



RUP HUBO

Startnota

VERSIE A – JANUARI 2024

GEMEENTEBESTUUR KNOKKE-HEIST

RUP HUBO

VERSIE	DATUM	WIJZIGINGEN
A	januari 2024	Ontwerp
B		
C		

PLANTEAM	HANDTEKENING
Directeur Stadsontwikkeling Ruimtelijk Planner	Jan Van Coillie
Beleidsdeskundige Ruimtelijke Planning Ruimtelijk Planner	Kenneth Notte
Beleidsdeskundige Ruimtelijke Planning	Christel Vannoppen

STARTNOTA

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota van RUP HUBO voor het publiek ter advies heeft gelegen van XXXX tot XXXX namens het college, op bevel,

Algemeen directeur,
Miet Gobert

Burgemeester,
Jan Morbee

VOORLOPIGE VASTSTELLING

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

, op bevel,

Algemeen directeur,
Miet Gobert

Burgemeester,
Jan Morbee

OPENBAAR ONDERZOEK

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp van RUP HUBO voor het publiek ter inzage heeft gelegen van XXXX tot XXXX namens het college, op bevel,

Algemeen directeur,
Miet Gobert

Burgemeester,
Jan Morbee

DEFINTIEVE VASTSTELLING

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van _____, op bevel,

Algemeen directeur,
Miet Gobert

Burgemeester,
Jan Morbee

INWERKINGTREDING

De goedkeuring van het RUP HUBO werd op _____ gepubliceerd in het Belgisch staatblad onder nr. _____.

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	6
2.	AANLEIDING TOT OPMAAK RUP	7
3.	FEITELIJKE TOESTAND	9
3.1	Ruimtelijke context	9
3.2	Kenmerken van het plangebied	10
3.3	Historiek	13
3.4	Probleemstelling	13
4.	JURIDISCHE TOESTAND	14
5.	PLANNINGSCONTEXT	16
5.1	Relevante bepalingen uit de structuurplannen	16
5.2	Andere relevante plannen en projecten	21
6.	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	24
6.1	Noodzaak tot reorganisatie	24
6.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	24
6.3	Fasering	25
6.4	Inrichtingsplan planologisch attest	25
7.	GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES	27
7.1	Inleiding	27
7.2	Toetsing plan-MER-plicht	27
8.	EFFECTENONDERZOEK	29
8.1	Discipline bodem en water	29
8.2	Discipline fauna, flora en biodiversiteit	31
8.3	Landschap en cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonische en archeologisch erfgoed	32
8.4	Ruimtelijke ordening / mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit	34

8.5	Geluid en trillingen	39
8.6	Gezondheid en veiligheid van de mens	40
8.7	Grensoverschrijdende effecten	40

1. INLEIDING

De Doe-Het-Zelf zaak Hubo franchise te Knokke opende zijn deuren in 1995. De speciaalzaak die zijn intrede deed langsheen de Natiënlaan werd uitgebaat door franchisenemer dhr. Ollevier Jan en dit via de vennootschap Practical NV. In december 1998 kreeg het bedrijf een stedenbouwkundige vergunning (02.12.1998) voor de uitbreiding van het verkoopoppervlakte. De vergunning maakte het mogelijk om uit te breiden tot 1.880m² bebouwde verkoopoppervlakte en 300m² aan buitenruimte die men kon inzetten als openlucht verkoopruijnte.

Het moederbedrijf Hubo werd opgericht in 1969 als een franchise-organisatie die deel uitmaakt van de Nederlandse Houthandel Utrecht Bedrijven Organisatie, vandaar de naam HUBO. De eerste Belgische Hubo-vestiging werd geopend in 1972. Hubo richtte zich op de doe-het-zelfmarkt met rond de 25.000 doe-het-zelfartikelen en aanverwante voor in en rond het huis. Ongeveer de helft van de alle winkels in die tijd waren in handen van zelfstandige franchisenemers. In 1992 nam een managementtrio de 28 Hubo-vestigingen in België over van een Nederlandse holding. Op dat moment werd Hubo een 100% Belgische organisatie.

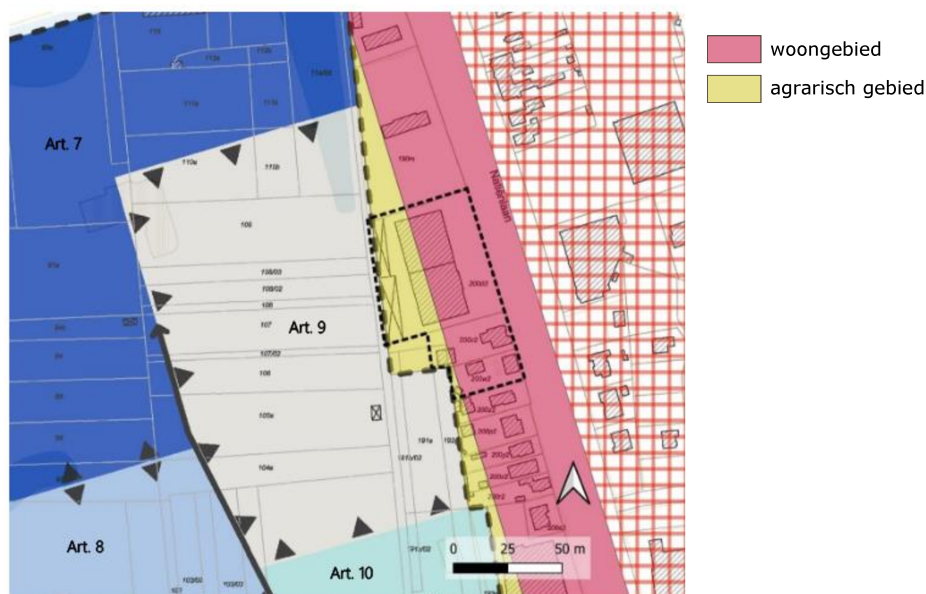
Door de komst van Hubo België werd de Doe-Het-Zelfzaak te Knokke (van de vennootschap Practical nv) in eigen beheer genomen. Sinds 2004 is het dus niet langer de vennootschap Practical nv aan het roer van de winkel maar Hubo België nv zelf. Hubo België is uitgegroeid tot de op één na grootste bouwmarkt van België. Sinds anno 2020 telt Hubo België zo'n 150 winkels verspreid over heel het land.

De Doe-Het-Zelf zaak Hubo is op dit moment conform het gewestplan voor het grootste deel bestemd als woongebied maar ligt ook nog, weliswaar beperkt, in agrarisch gebied. Door deze zonering is het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de volledige site op dit moment onmogelijk terwijl deze site steeds een handelsfunctie heeft gekend.

2. AANLEIDING TOT OPMAAK RUP

De Doe-Het-Zelf zaak Hubo is op dit moment voor het grootste deel bestemd als woongebied maar ligt ook nog voor een ca. 30% in agrarisch gebied, dit volgens het gewestplan Brugge-Oostkust. Door de zonevreemdheid van de winkel is het verkrijgen van een omgevingsvergunning op dit moment onmogelijk. Ten westen en grenzend aan het onderhavige plangebied werd in 2006 het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'RUP Ziekenhuiscampus Knokke-Heist' goedgekeurd. De realisatie van het nieuwe ziekenhuis, AZ Zeno te Knokke-Heist heeft ervoor gezorgd dat het agrarische gebruik op die locatie volledig geschrapt werd. Het voormalig agrarisch gebied op het gewestplan, grenzend aan de site van de Hubo, werd definitief vervangen door de bestemming artikel 9 'zone voor parkeren in het groen'.

Het RUP Ziekenhuiscampus Knokke-Heist heeft ervoor gezorgd dat de huidige gewestplan bestemming, zijnde het agrarisch gebied ingesloten zit tussen het RUP en het woonlint langsheen de Natiënlaan. De resterende, zeer smalle strip is daardoor als agrarisch gebied onbruikbaar geworden. Doordat het aangegeven deel agrarisch gebied geen landbouwkundige waarde meer heeft kan deze zone best opgenomen worden binnen een nieuwe bestemming. Door de opstart van een nieuw planinitiatief, zijnde in eerste instantie het planologisch attest en in 2^{de} instantie dit RUP kan de onlogische, versnipperde situatie geactualiseerd worden naar een bruikbaar en functioneel samenhangend geheel.



Figuur: aanduiding resterende deel agrarisch gebied door begrenzing PRUP en woonlint Natiënlaan

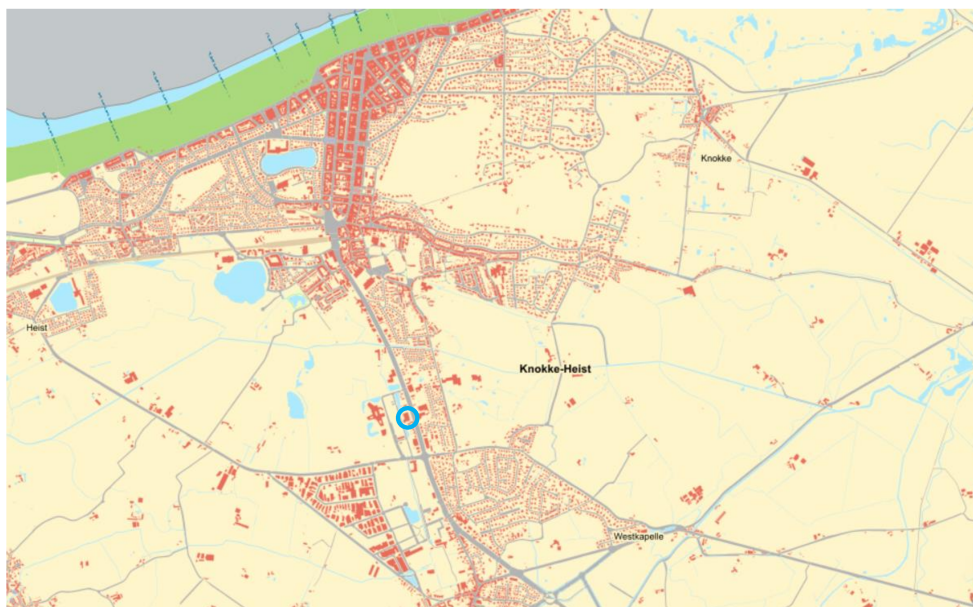
De startnota bevat:

1. een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
2. een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;
3. een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
4. een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
5. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
6. de beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;
7. in voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
8. in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
9. een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

3. FEITELIJKE TOESTAND

3.1 RUIMTELIJKE CONTEXT

De site is gelegen langs de Natiënlaan, tussen Knokke-Heist en Westkapelle, centraal in de gemeente. Het plangebied wordt dus afgebakend door de Natiënlaan en het achtergelegen ziekenhuiscomplex AZ Zeno. Ten noorden en ten zuiden wordt de speciaalzaak begrensd door residentiële kavels waar ondertussen op een aantal plekken kleine handelszaken aanwezig zijn. In de omgeving zijn ook enkele grootschalige handelszaken, zoals Colruyt, Action en een bandencentrale gevestigd.



