

De opdrachtgever

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Ontwerp

GEMEENTELIJK RUP WIJK BERKENLAAN

planregisternr.

Toelichtingsnota – Stedenbouwkundige voorschriften

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP
Wijk Berkenlaan Herziening (gemeente Knokke-Heist)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/011/384
Brugge, 10/11/2011

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De voorzitter,
(Get.) Dirk De fauw

De opdrachthouder – ontwerper



Alfred Venwe
8300 Knokke
Tel : (050) 6
Fax : (050) 6



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

Ruimtelijk planner

Jan Van Coillie

Wijzigingen

Opgemaakt 24.11.2009

Tekenaar

Sandra T Jonck

Aangepast aan de opmerkingen geformuleerd tijdens de plenaire vergadering en het advies van de gecoro op de ingediende bezwaarschriften en adviezen.

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 17 december 2010 op bevel,

De secretaris wvd, M. Gobert



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 25 augustus 2011 op bevel,

De secretaris wvd, M. Gobert



Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Deputatie van houdende de goedkeuring van het gemeentelijk RUP Wijk Berkenlaan.

De Gouverneur P. Breyne

De gedeputeerde bevoegd voor
Ruimtelijke Ordening P. Van Gheluwe

INHOUD

I. TOELICHTINGNOTA	7
1. DOELSTELLING	9
1.1 Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is	11
1.2 Situering en afbakening van het plangebied	11
2. JURIDISCH KADER	13
2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)	13
2.2 BPA K12 - Wijk Berkenlaan (M.B. 18.12.1992)	14
2.3 RUP Wijk Berkenlaan (goedgekeurd door de deputatie 29.11.2007)	16
2.4 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen (samen met hun latere wijzigingen)	17
2.5 Inventaris van het Onroerend Erfgoed	19
2.6 Beschermde monumenten	20
2.7 Habitat- en vogelrichtlijngebieden	21
2.8 Rooilijnen	21
2.9 Duinendecreet	21
3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPLANNEN	23
3.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen	23
3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	23
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004	24
3.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)	24
3.3.2 Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied	26
3.4 Mobiliteitsplan	27
3.5 Paden binnen het plangebied	27
4. TOELICHTING BIJ DE HERWERKING VAN DE VOORSCHRIFTEN	29
5. OPHEFFING VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN - RUIMTEBALANS	33
5.1 Opheffing van voorschriften en bepalingen	33
5.2 Ruimtebalans	33
5.3 Register i.f.v. planschade, planbaten of compensaties	33
6. WATERTOETS	34
7. TRAGE WEGENTOETS	37
8. ASPECT SCREENING	38
9. PROCESVERLOOP	38
10. BIJLAGE	39
IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	71

I. TOELICHTINGNOTA



Luchtfoto op het plangebied van het RUP Wijk Berkenlaan

bron: Giswest

1. DOELSTELLING

Onderhavig RUP betreft een herwerking van het RUP Wijk Berkenlaan zoals goedgekeurd bij besluit van 29 november 2007 van de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen.

Het RUP, goedgekeurd door de deputatie op 29 november 2007, had vooreerst tot doel een halt toe te roepen aan de zeer talrijke verkavelingsaanvragen die werden ingediend, ingegeven door de omstandigheid dat het BPA K.12 Wijk Berkenlaan, goedgekeurd bij M.B. van 18 december 1992, zeer ruime splitsingsmogelijkheden toeliet. De toenemende trend tot het verkavelen van grotere percelen in steeds kleinere percelen gaf aanleiding tot het ontstaan van een verdichting van het plangebied, meer bebouwing, meer verharding en minder groen, wat niet alleen niet in overeenstemming te brengen was met de in het richtinggevend gedeelte van het GRS vooropgezette visie betreffende Het Zoute, maar bracht ook de eigenheid van het plangebied in het gedrang. Om zo spoedig mogelijk die trend een halt toe te roepen en te keren, werd toen met bekwame spoed een ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig en definitief vastgesteld, hetwelk in beginsel elke splitsing uitsloot, welke ook de omvang van het perceel was. Het was de bedoeling dit in een latere fase te evalueren en desgevallend aan te passen.

Een tweede bekommernis was de mogelijkheid creëren om, naast de door het monumentendecreet van 3 maart 1976 beschermde monumenten, aan een gemeentelijk beleid inzake waardevol patrimonium en/of erfgoed een rechtsgrond te bieden. Daartoe werden een aantal panden op het bestemmingsplan als waardevol patrimonium aangestipt en onderworpen aan speciale stedenbouwkundige voorschriften, die erop gericht waren dit waardevol patrimonium zoveel mogelijk in stand te houden.

Een van de eigenaars binnen het plangebied heeft toen echter bij de Raad van State een annulatieverzoek ingediend tegen het RUP, verzoek dat door de Raad van State bij arrest nr. 201.404 van 18 februari 2010 gegrond werd verklaard. Dit had voor gevolg dat voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen andermaal moest teruggevallen worden op het BPA K.12 Wijk Berkenlaan van 18 december 1992 met alle eraan verbonden splitsingsmogelijkheden en quasi onmogelijkheid om bewarend op te treden t.a.v. waardevol erfgoed.

Om te vermijden dat men voor lange duur zou terugvallen in een situatie die het tegengaan van verdere splitsing, verdunning en verharding omzeggens onmogelijk maakte, is zo spoedig mogelijk het nodige gedaan om een nieuw RUP Wijk Berkenlaan op de sporen te zetten en voorlopig vast te stellen.

In het kader daarvan is een aanvullend onderzoek en afweging gebeurd naar de splitsingsmogelijkheden van grotere percelen, in het licht van de in het GRS vooropgezette beleidsvisie, reeds primair vertaald in het vernietigd RUP van 2007.

Bij dat verder onderzoek is gebleken dat slechts 10% (22 percelen van de 237 percelen) van de percelen die in het plangebied gelegen zijn, groter zijn dan 3500 m². In die omstandigheden is het gemeentebestuur tot het besluit gekomen, mede gelet op de ligging in het stedelijk gebied (zie afbakeningslijn zoals voorgesteld op de plenaire vergadering van 10.11.2009), dat voor die percelen een splitsingsmogelijkheid niet strijdig is met de optie in het GRS en de authenticiteit van de wijk Het Zoute geenszins in het gedrang brengt.

Naast het criterium van minimum 3500 m², worden nog volgende criteria meegenomen teneinde een inschatting te maken in hoever gekoppelde bebouwing dan wel alleenstaande bebouwing de beste typemorfologie vormt, nl.:

- de ligging nabij of in het duinendecreet;
- het aspect beschermd monument.

Indien het perceel voor een groot deel gelegen is in beschermd duingebied waardoor het decreetshalve door een bouwverbod is getroffen, dient een compacte bebouwing nagestreefd te worden bestaande uit gekoppelde monumenten dient nagegaan te worden in hoever een splitsing of koppeling, voor zover deze decreetshalve mogelijk is, de eigenheid van het monument het best ondersteunt.

Onderhavig RUP bouwt dan ook, wat de splitsingsmogelijkheid van grote percelen betreft, verder op het RUP Wijk Berkenlaan dd. 29/11/2007, dat het enigszins verfijnt. Rekening houdend met de thans weerhouden stedenbouwkundige voorschriften houdt dit in dat onderhavig plangebied, met een grootte van ca 58ha, er ca 24 woningen kunnen bijkomen. Uitgaande van een huidige dichtheid van ca 4,1 wo/ha (237wo op 58ha), bekomt men bij toepassing van de nieuwe voorschriften een dichtheid van ca 4,5 wo/ha (261wo op 58ha). Dit is nog altijd ruimschoots onder het richtcijfer van minimum 25 wo/ha, opgenomen in het RSV voor stedelijke gebieden.

Daarnaast is in het op 17 december 2010 voorlopig vastgesteld ontwerp nog ruimschoots aandacht besteed aan het zgn. waardevol patrimonium. De panden die door de vertegenwoordiger van het Sint-Lukasarchief op de plenaire vergadering op een alsdan voorgelegde lijst als waardevol binnen het plangebied werden aangegeven, zijn op het ontwerp van bestemmingsplan, dat voorlopig door de gemeenteraad werd vastgesteld, met een speciaal merkteken aangeduid en werden aan speciale stedenbouwkundige voorschriften onderworpen, met het oog op hun maximaal behoud. Bij de behandeling van het namens de S.A. Cafor Holding ingediend bezwaarschrift, heeft de GECORO er op gewezen dat, anders dan voor de wijk Prins Karellaan en Duinbergen, de door de vertegenwoordiger van het Sint-Lukasarchief op de plenaire zitting overhandigde lijst van waardevolle panden binnen de perimeter van het onderhavig plangebied geen verantwoording bevatte en daardoor aanleiding kon geven tot nieuwe rechtsgedingen.

Bovendien wees de Gecoro er op dat de omstandigheid dat er voor dit plangebied geen gemotiveerde selectie van waardevolle panden bestaat niet langer nefaste gevolgen moet hebben op het gemeentelijk beleid inzake behoud van onroerend erfgoed, vermits inmiddels de door het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (het V.I.O.E., opgericht bij besluit VI. Reg. van 14 mei 2004 – B.S., 18 juni 2004) opgemaakte Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed officieel werd vastgesteld en de op de inventaris voorkomende panden aan verscherpte voorschriften onderworpen zijn wat hun slopingsmogelijkheid betreft ingevolge het aanpassingsdecreet ruimtelijke ordening van 27 maart 2009, reden waarom de GECORO voorgesteld heeft in het algemeen af te stappen van de in het voorlopig vastgesteld ontwerp alsnog gehanteerde methode van aanwijzing van waardevol geacht patrimonium en de onderwerping ervan aan bijzondere stedenbouwkundige voorschriften. Er is beslist op die suggestie in te gaan. Immers, sedert de goedkeuring van het GRS en van het vernietigd RUP van 29 november 2007, is er inderdaad art. 99 van het aanpassingsdecreet ruimtelijke ordening van 29 maart 2009 dat in het monumentendecreet van 3 maart 1967 een hoofdstuk IV/1 “*Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed*” heeft ingelast. Zo voorziet het nieuw art. 12/2, §1 van het monumentendecreet van 3 maart 1996 dat het slopen van als bouwkundig erfgoed geïnventariseerde constructies slechts inwilligbaar is na een algemene onroerenderfgoedtoets, althans wanneer de constructie niet reeds is opgenomen in de databank van het beschermde erfgoed. De in het besluit VI. Reg. van 16 juli 2010, gewijzigd op 10 september 2010 (B.S., 10 september 2010) voorziene vrijstelling van vergunning voor bepaalde werken, geldt niet voor panden die op de inventaris zijn opgenomen.

Daarnaast is ingevolge art. 1.1°, g, van het besluit VI. Reg. dd. 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, gewijzigd bij besluit van 2 juli 2010, sedert 14 augustus 2010 (B.S., 4 augustus 2010) aan elke splitsingsaanvraag voor een op de inventaris voorkomend pand een voorafgaand advies vereist van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Uiteindelijk werd op 14 september 2010 door de administrateur-generaal een tweede besluit houdende vaststelling van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed genomen (B.S., 5 oktober 2010). Het is de bedoeling van de Vlaamse regering deze inventaris jaarlijks in de maand september te actualiseren en opnieuw vast te stellen.

Deze regeling, die thans een decretale verankering en afdwingbaarheid heeft bekomen, heeft tot doel het vergunningverlenend bestuur toe te laten te appreciëren of het belang van het project ten behoeve waarvan de slopingsaanvraag wordt ingediend, opweegt tegen het verlies van erfgoedwaarde. Nu deze nieuwe regeling een belangrijke vorm van bescherming van het waardevol erfgoed inhoudt, kan op de suggestie van de GECORO om volledig af te stappen van de regeling betreffende de bescherming van het waardevol patrimonium binnen het plangebied, zoals opgenomen in het voorlopig vastgesteld ontwerp, worden ingegaan teneinde overlapping met het decretaal ingesteld toetsingskader betreffende de goederen, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, te voorkomen.

Tenslotte is het ook nog de bedoeling de mogelijkheid te voorzien om voor hotels ondergrondse constructies tot -2 toe te laten, specifiek ter hoogte van de zone van de huidige parking van het clubhuis van de golf.

1.1 Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhoud uitvoering is

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt 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) en mitsdien overeenkomstig artikel 2.2.1 tot en met 2.2.5 en 2.2.13. tot en met 2.2.18. VCRO dd. 15 mei 2009.

Het onderhavig 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'*.

1.2 Situering en afbakening van het plangebied

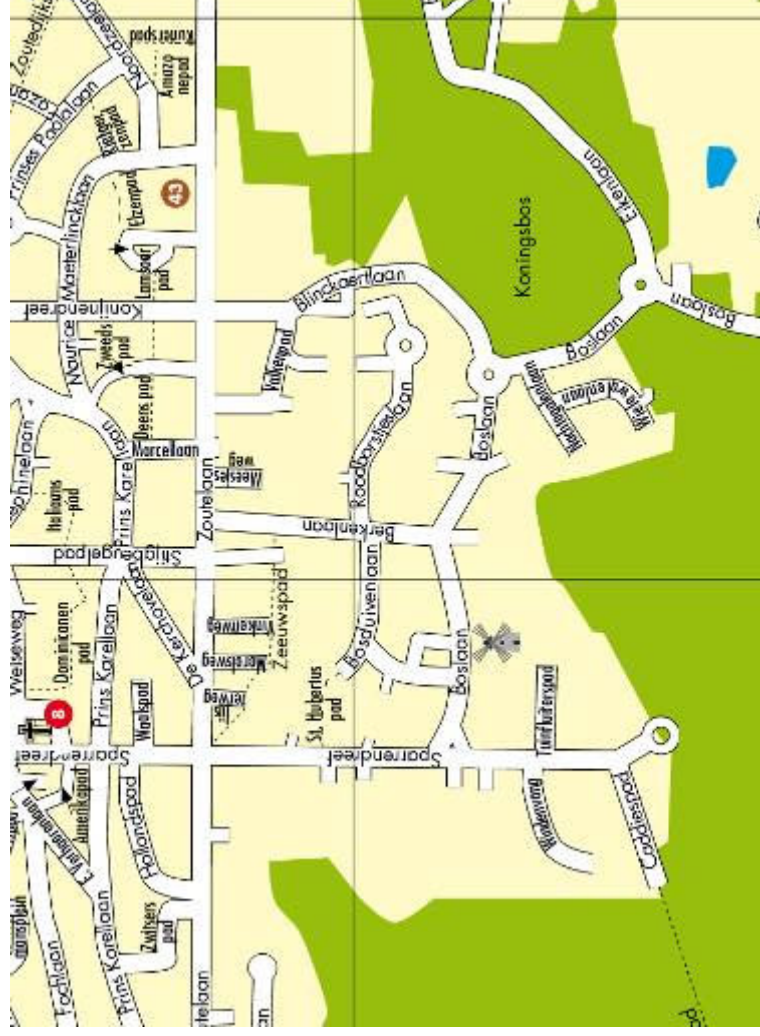
Deze bosrijke omgeving, aanleunend bij het Koningsbos, vormt het hart van de villawijken van het Zoute te Knokke-Heist, noordelijk aansluitend bij de wijk Prins Karellaan (zie RUP Wijk Prins Karellaan) en zuidelijk aanleunend tegenaan de open ruimte van de golf.

Het plangebied wordt noordelijk begrensd door de Zoutelaan en wordt oostelijk, zuidelijk en westelijk ingebed in de groene openruimte structuren van de golf, het Koningsbos en de Zouteduinen. De Sparrendreef, de Berkenlaan en de Blinckaertlaan (als dwarse assen) fungeren net als de Boslaan (als horizontale as) als drager van dit exclusieve residentiële woongebied. Op het eindpunt van de Sparrendreef is dan ook het clubhuis van de Sparrendreef als directe link tot het golfterrein.

Het plangebied is gesitueerd in een voormalig duingebied hetgeen nog duidelijk terug te vinden is in het aanwezige reliëf, in de wegenstructuur en in sommige tuinen van villa's. Het plangebied bestaat uit een open morfologie (alleenstaande bebouwing) met kenmerkende typologie (riante karaktervolle villa's bestaande in hoofdzaak uit twee bouwlagen met dak). De perceelsstructuur kenmerkt zich, in tegenstelling tot de wijk Prins Karellaan, door grotere percelen in een zeer groene omgeving. In het plangebied is een rijke variatie aan wegenis terug te vinden in een duidelijke hiërarchie.

