

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevrije constructies - Westelijke polderruimte' (Knokke-Heist)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/011/181.  
Brugge, 26/05/2011

Voor de provinciegriffier (afwezig),  
(Get.) Patrick BRAET  
Financieel beheerder

De gouverneur-voorzitter,  
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EERSTELIJDEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie  
Stéphane Barbery  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning



# Knokke-Heist Grup zonevrije constructies - Westelijke polderruimte

plan\_id: RUP\_31043\_214\_00010\_00001

januari '11

 = uitgedotterd deel



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning

David Vandecasteele

ruimtelijke planner

Katrien Vervaet

datum

04-12-07

06-10-08

04-03-10

03-01-11

aanpassing | fase

Opmaak voorontwerp

Opmaak ontwerp, aangepast aan de opmerkingen en adviezen van de  
plenaire vergadering 10-03-08

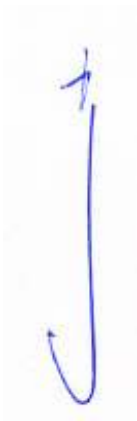
Aanpassen ontwerp aan opmerkingen gemeentebestuur - Codex ruim  
telijke ordening

Aanpassen ontwerp naar aanleiding van het openbaar onderzoek

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26/05/2010

De Secretaris, 



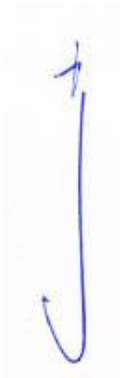


De Burgemeester, 

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavige  
groep voor eenieder ter inzage heeft gelegen  
van 12/07/2010 tot 09/09/2010

De Secretaris, 



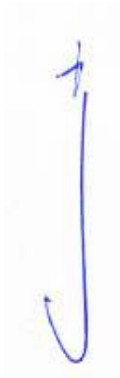


De Burgemeester, 

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van  
24/02/2010

De Secretaris, 





De Burgemeester, 

## Plan van aanpak

7

Motivering tot opmaak van het GRUP 9

Plan van aanpak 9

Opbouw van het afwegingskader 9

1. Stap 1 : onderverdeling naar entiteiten ..... 9
4. Stap 4 : opstellen van ruimtelijke afwegingscriteria ..... 9

Stap 1 : Onderverdeling naar entiteiten 10

1. De gewenste ruimtelijke structuur, cf. het goedgekeurd ruimtelijk structuurplan ..... 10
2. Relatie met andere (boven)lokale planprocessen of realisaties. ....11
3. Differentiatie van de ruimtelijke structuur in 4 deelruimtes of entiteiten ..... 13

## Toelichtingsnota

15

Begrenzing van het plangebied 17

Beleidsplannen 17

1. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....17
2. Het Provinciaal ruimtelijk structuurplan..... 18
3. Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.....19

Bestaande juridische toestand 23

1. Gewestplan (zie kaart) ..... 23
2. Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist ..... 23
3. Goedgekeurde, nog geldige BPA's ..... 24
4. Goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen..... 24
5. Geklasseerde monumenten, landschappen en dorpsgezichten ..... 24
6. Vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, habitatgebied ..... 24
7. Vlaams ecologisch netwerk (VEN), eerste fase ..... 24
9. Afbakening Zeehavengebied Zeebrugge.....25

Analyse van de bestaande feitelijke toestand 27

1. Bestaande ruimtelijke structuur.....27
2. Analyse zonevremde bebouwing ..... 29
3. Analyse zone-eigen bebouwing ..... 31
4. Toekomstige ruimtevragen .....32

Visie en beleidskader zonevremde constructies 35

1. Stap 1 : zie plan van aanpak ..... 35
2. Stap 2 : Opstellen van een gebiedsvisie - stap 3 : differentiatie van numerieke bepalingen ..... 35
3. Stap 4 : onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria ..... 37

Wartertoets 46

1. Overstromingsgevoeligheid .....46
2. Grondwaterstroming ..... 46
3. Infiltratiegevoeligheid.....47



4. Winterbedding.....	47
5. Hellingenkaart.....	47
6. Erosiegevoelige gebieden.....	47

<b>Passende beoordeling</b>	<b>47</b>
-----------------------------	-----------

<b>Buurtwagetoets</b>	<b>48</b>
-----------------------	-----------

<b>Procedure</b>	<b>48</b>
------------------	-----------

<b>Opgave van de voorschriften</b>	<b>48</b>
------------------------------------	-----------

<b>ruimtebalans   planschade   planbaten</b>	<b>49</b>
--	-----------

<b>Motivering detailplannen</b>	<b>50</b>
---------------------------------	-----------

1. Detailplan Auto's Lierman .....	50
2. Detailplan horecazaak 't Wallefje .....	52

<b>Verslag plenaire vergadering 10/03/08</b>	<b>54</b>
--	-----------

<b>Aanpassingen n.a.v. de plenaire vergadering</b>	<b>56</b>
--	-----------

1. Algemeen plan .....	56
2. Detailplan 1 : Auto's Lierman.....	56
3. Detailplan 2 : Horecazaak 't Wallefje .....	56

<b>Belangrijkste aanpassingen n.a.v. het openbaar onderzoek</b>	<b>56</b>
---	-----------

<b>Bijlage</b>	<b>57</b>
----------------	-----------

Lijst met streekeigen boom- en struiksoorten binnen het poldergebied.....	57
Overzicht huurovereenkomsten horecazaak ' t Hespokofje .....	58
Verslag Gecoro 02/12/2010 .....	66

## **Stedenbouwkundige voorschriften**

<b>I. ALGEMEEN PLAN</b>	<b>70</b>
-------------------------	-----------

67

<b>II. DETAILPLANNEN</b>	<b>81</b>
--------------------------	-----------

Detailplan 1 : Auto's Lierman .....	82
Detailplan 2 : Horecazaak 't Wallefje .....	87

**Besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk RUP Zoneverreemde constructies - Westelijke polderruimte voor de gemeente Knokke-Heist**

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind)
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCR0), inzonderheid de artikelen 2.2.13, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17, 2.2.18
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het decreet van 17 december 1997 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 6 maart 2002
- het ministerieel besluit houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 6 maart 2002
- het besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Knokke-Heist van 02/12/2004
- het advies van de deputatie op het voorontwerp gemeentelijk RUP Zoneverreemde constructies - Westelijke polderruimte op de plenaire vergadering dd. 10/03/2008, het verslag van de plenaire vergadering dd. 19/03/2008 en de schriftelijke reactie dd. 19/03/2008 er op
- het besluit van de gemeenteraad van Knokke-Heist dd. 26/05/2010, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk RUP Zoneverreemde constructies - Westelijke polderruimte
- het besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de organisatie van het openbaar onderzoek waarbij de begin- en einddatum werd vastgelegd op respectievelijk 12/07/2010 en 09/09/2010
- het advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed dd. 06/09/2010 over het ontwerp van gemeentelijk RUP Zoneverreemde constructies - Westelijke polderruimte
- het advies van de deputatie dd. 02/09/2010 over het ontwerp gemeentelijk RUP Zoneverreemde constructies - Westelijke polderruimte in het kader van het openbaar onderzoek
- de bezwaren, opmerkingen en adviezen resulterend uit het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk RUP Zoneverreemde constructies - Westelijke polderruimte
- het advies van de GECORO van Knokke-Heist dd. 02/12/2010 over de adviezen, opmerkingen en bezwaren betreffende het gemeentelijk RUP Zoneverreemde constructies - Westelijke polderruimte
- het besluit van de gemeenteraad van Knokke-Heist dd. 24/02/2011 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Zoneverreemde constructies - Westelijke polderruimte
- de volledige ontvangst van het definitief vastgestelde RUP Zoneverreemde constructies - Westelijke polderruimte op 30/03/2011 met het verzoek van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist tot goedkeuring van het RUP Zoneverreemde constructies - Westelijke polderruimte



- Het gemeentelijk RUP Zonevereenigde constructies - Westelijke polderruimte, bestaat uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota.
- Het RUP voldoet aan de decretale vormvereisten conform artikel 2.2.51 VCRO.
- De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn ondergebracht onder een (sub)categorie van gebiedsaanduiding zoals vermeld onder artikel 2.2.3.52 VCRO.
- De bestemmingen van het gewestplan gelegen binnen de perimenter blijven van kracht of worden opnieuw van kracht. Het RUP vervangt voor de delen binnen de 2 detailplannen het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 07/04/1977 en latere wijzigingen) en het BPA Te Lande.
- Het gemeentelijk RUP is een perimenterplan dat voorziet in een aantal mogelijkheden voor zonevereenigde constructies in de westelijke polderruimte met daarnaast ook 2 detailplannen (voor een bedrijf en een horecazaak).
- Het RUP wordt getoetst aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het PRS-WV. Het PRS-WV is van toepassing op diverse ruimtelijke elementen binnen het plangebied van dit RUP.
- Volgende beleidsdoelstellingen uit het PRS-WV zijn relevant voor het voorliggend gemeentelijk RUP:
  - Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen.
  - Landbouw ruimtelijk ondersteunen waar de agrarische structuur ook drager is van andere functies van het plangebied.
  - De bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren.
  - Geen nieuwe zonevereenigde bedrijven creëren.
  - De bestaande kleinhandel (en horeca) behouden.
  - Voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding voorzien.
- Het plangebied behoort deels tot het gaaf landschap "Poldergebied Ramskapelle - Hoeke". Door het plangebied loopt de Isabellavaart, die werd geselecteerd als natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.
- De toelichtingsnota geeft aan dat het bedrijf Auto's Lierman een uitbreidingsbehoefte heeft, waardoor het bezettingspercentage wordt opgetrokken. Verder blijkt dat er bedrijfsruimte wordt verhuurd aan andere bedrijven. Het kan niet de bedoeling zijn dat eigen bedrijfsruimte niet voor de eigen behoefte wordt benut en dat er tegelijkertijd uitbreiding wordt gevraagd. Op die manier wordt in het buitengebied een terrein gecreëerd voor opslagloodsen die worden verhuurd. Dergelijke functie hoort thuis in het stedelijk gebied. Bij het bepalen van ontwikkelingsperspectieven voor bedrijven in het buitengebied dient te worden uitgegaan van de eigen behoefte van het bedrijf. Wat nu in het deelplan wordt voorgesteld is in strijd met de hogere beleidskaders in het RSV en het PRS-WV. Dit werd ook zo aangegeven in het advies van de deputatie en het Agentschap Ruimte en Erfgoed tijdens het openbaar onderzoek. De gecoro en de gemeenteraad hebben deze adviezen echter naast zich neergelegd. Omwille van bovenvermelde reden wordt het detailplan I - Auto's Lierman van goedkeuring onthouden (blauw omrand).
- Voor wat betreft de horecazaak Hespokotte BVBA is in de toelichtingsnota aangegeven dat de functie als vergund geacht kan beschouwd worden. In het advies van de deputatie tijdens het openbaar onderzoek werd gesteld dat enkel een functionele verbouwing kan toegelaten worden met een uitbreiding van maximaal 5%, tenzij kan worden aangegeven dat een ruimere uitbreiding functioneel noodzakelijk is. In het dossier werd verder gemotiveerd waarom de functionele uitbreiding van 10% wordt behouden. De deputatie kan zich vinden in deze motivering.
- Het RUP geeft aan dat er een vraag is voor de oprichting van een mobilhomoparking. In het PRS-WV werd een beleidskader uitgewerkt voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten. Het voorzien van een mobilhomoparking behoort hierin niet tot de



- mogelijkheden en is bijgevoel in strijd met het PRS-WV. De nood aan een mobilhomepar-king wordt onderkend maar de voorgestelde locatie is niet aanvaardbaar. De deputatie is van oordeel dat een mobilhomepar-king thuishoort in het stedelijk gebied. Een dergelijk terrein zou kunnen geïntegreerd worden in het strategisch projectgebied van de 2<sup>de</sup> golf. Omwille van bovenvermelde reden worden de bepalingen m.b.t. het kleinschalig kampeerautoterrein van goedkeuring onthouden (blauw omrand).
- Volgens het ontwerp PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knoke-Heist zal het grootste gedeelte van het plangebied niet tot het stedelijk gebied behoren. Enkel detailplan 2 (Horecazaak t Wallietje) zal tot het stedelijk gebied behoren. Er werden geen tegenstrijdigheden met het ontwerp PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knoke-Heist vastgesteld.
- Volgens artikel 2.2.13.52 VCRO worden gemeentelijke RUP's opge maakt ter uitvoering van het GRS.
- Het gemeentelijk RUP geeft mede uitvoering aan volgende bindende acties uit het GRS Knoke-Heist:
- "Opmaken GRUP voor de constructies binnen het dijkkenlandschap en de polderruimte."
  - "Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven aangeven voor de zoneverreemde woningen / constructies."
  - "Ruimtelijk-economische ontwikkelingsperspectieven aangeven voor de overige bestaande zoneverreemde lokale bedrijven, handel en horeca gelegen buiten bedrijventerreinen en buiten de kern."
- Algemeen kan besloten worden dat de planopties in het RUP invulling geven aan het GRS Knoke-Heist en in overeenstemming zijn met het PRS-WV, het ontwerp PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knoke-Heist en het RSV, met uitzondering van detailplan I – Auto's Lierman en de bepalingen m.b.t. het kleinschalig kampeerautoterrein.
- Een van de strategische doelstellingen van de provincie is het netwerk van trage wegen op haar grondgebied op te waarderen en het gebruik ervan te stimuleren. In het RUP wordt toepassing gemaakt van de buurtwegentoes.
- In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden planvoorschriften opgenomen die de doelstelling en de beginselen van het integraal waterbeleid ondersteunen. Zo worden algemeen waterhuishoudingswerken toegelaten en behoort de ligging en relatie tot aanpalende waterstructuren tot de beoordelingscriteria. De deputatie wijst er tevens op dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 1/10/2004) van toepassing is voor het plangebied van het RUP. Het RUP doet aldus geen schadelijke effecten bestaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17<sup>o</sup> van het decreet betreffende het integraal waterbeleid (18/07/2003).
- Het RUP werd op verschillende punten aangepast aan de opmerkingen die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geformuleerd (met uitzondering van de opmerkingen op detailplan I – Auto's Lierman en op de bepalingen m.b.t. het kleinschalig kampeerautoterrein), alsook als gevolg van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.
- Globaal mag gesteld worden dat het RUP een degelijke basis is voor het beoordelen van vergunningaanvragen en daarbij voldoet aan de principes van goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4. VCRO).
- het voorstel van gedeputeerde Van Gheluwe
- na beraadslaging

**BESLUIT:**

**Enig artikel:**

Het gemeentelijk RUP Zonevreemde constructies - Westelijke polderruimte voor de gemeente Knokke-Heist bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota, wordt **goedgekeurd, mits uitsluiting van de met blauw omrande delen.**

Gedaan te Brugge in zitting van 26/05/2011

Waren aanwezig:

de heer Paul Breyne, provinciegouverneur-voorzitter

de heren Dirk De Fauw, Patrick Van Gheluwe, mevrouw Marleen Titeca-  
Decraene en de heren Gunter Pertry, Bart Naeyaert en Guido Decorte,  
leden

de heer Patrick Braet, financieel beheerder

Brugge, 26/05/2011,

Voor de provinciegrieffier(atwezig),

(Get.) Patrick BRAET

VOOR EENSLIJDEND AFSCHRIFT,

Namens de deputatie,

Stephaan Barbery

De adviseur

Dienst ruimtelijke planning

De gouverneur-voorzitter,  
(Get.) Paul BREYNE



# Plan van aanpak





## Motivering tot opmaak van het GRUP

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opge-  
maakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk  
Structuurplan Knokke-Heist, goedgekeurd door de de-  
putatie van 2 december 2005. Hierbij is het de bedoe-  
ling een gebiedsgerichte oplossing te zoeken om de  
zonevreedde constructies rechtszekerheid te geven.

De Vlaamse regering heeft in verschillende decreten  
en besluiten een kader uitgetekend waarbinnen het  
al lang aanslepende probleem van de zonevreedde  
gebouwen duurzaam en met rechtszekerheid voor de  
burger kan worden opgelost. Bij de concrete uitwer-  
king en toepassing van dat kader vervult de gemeente  
een cruciale rol. Met het gemeentelijk ruimtelijk struc-  
tuurplan en het bijhorende ruimtelijke uitvoeringsplan  
beschikt de gemeente immers over een krachtig en  
soepel instrument om de zonevreedde gebouwen  
die ontwikkelingsperspectieven toe te kennen die het  
best aansluiten bij de plaatselijke noden en mogelijk-

## Plan van aanpak

De problematiek van de zonevreedde constructies be-  
perkt zich voor Knokke-Heist grotendeels tot het agrar-  
isch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch  
gebied. Slechts een beperkt aantal woningen bevindt  
zich in een ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied,  
habitat, duinendeceet,...).

Op basis van de gebiedsvisie die is uitgewerkt binnen  
het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan  
worden entiteiten afgebakend waaraan ontwikkelings-  
perspectieven worden toegekend, afgewogen tegen-  
over andere functies van het gebied.

- De entiteiten worden op perceelsniveau afgeba-  
kend, waarbij de zonevreedde gebouwen die bin-  
nen de afbakening liggen, worden gekoppeld aan  
specifieke voorschriften.
- Geldige BPA's, RUP's en goedgekeurde ver-  
kavelingen maken in principe geen deel uit van  
de afbakening aangezien de problematiek van  
zonevreedde zich normaliter niet meer steit,  
uitzonderingen daargelaten.
- De bestemmingen van het gewestplan worden  
behouden, m.a.w. het is geen gebiedsdekkend  
plan waarbij de bestemmingen van het gewestplan  
worden gewijzigd of verfiind. Uitzondering hierop  
vormen bepaalde gebieden waarop specifiek wordt  
ingezoomd en waarvoor een specifiek ruimtelijk  
uitvoeringsplan wordt opgemaakt. Hierbij zullen  
wel bestemmingen worden gezoneerd, het ge-  
westplan wordt hier niet behouden.

## Opbouw van het afwegings- kader

Het uitgangspunt is te vertrekken vanuit een gebieds-  
gerichte benadering inzake ontwikkelingsperspectie-  
ven voor zonevreedde constructies (in de context van  
juridisch zonevreedde) in het buitengebied en aan de  
rand van het stedelijk gebied. Deze gebiedsgerichte  
benadering wordt op verschillende schaalniveaus bin-  
nen het plangebied vertaald :

### 1. Stap 1 : onderverdeling naar entiteiten

De open ruimte van Knokke-Heist wordt gedifferenti-  
eerd in verschillende entiteiten. Deze differentiatie is  
in hoofdzaak gebaseerd op de structurende bepaling-  
en van het GRS en verder verfiind naar planmatige  
aanpak en haalbaarheid. Voor elke entiteit is het de  
bedoeling om een uitvoeringsplan op te maken.

### 2. Stap 2 : opstellen van een gebiedsvi- sie per deelruimte

Per entiteit wordt een gebiedsvisie vooropgesteld. In  
het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan  
is hier al diepgaand op ingegaan, deze visie wordt dan  
ook verder ruimtelijk vertaald.

Op basis van de bestaande en gewenste ruimtelijke  
structuur worden ontwikkelingsperspectieven voorop-  
gesteld afhankelijk van de ruimtelijke ligging (zijnde  
geclusterd, geïsoleerd, ligging t.a.v. een netwerk,...).  
Deze worden sectormatig vertaald naar de verschil-  
lende onderscheiden functies binnen het gebied  
(zijnde wonen, horeca, recreatie, ambachtelijke be-  
drijvigheid,...). Waar nodig worden nabestemmingen  
voorzien.

### 3. Stap 3 : differentiatie naar numerie- ke bepalingen

Afhankelijk van stap 2 worden maxima vooropgesteld  
naar uitbreiding en heropbouw. Hierbij wordt groten-  
deels een terugkoppeling gemaakt naar bestaande  
wetgeving (decreet en omzendbrieven) en de daaraan  
gekoppelde numerieke bepalingen en bestemmings-  
bepalingen. Deze veelal numerieke bepalingen en be-  
stemmingsbepalingen worden in grote lijnen overge-  
nomen en waar nodig gebiedsgericht gedifferentieerd,  
afhankelijk van de bepalingen binnen het gemeentelijk  
ruimtelijk structuurplan.

### 4. Stap 4 : opstellen van ruim- telijke afwegingscriteria

Binnen het grondgebied van Knokke-Heist is gezocht  
naar ruimtelijk bepalende randvoorwaarden voor zo-  
nevreedde constructies en hun onmiddellijke omgeving.  
Dit teneinde de ruimtelijke impact te kunnen inschatten,  
het ruimtebeslag, de mate waarin de schaal van de con-  
structie concordeert met de schaal van de omgeving.  
Zo is het best mogelijk dat de numerieke bepalingen  
een bepaald volume toelaten, maar dat omgevingsfac-  
toren verdere beperkingen opleggen. De numerieke  
bepalingen dienen dan ook als maxima gezien te wor-  
den en kunnen enkel benut worden indien de schaal  
van de omgeving en omgevingsfactoren (natuurlijke  
en/of landschappelijke) niet in het gedrang worden ge-  
bracht. Binnen onderhavig RUP zijn er 5 ruimtelijke  
afwegingscriteria of 'layers' onderscheiden : nl. water,  
patrimonium, landschap en natuur, mobiliteit en recre-  
atie.

## Stap 1 : Onderverdeling naar entiteiten

Het aspect zonevreemtheid voor het grondgebied van Knokke-Heist wordt aangepakt aan de hand van 4 afzonderlijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. De afbakening van deze uitvoeringsplannen is gebeurd op basis van de volgende bepalingen :

- Gebiedsgerichte benadering binnen het GRS - afbakening van de entiteiten (1)
- Relatie met andere (bovenlokale) planprocessen of realisaties (2)

### 1. De gewenste ruimtelijke structuur, cf. het goedgekeurd ruimtelijk structuurplan

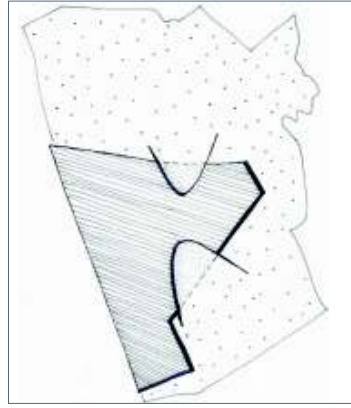
Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd door de Deputatie van 2 december 2005.

#### 1.1. Ruimtelijke concepten: de driehoekstructuur als globaal ruimtelijk model

De stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden van Knokke-Heist zijn beperkt. In noordelijke richting hebben we de zee, in oostelijke richting het zwingebied en het dijkenslandschap. In westelijke richting de kanaalengordel en bufferstrook. Zo blijkt duidelijk dat Knokke-Heist zich in hoofdzaak slechts in zuidelijke richting kan uitbreiden.