Het gebied heeft een totale oppervlakte van 7650m².

3.2 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED

De kleinhandelszaak, Hubo Knokke bevindt zich langsheen de Natiënlaan en dit aan de westelijke zijde. Deze verkeersas is door de goede visibiliteit en goede bereikbaarheid in het verleden uitgegroeid als een handelslint. Het strekt zich uit langs de Natiënlaan van de rotonde met de Dudzelestraat tot aan het station van Knokke. Op een aantal plaatsen komt ook nog residentieel gebruik voor.

De doe-het-zelfzaak beslaat 4 kadastrale percelen met name 200D3, 200E3, 200W2 en 649A die een gezamenlijke oppervlakte hebben van ca. 7.650 m². De grens van het plangebied valt samen met de perceelsgrenzen. De oostelijke grens valt samen met de grens van het openbaar domein van de Natiënlaan (N49). De westelijke grens valt samen met de aangrenzende groenbuffer van het recent gerealiseerde AZ Zeno Ziekenhuis (2018). De groenbuffer wordt op zijn beurt begrensd door een dienstweg die uitzonderlijk door leveranciers mag gebruikt worden. De parking van het ziekenhuis ligt parallel aan de dienstweg die nog meer ten westen is gesitueerd. Binnen deze oppervlakte valt niet alleen de huidige detailhandelszaak maar ook nog twee woonkavels die ten zuiden van de Hubo zijn gevestigd. Deze twee aanliggende percelen zijn nog niet aangekocht maar de aankoop optie werd besproken en dit in functie van de verkrijging van een vergunning. De zuidelijke grens wordt dan ook gevormd door de overige woningen die het woonwerklint langsheen de Natiënlaan vervolledigen. Ten noorden wordt het perceel van de Hubo afgelijnd door een naastliggende woning van de familie Norman, die al vier generaties lang duiven kweken voor alle afstanden. Het eerste gebouw ten noorden van de perceelsgrens staat op ca. 45 meter ingepland en beslaat een groot duiventil.

Hubo Knokke is een typische doe-het-zelfzaak waarbij het cliënteel zowel fysiek de winkel komt opzoeken als ook online de meeste producten kan reserveren en vervolgens afhalen in de Hubo winkel. De huidige winkel bestaat zowel uit een indoor verkoopruimte, maar ook uit een overdekte en buitenafdeling. De ruimte voor stock is beperkt. Er zijn geen burelen en/of administratieve zetel aanwezig op deze locatie. Er is enkel een beperkt personeelslokaal.



Het bestaande winkelperceel is zo goed als volledig verhard in functie van de winkelactiviteiten, met uitzondering van de aangelegde groenbuffer ter hoogte van de westelijke perceelsgrens. Ter hoogte van de Natiënlaan, waar zich ook het ontsluitingspunt van de winkel bevindt is een parking aanwezig voor 42 personenwagens (deze zijn zowel voor het personeel als het cliënteel bestemd). De centrale bebouwing zorgt voor de opvang van het volledige winkelgebeuren. De ingang is centraal georiënteerd ter hoogte van de Natiënlaan. Alle kleinere en decoratieve zaken worden opgeslagen binnen de bebouwde winkeloppervlakte. De houtzagerij bevindt zich in het noordelijke deel van het winkelcomplex en beschikt over een toegangspoort die rechtstreeks geconnecteerd is met de parking.

Daarnaast is de winkelcomplex ook uitgerust met een buitenopslagruimte. Deze bevindt zich aan de westzijde, en kan dan ook als achterzijde van de Hubo winkel gezien worden. Het materiaal wordt gestockeerd in rekken die overdekt zijn. In de buitenafdeling worden in hoofdzaak bouwmaterialen te koop aangeboden zoals zand, cement, snelbouwstenen, groot plaatmateriaal, slaglatten, pvc buizen en worden grotere zaken tentoongesteld voor verkoop zoals tuinhuisen en houten afsluitingen. Verder wordt de verharde buitenruimte nog gebruikt om het overige afvalmateriaal te verzamelen in afwachting van ophaling.

Fotoreportage

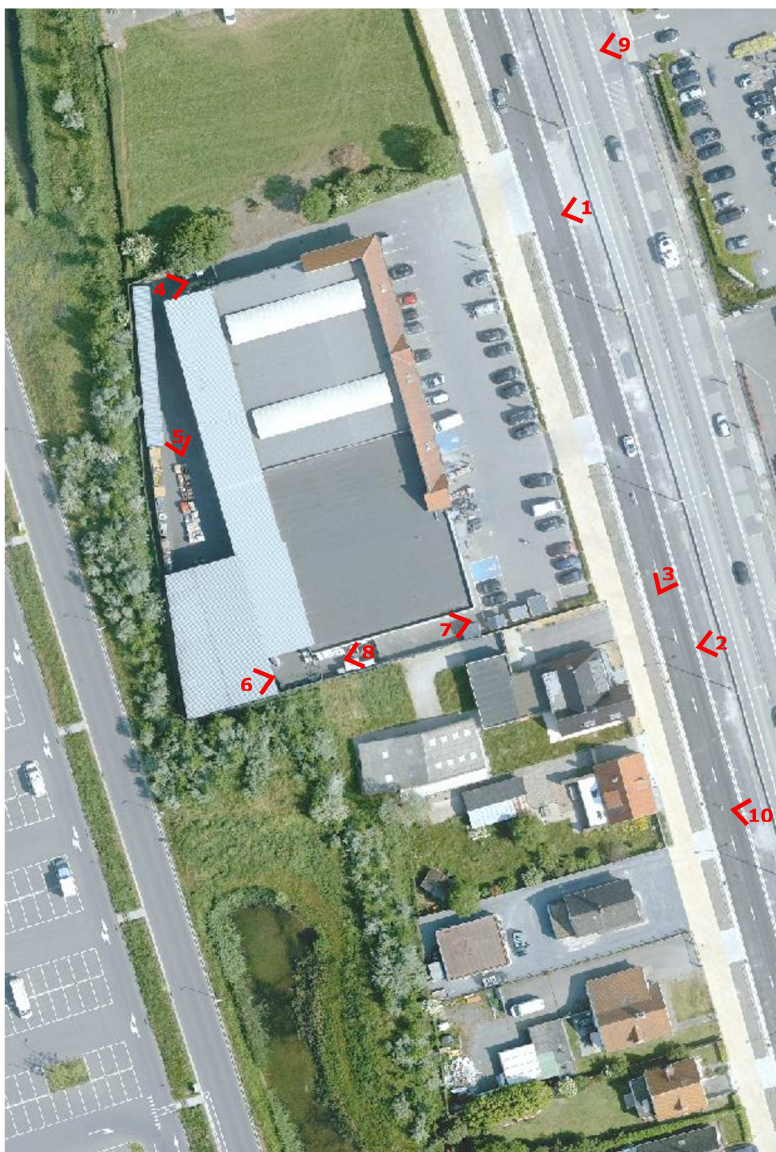


Foto 1: Oprit Hubo Langsheen Natiënlaan



Foto 3: Naast gelegen woningen (zuidelijk)



Foto 2: Zicht op parking en winkelruimte

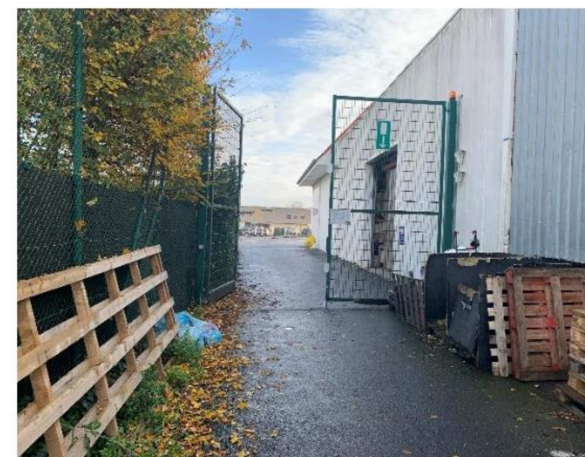


Foto 4: Toegang (noord) overdekte verkoopruimte



Foto 5: (half)overdekte verkoopruimte (westzijde)

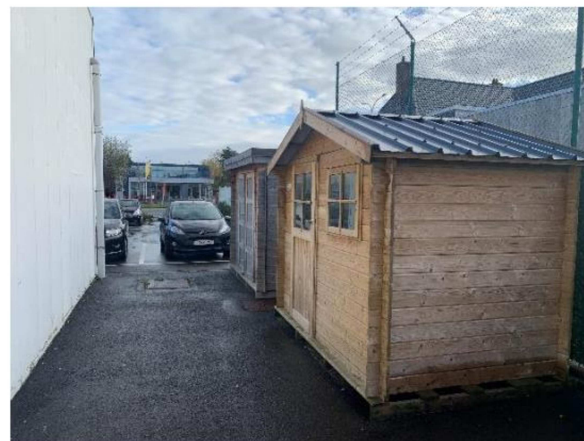


Foto 7: Overgang parking met zuidzijde van Hubo



Foto 6: Buitenverkoopruimte zuidwestelijke hoek



Foto 8: Zuidzijde tussen winkel en perceelsgrens



Foto 9: Aanduiding noordelijk aangrenzend perceel langs de Natiënlaan



Foto 10: Aanduiding zuidelijk aangrenzend perceel langs de Natiënlaan

3.3 HISTORIEK

De Doe-Het-Zelf zaak Hubo franchise te Knokke opende zijn deuren in 1995. De speciaalzaak die zijn intrede deed langsheen de Natiënlaan werd uitgebaat door franchisenemer dhr. Ollevier Jan en dit via de vennootschap Practical NV. In december 1998 kreeg het bedrijf een stedenbouwkundige vergunning (02.12.1998) voor de uitbreiding van het verkoopoppervlakte. De vergunning maakte het mogelijk om uit te breiden tot 1.880m² bebouwde verkoopoppervlakte en 300m² aan buitenruimte die men kon inzetten als openlucht verkoopruimte.