Het RUP wordt begrensd door :

- ten noorden : Zoutelaan
- ten oosten : golf
- ten zuiden : golf
- ten westen : Koningsbos en zouteduin



Uittreksel uit de stratenatlas

2. JURIDISCH KADER

2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

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

- woongebied;
- parkgebied : dit parkgebied is reeds verijnd in het bestaande goedgekeurde BPA K. 12 Wijk Berkenlaan.

Er zijn bijgevolg geen afwijkingsaspecten t.o.v. het gewestplan.



Uittreksel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Bron: Gis Vlaanderen

2.2 BPA K12 - Wijk Berkenlaan (M.B. 18.12.1992)

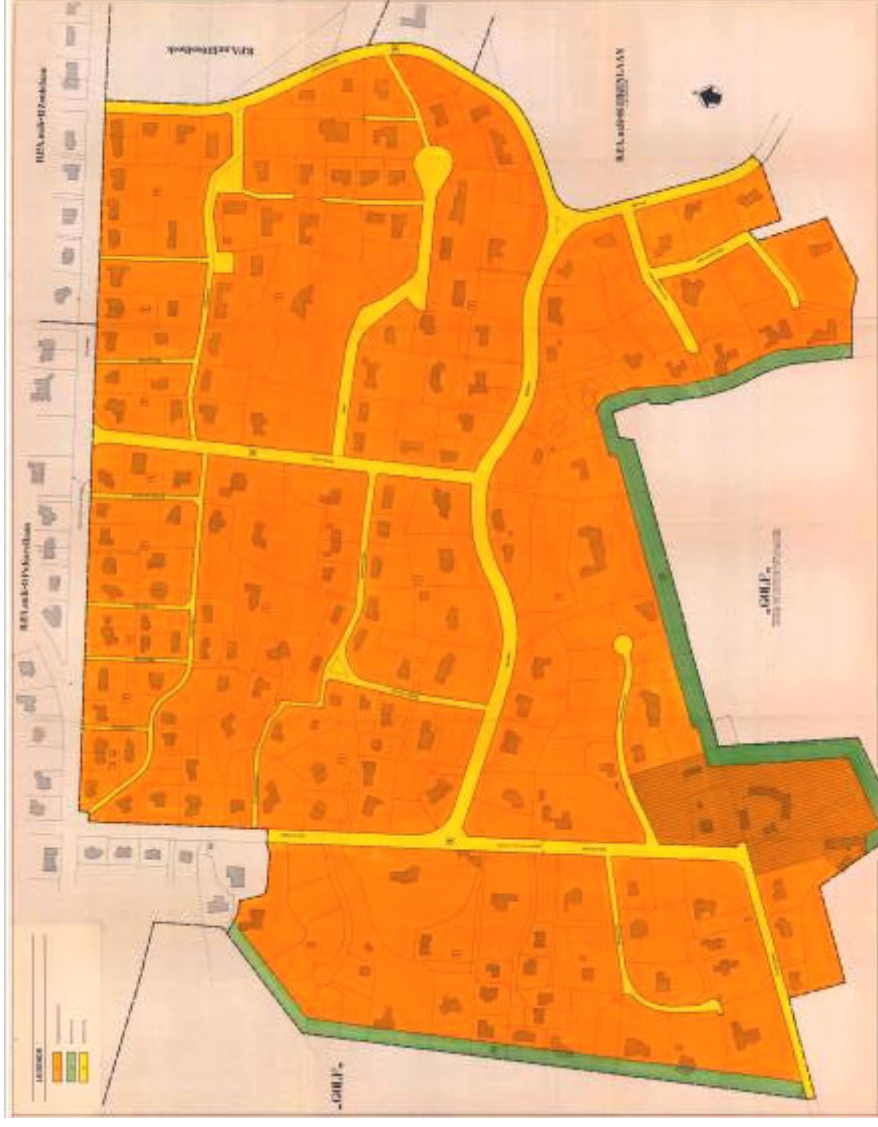
Gesitueerd in de kern van de villa wijken van het Zoute en met als hoofddoel de eigenheid en het karakter van deze site te behouden.

Teneinde over een beter toetsingskader voor de gebiedsdelen van het Zoute te kunnen beschikken werden in de loop der jaren diverse BPA's (BPA Prins Karellaan, BPA Wijk Bronlaan, BPA Wijk Berkenlaan, BPA Wijk Helmweg) opgesteld met meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften, teneinde een aantal ontstane negatieve trends te kunnen afremmen en zelfs ombuigen.

Zodoende konden, mede dankzij het BPA K12, volgende doelstellingen in positieve zin worden omgebogen :

- het definitief behoud van het stramien van het aldaar voorkomende stratenpatroon;
- het tegengaan van de alsmear meer geambieerde vervangvorm van kleinschalige woonsten door zogenaamde 'villa-apartementscomplex-typologie';
- het vermijden van al te versnipperde afsplitsingen van percelen;
- het vermijden van te gedrongen nieuwbouwwormen op bestaande kleinere percelen;
- de beheersing van de oprukkende trend tot het buitenschalig verhard van voortuin- en achtertuingedeelten;

Twee delen in het zuiden zijn opgenomen in het BPA Golfterrein MB 01.07.2004.



De bouw- en verkavelingmogelijkheden van het BPA K12 Wijk Berkenlaan bestaan samengevat hierin :

- splitsing van percelen is toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte van elk van de te vormen kavels niet minder dan 1200 m² bedraagt;
- voor nieuw te verkavelen achterliggende percelen, die door middel van een private weg worden ontsloten, geldt een minimum kaveloppervlakte van 2000 m²;
- dubbelwoonsten zijn toegelaten voor percelen vanaf 2000 m²;
- percelen kleiner dan 2000 m²: bezetting max 20%, max bebouwde grondoppervlakte van 300 m²;
- percelen vanaf 2000 m²: bezetting max 15%, max bebouwde grondoppervlakte van 450 m²;

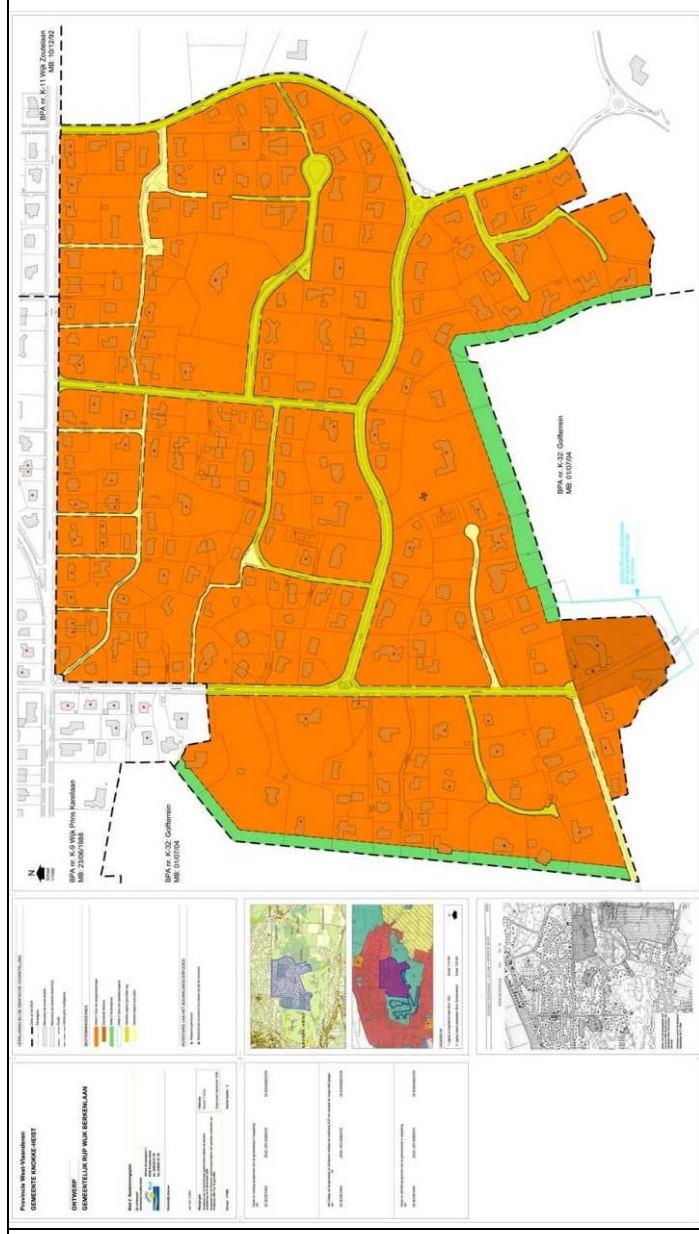
2.3 RUP Wijk Berkenlaan (goedgekeurd door de deputatie 29.11.2007)

Het RUP Wijk Berkenlaan is, zoals reeds toegelicht bij de doelstelling van het onderhavig ontwerp, destijds gezien als een actiegericht plan teneinde op korte termijn de splitsing van percelen in het plangebied te verhinderen.

Daarnaast werd de inventaris van het Sint-Lukasarchief naar waardevol patrimonium opgenomen in het kader van een lokaal erfgoedbeleid.

Ook werden specifieke bepalingen opgenomen teneinde het reliëf en groene karakter ondermeer vertaald in de aanwezigheid hoogstammige bomen maximaal te behouden.

Dit RUP werd bij arrest nr. 201.404 dd. 18.02.2010 van de Raad van State vernietigd waardoor voor het verlenen van vergunningen, teruggevallen werd op het BPA K.12 Wijk Berkenlaan van 18.12.1992.



2.4 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen (samen met hun latere wijzigingen)

003 : Sparrendreef : de Sellier de Moranville. Collegebesluit van 09 juli 1962 Kenmerk Stedenbouw : V.62/191.001 041 : Boslaan : Cie Het Zoute. Collegebesluit van 13 januari 1964 Kenmerk Stedenbouw : V.63/191.021 054 : Wielewalenlaan : Cie Het Zoute. Collegebesluit van 25 juni 1964 Kenmerk Stedenbouw : V.64/191.025 069 : Sparrendreef-Sint-Hubertuspad : Cramer-Janus. Collegebesluit van 05 april 1965 Kenmerk Stedenbouw : V.65/191.039 075 : Blinkaertlaan-Valkenpad : Cie Het Zoute. Collegebesluit van 26 juli 1965 Kenmerk Stedenbouw : V.65/191.042 130 : Sparrendreef : de Cavel Roger. Collegebesluit van 11 januari 1968 Kenmerk Stedenbouw : V.67/191.062 133 : Boslaan : Cie Het Zoute. Collegebesluit van 25 januari 1968 Kenmerk Stedenbouw : V.67/191.063 163 : Boslaan : Raoul Snoy. Collegebesluit van 09 april 1970 Kenmerk Stedenbouw : V.70/191.081 168 : Sparrendreef : Latour (namens Perier). Collegebesluit van 22 oktober 1970 Kenmerk Stedenbouw : V.70/191.080 170 : Sparrendreef : Orban – d'Arshot-Schoonhoven Orban & Van Wassenhove-Orban. Collegebesluit van 09 februari 1971 Kenmerk Stedenbouw : V.70/191.082	198 : Zeeuwsdreef-Sint-Hubertuspad : Van der Noot d'Assche Collegebesluit van 30 mei 1974. Kenmerk Stedenbouw : V.74/092.174 209 : Boslaan : Robert Parmentier. Collegebesluit van 17 juli 1975 Kenmerk Stedenbouw : V.75/092.187 220 : Hoek Sparrendreef-Windevang : De Love Daniël Collegebesluit van 26 augustus 1976. Kenmerk Stedenbouw : V.76/092.198 231 : Boslaan : Kuborn Robert & Michel Collegebesluit van 09 juni 1977 Kenmerk Stedenbouw : V.76/092.195 261 : Roodborsjeslaan-Valkenpad: Cie Het Zoute Collegebesluit van 20 december 1979 Kenmerk Stedenbouw : VK.525.1012 331 : Hoek Boslaan-Sparrendreef: Jo Geerinck, gevolm. de Cavel Collegebesluit van 5 mei 1986 Kenmerk Stedenbouw : VK.525.1067 347 : Valkenpad / Blinkaertlaan: Notaris V. de Gheldere. Collegebesluit van 14 maart 1988 Kenmerk Stedenbouw : VK.525.1085 460 : Berkenlaan / Zeeuwsdreef / Bosduivenlaan: OTRECO nv. Collegebesluit van 18 december 1998 V 526, 04/204 : Sparrendreef : KVH nv Collegebesluit van 3 september 2004 Kenmerk Stedenbouw :- V 525, 04/311 (+ 04/202) : Boslaan 40 / Wielewalenlaan 3: Studiebureau Borghart. Collegebesluit van 26 augustus 2004. V 564/1 : Berkenlaan 6/01 en 6/02, Zeeuwsdreef 24: IRC nv Collegebesluit van 9 december 2005
---	--

V 527/1: Boslaan 3: Romel nv Collegebesluit van 9 december 2005 V528/1: Boslaan 9: Studiebureau Borghart nms. Capon Properties Collegebesluit van 17 februari 06 V 553/1: Zeeuwspad 16/18: Borghart nms Kruth Collegebesluit van 27 oktober 2006 V 578/1: Borghart: Windevang 9. Beslissing Vlaamse Regering 22/01/2010 V 280/1 Gofimo, hoek Boslaan met Sparrendreef Collegebesluit van 9 december 2005 V 560/1, Borghart nms Rodelco, Windevang 8/01 en 8/02 Collegebesluit van 27 oktober 2006	
---	--

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (VCRO) bepaald in artikel 4.6.5 §1 dat een niet vervallen verkavelingvergunning kan worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige vaststelling en de definitieve vaststelling op het plan uitdrukkelijk aangegeven is, ten minste op het grafisch plan.

Het gemeentebestuur opteert om alle gerealiseerde verkavelingen en/of de verkavelingen die in strijd zijn met de doelstellingen en/of voorschriften van onderhavig RUP op te heffen. De motivatie om deze verkavelingen op te heffen bestaat erin om :

- één duidelijk werkbaar juridisch instrument te krijgen, waarbij de voorschriften voor iedereen dezelfde zijn;
- duidelijke en eenvoudige informatie te kunnen geven aan bouwheren, architecten, burgers, investeerders, notarissen, ...;
- niet geconfronteerd te worden met strijdige voorschriften van oudere verkavelingen;
- niet meer geconfronteerd te worden met oudere verkavelingvoorschriften die verwijzen naar oudere BPA's;
- verkavelingen die strijdig zijn met de basisdoelstelling van onderhavig RUP niet langer te weerhouden, meer specifiek betreft het volgende verkavelingen :
 - V163 Boslaan : mogelijkheid tot splitsing van perceel kleiner dan 3500 m2;
 - V331 Boslaan-Sparrendreef : mogelijkheid tot splitsing van perceel kleiner dan 3500 m2;
 - V69 Sparrendreef-Sint-Hubertuspad : perceel is groter dan 3500 m2 maar de bestaande verkavelingsvoorschriften bevatten elementen die strijdig zijn met de bepalingen van onderhavig RUP, zoals het behoud van de mogelijkheid tot bouwen van een dubbelwoning en bezettingsbepalingen.

Het gemeentebestuur opteert om volgende recente verkavelingen te behouden omdat ze nog niet gerealiseerd zijn :

- V528/1, Boslaan 9 : temeer hier bovendien recente definitief geworden bouwvergunningen zijn afgeleverd, nl. op 16/07/2010 voor de dubbelwoning, en op 16/07/2010 voor de alleenstaande villa, terwijl ten tijde van de voorlopige vaststelling er een wijzigingsaanvraag in behandeling was, die inmiddels eveneens is ingewilligd;
- V578, Windevang 9 : temeer deze recente verkaveling volledig conform is met de visie en doelstellingen van onderhavig RUP (perceel groter dan 3500 m²).