De driehoekstructuur is gekozen als het globaal ruimtelijk model.

Kaart : driehoekstructuur als globaal ruimtelijk model



#### 1.1.1.1. De bestaande T-structuur als uitgangspunt

Uitgangspunt is de bestaande T-structuur. Het parallelle deel van de T (Heist, Duinbergen, Knokke, 't Zoute) heeft zijn oorsprong gekend rond de jaren 1900, het dwarse deel van de T is ontstaan door het naar elkaar toe groeien van Westkapelle en Knokke (jaren '70 en '80).

De driehoekstructuur houdt de beste mogelijkheden in voor een optimale ruimtelijk structuur en voldoet het meest aan de vooropgestelde uitgangspunten en doelstellingen:

- Het ontwikkelen van stedelijke activiteiten, verwevenheid van functies is hierbij een voorwaarde voor een zo groot mogelijke confrontatie van mensen met mensen en van mensen met dingen en ideeën. Nieuwe woonzones moeten zoveel mogelijk op het centrum gericht zijn en ook voor het verkeer vlot ontsluitbaar zijn.
- Een scheiding tussen logiesaccommodaties en ambachtelijke en groothandelsbedrijven is wenselijk, in zoverre deze inrichtingen hinderlijk zijn voor het wonen en de recreatie. Bijkomende ambachtelijke zone is gewenst buiten het toeristisch gedeelte van de badplaats.
- Binnen dit model situeert zich de belangrijkste weginfrastructuur op het gemeentelijk grondgebied (Natiënlaan en Elisabethlaan).

Kaart : bestaande T-structuur als uitgangspunt



#### 1.1.2. Differentiatie van het coulislandschap

Het coulislandschap is het kenmerkende open vlakke landschap dat haaks en lineair begrensd wordt door de bommenrijen (coulissen) ter hoogte van het Leopoldkanaal en de Damse vaart.

Binnen deze differentiatie onderscheiden we de oostelijke en westelijke flankerende waardevolle natuurlijke open ruimte gebieden, nl. het oostelijke samenhangend kweisbaar landbouwgebied met hoge natuurwaarde en het zuidelijke en westelijke samenhangend landbouwgebied.

#### 1.1.3. Randstedelijke stadslandschappen en open ruimte wiggan als overgang en schakel tussen het stedelijk weefsel en het open coulislandschap

De aaneengesloten open ruimte gebieden (zoals hier voor aangegeven) zijn grensstellend voor stedelijke ontwikkelingen, we onderscheiden:

- Noordelijke begrenzing door zee en strand
- Oostelijke begrenzing door de ruimtelijke entiteit 'dijkenslandschap'
- Westelijke begrenzing door het natuurlandschap van Heist-West
- Zuidelijke begrenzing door gaaf open polderlandschap

In de overgang tussen het stedelijk- en coulislandschap onderscheiden we:

- Harde grenzen: ter hoogte van raakvlakken met natuurgebieden
- Randstedelijke stadslandschappen als overgang tussen het stedelijk en coulislandschap
- Open ruimte wiggan als schakel tussen het stedelijk en coulislandschap

Kaart : randstedelijke stadslandschappen



Kaart : differentiatie van het coulislandschap







## 2.2. Visie rond het randstedelijk stadslandschap West - strategisch projectgebied

In het kader van het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd de stationsomgeving van Knokke aangeduid als strategisch projectgebied. Het afbakeningsproces van het stedelijk gebied Knokke-Heist geeft hier een verdere invulling aan : nl. versterken van toeristisch - recreatieve structuur, woonaanbod en stedelijke functies. Het open ruimte gebied tussen de Kalvekeedijk / Westkapellestraat, de spoorweg en de Natiënlaan werd binnen het afbakeningsproces als maximale grens aangeduid waar bijgevolg op termijn o.a. de volgende ruimtevragen dienen te worden ingevuld : een ziekenhuis, golf, hotelfunctie, stadsrandbos en stedelijke functies (wonen, hotel, zwembad, kleinhandel, randparking,...) welke nu reeds een planmatige vertaling kregen binnen het BPA Duinenwater.

De zonevrije constructies ter hoogte van de Westkapellestraat worden binnen een grup opgenomen, de constructies die dieper in het strategisch projectgebied liggen zullen een vertaling dienen te krijgen in de gewestelijke en/of provinciale uitvoeringsplannen die voor dit gebied op termijn dienen te worden opgesteld.

## 2.3 Streefbeeld en beeldkwaliteitsplan Natiënlaan

Er wordt een toekomstvisie op de Natiënlaan opgesteld waarbij een verkeerskundig onderbouwd concept wordt geformuleerd en een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Deze studie houdt een lange termijnvisie in die rekening houdt met een globale visie op de bereikbaarheid van Knokke-Heist na realisatie van de Ax en met de nieuwe ruimtelijke context ingevolge de nieuwe stedelijke ontwikkelingen.



Kaart : Masterplan randstedelijk stadslandschap West - dienst stadsontwikkeling Knokke-Heist

### 3. Differentiatie van de ruimtelijke structuur in 4 deelruimtes of entiteiten

De open ruimte binnen de gemeente Knokke-Heist kan in grote mate herleid worden tot twee deelruimtes, conform de entiteiten die binnen het GRS werden afgebakend, nl. het dijklandschap en de polder-ruimte. Het randstedelijk gegeven ter hoogte van de Natiëlaan wordt in een aparte deelruimte behandeld, evenals het 'randstedelijk landschap'. Omwille van het AX-verhaal wordt de polderruimte onderverdeeld in enerzijds 'westelijke polderruimte' en anderzijds 'zuidelijke polderruimte'.

#### 3.1. De westelijke polderruimte

De zuidelijke en westelijke open ruimte, 'de polder-ruimte', wordt gestructureerd door de landbouw. Deze ruimte kadert zich binnen het coulisseland-schap en wordt gevormd door de afwateringskanaalen en de Damse Vaart. Binnen deze entiteit kan Ramskapelle onderscheiden worden als dorpskern. De open ruimte bestaat uit een vlak agrarisch polder-landschap met een veeleer ongeordend patroon. Een goedgekeurd BPA Sasstraat heeft betrekking op het gebied ten westen van de Heistlaan en wordt bijgevolg niet opgenomen in het plangebied.

#### 3.2. De zuidelijke polderruimte

Dit gebied behoort tot dezelfde landschappelijke eenheid als de westelijke polderruimte, maar wordt omwille van pragmatische redenen 'aspect AX' in een ander en latere planprocedure opgenomen.

#### 3.3. Het dijklandschap

De oostelijke open ruimte waarvan het Zwin een internationale betekenis heeft, de meest kwetsbare open ruimte en meest recent gewonnen gronden op de zee binnen de gemeente, benoemen we als 'het dijkland-schap'. Het gebied wordt gekenmerkt door cultureurhistorische dijken die gedeeltelijk de ontstaansgeschiedenis aangeven, nl. ze getuigen van de bescherming van het land tegen de zee of van de inpoldering.

Het huidige, in hoofdzaak agrarische cultuurlandschap, betreft een uitgesproken landbouwgebied, waar de dichtheid aan verspreide bebouwing zeer gering is.

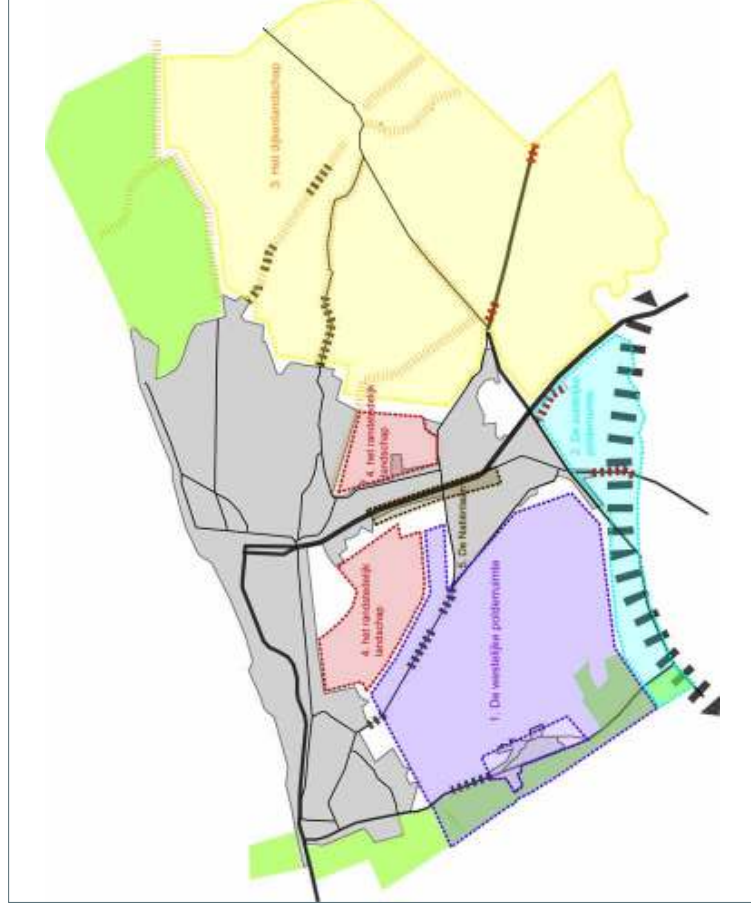
#### 3.4. Het randstedelijk landschap (oost en west)

Het open ruimte-gebied ten oosten van de Natiëlaan, meer bepaald het gebied ingesloten tussen de Kragendijk en de Kalfstraat, is nog vrij gaaf. De zonevremdheid beperkt zich in hoofdzaak tot de bebouwing langsheen de Kragendijk. Het open ruimtegebied ten

westen van de Natiëlaan zal op termijn een verdere vertaling krijgen bij de invulling van het strategisch projectgebied.

#### 3.5 De Natiëlaan

Hiermee wordt het stedelijk gegeven van de Natiëlaan bedoeld. De Natiëlaan vormt een entiteit op zich die de kernen van Westkapelle en Knokke morfologisch met elkaar verbindt. Langs de weg hebben zich, naast woningen, heel wat grootschalige handelszaken en garages gevestigd. In het kader van de nieuwe geplande ontwikkelingen in de omgeving van de Natiëlaan is een herinrichting van de N49 aangewezen en werd een streefbeeld opgemaakt.



Kaart : situering van de 4 deelruimten binnen het grup zonevremde constructies



# Toelichtingsnota





## Begrenzing van het plangebied

Het volledige plangebied wordt door de volgende ruimtelijke aspecten begrensd :

- Westelijke grens : gedeeltelijk de zone rond de Heistlaan en de grens met Zeebrugge. Het gebied ten westen van de Heistlaan maakt grotendeels deel uit van het BPA Sasstraat.
- Zuidelijke grens : Zoekzone rond de locatie van de Ax, meer bepaald het gebied rond de Dudzelestraat
- Oostelijke grens : Het randstedelijk stadslandschap West en het kerngebied rond Westkapelle, behoudens de zonevrije horeca-zaak 't Walletje.
- Noordelijke grens : het stedelijk gebied van Knokke - Heist, met inbegrip van de strategische projectzone.

## Beleidsplannen

Op het grondgebied van de gemeente Knokke-Heist zijn de volgende structuurplannen van toepassing:

- Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- Het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen
- Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

De uitspraken over de gewenste ruimtelijke structuur vormen het uitgangspunt voor de genomen planopzetten.

### 1. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Knokke-Heist behoort tot het stedelijke netwerk van Vlaams niveau: de Kust. Dit stedelijke netwerk is niet zozeer één aaneengesloten stedelijk gebied dan wel een gebied waar enkele stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en die omwille van toeristische - recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis zijn. Hierin dient er rekening te worden gehouden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen. Binnen de stedelijke netwerken kan er nieuwe en grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden gelokaliseerd. Binnen dit stedelijke netwerk 'de Kust' ligt ook een natuurlijke structuur van internationale betekenis.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor: Vlaanderen open en stedelijk. Door de groei zoveel mogelijk op te vangen in de stedelijke gebieden wordt een dubbel doel nagestreefd: het versterken van de leefbaarheid en economische slagkracht van de stedelijke gebieden en economische knooppunten en de bescherming van de open ruimte voor verdere aantasting en versnippering.

Knokke-Heist werd geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

#### ■ natuurlijke structuur – agrarische structuur

Er wordt onderscheid gemaakt naar de 'grote eenheden natuur' (GEN), de 'grote eenheden natuur in ontwikkeling' (GENO), de 'natuurverbingsgebieden' en de 'natuurverwingsgebieden', met inbegrip van de bosstructuur. De GEN, de GENO en de natuurverwingsgebieden worden in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend, de natuurverbings-

gebieden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Voor de kustmilieus (inclusief de duinengordel) worden gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. Meer bepaald worden de ecologische waarden er versterkt door de bestaande natuurgebieden uit te breiden, door bijzondere aandacht te geven aan de relatie strand en duinen en achterliggende polen, door stranden in de omgeving van natuurgebieden af te sluiten voor recreatie en door alternatieven te zoeken voor waterwinning.

De gebieden van de agrarische structuur worden i.f.v. haar economische behoeften op Vlaams niveau afgebakend in gewestelijke uitvoeringsinstrumenten – en plannen. Hierbij worden i.f.v. de bebouwingsopties heden bouwvrije zones afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

#### ■ nederzettingstructuur

Aan de categorisering van structuurondersteunend kleinstedelijk gebieden worden een aantal ontwikkelingsperspectieven gebonden. Het te voeren stedelijk - gebiedsbeleid in Knokke-Heist dient erop gericht te zijn de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en economische activiteiten.

#### ■ economische knooppunten

Knokke-Heist is als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied een economisch knooppunt. Economische knooppunten zijn gebieden die een belangrijke rol vervullen in de economische structuur van Vlaanderen en die een belangrijk aandeel in de tewerkstelling vormen. Het Vlaams ruimtelijk-economisch beleid slaat voor een selectieve bundeling van economische activiteiten in economische knooppunten. Hierdoor wordt de werkgelegenheid evenwaardig verspreid.

#### ■ lijninfrastructuren en mobiliteit - wegen

Er wordt gekozen voor de optimalisering van het bestaande wegennet. Deze optimalisering houdt een functionele categorisering van het wegennet in. Andere doelstellingen zijn het versterken van alternatieven voor autoverkeer en het mobiliteitsbeleid richten op het beheer van het verkeer. Het Vlaamse Gewest maakt de selectie van de volgende categorieën:

In de regio van Knokke-Heist worden volgende wegen geselecteerd:

- Hoofdwegen: A11/N49 tot aan Westkapelle en de AX, de nog te ontwerpen verbinding tussen de N31 (Brugge - Blauwe toren) en de A11/N49 te Westkapelle
- Primaire weg I: N31 van de aansluiting A10 (Brugge) tot de N34 (Zeebrugge haven).
- Primaire weg II: N49 vanaf de AX (Westkapelle) tot de N359 (Knokke)

lijninfrastructuren - terreinreservering voor nieuwe spoorinfrastructuur :

Voor het goederenvervoer wordt volgende nieuwe spoorinfrastructuur voorgesteld die van belang is voor de gemeente Knokke-Heist:

- een bocht tussen de lijn 51B (Brugge-Knokke) en de lijn 51A (Brugge-Zeebrugge)
- een verbinding tussen Zeebrugge en Antwerpen
- Linkeroever langsheen de A11/N49 wordt vrijgehouden van bebouwing voor een mogelijke aanleg van een rechtstreekse verbinding tussen de zeehaven van Gent en de zeehaven van Antwerpen-Linkeroever.

Lijninfrastructuren - terreinreservering voor waterwegeninfrastructuur :

Slechts in de mate dat de bestaande inlandse vaarwegen onvoldoende capaciteit en kwaliteit (geringe tonnage) zouden bieden voor het inlands transport, moet de uitbouw van een nieuw kanaal (met name het Schipdonkkanaal) of de modernisering van het bestaande kanaal Gent-Brugge worden overwogen.

## 2. Het Provinciaal ruimtelijk structuurplan

Het PRS werd in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

### ■ Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

Het PRS W-VI vult het principe van de gedeconcentreerde bundeling uit het RSV verder aan. Het wonen en werken bundelen in de stedelijke gebieden en in het buitengebied bijkomende wooneenheden bundelen in de hoofdkernen en woonkernen. Knokke-Heist wordt op het Vlaams niveau geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Op provinciaal niveau wordt Westkapelle geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp in het buitengebied, voor zover niet deelsluitmakend van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

### ■ Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur

De provincie heeft de taak de door het Vlaams Gewest aan te duiden grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwingsgebieden (NWVG) – in het PRS hyponothetisch gebundeld in natuuraandachtzones – te verbinden met natuurverbindingselementen en (natte en droge) ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

In de regio van Knokke-Heist worden volgende natuuraandachtzones aangeduid: Kustpolders Brugge-Damme-Knokke en Omgeving Damse Vaert.

Als natuurverbingsgebied wordt het volgende geselecteerd:

- clusters kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden; gebied ten westen van Leopoldkanaal; strand Oostdam, vuurforenweide, polders langs Leopoldkanaal. Poldergraslanden nabij Westkapelle.
- droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang; de Graaf Jansdijk – Greveningedijk.
- natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang; Isabellavaart, Cantelmolinie, Nieuwe wattergang, Leopoldkanaal en de Zwinnevaart.

### ■ Gewenste ruimtelijke agrarische structuur

De provincie stelt dat landbouw ruimtelijk ondersteund dient te worden als belangrijkste beheerder van de open ruimte. En ook waar de agrarische structuur dra-

ger is van andere functies, zoals een economische, natuur- en landschappelijke, sociaal-educatieve functie of toeristisch-recreatief medegebruik, dient de landbouw ruimtelijk ondersteund te worden.

Het PRS W-VI onderscheidt verschillende beleidscategorieën. In de regio van Knokke-Heist is dit de grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijk drager. De landbouw aan de kust staat onder sterke verstedelijkingsdruk. Ook de natuurbelangen oefenen druk uit op de landbouw.

In het PRS W-VI worden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur.

Het PRS bepaald het ruimtelijk beleid voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten binnen het toeristisch-recreatief netwerk Kust.

### ■ Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

Voor Knokke-Heist stelt de provincie, net zoals voor andere kleinstedelijke gebieden in het stedelijke netwerk van de Kust, dat de ontwikkelingen beperkt dienen beperkt te blijven tot de behoeften van de bestaande bedrijvigheid.

Westkapelle, dat door de provincie als een bedrijfsondersteunend hoofddorp wordt geselecteerd, kan voor bedrijvigheid maximaal 5 ha aangeduid worden voor lokale bedrijvigheid. Hierbij dient dit in verband met te gebeuren met het wonen van deze kern.

### ■ Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

Knokke-Heist behoort tot het toeristisch-recreatief netwerk van de Kust. Bij openluchtrecreatieve groene domeinen van provinciaal niveau wordt het Zwin geselecteerd. Bij toeristisch-recreatieve lijnelementen wordt het Leopoldkanaal, de Koninklijke Baan en de Graaf Jansdijk geselecteerd.

De provincie verbindt er zich toe dat er strategische projectgebieden in Knokke-Heist dienen te worden afgebakend en waar de Bestendige Deputatie de overlegprocedure zal vastleggen. Ook voor het lijnelement van de Graaf Jansdijk dient er een geïntegreerde visie met afbakening en uitgewerkte inrichtingsvoorstellen te worden geformuleerd.

De provincie geeft ook specifieke beleidskaders om schreven over recreatie en toerisme, met name voor strandconstructies, voor golfreinen en voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten.

Voor de strandconstructies verbindt de provincie zich ertoe om een provinciaal uitvoeringsplan of verordening op te maken.

Inrichtingsplannen over recreatief medegebruik in diuingebieden zullen opgemaakt worden door de provincie in samenspraak met hogere overheden.

### ■ Gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer

De provincie selecteert de secundaire wegen om door deze categorisering tot een optimalisering te komen van het wegennet in West-Vlaanderen.

Zijn geselecteerd voor Knokke-Heist:

- Secundaire weg type I: geen.
- Secundaire weg type II: N34 van Zeebrugge tot kruispunt Koningslaan (Knokke-Heist); de N376 van de Natienlaan (N49) tot de Nederlandse grens.
- Secundaire weg type III: geen

De stationsomgevingen zijn plekken bij uitstek voor een verdere verdichting en de locatie van mobiliteitsgenererende activiteiten. De provincie ontwikkelt een visie op het regionaal openbaar en collectief vervoer.

In Knokke-Heist hebben de spoorlijn 51B Knokke - Brugge en de Kusttram een belangrijke rol in het regionale openbare vervoer. De provincie selecteert Knokke-Heist NMBS - station als knooppunten voor regionaal vervoer.

### ■ Gewenste ruimtelijke structuur van het landschap

Uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap zijn van uit het RSV:

- het landschap als afweging bij ruimtelijke ingrepen;
- het behoud van de ontwikkeling van de diversiteit en de herkenbaarheid van landschappen.

De provincie krijgt vanuit het RSV volgende taken toegeschoven:

- de indicatieve selectie van structurerende landschapselementen, -eenheden en -componenten;
- en het bepalen van gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven hiervoor.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen landschapseenheden en structurerende landschapselementen en -componenten.

De provincie onderscheidt 5 soorten landschapseenheden die gebiedsdekkend zijn:

- gave landschappen: Zwin en duinen, Oude Hazegraspoolder en Golfplein, Zwinpolders tussen Knokke-Heist en Damme, poldergebied Ramskapelle – Hoekse,
- nieuwe landschappen
- verschaalde landschappen
- stadslandschappen: verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk 'de kust'
- ankerplaatsen: Oude Hazegraspoolder, Zwin en Hazegraspoolder, Zwarte Sluis en Blauwe Sluis

Het landschap van Knokke-Heist en omgeving wordt gekenmerkt door een grote eenheid stadslandschap omringd door een gaaf landschap dat loopt van de Nederlandse landse grens tot aan het verschaalde landschap van de haven van Zeebrugge.

In deze landschapseenheden worden volgende structurerende landschapselementen of componenten onderscheiden:

- een markante terreinvergang strand - duin en duin - polder
- de structurerende lineaire elementen: Leopoldkanaal - en afleidingskanaal van de Leie en de Graaf Jansdijk;
- de open - ruimteverbindingen: het Zwin en het gebied tussen het nieuwe landschap van de Zeehaven en het stadslandschap in het westen van Knokke-Heist.

Aan deze landschapseenheden, -elementen en componenten worden specifieke landschappelijke beleidsaspecten gekoppeld.