Het moederbedrijf Hubo werd opgericht in 1969 als een franchise-organisatie die deel uitmaakt van de Nederlandse Houthandel Utrecht Bedrijven Organisatie, vandaar de naam HUBO. De eerste Belgische Hubo-vestiging werd geopend in 1972. Hubo richtte zich op de doe-het-zelfmarkt met rond de 25.000 doe-het-zelfartikelen en aanverwante voor in en rond het huis. Ongeveer de helft van de alle winkels in die tijd waren in handen van zelfstandige franchisenemers. In 1992 nam een managementtrio de 28 Hubo-vestigingen in België over van een Nederlandse holding. Op dat moment werd Hubo een 100% Belgische organisatie.

Door de komst van Hubo België werd de Doe-Het-Zelfzaak te Knokke (van de vennootschap Practical nv) in eigen beheer genomen. Sinds 2004 is het dus niet langer de vennootschap Practical nv aan het roer van de winkel maar Hubo België nv zelf. Hubo België is uitgegroeid tot de op één na grootste bouwmarkt van België. Sinds anno 2020 telt Hubo België zo'n 150 winkels verspreid over heel het land.

3.4 PROBLEEMSTELLING

De site van de doe-het-zelfzaak Hubo is op dit moment voor het grootste deel bestemd als woongebied maar ligt ook nog gedeeltelijk in agrarisch gebied (deel achteraan op de site (geel aangeduid op bijhorende figuur)). Door de zonevreemdheid van de winkel is het verkrijgen van een omgevingsvergunning op dit moment onmogelijk. Ten westen en grenzend aan het onderhavige plangebied werd in 2006 het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'RUP Ziekenhuiscampus Knokke-Heist' goedgekeurd. De realisatie van het nieuwe ziekenhuis, AZ Zeno te Knokke-Heist heeft ervoor gezorgd dat het agrarische gebruik op die locatie volledig geschrapt werd. Het voormalig agrarisch gebied op het gewestplan, grenzend aan de site van de Hubo, werd definitief vervangen door de bestemming artikel 9 'zone voor parkeren in het groen'.

Het RUP Ziekenhuiscampus Knokke-Heist heeft ervoor gezorgd dat de huidige gewestplanbestemming, zijnde het agrarisch gebied, ingesloten zit tussen het PRUP Ziekenhuiscampus en het woonlint langsheen de Natiënlaan. De resterende, zeer smalle strip, is daardoor als agrarisch gebied onbruikbaar geworden. Doordat het aangegeven deel agrarisch gebied geen landbouwkundige waarde meer heeft kan deze zone best opgenomen worden binnen een nieuwe bestemming. Door de opstart van een nieuw planinitiatief, zijnde het planologisch attest en de opmaak van een RUP kan de onlogische, versnipperde situatie geactualiseerd worden naar een bruikbaar en functioneel samenhangend geheel.



Figuur: uittreksel gewestplan

4. JURIDISCHE TOESTAND

RUIMTELIJK

Gewestplan(nen)

*Gelegen in het gewestplan Brugge Oostkust (KB 07.04.1977)
Het plangebied is gelegen in woongebied en agrarisch gebied.*

Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Geen

Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

*PRUP afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist
(herziening)*

PRUP Solitaire vakantiewoningen – Brugge-Oostende

Geen

Algemene plannen van aanleg

Geen

Bijzondere plannen van aanleg

Geen

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Geen

Verkavelingsvergunningen

Natiënlaan 160

Bouwvergunningen

- *B/1965W/337: bouwen van een bungalow dd 12/10/1965*
- *B/1984/128: bouwen bergplaats dd 16/08/1984*
- *B/1989/47: bouwen verkoopsruimte en woning dd 13/02/1989*
- *B/1995/263: uitbreiden bestaande verkoopsruimte dd 16/02/1996*
- *B/1997/27: uitbreiden verkoopsruimte dd 28/02/1997*
- *B/1998/122: uitbreiden winkelruimte na afbraak woning + loodsen dd 02/10/1998*

Geen

Vastgestelde bouwovertradingen

Melding klasse 3: het uitbaten van een doe-het-zelf zaak dd 08/12/1995

Milieuvergunningen

Geen geregistreerde bodemattesten.

Bodemvervuiling

SECTORAAL

Natuur

Ramsargebieden

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Vogelrichtlijngebieden

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Habitatrichtlijngebieden

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Gebieden van het duinendecreet

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Vlaamse of erkende natuurreservaten

Bosreservaten

Natuurinrichting

Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur

Biologische waarderingskaart

Historisch permanent grasland

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Het volledige plangebied alsook de percelen rondom het onderhavig plangebied worden als 'biologisch minder waardevol' bestemd.

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Water

Beschermingszones grondwaterwinningen

Bevaarbare waterlopen

Onbevaarbare waterlopen

Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal

Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

Overstromingsgevoelige gebieden vanuit zee

Overstromingsgevoelige gebieden 2017

Risicozones overstromingen

Geen.

Geen.

Geen.

Zeer beperkt ter hoogte van de achterste perceelsgrens.

Aan de zijde Natiënlaan ter hoogte van de rooilijn en ter hoogte van de achterste perceelsgrens.

Voor het plangebied geldt een kleine kans op overstromingen.

Geen.

Geen.

Landbouw

Ruilverkaveling

Geen.

Landschap

Beschermde monumenten, dorps/stadsgezichten, landschappen

Erfgoedlandschappen

Landschapsatlas (Ankerplaatsen – Relictzones – Lijnrelicten – Puntrelicten)

Geen.

Geen.

Geen.

Verkeer

Rooilijnen

Buurt- en voetwegen

Gewestweg – bouwlijn 8m vanaf rooilijn.

Geen.

Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)

Geen.

5. PLANNINGSCONTEXT

De ruimtelijke structuurplannen als kader

Artikel 2.2.18, §1, 2e lid VCRO bepaalt dat de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het provinciaal ruimtelijk structuurplan of het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist werd op 2 december 2005 goedgekeurd. Dit structuurplan geeft de beleidsvisie en ontwikkelingsperspectieven voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.

Een RUP wordt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel 2: Planning – Hoofdstuk 2: Ruimtelijke Uitvoeringsplannen – Afdeling 1: Algemene bepalingen – art. 2.2.1 – 2.2.6 en Afdeling 4: Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen – art. 2.2.18 – 2.2.25 opgemaakt.

5.1 RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN

5.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

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

De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen (RSV pag. 453):

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen.
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieu-hygiënisch vlak, qua verkeersproblematiek, ...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend.
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden.
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd.

Tevens wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de Natiëlaan als ontsluitingsweg aangeduid, sectie N49 beperkt tot het deel tussen het aansluitingspunt met de A11 en de N376. In de afgewerkte visie voor het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist wordt een decategorisering van de N49 Natiëlaan tot secundaire weg wordt gemotiveerd vanuit haar ontsluitende functie van heel wat aanliggende functies en haar huidige inrichting met tal van erfontsluitingen.

5.1.2 Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De strategische visie van het BRV omvat een toekomstbeeld en een overzicht van de voornaamste beleidsopties op lange termijn, met name de strategische ruimtelijke doelstellingen van de Vlaamse regering.

De Vlaamse Regering heeft als doel om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. Hierbij werden volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes geformuleerd:

- Het ruimtelijk rendement verhogen. Dit betekent het huidig ruimtebeslag beter gebruiken en het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig verminderen.
- Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving. De Vlaamse overheid streeft naar een robuuste en veerkrachtige open ruimte. Functies dienen gebundeld en verweven te worden in het ruimtebeslag.
- Ontwikkelen vanuit samenhang:
 - Samenhangende steden en dorpen. Nieuwe ontwikkelingen worden voorzien op huidige en toekomstige knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur. Het voorzieningenniveau bepaalt mee de ontwikkelingen.
 - Samenhang vanuit energie. Hierbij moet de ruimte energie-efficiënt georganiseerd en gebruikt te worden. Energie- en warmte uitwisseling moet ruimtelijk georganiseerd kunnen worden. De ruimtelijke ontwikkeling ondersteunt de transitie naar hernieuwbare energiebronnen en energie-infrastructuur wordt gebundeld.
- Samenhangende veerkrachtige open ruimte. Ruimte voor landbouw, natuur en water moet voorzien worden in een samenhangend en functioneel geheel met een fijnmazige groenblauwe dooradering.
- De leefkwaliteit moet bevorderd worden. Hierbij moet het woningbestand aangepast worden aan de veranderende demografische samenstelling en moet een gezonde en inclusieve ruimte ontwikkeld worden. De ruimtelijke kwaliteit van de publieke ruimte en landschap is hierbij van belang.

De strategische visie dient in een volgend stadium uitwerking te krijgen via beleidskaders. Een beleidskader bevat operationele beleidskeuzes voor de middellange termijn en actieprogramma's voor een thema of voor een gebiedsdeel. Beleidskaders beschrijven onder meer hoe en met wie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd.

5.1.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en Provinciaal Beleidsplan Ruimte

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is op 6 maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Dit PRS werd in herziening gesteld en deze herziening werd op 11 februari 2014 goedgekeurd.

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 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.

Knokke-Heist wordt in het PRS aangeduid als kleinstedelijk gebied.

Daarnaast wordt Knokke-Heist ook aangeduid als specifiek economische knooppunt. De N49 wordt aangehaald als secundaire weg type II. De provincie wil te herstructureren kleinhandelslinten afbakenen en inrichtingsvoorstellen hiervoor opmaken.

De provincie spreekt de gemeentelijke overheid aan om een visie te formuleren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan over de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande en nieuwe kleinhandel in en aansluitend bij de kernen en de overige woonconcentraties, om bestaande kleinhandel buiten de kernen en de overige woonconcentraties te consolideren en om de bestaande kleinhandel op lokale bedrijventerreinen te evalueren en desgewenst lokale kleinhandelszones aan te duiden. (richtinggevend deel, p. 284).

De provincie is ondertussen ook gestart met de opmaak van een Provinciaal Beleidsplan Ruimte.

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

De publieke raadpleging liep van 5 september tot en met 4 december 2022.

Het voorontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte werd goedgekeurd op 16 november 2023.

Op 16 januari 2024 werd een plenaire vergadering georganiseerd. Op basis van de adviezen op het voorontwerp, wordt het document aangepast tot het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen én wordt het plan-MER verder opgemaakt. Het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen wordt vervolgens voorgelegd aan de Provincieraad ter voorlopige vaststelling. Nadien volgt een openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde.