2.5 Inventaris van het Onroerend Erfgoed

Zoals reeds bij de behandeling van de doelstelling is toegelicht, is bij besluit van de Vlaamse regering van 14 mei 2004 (B.S., 18 juni 2004) het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed opgericht als een intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid. Het heeft als belangrijkste taak de inventarisatie van het onroerend erfgoed en de ontsluiting van de resultaten ervan. Die inventaris staat niet alleen ter beschikking van de Vlaamse overheid, maar ook van andere besturen, inzonderheid van deze die bevoegd zijn voor ruimtelijke ordening. Hoger zijn de rechtsgevolgen, die verbonden zijn aan de opname in de inventaris, reeds aangegeven. In de op 14 september 2010 door de administrateur-generaal van het V.I.O.E. vastgestelde inventaris zijn meerdere panden opgenomen, gelegen in het plangebied. Dit gegeven, in samenhang met een strikte toepassing van de door art. 4.3.1., §2, VCRO voorziene decretale beoordelingsgronden door de vergunningverlenende overheid, zal een adequaat erfgoedbeleid mogelijk maken, als gewenst door het GRS.

2.6 Beschermde monumenten

Volgende gebouwen zijn beschermd als monument. Deze bouwwerken zijn op het bestemmingsplan aangegeven. Elke stedenbouwkundige aanvraag aan deze bouwwerken dient voor bindend advies voorgelegd te worden aan de dienst onroerend erfgoed.



Berkenlaan 7: Villa Le Pangolin



Caddiespad 14: Villa Maegere Score



Windevang 3 : Villa Tregenna Hall

2.7 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

2.8 Rooilijnen

Niet van toepassing voor het plangebied.

2.9 Duinendecreet



Delen van het plangebied van het grup Wijk Berkenlaan zijn bezwaard door het duinendecreet.
Hiernaast een uittreksel vanuit het Belgisch Staatsblad 30.11.1994.

3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPLANNEN

3.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

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 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.

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het PRS 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.

Onderhavig RUP Wijk Berkenlaan is gelegen in de kustruimte en binnen het voorstel tot afbakening van het stedelijk gebied van Knokke-Heist.



Overzichtskaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist. Onderhavig plangebied is gesitueerd binnen 'het residentieel wonen met lage dichtheid'.

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

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

3.3.2.1 Op pagina 45

'Het behoud en de opwaardering van de waardevolle historische bebouwing en sites en aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing'(zowel naar bouwdoSSIers als naar verkavelingen)

- 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 opge maakt 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 versterken 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)'.

3.3.2.2 Op pagina 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. 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 opge maakt 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 '.

N.B. De studie van het Sint-Lukasarchief heeft enkel betrekking op de wijk Prins Karellaan en op Duinbergen en is gepubliceerd in het tijdschrift "SLA 3 – Tijdschrift van het Sint-Lukasarchief", september/december 1995.

3.4 Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan, conform verklaard door de provinciale auditcommissie op 18 november 2002 en bekrachtigd op 30 januari 2003, opteert onder andere voor een sturend parkeerbeleid. Dat is een belangrijk instrument om de leefbaarheid van de centra en de verblijfsgebieden te versterken, de bereikbaarheid te garanderen en op selectieve wijze het autogebruik terug te dringen.

In de kustgemeenten bestaat de uitdaging er in zowel normale periodes als piekperiodes op te vangen. De parkeerdruk is het grootst in de gebieden met hoge woondensiteiten; de parkeervraag gaat er uit van bewoners, tweede verblijvers, werknemers in de handel- en horecasector en bezoekers aan het winkelcentrum. In de weekends en in het seizoen wordt de parkeervraag vervelend door verblijf- en dagtoeristen, waarbij de parkeerdruk zich verspreid over de residentiële gebieden, met overlast als gevolg.

De gemeente Knokke-Heist wenst een selectief parkeerbeleid te voeren waarbij een aantal doelgroepen prioritair “beschermd” worden: de bewoners, tweede verblijvers en verblijftoeristen, bezoekers aan het winkelcentrum (shopping-toerisme).

Bewoners, tweede verblijvers en verblijftoeristen worden opgevangen op bijkomende ondergrondse stallingplaatsen. 30 tot 40% van de tweede verblijven heeft behoefte aan een stallingplaats op het openbaar domein of in een parkeergarage. Dit blijkt uit de resultaten van de parkeertelling (1989) en een WES studie (1997). Ten behoeve van de inwoners wordt ook een bewonerskaart ingevoerd.

Het winkelgebieden dient behouden te worden. Het aantal parkeerplaatsen zal nog afnemen omdat het openbaar domein in het verstedelijk gebied het meest behoefte heeft aan vernieuwing. Doelstelling is méér parkeerplaatsen ondergronds aan te bieden ten voordele van de verblijfskwaliteit bovengronds. Verder is het belangrijk een hoger rendement te bekomen door het verruimen van de bestaande zones waar kort parkeren geldt. De shopping toerist zal dus de keuze hebben: parkeren in de winkelstraten tegen een hoger tarief en kortere duur ofwel op een ondergrondse parking.

Bij de 'selectie van verblijfsgebieden' onder de 'woonzones' bevat het mobiliteitsplan specifiek m.b.t. het Zoute volgende optie : bij de inrichtingsprincipes dient overgegaan te worden in deze 'woonzones' tot de invoering van het zone 30-statut. Dit moet een langzame verkeersvorm afdwingbaar maken en het sluisverkeer terugdringen, wat ten goede moet komen aan de verkeersleefbaarheid (zie pagina 27 van het beleidsplan).

3.5 Paden binnen het plangebied

Het gemeentebestuur van Knokke-Heist is bezorgd omtrent de autoluwheid in de binnengebieden. Enkel het aantal voertuigen eigen aan de bestemming van een ééngezinswoning zullen via de bestaande paden toegang nemen tot de villa's. Er worden in het nieuwe RUP slechts een heel beperkt aantal nieuwe en bijkomende woongelegenheden gecreëerd waardoor geen grotere verkeersdruk op de paden teweeggebracht wordt.

4. TOELICHTING BIJ DE HERWERKING VAN DE VOORSCHRIFTEN

Uit een onderzoek, zie kaart hieronder, is gebleken dat slechts 10% (22 van de 237 percelen) van de percelen die in het plangebied gelegen zijn, groter zijn dan 3500 m². In die omstandigheden acht het gemeentebestuur, mede gelet op de ligging in het stedelijk gebied (zie afbakeningslijn zoals voorgesteld op de plenaire vergadering van 10.11.2009) voor die percelen een splitsingsmogelijkheid alsnog niet in strijd met de geformuleerde optie van het RUP Wijk Berkenlaan B.D. 29/11/2007, zoals reeds toegelicht in het hoofdstuk “doelstelling”.

Naast het criteria van minimum 3500 m² worden nog volgende criteria meegenomen teneinde een inschatting te maken in hoever gekoppelde bebouwing dan wel alleenstaande bebouwing de beste typemorfologie vormt :

- de ligging nabij of in het duinendecreet;
- het aspect beschermd monument of waardevol patrimonium.

Indien het perceel voor een groot deel gelegen is in duinendecreet dient een compacte bebouwing nagestreefd te worden bestaande uit gekoppelde bebouwing. Bij beschermde monumenten dient nagegaan te worden in hoever een splitsing of koppeling de eigenheid van het monument het best ondersteunt.

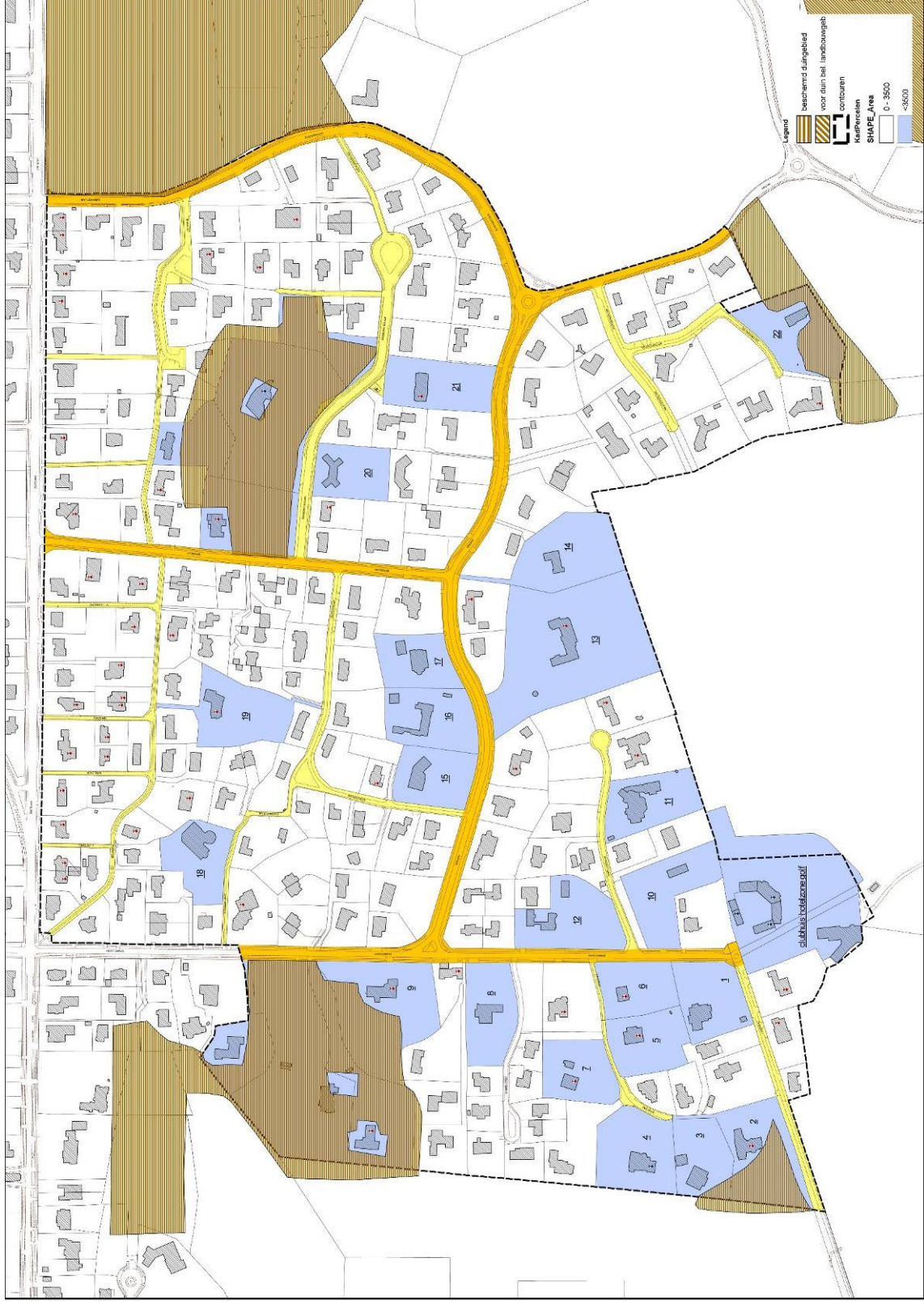
Volgende bouwmogelijkheden zijn toegelaten op de hierna opgesomde percelen – zie aanduiding op kaart hieronder –:

1. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen;
2. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing; hier is compactheid belangrijk gezien een stuk van het terrein gelegen is in het duinendecreet;
3. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing; hier is compactheid belangrijk gelet op de ligging nabij de golf en gezien een stuk van het terrein gelegen is in het duinendecreet;
4. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing, hier is compactheid belangrijk gelet op de ligging nabij de golf en gezien het pand beschermd is als monument;
5. mogelijkheid tot bouwen van twee alleenstaande woningen;
6. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen;
7. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen;
8. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen (bij afbraak bestaande woning);
9. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing;
10. mogelijkheid tot bouwen van twee alleenstaande woningen;
11. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing; hier is compactheid belangrijk gelet op de ligging nabij de golf;
12. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen;
13. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing in relatie tot de molen;
14. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing; hier is compactheid belangrijk gelet op de ligging nabij de golf en mede gelet op beperkte breedte van aansluiting aan de Boslaan;
15. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen;
16. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen;
17. verkavelingsdossier en bouwdoossiers vergund;

18. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen;
19. mogelijkheid tot bouwen van twee alleenstaande woningen; de bouwhoogte op het af te splitsen perceel mag echter maximaal 6,50 m hoger zijn t.a.v. het peil op de gemene grens met het perceel Bosduivenlaan 13; de afstand van de nieuwbouw tot de gemene grens met het perceel Bosduivenlaan 13 dient minimaal 10 m te bedragen;
20. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen;
21. mogelijkheid tot bouwen van twee alleenstaande woningen;
22. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing; hier is compactheid belangrijk gezien een deel van perceel gelegen is in het duinendecreet.

Andere percelen groter dan 3500 m² zijn niet meegenomen gelet op het feit dat de gronden ofwel volledig ofwel voor het overgrote deel gelegen zijn in het duinendecreet.

Daarnaast wordt nog de mogelijkheid voorzien op voor aanverwante hotelfuncties ondergrondse constructies tot -2 toe te laten, specifiek ter hoogte van de zone van de huidige parking van het clubhuis van de golf.



Kaart met aanduiding van alle percelen groter dan 3500 m2 gelegen in het plangebied van het RUP Wijk Berkenlaan.

5. OPHEFFING VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN - RUIMTEBALANS

5.1 Opheffing van voorschriften en bepalingen

Opheffing van de voorschriften die strijdig zijn met het Gemeentelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden (art. 2.2.2., §1, eerste lid, 5°, VCRO).

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij definitieve vaststelling van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan :

- de bepalingen van het gewestplan (zie hoofdstuk 2.1) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan;
- het BPA K.12 Wijk Berkenlaan (goedgekeurd bij M.B. dd. 18 december 1992.

5.2 Ruimtebalans

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

- woongebied
- parkgebied: het parkgebied is reeds verrijnd in het bestaande goedgekeurde BPA Wijk Berkenlaan.

Gewestplan bestemming	Bestemming in rup	Oppervlakte
woongebied	Artikel 2 : Zone voor eengezinswoningen	50ha 58a 72ca (ca 86%)
woongebied	Artikel 3 : Bouwvrije zone	2ha 19a 68ca
woongebied	Artikel 4 : Zone voor openbare wegenis	5ha 90a 30ca

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca 58ha 69a 11ca.

Het plangebied voor artikels 2, 3 en 4 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).

5.3 Register i.f.v. planschade, planbaten of compensaties

Er zijn geen percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven 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. WATERTOETS

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/03, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden.

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

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden volgende elementen bekeken: de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

Bodemkenmerken

De bodemkaart heeft als bodemtype voor het plangebied 'antropogeen' weer. Dat komt neer op het feit dat het gebied reeds voor grote delen verstedelijkt is. In de huidige situatie stellen er zich geen problemen naar infiltratiemogelijkheden.

Overstromingsgebieden

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

Mogelijke effecten van het plan

Het plangebied is reeds volledig gerealiseerd. Onderhavig uitvoeringsplan voorziet een uitbreiding van de zone voor ééngezinswoningen. In de 'zone voor ééngezinswoningen' (artikel 2) welke ca 86% van het plangebied bestrijkt, worden de mogelijkheden tot oprichten van ondergrondse constructies beperkt. Maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden.

De ontwikkelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake 'hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater', alsook aan de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening. Voor wat de afvoer van het regenwater betreft, dient bovendien voldaan te worden aan het bepaalde in art. 6.2.2.1.2., §4, van VLAREM II van 1 juni 1995, ingevoerd bij art. 32 van het besluit van de Vlaamse regering van 9 mei 2008 en dwingend van toepassing sedert 1 augustus 2008. Deze bepaling luidt als volgt:

"Onverminderd andere wettelijke bepalingen, milieuvoorwaarden uit dit reglement of milieuvergunningsvoorwaarden, moet voor de afvoer van hemelwater de voorkeur gegeven worden aan de afvoerwijzen zoals hierna in afnemende graad van prioriteit vermeld :

- 1° opvang voor hergebruik;*
- 2° infiltratie op eigen terrein;*

3° buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;

4° lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat.