### ■ Gebiedsgerichte benadering - de kust-ruimte en polderruimte

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.

### kustruimte

De kustruimte betreft de gordel van badplaatsen langs de Koninklijke Baan, gesitueerd tussen zee en polder. Bepalend voor de ruimtelijke structuur zijn:

- Zee - strand - duinen als drager van toerisme en recreatie en natuur.

- 'Kralensnoer' van bacplaatsten als complementaire en multifunctionele knooppunten
- Open-ruimteverbindingen als landschappelijke garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur
- Koninklijke baan - kusttram als snoer tussen de kralen
- dubbele kamstructuur voor goede bereikbaarheid

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

De economische ontwikkeling buiten de poorten (Oostende en Zeebrugge) wordt geënt op toerisme en recreatie en de verzorgingsfunctie. Deze dient zo veel mogelijk verweven te zijn in de kernen. De provincie kiest om de rol van Knokke-Heist als concentratiepunt van industriële activiteiten niet te ontwikkelen. Enkel een aanbod voor de behoeften van de aanwezige bedrijvigheid dient voorzien te blijven.

#### **oostelijke polderruimte**

Deze ruimte overlapt in het noorden met de Kustruimte. In het zuiden bevindt de grens zich ter hoogte van het stedelijk gebied Brugge en volgt het de overgang polder - zandstreek. De polders zijn één van de belangrijke gebieden voor de agrarische structuur op het Vlaamse niveau. De verwevenheid van natuurlijke structuur en grondgebonden landbouw in delen van deze ruimte moet de openheid behouden en versterken. Het beperkt toeristisch-recreatief medegebruik is complementair met de Kustruimte en situeert zich vooral langs de bestaande kanalenstructuur.

Bepalend voor de ruimtelijke structuur zijn:

- lineaire bakens (kanalen – wegen – bomenrijen) als multifunctionele dragers
- stedelijke gebieden aan de randen van de deelruimte voor concentratie van dynamische activiteiten
- grote aanengesloten open ruimten met natuurcomplexen en grondgebonden landbouwgebieden

Een beleid dient te worden gevoerd dat de lineaire bakens (kanalen - wegen) als multifunctionele drager ondersteunen en die de dynamische activiteiten concentreert in stedelijke gebieden om zo een consequent

### **3. Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan**

#### **3.1. De gewenste ruimtelijke structuur**

Zie hoger - plan van aanpak

#### **3.2. De gewenste natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur**

##### **3.2.1. Differentiatie van categorieën binnen het landbouwgebied**

Binnen het agrarisch poldergebied (grotendeels (landschappelijk/waardevol) agrarisch gebieden/buffergebied (volgens het gewestplan) wordt een gebiedsgericht beleid uiteengezet waarbij voor bepaalde gebieden de volgent differentiaties gemaakt worden die consequenties hebben naar landbouwexploitatie en bodemgebruik toe. Voorliggende differentiatie in verschillende categorieën betreft een lokale gebiedsgerichte benadering die zijn consequenties heeft voor lokale aspecten (bv. ontwikkelingsperspectieven voor bestaande landbouwbedrijven en zonevreedde woningen en activiteiten – zie verder).

##### **■ Homogeen landbouwgebied**

Hiermee wordt het westelijk en zuidelijk agrarisch poldergebied bedoeld, in grote mate samenvalend met de entiteit 'de polderruimte'. Het zijn vlakke open polders, binnen deze ruimte vormt grondgebonden landbouw de hoofddrager van het gebied.

##### **■ Landbouwgebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde**

Niet van toepassing voor onderhavig plangebied.

##### **■ Landbouwgebied met cultuurhistorische waarde**

Hier wordt enerzijds het buffergebied volgens het gewestplan, ten westen van de Heistlaan bedoeld, met hierbij aansluitend de Palingpotweiden ten zuiden van Ramskapelle en anderzijds de Tolpaertpolder ten zuiden van de Isabellastraat. Hoofddoel binnen dit gebied is dat de landbouwer nog steeds de hoofdfunctie is binnen het gebied, maar dat er wel degelijk, gelet op de natuurlijke waarde van het gebied, het scheuren van grasland naar akkerland wordt verhindert.

#### **■ Landbouwgebied met natuurlijke waarde**

Niet van toepassing voor onderhavig plangebied.

#### **3.2.2. Behoud van de onbebouwde ruimte d.m.v. zones non - aedificandi**

Om onbebouwde delen van het buitengebied blijvend te vrijwaren van bebouwing, zullen zones non - aedificandi, of 'bouwvrije zones' afgebakend worden. Om de openheid en gaafheid van het landschap te vrijwaren en de natuurlijke structuren te beschermen suggereert de gemeente aan de hogere overheid om de gebieden met landschappelijke en cultuurhistorische waarde, natuurlijke waarde en cultuurhistorische waarde te selecteren als 'bouwvrije zone'. Hierbij dient het volledige poldergebied (dus zowel de entiteit 'de polderruimte' als de entiteit 'het dijkenlandschap') te worden aangeduid als serrevrije zones, m.u.v. de bestaande serrebedrijven ter hoogte van de verbrandingsoven en ter hoogte van Westkapelle/Heist, langsheen de Westkapellestraat.

#### **3.2.3. Ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande, nieuwe en stopgezette landbouwbedrijven**

- Voor bestaande en nieuwe landbouwbedrijven wordt het volgend beleid uitgewerkt:
  - Voor het gehele poldergebied geldt dat bestaande grondgebonden bedrijven kunnen blijven uitbreiden, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht.
  - In bouwvrije zones kunnen geen nieuwe landbouwbedrijfszetteis worden opgericht, in de niet - bouwvrije zones kunnen wel nieuwe landbouwbedrijven komen.
  - Intensivering (overschakelen naar strikt grondloze activiteit) van de bestaande grondgebonden activiteit is overal uitgesloten (vb. intensieve vee- en varkensteelt, glastuinbouw). Nieuwe niet - grondgebonden activiteiten zijn niet meer mogelijk.
  - Laagdynamische, aan het buitengebied gekoppelde recreatieve en/of educatieve functies kunnen binnen de bestaande gebieden opstarten. Een kleine uitbreiding en functionele aanpassingen zijn mogelijk (zie beleidskader Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan). Het betreft hier enkel functies in nevenbestemming of in bijberoep waarbij ondermeer hoevertoerisme wordt

bedoeld, de verkoop van zelf geproduceerde producten en het geheel van op ontspanning gerichte activiteiten zoals fietsen, wandelen, paardrijden. De mogelijkheden beperken zich tot de bestaande vergunde gebouwen waarbij enkel een functionele verbouwing mogelijk is.

- Landbouwzetteis die worden stopgezet moeten prioritair voorbehouden blijven voor de landbouw. Nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven kunnen in deze verlaten landbouwgebouwen opstarten. Volgende nabestemmingen zijn mogelijk voor stopgezette landbouwzetteis :
  - Een woonfunctie is toegelaten. Bij een omschakeling naar een zuiver residentieële functie (één-gezinwoningen) moet er naar gestreefd worden dat de vroegere landbouwgronden, behorend bij het bedrijf, opnieuw worden benut door een ander landbouwbedrijf.
  - Inzake het ruimtelijk beleid voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten wordt verwezen naar de modaliteiten zoals aangegeven in het PRS inzake het ruimtelijk kader voor plattelands-toerisme.

- De functiewijziging naar hoogdynamische toeristisch-recreatieve functies onder de vorm van horeca is enkel mogelijk ter hoogte van woon-activiteitsconcentratie (zie verder).
- Een functiewijziging naar agrarisch-recreatieve verwante bedrijven is mogelijk indien aansluitend bij toeristische route en aansluitend bij bestaande bebouwing of gelegen binnen een randstedelijk stadslandschap (zie gewenste landschappelijke structuur).
- Een functiewijziging van landbouwbedrijf naar ambachtelijk bedrijf is toegelaten, teneinde geen nieuwe zonevrije ambachtelijke bedrijven te creëren.
- Opslag van materiaal binnen bestaande gebouwen is toegelaten.

### 3.2.4. Differentiatie van de verschillende landschappen binnen Knokke-Heist

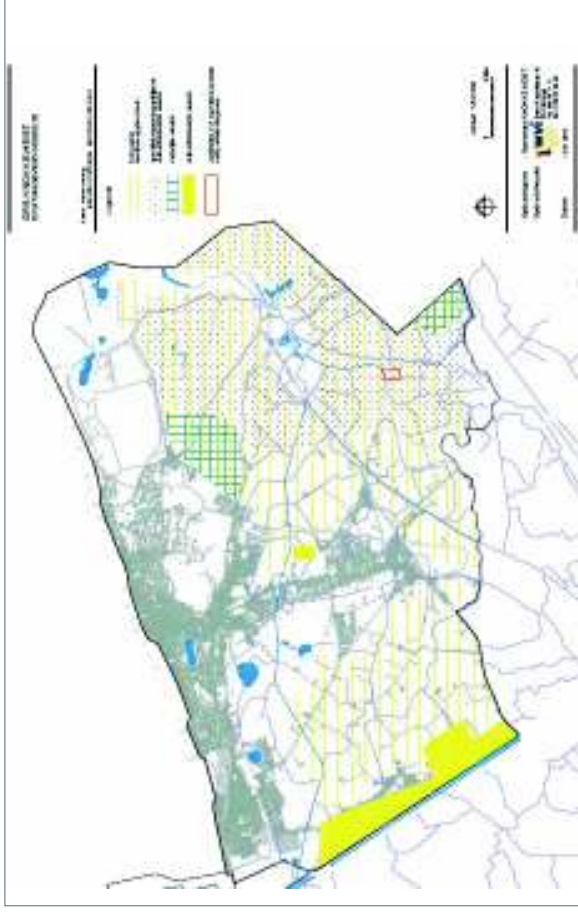
- Binnen het GRS worden de landschappen van het PRS (stedelijke, gave, nieuwe, verschrante en aangevuld met landschapselementen - en componenten) verfijnd en aangevuld met lokale landschapselementen – en componenten. Van belang voor onderliggend Grp is de volgende selectie :
  - Gave landschappen : Zwin en duinen, Oude Hazegraspolder en Golfplein, Zwinpolders

tussen Knokke-Heist en Damme, poldergebied Ramskapelle – Hoeke

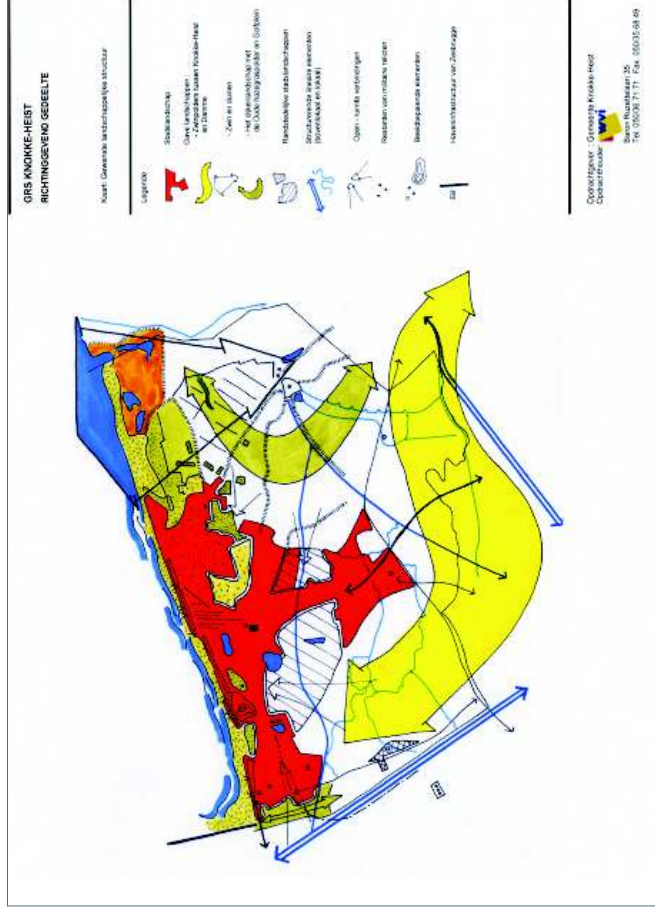
- Ankerplaatsen : Niet van toepassing
- Randstedelijke stadslandschappen : het randstedelijk landschap west (gelegen in de hoek gevormd door de deelgemeenten Heist – Duinbergen - Knokke en Knokke - Westkapelle). Binnen dit randstedelijk gebied dient een evenwicht gezocht te worden tussen het wonen, recreatie, landbouwwaarden en natuurwaarden.

Activiteiten gericht naar toerisme en recreatie zoals nieuwe agrarisch-recreatieve verwante bedrijvigheid, als horeca-activiteiten,.... kunnen hier een invulling krijgen.

- Landschappelijk integreren van bestaande en/of nieuwe constructies binnen het landschap + afwerken van de randen naar de open ruimte.
  - Er wordt een goede landschappelijke integratie van bestaande landbouwbedrijfszetteis nagestreefd in het poldergebied. Extra aandachtspunten hierbij vormen het landbouwgebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde.



Kaart : gewenste natuurlijke en agrarische structuur



Kaart : gewenste landschappelijke structuur



### 3.3. De gewenste nederzettingen-structuur

#### 3.3.1 Blijvend gebruik van bestaande gebouwen zoveel mogelijk garanderen

- Er wordt een beleid uitgewerkt dat sanering voor zonevrije woningen mogelijk maakt. Uitgangspunt is dat elke vergunde zonevrije woning kan behouden blijven en dat minstens onderhouds- of instandhoudingswerken toegelaten zijn. Dit vermijdt dat bijkomende (open) ruimte moet ingenomen worden aan de kernen, om het verlies aan bestaande infrastructuur te compenseren. Het beleid steunt op de regelgeving op Vlaams niveau (wetgeving en uitvoeringsbesluiten daaromtrent). Dit wordt verder gedifferentieerd afhankelijk van de ligging van de woning t.o.v. de gewenste ruimtelijke structuur. Er wordt gebiedsgericht onderscheid gemaakt volgens de kwetsbaarheid/gaafheid van de zones (entiteiten) :

- Voor geïsoleerde gebouwen wordt een versterking voorgesteld ter hoogte van het landbouwgebied met specifieke natuurlijke, cultureel-historische en landschappelijke en cultuurhistorische waarde, grotendeels het agrarisch gebied binnen dijklandenschap (zie gewenste agrarische structuur).

Hierin wordt geopteerd om een beperktere uitbreiding toe te staan (nietcijfer maximum 20 % i.p.x. 100 %) met een maximum van 700m<sup>2</sup>. Herbouwen wordt uitgesloten behalve bij overmacht. Verplaatsing kan eveneens enkel bij overmacht en/of wanneer een betere land-schappelijke integratie kan bekomen worden. Elke actie moet verder architecturaal ingekleed zijn en gekoppeld worden aan een beplantingsplan.

- Er wordt een versoepeling voorgesteld, in samenspraak met de hogere overheid, ter hoogte van de kwetsbare gebieden, zoals beschreven binnen het artikel van 145 bis van het decreet van 13/06/01. De regelgeving zoals op Vlaams niveau bepaald wordt grotendeels aangehouden, behalve dat een beperkte uitbreiding wordt mogelijk gemaakt met een beperking van 20% en met een maximum bouwvolume van 700 m<sup>2</sup>, eventals functionele verbouwingen bij grotere volumes. Woningen binnen deze gebieden die door overmacht (brand, stormschade,...) geheel of gedeeltelijk vernield worden kunnen herbouwd worden binnen hetzelfde volume.

- De ontwikkelingsperspectieven van de linten met de combinatie wonen – activiteiten (zie informatief gedeelte, p. 39 ) zullen specifiek verrijfd worden binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan. Hierbij zal er geen juridisch bijkomend woningaanbod worden voorzien.

- In de andere open ruimtegebieden wordt de regelgeving van het Vlaamse niveau overgenomen. Deze zullen verder verrijfd worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

#### 3.4. De gewenste structuur bedrijvigheid

##### 3.4.1. Een afweging voor zonevrije bedrijventerreinen en buiten de ker-

Voor lokale bedrijven buiten bedrijventerreinen, in casus bedrijven gelegen in het (landschappelijke waardevol ) agrarisch gebied, bufferzone en/of woonuitbreidingsgebied, is er t.b.v. de bestaanszekerheid nood aan een beleidsuitspraak over de ontwikkelingsperspectieven voor die bedrijven.

Voor Knokke-Heist werd een gebiedsgerichte en indicatieve classificatie per entiteit uitgewerkt. De classificatie gaat uit van het principe dat de bestaande bedrijvigheid behouden kan blijven, zowel ambachtelijke als horeca-uitbatingen, en (beperkt) kunnen worden uitgebreid wanneer omgevingsaspecten dit toelaten, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht. De classificatie binnen een entiteit is bovendien afhankelijk van de specifieke ligging n.l. geïsoleerd, binnen een woonconcentratie of aanpalend aan de kern.

- **Categorie 0 :** Bedrijven die geherfocaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben
- **Categorie 1 :** Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting wordt geen nieuwe zonevrije activiteit toegelaten
- **Categorie 2 :** Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
- **Categorie 3 :** Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit
- **Categorie 4 :** Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande

- **Categorie 5 :** Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit

Met het begrip 'afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht' dient er concreet rekening gehouden te worden met de volgende ruimtelijke afwegingscriteria :

- Functionele verwevenheid met de omgeving (goed nabuurschap – binding met de omgeving)
- Mogelijkheid en voorzettingen voor verdere ontwikkeling op de huidige locatie, effecten van bijkomende dynamiek
- Bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel
- Huidige en toekomstige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten
- Ruimtelijke implicaties bij herlocalisatie ten opzichte van ontwikkeling op bestaande locatie
- Beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als tijd en bedrijfseconomische implicaties
- ...

Elke actie dient op zijn minst rekening te houden met de landschappelijke inkleeding, de architecturale vormgeving en het materiaalgebruik.

#### ■ Polderruimte

De essentiële functies van het open ruimtegebied worden gewaardeerd en de bestaande bedrijvigheid dient zoveel mogelijk te worden beperkt. De beperkingen worden hier gedifferentieerd naar gelang het bedrijf geïsoleerd ligt in de open ruimte of geconcentreerd ligt aanpalend aan een woongebied of binnen een woon - activiteitsconcentratie. Als woon - activiteitenconcentratie waar zich heel wat bedrijvigheid bevindt, kunnen op zijn minst worden aangeduid de woonlinten langsheen de Hoekestraat (ten zuiden van de Dudzelestraat), langsheen de Sasstraat, langsheen de Dudzelestraat, langsheen de Oostkerkestraat en de twee woonlinten langsheen de Sluisstraat, nl. aanpalend aan de Nederlandse grens en onmiddellijk aanpalend aan de Zwinnestraat (Schapenbrug).

Geïsoleerde bedrijven in de open ruimte krijgen geen verdere ontwikkelings- en uitbreidingskansen.

**Vooropgestelde categorisering :** categorie 1, 2 of 4 voor bedrijven binnen een woon-activiteitsconcentratie of aanpalend aan een woongebied, categorie 1 voor de resterende zonevrije gebieden die geïsoleerd liggen in de open ruimte.

Uitzonderingen :

De activiteiten die gelegen zijn binnen een randstedelijk stadslandschap kunnen, bij de verdere invulling van deze landschappen, op termijn herbekomen worden.

#### ■ Westkapelle

Bedrijven die gelegen zijn aan de rand van de kern kunnen beperkt uitbreiden. Bedrijven gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de uitbreiding van het bedrijventerrein het Walletje, kunnen later opgenomen worden in de 3de of 4de fase van het Walletje (zie structureel schets gewenste structuur Westkapelle). Geïsoleerde bedrijven kunnen niet meer uitbreiden.

**Vooropgestelde categorisering :** Categorie 1 of 2 voor de bedrijvigheid aan de rand van de kern, categorie 1 voor de geïsoleerde bedrijvigheid.

### 3.5. Gewenste toeristisch - recreatieve structuur

#### 3.5.1 Vermijden wildgroei van toeristisch recreatieve voorzieningen in de open ruimte (globale toeristisch - recreatieve benadering)

Recreatief medegebruik in de open ruimte wordt perfect mogelijk geacht. Naar bijkomende toeristisch-recreatieve functies in de open ruimte worden gebiedsgerichte voorwaarden opgelegd.

Op provinciaal niveau zal er een ruimtelijk uitvoeringsplan dienen te worden opgemaakt om kleinschalige toeristische recreatieve activiteiten mogelijk te maken binnen het poldergebied als onderdeel van het toeristisch recreatief stedelijk netwerk van de kust.

Binnen het beleidskader van het provinciaal ruimtelijk structuurplan betreffende kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten, zijn de toelatingsnormen beschreven voor bijkomende be- en verbouwing. Concreet komt het erop neer dat enkel voor actieve hoesves, beschermde bebouwing en merkwaaardige gebouwen enige vorm van overnachting mogelijk wordt gemaakt, nl. onder de vorm van kamers met toeristische dienstverlening, jeugdlogies, huurvakantiewoningen (voor de specifieke definitie wordt verwezen naar het desbetreffende beleidskader binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan). In beschermde gebouwen zijn de functies van café / tearoom / restaurant ook mogelijk.

De beschermde gebouwen zijn de gebouwen die door toepassing van het decreet op landschappen, stads- en dorpsgezichten en monumenten beschermd zijn. De merkwaaardige gebouwen zijn de gebouwen die

niet volgens het decreet beschermd zijn maar die een cultuurhistorische en sociaal economische waarde voor het gebied hebben.

Het gemeentelijk beleid richt zich naar dit bovenvermeld beleidskader en stelt het volgende :

- Binnen de polderruimte en het dijkkenlandschap is hooftoerisme over het gehele gebied mogelijk, waarbij enkel een functionele verbouwing is toegelaten.
- Voor de bepaling van de merkwaardige gebouwen is verder ruimtelijk onderzoek noodzakelijk. Gezien het arbeidsintensieve werk zal voor de precieze bepaling van de merkwaardige gebouwen binnen het buitengebied, hoofdzakelijk historisch waardevolle hoesves (al dan niet als effectief landbouwbedrijf), een lijst worden opgesteld voor de polderruimte en het dijkkenlandschap die door de Bestendige Deputatie dient goedgekeurd te worden. Voor de bepaling van de merkwaardige gebouwen kunnen de verschillende inventarissen van bv. Luc Devliegher en de inventaris van Monumenten en Landschappen als basis worden gehanteerd. Door Monumenten en Landschappen is in de loop van 2001 – 2002 een inventarisatie uitgevoerd van het bouwkundig erfgoed van de gemeente Knokke-Heist. Deze lijst vormt voor de afdeling enerzijds het uitgangspunt voor de op te stellen lijsten van de te beschermen monumenten, stads- en dorpsgezichten maar kan bovendien voor de gemeente de basis vormen bij het bepalen van merkwaardige gebouwen binnen het buitengebied. De selectie uit deze inventarissen dienen dan bijkomend afgewogen te worden in relatie tot de agrarische en natuurlijke structuur.
- De gemeente doet tevens de suggestie aan de hogere overheid om beperkte vormen van horeca toe te laten in de randstedelijke stadslandschappen binnen merkwaardige gebouwen.