Uit de Conceptnota komt volgende naar voor:

De ruimte en grond in West-Vlaanderen is eindig. Toch is er alsmaar meer vraag naar ruimte. De uitdagingen zijn talrijk:

- We hebben andere en kleinere woningen nodig, want we worden gemiddeld ouder en wonen vaker alleen;*
- We hebben meer duurzame verplaatsingsmogelijkheden nodig, want werk en vrije tijd zijn meer gevuld en mobieler;*
- We hebben meer ruimte voor water en natuur nodig, want klimaatverandering wordt voelbaar, met meer neerslag en langere droogteperiodes;*
- We hebben meer multifunctionele sites nodig, want onder andere de technologie verandert onze manier van werken, produceren, winkelen...*

Omdat we geen ruimte kunnen bijmaken, moeten we creatief zijn. Zomaar open ruimte innemen, vinden wij als Provincie geen goede oplossing. We hebben net meer open ruimte nodig voor water en groen. Door bestaande bebouwde oppervlakte slim te gebruiken kunne we nog heel wat ruimte creëren. Daarom kiest de Provincie ervoor om vanaf 2040 geen nieuwe open ruimte meer aan te snijden en vooral op zoek te gaan naar creatieve oplossingen om voor elke West-Vlaming een plekje te vinden. Om te wonen, je te verplaatsen, te ontspannen of te werken.

5.1.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Volgende beleidsdoelstellingen worden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan aangehaald:

- Uitbreiden van het bedrijventerrein het Walletje te Westkapelle;
- Een afweging voor zonevreemde bedrijven gelegen buiten bedrijventerreinen en buiten de kernen;
- Versterken en ondersteunen van kleinhandel en diensten;
- Verdere optimalisatie van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, ter hoogte van de bestaande verbrandingsoven.

De Hubo Knokke-Heist kan gesitueerd worden onder de kleinhandelszaken die zich situeren langs de Natiënlaan die ook afzonderlijk wordt aangehaald, als:

De Strip Natiënlaan

Binnen de ruimtelijke entiteit 'Strip Natiënlaan' worden 4 grote doelstellingen geformuleerd. Deze komen hieronder beknopt aan bod:

1. Opwaarderen van de beeldkwaliteit van de voornaamste invalsweg
Belangrijk hierbij is dat de beeldkwaliteit die de bezoeker/bewoner van Knokke-Heist ervaart een essentieel punt vormt in zijn of haar beeldvorming van Knokke-Heist. De beeldkwaliteit dient vertaald te worden in de groenaanleg van de voortuin, het multifunctioneel karakter van het gebouw (wonen, handel, kantoren, openbare gebouwen, tweede golfinfrastructuur,...), de architecturale kwaliteit die zich richt naar de eigenheid van de gemeente (geen banale dooswinkel architectuur), verzorgd aanbrengen van reclame, verticale ritmering (i.p.v. horizontaal geconcipeerde baanwinkel), bundeling rond gemeenschappelijk parkeerplaatsen, etc..
2. Stopzetting verdere inplanting van grootschalige verkeersgenererende baanwinkels
Het volledig stopzetting van elke vorm van handel en/of kantoren ter hoogte van de Natiënlaan is onrealistisch en niet wenselijk binnen dit stedelijk gebeuren. Het multifunctionele karakter moet behouden worden. Kleinhandel met telkens een aparte aantakking op de Natiënlaan kan niet verder ontwikkeld worden, lokale voorzieningen op het niveau van de kern hebben hier geen plaats..
3. Openhouden van de open-ruimte vensters
Niet van toepassing voor het plangebied.
4. Afwerken van de oostelijke kernranden
Niet van toepassing voor het plangebied

5.1.5 Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte

De conceptnota van het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte werd in het college van 19 maart 2021 goedgekeurd.

In deze conceptnota werd volgende uitdaging voor de Natiënlaan aangehaald:

Verbondenheid tussen de deelgemeenten, wat betekent 3 km?

Knokke-Heist is niet homogeen. Elke kern binnen het stedelijk weefsel kent een aparte eigenheid en specifieke DNA. Dit DNA varieert van bv. een meer familiaal en dorps karakter in Heist tot het vrij werelds karakter van Knokke. Het behoud van deze diversiteit, de lokale identiteit van de verschillende gebiedsdelen, betekent in de eerste plaats ook één van de sterktes van Knokke-Heist. Om de afstand en schaal tussen Heist en Knokke beter te kunnen aanvoelen en in te schatten maken we hierbij een vergelijkende oefening. De afstand tussen Heist en Knokke bedraagt ca 3 km, dit is ongeveer dezelfde afstand tussen Westkapelle en Knokke. Wat betekent nu deze 3 km?

De herinrichting van de Natiënlaan van grijze steenweg naar een kwalitatieve groene boulevard (met een goede bereikbaarheid) en de herinrichting van de Elizabetlaan naar een collectieve ruimte die door iedereen gedeeld kan worden kunnen in die zin een enorm potentieel betekenen voor Knokke-Heist als één en ondeelbaar geheel, waarbij de verschillende deelen van Heist, Duinbergen, Knokke en Westkapelle nog sterker kunnen gedefinieerd worden rond een groene bindende drager.

Duurzame mobiliteitsstrategie

Door de recente realisatie van de A11 is de kamstructuur aan de Oostkust gerealiseerd. De impact van de A11 is groot, Brugge is plots heel dichtbij en ook Gent, Brussel en Antwerpen liggen op ca 50 minuten. Samen met de treinverbindingen is Knokke-Heist heel goed bereikbaar. Vanaf de A11 is Knokke-Heist met de auto bereikbaar via de Heistlaan en via de Natiënlaan. De Heistlaan bereikt direct de stedelijke verdichtingscirkel van Heist, de Natiënlaan bereikt direct de stedelijke verdichtingscirkels van Westkapelle en Knokke.

Ruimtelijke ontwikkelingsprincipe

De belangrijkste invalsweg in de gemeente is de Natiënlaan. Voor de Natiënlaan is reeds een ganse visie uitgewerkt. Doel is de Natiënlaan als een groene boulevard vorm te geven met een aantal ronde punten en dubbelrichtingsfietspad, waarbij het onthaasten en het vakantiegevoel voorop staan. Nieuwe ontwikkelingen op de Natiënlaan zullen dit versterken zoals de aanliggende tweede golf en de evenementensite.

5.2 ANDERE RELEVANTE PLANNEN EN PROJECTEN

5.2.1 Gewestplan

Volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (Koninklijk Besluit van 7 april 1977) is het plangebied gedeeltelijk gelegen in woongebied (ca. 70%) en gedeeltelijk in agrarisch gebied (ca. 30%).

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

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

Het plangebied is in gebruik als detailhandel.



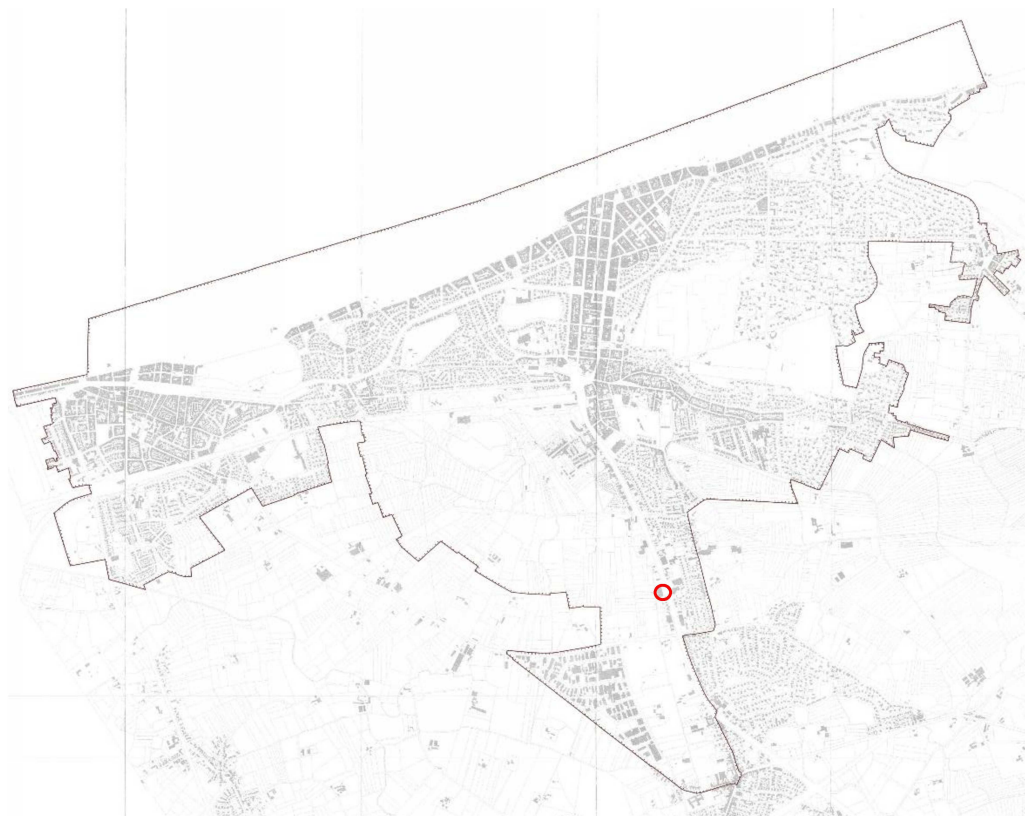
5.2.2 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan werd goedgekeurd op 22 juni 2017, het betrof een herziening van het initiële PRUP (afbakening KSG) van 12 maart 2012.

Met de afbakening van de kleinstedelijke gebieden wordt invulling gegeven aan de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), dat de provincie de opdracht geeft om de structuur ondersteunende kleinstedelijke gebieden en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau af te bakenen. Het afbakenen betekent dan ook het concreet geografisch invullen van de ruimtelijke opties uit het RSV en uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) op het gebied van stedelijk beleid.

De afbakening resulteert in een gesloten grenslijn die los staat van de bestaande administratieve grenzen. De afbakeninglijn heeft een beleidsmatige betekenis: binnen de grenslijn voert men een stedelijk gebiedsbeleid (alwaar het wenselijk is de kwantitatieve behoefte op het gebied van woningbouw, economische activiteiten en andere activiteiten op te vangen); buiten deze lijn voert men een buitengebiedsbeleid (alwaar het ruimtelijke beleid gericht is op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en verweving van de voor het buitengebied belangrijke structuurbepalende functies; wonen en werken dienen geconcentreerd te worden in de kernen).



PRUP DeelRUP Ziekenhuiscampus

Het PRUP ziekenhuiscampus werd goedgekeurd bij ministerieel besluit op 24 juli 2006. Hierdoor werd de bouw van een nieuw ziekenhuis met ca. 300 tot 400 bedden mogelijk gemaakt. Aansluitend werd ruimte voorzien voor zorg-infrastructuur.