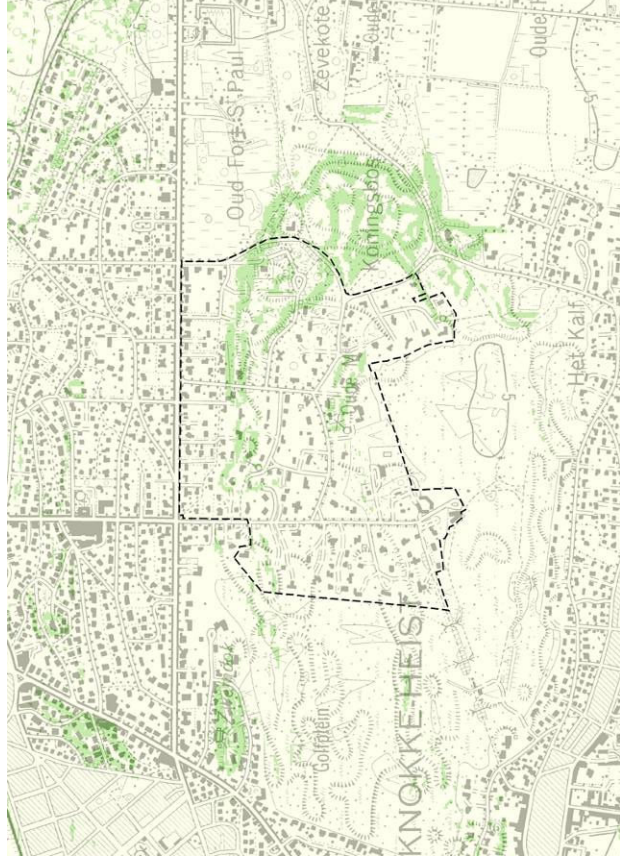
Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering."

Samen met de correcte naleving van de voorschriften opgenomen in onderhavig RUP inzake ondergrondse constructies, bovengrondse verhardingen en bezettingen en gelet op de omvang van de percelen, zijn geen schadelijke effecten op het watersysteem en de kwantitatieve toestand van het grondwater te verwachten.

Bijkomend weze nog aangestipt dat het plangebied gelegen is in een voormalig duinlandschap bestaande uit zandgrond die een vlotte infiltratie van regenwater toelaat.



Kaart: Hellingskaart



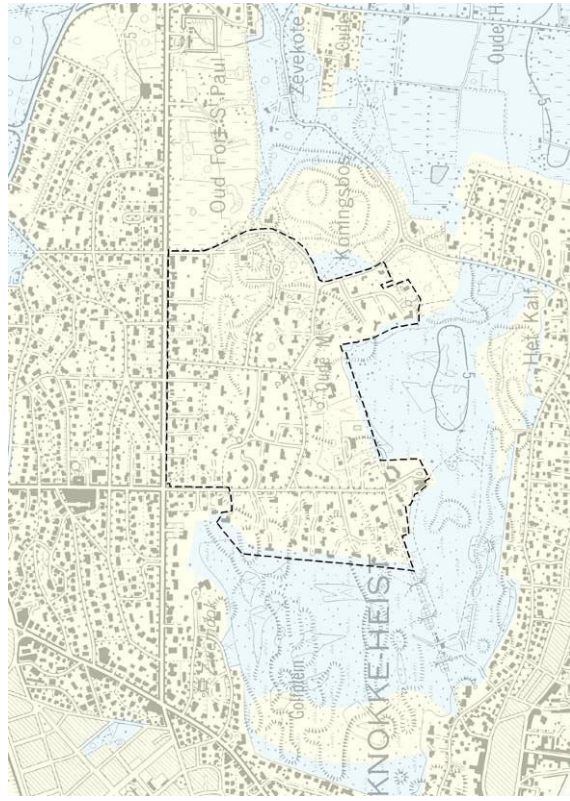
Kaart: Erosiegevoeligheid



Kaart: infiltratiekaart



Kaart: gevoeligheid grondwaterstroming



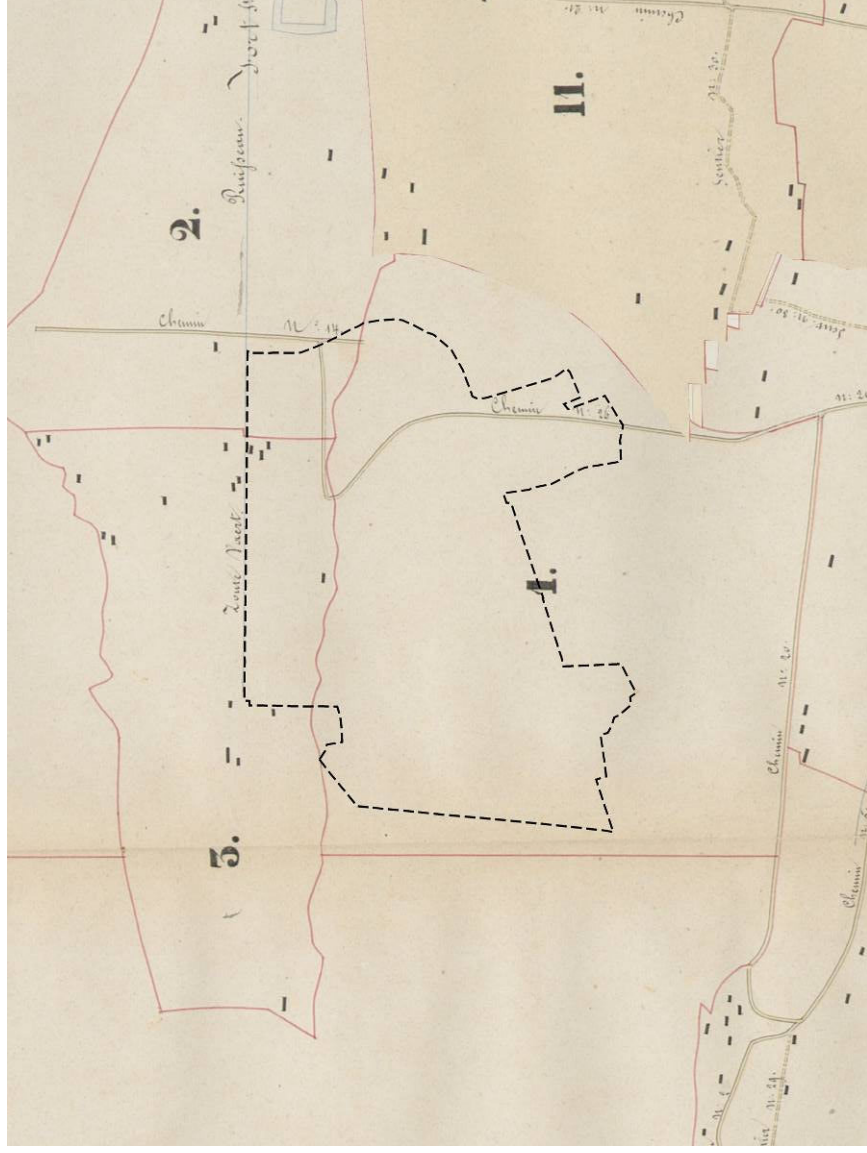
Kaart: overstromingsgevoeligheid

7. TRAGE WEGENTOETS

In het plangebied werden volgende buurtwegen opgenomen in de Atlas van de Buurtwegen:

Buurtwegen: Chemin n. 14 : huidige Binckaertlaan

Chemin n. 26 : stuk ter hoogte van Wielenwalelaan, in hoofdzaak door bestaande villagronden en stuk ter hoogte van het Valkenpad.
De verbindingsfunctie van de Chemin n. 26 is overgenomen door de wegen Boslaan en Blinkaertlaan. Deze huidige bestaande wegen is iets meer oostelijk ingeplant.



8. ASPECT SCREENING

Op 19 mei 2010 heeft de dienst MER, inzake het onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk RUP Wijk Berkenlaan, 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 de bijlage opgenomen.

9. PROCESVERLOOP

Adviesvraag

- Agentschap R-O Vlaanderen, ruimtelijke ordening
- Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit - DRUM
- Agentschap R-O Vlaanderen, onroerend erfgoed
- Agentschap natuur en bos
- Sint-Lukasarchief
- Voorzitter gecoro

Procesverloop

- Plenaire vergadering : 5 mei 2010
- Gecoro : 1 juni 2010
- Gemeenteraad voorlopige vaststelling : 17 december 2010
- Openbaar onderzoek : van 28 januari 2011 tot en met 28 maart 2011
- Gecoro : 4 mei 2011
- Gemeenteraad definitieve vaststelling : augustus 2011
- Goedkeuring door Bestendige Deputatie :

10. BIJLAGE

- 11.1 Verslag van de plenaire vergadering
- 11.2 Beslissing dienst MER inzake onderzoek tot milieueffectenrapportage
- 11.3 Advies gecoro op de ingediende bezwaarschriften en adviezen

Gemeentelijk RUP Wijk Berkenlaan

Verslag plenaire vergadering woensdag 5 mei 2010

1 Volgende besturen zijn uitgenodigd

- Departement RWO afdeling ruimtelijke planning
- Agentschap RO West-Vlaanderen, ruimtelijke planning
- Provinciebestuur – DRUM (dienst ruimtelijke planning en mobiliteit)
- Departement LNE, dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen
- Agentschap Wonen West-Vlaanderen
- Agentschap RO West-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed
- Agentschap Natuur en Bos
- Sint-Lukasarchief
- Voorzitter gecoro

2 Aanwezig

- dhr D. Lannoy, schepen R.O. Knokke-Heist
- dhr J.-P. Vantorre, coördinator dienst stedenbouw Knokke-Heist
- dhr B. Verbeke, Drum
- dhr J. Vandenbreeden, Sint-Lukasarchief
- dhr L. Vanden Bussche, voorzitter gecoro
- dhr J. Van Coillie, directeur dienst stadsontwikkeling Knokke-Heist

3 Volgende schriftelijke adviezen zijn ontvangen

- advies Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed - gunstig
- advies Milieu-, Natuur en Energiebeleid
- advies Milieu-, Natuur en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportering – geen veiligheidsrapport vereist
- advies Drum
- advies RO West-Vlaanderen, ruimtelijke planning
- het voorontwerp RUP is toegelicht in de gecoro van 3 maart 2010

4 Verontschuldigd

- dhr J. Vanderstraeten, planologisch ambtenaar Rohm afdeling West-Vlaanderen
- Mevr Miek Goossens, gewestelijk erfgoedambtenaar
- Dhr Paul Van Snick van LNE

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

6 Gemeentelijk RUP Wijk Berkenlaan

Dhr Jan Van Coillie geeft aan dat de Raad van State op 18 februari 2010, onder nr. 201.4040, het RUP Wijk Berkenlaan, zoals definitief vastgesteld bij besluit van 26 september 2007 van de gemeenteraad van Knokke-Heist (B.S. 15 januari 2008) heeft vernietigd. Momenteel wordt teruggevallen op de bepalingen van het BPA Wijk Berkenlaan.

Daarnaast wordt aangegeven dat de screeningsprocedure van onderhavig RUP nog lopende is. Aandachtspunten welke in de screening zullen worden aangereikt, zullen bijkomend verwerkt worden in het RUP.

6.1 Advies Drum

- Dhr Bart Verbeke pleit er, zeer terecht, voor om de 'op te heffen' verkavelingen goed na te kijken vooraleer het document voorlopig te laten vaststellen door de gemeenteraad. De opheffing van de verkavelingen dient eveneens gemotiveerd te worden.
- Conform de opmerkingen van RWO dienen de te vervallen verkavelingen grafisch aangeduid worden.
- Dhr Bart Verbeke pleit ervoor om, teneinde maximale juridische duidelijkheid te geven, de bouw- en verkavelingsmogelijkheden, zoals aangegeven in hoofdstuk 5, eveneens hard mee te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften en hierbij te verwijzen met nummering naar het bestemmingsplan. De vergadering gaat hiermee akkoord.
- Daarnaast wordt verwezen naar het advies van deputatie waarbij in paragraaf 5 nog een aantal detailopmerkingen worden gemaakt. De vergadering gaat akkoord om de gevraagde aanpassingen te doen.

6.2 Advies Sint-Lukasarchief

- Dhr Jos Vandenbreeden geeft aan dat wat hem betreft het geen zin meer heeft om Robin des Bois nog te weerhouden als waardevol, gezien slechts de gevel wordt behouden in de huidige uitvoering. Hij betreurt deze situatie en hoopt dat geen precedent is. De gemeente pleit ervoor om de adviezen op individuele bouwdoSSIers van het Sint-Lukasarchief binnen de 30 dagen te kunnen ontvangen.
- Dhr Jos Vandenbreeden ondersteunt volledig het idee om bij nieuwe bebouwing enkel nog hedendaagse architectuur toe te laten waarbij het aspect duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt vormt. Dit vertaald zich ondermeer in de juiste inplanting in relatie tot oriëntatie en reliëf. Inzake dakvorm wordt voorgesteld de verplichting om te werken met hellende bedaking niet langer weerhouden.

6.3 Advies RO West-Vlaanderen, ruimtelijke planning

- Voor elk voorschrift moet aangegeven worden onder welke bestemmingscategorie het volgens art. 2.2.3 §1 van de codex valt.
- De te vervallen verkavelingen moeten nu minstens op het grafisch plan (bestemmingsplan) worden weergegeven, cfr art 4.6.5 §1.

6.4 Advies Milieu-, Natuur en Energiebeleid

- Er wordt verwezen naar de screeningsprocedure, specifiek voor de disciplines grondwater en fauna en flora.
- Er wordt gevraagd om voor de gearceerde deelzone, een groottebeperking op te leggen voor het hotel en restaurant.
- Inzake inplanting wordt gepleit voor een energetisch doordachte en zongeorïënteerde inplanting.
- Bij dakvorm dienen vegetatiedaken of dakvormen die hernieuwbare energiewinning ondersteunen, toegelaten te worden.
- Op terreinen bezwaard met het Duinendecreet kan niet meer worden gebouwd.
- Ondergrondse constructies mogen geen significant negatieve effecten op het watersysteem en fauna en flora met zich meebrengen.
- Nieuwe toegang voor auto's worden best beperkt tot maximaal 3 meter breed ipv 5 meter.

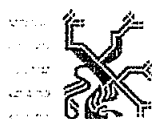
7 Besluit

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

Opgemaakt op 11.05.2010

Jan Van Coillie

INGEKOMEN 17 JUNI 2010 /348-06



Vlaamse overheid

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid

Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

AGSO Knoke-Heist
Knokestraat 22
8300 Knoke-Heist

uw bericht van
19 mei 2010

uw kenmerk
ons kenmerk
bijlagen
LN/ME/0740/ /
10/

vragen naar / e-mail
telefoonnummer
datum
Natalie De Camps
02-553 03 48

natalie.decamp@ine.vlaanderen.be

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage: gemRUP Wijk Berkenlaan te Knokke
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid
(D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-m.e.r.-
decreet") en besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de
milieueffectrapportage over plannen en programma's ("plan-m.e.r.-besluit")

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6. §1 van het plan-m.e.r.-
decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te
nemen over de opmaak van een plan-MER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0740 bij
de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de
milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de
relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken. Wel lijkt de beoordeling van de
diverse milieueffecten soms iets te positief voorgesteld en is het niet altijd even transparant
hoe tot deze of gene beoordeling gekomen wordt.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen
dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of
onjuist zou zijn.