### 3.6. Maatregelen en acties

#### 3.6.1 Ruimtelijke natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur

- Opmaken van een groep voor de constructies binnen het dijkkenlandschap en de polderruimte. Het groep kan gebiedsgericht verrijfd worden en opgesplitst worden in verschillende deelzones :
    - Waardevolle hoesves, behorend tot het cultuurhistorisch erfgoed, worden aangeduid met samengaannde geëigende bepalingen tot behoud.
    - Tegelijkertijd worden voorschriften en richtlijnen geïllustreerd en geformuleerd ter bevordering van de landschappelijke integratie en verantwoorde inkleiding van agrarische bedrijfsgebouwen in de open ruimte.
    - Er dient een gebiedsvisie te worden uitgewerkt naar de constructies van schuilhokken (het stallen van paarden).
    - Wonen en bedrijvigheid dienen geïntegreerd te worden cfr. de bepalingen zoals aangegeven in de tabel 'ontwikkelingsperspectieven constructies in het buitengebied'.
    - Aangezien het grootste gedeelte van het dijkkenlandschap werd geselecteerd op bovenlokaal niveau, nl. het gedeelte als natuuraandachtszone en gedeeltelijk als natuurverbindinggebied. Gezien het hier gaat over lokale aspecten, nl. zonevremde woningen, zonevremde bedrijven en landbouwbedrijven, ... betreft het GRUP in hoofdzaak gemeentelijke bevoegdheid, waarbij overleg met het Vlaamse Gewest en de Provincie noodzakelijk is.
- ### 3.6.2 Nederzettingenstructuur
- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de woon - activiteitconcentraties. De linten ter hoogte van de Dudzelestraat (ter hoogte van Westkapelle), de Oosikerstraat, de Hoekestraat, de Sluisstraat (ter hoogte van Schaapbrug en ter hoogte van de Nederlandse grens), allen gekenmerkt door een combinatie van wonen en activiteiten (onder de vorm van horeca en/of ambachtelijke bedrijvigheid), zullen verder verrijfd worden in een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan. Er kan geen juridisch bijkomend aanbod voor wonen worden gecreëerd.
  - Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan inzake het bouwkundig erfgoed

Belangrijkste doelstelling hierbinnen is om de inventaris die is opgesteld door Monumenten en Landschappen, over het gehele grondgebied van Knokke-Heist, te implementeren door het toepassen van specifieke voorschriften.

- Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven aangegeven voor de zonevremde woningen

#### 3.6.2 Ruimtelijke structuur bedrijvigheid

Ruimtelijk - economische ontwikkelingsperspectieven aangegeven voor de overige bestaande zonevremde lokale bedrijven, handel en horeca gelegen buiten bedrijfterreinen en buiten de kern. Voor de specifieke woon - activiteitconcentraties wordt een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt.

Toeristisch - recreatieve structuur

Opmaken lijst merkwaardige gebouwen in het kader van kleinschalige toeristisch recreatieve plattelandsactiviteiten. Deze lijst dient te worden goedgekeurd door de Bestendige Deputatie.

### 3.7 Bindende bepalingen

- pag 9 : Opmaken van een groep zonevremde constructies voor de polderruimte en het dijkkenlandschap.
- pag 10 : Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven aangegeven voor de zonevremde constructies / woningen.

Bij besluit van 2 december 2004 van de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen wordt het GRS van Knokke-Heist goedgekeurd mits uitsluiting van :

In het richtingsgevend gedeelte :

- De formulering die stelt dat horeca-activiteiten in merkwaardige gebouwen toegelaten zijn;
- Het toelaten van hoogdynamische toeristisch-recreatieve functies onder de vorm van horeca als nabestemming van stopgezette landbouwzels;
- Het toestaan van beperkte uitbreidingen voor zonevremde ambachtelijke en horeca-uitbatingen.

## Bestaande juridische toestand

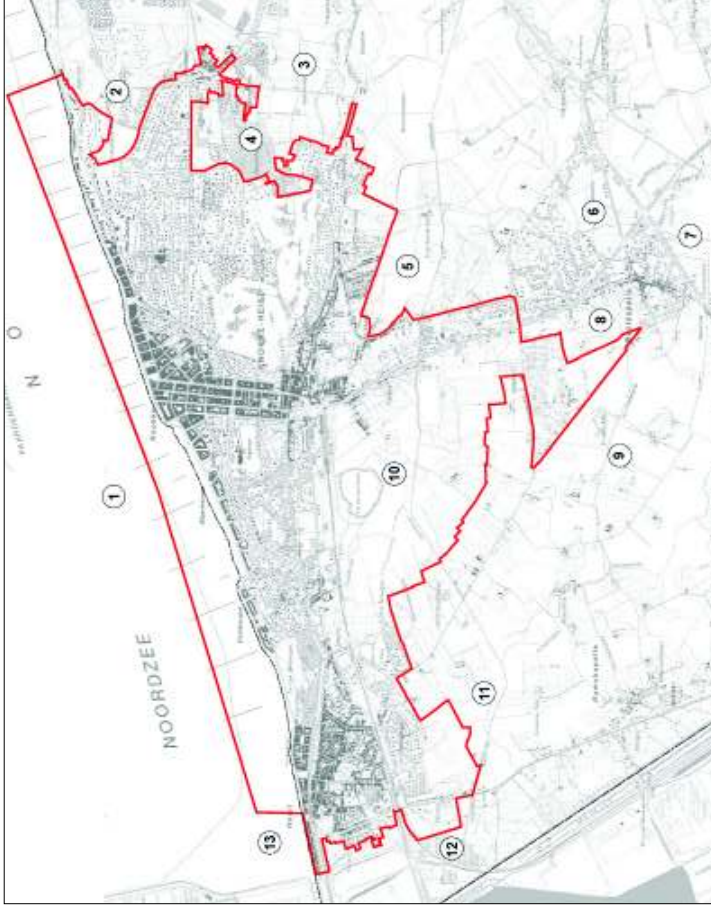
### 1. Gewestplan (zie kaart)

Knokke-Heist is gelegen binnen het gewestplan 'Brugge - Oostkust', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 07.04.1977. Het plangebied bevindt zich grotendeels in een, volgens het gewestplan, zone voor agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gebied ten westen van de Heislaan bevindt zich in bufferzone en zeer beperkt in natuurgebied.

### 2. Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

De afbakening van het kleinstedelijk gebied is nog in opmaak. De deputatie heeft op 29 november 2007 het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist goedgekeurd. De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan is momenteel in procedure, de plenaire vergadering had plaats op 13/10/2009, de ontheffingsbeslissing werd verkregen in november 2010, de voorlopige vaststelling gebeurde op 2/12/2010. Het openbaar onderzoek zal lopen van 07/02/2011 - 08/04/2011.

Het plangebied van onderhavige ruw wordt binnen dit afbakeningsvoorstel nagenoeg volledig opgenomen in het buitengebied en maakt er aldus geen deel van uit. Dit behoudens het plangebied t.h.v. de Kalvekeetdijk, nl. detailplan 2, horecazaak t Walletje.



Kaart : ontwerp grup 'afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (bron : verzoek tot raadpleging, mei 2010)



### 3. Goedgekeurde, nog geldige BPA's

In het algemeen plan worden de goedgekeurde niet-vervallen BPA's niet meegenomen. M.a.w. voor de gebouwen binnen deze BPA's zijn de specifieke BPA-voorschriften van toepassing. Een uitzondering wordt gemaakt voor een gedeelte van het BPA Te Lande. Dit BPA komt te vervallen voor het gedeelte dat betrekking heeft tot onderhavig uitvoeringsplan om de volgende redenen :

- Een beperkte herziening t.a.v. zonevrije con-structies dringt zich op, het BPA dateert immers van begin de jaren '90.
- Een beperkte herziening t.a.v. het autobedrijf Lierman is noodzakelijk, teneinde tegemoet te kunnen komen aan de strenger wordende milieuwetgeving (in hoofdzaak naar terreinverharding).

Het is de bedoeling om het BPA te laten vervallen. Omdat er niet gewerkt wordt met een gebiedsdekkend plan, is er binnen onderhavig RUP geopteerd om de oorspronkelijke gewestplanbestemming opnieuw te bestemmen, zijnde agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Bijgevolg werden er in het algemeen plan twee deelzones (A en B) opgenomen waar de oorspronkelijke gewestplanbestemming opnieuw bestemd wordt. (m.u.v. het autobedrijf Lierman waar een specifiek bestemmingsplan van toepassing is).



Kaart : BPA Te Lande

### 4. Goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen

In het algemeen plan worden de goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen niet meegenomen. M.a.w. voor de gebouwen binnen deze verkavelingen zijn de verkavelingsvoorschriften van toepassing.

### 5. Geklasseerde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Niet van toepassing

### 6. Vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, habitatgebied

Niet van toepassing

### 7. Vlaams ecologisch netwerk (VEN), eerste fase

Een beperkte zone is opgenomen binnen de afbakening van VEN-gebied 'Baai van Heist, Sashul, Vuurenweide en Kleiputten van Heist', nl. het gedeelte ten westen van de Heistlaan. Hierin komen een drietal woningen voor.

### 8. Afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur

Het RSV wenst het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos.

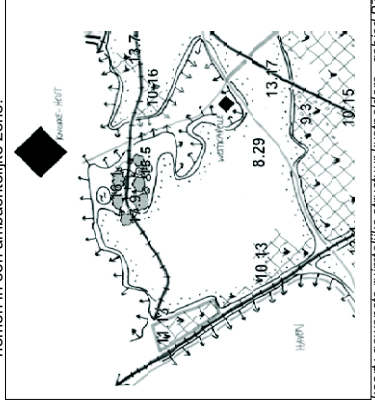
De Vlaamse overheid bakt op die manier agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere gebieden af in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in uitvoering van het RSV.

In 2001 besliste de Vlaamse Regering de afbakening aan te pakken in twee fasen.

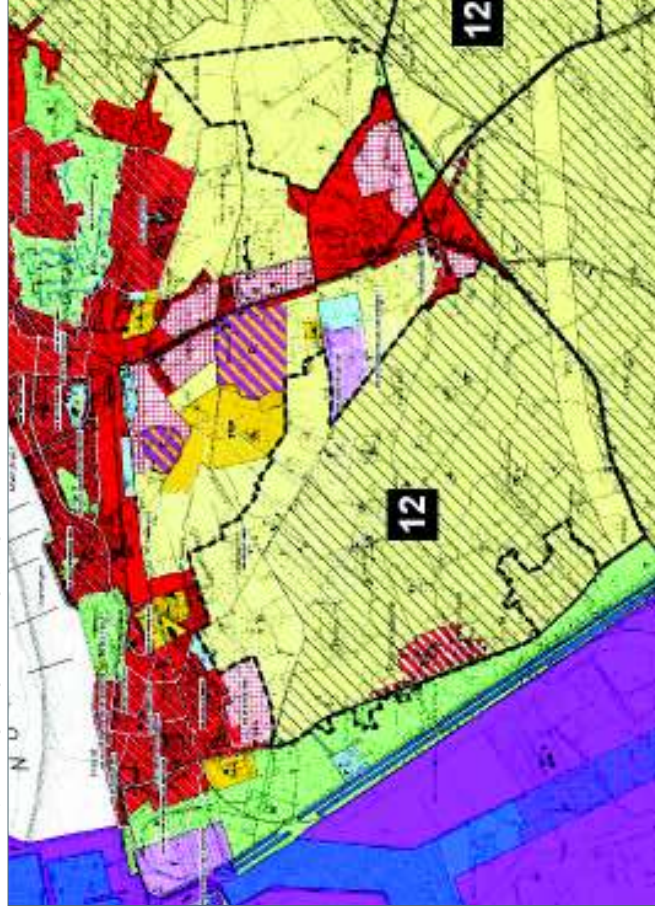
- In een eerste fase werd in 2003 (bestaand) natuurgebied aangeduid als onderdeel van het VEN (zie bestaande juridische toestand, punt 7).
  - De afbakening van de landbouwgebieden en resterende natuur- en bosgebieden schoof door naar een tweede fase, die in 2004 op gang kwam.
  - Hiertoe stelde de Vlaamse overheid ondermeer een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos. Deze visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Deze visie vormt de basis voor de gewestelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. Hieraan wordt een operationeel uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de prioriteiten en fasering zijn vastgesteld.
  - Voor het plangebied zijn de palingpotweiden aangeduid binnen het concept 'behoud van ecologische waardevolle graslanden'
- Hierin wordt gestreefd naar het instandhouden van een microrelieftrijk weidelandschap

- Het overige grote deel van het plangebied werd opgenomen binnen het concept 'groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager in de polders'.
  - De Vlaamse Regering legde grote aaneengesloten landbouwgebieden waarvoor de bestaande gewestplannen nog steeds een goede vertaling zijn van de gewenste agrarische structuur, versneld vast en besliste op 31 maart 2006 over de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur in de regio Kust-Polders-Westhoek, meer bepaald over de tweede fase : het beleidsmatig herbevestigen van de bestemming voor een aantal agrarische gebieden in de regio Kust-Polders-Westhoek. Bij dit besluit werd een kaart opgenomen met de afbakening van te herbevestigen agrarische gebieden (zie kaart).
- Binnen het plangebied volgt deze afbakening hoofdzakelijk de bestaande bebouwing van Heist en Westkapelle in het noordoosten, de begrenzing van de Dudzelestraat in het zuiden en in hoofdzaak de Heistlaan in het westen. Het plangebied behoort tot deelgebied 12, meer bepaald 'omgeving ruitverkavelingsgebied Westkapelle'. Nagenoeg het volledige plangebied

behoort tot de afbakening van 'te herbevestigen agrarische gebieden', met uitzondering van de graslanden ter hoogte van Ramskapelle en de gronden ten westen van de Heistlaan. Het plangebied binnen de afbakening legt evenwel geen bestemmingen op die afwijken van de bestaande gewestplanbestemming, behoudens voor het detailplan 'Auto's Lierman'. Dit bedrijf werd echter in het BPA 'ten Lande' reeds opgenomen in een ambachtelijke zone.



kaart : gewenste ruimtelijke structuur Kust-Polders - gebied B7



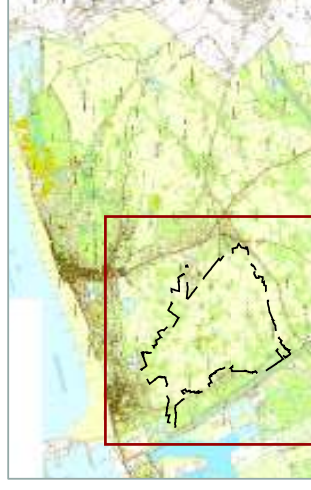
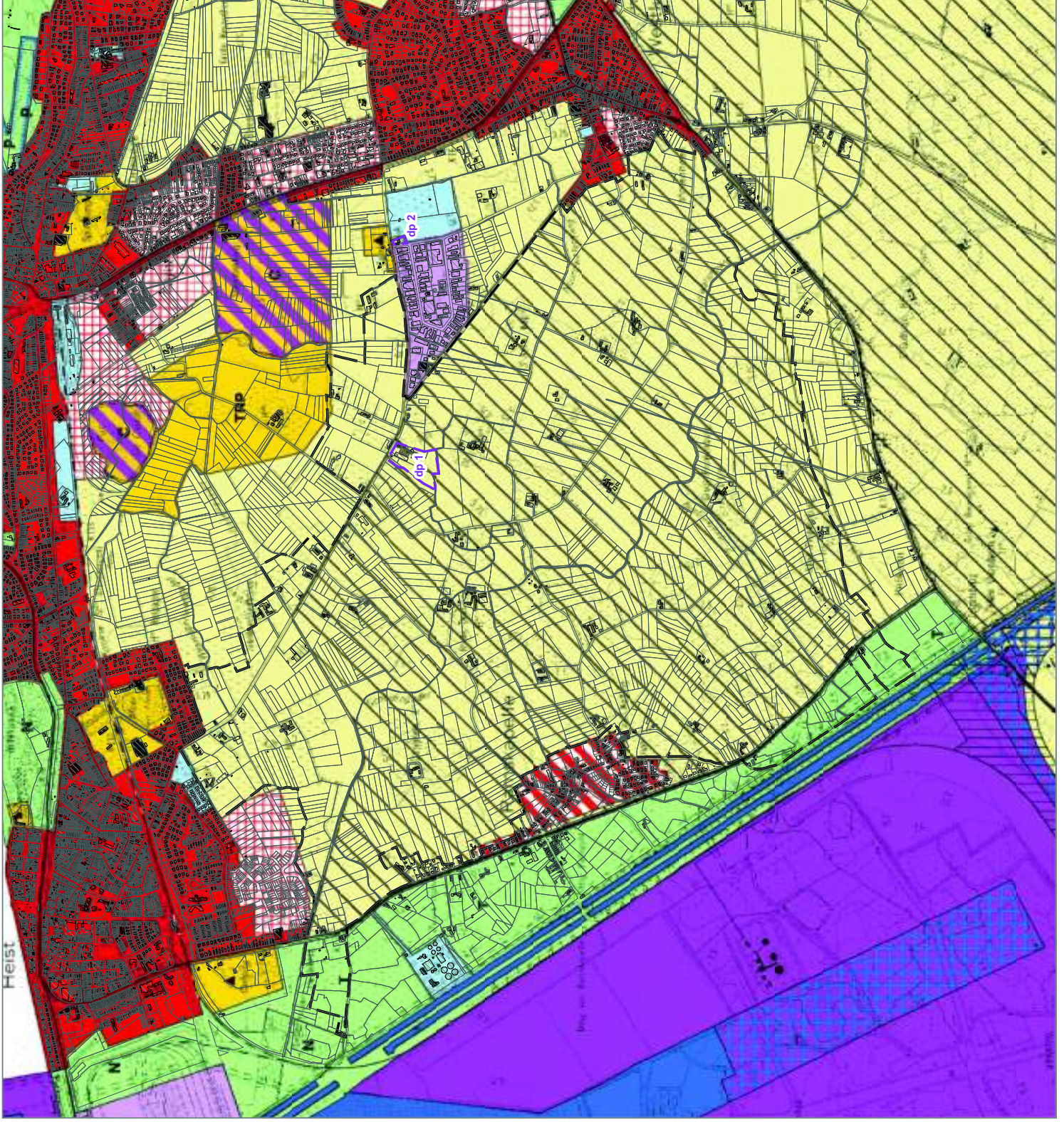
Kaart : Afbakening Natuurlijke en Agrarische structuur



# GRUP ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

## Westelijke Polderruimte

Gewestplan



1:20.000  
0 100 200 m



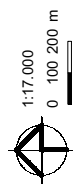
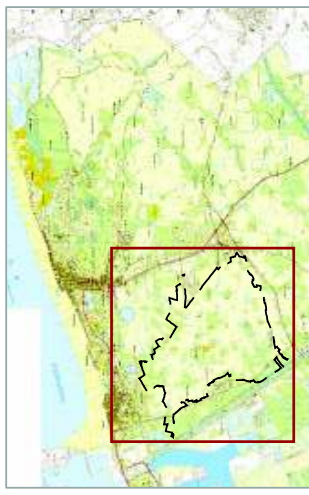
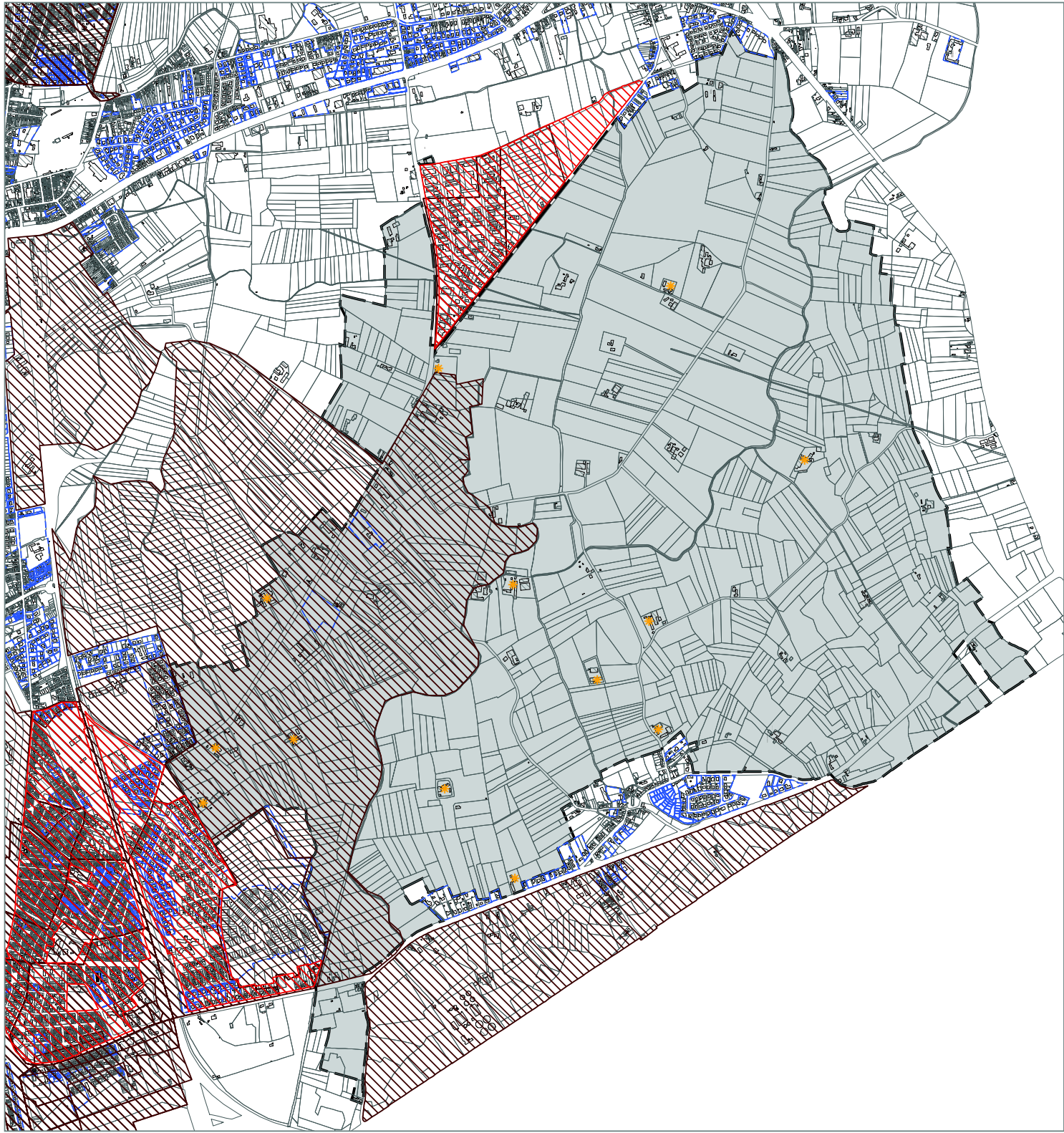