Het PRUP omvat een gebied van ca. 15,8 ha, waarvan 5,9 ha voor het ziekenhuis, 4,3 ha voor zorginfrastructuur, 3,8 ha voor parkeren en 1,9 ha voor park en zorginfrastructuur.

De vzw Gezondheidszorg Oostkust bestaat uit een netwerk van welzijns-zorginitiatieven in de regio van de Oostkust. Het Ziekenhuis AZ Zeno is er één van. Daarnaast zijn er nog de vzw Centrum van de Oostkust voor revalidatie en welzijnszorg, vzw Bejaardenzorg De Lindeboom en vzw De Duin-huisjes (kinderopvang). Ook vanuit deze vzw's zijn er concrete behoeften, die het best aansluitend op de ziekenhuiscampus kunnen gebundeld worden in een zorgcampus.

Dit deelRUP sluit aan de westzijde aan op het perceel van HUBO.



6. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

6.1 NOODZAAK TOT REORGANISATIE

De doe-het-zelf zaak is historisch gegroeid op de huidige locatie. De kern van de winkel dateert van eind de jaren 80. In 1998 werd de winkel verdubbeld in oppervlakte en werd het gehele perceel ingenomen.

De gebouwen zijn bijgevolg meer dan 20 en deels meer dan 30 jaar oud. Dit betekent enerzijds dat de gebouwen niet meer aangepast zijn aan de huidige energie-eisen en comfort en aan de gewenste beeldkwaliteit van een handelszaak. In principe kan geopteerd worden voor een verbouwing maar door de recente aankoopoptie van de twee zuidelijk gelegen woonpercelen ontstaat de opportuniteit om de site in zijn geheel te gaan herbekijken. Hierdoor kan een betere beeldkwaliteit nagestreefd worden langs de Natiënlaan.

De herbouw heeft niet als doel de verkoopsoppervlakte uit te breiden. Het heeft als doel alle verkoopsartikelen op een aantrekkelijke manier te gaan bundelen in één gebouw. De huidige verkoopsoppervlakte bedraagt ca. 2950 m². Daarnaast is er ook nog een verkoopsruimte buiten (deels overdekt). Deze bedraagt 550 m². Er wordt voor de toekomst gemikt op een verkoopsoppervlakte van ca. 3000 m² gebundeld in het gebouw. Door de betere schikking in een nieuw gebouw kan de verkoopsoppervlakte beperkter gehouden worden dan de huidige oppervlakte (3500 m² binnen en buiten). Doordat de verkoopsoppervlakte gelijk blijft wordt geen bijkomende toename verwacht van klanten. Enkel een beperkte stijging omwille van de meer aantrekkelijke winkel wordt verwacht. Dit betekent dat de parking niet substantieel moet uitbreiden.

6.2 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Vanuit de verschillende adviesinstanties en vanuit de gecoro werden volgende voorwaarden geformuleerd:

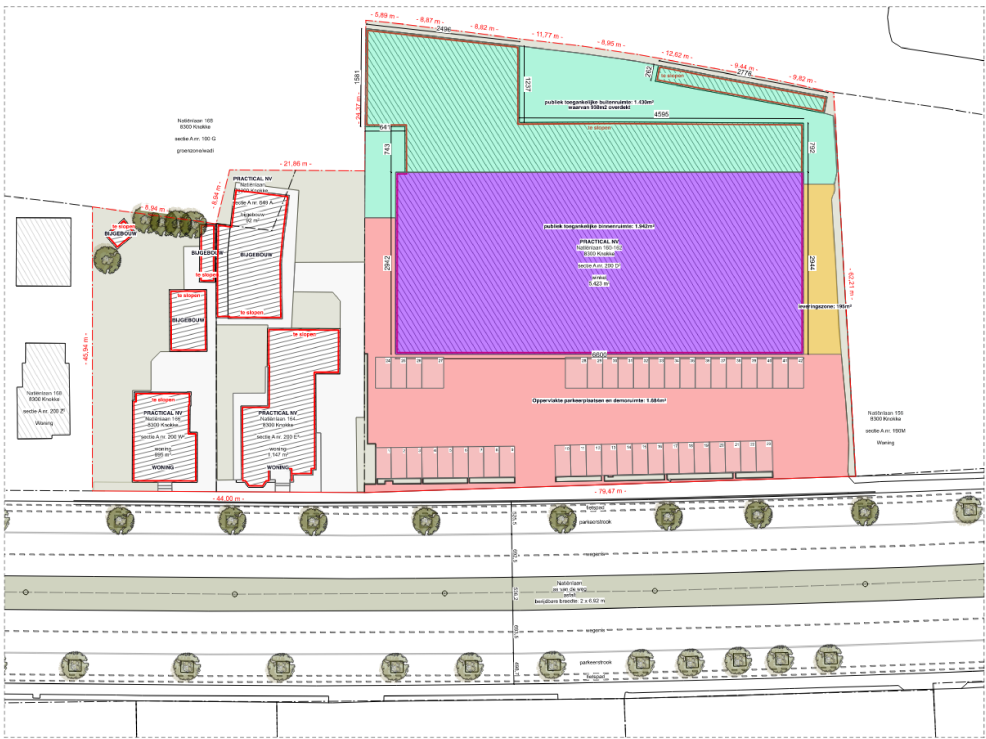
- Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0490002 van 82.7 +50 tot 82.8 +30):
 - de grens van het openbaar domein is geschat op 17.50 meter
 - de rooilijn ligt op 17.50 meter volgens plan A13/296/212 W.A.2 1098/1
 - de rooilijn valt samen met grens openbaar domein
 - de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter
 - de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 17.50 meter + 8 meter = 25.50 meter
- Beeldkwaliteit van het gebouw dient zich te richten naar de Natiënlaan als inkomboulevard.
- Er dient duurzamer te worden omgegaan met de beschikbare ruimte. Alternatieven van organisatie op het terrein dienen te worden onderzocht.
- Het dak inrichten als groendak en/of het plaatsen van zonnepanelen dient te worden onderzocht.
- De niet bebouwde en niet verharde ruimte dienen kwalitatief en met volwaardig groen te worden ingericht.
- Publiciteit dient te voldoen aan de normeringen, dient zich te integreren en mag niet de bovenhand nemen.
- Er kan geen opslag in openlucht worden toegestaan.
- Bundelen waterbuffering en/of een overloop naar gracht dient te worden onderzocht.

6.3 FASERING

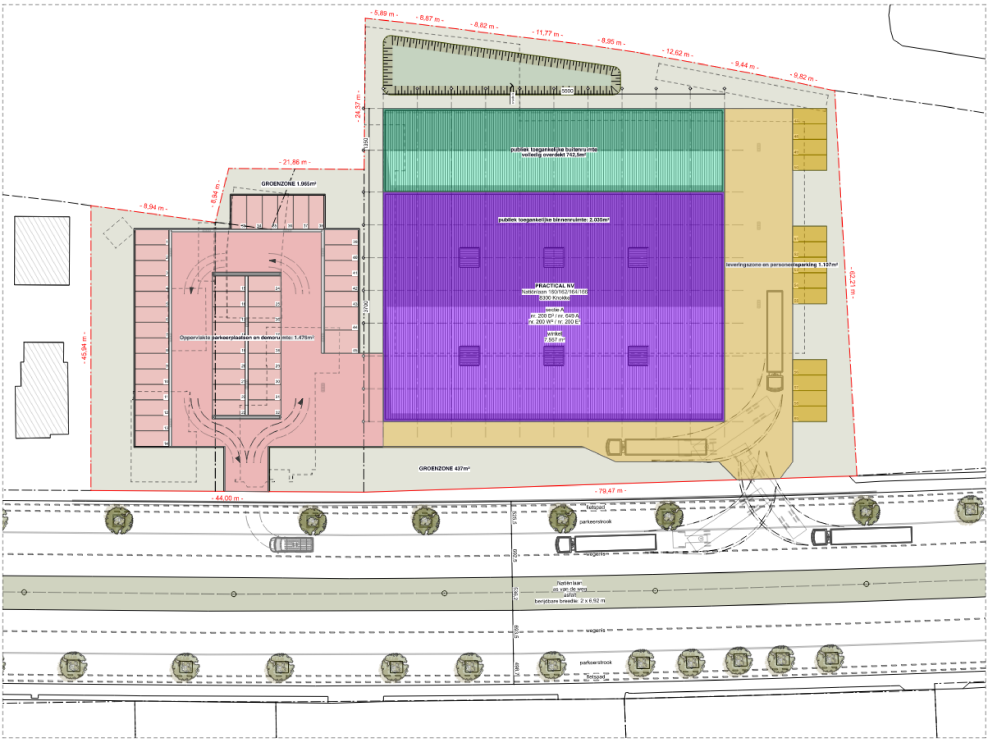
Er is enkel een korte termijn doelstelling opgenomen in het Planologisch Attest die in één fase zal worden uitgevoerd.

6.4 INRICHTINGSPLAN PLANOLOGISCH ATTEST

In het planologisch attest wordt door de aanvrager naar voor gebracht dat de gewenste toestand eerder een reorganisatie op terrein betreft. Er is geen wens tot uitbreiden. Het kunnen gebruiken van het volledige perceel om beter te functioneren is het uitgangspunt. De ingenomen grondoppervlakte blijft dezelfde maar er komt een beperking in verharding en aan de zijde Natiënlaan wordt de voortuin geïntegreerd in het verhaal van de “groene boulevard”.



Bestaande toestand



Gewenste toestand



7. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES

7.1 INLEIDING

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

Deze integratie houdt in dat de men nagaat of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. Deze aftoetsing vindt plaats tijdens het proces voor de opmaak van het RUP.

In het geval er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn (geen MER vereist), volstaat een onderbouwing en motivering in de startnota (MER-screening).

In het geval er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in de startnota.

7.2 TOETSING PLAN-MER-PLICHT

Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de plan-MER-plicht valt, moeten drie vragen stapsgewijs beantwoord worden, namelijk:

- Stap 1: valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?
Ja - De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het RUP wordt opgesteld op initiatief van de gemeente Knokke-Heist. Het RUP valt m.a.w. onder de definitie van een plan of programma.
- Stap 2: Valt het plan onder het toepassingsgebied DABM?
Ja - Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een omgevingsvergunning) aan het project.
Is er een passende beoordeling nodig?
Nee - Het plangebied ligt op een zekere afstand (ca. 900m) van het dichtstbijzijnde SBZ- gebied. Gezien deze afstand wordt verwacht dat het vooropgestelde plan geen impact zal hebben op het SBZ-gebied. Omdat er geen impact verwacht wordt op SBZ is de opmaak van een passende beoordeling niet relevant.
- Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht? Vormt het plan kader voor een project van Bijlage I, II of III?
Ja - Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III van het project-MER-decreet. Volgende rubriek is van toepassing: rubriek 10b stadsontwikkelingsprojecten. Het plan is dus van rechtswegen plan-MER-plichtig. Maar indien het een klein gebied van lokaal niveau of een kleine wijziging betreft, kan toch een screeningsnota worden opgemaakt.