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

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan. Gelieve te melden via aanpakking op de aanpakplaatsen van de betrokken gemeent(e)s en via publicatie in het gemeentelijk infoblad dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de Dienst Mer, <http://www.mervlaanderen.be> en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordeelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,
Geert Pillu
Diensthooft dienst Mer

Cc: ANTES bvba, t.a.v. de heer Steven Verdrengh, Italiëlei 161 – 6, 2000 Antwerpen

GEMEENTEBESTUUR KNOKE-HEIST
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Vergadering van 4 mei 2011 - 19.30 h Stadhuis Knokke

Aanwezig:	deskundigen; schepen Maxim WILLEMS; Rudi Neiryneck, AGSO
Verontschuldigd:	deskundigen;
Afwezig:	

PUNT 1 – Casino

- De voorbereiding voor het Casinodossier is na 5 jaar afgerond. De opdracht in deze periode was de haalbaarheid checken van het project. Conclusie: het dossier Casino kan verder ontwikkeld worden.
 - Het dossier komt in de volgende gemeenteraad. De aanvang van de bouwwerken wordt voorzien in 2013, nadat de planning is afgerond.
 - Een RUP Casino dient opgemaakt.
 - Voor er een RUP kan opgemaakt worden dient er eerst een toetsing te gebeuren van de impact van deze ontwikkeling. Deze toetsing gebeurt in een kennisgevingsnota.
 - Op dit moment is er een kennisgevingsnota opgemaakt en deze ligt vanaf 11 mei in openbaar onderzoek, terug te vinden via www.mervlaanderen.be, opzoeken van het dossier via "dossierdatabank".
- In deze nota zijn de ontwerprichtlijnen reeds vervat en worden deze afgetoetst aan de verschillende disciplines. Tijdens het openbaar onderzoek kunnen opmerkingen geformuleerd worden. De richtlijnnota wordt ook naar de cel MER overgemaakt. Uit deze nota blijkt dat het niet noodzakelijk is om een planMER op te maken, toch wordt het opgemaakt, dit om risico's te vermijden. De opmaak gebeurt dus op vrijwillige basis.
- In het planMER worden de opmerkingen / bezwaren / milderende maatregelen e.d. verwerkt .
 - In het RUP worden een aantal zones ingetekend, het RUP voorziet in een zone voor publieke ruimte, een zone voor Casino en een verbindingssas naar de Elizabetlaan en het project van La Résèrve. Binnen de grenzen van de bestaande grondoppervlakte van het Casino wordt een zone ingetekend voor het torenvolume. Dit torenvolume kan een maximale hoogte hebben van 130 meter boven het gelijkvloers.
- De publieke ruimte rond het Casino wordt uitgebouwd als een plein van levendigheid, terrassen, ambiance,... . Auto's worden geweerd en parkings worden ondergronds ingericht.
- Een 2° scenario -indien er geen toren mogelijk is- blijft binnen de huidige skyline. Voor de bouw mogelijkheden wordt dan terug gevallen op de zonering volgens het gewestplan, er wordt dan geen RUP opgemaakt. Het bouwvolume kan binnen de Atlantic Wall een maximale

hoogte hebben van 34 meter.

Een uitkraging over de dijk is niet mogelijk.

- Het RUP wordt verder uitgewerkt en gedetailleerd na de opmaak van het planMER.
Tijdsaspect:
 - planMER opmaken: 5 maanden
 - goedkeuringstermijn: ca. 4 maanden
 - daarna kan het RUP opgemaakt worden
- Het PRUP Strand en Dijk heeft geen invloed op het RUP Casino. In het PRUP Strand en Dijk bestaat de mogelijkheid tot het bouwen van ondergrondse constructies.

PUNT 2 – RUP Westkapelle Oost

Toelichting door Katrien Vervaeke – Ruimtelijk Planner WVI

Krachtlijnen:

- Bebouwd weefsel = woongebied volgens gewestplan, deels woonuitbreidingsgebied mee opgenomen (gerealiseerde, goedgekeurde verkavelingen)
 - Ordenen gebied
 - Bebouwd gebied Natiënlaan => heterogeen: handel / wonen / KMO
 - Ordenen achterliggend woongebied: ééngezinswoningen gelegen in verschillende verkavelingen
- Volgens Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2005)
 - Beleidsprincipe
 - Residentieel wonen met lage dichtheid
 - Geen grootschalige verkeersgenererende activiteiten

PUNT 3 – Bezwaren RUP Wijk Berkenlaan

Behandeling bezwaren

De voorzitter geeft het woord aan Jan van Coillie die de ingediende bezwaarschriften en adviezen overloopt en toelicht.

Na het overlopen van de bezwaren worden de standpunten van de GECORO gestemd.

Jan Van Coillie en Christel Vannoppen verlaten de vergadering voor de stemming.

Pieter-Jan Defoort verlaat de vergadering voor punt 4.2., punt 4.7. en 4.8.

ADVIES GECORO INZAKE ONTWERP VAN RUP WIJK BERKENLAAN NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 28/01/2011 TOT EN MET 28/03/2011

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het GRUP "Wijk Berkenlaan", voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 17/12/2010, van de ingediende bezwaren en de verfeende adviezen.

Overeenkomstig art. 1.3.3, §2 en 2.2.14, §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15 mei 2009 (hierna de codex) brengt de Gecoro het hiernavolgend advies uit bij de gemeenteraad.

I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Wijk Berkenlaan, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 17 december 2010.

De projectzone van het ter advies voorgelegd ontwerp beslaat circa 59ha en bestaat uit een exclusieve villawijk aanleunend bij het Koningsbos en zuidelijk aanleunend tegenaan de open ruimte van de golf.

Onderhavig RUP betreft een herwerking van het RUP Wijk Berkenlaan, goedgekeurd bij besluit van 29 november 2007 van de deputatie. Dit RUP was bedoeld als een dringende ingreep tegen het groot aantal aanvragen tot verkaveling dat toen werd ingediend, wat een steeds grotere versnippering van de percelen veroorzaakte, hetgeen afbreuk deed aan de authenticiteit van deze wijk. Om die trend tegen te gaan werd een algemeen splitsingsverbod ingevoerd. Eveneens werden maatregelen opgenomen om te voorkomen dat waardevol erfgoed door sloping teloor zou gaan. Dit RUP is echter door de Raad van State vernietigd geworden.

N.a.v. de herwerking van dit RUP, is verder onderzoek gedaan naar de percelenstructuur binnen het plangebied. Daaruit is gebleken dat slechts 10% van de percelen die in het plangebied gelegen zijn, groter zijn dan 3500 m². In die omstandigheden acht het gemeentebestuur, mede gelet op de ligging in het stedelijk gebied, voor die percelen een splitsingsmogelijkheid niet in strijd met de optie van het GRS en van het vernietigd RUP Wijk Berkenlaan. Belangrijkste optie is derhalve het beheersen van de opsplitsing van percelen.

De Gecoro merkt nog op dat in het gewestplan Brugge-Oostkust (K.B. van 7 april 1977) het plangebied voor het grootste deel bestemd is tot woongebied en aan de randen tot parkgebied, als bedoeld door het inrichtingsbesluit van 28 december 1972, althans zoals het ontwerp voorlopig is vastgesteld.

De Gecoro stelt vast dat het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan o.m. volgende te nemen maatregelen en acties vastlegt : *'opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de kwetsbare villawijken van het Zoute en Duinbergen'.*

Art. 2.2.13, §2 van de codex bepaalt dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt *"ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan"*.

Onder voorbehoud van wat hierna nog wordt gezegd, stelt de Gecoro vast dat het ontwerp met de voorzieningen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan spoort.

II. DE PROCEDURE

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 5 mei 2010 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 17 december 2010.

Zowel het Agentschap Ruimte en Erfgoed als de 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 zijn 8 bezwaarschriften ingediend. Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten. Omtrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de Gecoro, die vaststelt dat de procedure formeel correct is verlopen, geen opmerkingen te formuleren.

III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN

Er zijn 8 bezwaarschriften ingediend. De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren. De bezwaarschriften gaan uit :

1. van mevr. C. Vannoppen en dhr. D. Bisschop
2. van dhr. en mevr. Velge – Vleurinck, Bosduivenlaan 11
3. van dhr. Laurent Josi, Nachtegalenlaan 1
4. van advocaten Vdegal namens SA Cafor Holding, Roodborstjeslaan 4
5. van dhr. M. Gheysens, Sparrendreef 40
6. van advocaten Immolayer namens nv Hubimo, Windevang 10
7. van LDR advocaten, in naam van dhr. B. Thevelin, Sparrendreef 32
8. van LDR advocaten, in naam van dhr. A. De Wulf, Bosduivenlaan 13

IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN

4.1. Bezwaar van mevr. C. Vannoppen en dhr. D. Bisschop

De bezwaarmakers, beiden werkzaam op de dienst stedenbouw van Knokke-Heist, stellen volgende problemen aan de orde. Het betreft schoonheidsfoutjes en vragen naar leesbaarheid van de documenten, opgemerkt tijdens het eerste gebruik van het ontwerp RUP.

- Aspect onduidelijkheid van perceelstructuur door overlap met aanduiding verkavelingen op het verordenend grafisch plan
- Aspect aanduiding nummers van de verkavelingen
- Aspect benaming van artikel 2 in voorschriften en bestemmingsplan

De Gecoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt:

- 4.1.1. Aspect onduidelijkheid van perceelstructuur door overlap met aanduiding verkavelingen op het verordenend grafisch plan
Het is inderdaad zo dat de perceelstructuur niet duidelijk is door de overleg met aanduiding van de verkavelingen.

De gecoro stelt voor hierop in te gaan en de aanduiding van de verkavelingen afzonderlijk op het bestemmingsplan aan te duiden.

- 4.1.2. Aspect aanduiding nummers van de verkavelingen
Bezwaarschrijver geeft aan dat het niet altijd duidelijk is welke verkaveling welk nummer draagt, bijvoorbeeld aan beide zijden van de weg wordt een verkaveling slechts éénmaal aangeduid.

De gecoro stelt voor hierop in te gaan en de nummer-aanduiding van de verkavelingen overal duidelijk aan te geven.

- 4.1.3. Aspect benaming van artikel 2 in voorschriften en bestemmingsplan
Bezwaarschrijver geeft aan dat artikel 2 in de voorschriften een andere titel draagt dan op het bestemmingsplan.

De gecoro stelt voor hierop in te gaan en artikel 2 zowel in de voorschriften als op het bestemmingsplan 'zone voor eengezinswoningen' te benoemen.
Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.2. Bezwaar van dhr. en mevr. Velge – Vleurinck, Bosduivenlaan 11

Dhr en mevr Velge – Vleurinck hebben in januari 2010 een woning gekocht gelegen Bosduivenlaan 11. Bij de aankoop van de woning was het vernietigde RUP van toepassing met een verbod op verdere splitsing van percelen. Daarnaast waren de voorschriften zo opgevat, zowel bij het vigerende BPA als in het vernietigd RUP, dat een vernieuwende architectuur met platte dakvorm niet kon.

- Aspect motivering voor het beperkt toelaten van splitsing van percelen;
- Aspect splitsing van percelen met 'waardevol patrimonium';

- Aspect platte dakvorm bij vernieuwende architectuur;

De Gecoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt:

4.2.1.

Aspect motivering voor het beperkt toelaten van splitsing van percelen

Het vernietigd RUP Wijk Berkenlaan, goedgekeurd door de Deputatie op 29 november 2007, ging uit van volgende doelstelling (zie hoofdstuk 1 'doelstelling'):

Het gemeentebestuur wordt geconfronteerd met het feit dat vele grotere percelen gelegen in het plangebied worden gesplitst. Grotere percelen worden verkaveld in meerdere kleinere percelen hetgeen een verdichting van het plangebied inhoudt resulterende in meer bebouwing, meer verharding en minder hoogstammig groen en verregaande nivellering van het aanwezige reliëf. De huidige splitsing van percelen gebeurt conform de huidige BPA voorschriften.

Door deze verdere verdichting wordt de 'eigenheid' van het Zoute in verregaande mate aangetast. Het groene karakter dreigt te verdwijnen gezien door de splitsing en het oprichten van meerdere woningen de bomen op deze percelen veelal bijna allemaal worden gekapt, temeer omdat onder deze villa's veelal ruime ondergrondse garages worden voorzien. De bestaande openheid en royale groene reliëfrijke landschap bestaande uit grote percelen dreigt te verdwijnen.

Onderhavig RUP Wijk Berkenlaan dient dan ook gezien te worden als een actiegericht plan teneinde op korte termijn de splitsing van percelen in het plangebied te verhinderen.

Gelet op de talrijke verkavelingen die in periode 2006 en 2007 werden ingediend conform de bepalingen van het toen en momenteel vigerende BPA, achtte het gemeentebestuur het wenselijk op korte termijn in te grijpen met een volledig splitsingsverbod. Doel was in een tweede fase te evalueren en na onderzoek na te kijken hoe met een beperkte verdichting kan omgegaan worden binnen de uitgezette basisprincipes.

Na verder onderzoek, waarbij werd vastgesteld dat op basis van de BPA Wijk Berkenlaan-voorschriften nog ca 27% van de percelen konden worden gesplitst en waarbij op basis van bestaande groottes van percelen verschillende scenario's zijn onderzocht, bleek dat indien men als uitgangspunt een minimale oppervlakte van 3500 m² neemt, dit resulteert in het gegeven dat op dat moment slechts 10% van de percelen in het plangebied nog kunnen worden gesplitst. Dit houdt vanuit de bestaande dichtheid van ca 4,1 wo/ha (237wo op 58ha) een verdichting in naar ca 4,5 wo/ha (261wo op 58ha). Deze geringe verdichtingsmogelijkheid voor zeer grote percelen (minstens 3500 m²) houdt bijgevolg absoluut geen verlies in van de kenmerkende morfologie van dit deel van het Zoute, noch zal het open karakter van de wijk erdoor worden aangetast.

Bij vergelijking stelt men vast dat het RSV uitgaat van een dichtheid van minimum 25 wo/ha voor gebieden gelegen binnen de afbakening van het stedelijk gebied, waarin onderhavig plangebied eveneens valt.

Gelet op deze beperkte verdichting en mede in relatie tot de strikte bepalingen opgenomen in onderhavig RUP inzake het behoud en/of vervangen van bestaande bomen en het behoud en respecteren van het reliëf (zie artikel 2.2.8 terreinaanleg en afsluitingen), kan vastgesteld worden dat, mede gelet op de ligging in stedelijk gebied, voor die percelen een splitsingsmogelijkheid alsnog niet in strijd is met de optie van het GRS en van het vernietigd RUP Wijk Berkenlaan dd. 29/11/2007, doch een verfijning ervan is.

Het bezwaarschrift wekt de indruk dat het splitsen van bestaande percelen tot en met vandaag niet mogelijk zou zijn. Zulks is manifest onjuist. Het vigerende 'BPA nr. K-12 Wijk Berkenlaan', vastgesteld bij Ministerieel Besluit van 18 december 1992, voorziet immers uitdrukkelijk de mogelijkheid tot splitsing van percelen, mits na de splitsing een minimum oppervlakte per perceel overblijft:

GB 14: 'splitsing van percelen is toegelaten onder voorwaarde dat de oppervlakte van elk van de te vormen kavels niet minder dan 1200 m2 bedraagt'

Het voorliggend RUP Wijk Berkenlaan waakt er bijgevolg over dat te kleine percelen (waaronder de percelen van bezwaarindieners, die onder de grens van 3500 m2 vallen), niet langer kunnen gesplitst worden. Bestaande verkavelingen, die in strijd zijn met deze basisvereiste en die thans percelen kleiner dan 3500 m2 hebben gesplitst, worden opgeheven. Op die manier wordt de trend die tot al te kleine percelen leidt, tegengegaan. Er blijft een uniform kader over waarin percelen die kleiner dan 3500 m2 zijn, niet kunnen worden gesplitst.

Daarnaast staat het een gemeentebestuur vrij om na heronderzoek de beleidsopties op basis van nieuwe gegevens te verfijnen.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

4.2.2. Aspect splitsing van percelen met 'waardevol patrimonium'

Volgens bezwaarschrijvers zijn verwonderd dat percelen waar gebouwen op staan met aanduiding 'waardevol patrimonium' ook kunnen gesplitst worden, omdat hierdoor een grote schade kan aangebracht worden aan het 'authentieke karakter van de wijk'.

Het gebouw van de bestaande villa 'La Pinède', gelegen in het Zeeuwspad 14, blijft volledig intact en onveranderd, waardoor het bezwaar dat niet zorgzaam zou worden omgesprongen met het waardevol patrimonium van villa 'La Pinède' iedere feitelijke grondslag mist.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond. Uit hetgeen hierna wordt overwogen in 4.4.1. volgt trouwens dat dit bezwaar zonder voorwerp wordt, althans indien de gemeenteraad de aldaar gedane suggestie aanneemt.

4.2.3. Aspect platte dakvorm bij vernieuwende architectuur

Binnen de bepalingen van onderhavig voorlopig vastgesteld ontwerp RUP Wijk Berkenlaan staat onder artikel 2.2.6 'Dakvorm en dakfunctie' het volgende aangegeven :

De dakvorm is vrij voor vernieuwende hedendaagse architectuur. Hierbij kan een gepaste dakvorm in functie van optimale dakoriëntatie, vegetatiedaken of hernieuwbare energiewinning toegelaten worden. Bij traditionele architectuur dient het hoofdvolume in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°.

