling om de bestaande levendige plint, gevormd door horeca, detailhandel en speciaalzaken afgewisseld met kantoren en diensten te behouden.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

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

De ontheffing tot opmaak planMER werd verleend op 14 april 2016. De Vlaamse codex ruimtelijke ordening, Art. 2.2.2. §1. 6° stelt oa. dat een ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval een

www.facebook.com/westvlaanderen @provinciewvl www.west-vlaanderen.be
Provinciehuis Boeverbos • Koning Leopold III-laan 41 • B-8200 Sint-Andries • Telefoon 050 40 31 11 • Fax 050 40 31 00

overzicht van de conclusies van het planmilieueffectenrapport, moet bevatten. Dit ontbreekt momenteel in de toelichtingsnota en dient aangevuld te worden.

Overeenstemming met het PRS-WV

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

Knokke maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Binnen dit stedelijk netwerk dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist. Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist.

Het RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

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

De bestaande ruimtelijke structuur van Knokke-Heist is te differentiëren in verschillende ruimtelijke entiteiten. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur van het GRS wordt er per entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt. Het RUP 'Kern Oud-Zoute' situeert zich binnen de entiteit het 'kustfront' en meer specifiek binnen de deelentiteit 't Zoute.

In het GRS zijn volgende doelstellingen omtrent het plangebied te lezen:

- het behoud en de opwaardering van de waardevolle historische bebouwing en sites en aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing (RD – p 45);
- eigenheid behouden van het historische erfgoed in het Zoute (RD – p 91).

Het RUP is in overeenstemming met het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtpunten op niveau van het RUP

Art. 1.2 is door de opeenvolging van de elementen en de formulering verwarrend wat betreft de toegelaten functies. In eerste zin wordt bepaald dat ze hun functie moeten behouden. Dit wordt verder verduidelijkt door de bepaling dat horeca ook horeca moet blijven, maar daarna staat dat 'tussen voedings-of speciaalzaken of horeca kan gewisseld worden', dus niet behouden moet worden. Om dit eenduidiger te bepalen wordt dit bijvoorbeeld beter geformuleerd als:

- De gelijkvloerse verdieping van de gebouwen op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid met 'x' aanduiding dienen hun niet-woonfunctie te behouden:
  - Horeca dient horeca te blijven.
  - Voedings- of speciaalzaken dienen behouden te blijven of kunnen horeca worden.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende link:

2/3

http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DSIplatform

Besluit

Het gemeentelijk RUP Kern Oud-Zoute, wordt **gunstig** geadviseerd.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