Betreft het een klein gebied van lokaal niveau (lokaal belang) of een kleine wijziging?
Ja - Algemeen wordt de huidige toestand van het plangebied bestendigd.
Er kan bijgevolg besloten worden dat het RUP een kleine wijziging is en bijgevolg screeningsgerechtigd is.

7.2.1 Conclusie plan-MER-plicht

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-MER-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage II. Het RUP betreft echter een kleine wijziging en is dus screeningsgerechtigd.

8. EFFECTENONDERZOEK

8.1 DISCIPLINE BODEM EN WATER

8.1.1 Referentiesituatie

Topografie

De hellingsgraad van het plangebied kan als licht hellend gezien worden en valt tussen de 0.5% en 5% hellingspercentage.

Bodemtextuur

Volgens de bodemkaart Vlaanderen bestaat de grond binnen het plangebied zo goed als volledig uit 'schor polder' bodem. De meest noordoostelijke uithoek van het plangebied is voor een puntje, (max.) 1% van het plangebied ingekleurd als antropogene grond.

Waardevolle bodems

Het plangebied bevat volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen geen waardevolle bodems.

Verontreinigde bodems

Op basis van de gegevens die OVAM ter beschikking stelt, is er op het terrein een bodemonderzoek van toepassing. Ter hoogte van het plangebied heeft OVAM reeds een oriënterend bodemonderzoek (46573 d.d. 28/10/1998) gekarteerd en dit voor het huidige winkelperceel van de HUBO Knokke-Heist.

Categorisering volgens de Vlaamse Hydrografisch atlas

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een gekarteerde waterloop.

Watertoets

Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal: binnen het plangebied is er een middelgrote kans op overstroming door de waterloop die achteraan het perceel loopt. Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal: aan de zijde Natiënlaan is er een kleine tot middelgrote kans op overstromingen. Aan de achterzijde van het perceel is er ter hoogte van de waterloop eveneens (beperkt) een kleine tot middelgrote kans op overstroming.

8.1.2 Mogelijke effecten t.g.v. het plan

Bodem

Vandaag is het terrein feitelijk en juridisch voor een deel zonevreemd gelegen cfr. de van toepassing zijnde bestemmingsplannen.

Met onderhavig plan wordt de bestaande hoofdzakelijk vergunde winkel bestendig en geoptimaliseerd. Hierbij wordt volgende bijkomende inrichting voorzien:

- Ca. 2.925 m² bebouwing;
- Ca. 2.575 m² verharding;
- Ca. 1.870 m² groenbuffer;
- Ca. 280 m² waterinfiltratiezone.

Dit betekent dat er ca. 895 m² bestaande verharding verdwijnt binnen de voorgestelde/toekomstige situatie. De verharding en bebouwing leidt tot een afdekking van de bodem en tot een beperkte verstoring van de toplaag van de bodem i.f.v. het voorzien van funderingen.

Aangezien de verhardingsgraad in het voorgestelde plan een kleine 900 m² lager ligt dan de huidige situatie kunnen we stellen dat er geen significante negatieve effecten maar juist een positief effect zal bekomen optreden in functie van ontharding en infiltratie.

Water

De hierboven beschreven plannen leiden er toe dat ca. 5.500m² verhard of bebouwd wordt. Het hemelwater kan op deze oppervlaktes niet op een natuurlijke wijze infiltreren en zal afvloeien. Gezien het plangebied over meer onverharde ruimtes beschikt in vergelijking met de huidige situatie zal deze afvloeiing en captatie van het hemelwater op eigen terrein zelfs verhogen. Opvang kan gebeuren in een open waterinfiltratiezone (280m²) die de overgang vormt tussen de doe-het-zelfzaak en de westelijke groenbuffer aan de kant van het AZ Zeno. De grondwaterstroming zal een minimale impact ondervinden gezien er geen kelders voorzien worden.

8.1.3 Milderende maatregelen

Gezien de herorganisatie op terrein er voor zorgt dat het percentage verharding beperkter is dan in de bestaande toestand en in combinatie met de te voorziene open waterinfiltratiezone (buffer), wordt enkel een positief effect teweeggebracht betreffende de discipline bodem en water.

Er zijn bijgevolg geen bijkomende maatregelen van toepassing.

8.1.4 Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat het plan geen significante effecten heeft op de disciplines bodem en water, aangezien er juist meer onthard zal worden in de toekomst.

8.2 DISCIPLINE FANUA, FLORA EN BIOVDIVERSITEIT

8.2.1 Referentiesituatie

Biologische waardering

Het volledige plangebied alsook de percelen rondom het onderhavig plangebied worden als 'biologisch minder waardevol' bestemd. De doe-het-zelfzaak situeert zich eveneens niet of nabij een faunistisch belangrijk gebied.

Natura 2000

Binnen het plangebied en zijn nabije omgeving is er geen sprake van habitatrichtlijngebieden. Binnen een straal van 2 kilometer komt ten noorden van het plangebied de uitloper van het 'Duinengebied inclusief IJzermonding en Zwin' voor.

Binnen het plangebied en zijn nabije omgeving zijn geen Natura 2000 aanduiding aanwezig. Binnen een straal van 2 kilometer komt één potentieel habitat voor alsook de zone die als 'Duinengebied inclusief IJzermonding en Zwin' werd ingekleurd wordt als Habitat aangeduid, dit ten noordoosten van het plangebied.

Noch binnen het plangebied, noch in een straal van 2 kilometer rondom het plangebied is er sprake van een Ramsar-gebied.

Binnen het plangebied en zijn nabije omgeving komen geen vogelrichtlijngebieden voor. Net op de rand waarbij de buffer van 2 kilometer t.o.v. het plangebied loopt komt in zuidelijke positie het genaamde 'Poldercomplex' voor. Binnen en/of grenzend aan het plangebied komen er geen VEN, noch IVON gebieden voor. Ten oosten van het plangebied wordt een zone gekenmerkt door een natuurverwevingsgebied, onder de naam 'Zwinpolders'.

8.2.2 Mogelijke effecten t.g.v. het plan

De vooropgestelde actualisatie van de doe-het-zelfzaak kent geen uitbreiding qua verkoopsooppervlakte maar neemt de twee, ten zuiden gesitueerde woonpercelen mee. Door de nieuwe orthogonale inplanting van het winkelvolumen en dit parallel aan de Natiënlaan wordt geen versnippering van de open ruimte in de hand gewerkt. Het aandeel te verhardende ruimten binnen de drie percelen zal afnemen binnen het onderhavige voorstel. Gelet op de directe afwezigheid van Natura 2000, VEN-gebieden, biologisch waardevolle elementen binnen of net grenzend aan het plangebied zijn geen negatieve effecten te verwachten op de fauna, flora en biodiversiteit.

Ondanks de actualisatie en de verruiming van het winkelperceel, zal de toekomstige/voorgestelde situatie minder verharding met zich meebrengen. Door een herinrichting van het perceel kan de historisch gegroeide context aangepakt worden waardoor een kwalitatieve groeninrichting en dit langsheen alle perceelsranden kan ontspruiten. Naast de groeninrichting wordt ook ruimte voorzien voor natuurlijke waterinfiltratie (wat binnen de bestaande situatie niet mogelijk was). De voorziene groeninrichting en de waterbuffering moet bijdragen tot een meer natuurlijk- en ecologisch ogende geheel waarbij het groene karakter primeert.

8.2.3 Milderende maatregelen

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld aangezien er geen negatieve effecten zijn voor wat betreft de discipline fauna, flora en biodiversiteit.

8.2.4 Conclusie

Er kan gesteld worden dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op de disciplines fauna, flora en biodiversiteit.

8.3 LANDSCHAP EN CULTUREEL ERFGOED MET INBEGRIIP VAN HET ARCHITECTONISCHE EN ARCHEOLOGISCH ERFGOED

8.3.1 Referentiesituatie

De kleinhandelszaak, Hubo Knokke bevindt zich langsheen de Natiënlaan en dit aan de westelijke zijde. Deze verkeersas is door de goede visibiliteit en goede bereikbaarheid in het verleden uitgegroeid als een handelslint. Het strekt zich uit langs de Natiënlaan van de rotonde met de Dudzelestraat tot aan het station van Knokke. Op een aantal plaatsen komt ook nog residentieel gebruik voor. Ten noorden wordt de Hubo winkel afgelijnd door een woonkavel dat ingezet wordt voor het kweken van duiven. Aan zuidelijk zijde grenst de winkel aan een residentieel perceel waarbij de westzijde begrensd wordt door de parking van de ziekenhuiscampus AZ Zeno Knokke-Heist.

Landschap

Traditionele landschappen

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Nieuwland van Knokke' die behoort tot de Kustpolders.

Vastgestelde ankerplaatsen

Binnen of grenzend aan het plangebied komen geen vastgestelde ankerplaatsen voor. Ten westen van het plangebied bevinden zich de zone 'Zwinpolders tussen Knokke-Heist en Damme.

Beschermde landschappen

Het plangebied en zijn omgeving bevindt zich niet binnen een beschermd landschap.

Beschermde stads- en dorpsgezichten

Het plangebied -en zijn omgeving- bevindt zich niet in de omgeving van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Cultureel erfgoed

Binnen -of grenzend aan- het plangebied vinden we geen elementen uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Ten zuidoosten van het plangebied zijn enkele percelen opgenomen als bouwkundig element. De meest nabije is de Eenheidsbebouwing van vier (arbeiders)huizen uit de jaren 1920-1930, welke zijn gelegen op ca. 300m. De voormalige arbeiderswoningen werden enige tijd geleden gesupprimeerd.

Archeologie

Het plangebied -en zijn omgeving- is niet gelegen binnen een beschermde archeologische site, noch binnen een vastgestelde archeologische zone, noch in een archeologische zone opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Ten westen, wat gelijk staat aan de percelen van AZ Zeno worden ingekleurd als gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. Inzake het archeologisch erfgoed blijft de vigerende regelgeving van toepassing. Deze regelgeving verplicht het melden van vondsten bij werken.