# GRUP ZONEVREEMDE CONSTUCTIES

## Westelijke Polderruimte

Contouren BPA's, Rup's  
en goedgekeurde verkavelingen

- \* merkwaardige gebouwen
- grens RUP
- grens BPA
- verkavelingen
- Contour







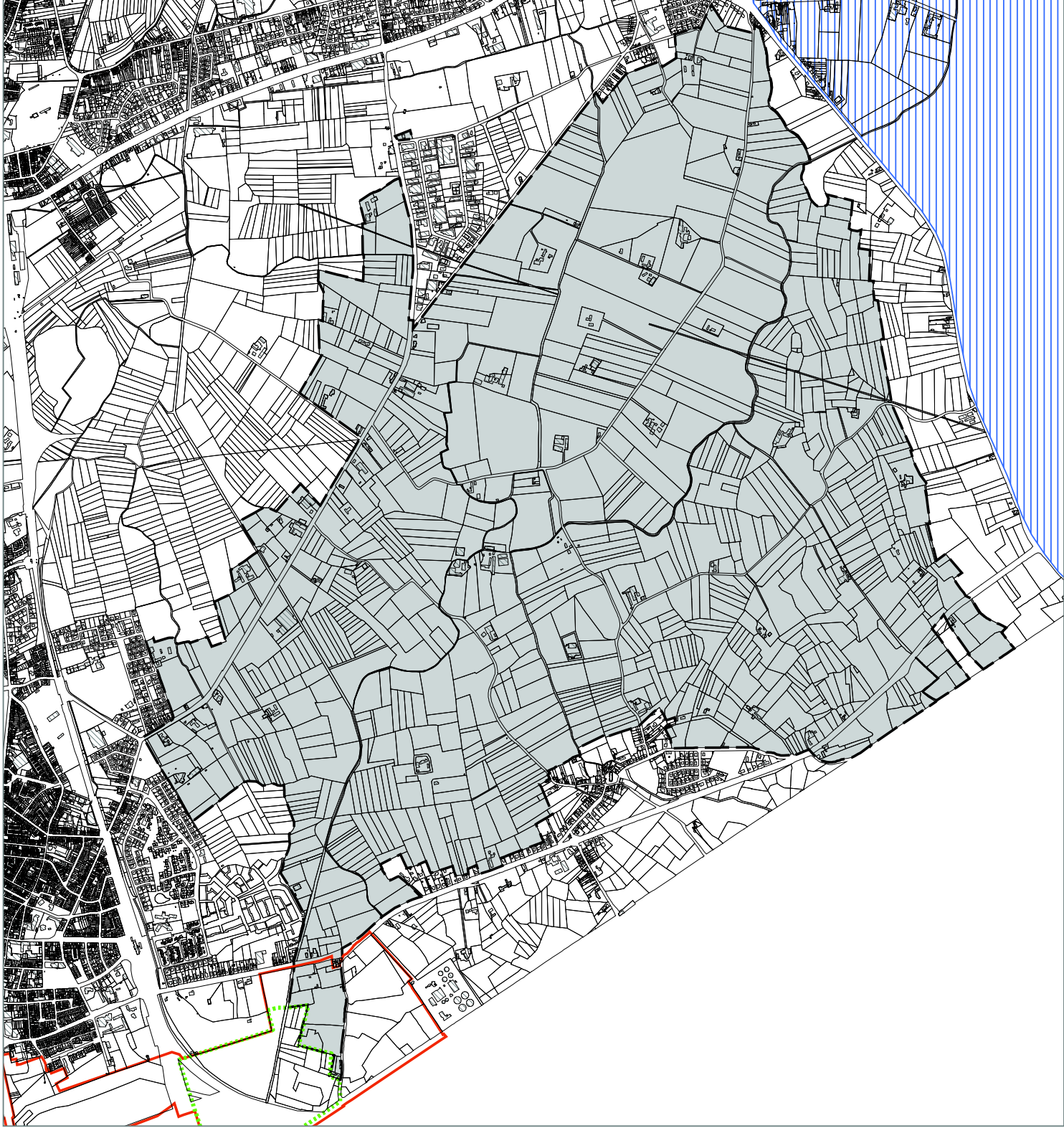


# GRUP ZONEVREEMDE CONSTUCTIES

## Westelijke Polderruimte

VEN 1ste fase, vogelrichtlijngebied, habitat richtlijngebied

-  vogelrichtlijngebied
-  VEN eerste fase
-  habitat richtlijngebied
-  afbakening plangebied



1:17.000  
0 100 200 m





## 9. Afbakening Zeehavengebied Zeebrugge

De Vlaamse Regering heeft op 5 september 2008 dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vastgesteld. Het Openbaar Onderzoek liep van 6 oktober 2008 tot en met 4 december 2008 en werd definitief goedgekeurd op 19 juni 2009.

Dit GRUP kadert in het strategische planingsproces voor de haven van Brugge-Zeebrugge en vervangt de bestemmingen van het gewesplan Brugge-Oostkust in het afgebakende gebied.

Met dit plan worden de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in het zeehavengebied geactualiseerd, met oog voor de uitbouw van de havenactiviteiten, de bewoners rond het gebied en de aanwezige natuurwaarden.

Het plan voorziet tevens de nodige bestemmingswijzigingen voor betere hinterlandverbinding, met ondermeer nieuwe mogelijkheden voor spoorvervoer en de autosnelweg AX.

Het voorziene tracé van de Ax situeert zich ten zuiden van onderhavig plangebied en wordt binnen het gewrup bestemd als 'reservatiegebied voor lijninfrastructuur', artikel 18.

Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van weginfrastructuur, spoorinfrastructuur, ondergrondse pijpleidinginfrastructuur en aanhorigheden. Binnen dit gebied is de permanente ecologische infrastructuur een nevensgeschikte functie.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die weginfrastructuur, spoorinfrastructuur, ondergrondse pijpleidinginfrastructuur en aanhorigheden.

Ter hoogte van de Heistlaan wordt een aansluiting voorzien met de Ronseweg. Bedoeling hiervan is om het personenverkeer met bestemming Heist te leiden langsheen de Heistlaan (N 300), om op die manier het havenverkeer en het toeristisch verkeer van elkaar te scheiden. De spie die is voorzien voor de aantakking wordt binnen onderhavig plangebied niet opgenomen.



kaarten - uittreksel bestemmingsplan ontwerp gewestelijk rup 'Afbakening zeehavengebied Zeebrugge'

## 10. Basisrechten zonevreeemde constructies

Hierbij verwijzen we in hoofdzaak naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (coördinatie van het decreet ruimtelijke ordening), in werking sedert 1/09/2009.

### 10.1 Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening.

*Inhoudelijk komt dit in grote lijnen op het volgende neer:*

- Verbouwen van een bestaande zonevreeemde constructie kan in alle gevallen worden toegelaten.
- Mits stedenbouwkundige vergunning kan er in de meeste gebieden, met uitzondering van de ruimtelijke kwetsbare gebieden (behoudens parkgebied) en recreatiegebieden, verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden.
  - Het uitbreiden van een bestaande zonevreeemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.
  - Het herbouwen op dezelfde plaats is mogelijk, maar dient op minstens 3 kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen worden opgericht.
  - Als een zonevreeemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van overmacht, zijn herstelwerken toegelaten, waarbij het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot:
    - 1.000 m<sup>3</sup>, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde;
    - In de ruimtelijke kwetsbare gebieden (behoudens parkgebied) en in de recreatiegebieden is uitbreiding niet meer mogelijk, verbouwen kan wel.
- Als een zonevreeemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van overmacht, zijn herstelwerken toegelaten, waarbij het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot het vergunde of vergunde geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m<sup>3</sup> (met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde - zie hoger)
- Het uitbreiden van een bestaande zonevreeemde constructie, niet zijnde woningbouw is vergunbaar op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van milieuvraagstukken, gezondheidsredenen, maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs, de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen,

de diergezondheid of het dierenwelzijn, infra-structurele noden ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een jeugdvereniging.

- Andere uitbreidingen dienen geregeld te worden via een ruimtelijk uitvoeringsplan, eventueel voortgaand aan een planologisch attest.

### 10.2 Zonevreeemde functiewijzigingen.

De laatste wijziging dateert van 29/05/09 (B.S. 24/08/09).

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is o.a. de volgende voorwaarden:

- het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkort,
- het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:
  - ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
  - recreatiegebieden

De functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie en gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

De belangrijkste wijzigingen en van toepassing tot het plangebied zijn de volgende :

- Voor bestaande woningen :
  - Woning met complementaire kantoor – of dienstfunctie.
  - Woning met complementaire functie als logies- of verstrekkend bedrijf.
- Voor een bestaand gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor de landbouw in de ruime zin :
  - Eengezinswoning.
- Voor een bestaand gebouw of gebouwencomplex
  - een nieuwe functie
    - indien opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed
    - de voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar is

- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden
- Voor een gebouw of gebouwencomplex met hoofdfunctie "landbouw"
  - Opslag van allerhande materialen
  - Paardenhouderij, manege, dierenasiel,...
- Het geheel of gedeeltelijk wijziging van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf naar uitsluitend wonen
  - met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat de landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft
  - de bedrijfsgebouwen mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswooning

### 10.3 Uitvoeringsbesluit betreffende de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer nodig is

Dit uitvoeringsbesluit (VI. Reg. 16/07/2010) trad in werking op 1 december 2010, ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het houdt een grondige wijziging in ten aanzien van de huidige vergunningsplicht. Onderhavig besluit geeft een overzicht weer van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer nodig is. Dit uitvoeringsbesluit is niet van toepassing indien strijdig met de verkavelings- of bestemmingsvoorschriften of de gemeentelijke verordeningen. Bijgevolg werden in onderhavige enkele bepalingen opgenomen die strijdig zijn met het uitvoeringsbesluit, doch waarvoor de gemeente een ander beleid vooropsteld (zie verder).



## Analyse van de bestaande feitelijke toestand

### 1. Bestaande ruimtelijke structuur



Kaart : bestaande ruimtelijke structuur, bron GRS

#### 1.1. Bestaande open ruimtestructuur

De open ruimte bestaat uit een vlak agrarisch polderlandschap met een veeler ongeordend patroon. De grote openheid wordt nog versterkt door de kleine perceleling, het vlakke karakter en het ontbreken van bossen of andere kleine landschapselementen, behoudens erfplanting ter hoogte van boerderijen. Enkel naar de westelijke en zuidwestelijke gemeentegrenzen toe wordt deze openheid doorbroken door de bomenrijen langs de Heistlaan en de afwateringskanalen. Dit terrein is reliëfrijker door de historische veenontginningen. Tussen de Nieuwstraat en de Naitienlaan bevinden zich een aantal tot vijver omgevormde kielontginningputten (niet behorende tot het plangebied). De openheid en geheel van de polderruimte gevat in het coulisselandschap wordt gesplitst en enigszins gefragmenteerd door het stedelijk gegeven rond de Naitienlaan en de kern Westkapelle.

Volgende deelen/fragmenten kunnen onderscheiden worden :

- De Palingpotweiden, meer bepaald het gebied rond de bufferstrook : reliëfrijke weilanden tussen de Heistlaan en de afwateringskanalen. Deze zijn ontstaan door historische afgravingen.
- Het polderdorp Ramskapelle
- Middellandpolder : omvat ruim genomen het gebied tussen het Leopoldkanaal, de spoorweg



Situering en afbakening plangebied, ondergrond NGI-kaart

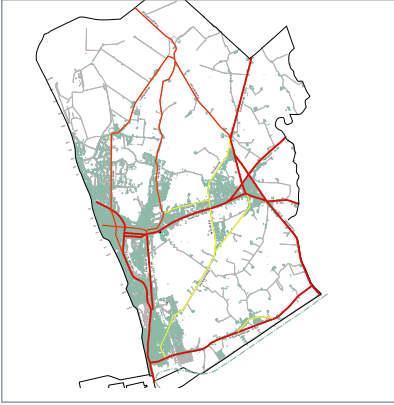


Situering en afbakening plangebied, ondergrond luchtfoto 2005

Brugge - Knokke, de Naitienlaan en de Dudzeles traat. Het vormt een open ruimte gedragen door de landbouw. Wijdsse panoramische zichten in vele richtingen dat enkel doorbroken wordt door een aantal hoeves en de dorpskernen van Westkapelle en Ramskapelle. Naar het noorden toe wordt de visuele gewaanzwording gedomineerd door het verstedelijkt kustlint met bijhorende hoogbouw.

### 1.2. Bestaande lijninfrastructuur

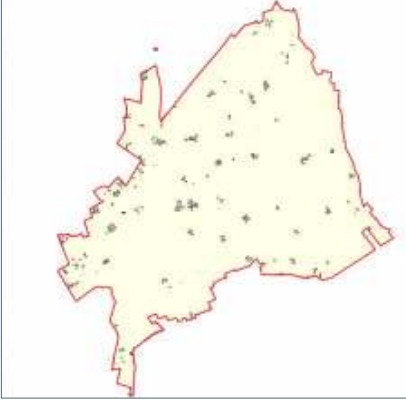
De dwars op de kustlijn georiënteerde lijninfrastructuur zijn het Schipdonk- en Leopoldkanaal, de spoorweg langs de westelijke gemeentegrens, de Heistlaan met bijhorende bomenrij en de Naténiaan tot in Westkapellestraat - Kalvekeidijk en de Dudzelestraat doorsnijden als parallelle structuren de open ruimte. Tussen beide loopt een beperkt en weinig gestructureerd netwerk van kleinere landbouwwegen. Een dicht netwerk van poldergeleden zorgt voor de afwatering in het gebied.



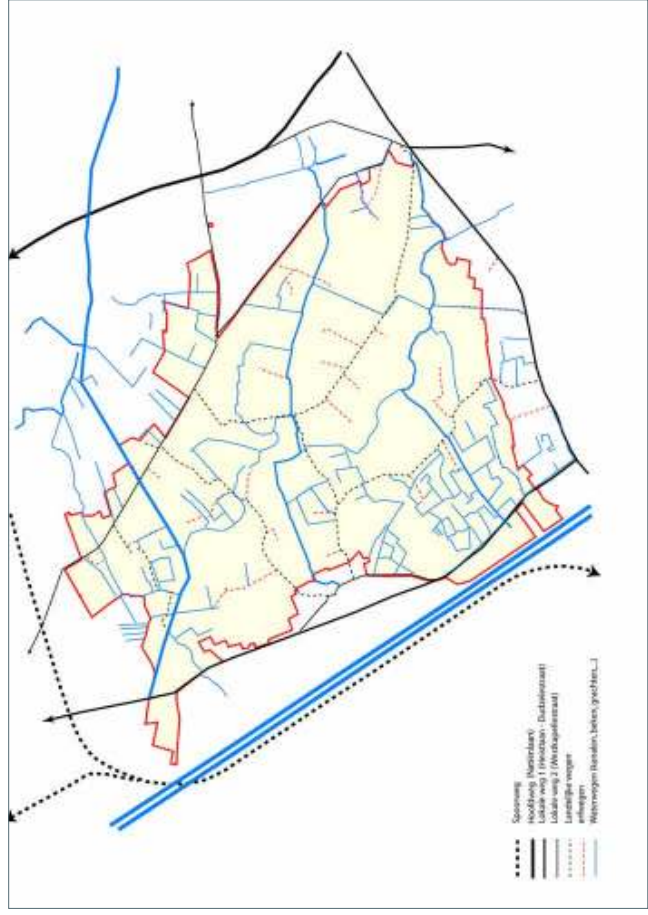
Kaart : bestaande lijninfrastructuur, bron GRS

### 1.3. Bestaande nederzettingssstructuur

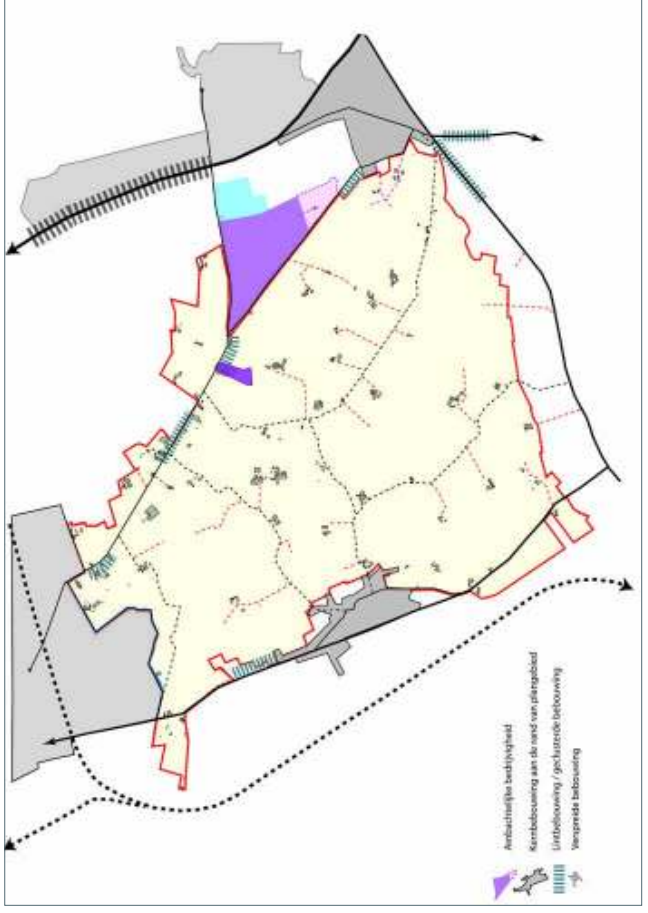
De bebouwde ruimte van de historische polder is in beperkte mate aanwezig en ondergeschikt aan de open ruimte. De bebouwde ruimte vormt een ongeordend verspreid patroon van zonevrije (in hoofdzaak woningen) en zone-eigen constructies (in hoofdzaak landbouwzeleis), zie verder.



Kaart : bestaande nederzettingssstructuur



Kaart : bestaande lijninfrastructuur



Kaart : bestaande nederzettingssstructuur in een ruimere omgeving



## 2. Analyse zonevrije bebouwing

### 2.1. Zonevrije bebouwing

De zonevrije woningen komen voor onder de vorm van verspreide bebouwing en enkele woonlinten.

Structurende woonlinten bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, meer bepaald aan de rand, maar maken er geen deel van uit:

- Ter hoogte van de Heistlaan, als noordelijke uitloper van de kern Ramskapelle
- Ter hoogte van de Dudzelestraat - Ooskerkestraat, als zuidwestelijke uitloper van de kern Westkapelle

Enkel ter hoogte van de Westkapellestraat komen enkele geclusterde bebouwingkorrels voor.

### 2.2. Zonevrije ambachtelijke activiteiten

Het plangebied kent 3 ambachtelijke zonevrije activiteiten, meer bepaald :

#### ■ SOS Eric, Heistlaan 272 (1)

Het bedrijf is gelegen langs de Heistlaan, aan het scheidingspunt met de Moerstraat, binnen een cluster van gebouwen en aanpalend aan het stedelijk kerngebied van Heist.

Het bedrijf is een ontstoppings- en ruimingdienst. De activiteiten ter plaatse omvatten in hoofdzaak opslag, voor stalling van bedrijfswagens en bedrijfsmaterieel. De opslagplaats wordt enkel gebruikt om de bedrijfsmaterialen te stallen, dit om vandalisme te vermijden. Er wordt ter plaatse dus geen arbeid meer uitgevoerd. Het bedrijf heeft uitgebreid naar Zeebrugge.

Vergunningsbestand :

- Er zijn geen goedgekeurde bouwvergunningen teruggevonden, het gebouw wordt geacht vergund te zijn. Het gebouw staat ingeschreven in het kadaster als huis, toestand voor 1962.
- Weigering bouwvergunning :
  - BV 1984/202, Dobbelaere Eric (d.d. 17/12/1984)
- Bouwen van een opslagplaats voor materiaal en bedrijfswagens.
- Het bedrijf beschikt over 2 milieuvergunningen.



Kaart : situering zonevrije bebouwing



Kaart : grondplan SOS Eric (verschaald)



Foto : BVBA Lucker Bouw

#### ■ BVBA Lucker Bouw, Ramskapellestraat 151 (2)

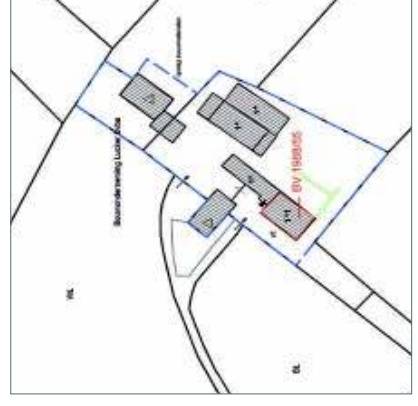
Het bedrijf is gelegen ter hoogte van de landelijke dorpskern Ramskapelle. Het ligt diep ingeplant en is daardoor vrij geïsoleerd in het landschap.

Het bedrijf is een bouwonderneming, gevestigd in een voormalig landbouwbedrijf. Het bedrijf werd opgericht in 1995, is kleinschalig en stelt een 4-tal mensen te werk. De bedrijfsgebouwen zijn enkel van toepassing voor het stapelen van materiaal en voertuigen.

De bestaande bedrijfsgebouwen zijn echter technisch en economisch niet geschikt. De bouwonderneming wenst geen uitbreiding naar bedrijfsoppervlakte, doch de mogelijkheid tot renovatie en/of herbouw, binnen het bestaande bouwareaal.

Vergunningsbestand :

- Gevestigd in een voormalig landbouwbedrijf
- BV 1986/166, Van de Sompele Stefaan, dd. 14/07/1986
- Bouwen kweekvarkensstal - niet gerealiseerd.
- BV 1988/55, Van de Sompele Stefaan, college 15/02/1988
- Bouwen van een bedrijfswooning via afbraak van bestaande bebouwing



Kaart : grondplan BVBA Lucker Bouw (verschaald)

**■ Auto's Lierman, Westkapellestraat 400 (3)**

Het bedrijf ligt in de onmiddellijk omgeving van het ambachtelijk bedrijventerrein 't Walleetje.