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

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

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

Zitting deputatie dd. 04/08/2016

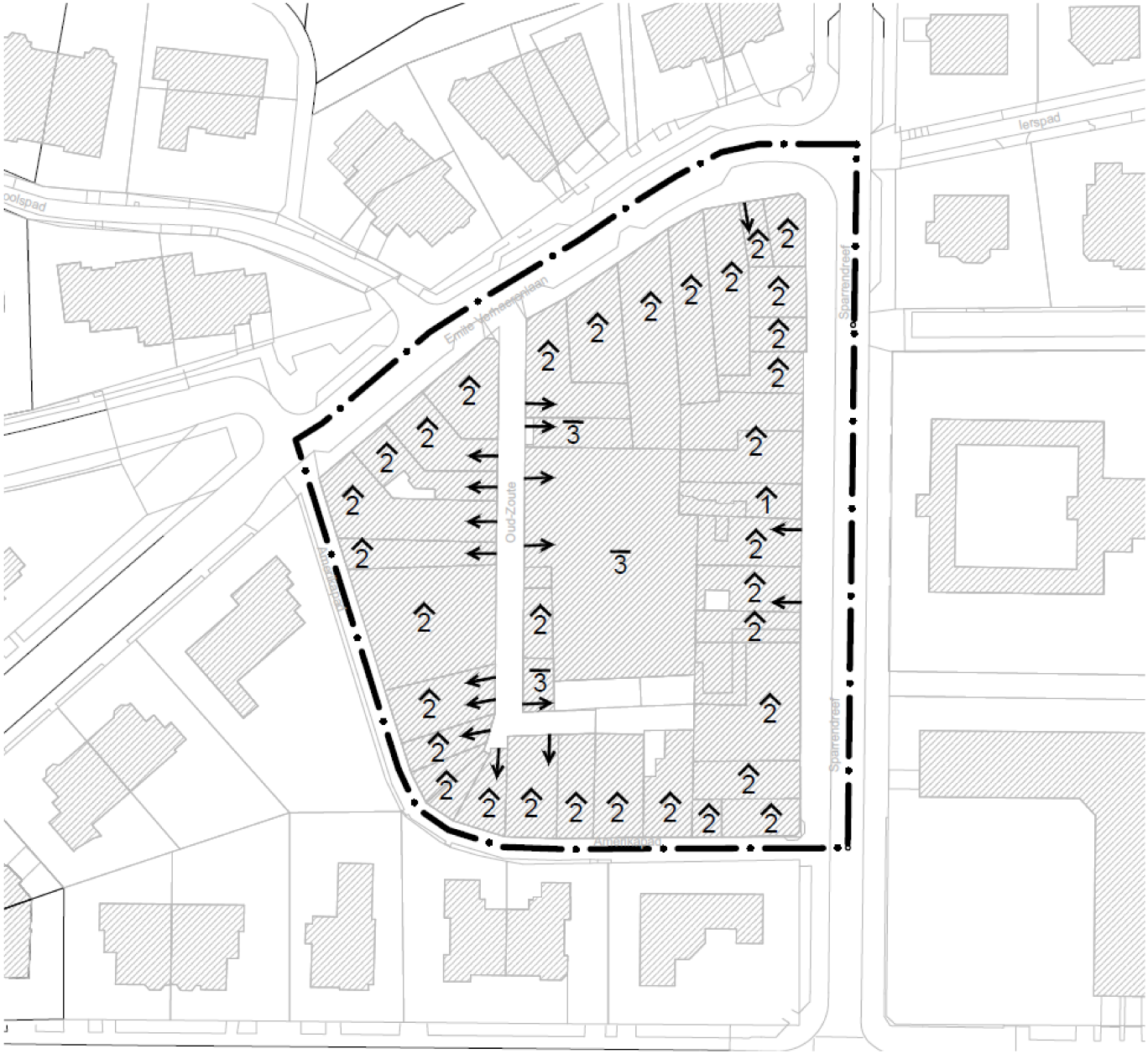
Beknopte inhoud van het advies

1. art. 1.2: De gelijkvloerse verdieping van de gebouwen op het grafisch plan symbolisch aangeduid met aanduiding dienen hun **niet-woon**functie te behouden:
   - Horeca dient horeca te blijven
   - Tussen voedings- of speciaalzaken of horeca kan gewisseld worden schrappen en vervangen door "**Voedings- of speciaalzaken dienen behouden te blijven of kunnen horeca worden."**

     De gecoro stelt voor om deze aanpassing op te nemen.
2. Digitale uitwisseling dient te gebeuren