8.3.2 Mogelijke effecten t.g.v. het plan

Het plan voorziet in de herbouw van de alreeds bestaande doe-het-zelfzaak HUBO. Door de herbouw is het inzetten op efficiënt ruimtegebruik mogelijk waarbij verharding tot het minimum kan beperkt worden. In functie van de landschappelijk inkleding worden alle grenzen van het plangebied (in vergelijking met de bestaande toestand) voorzien van een gedegen groenbuffer met streekeigen heesters en hoogstambomen. Door de kwalitatieve groenbuffering en de afwezigheid van de direct nabijheid van erfgoed worden geen effecten verwacht op het landschap en cultureel erfgoed.

8.3.3 Milderende maatregelen

Gezien het plan geen aanzienlijke effecten teweeg brengt betreffende het landschap en cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonische en archeologisch erfgoed, zijn er geen bijkomende maatregelen van toepassing.

8.3.4 Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat de toekomstige inrichting van het plan het landschap en het erfgoed gevrijwaard blijft van storende elementen en/of negatieve effecten.

8.4 RUIMTELIJKE ORDENING / MENS-RUIMTELIJKE ASPECTEN EN MOBILITEIT

8.4.1 Referentiesituatie

Ruimtelijke ordening

Gewestplan 'Brugge – Oostkust' (d.d. 16/04/1977 en latere wijzigingen)

De percelen waarop de actualisatie en herbouw zal gerealiseerd worden bevindt zich cfr. het gewestplan 'Brugge – Oostkust' voor ongeveer 70% in woongebied. Het overige (meest westelijke) deel is volledig gelegen binnen 'agrarisch gebied'.

- Woongebied (ca. 4.945 m²);
- Agrarisch gebied (ca. 2.945 m²);

Ruimtegebruik

Vandaag de dag wordt het voorliggende plangebied voor ca. 72% (+/- 5.565 m²) gebruikt als winkelperceel waarbij de overige 28% (+/- 2.105) als woonkavel in gebruik is. De huidige kleinhandelszaak Hubo samen met de twee zuidelijke woonkavels kent een totale oppervlakte van ca. 7.670 m².

Het plangebied wordt op heden als volgt ingenomen

- Winkelruimte (+/- 1.930 m²)
- Verkoopruimte, overdekt (+/- 1.040 m²)
- Verkoopruimte, openlucht (+/- 550 m²)
- Parking-/circulatieruimte (+/- 1.670 m²)
- Verharde-/bebouwde ruimte van zuidelijke woonkavels (+/- 1.240 m²)
- Groenbuffer (+/- 380 m²)
- Overige onbebouwde/verharde ruimte (+/- 875 m²)



Bestaand ruimtegebruik

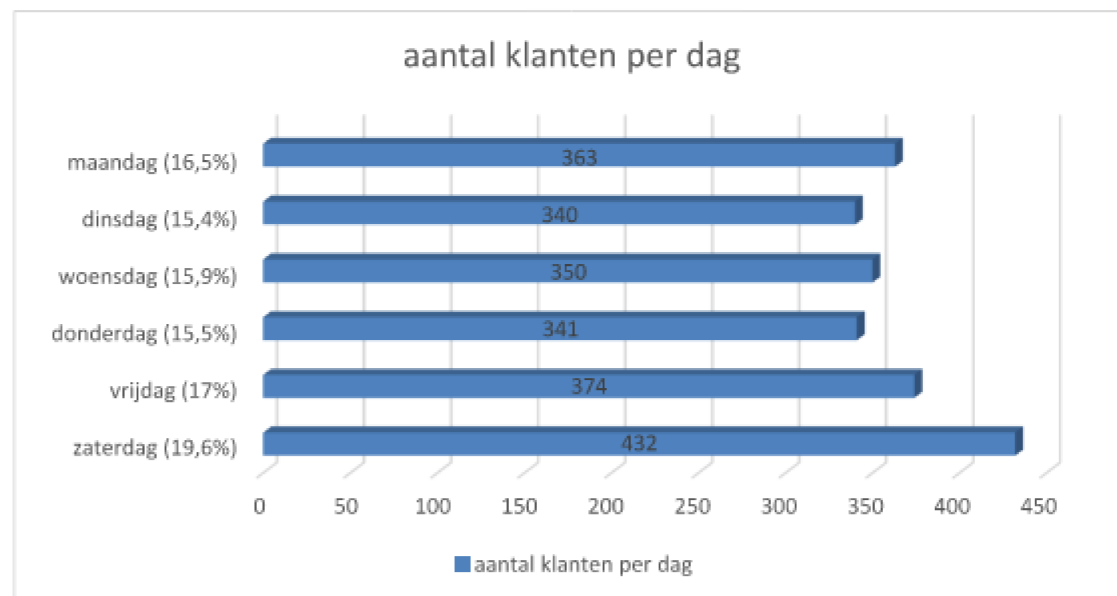
Mobiliteit

De herbouw van de Hubo winkel brengt geen schaalvergroting met zich mee maar zorgt voor een optimalisatie van het perceel in functie van functioneren en een zorgvuldig ruimtegebruik. De verkoopsoppervlakte van de winkel blijft dan ook nagenoeg hetzelfde maar wordt nu orthogonaal en parallel aan de Natiënlaan ingepland. De huidige winkel kent in het totaal 40 parkeerplaatsen. Deze worden zowel gebruikt door de personeelsleden alsook door het cliënteel.

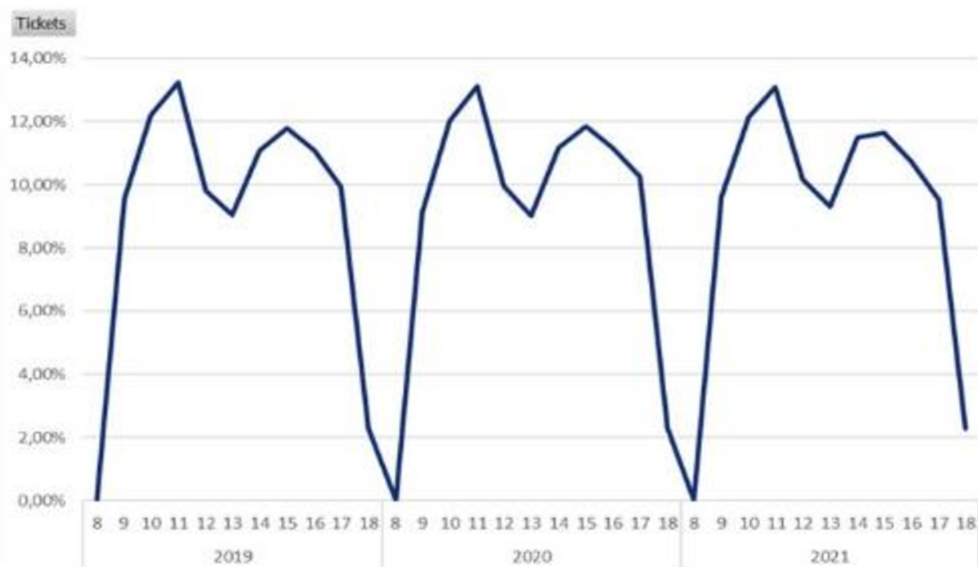
Door de ontvangen gegevens van de Hubo Knokke-Heist is het mogelijk de toekomstige de parkeerbehoefte te berekenen, de mobiliteitsgeneratie zal dan ook gelijk blijven aan de bestaande situatie aangezien de verkoopsoppervlakte hetzelfde blijft. Op dit moment telt de doe-het-zelf zaak 10 werknemers die allen met de wagen zich naar het werk begeven. Aangezien de winkel in verkoopsoppervlak ongewijzigd blijft zal ook het aantal personeelsleden gelijk blijven.

Het aantal klanten per week schommelt tussen de 1.800 en 2.200, wat afhankelijk is van periode tot periode.

Als we uitgaan van een worst-case scenario en het aantal klanten per dag berekenen met een maximum van 2.200 klanten per dag komen we tot volgende cijfers:



Overzicht aantal klanten per dag (worst case scenario)



Overzicht spreiding van klanten tijdens openingsuren Hubo (voorbij drie jaar)

In vergelijking met de bestaande circulatie wordt de ontsluiting op de Natiënlaan (N49) nu opgesplitst waarbij een afzonderlijke inrit voor dienstverkeer, met bijhorende personeelsparkeering ingericht wordt (ten noorden) daarnaast wordt een tweede in- en uitrit voorzien die louter dienst doet als bezoekerstoegang. Het opsplitsen van werk- en winkel gerelateerde circulatie moet de maximale verkeersdoorstroming garanderen.

Bijkomende parkeerplaatsen

Rekening houdend met een worst-case scenario dan kan er vastgesteld worden dat het maximaal aantal klanten zich op een zaterdag naar de winkel begeeft. Vanuit de spreiding van klanten tijdens de openingsuren van Hubo Knokke-Heist valt op te merken dat het piekmoment van het aantal klanten per uur zich tussen 10h en 11h voordoet. Het drukste uur staat gelijk aan 13% van de klanten. Als er verder gerekend wordt vanuit een worst-case scenario dan worden maximaal 56 klanten verwacht op een zaterdag tussen 10h en 11h en dit in de drukste periode van het jaar.

Wetende dat een gemiddeld winkelbezoek in de Hubo Knokke-Heist ongeveer 20 minuten in beslag neemt, dan kan elke gerealiseerde parkeerplaats 3x gebruikt worden per uur. Het is belangrijk rekening te houden met overlappende aankomst- en wegrijtijden. Rekening houdend met een functioneel, meest realistische situatie kan er gesteld worden dat elke parkeerplaats 2x per uur kan gebruikt worden. Dit staat gelijk aan een minimum van 28 parkeerplaatsen voor bezoekers. Uiteraard zijn uitzonderingen zoals bijvoorbeeld een lang bezoek, aanschuifrij t.h.v. de kassa, ophalen van goederen, etc. ook mogelijke scenario's die zich kunnen voordoen, waarbij parkeerplaatsen mogelijk langer dan 30 minuten in gebruik genomen worden.

Binnen het inrichtingsvoorstel werden 46 bezoekersparkeerplaatsen voorzien en 13 parkeerplaatsen voor het personeel. Dit moet ruimschoots volstaan voor een vlot functioneren van de doe-het-zelf zaak, waarbij de parkeerdruk tijdens piekmoment volledig op eigen terrein kan opgevangen worden. De voorgestelde maatregelen moeten een vlotte en ononderbroken verkeersdoorstroming op de Natiënlaan garanderen.

De Natiënlaan (N49) wordt momenteel bedient door drie buslijnen. Zowel lijn 41 (Brugge – Knokke), lijn 44 (Westkapelle – Knokke) en lijn 45 (Maldegem – Knokke (Zeebrugge)) stoppen aan de bushalte op ca. 350 m van het plangebied, en dit langsheen de Natiënlaan. De doe-het-zelfzaak Hubo is bijgevolg toegankelijk d.m.v. het openbaar vervoer en dit vanuit diverse hoeken.