Bezwaarschrijver geeft aan dat deze bepaling volledig haaks staat op de doelstelling om het 'authentieke karakter' van deze wijk te vrijwaren. Dergelijke woningen zullen een duidelijke stijlbreuk veroorzaken. Bezwaarschrijvers vrezen dat dergelijke woningen een groter volume zullen innemen. Indien de gemeente deze mogelijkheid toch wenst open te houden stellen bezwaarschrijvers voor om:

- het volume en grondoppervlakte te beperken om in evenwicht te blijven met het volume van huizen met een zadeldak;
- voor dergelijke aanvragen een expliciet akkoord van de aanpalende woningen te vragen.

Het is een volledig misverstand dat architectuur met een plat dak of hedendaagse architectuur in deze woonwijk het 'authentieke karakter' ervan zal tenietdoen. De beste referentie is terug te vinden in de villa 'Paquebot' in de Sparrendreef 44. Het betreft een modernistische villa van 1936 naar het ontwerp van de Brusselse architect Louis-Herman de Koninck, ondertussen beschermd als monument bij MB van 27/01/2004. Deze villa, bestaande uit een spel van één en twee bouwlagen met plat dak, integreert zich volledig in het duinenlandschap en maakt deel uit van het 'authentieke karakter' van deze wijk. In deze wijk vinden we verschillende villa's met verschillende stijkenmerken terug (zie onder meer de inventaris van het bouwkundig erfgoed zoals opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen in 2005). Het is een misverstand te

denken dat in deze wijk enkel en alleen type 'anglo-normandische' villa's zijn gebouwd. Enkel in recente jaren heeft deze imitatie 'anglo-normandische' stijl opnieuw een grote opgang gekend. Het 'authentieke karakter' vindt zich veeleer terug in een rijkdom aan verschillende bouwstijlen waarbij de relatie tot de omgeving steeds als belangrijkste uitgangspunt wordt genomen.

De redenering van bezwaarschrijver als zou deze vrijheid naar hedendaagse architectuur toe impliceren dat dit zou resulteren in grotere volumes en grotere grondoppervlaktes is onterecht. Ook voor deze gebouwen zijn de bepalingen inzake art 2.2.2 inplanting, artikel 2.2.3 bebouwingspercentage, art 2.2.8 terreinaanleg en afsluitingen, art 2.2.9 garages-bijgebouwen, art 2.2.10 ondergrondse constructies en de bepalingen van art 2.3 architecturaal voorkomen en materialen van toepassing.

Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat bezwaarindieners voorbijgaan aan de afwijkingsmogelijkheid die thans op basis van art 4.4.1 §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van rechtswege geldt en die voorziet dat een afwijking van de stedenbouwkundige en/of verkavelingsvoorschriften kan worden bekomen 'met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen'. Zelfs indien de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften in de verplichting voorzien om een welbepaalde dakvorm te gebruiken (bijvoorbeeld zadeldak of plat dak), kan van dergelijk voorschrift krachtens voormelde bepaling door de vergunningverlenende overheid beperkt afgeweken worden. Qua dakvoorschriften zijn de voorschriften van een RUP derhalve per definitie niet absoluut.

Overigens is het een beleidskeuze van de gemeente Knokke-Heist om vernieuwende architectuur toe te staan voor nieuwbouw, veeleer dan de oprichting van woningen en villa's als replica van de oude Knokse stijl te bevorderen. Daar is op zich niets mis mee.

Op de vraag van bezwaarschrijver om dergelijke aanvragen voor een akkoord aan de burens voor te leggen kan de gecoro zich niet terugvinden. De 'goede ruimtelijke ordening' kan niet afhankelijk gesteld worden van akkoorden van burens.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de keuze om hedendaagse architectuur, waarbij een platte dakvorm kan worden gebruikt, een opportuniteitsbeslissing is van het bestuur.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.3. Bezwaar van dhr Laurent Josi, Nachtegalenlaan 1

Dhr Laurent Josi merkt op dat het perceel van eigendom Villa Karnia, gelegen in de Nachtegalenlaan 1, 3.782 m2 groot is.

- Aspect grootte van het perceel, kadaster nr 568b en 568c

Er zijn twee percelen in eigendom, enerzijds het perceel 568b met een oppervlakte van 2462 m2 en anderzijds het perceel 568c met een oppervlakte van 1320 m2. Deze perceelstructuur is ingetekend op het bestemmingsplan en op het plan bestaande toestand. Het betreft dus reeds twee bebouwbare percelen.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.4. Bezwaar van advocaten Vdelegal namens SA Cafor Holding, Roodborstjeslaan 4

De advocaten Bart Van Hyfte en Johan Vanden Eynde van het bureau Vdelegal treden op voor de Luxemburgse Vennootschap SA Cafor Holding. Hun cliënt is eigenaar van de villa gelegen aan de Roodborstjeslaan 4.

- Aspect verwijderen van de aanduiding 'waardevol patrimonium'
- Aspect tolerantiebepaling bij art 2.2 van de inrichtingsvoorschriften en bij art 2.3 van bebouwingspercentage

De Gecoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt.

4.4.1. Aspect verwijderen van de aanduiding 'waardevol patrimonium'

Bezwaarschrijver stelt vast dat een doelstelling van onderhavig RUP erin bestaat om het waardevol patrimonium te kwalificeren met daaraan verbonden de stedenbouwkundige bepaling dat deze bebouwing niet meer kan worden gesloopt.

Bezwaarschrijver stelt dat deze opname als 'waardevol patrimonium' zou moeten gebeuren naar aanleiding van een inventaris van het vzw Sint-Lukasarchief.

Bij navraag op de dienst stedenbouw van de gemeente bleek dat er geen grondige onderbouwing voor de inventaris van het bouwkundig erfgoed in de Wijk Berkenlaan bestaat. Bezwaarschrijver reikt dan ook aan dat indien de gemeente van plan is om bepaalde onroerende goederen als 'waardevol patrimonium' te kwalificeren, met een sloopverbod tot gevolg, deze verregaande maatregel in een gestaafd, gemotiveerd en voor de getroffen toegankelijk dossier dient gerechtvaardigd te worden.

Voor het pand gelegen in de Roodborstjeslaan 4 heeft bezwaarschrijver door een expert, dhr Jean de Salle, een tegen-argumentatie laten opbouwen waarbij aangegeven wordt dat dit pand niet als waardevol is te beschouwen.

Verder blijkt dat deze villa niet is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en bijgevolg niet is opgenomen in de lijst van het VIOE (Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed). Bezwaarschrijver stelt dat hierdoor het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht is geschonden.

De vzw Sint-Lukasarchief heeft in de jaren '90 een uitgebreide en sterk gemotiveerde inventaris van het bouwkundig erfgoed opgemaakt voor de villawijken van Duinbergen en de Wijk Prins Karellaan in het Zoute. Deze inventaris bevat een 10 tal boekdelen met daarbij een historiek en evaluatie van de wijk, architectonische kenmerken en karakteristieken en richtlijnen naar behoud en nieuwbouw. Een samenvatting van deze inventaris werd gepubliceerd in het tijdschrift 'SLA – Tijdschrift van het Sint-Lukasarchief' in september – december 1995.

In de hierboven aangegeven inventaris van de wijken Duinbergen en Prins Karellaan, en op basis van de hierin opgenomen criteria werd door het Sint-Lucasarchief de verdere inventarisatie gedaan van de Wijk Berkenlaan. Na terreinonderzoek en raadpleging van de archieven werd door het Sint-Lucasarchief op de plenaire vergadering 5 mei 2010 een lijst aangereikt met de aan te duiden 'waardevolle gebouwen'. Het bezwaar als zou de inventaris onzorgvuldig zijn gebeurd is daarom onterecht.

Wel wordt terecht opgemerkt dat de motivatie van die aanvullende lijst, in tegenstelling tot deze van de wijken Duinbergen en Wijk Berkenlaan, alsnog niet formeel is uitgewerkt en gemotiveerd. De gecoro acht het dan ook wenselijk om de aanduiding als waardevol patrimonium niet langer te weerhouden, temeer nu via de regelgeving omtrent de inventaris van het bouwkundig erfgoed en art. 12/2, §1 van het monumentendecreet van 3 maart 1976, ingevoerd bij art. 99 van het aanpassingsdecreet ruimtelijke ordening van 27 maart 2009, een quasi evenwaardig erfgoedbeleid mogelijk is geworden.

De gecoro stelt voor hierop in te gaan en de aanduiding van het 'waardevol patrimonium' op de plannen te schrappen, evenals de relevante voorschriften en verwijzingen in de toelichtingsnota.

4.4.2. Aspect tolerantie bepaling bij art 2.2.2 van de inrichtingsvoorschriften en bij art 2.2.3 van bebouwingspercentage

Bij art 2.2.2 'inplanting' en art 2.2.3 'bebouwingspercentage' staat in de rechter en linker kolom het volgende aangegeven:

Linker kolom: voor het waardevol patrimonium en beschermde monumenten wordt bij een uitbreiding een tolerantie toegelaten, voor zover geen abnormale burenhinder wordt veroorzaakt.

Rechter kolom: deze tolerantie wordt opgenomen in functie van het behoud en valorisatie van het waardevol patrimonium en hotelbestand. Dit kadert binnen de algemene behoudsdoelstellingen van onderhavig RUP.

Bezwaarschrijver vraagt deze bepaling te veralgemenen tot alle bestaande gebouwen en niet enkele voor deze specifieke gebouwen. De gecoro stelt dat deze bepaling specifiek is opgenomen in functie van het behoud en valorisatie van het waardevol patrimonium en niet van alle bestaande gebouwen en acht onderhavig bezwaarschrift dan ook ongegrond.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond. Overigens, gezien de GECORO sub 4.4.1. heeft gesteld de gemeenteraad te adviseren de aanduiding "waardevol patrimonium" en alle eraan gerelateerde voorschriften te schrappen, zal het bezwaar zonder voorwerp worden zo de gemeenteraad dit advies mocht volgen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.5. Bezwaar van dhr M. Gheysens, Sparrendreef 40

Dhr M. Gheysens is eigenaar van de woning Sparrendreef 40 en geeft aan dat de aanduiding als waardevol patrimonium op het bestemmingsplan onterecht is gezien de woning geenszins een typisch voorbeeld is van een architecturale stroming uit zijn tijd.

- Aspect verwijderen van de aanduiding 'waardevol patrimonium'

De Gecoro verwijst hierbij naar de standpuntbepaling zoals aangereikt in 4.4.1. waarbij de aanduiding als waardevol patrimonium op het bestemmingsplan niet langer wordt weerhouden en waarbij teruggevallen wordt op de inventaris van het VIOE (Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed).

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk en gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.6. Bezwaar van advocaten Immolayer namens nv Hubimo, Windevang 10

Meester Filip Calliauw van Immolayer, treed op als raadsman van dhr Hubert Bonnet, dit omtrent het pand gelegen aan de Windevang 10, zijnde de villa 'Wilnor' op de zuidelijke hoek van de Sparrendreef en de Windevang.

- Aspect behoud van de verkaveling

Bezwaarschrijver vraagt om de bestaande verkaveling nr 220, goedgekeurd bij collegebesluit van 20 december 1976 te behouden. Deze splitsing werd ingetekend op het vigerende BPA Wijk Berkenlaan. Op huidig RUP is deze splitsing niet meer ingetekend, nu het perceel ingevolge de kadastrale gegevens van 1 januari 2008 groter dan 3500 m² is, zodat het voor splitsing in aanmerking komt.

De gecoro acht het echter belangrijk om consequent te zijn in de opheffing van de verkavelingen om de redenen aangegeven in hoofdstuk 2.4 en adviseert derhalve de opheffing van deze verkaveling te behouden. Er is geen reden om voor de bezwaarmaakster een onderscheiden behandeling in te voeren. Ze voert trouwens ook geen motief daartoe aan.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.7. Bezwaar van LDR advocaten, in naam van dhr B. Thevelin, Sparrendreef 32

LDR advocaten treedt op voor de heer Benoît Thevelin, Sparrendreef 32.

- Aspect onduidelijkheid omtrent mogelijkheid op perceel Sparrendreef 34

Bezwaarschrijver maakt er geen punt van dat hij gelegen is in een zone voor ééngezinswoningen en dat op het noordelijk naastliggende perceel, Sparrendreef 34 nog een bijkomende woning kan worden gebouwd gezien dit perceel groter is dan 3500 m². Belangrijk punt voor de bezwaarschrijver is de inplanting van deze bijkomende woning.

Op het bestemmingsplan staat het perceel Sparrendreef 34 aangeduid met het nummer 9. In de stedenbouwkundige voorschriften vinden we hierover in art 2.2.7 'Specifieke perceelsbepalingen: wijzigingen van de perceelsstructuur' het volgende terug:

'nr 9 : mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of verkaveling in twee percelen (bijkomende woning dient ingeplant in nabijheid van Sparrendreef);

Dhr Thevelin vraagt om de inplanting van de bijkomende woning rechts, of ten noorden, van de bestaande woning in te planten. In geen geval tussen zijn woning en de bestaande villa op het perceel Sparrendreef 34 en dit omdat er tussen beide villa's een historische link bestaat en tussen beide villa's nog een uitgesproken reliëf aanwezig is.

Beide villa's, zowel Sparrendreef 32 als Sparrendreef 34 zijn opgenomen in de lijst van het VIOE.

Het perceel aangeduid met nr 9 is voor een groot deel geslagen door het duinendecreet. Mede hierdoor is het plaatsen van een alleenstaande villa naast de bestaande villa geen evidentie. De gecoro geeft aan dat de mogelijkheid zoals nu in het RUP voorzien om een alleenstaande bijkomende villa in te planten ter hoogte van de Sparrendreef ruimtelijk geen goede zaak is, gelet op de morfologie die overwegend langs de Sparrendreef is terug te vinden. Noch ten noorden noch ten zuiden kan een volwaardig perceel gecreëerd worden in functie van een bijkomende alleenstaande villa.

De gecoro acht het derhalve wenselijk de bepalingen inzake perceel nr 9 verder te beperken in het kader van compactheid op een perceel dat voor het grote deel is geslagen door het duinendecreet. Voorgesteld wordt de bepaling voor het perceel aangeduid met nr 9 zowel in de toelichtingsnota als in de stedenbouwkundige voorschriften als volgt te formuleren:

'nr 9 : mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.8. Bezwaar van LDR advocaten in naam van dhr A. De Wulf, Bosduivenlaan 13

LDR advocaten treedt op als raadsman voor dhr Alex De Wulf, eigenaar van het pand gelegen in de Bosduivenlaan 13 en dhr en mevrouw E. De Wulf – M-L De Paepe. Het perceel van de bezwaarlindieners grenst langs de achterzijde aan het perceel gelegen aan het Zeeuwsdijk 14 met oppervlakte van 5000 m². Momenteel is een aanvraag lopende om dit perceel in twee loten te verkavelen.

Op dit perceel is vooraan (kant Zeeuwspad) een woning gelegen. Achteraan op het perceel bevinden zich een aantal hoogstammige bomen en een stuifduin. De duin heeft een hoogte die varieert van 5,5 meter tot 12,5 meter boven het zeeniveau.

Vanuit de woning van de bezwaarindieners wordt momenteel hierop uitgekeken.

- Aspect bebouwing op een groen binnengebied
- Aspect behoud van het reliëf en deels afgraven van de duin voor de woning
- Aspect impact op de erfgoedwaarde van de villa Zeeuwspad 14
- Aspect verwijzing naar het vernietigde RUP Wijk Berkenlaan
- Aspect privacy van de bezwaarindieners en inijk gelet op toegestane nokhoogte
- Aspect afstand tot de perceelsgrens

De Gecoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt.

4.8.1.

Aspect bebouwing op een groen binnengebied

Conform de bepalingen van het vigerende BPA Wijk Berkenlaan kunnen op onderhavig perceel meerdere woningen worden opgericht gezien het perceel ca 5000 m2 groot is (zie bezwaarschrift 4.2.1). Onderhavig RUP beperkt dit tot maximum 1 woning.