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

II. PLAN BESTAANDE TOESTAND



RUP KERN OUD-ZOUTE

RUP-grens

perceelsgrens

gebouw

aantal bouwlagen met plat dak

aantal bouwlagen met hellend dak

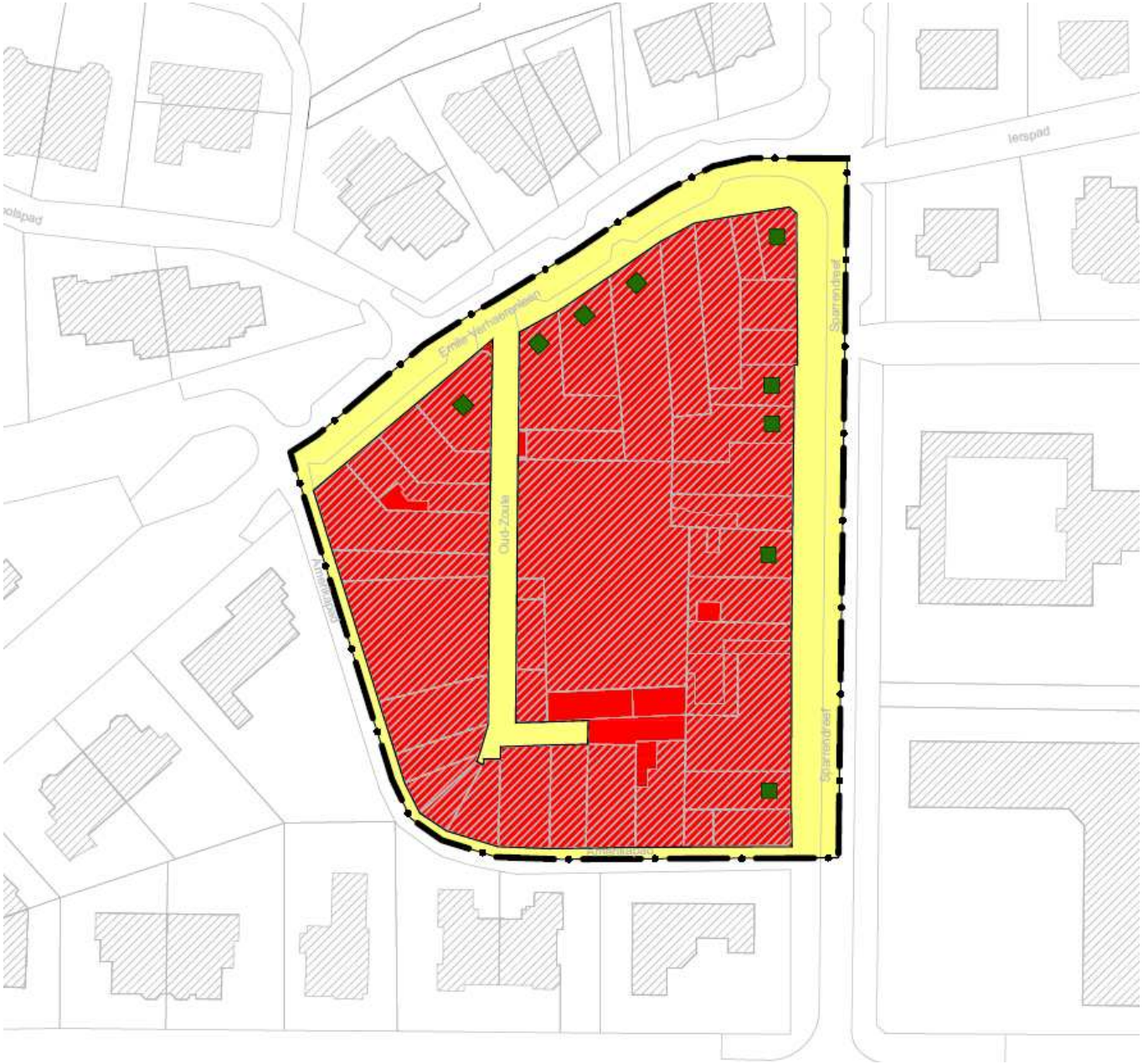
toegang garage

Basiskaart: GRB

KNOKKE-HEIST

N

III. VERORDEND GRAFISCH PLAN



RUP KERN OUD-ZOUTE

- RUP-grens
- Zonegrens
- Art. 2 zone voor gesloten bouwblok
- Art. 3 zone voor openbaar domein
- Aanduiding voedings- en speciaalzaken en horeca