De bedrijfsactiviteiten omvatten de verkoop van tweedehandswagens en onderdelen, verhuur van takel-diensten en schroefverwerking. Op het terrein zelf zijn loodsen ontwikkeld die individueel verhuurd worden (zie ook beschrijving detailplan 1). Het is het enige bedrijf binnen het plangebied met een zekere omvang en waar nog effectief bedrijvigheid plaatsvindt.



Foto Auto's Lierman



Kaart : grondplan Auto's Lierman (verschaald)

**2.3. Zonevrije handel - horeca**

Het plangebied omvat 2 zonevrije horeca-activiteiten, meer bepaald :

**■ Hespokotje BVBA, Heistlaan 646 (4)**

Het restaurant Hespokotje is gelegen langsheen de Heistlaan, ten zuiden van de landelijke kern Ramskapelle. Het restaurant is kleinschalig en vrij geïsoleerd gelegen.

Vergunningstoestand :

- Er zijn geen bouwvergunningen voorhanden. Het gebouw is ingeschreven in het kadaster, van voor 1962. Het gebouw wordt dus geacht vergund te zijn.
- De horecazaak is in het gebouw aanwezig van voor 1984 (B.VI.Reg. 17/07/1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen). De oudste overeenkomst dat is teruggevonden dateert van 1 juni 1977. Het had



Foto 't Hespokotje



Kaart : grondplan 't Hespokotje (verschaald)

betrekking op een handelshuis met bestemming van herberg met bijgebouwen, toen gekend onder de naam 'De Bijeenkomst'. Een overzicht van de verschillende huurovereenkomsten, chronologisch vanaf 1977, is in de bijlage terug te vinden.

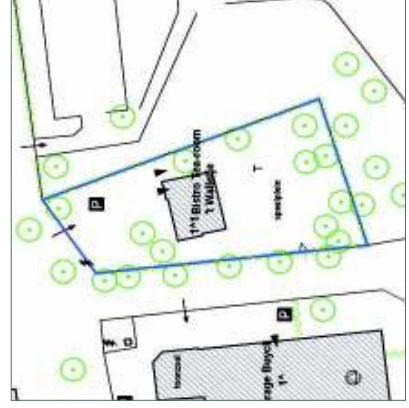
Conclusie : zowel het gebouw, alsook de activiteit, kunnen als behoorlijk vergund worden beschouwd.

milieuvergunning :

- 05/06/1998 : Melding derde klasse tot uitbaten propaangastank 1600 liter



Foto 't Walleetje



Kaart : grondplan 't Walleetje (verschaald)

**■ Brasserie Tearoom 't Walleetje (5)**

Het restaurant is gelegen ter hoogte van de Westkapellestraat, ingesloten tussen het bedrijventerrein 't Walleetje en de parkbegraafplaats nabij de kern van Westkapelle. De brasserie heeft uitbreidingsbehoeften en wordt bijgevolg opgenomen in een specifiek detailplan, zie gedetailleerde beschrijving detailplan 2.

**2.4 Zonevrije openbare gebouwen**

Niet van toepassing.

**2.5 Bestaande zonevrije toeristisch - recreatieve bedrijven**

Het plangebied kent 1 paardenmanege (stal Oostenhem) en een vakantiehoeve (hoevetoeiseme). Deze activiteiten zijn nauw verwant met de agrarische activiteiten, zie 3.2.

**2.6 Bestaande dienstverlenende activiteiten**

Het plangebied kent één dienstverlenende activiteit, nl. het kinderdagverblijf Pim-Pam-Poenkje (6). Het bevindt zich aan de rand van het plangebied, ter hoogte van het kerngebied van Westkapelle. De gebouwen zijn afkomstig van een voormalig landbouwbedrijf. Het kinderdagverblijf plant geen grootschalige uitbreiding, maar wil beperkte renovatiewerken uitvoeren i.f.v. functionele verbeteringen binnen het bestaande bouwvolume, evenals het integreren van een woonfunctie.

Vergunningsbestand :

- Er zijn geen goedgekeurde bouwvergunningen teruggevonden, inschrijving als huis in het kadaster dateert van voor 1962. Het gebouw wordt bijgevolg beschouwd als behoorlijk vergund geacht.
- BV 1989/981, Bonte D. Ombouwen schuur als woning - stopgezet.
- BV 1991/127, Bonte D. Verbouwen en/of uitbreiden ééngezinwoning - stopgezet.
- BV 1993/227, Van Marcke de Lummen. Verbouwen en/of uitbreiden ééngezinwoning - Weigering d.d. 21/02/1994.
- BV 2001/65, Bonte - D'Hoedt. Dichtmaken bestaande landbouwloods voor landbouwmachine - stopgezet.

### 3. Analyse zone-eigen bebouwing

#### 3.1. Bestaande landbouwbedrijven

Het plangebied kent nog heel wat actieve landbouwbedrijven, waarvan één tuinbouwbedrijf, nl. een serreglasbedrijf ter hoogte van de Westkapellestraat.

Het aantal landbouwbedrijven zal op korte en middellange termijn afnemen. Uit een enquêtebevraging bij de opmaak van het GRS bleek immers dat heel wat bedrijven zich niet gegarandeerd zagen van een opvolger.

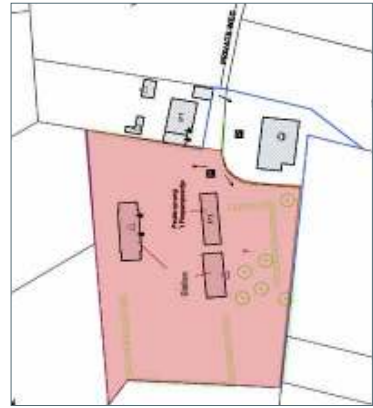
#### 3.1 Bestaande toeristisch - recreatieve activiteiten, verwant met landbouwactiviteiten

##### ■ Vakantiehoeve 'Knotwilgenhoeve'

De vakantiehoeve situeert zich ter hoogte van de landelijke dorpskern Ramskapelle, ter hoogte van de Ramskapellestraat. De hoeve is nog een actief landbouwbedrijf waar een 4-tal kamers worden aangebo-  
den.



Foto Pim-Pam-Poenije



Kaart : grondplan Pim-Pam-Poenije



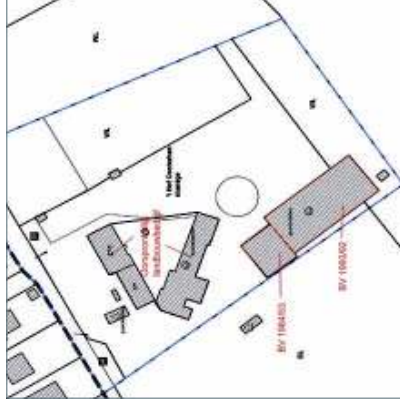
Foto Vakantiehoeve 'Knotwilgenhoeve'

##### ■ Stal Oostenhem, Westkapellestraat 198

De manege bevindt zich aan de rand van het plangebied, ter hoogte van de zuidelijke kernafwerking van dorpskern Helst. Dit gegeven wordt niet als zonnevriendelijk aanschouwd, maar als eigen aan de agrarische bestemming van het gebied. Deze manege werd opgericht binnen een bestaand landbouwgebouw en wordt aldus geacht vergund te zijn.

Vergunningstoestand.

- BV 1983/110, Ryckaert Eugène dd. 08/09/1983  
Bouwen van een opslagplaats voor hooi en stro
- BV 1984/53, Ryckaert Eugène, dd. 19/04/1984  
(vervangt 1983/110)  
Bouwen van een opslagplaats voor landbouwproducten
- BV 1993/92 Ryckaert Michel, college 24/05/1993  
Bouwen van een loopplaats voor paarden
- BV 1995/63, Ryckaert Michel, stopgezet  
Aanpassingswerken aan loods
- Milieuvergunning 2° klasse : 04/10/1993 -  
04/10/2013 voor o.a. het uitbaten van een manege met o.a. het stallen van maximaal 30 paarden.



Kaart : grondplan stal Oostenhem



Foto stal Oostenhem



## 4. Toekomstige ruimtevragen

### 4.1. Kampeerautoterrein (7)

Een voormalig landbouwbedrijf heeft een vraag ingediend om op kleinschalige basis een mobilhomeparking te starten, in combinatie met plattegrondstoerisme. De hoeve bevindt zich ter hoogte van de Westkapellestraat, binnen een cluster van bestaande, in hoofdzaak landbouwgebouwen en palend aan het stedelijk gegeven van Heist.

#### Vergunningstoestand :

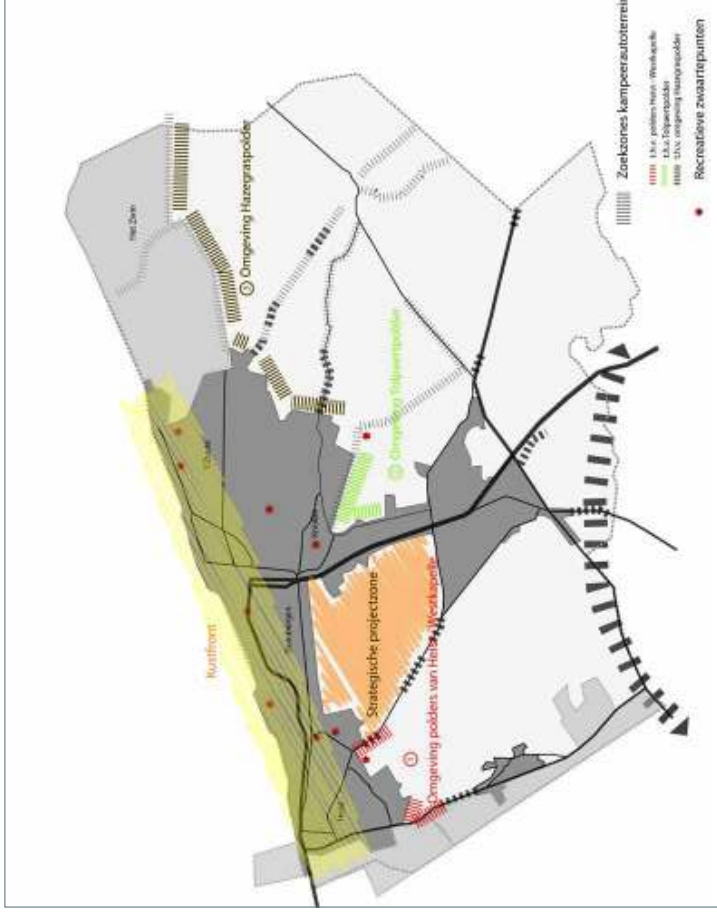
- De inrichting is momenteel vergund als een dieren - gemengd bedrijf (een varkens - en rundveehouderij). De landbouwactiviteiten zijn momenteel stopgezet.



Foto : voormalig landbouwbedrijf met aanvraag mobilhomeparking

Het gemeentebestuur moedigt de vraag om een kleinschalige mobilhomeparking op dergelijke locatie aan omwille van de volgende redenen :

- Het gebrek aan plaatsen.
- Overnachtingen in motorhomes of kampeerwagens zijn maar op enkele plaatsen vrij toegelaten aan de Kust. Dit is zo in Bredene (bij het sportcentrum), Middelerke - Westende (enkele parkeerplaatsen), in Oostende (randparking Maria Hendrikaplein en provinciedomein Raversijde) en Zeebrugge (Baron de Maerlaan). Voor het overige gedeelte is men toegewezen op beschikbare plaatsen op campings. In Nieuwpoort zijn recentelijk (2008) initiatieven genomen in een parking met ongeveer 30 plaatsen (De Zwerfer).
- Ook op het grondgebied van Knokke-Heist zijn overnachtingen momenteel enkel mogelijk op de



Kaart : zoekzones kampeerautoterrein



Kaart : Situering habitat, vogelrichtlijngebied, duimendecreet, VEN-gebieden

campings. De campings beschikken echter over onvoldoende plaatsen waardoor in hoogdagen de mobilhome-wagens op het openbaar domein staan geparkeerd, o.a. in de buurt van het Casino en ter hoogte van de meer kwetsbare zones, zoals

ter hoogte van het vogelpark in het Zwin wordt er illegaal overnacht. De capaciteit op de bestaande campings laat een bijkomende plaats voor een mobilhomeparking momenteel niet toe.

Er is bijgevolg een zeer grote behoefte aan bijkomende locaties.

- Naast een plaats waar de wagens kunnen opgesteld worden, is er tevens nood aan een plaats waar de chemische toiletten kunnen gereinigd worden en vers water kan worden ingeslaan.
- Door de mogelijkheid te voorzien van alternatieve locaties wordt dit gegeven gekanaliseerd en wordt er op relatief korte termijn aan een oplossing gewerkt.
- De locatie op zich is te verantwoorden (zie verder), alsook de ruimtevraag.

Bij het detecteren van geschikte zoeklocaties is de ligging aan de rand van het stedelijk gebied - korte bereikbaarheid naar het zeegebouwen belangrijk. Op basis hiervan worden drie zoekzones, aanpalend aan het stedelijk gebied, gedetecteerd, nl.

- omgeving polders Heist - Westkapelle
- omgeving Tolpaerpolder
- omgeving Hazegraspolder

#### Omgeving Hazegraspolder

Dit gebied komt het minst in aanmerking als zoekzone, getoet op de ligging binnen :

- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- biologische waarderingskaart
- duimendecreet
- kwetsbaarheid van het landschap : relictzone en beschermd landschap
- ruimtelijke inpasbaarheid.

Enkel de randzones ter hoogte van de polders Heist - Westkapelle en Tolpaerpolder komen in aanmerking.

De zoekzone ter hoogte van de polders Heist-Westkapelle krijgt hierbij de voorkeur getoet op de volgende aspecten :

- last geen waardevolle natuurlijke gebieden aan : geen ligging in of nabij habitat, vogelrichtlijngebied, duimendecreet, VEN, biologische waarderingskaart.
  - Sluit het dichtst aan bij het stedelijk gegeven (in dit geval Heist), in directe nabijheid van het zee- en strandgebouwen.
  - Bevindt zich in de, volgens het GRS, entiteit 'het polderfront', waar het gemeentelijk beleid zich op het volgende richt :
- Richtingsgevend gedeelte, p. 93 'Randafwerking bebouwd gebied - open ruimte: tweezijdig karakter van het polderfront'. De eigenheid van de 3 componenten 'kust - polderfront - polders' dient behouden en versterkt te worden :



- de stedelijke kustzone verder verdichten en uitbouwen
- het open polderlandschap open houden
- het overgangsbied tussen beide voorgaande, het polderfront, verweven met de bestaande stedelijke en recreatieve functies uit de kustzone.

De vooropgestelde locatie binnen het rnp is ruimtelijk te verantwoorden gelet op :

- ligging in de voorkurszoekzone, nl. omgeving polders Heist-Westkapelle.
- Compacte ruimte-inname :
- sluit aan bij een bestaande hoeve, geen bijkomende bebouwen / constructies noodzakelijk.
- ligt binnen een ingesloten spie tussen de Westkapellestraat - woonwijk Oostwinkel - verkaveling Heulebrug
- Interactie met andere recreatieve polen / zwaartepunten : de fokkerij - paardenmanege, het recreatief gegeven rond Laguna-beach (tennis - surfing), de ligging nabij het strategisch projectgebied.
- Zeer goede bereikbaarheid : onmiddellijk te enten op de Westkapellestraat, een uitgeruste lokale ontsluitingsweg (type 2) dat uitmondt in de Natienlaan.

Binnen het rnp werden bijkomende ruimtelijke bepalingen en randvoorwaarden opgelegd :

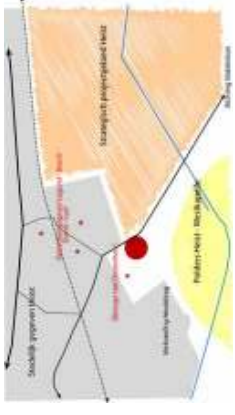
- de mobilhomeparking dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de reeds bestaande gebouwen.
- de mobilhomeparking is beperkt in grootte : max. 20 mobilhomes kunnen gelijktijdig gestationeerd worden, met een max. totale terreinoppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>.
- geen bijkomende bebouwing
- de mobilhomeparking dient landschappelijk te worden geïntegreerd.
- de mobilhomeparking is beperkt in tijd
- noodzakelijke verhandingen zijn beperkt in grootte en dienen te bestaan uit waterdooftende materialen (bv. grasdallen).
- enkel een functionele verbouwing van de bestaande bebouwing, met een max. uitbreiding van 5%. Het voorzien van een sanitair blok is hierbij toegelaten maar beperkt in oppervlakte en geïntegreerd in de bestaande gebouwen.



Kaart : biologische waarderingskaart Krokke-heist



Kaart : luchtfoto van vooropgestelde locatie binnen het GRUP



#### 4.2. Vakantiehuis voor mindervaliden (8)

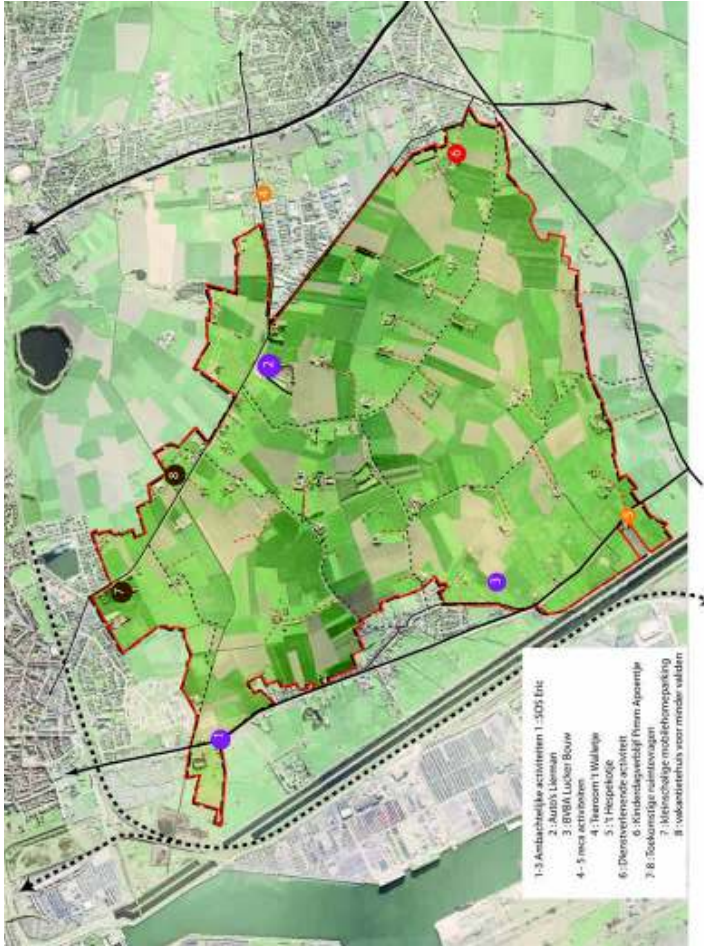
Ter hoogte van de Westkapellestraat, palend aan het randstedelijk stadslandschap West, bevindt zich een, als vakantiehuis voor jongeren - vergunde ééngeslinswoning. De wens bestaat erin om op termijn de activiteiten terug op starten, waarbij beperkte uitbreidingen noodzakelijk zijn.

##### Vergunningstoestand :

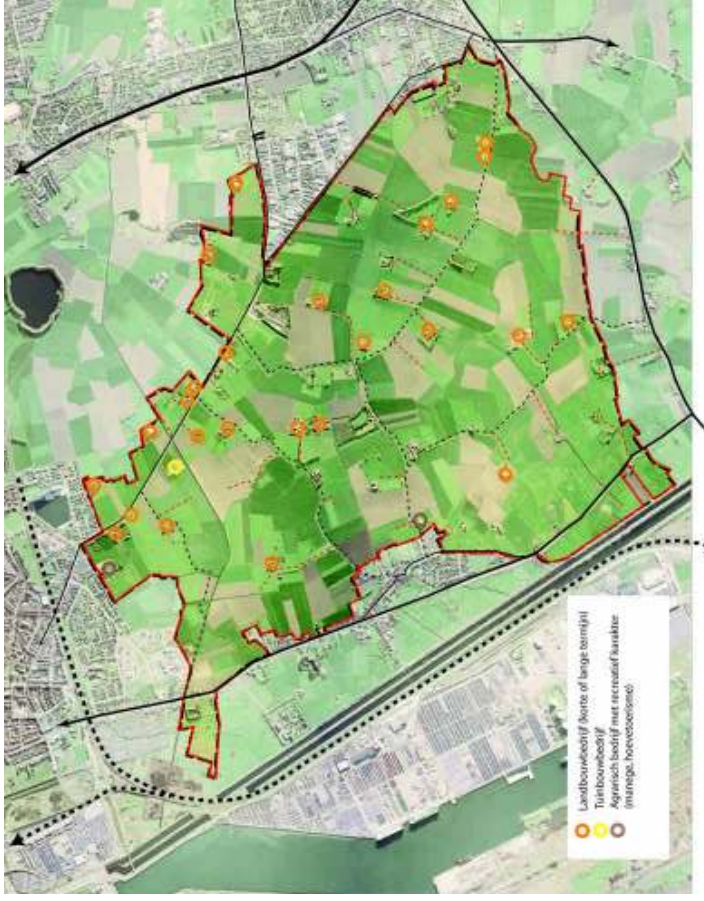
- 03/09/1990 : verbouwen van een vakantiehuis voor jongeren, 'Home Louis Mertens'
- 23/12/2005 : Aanvraag aangaande van BVBA IDPR tot verbouwen van vakantiehuis



Foto : woning met aanvraag vakantiehuis voor mindervaliden



Kaart : Situering zonevreemde activiteiten



Kaart : Situering aan het landbouwgebied zone-eigen activiteiten



## Visie en beleidskader zonevrije constructies

### 1. Stap 1 : zie plan van aanpak

### 2. Stap 2 : Opstellen van een gebiedsvisie - stap 3 : differentiatie van numerieke bepalingen

#### 2.1. Gebiedsgerichte vertaling binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

##### 2.1.1. Algemene gebiedsvisie, richtinggevend gedeelte, pag. 97-98

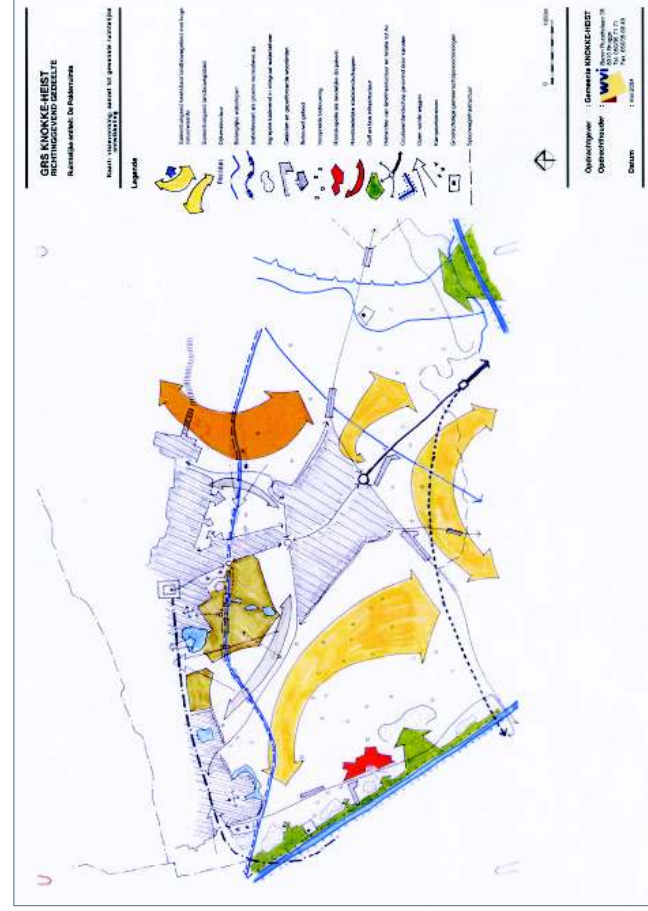
Het plangebied wordt binnen de gewenste structuur aangeduid als een entiteit met een uitgesproken open agrarisch karakter, waarbij de dichtheid aan verspreide bebouwing zeer gering is.