Het bedoelde 'groen binnengebied' ligt evenwel midden in woongebied, zoals bestemd bij Gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 7 april 1977, waardoor het in aanmerking komt voor bebouwing. Dit geldt des te meer aangezien ook binnen het thans geldende BPA K-12 Wijk Berkenlaan reeds de mogelijkheid voorhanden is om te splitsen. Net zoals bezwaarschrijvers indertijd op hun perceel hebben kunnen bouwen.

Daarbij kenmerkt de morfologie van het Zoute zich door percelen in tweede orde, ontsloten door een private toegangsweg. Huidig voorstel tot bouwen op dit perceel vormt hierop geen uitzondering, zodat men hier moeilijk kan spreken van een vrij te houden binnengebied.

Inzake het aanwezige bomenbestand staat in art 2.2.8 'Terreinaanleg en afsluitingen' duidelijk aangegeven dat voor ieder te rooien boom, minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant moet worden. Indien er bijgevolg ter hoogte van de bebouwing een aantal bomen dienen verwijderd te worden, moeten deze op het terrein gecompenseerd worden zodat het groene karakter wordt behouden.

Rekening ook houdend met het gelijkheidsbeginsel, ziet de GECORO geen enkele reden om voor het perceel een uitzondering te maken op de regel dat percelen van meer dan 3500 m² niet kunnen gesplitst worden.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

4.8.2.

Aspect behoud van het reliëf en deels afgraven van de duin voor de woning

Het volledige plangebied van onderhavig RUP bestaat uit duingebied, hetgeen best nog te herkennen is ter hoogte van de bestaande golf. Onderhavig gronden zijn niet gelegen binnen de contouren van het duinendecreet, noch aangeduid als habitatrictlijngebied. De bebouwing in gans het plangebied staat dus op een glooiend reliëfrijk voormalig open duinlandschap dat ondertussen sterk is bebost geworden. Op oude prentkaarten is nog duidelijk een niet bebost duinlandschap zichtbaar.

Onderhavig RUP gaat ervan uit dat indien gebouwd wordt, dit in respect voor het bestaande reliëf dient te gebeuren en dat in de niet bebouwde zones het reliëf maximaal gerespecteerd wordt. Het voorlopig vastgesteld RUP Wijk Berkenlaan bevat in art 2.2.8 'Terreinaanleg en afsluitingen' een voorschrift inzake de wijziging van het duinenlandschap ('Wijzigingen in het duinenlandschap kunnen enkel in zover wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen en in zoverre het oorspronkelijk glooiende reliëf op het terrein zelf wordt hersteld'). Dit voorschrift strekt ertoe om het bestaande reliëf optimaal te vrijwaren. Dit voorschrift houdt echter geen bouwverbod in op percelen met stuifduin.

Het is evident dat bij bebouwing, ter hoogte van het gebouw, een stuk zal afgegraven worden teneinde een gebouw kunnen oprichten. Inzake bebouwingspercentages staat in art 2.2.3 'bebouwingspercentage' aangegeven dat max 20% met een maximum van 300 m2 kan bebouwd worden.

In de gemeentelijke bouwverordening, art 2 'terreinreliëf en peil gelijkvloers' staan duidelijke bepalingen opgenomen waarbij aangegeven wordt hoe men bij grotere reliëfverschillen het gebouw en het peil gelijkvloers dient te bepalen teneinde een maximale integratie mogelijk te maken.

De gecoro heeft gehoor naar de bezorgdheid van bezwaarschrijver inzake de integratie in het reliëf maar oordeelt dat deze op het niveau van het RUP niet nog strikter hoeft bepaald te worden dan nu reeds het geval is en de verdere beoordeling ervan best wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid, die bij eventuele stedenbouwkundige aanvragen tot een concrete appreciatie zal moeten komen, mede achtslaande op de decretaal voorgeschreven beoordelingscriteria.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

4.8.3. Aspect impact op de erfgoedwaarde van de villa Zeeuwsbad 14

Bij de behandeling van het bezwaarschrift 4.4.1 heeft de gecoro geadviseerd de aanduiding van het waardevolle patrimonium op het niveau van het RUP niet langer te weerhouden. De villa Zeeuwsbad 14 is niet opgenomen op de inventaris van het VIOE, zodat er geen bijzondere erfgoedwaarde lijkt te kunnen aan toegekend te worden.

Gelet op de ligging van de nieuw op te richten villa achter de duintop ten aanzien van de villa Zeeuwsbad 14, waarbij deze villa, mits inachtnaam van de bouwhoogte beperkingen zoals geadviseerd in bezwaar 4.8.5, niet zichtbaar zal zijn vanuit de villa Zeeuwsbad 14, zal er geen relevante impact zijn.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

4.8.4. Aspect verwijzing naar het vernietigde RUP Wijk Berkenlaan

Bij de behandeling van het bezwaarschrift 4.2.1 heeft de gecoro geadviseerd dat de verwijzing naar het vernietigde RUP Wijk Berkenlaan hier geen relevantie meer heeft. Zij handhaaft dit advies.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

4.8.5. Aspect privacy van de bezwaarindieners en inkijk gelet op toegestane nokhoogte

Momenteel hebben bezwaarschrijvers reeds jaren achteraan zicht op de ruime reliëfrijke tuin van de burens. In die zin hebben ze hun haag achteraan bewust laag gehouden (zie foto's in bezwaarschrift) teneinde een zicht op het, in huidige vorm, onbebouwde terrein te kunnen hebben.

Echter, zoals reeds aangegeven, kunnen deze gronden op basis van het vigerende gewestplan en BPA Wijk Berkenlaan worden bebouwd.

Deze bezwaren zijn voorbarig vermits zij uitgaan van een bebouwing van het te splitsen perceel op een minimale afstand van de perceelsgrens. Een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarin de splitsing van grote percelen op zich wordt toegestaan, schendt niet het recht op privacy.

Bezwaarschrijvers geven wel aan de hand van een doorsnede aan dat het voorstel van nieuw volume, welke deel uit maakt van een lopend verkavelingsdossier, een te grote impact heeft in de hoogte, mede gelet op de hoogte van het hoogste punt van het gebouw op de duintop ten aanzien van de hoogte ter hoogte van de perceelsgrens.

Dit volume leest zich terecht, vanop de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel Bosduivenlaan 13, teveel als zijnde een volume bestaande uit drie bouwlagen.

Teneinde de schaal van het nieuwe volume in relatie tot de aanwezige bebouwing te plaatsen, stelt de gecoro voor de hoogte van de toekomstige bebouwing te beperken tot maximaal 6.50 meter hoger ten aanzien van het peil op de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel Bosduivenlaan 13.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk en gegrond. De gecoro stelt voor om voor perceel aangeduid met nr 19 op het bestemmingsplan in de toelichting nota en stedenbouwkundige voorschriften het volgende bijkomend op te nemen : de bouwhoogte op het af te splitsen perceel mag niet hoger zijn dan maximaal 6.50 meter hoger ten aanzien van het peil op de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel Bosduivenlaan 13.

4.8.6. Aspect afstand tot de perceelsgrens

Bezwaarschrijvers gaan niet akkoord dat de nieuwe bebouwing op ca 5 meter van de perceelsgrens wordt ingeplant. De villa van bezwaarschrijvers zelf staat ook op ca 5 meter van de perceelsgrens.

Volgens de bepalingen van het onderhavig RUP staat in art 2.2.2 'inplanting' dat de afstand tot de zij- en achter perceelgrenzen minimaal 5 meter dient te bedragen.

Op het niveau van de lopende verkavelingsaanvraag bedraagt de afstand tot de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel Bosduivenlaan 13 van de nieuw op te richten woning 8 meter.

De gecoro adviseert, gezien het een achterliggend perceel betreft en gezien het de effectieve tuinzone betreft van de villa in de Bosduivenlaan 13, om de afstand van de nieuwbouw tot de gemeenschappelijke perceelsgrens op te trekken tot minimaal 10 meter.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk en gegrond. De gecoro stelt voor om voor het perceel aangeduid met nr 19 op het bestemmingsplan in de toelichting nota en stedenbouwkundige voorschriften het volgende bijkomend op te nemen : de afstand van de nieuwbouw op het af te splitsen perceel tot de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel Bosduivenlaan 13 , dient minimaal 10 meter te bedragen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

ONDERZOEK VAN DE ADVIEZEN

Artikel 2.2.14., §5 van de Codex bepaalt dat het advies van de Gecoro "de integrale adviezen van de deputatie en het Agentschap" bevat.

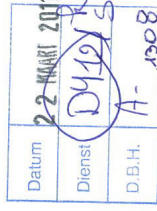
a. Het advies van de deputatie van 22 maart 2011 luidt als volgt:

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO van en te

Knokke-Heist

Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist



Sint-Andries, 17 maart 2011	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Wijk Berkenlaan Herziening	Contactpersoon: Bart Verbeke
Onze ref.: BV/11/0233 - 10/15/4528		Telefoon 050 40 35 12 Fax 050 40 33 76
Uw ref.: -	Bijlagen: -	e-mail: bart.verbeke@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt u het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Wijk Berkenlaan Herziening. Dit RUP werd op 17/12/2010 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 28/01/2011 tot 28/03/2011.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Wijk Berkenlaan Herziening', ontwerp dd. 17/12/2010, opgemaakt door gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP betreft een herwerking van het oorspronkelijk, nu door de Raad van State vernietigd, RUP. Voor percelen vanaf 3500 m² geldt onder bepaalde voorwaarden niet langer een splitsingsverbod.

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 West-Vlaanderen (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichthoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Knokke-Heist. 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.

Globaal voldoet voorliggend RUP aan deze juridische vereisten.

Verder vraagt volgend juridisch aandachtspunt bijzondere aandacht:

De categorie van gebiedsaanduiding dient ook in de stedenbouwkundige voorschriften aangegeven 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.

Relevante beleidsinstrumenten

Volgende beleidsdoelstellingen uit het PRS-WV zijn relevant voor het voorliggend gemeentelijk RUP:

- Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen.

Het plangebied maakt deel uit van de kustruimte. Volgend beleid staat hier voorop:

- Zee – strand – duinen: toeristisch-recreatieve activiteiten met natuurlijke structuur verweven.
- Het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten ondersteunen.
- Open-ruimteverbindingen als garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur vrijwaren.
- Luchthaven en zeehavens versterken als economische poorten op het Vlaamse niveau.
- Economische ontwikkelingen buiten de poorten enten op toerisme en recreatie.
- De Koninklijke Baan: verbindend snoer tussen en door de kralen versterken als beeldbepalend element.
- De verkeersafwikkeling (bereikbaarheid/ontsluiting/parkeren) optimaliseren.

In het plangebied of in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied zijn volgende selecties relevant:

- Knokke-Heist als deel van het toeristisch-recreatief netwerk van de kust.
- Het stedelijk gebied Knokke-Heist als toeristisch-recreatief knooppunt.
- Oude Hazegraspolder en Golfplein Knokke-Heist als gaaf landschap.
- Verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk 'de Kust' als stadslandschap.

Toetsing

Er werden geen tegenstrijdigheden met het PRS-WV vastgesteld.

Overeenstemming met de provinciale RUP's

Het gemeentelijk RUP is gelegen binnen het stedelijk gebied, zoals voorzien in het ontwerp PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist.

Er werden geen tegenstrijdigheden met het ontwerp PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist vastgesteld.

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

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

Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan een bindende bepaling uit het GRS Knokke-Heist. Daar staat het volgende te lezen: "opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de kwetsbare villawijken het Zoute en Duinbergen".

De visie uit het GRS wordt in de toelichtingsnota verder uitgewerkt voor wat betreft de percelen vanaf 3500 m². Deze visie werd nu, in tegenstelling tot het voorontwerp, afdoende verordenend vertaald.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Voorbeelden en niet-limitatieve opsommingen horen niet thuis in de verordenende kolom omdat verordenende voorschriften eenduidig moeten zijn. Het is dan ook aangewezen om volgend element te verplaatsen naar de toelichtende kolom:

"zoals ondergrondse en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutgebouwtjes" in art. 4.1

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

- Er wordt in de toelichtingsnota verwezen naar het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Het is aangewezen te verwijzen naar de VCRO.
- Art. 2.2.10 stelt dat bij nieuwbouw de ondergrondse constructie zich "in hoofdzaak" onder de bovengrondse constructie dient te bevinden. Wat betekent "in hoofdzaak"?

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 mei 2008 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. 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 linken:

- http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen
- http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

Besluit

Het ontwerp gemeentelijk RUP Wijk Berkenlaan Herziening, wordt **gunstig** geadviseerd. Wel wordt aandacht gevraagd voor de gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe



Het advies heeft volgend besluit:

Het ontwerp gemeentelijk RUP Wijk Berkenlaan Herziening wordt gunstig geadviseerd. Wel wordt aandacht gevraagd voor de gemaakte opmerkingen.

De gecoro adviseert in te gaan op de gemaakte opmerkingen en het document hierop aan te passen :

- Volgende opsomming in art 4.1. 'zoals ondergrondse en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutgebouwtjes' verplaatsen in de toelichtende kolom.
- In de toelichtingnota de verwijzing naar het decreet van 18 mei 1999 vervangen door het VCRO.
- Verduidelijken wat bij art 2.2.10 bedoeld wordt met 'in hoofdzaak' in de zin 'bij nieuwbouw de ondergrondse constructie zich 'in hoofdzaak' onder de bovengrondse constructie dient te bevinden'. De gecoro adviseert in hoofdzaak als volgt te omschrijven : er dient vanuit gegaan te worden dat de ondergrondse constructie zich volledig onder de bovengrondse constructies bevinden. Evenwel kan de inrit hiernaar toe zich naast deze bovengrondse constructies bevinden. Ook kunnen beperkt en dit omwille van technische redenen (bijvoorbeeld verluchtingsschachten, omwille van draaicirkels ...) constructies buiten de bovenliggende contouren bevinden.
- Overmaken van de digitale documenten volgens de aangegeven richtlijn.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

b. Het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed d.d. 14 maart 2011 luidt als volgt:

kenlaan

Datum	4 MAART 2011
Dienst	5421DL
D.B.H.	

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

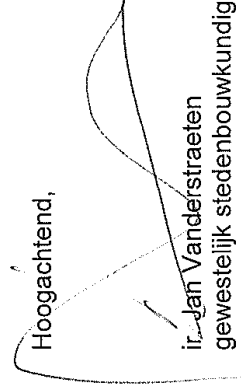
KNOKKE-HEIST is in het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en maakt deel uit van het stedelijk netwerk van de Kust. In de stedelijke gebieden staat een verweving van functies en voorzieningen voorop en het realiseren van een kwalitatieve woonomgeving met voldoende dichtheid. Het stedelijke netwerk van de Kust moet globaal gezien bijdragen tot de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van dit gebied. Het plangebied ligt binnen het voortopig afgebakende stedelijk gebied.

De opties van het RUP zijn conform het beleidskader van het RSV. Met oog voor de eigenheid en de specifieke (erfgoed)kwaliteiten van de wijk wordt bijgedragen tot het invullen van de taakstelling wonen en tot het ondersteunen van de toeristische infrastructuur. Tegelijk wordt omzichtig omgesprongen met de randvoorwaarden vanuit het duinendecreet.

5. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake het stedelijke gebied. Het wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,



ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het advies heeft volgende algemene conclusie:

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake het stedelijk gebied. Het wordt gunstig geadviseerd.