Potentiële hinder

Hinder kan diverse oorzaken hebben. Het kan gaan om geluidshinder, trillingsoverlast, lichthinder, verontreiniging van bodem, oppervlaktewater en grondwater. Tot op heden zijn er geen milieuklachten i.v.m. de doe-het-zelfzaak gekend. Met onderhavig plan worden de meest storende elementen, zijnde de visuele impact van het toekomstige winkelvolume en de heroriëntering van de circulatieruimte voor zowel dienst- als bezoekersverkeer afgeschermd van de directe omgeving met een kwalitatieve, gedegen groenbuffer.

De meest waarschijnlijke hinder die doe-het-zelfzaak vermoedelijk zou kunnen veroorzaken is mobiliteitshinder. Aangezien de verkeersflows voor dienst- en bezoekersverkeer opgesplitst wordt en de verkoopsoppervlakte gelijk blijft wordt er geen bijkomende mobiliteitshinder verwacht. Gezien het supprimeren van de (huidige) afzonderlijke in- en uitrit voorgesteld wordt naast het wegvallen van de twee ontsluitingspunten op de residentiële woonpercelen en de (voorgestelde) rechtstreekse ontsluiting van het terrein op de Natiënlaan, primaire weg type II (met bovenlokale functie) die op heden geen verkeersproblematiek kent, kunnen we stellen dat een mobiliteitshinder onbestaand zal zijn. Het toekomstige parkeeraanbod (46 bezoekersplaatsen + 13 personeelsplaatsen) dekt namelijk de totale parkeervraag. Bijgevolg ontstaat er geen bijkomende hinder met voorliggend plan.

8.4.2 Mogelijke effecten t.g.v. het plan

Ruimtelijke ordening

Het plangebied zal volledig in functie staan van de winkelfunctie.

De winkelfunctie wordt volledig omzoomd door een groene inkleding waardoor de visuele hinder van het nieuwe winkelvolume maximaal wordt afgeschermd van de omliggende omgeving. De historisch gegroeide winkelfunctie bevindt zich voor een ca. 30% binnen niet herbevestigd agrarisch gebied. Het resterende agrarische smalle strip is een overblijfsel na de komst van het PRUP 'Ziekenhuiscampus Knokke-Heist'. De impact van het verdwijnen van agrarisch gebied is beperkt. Het betreft een snipper agrarisch gebied die ingesloten zit tussen het lint van de Natiënlaan en het AZ Zeno die op dit moment geen enkele landbouwgebruik/landbouwkundige waarde meer kent.

De percelen waarop de reorganisatie voorzien wordt, bevindt zich voornamelijk binnen woongebied maar ook voor een deel in agrarisch gebied. Het perceel kent een oppervlakte van ca. 7.670 m². Hiervan zal ca. 5.512 m² ingenomen worden door bebouwing/verharding en zal ca. 2.158 m² ingenomen worden door buffering en waterinfiltratie. De inname van het (in ongebruik) agrarisch gebied heeft geen significante negatieve impact.

- Het betreft een versnipperd agrarisch gebied die geen deel uitmaakt van een samenhangend landbouwgebied. Het zit ingesloten tussen de bestemming 'parkeren in het groen' binnen PRUP 'Ziekenhuiscampus Knokke-Heist' en het woonlint langsheen de Natiënlaan die als woongebied ingekleurd is binnen het gewestplan.
- Het perceel is reeds geruime tijd in eigendom van de doe-het-zelfzaak. Er is geen professionele landbouwgebruik meer op het perceel en/of aangrenzende percelen met agrarische bestemming. Bijgevolg wordt geen landbouwer direct getroffen door de herbevestiging van de winkelfunctie.

Mobiliteit

1) (Beperkte) toename aan mobiliteitsbewegingen

De activiteiten binnen de winkelsite gaan niet uitbreiden. Er wordt dan ook geen stijging van het huidige aantal mobiliteitsbewegingen verwacht. Voor de onderhavige winkel wordt een totaal aantal vervoersbewegingen (op de drukste dag, zaterdag) tussen de 706 en 864 geschat. Het aantal verplaatsingen t.b.v. bezoekers (ca. 39 – 48) zal gespreid gebeuren over een volledige dag.

Gelet op de ligging van de winkelsite aan een primaire weg type 1 met rechtstreekse ontsluiting naar het bovenlokaal wegennetwerk, samen met de geactualiseerde circulatie is een herbevestiging van de doe-het-zelfzaak meer dan te rechtvaardigen ten aanzien van de functie en rol van de omliggende

verkeersnetwerk.

2) Reorganisatie van de parking

Met de voorziene actualisering van de doe-het-zelfzaak samen met de heroriëntering van de circulatie voor bezoekers- en dienstverkeer wordt het parkeeraanbod verhoogd. De lichte verhoging van het parkeeraanbod staat dan ook in teken voor een maximale verkeersdoorstroming ten aanzien van de openbare weg, Natiënlaan. Het plan voorziet het parkeeraanbod in bovengrondse parkeerplaatsen om de parkeervraag op te vangen.

Hinder t.a.v. omwonenden

De ten zuiden georiënteerde woning grenst rechtstreeks aan de perceel van de doe-het-zelfzaak. De overige nabijgelegen woningen bevinden zich enerzijds ten noorden waarbij het aanwezige duiventil een bakken vormt en anderzijds bevinden de woningen zich aan de voerzijde van de Natiënlaan (N49).

De winkelactiviteiten zijn niet hinderlijk. De actualisering is niet van die aard dat de activiteiten nieuwe hinder kunnen veroorzaken. Zo wordt de outdoor verkoopsoppervlakte geschrapt en wordt alles binnen eenzelfde gebouw opgevangen. Naast het onderbrengen van alle verkoopartikelen binnen een afgesloten gebouw worden ook de groenbuffers uitgebouwd tot kwalitatieve groene randen (wat tot op heden onmogelijk was rekening houdend met de historisch gegroeide context) en dit ten aanzien van de omliggende percelen.

8.4.3 Milderende maatregelen

In functie van de mobiliteit en ten aanzien van de omwonenden dringen er zich geen bijkomende milderende maatregelen op om onderhavig plan milieuvriendelijker te maken.

De Natiënlaan is een openbaar vervoer-as waarbij door de heraanleg ervan het fietsgebruik gestimuleerd wordt. Ook de bushaltes werden gebruiksvriendelijker aangelegd.

8.4.4 Conclusie

Algemeen kan er worden gesteld dat voor wat betreft de disciplines 'Ruimtelijke Ordening / mens-ruimtelijke aspecten' en 'mobiliteit' er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn.

8.5 GELUID EN TRILLINGEN

Gezien de doe-het-zelfzaak is gelegen langsheen de Natiëlaan, N49 is reeds een significante geluidshinder aanwezig op de site.

8.5.1 Referentiesituatie

Binnen de referentiesituatie worden geluid en trillingen voornamelijk extern aan de winkelsite veroorzaakt door de verkeersbewegingen langsheen de gewestweg. De winkelactiviteiten betreffen geen productie en/of verwerking van materialen waardoor de geluidshinder dan ook minimaal blijft.

Voor de beschrijving van de referentiesituatie wordt gebruik gemaakt van de strategische Lden-geluidsbelastingsschaakten voor weg- en luchtverkeer. De Lden-parameter is een maat om de geluidshinder door omgevingslawaaï uit te drukken. De Lden bepaalt de geluidshinder over het etmaal heen (day – evening – night) en houdt er rekening mee dat het geluid waaraan men 's avonds en 's nachts wordt blootgesteld als meer hinderlijk wordt ervaren⁵. Er kan geconcludeerd worden dat het volledige plangebied binnen de invloedsfeer van de N49 is gelegen.

8.5.2 Mogelijke effecten t.g.v. het plan

Het plan dat een winkelfunctie bekleed met bijhorende parking gaat deze geluidshinder echter niet negatief gaan beïnvloeden. Eventuele geluidshinder t.g.v. de houtzagerij die in het verleden ten noorden georiënteerd was zal binnen de vernieuwde context zodanig ingericht worden dat de geluidseffecten te verwaarlozen zijn t.a.v. de reeds aanwezige geluidshinder.

We kunnen concluderen dat binnen de beoogde toestand geen significante verhoging van geluid en trillingen wordt verwacht ten aanzien van de referentiesituatie.

8.5.3 Milderende maatregelen

Gezien het plan geen invloed heeft op de hinder t.g.v. geluid en trillingen, zijn geen milderende maatregelen van toepassing.

8.5.4 Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat er geen significant negatief effect ontstaat door het plan voor wat betreft de hinder van geluid en trillingen.

8.6 GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS

De winkelsite zal geen schadelijke activiteiten op het voorgestelde percelen voorzien. Op vandaag zijn geen schadelijke bedrijfsactiviteiten aanwezig. De toekomstige actualisatie + reorganisatie van de doe-het-zelfzaak wat geen uitbreiding van de verkoopsoppervlakte betreft. Hubo Knokke-Heist is daarentegen ook niet gelegen nabij bedrijven met schadelijke activiteiten.

8.6.1 Referentiesituatie

Binnen een straal van 2 km zijn geen hogedrempel noch lagedrempel SEVESO-inrichtingen gelegen. De meest nabije SEVESO-inrichting betreft het hoogdrempelbedrijf LNG Terminalling, Fluxys, dat instaat voor het laden en lossen maar ook instaat voor de opslag van LNG te Zeebrugge (haven). groothandel in vaste, vloeibare en gasvormige brandstoffen. Gelegen langs Henri Victor Wolvensstraat 3, Kaai nr 615/616, 8380 Zeebrugge (op ongeveer 5,5 km (vogelvlucht ten noordwesten van de bedrijfssite).

8.6.2 Mogelijke effecten t.g.v. het plan

In onderhavig plan kunnen er geen SEVESO - inrichtingen opgericht worden. Binnen het plan is er geen aandachtsgebied gepland.

8.6.3 Milderende maatregelen

Gezien het plan geen invloed heeft op de gezondheid en veiligheid van de mens, zijn geen milderende maatregelen van toepassing.

8.6.4 Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat er geen significant negatief effect ontstaat door het plan voor wat betreft de discipline gezondheid en veiligheid van de mens. Gezien er zich geen SEVESO-inrichtingen

Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied bevinden is de opmaak van een RVR niet nodig.

8.7 GRENSOVRSCHRIJDENDE EFFECTEN

De situering van het plangebied en het programma is van die aard dat de effecten beperkt blijven. Deze effecten hebben geen grensoverschrijdend karakter.