Er dienen extra inspanningen geleverd te worden voor de landschappelijke inkleiding van de bebouwing binnen het poldergebied waarbij verdere ontwikkeling dient te worden tegengegaan. Binnen het GRS worden woonlinten geselecteerd vnl. gevormd rond Ramskapelle, nl. langsheen de Heistlaan en de Sasstraat en uitlopers rond Westkapelle, nl. de Hoekstraat, de Sluisstraat en Dudzelestraat. Voor deze geselecteerde woonlinten, geselecteerd als woon - activiteitconcentraties dienen ruimtelijke uitvoeringsplannen te worden opgemaakt. Deze woonlinten hebben echter geen betrekking op het plangebied, maar maken deel uit van andere uitvoeringsplannen, nl. BPA Sasstraat (reeds goedgekeurd) en de rups die in een latere fase nog dienen opgestart te worden.

Het poldergebied dient het karakter van drager voor de grondgebonden landbouw te behouden en te versterken. Het vlakke open karakter met zicht tot aan de bomenrijen (coulissen) langs de kanalen dient behouden te worden.

#### Vertaald naar het plangebied

Er wordt een gedifferentieerd beleid uitgewerkt voor de zonevrije constructies, naargelang de specifieke ligging binnen het plangebied. Hierbij worden de bepalingen binnen het GRS gebiedsgericht verfijnd. Uitgangspunt is dat elke zonevrije constructie kan blijven behouden en kan functioneren binnen zijn huidige context. De constructies gelegen ten westen van



Kaart : Gewenste ruimtelijke structuur van de polderruimte, cf. GRS

de Heistlaan, in het GRS specifiek geselecteerd als landbouwgebied met cultuurhistorische waarde, krijgen stringenter bepalingen. Constructies palend aan de kern of in relatie met een toeristische - recreatieve netwerk of randstedelijk stadslandschap krijgen specifieke bepalingen. Ruimtelijke randvoorwaarden afgeleid op natuur, landbouw, waardevol patrimonium, recreatieve netwerken,... worden toegelicht in stap 4, worden gekoppeld aan de stedenbouwkundige voorschriften en dienen telkens getoetst te worden op het niveau van de stedenbouwkundige aanvraag.

#### Vertaling naar het plangebied :

- Uitbreiding van de woningen met 100% en max. bruto-bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>.
- Uitbreiding van max. 20% met een max. van 700 m<sup>3</sup> bruto - bouwvolume voor de geïsoleerde woningen ten westen van de Heistlaan.

Kanttekening : Een gedeelte van de weilanden ten oosten van de Heistlaan werden in het GRS eveneens opgenomen binnen landbouwgebied met cultuurhistorische waarde. Na specifieke toetsing op perceelsniveau (zie onderliggende kaart) blijken er geen gebouwen centraal binnen deze gronden te liggen, maar enkel aan de rand ervan. Bijgevolg zijn voor deze gebouwen de modaliteiten van 100% en 1000m<sup>3</sup> van toepassing.



Kaart : uitrinkel biologische waarderingskaart voor de gronden ten oosten van de Heistlaan (aangepast naar recente omvorming naar akkerbouw)

- Functiewijziging is enkel mogelijk naar een grondgebonden landbouwfunctie.
- Plattelandsbouw / toeristische logies is enkel toegelaten voor de gebouwen die aangeduid zijn als architecturaal waardevol patrimonium.
- In nevenbestemming zijn enkel kantoor- of dienstfunctie toegelaten.
- Nieuwe ontwikkelingen : ter hoogte van het randstedelijk stadslandschap west.

Ter hoogte van de Westkapellestraat bevindt zich een woning, dat in het verleden vergund is als vakantiehuis voor jongeren. Het gebouw is vrij diep ingeplant, paalt aan de Isabellastraat en ligt in het randstedelijk stadslandschap west. Het betreft een gestaande ééngezinswoning, doch gezien het gebouw vergund is als vakantiehuis voor jongeren is een verdere bestemming in die richting verantwoord. Het is echter niet opportuun om zomaar een 'jongerenhotel' in te planten, de bestemming dient bijgevolg te kaderen in de verzorgende sector, nl. als 'centrum voor mindervaliden'. Een beperkte uitbreiding van 10% is hierbij verantwoord, gelet op de ligging binnen het randstedelijk stadslandschap waar op termijn heel

#### 2.1.2. Sectorale visie, opgesplitst naar zonevrije woningen en activiteiten

##### ■ Zonevrije woningen

##### Beleidskader binnen het structuurplan

- Het beleid steunt voor het grootste gedeelte op de regelgeving op Vlaams niveau, cf. het decreet van 18/05/1999 en latere wijzigingen en wordt verder gebiedsgericht verfijnd. Naar uitbreiding wordt een onderscheid gemaakt naargelang de specifieke ligging. Een beperking van max. 20% voor de zonevrije woningen binnen landbouwgebied met cultuurhistorische waarde.
- Functiewijziging is in principe niet toegelaten, behoudens binnen cultuurhistorisch patrimonium - merkwaaarde gebouwen en m.u.v. omschakeling naar grondgebonden landbouwactiviteiten binnen leegstaande of stopgezette landbouwgebouwen.
- Bij de inrichting van de randstedelijke stadslandschap kunnen nieuwe ontwikkelingen op termijn bekeken worden, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht.

wat recreatieve activiteiten zullen worden neergeplant.

#### ■ Nabestemming landbouwbedrijven

##### Beleid binnen het structuurplan :

Volgende nabestemmingen zijn mogelijk :

- Algemeen :
- Eengezinswoningen
- Laagdynamisch toeristisch attractiepunt, in combinatie met het wonen
- Agrarisch - recreatief verwante bedrijven (bv. manege, kinderboerderij, dierenasiel,...) : binnen de ruimtelijke draagkracht en enkel mogelijk indien aansluitend bij toeristische route en aansluitend bij bestaande bebouwing
- Plattelandsoerisme : volgens de modaliteiten van het PRS
- Functiewijziging die louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen binnen de bestaande volumes.

##### Vertaling naar het plangebied :

- nabestemming :
- Eengezinswoningen
- Kleinschalige mobiliteitsparking of kampeer-autoterrain t.h.v. een architecturaal waardevolle hoeve, palend aan het stedelijk kerngebied van Heist, als laagdynamisch toeristisch attractiepunt.
- Agrarisch - recreatief verwante bedrijven (bv. manege, kinderboerderij) : binnen de ruimtelijke draagkracht en enkel mogelijk indien aansluitend bij toeristische route en aansluitend bij bestaande bebouwing. Een dierenasiel wordt hier niet toegelaten, daar de gemeente reeds over specifieke plannen beschikt betreffende het inplanten van een dierenasiel.
- Plattelandsoerisme in architecturaal waardevol patrimonium (zie layer patrimonium), specifiek aangeduid op bestemmingsplan.
- Opslag

#### ■ Bestaande ambachtelijke bedrijvigheid

##### Beleid binnen het structuurplan (R.D. pag 50 - 51) : de polderruimte, pag. 125)

- Categorie 1,2 of 4 (geen, beperkte of ruimere uitbreidingsmogelijkheden) voor bedrijven binnen een woon-activiteitconcentratie of aanpalend aan woongebied
- categorie 1 (geen uitbreiding) voor de resterende bedrijven die geïsoleerd liggen in de open ruimte.

##### Vertaling naar het plangebied :

Het plangebied kent in totaal 3 ambachtelijke activiteiten, waarvan 1 activiteit geïsoleerd (bouwaanne-mer) en 2 bedrijven aanpalend aan de kern. (SOS Patrick en autobedrijf Lierman). Gelet op het feit dat de hoofdactiviteit voor SOS Patrick verhuisd is en de activiteit beperkt is tot louter opslag, worden de activiteiten gelet op de niet volledig vergunde toestand, niet specifiek opgenomen binnen onderhavig plan. Het autobedrijf Lierman, dat paalt aan het kerngebied van Westkapelle, krijgt ruimere uitbreidingsmogelijkheden en wordt bijgevolg verder verwijnd in een detailplan.

#### ■ Bestaande horeca-activiteiten

##### Beleid binnen het structuurplan (R.D. pag 50 - 51) : de polderruimte, pag. 125)

- Bestaande activiteiten kunnen bestendig worden, uitbreiding is enkel toegelaten afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht en indien aanpalend aan kern of woon - activiteitenconcentratie.

##### Vertaling naar het plangebied :

Het plangebied kent 2 horecabedrijven, waarvan 1 geïsoleerd ('t Hespokotte) en 1 aan de rand van de kern (Brasserie 't Walleje). Cf. de bepalingen binnen het GRS is enkel functionele uitbreiding mogelijk voor 't Hespokotte, Brasserie 't Walleje krijgt ruimere uitbreidingsmogelijkheden (palend aan een kern) en wordt bijgevolg verwijnd in een detailplan.

#### ■ Bestaande dienstverlenende activiteiten

##### Beleid binnen het structuurplan (R.D. pag 50 - 51) : de polderruimte, pag. 125)

- Voor dienstverlenende activiteiten werd er binnen het GRS niet echt een specifiek beleidskader uitgewerkt. We dienen ons te richten naar het beleidskader die voor zonevrije ambachtelijke activiteiten en horeca-activiteiten werd uitgewerkt (zie hoger).
  - Voor activiteiten in de polderruimte is uitbreiding enkel mogelijk indien aanpalend aan de kern of woon - activiteitenconcentratie.
  - Voor activiteiten binnen een randstedelijk stadslandschap kunnen, bij verdere invulling van deze landschappen, op termijn herbekeken worden.
- Vertaling naar het plangebied :**
- Het plangebied kent 1 dienstverlenende activiteit, nl. een kinderdagverblijf. Het kinderdagverblijf

paalt aan de kern van Westkapelle. Enkel functionele uitbreidingen worden mogelijk gemaakt, wegens geen concrete grootschalige uitbreidingsbehoeften.



### 3. Stap 4 : onderscheiden ruimtelijke afwegingscriteria

Binnen het grondgebied van Knokke-Heist is gezocht naar ruimtelijke bepalende randvoorwaarden voor zonevreeemde constructies in hun onmiddellijke omgeving. Dit teneinde de ruimtelijke impact te kunnen inschatten, het ruimtebeslag, de mate waarin de schaal van de constructie concordeert met de schaal van de omgeving en de impact van mogelijke functies. Zo is het best mogelijk dat de numerieke bepalingen een bepaald volume toelaten, maar dat omgevingsfactoren verdere beperkingen opleggen.

Binnen onderhavig RUP zijn er 5 ruimtelijke afwegingscriteria of 'layers' onderscheiden :

#### 3.1. Aspect water

Het is belangrijk om de impact op het omgevende oppervlaktewater in te schatten. Naar aanleiding van een stedenbouwkundige aanvraag kan de stedenbouwkundige ambtenaar een inrichtingsplan vragen en hierbij een opwaardering, bewerkstellingen van grachten en poelen (i.v. afwatering, fauna, flora). Deze details kunnen de landschapskarakteristieken versterken en het milieu verbeteren. Het al dan niet gelegen zijn in een overstromingsgebieden is een belangrijk gegeven naar verdere ontwikkelingen toe. De impact van het watergeven kan ook van belang zijn bij de inplanting van eventuele IBAs (individuele waterzuiveringsinstallaties), de type beplanting en de afstanden van bebouwing tot grachten en/of waterlopen.

Volgende bepalingen zijn van belang met betrekking tot het plangebied :

- Er bevinden zich binnen het plangebied enkele natuurlijke of actuele overstromingsgebieden, cfr. de inventaris die is opgesteld door AMINAL, Afdeling Water en AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning (zie ROG-2006 kaarten (recent overstrombare gebieden)). Deze situeren zich hoofdzakelijk ten zuiden van de kern van Ramskapelle, ter hoogte van de religieuze graslanden 'de Palingpotweiden'.
- Binnen of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden er zich bevaarbare en onbevaarbare waterlopen van 1ste, 2e en 3de categorie.
- De waterwegen (bevaarbare waterlopen) en dijken worden beheerd door de Administratie Waterwegen en Zeewezen (AWZ). Het Leopoldkanaal is een bevaarbare waterloop.

De onbevaarbare waterlopen van eerste categorie worden steeds beheerd door AMINAL afdeling Water.

De Isabellavaart vormt een onbevaarbare waterloop 1e categorie, alles wordt via deze vaart (samen met de Zwimnevaart) momenteel naar het Leopoldkanaal gevoerd.

- De provincie of De Polder of Wateren beheren de onbevaarbare waterlopen van tweede en/of derde categorie en de gemeenten deze van derde categorie (indien niet beheerd door Polder of Wateren). Bij uitvoering van werken aan onbevaarbare waterlopen van 2e of 3e categorie dient er een machtiging van de bestendige deputatie te zijn.
- Bij bouwen of verbouwen langs onbevaarbare waterlopen van 2e of 3e categorie dient er advies gevraagd te worden aan de PTD waterlopen en aan het polderbestuur en dient de vergunningverlenende overheid de watertoets uit te voeren cfr. het decretaal integraal waterbeleid van 18 juli 2003.
- Langs weerszijden van de onbevaarbare waterlopen ligt er een erfdienstbaarheidzone van 5m vanaf de oeverrand om onderhoudswerkzaamheden aan de waterloop uit te kunnen voeren. Dit betekent dat er binnen deze zone geen enkele bebouwing noch aanplanting wordt toegestaan (wet op onbevaarbare waterlopen van 28.12.1967).
- Binnen het plangebied is er een grote dichtheid aan ontwateringsgrachten.



Layer water



Situering waterlopen



Situering watervlakken, veedrinkpoeien



Situering overstromingsgebieden

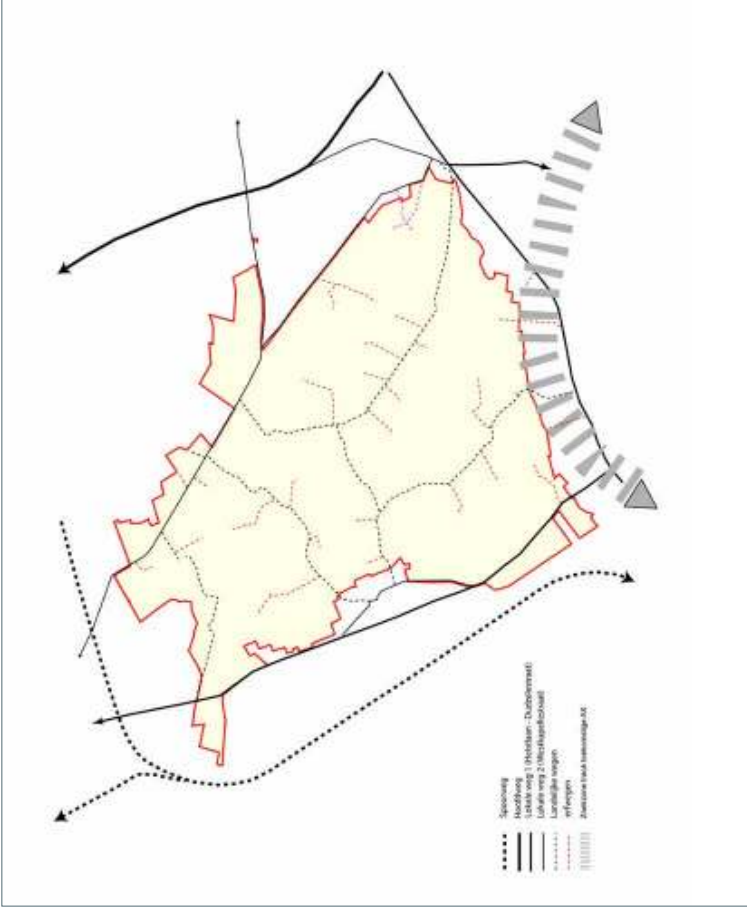
### 3.2. Aspect lijninfrastructuren

De bereikbaarheid van de site ( in hoofdzaak belangrijk i.f.v. ontwikkelingsperspectieven van vooral ambachtelijke bedrijvigheid – bereikbaarheid met bv. vrachtwagens) en de zichtlocatie welke door grotere infrastructuren worden bewerkstelligd zijn uitermate belangrijk teneinde verdere ontwikkelingen al dan niet toe te laten. De verkeersimpact van nieuwe ontwikkelingen en de directe relatie tot het voorliggende wegennet (directe nabijheid van grotere infrastructuren) zijn belangrijke randvoorwaarden die dienen ingeschat te worden.

Voor wat betreft de toeristisch – recreatieve activiteiten binnen het gebied is het belangrijk dat deze bereikbaar zijn via (toeristisch – recreatieve) fietsverbindingen, paardenroutes,.... Hierbij verwijzen we naar de layer recreatie. (vb. hoevetberisme, maneges,....)

Volgende infrastructuren vormen de belangrijkste (boven)lokale verbindingswegen binnen het plangebied :

- De Heistlaan vormt een lokale weg type 1, binnen het GRS werd de suggestie geponoerd om de Heistlaan te upgraden naar een secundaire weg type 2, teneinde een verdelsscenario te kunnen vooropstellen met de Ronsseweg (primaair weg type1). De Ronsseweg dient dan in hoofdzaak het zwaar verkeer op zich te nemen, de Heistlaan het toeristisch - recreatief verkeer.
- De Westkapellestraat die het plangebied doorsnijdt en en de Kalvekeetijk vormen een lokale weg type 2.
- De overige wegen die het plangebied doorraderen zijn lokale landelijke wegen.



Layer lijninfrastructuur



Foto Heistlaan, lokale weg type 1



Foto Huisstraat, landelijke weg



Foto erfweg

### 3.3. Aspect patrimonium

Deze layer kadert binnen het behoud van de gemeentelijke eigenheid en het respect voor de historie van de gemeente. Het is belangrijk dat waardevol patrimonium niet zomaar wordt gesloopt en vervangen wordt door banale nieuwbouw.

Doelstelling is dan ook het maximaal behoud van het aanwezige waardevolle patrimonium na te streven en hieraan gekoppeld ruimere bestemmingsmogelijkheden te voorzien. Het aanduiden van het waardevol patrimonium is een lokaal erfgoedbeleid.

Volgend waardevol patrimonium is terug te vinden binnen het plangebied :

#### ■ Beschermde monumenten : niet van toepassing

#### ■ Waardevolle en beeldbepalende gebouwen (veelal hoeves) :

Op basis van de vastgestelde inventaris 'bouwkundig erfgoed', deelgemeente Knokke (14/09/2009)

- 1. 'Jacobinessenhoeve', Westkapellestraat nr. 261
- 2. 'Groot Pronkenburg', historische hoeve, Fonteinestraat nr. 124
- 3. Historische hoeve, historische hoeve van het langgestrekte type, Fonteinestraat nr. 232
- 4. Hoeve met schuur, Heistlaan nr. 341
- 5. Hoeve, Jonckheerstraat nr. 131
- 6. 'Blauwe Duivekete', historische hoeve, Speelmanstraat nr. 45
- 7. Achterin gelegen hoeve, hoeve met losse bestanddelen, Waterstraat nr. 8
- 8. villa, Westkapellestraat nr. 412

Op basis van eigen veldwerk, aan de hand van de volgende ruimtelijke criteria :

- gaaf bewaarde volumes
- pannen zadeldaken
- typerende opstelling en samenstelling/implanting van de gebouwen : bv. boerenhuis aansluitend bij het langgestrekte type, gesitueerd rond centraal erf
- 1. Voormalige hoeve, Westkapellestraat nr. 220
- 2. Herenhoeve, Westkapellestraat nr. 246
- 3. Bestaande manege, Westkapellestraat nr. 198
- 4. Hoeve, Jonckheerstraat nr. 44
- 5. Hoeve, Speelmanstraat nr. 150

De vaststelling van de inventaris heeft, vooral rechtsgevolgen voor het niet-beschermde waardevolle patrimonium. Volgende 5 wettelijke bepalingen worden hieraan gekoppeld :

- Het verkrijgen van een vergunning voor afbraak dient gekoppeld te worden aan een algemene onroerend erfgoedtoets, waarin de erfgoedwaarde wordt afgewogen.
- Een stedenbouwkundige vergunning is nodig om zonnepanelen en/of boilers op een plat of hellend dak te plaatsen.
- Nieuwe functies zijn mogelijk.
- Er kan afgeweken worden van de geldende normen inzake energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.
- De regel in de sociale woningbouw dat kosten voor renovatie slechts 80% kan bedragen van de prijs van nieuwbouw is hier niet geldig.