AMBTSHALVE ADVISERING

De GECORO adviseert de gemeenteraad in de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften nog volgende aanpassingen of wijzigingen aan te brengen, daarbij uitgaand van de bladzijdennummering of artikelnummering van het op 17 december 2010 voorlopig vastgesteld ontwerp:

- op bladzijde 5 het nummer 4 laten wegvallen en de daaropvolgende nummering daaraan aanpassen;
- op bladzijde 9 de doelstelling van het onderhavig RUP nader toe te lichten door te herinneren aan het opzet van het vernietigde RUP van november 2007 en de inmiddels gewijzigde regelgeving m.b.t. de inventaris van het onroerend erfgoed;
- waar nuttig of nodig in de toelichtingsnota de passende stilistische en/of grammaticale aanpassingen aanbrengen;
- op bladzijde 16 toevoegen dat het RUP van november 2007 vernietigd is;
- op bladzijde 20 een nieuw randnummer 2.6. toevoegen met als hoofding: "*Inventaris van het Onroerend Erfgoed*" met de passende toelichting; de daaropvolgende nummering aanpassen;
- het ganse hoofdstuk 4 (bladzijden 27 t.e.m. 33) weglaten; de daaropvolgende nummering aanpassen;
- op bladzijde 33 en 34 de aanpassingen aanbrengen die voortvloeien uit de adviezen verleend op de bezwaarschriften;
- op blz. 37 de term "*opgave*" vervangen door "*opheffing*" en daarbij ook het BPA K.12 van 18 december 1992 vermelden;
- hoofdstuk 6.2 de term "*ruimtebalans*" vervangen door "*ruimteboekhouding*"
- bij de behandeling van de watertoets:
 - de historische van de inwerkingtreding van het decreet van 18 juli 2003 weglaten;
 - de bepaling van art. 6.2.2.1.2., §4, VLAREM II toevoegen;
- in de stedenbouwkundige voorschriften:
 - de definitie 1.1.1. aanpassen en de toegelaten nevenfuncties onderbrengen onder een nieuw nummer 1.2.3.;
 - art. 1.3. weglaten;
 - art. 1.4. weglaten;
 - art. 2.2.2. en 2.2.3., tweede alinea, zowel links als rechts weglaten;
 - art. 2.2.6. herschikken;
 - in art. 2.2.7. de verwijzing naar de kadastertoestand op 1 januari 2008 overbrengen naar de linkerkolom;
 - in art. 2.2.7. de aanpassingen aanbrengen die voortvloeien uit de adviezen verleend op de bezwaarschriften;
 - idem in art. 2.2.10.

PUNT 4 - RUP Scholencampus

Toelichting door Patrick Bouillon

- Opgebouwd rond verschillende structuren
- Hart van de school is de polyvalente ruimte
- Open leer- en speelcentrum
- Einde september dient een aanbestedingsdossier klaar te liggen bij AGION

Jean-Pierre Vantorre
Secretaris

Lucas Vanden Bussche
Voorzitter

IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. BEGRIPPEN, ALGEMENE – EN SPECIFIEKE BEPALINGEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 1.1 Begrippen	
1.1.1 Hotel : centraal beheerde toeristische logies categorie hotel/gastenkamer. 1.1.2 Tuinzone : de oppervlakte van het perceel welke overblijft na aftrek van de effectieve bebouwde bovengrondse oppervlakte. 1.1.3 Dubbelwoonst : twee aaneengebouwde ééngezinswoningen op één perceel, met éénvormige bouwtrant en waarbij de tuinzone gemeenschappelijk blijft.	Als hotel wordt een toeristisch logies categorie hotel/gastenkamer bedoeld zoals gedefinieerd in de desbetreffende wetgeving. Deze toelichting beoogt, in het licht van het handhavingrecht, elke discussie over het begrip 'hotel' uit te sluiten en oneigenlijk gebruik maximaal te voorkomen. Er is niet verwezen naar de thans bestaande regelgeving vermits deze uiteraard in de toekomst kan wijzigen. Belangrijk bij de hotelfunctie is de centrale exploitatie, dit onafhankelijk van de eigendomstructuur. De bedoeling is op die manier permanente bewoning en verblijf uit te sluiten. Men mag zich niet domiciliëren in een hotelkamer.
Artikel 1.2 Algemene bepalingen	
1.2.1 Gebouwen, inbegrepen dubbelwoningen, die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, 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, binnen de voorschriften van de betrokken zone, doch het bestaande volume mag steeds behouden blijven. 1.2.2 Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits hun functie geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de woonomgeving. 1.2.3 Bij hotels zijn aanverwante diensten onder het peil gelijkvloers toegelaten. 1.2.4 Bij realisatie van ondergrondse constructies kan enkel gewerkt worden met een gesloten en waterdichte bouwkuip waarbij het opgepompte grondwater opnieuw in de bodem dient geïnfiltrerd te worden.	Vergund zijn of geacht worden vergund te zijn : dit krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, september 2009 Aanverwante diensten bij de hotelfunctie : bijvoorbeeld restaurant, tearoom, congresfaciliteiten, detailhandel, vergaderruimtes, kantoor, café, zwembad, wellnessvoorzieningen en dergelijke. Zie eveneens artikel 2.14 van de gemeentelijke bouwverordening

Artikel 2. ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	
Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften	
2.1.1 Hoofdbestemming : ééngesinswoningen. Nieuwe dubbelwoningen zijn niet toegelaten.	
2.1.2 Binnen de bestemming van ééngesinswoning is een conciërgewoongelegenheid toegelaten, voor zover ondergeschikt.	
2.1.3 Gearceerde deelzone : clubhuizen van de golf, hotel, conciërgewoongelegenheden, restaurant, vergaderruimtes, kantoorruimtes en alle infrastructuur horende bij de uitbating van de golf.	Als richtinggevend cijfer voor een geïntegreerde conciërgewoning wordt een maximale vloeroppervlakte van 60 m2 vooropgesteld. Infrastructuur horende bij een clubhuis en uitbating van de golf : bijvoorbeeld parkeer ruimte, verkoop van golfmateriaal, stapelruimte van golfmateriaal, loketruimte, kleedkamers, sanitair, bergruimte ... Het betreft de bestaande twee clubhuizen van de golf.
Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften	
2.2.1 Onderhavige inrichtingsvoorschriften zijn eveneens van toepassing voor gebouwen gelegen binnen de gearceerde deelzone, tenzij anders bepaald in de betrokken artikels.	
2.2.2 Inplanting • <u>Afstand tot de rooilijn</u> : de inplanting van de bestaande gebouwen is indicatief. Bij bebouwing op onbebouwde percelen is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend. Deze bepaling is eveneens van toepassing voor bebouwing palend aan private wegenis. • <u>Afstand tot de zijperceelsgrens</u> : ofwel 0.00 meter (bij gekoppelde bebouwing) ofwel minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand. • <u>Afstand tot de achterperceelsgrens</u> : minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand. Voor een nieuw hotel in de gearceerde deelzone is de inplanting vrij, evenwel dient deze zich in te planten ter hoogte van het bestaande caddiehouse. De hotelkamers dienen zich te richten naar de golf en niet naar de aanliggende villa's.	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. Doel is, gelet op de exclusieve ligging, een suitehotel te realiseren van maximum 40 kamers. In het bestaande clubhuis van de golf is een beperkte hotelfaciliteit aanwezig. Doel is een nieuwe volwaardige hotelinfrastructuur uit te bouwen ter hoogte van het bestaande caddiehouse.

2.2.3 Bebouwingspercentage • Percelen < 2000 m² : max 20% met een maximum van 300 m² • Percelen > of = 2000 m² : max 15% met een maximum van 450 m² • Gearceerde deelzone : max 25% De bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen. 2.2.4 Bouwdiepte : vrij Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden. 2.2.5 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 gebouw kan niet volledig uit twee bouwlagen bestaan. Rekening houdend met de ligging in het plangebied worden volgende situaties onderscheiden : • ter hoogte van de assen mag de bebouwing in hoofdzaak uit twee bouwlagen bestaan; • ter hoogte van de paden en private wegenis dient de bebouwing in hoofdzaak uit één bouwlaag bestaan; Voor de hotelfunctie in de gearceerde deelzone wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot maximum 7 meter en de nokhoogte tot maximum 13 meter. 2.2.6 Dakvorm en dakfunctie Bij traditionele architectuur dient het hoofdvolume 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. Bij vernieuwende hedendaagse architectuur is de dakvorm vrij. Voor het hotel in de gearceerde deelzone geldt de dakfunctie van het duplex principe uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet, zodat over het gehele dakvolume hotelkamers kunnen worden ingericht.	De gearceerde deelzone heeft een oppervlakte van ca 12.307 m². De huidige bebouwing heeft een oppervlakte van ca 1691 m² (ca 14%). Om zowel een nieuwe hotelfunctie ter hoogte van het caddieshouse mogelijk te maken en een mogelijke uitbreiding van het bestaande clubhouse hetwelk beschermd is als monument, wordt hier de mogelijkheid gegeven tot maximum 25% bezetting. Doel is compacte bebouwing na te streven ter hoogte van de bestaande bebouwing van het caddieshouse en het clubhouse. Inzake bouwdiepte voor vrijstaande bebouwing zijn enkel de bepalingen inzake inplanting en bebouwingspercentage van toepassing. Deze ruimere mogelijkheden voor een hotel zijn verantwoord vanuit zowel de technische aspecten ivm de hoteluitbating als ruimtelijke aspecten. Bijvoorbeeld is het wenselijk dat de gelijkvloerse laag een hogere plafonhoogte heeft als ontvangstruimte of voor airconditioning evenzeer ruimere plafonhoogtes nodig zijn. 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. Hierbij kan een gepaste dakvorm in functie van een optimale dak oriëntatie, vegetatiedaken of hernieuwbare energiewinning toegelaten worden. Doel is een architecturale vrijheid te geven in functie van een hedendaagse vormgeving.
--	---

2.2.7 Specifieke perceelsbepalingen : wijziging 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 of dubbelwoningen met als nabestemming deze van ééngezinswoning; Splitsing van percelen om twee gekoppelde of alleenstaande wooneenheden te creëren is toegelaten indien het perceel groter is dan 3500 m², waarbij de perceelsstructuur zoals aangeduid op het kadaster (bijgewerkt tot 01.01.2008) bepalend is. Volgende percelen die zijn aangeduid op het bestemmingsplan komen daarvoor in aanmerking: 1. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen; 2. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing; 3. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing; 4. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing; 5. mogelijkheid tot oprichten van twee alleenstaande woningen; 6. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen; 7. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen; 8. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen (bij afbraak bestaande woning); 9. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing; 10. mogelijkheid tot oprichting van twee alleenstaande woningen; 11. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing; 12. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen; 13. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen; 14. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing; 15. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen; 16. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen; 17. verkavelingsdossier en bouwdoSSIERS vergund; 18. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen; 19. mogelijkheid tot oprichting van twee alleenstaande woningen; de bouwhoogte op het af te splitsen perceel mag echter maximaal 6,50 m hoger zijn t.a.v. het peil op de gemene grens met het perceel Bosduivenlaan 13; de afstand van de	
--	--

nieuwbouw tot de gemene grens met het perceel Bosduivenlaan 13 dient minimaal 10 m te bedragen; 20. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing of twee alleenstaande woningen; 21. mogelijkheid tot oprichten van twee alleenstaande woningen; 22. mogelijkheid tot oprichten van gekoppelde bebouwing. 2.2.8 Terreinaanleg en afsluitingen Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan dat bij de heraanleg het duinlandschap gerespecteerd wordt. Wijzigingen in het duinlandschap kunnen enkel in zover wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen en in zover het oorspronkelijke glooiende reliëf op het terrein zelf wordt hersteld. Voor ieder te rooien boom, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden. Maximum 30% 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. De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en afsluitpoorten of deuren) wordt beperkt tot maximaal 1.50 meter. Achter deze afsluitingen dient streekeigen laag- en hoogstammige beplanting te worden voorzien. De afsluitingen kunnen niet bestaan uit een volledig gesloten bakstenen muur waardoor het open karakter wordt tenietgedaan. 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 duinenlandschap bedoelt te verwijzen naar het specifiek aanwezig reliëfrijke landschap, restant van het voormalig duingebied. De 30% verharding is inclusief inkompaden, verharding i.f.v. garage toeritten, grotere voorzieningen zoals een zwembad ... Grotere voorzieningen : bijvoorbeeld een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur zoals bijvoorbeeld een poolhouse.
--	--

2.2.9 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 3 meter vrijgehouden te worden;
- er is slechts één toegang voor auto's tot het perceel toegelaten, met maximum breedte van 4.50 meter.

Afzonderlijke kleinere bijgebouwen, van maximum 3m x 3m, worden toegelaten tot op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen.

2.2.10 Ondergrondse constructies

- maximum 1 ondergrondse bouwlaag, behoudens voor de hotelfunctie waarbij 2 ondergrondse bouwlagen toegelaten zijn.
- in de niet gearceerde deelzone : 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;
- in de gearceerde deelzone : maximum 40% van het perceel kan ingenomen worden door ondergrondse constructies;
- 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.
- voor auto's is slechts één toegang tot het perceel toegelaten, met maximumbreedte van 4.50 meter.

Schakelbouw : hetzij met bouwvolumes of met muurwanden, beperkt in lengte.

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf.
De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen, zwembaden, fitnessruimtes en dergelijke zijn.

Bij gekoppelde woningen wordt de perceelsgrens ter hoogte van de mandelige muur van het hoofdgebouw bedoeld.

Technische redenen : zoals verluchtingsschachten, draaicirkels, enz.;

Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen en materialen

2.3.1 Onderhavig voorschriften inzake architecturaal voorkomen en materialen zijn eveneens van toepassing voor gebouwen gelegen binnen de gearceerde deelzone.

2.3.2 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.

2.3.3 Gevels : metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of kaleien binnen de twee jaar na voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen zijn ondergeschikt toegelaten.

Het sokkelvolume (gelijkvloerse bouwlaag) kan uitgevoerd worden in baksteen of breuksteen.

2.3.4 Dakbedekking

De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt met ofwel riet ofwel roodbruine gebakken aardpannen. Andere materialen kunnen in ondergeschikt belang worden toegepast.

2.3.5 De bepalingen 2.3.2 en 2.3.3 zijn niet van toepassing indien gebouwd wordt overeenkomstig het oorspronkelijke concept of indien vernieuwende hedendaagse architectuur wordt gerealiseerd.

Zijn onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

Gekoppelde villa's kunnen zich volledig symmetrisch, in spiegelbeeld of asymmetrisch tegenover elkaar verhouden.

Bij verbouwingen aan de ene villa dient het geheel gerespecteerd te worden waarin men aan het werk is.

Gebroken wit : wit in al z'n nuances bijvoorbeeld zandkleur.

Andere materialen : bijvoorbeeld houten vakwerkconstructies,

Artikel 3. BOUWVRIJE ZONE

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

Zone met bestemming groenzone, onder de vorm van een duinlandschap met streakeigen laag- en hoogstammige beplanting.

Deze zone dient een natuurlijke en landschappelijke overgangszone te vormen naar het aanliggende golfterrein.

Wijzigingen kunnen enkel in zover wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen en in zover het oorspronkelijke glooiende reliëf wordt hersteld.

Binnen deze zone kunnen geen vaste constructies en geen verhardingen worden opgericht.

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden waarbij duidelijkheid gegeven wordt dat bij de heraanleg het duinlandschap gerespecteerd wordt.

TOELICHTING EN VISIE

Het duinenlandschap bedoelt te verwijzen naar het specifiek aanwezig reliëfrijk landschap, restant van het voormalig duingebied.

Artikel 4. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN PADEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 4.1 Bestemmingsvoorschriften Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerzones, pleinen, groenzones en hun infrastructuur. Op deze gronden is het verboden afgedankte goederen, afval, wrakken, containers, grondstoffen en verkoopsgoederen te plaatsen. Deze voorzieningen dienen zich zowel architecturaal als stedenbouwkundig te integreren in het aanwezige landschappelijke en kleinschalige ruimtelijk kader. De doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient steeds gewaarborgd te zijn.	Infrastructuur : zoals ondergrondse- en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutgebouwtjes.
Artikel 4.2 Inrichtingsvoorschriften 4.2.1 Openbare wegenis type hoofdas Volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden (behoudens de bestaande toestand) : • rijbaanbreedte : maximum 5 meter, behoudens op de kruispunten; • aparte voetpaden; • bomenrijen tussen de rijbaan en voetpaden; 4.2.2 Openbare wegenis type paden Volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden (behoudens de bestaande toestand) : • padbreedte : maximum 3 meter, behoudens op de kruispunten; • gebruik van kleinschalige waterdoorlatende materialen; • boomaanplantingen aan weerszijden van de paden; • er dienen de nodige maatregelen voorzien te worden om doorgaand verkeer te verhinderen; • per woongegelegenheid is slechts één toegang tot het perceel toegelaten;	Gelet op hun specifiek karakter en functie worden deelzones met specifieke bepalingen onderscheiden. Een van de kenmerken van het originele masterplan van Joseph Stübgen bestaat erin dat de paden autoluw blijven. Deze paden zijn in de eerste plaats voor voetgangers en fietsers.