Basiskaart: GRB

KNOKKE-HEIST

N

IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. BEGRIPPEN, ALGEMENE – EN SPECIFIEKE BEPALINGEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	**TOELICHTING EN VISIE**
Artikel 0. ALGEMENE BEPALINGEN	
0.1 Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden toegelaten voor zover de bouwkarakteristieken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits hun functie geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de woonomgeving. **0.2** Gebouwen die strijdig zijn met de in dit RUP voorziene stedenbouwkundige voorschriften, maar die vergund zijn of krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009, geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en herbouwd, doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal woongelegenheden en bouwlagen.	Vergund zijn of geacht worden vergund te zijn: dit krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, september 2009
Artikel 1. SPECIFIEKE BEPALINGEN OMTRENT HORECA EN VOEDINGS- OF SPECIAALZAKEN	
1.1 Bij nieuwbouw dient de stedenbouwkundige aanvraag aan te tonen dat de nodige ruimte beschikbaar is om steeds vlot naar voedingszaken of horeca op de gelijkvloerse verdieping te kunnen omschakelen. **1.2** De gelijkvloerse verdieping van de gebouwen op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid met ■-aanduiding dienen hun niet-woonfunctie te behouden: • Horeca dient horeca te blijven; • Voedings- of speciaalzaken dienen behouden te blijven of kunnen horeca worden. Dit is ook van toepassing in geval van nieuwbouw.	De nodige ruimte: vb. kokers i.f.v. technieken
Artikel 2. ZONE VOOR GESLOTEN BOUWBLOK	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	**TOELICHTING EN VISIE**
Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften	
• Hoofdbestemming: één- en meergezinswoningen • Nevenbestemming: detailhandel, diensten, horeca, kantoren en vrije beroepen. ○ T.h.v. Emile Verhaerenlaan en Sparrendreef: bij nieuwbouw is op het gelijkvloers één van deze nevenbestemmingen verplicht, behoudens de opgelegde bestemming in 1.2. ○ T.h.v. het Amerikapad kunnen in nevenbestemming kantoren of vrije beroepen worden toegelaten.	

Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften	
2.2.1 Inplanting • T.o.v. rooilijn: vrij binnen de betrokken bestemmingszone voor zover het straatbeeld wordt ondersteund; • T.o.v. achterste perceelgrens en de zijperceelgrenzen: 0,00 meter bij koppeling of min. 2 meter; **2.2.2 Bebouwingspercentage** • Bezetting: maximum 100% **2.2.3 Bouwdiepte** • Bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij. • Bouwdiepte op de verdieping: 12 meter. Indien het perceel zich bevindt tussen 2 straten en dus 2 straatgevels heeft, is de bouwdiepte op verdieping vrij. Beide straatgevels dienen een volwaardige afwerking te krijgen. **2.2.4 Bouwhoogte** • Maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter. Een tolerantie van 1 meter op de kroonlijsthoogte is toegelaten in functie van een verhoogde gelijkvloerse bouwlaag voor de voedings- en/of speciaalzaken en horecazaken. **2.2.5 Dakvorm** • Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. • De dakuitbouwen dienen de verticale kleinschalige geleding van het bouwblok te accentueren. • In het dak is de woonfunctie toegelaten. **2.2.5 Garages** • T.h.v. de gevels gelegen Emile Verhaerenlaan, Amerikapad en Sparrendreef kunnen geen nieuwe garagepoorten en/of openingen worden toegelaten. • Bestaande, vergunde of vergund geachte kunnen behouden blijven. • T.h.v. Oud Zoute kunnen enkel nieuwe garagepoorten worden geplaatst indien het hoofdgebouw gelegen is op de aangrenzende straten. Slechts 1 garagepoort per bouwproject is toegelaten.	De daken en het dakenspel staan in relatie tot het concept van het gehele bouwblok. Het dakenspel dient aan te sluiten bij de omliggende bebouwing.

Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen en materialen	
De architectuur van de gebouwen dient in harmonie te zijn met het kleinschalige, verticale gelede karakter van het bouwblok. De architecturale waarde en beeldwaarde van het bouwblok dient versterkt door het een kwaliteitsvolle vormgeving en materiaalgebruik. Er dient een architecturaal verantwoorde overgang gemaakt te worden met de buurgebouwen. **2.3.1 Gevels** • Metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of te kaleien binnen de twee jaar na voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen zijn ondergeschikt toegelaten. **2.3.2 Daken** • De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt met ofwel met riet ofwel met oranje-rode gebakken aarden pannen. Andere materialen zijn ondergeschikt toegelaten.	Gebroken wit : wit in al z'n nuances bijvoorbeeld zandkleur. Andere materialen : bijvoorbeeld houten vakwerkconstructies,
Artikel 3. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	**TOELICHTING EN VISIE**
Artikel 3.1 Bestemmingsvoorschriften	
Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerzones, pleinen, groenzones en hun infrastructuren zoals ondergrondse- en bovengrondse nutsleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutgebouwtjes. T.h.v. het Amerikapad is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten, behoudens i.f.v. calamiteiten.	