Layer : waardevol patrimonium



Foto 2 : 'Groot Pronkenburg'



Foto 4 : Hoeve met schuur



Foto 1 : 'Jacobinessenhoeve'



Foto 3 : historische hoeve





Foto 5 : hoeve

**Eigen veldwerk :**



Foto 1 : Voormalige hoeve



Foto 7 : achterin gelegen hoeve



Foto 2 : Herenhoeve



Foto 3 : Bestaande manege



Foto 4 : Knotwilgenhoeve



Foto 8 : woning t.h.v. Westkapellestraat



Foto 5 : Hoeve



### 3.4. Aspect recreatie

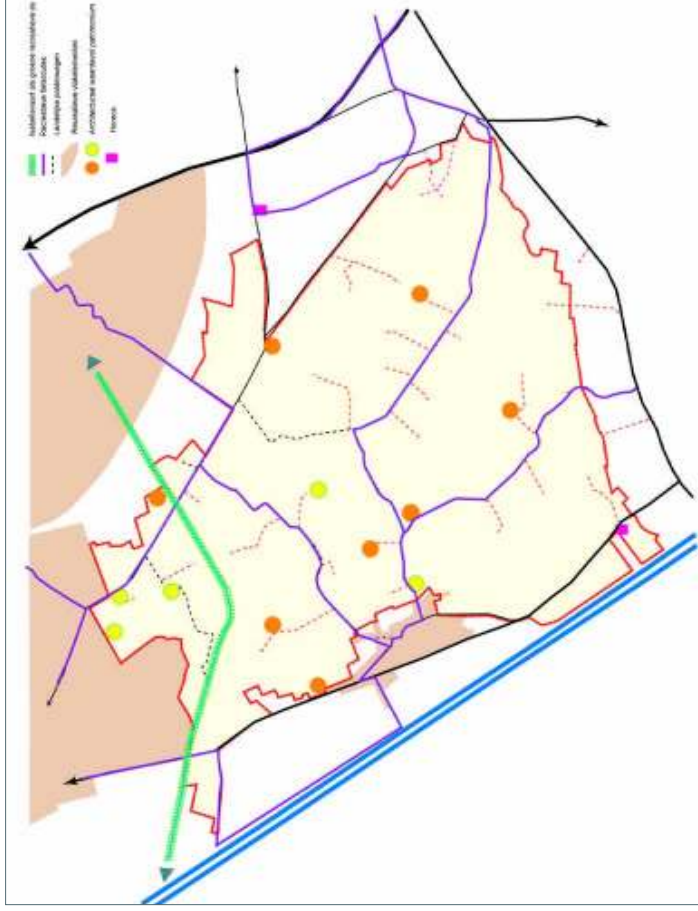
Binnen een kustgemeente is het toeristisch recreatieve gebeuren uitermate belangrijk. Naast het strand en de duinen heeft de achterliggende open ruimte ook toeristisch recreatieve potenties. Voor de bestaande en eventueel toekomstige recreatieve activiteiten is het belangrijk dat deze geënt zijn op een toeristisch -recreatief netwerk.

Het toeristisch - recreatief netwerk binnen het plangebied bestaat in hoofdzaak uit :

- Recreatieve assen :
  - De patrijke fiets - en wandelroutes die het gebied doorkruisen
  - Isabella-vaart als groene recreatieve as
  - Landelijke polderwegen
- Recreatieve vlakken :
  - Landelijk polderdorp Ramskapelle
  - Stedelijk kerngebied Heist, tevens gericht naar zee- en strandgebieden
  - Randstedelijk stadslandschap West dat op termijn een recreatieve invulling zal krijgen (hotel, golf,...)

Bestaande en nieuwe toeristisch recreatieve activiteiten binnen het plangebied dienen optimaal geënt worden op dit toeristisch netwerk.

- de twee horecavakken 't Hespelkotte en Teerombrasserie 't Wallelje
- de manege ter hoogte van het kerngebied van Heist (zone-eigen)
- Het waardevol patrimonium dat beperkt kan ingevuld worden voor plattelands-toerisme, ter valorisatie van het waardevolle erfgoed
- De kleinschalige mobiliteitsparking aan de rand van het stedelijk kerngebied van Heist, t.h.v. een hoeve aan de Westkapellestraat.



layer recreatie



Foto : Leopoldkanaal



Foto : landelijke dorpskern Ramskapelle



Foto : Isbellavaart



Foto : toekomstig in te vullen randstedelijk stadslandschap



Foto : horecavak 't Wallelje

### 3.5. Aspect landschaps- en natuurwaarden en kleine landschaps-elementen

Nieuwe architecturale en bouwkundige ingrepen dienen zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande natuurlijke en landschappelijke kenmerken van het poldergebied.

Binnen het open polderlandschap waar alles reeds van ver zichtbaar is, dient bijgevolg elke ingreep met de juiste gevoeligheid behandeld te worden. Door het verzorgen en juist detailleren van kleine landschaps-elementen (houtkanten, bomenrijen, heggen,...) kan het landschap een verdere verfijning krijgen. Het is belangrijk om uit te gaan van streekeigen beplanting en deze op de juiste wijze in te planten.

Het plangebied behoort tot de kustpolders, een complex van ontwateringskanalen, grachten en sloten, verspreide bebouwing, blokvormige kavels en omgrachte polderhoeven. De kleine dorpskern Ramskapelle is door zijn kleinschalig en landelijk karakter een min of meer gave poldermederzetting gebleven.

#### 3.5.1 Historiek versus huidige verschijningsvorm

Het plangebied behoort tot het, van oorsprong en nu grotendeels verdwenen, uitgebrakte, zeer open, nagelooeg boomloze, hoofdzakelijk uit nat, vaak zilt grasland. Een restant zijn de lage weiden van Ramskapelle of ook de palingpotweiden genoemd, waar een klein restant binnen het plangebied te vinden is ten zuiden van Ramskapelle.

Dit weilandcomplex was, voor de uitbreiding van de Zeebrugse haven, één van de belangrijkste watervogelgebieden ten noorden van Brugge. De Palingpotweiden zijn een overblijfsel van de Ramskapelse polder.

Het polderlandschap van de gemeente werd rond de 18de - 19de eeuw gekenmerkt door diverse vormen van beplanting : bomen, knobbomen, hoogstamboomgaarden, hagen en bosjes. In graslandcomplexen kwamen nauwelijks hagen of bomenrijen voor, deze waren vooral te vinden rond de akkers. De spreiding van deze landschapselementen gaf het toenmalige polderlandschap een eigen identiteit.

Vandaag de dag komen langs de hoofdwegen en bepaalde landelijke wegen en kanalen nog opgaande beplanting voor. Rond de boerderijen zijn de hoogstamboomgaarden grotendeels verdwenen of sterk uitgedund en vervallen. De hagen rond deze boom-

gaarden zijn dikwijls volledig verdwenen, evenals de polderbosjes.

De polders zijn vlak en laag gelegen : 3 à 4 meter boven de zeespiegel. In tegenstelling tot de recent ingepolderde gebieden t.h.v. bv. de hazegraspolders bij het Zwijn (dijkenlandschap) wordt de westelijke polderrijme gekenmerkt door een uitgesproken of matig inversierelief bestaande uit kreekruggen en kammen. De ruggen stemmen overeen met vroegere zandafzettingen, de kammen zijn het resultaat van de inzakkings van de kleiige gronden door zetting van de klei en samendrukking van eventueel onderliggende veenpakketten. Ondermeer door veenwinnig tijdens de Middeleeuwen is op bepaalde plaatsen een reliëfpatroon van depressies en ruggen ontstaan. Dit komt o.a. voor in de Lage weiden van Ramskapelle. Deze laaggelegene weiden worden soms opgehoogd.

#### 1. Reliëfrijke graslanden

Deze graslanden vallen in het landschap op door hun uitgesproken hoogteverschillen van 10 - 100 cm, waardoor er een patroon van droge en vochtige vegetaties ontstaat. Deze hoogteverschillen zijn het gevolg van graafwerken in het verleden bv. klei- en veenwinning. Op de hogere, droge delen vallen bij het niet intensief gebruikte reliëfrijke grasland, Kamgras en Veldgerst op, naast andere cultuurgraslandplanten.

In de lage vochtige delen groeit naargelang de milieuomstandigheden een bepaalde combinatie aan "moerassoorten". Langs sloten of nabij veedrinkputten kan veer de zode kapot trappen waardoor een typisch buiten-slenkenpatroon ontstaat met veel ecologische variatie op heel korte afstand.

Door intensivering van het graslandgebruik is het areaal van soortenrijke types ingekrompen.

#### 2. Akkers

Deze ecotopen nemen een groot deel van de ruimte in. Het zijn stukken land die worden bewerkt en ingezaaid of beplant met cultuurgewas dat jaarlijks wordt geoogst. Graslanden worden soms vervangen en gescheurd naar matsakker.

#### 3. Opgaande perceelsrandbegroeiing - kleine landschapselementen

Het plangebied is vrij open, maar wordt langs de weiden en hoesves veelal gekenmerkt door hagen en/of bomenrijen. De bomenrijen bestaan vooral uit Canadese populieren, evenals knobbomen van schietwilg is op sommige plaatsen te zien.

Deze vorm van perceelsrandbegroeiing heeft veel aan agro - economisch belang verloren, net als de hagen

van Slee- en éénstijlige meidoorn. Hier en daar komt veldlep en braam in de heggen voor.

#### 4. Sloten en kanalen

Sloten en kanalen vormen karakteristieke lijnvormige landschapselementen. Dichte netwerken worden vooral in het oostelijk gedeelte van de gemeente gevonden, nl. bij Ramskapelle.

Sloten met riet komt vooral in akkergebied. Ze kennen een sterk schommelend waterpeil en vallen periodiek droog, ontvangens soms aangereikt drainagewater en staan onder invloed van het landbouwgebied. Het riet wordt soms gemaaid.

In graslandgebieden komen lokaal min of meer verlannde sloten voor met dominantie van bv. Oeverzegge. Ter hoogte van de lage weiden van Ramskapelle komen deze in combinatie met Pijptorkruid, Waterorkruid, Groot moerassherm of Zwanebloem voor.

Klei en zandwinningssputten komen binnen het plangebied niet voor.

#### 5. Veedrinkputten en andere 'kleine' depressies

Veedrinkputten komen verspreid voor. Het zijn relatief ondiepe waterplassen met een beperkte diameter (10-15 m).

#### 3.5.2 Knelpunten naar landschap :

Er wordt vastgesteld dat de traditionele landschappen min of meer vervallen, zodat er langzaam aan wordt overgegaan naar een eenvormig landschap.

Als gevolg van moderne agrarische bedrijfsvoering hebben karakteristieke elementen uit het cultuurhistorisch landschap hun functie verloren. Hooftambomgaard, veedrinkputten, perceelsrandbegroeiing zijn lokaal verdwenen. Daardoor verdween ook het contrast tussen de halfgesloten landschapsentiteiten van de kreekruggen versus de meer open landschapsentiteiten van de poelgronden. Dit gegeven wordt bijkomend verder aangevat door lokale wijzigingen in het traditionele grondgebruik, nl. permanente graslanden, soms eeuwenoud, woorden opgehoogd, genivelleerd of gescheurd.

De eigenheid van het poldergebied wordt verder aangetast door vertuining, het historisch karakter van de landerijen wordt bij de herinrichting soms volledig genegeerd. Voorbeelden hiervan zijn tevens hoge afrasteringen, exotische beplanting en dieren.

Complexen met constante graslandpercelen, ongevoelmatig, al dan niet met microrelief van builen en fijnmazige ontwateringskanalen dienen, waar ze nog aanwezig zijn, te behouden, teneer aangezien deze

de laatste decennia in de Vlaamse kustpolders systematisch verdwenen zijn, o.a. ten gevolge van ruilverkavelingen of havenwerken van Zeebrugge.

De contrasten in bodemgebruik tussen laaggelegene gebiedsdelen en hogergelegen gronden dienen maximaal gevrijwaard te worden.

#### 3.5.3 Landschapsatlas

In de 'Atlas van de relicten van de traditionele landschappen (opgemaakt door de RUG o.l.v. Prof. Antrop) van de provincie West-Vlaanderen' worden relicten aangegeven die op oude kaardocumenten kenmerkend waren voor de landschappen en die op orthofoto's komen omstreeks 1990 nog morfologisch herkenbaar zijn, nog voldoende gaaf zijn om informatieve waarde te bezitten en een functionele of structurele samenhang vertonen. Hun typologie steunt op de ruimtelijke kenmerken van de relicten (punten, lijnen, vlakken). Zo worden relictzones, ankerplaatsen, puntrelicten en lijnrelicten geselecteerd.

Relicten van traditionele landschappen, gave landschapsrelicten, getuigen van structuren en elementen van landschappen uit het verleden die nog niet door grootschalige ingrepen van na de tweede Wereldoorlog zijn uitgewist.

Voor het plangebied, of in de onmiddellijke buurt ervan, worden de volgende elementen geselecteerd (zie kaart):

#### LIJNRELICHTEN :

- Het Leopoldskanaal

#### PUNTRILICTEN :

- 14 : Dorpskern Ramskapelle
- 15 : Grote Pronkenburghoeve
- 407 : Klein Pronkenburg

#### RELICTZONES :

- R30008 : Poldergebied Ramskapelle – Hoecke (ten zuiden van de Westkapellestraat)
- R30011 : Zwinpolders tussen Knokke-Heist en Damme (ten noorden van de Westkapellestraat)

Het decreet op erfgoedlandschappen, meer bepaald het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg

Het Vlaams Parlement keurde op woensdag 28 januari 2004 een ontwerpdecreet goed dat het mogelijk maakt erfgoedlandschappen af te bakenen en met de waarde ervan rekening te houden bij de ruimtelijke inrichting van Vlaanderen.

In het decreet van 1996 over landschapszorg werd een hoofdstuk ingevoegd over het behoud van erfgoedlandschappen. Volgens het ontwerpdecreet kan de Vlaamse regering ankerplaatsen aanwijzen, door de aflijning op een kaart en opsomming van de typische landschapskenmerken en -waarden. Het is de bedoeling dat op termijn de 220.000 ha waardevolle landschappelijke plaatsen uit de landschapsatlas als ankerplaats worden aangewezen, zodat hun landschappelijke waarde en kenmerken kunnen meespeelen bij het opstellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's), die de bestemming en inrichting van een bepaald gebied regelen. Vanaf de opname in de ruimtelijke uitvoeringsplannen worden de ankerplaatsen erfgoedlandschappen genoemd.

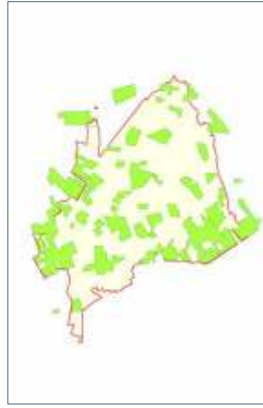
Net zoals voor beschermde landschappen, komt er voor een erfgoedlandschap een beheerscommissie die een plan moet opstellen voor een gepast beheer van het landschap. De overheid mag geen werkzaamheden of handelingen ondernemen die een erfgoedlandschap kunnen vernietigen of beschadigen. De overheid mag ook geen toestemming geven voor activiteiten die schade kunnen berokkenen. Er komen geen ankerplaatsen voor binnen dit uitvoeringsplan.



Kaart : landschapsatlas



Kaart : overzicht biologische waarderingskaart (versie '97)



Kaart : overzicht graslanden



Kaart : overzicht structurende bomenrijen, erfbeplanting



Kaart : overzicht waterplassen, veedrinkpoelen





Layer natuur en KLE's



Foto : veechtinkpoel



Foto : klein landschapselement



Foto : poel op het erf.



Foto : hoogstamboomgaard nabij boerderij



foto : dreefelement





## 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.

Het decreet voorziet in de invoering van de watertoets (art. 8). De watertoets is het instrument waarmee uitvoering wordt gegeven aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de planvorming en vergunningverlening die plaats vindt in het kader van de verschillende beleidsdomeinen.

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.

Artikel 8 paragraaf 2 stelt o.m. dat de overheid bij het nemen van een beslissing (over een vergunning, een plan of een programma) rekening moet houden met de relevante door de Vlaamse regering vastgestelde waterbeheersplannen. Indien er nog geen waterbeheersplannen zijn vastgesteld door de Vlaamse regering, moet er eveneens rekening gehouden worden met artikel 8, paragraaf 1 tweede lid. Bij twijfel dient advies gevraagd te worden aan de door de Vlaamse regering aangewezen instantie, de waterbeheerders.

- Het uitvoeringsbesluit van 20 juli m.b.t de watertoets, is van kracht en wordt toegepast sinds november 2006 voor de toepassing van de vergunningsaanvragen.

- De voor de watertoets relevante kaarten zijn geactualiseerd. Er zijn een 6-tal verschillende kaarten beschikbaar.

### 1. Overstromingsgevoeligheid

Deze kaart situeert de site t.o.v. de overstromingsgevoelige gebieden.

- Nagenoeg het volledige ruw valt binnen de afbakening van mogelijk overstromingsgevoelig. De mogelijk overstromingsgevoelige gebieden, zijn die gebieden waar voor nieuwe vergunningen van gebouwen en constructies wel een vraag om wateradvies wordt aanbevolen, doch waarbij de voorwaarden van dat advies minder streng zullen zijn dan deze die zouden gelden voor gelijkaardige omstandigheden in de effectief overstromingsgevoelige gebieden. Invulling met individuele gebouwen en constructies zal onder voorwaarden wel nog mogelijk kunnen zijn. Volledig nieuwe aan-

*slijtingen door verkavelingen e.d. zullen echter kritisch worden bekeken.*

- Er bevinden zich binnen het plangebied enkele effectieve overstromingsgebieden. Deze situeren zich hoofdzakelijk ten zuiden van de kern van Ramskapelle, n.l. ter hoogte van de reliëfrijke graslanden 'de Palingotweiden' en noordelijk ter hoogte van de Moerstraat (ten westen van de Heistlaan) (beiden in hoofdzaak poelgrondpolders). Deze zones zijn afgebakend binnen een specifieke perimeter, waarvoor stringentera bepalingen gelden.

### Mogelijke effecten van het plan

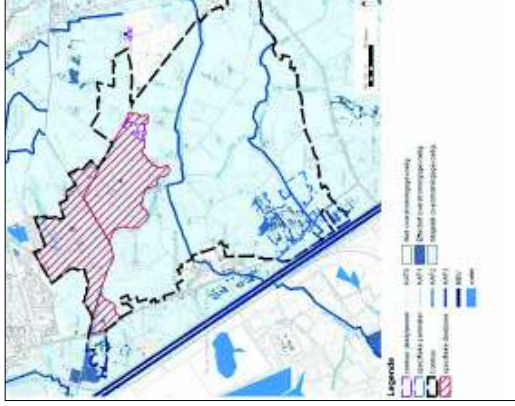
- De gebouwen binnen de ROG-zone betreffen een 4-tal gebouwen. Het plangebied laat voor deze constructies geen grootschalige uitbreidingen meer toe, behoudens de nu reeds van toepassing zijnde decretale bepalingen. De gebouwen ten westen van de Heistlaan krijgen bijkomend een beperking van bouwmogelijkheden : max. 20% met een max. van 700 m<sup>2</sup> bruto bouwvolume.

De niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang tot het gebouw, oprit en terras, de rest dient ofwel als tuin, ofwel, bij grotere percelen, opnieuw een agrarische functie te krijgen. De verharding kan enkel bestaan uit kleinschalige, waterdoorlatende materialen. De verharding dient zich hierbij te situeren aansluitend of in relatie te staan met de bestaande bebouwing.

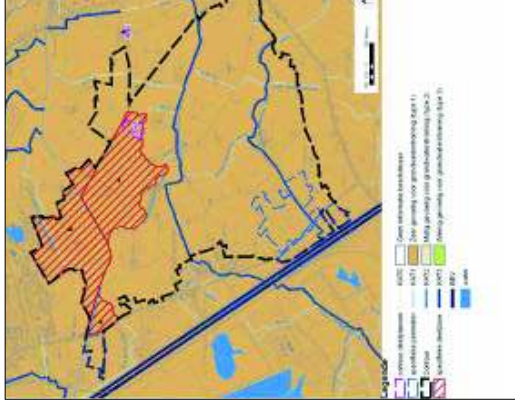
### 2. Grondwaterstroming

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Het volledige plangebied valt onder categorie 1, zijnde zeer gevoelig. Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 meter of een horizontale lengte van meer dan 50 meter, dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde instanties.

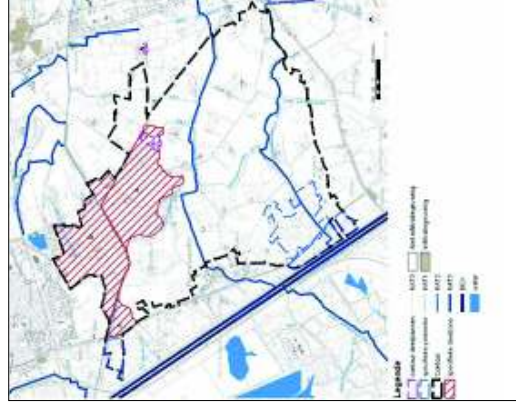
Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan legt geen bijkomende mogelijkheden op dan decretaal momenteel mogelijk aangaande ondergrondse constructies.



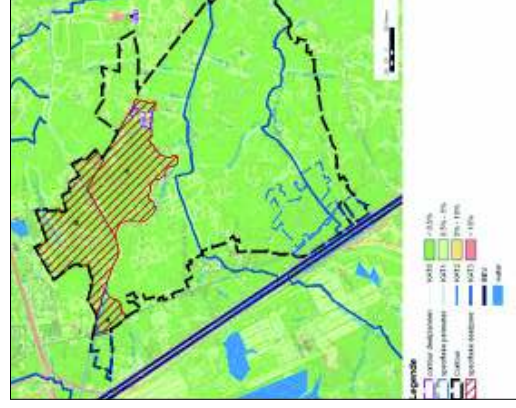
kaart : Overstromingsgevoeligheid



kaart : Grondwaterstroming

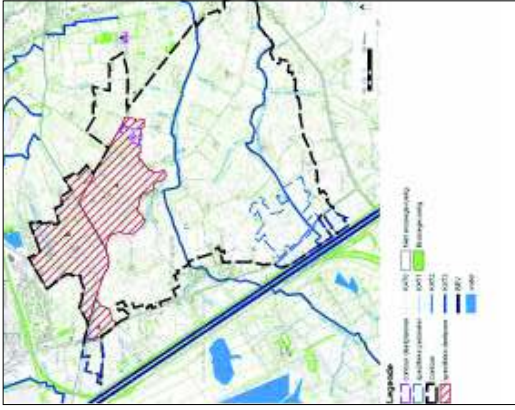


kaart : Infiltratiegevoeligheid



kaart : Hellingengkaart





kaart: erosiegevoelige gebieden

### 3. Infiltratiegevoeligheid

Deze kaart werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Deze infiltratie is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

Deze kaart heeft vooral tot doel om richtinggevend te zijn voor individuele ingrepen op lokaal niveau. Bij dergelijke ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schade-lijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe, zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.

Enkel de oeverzones rond de Isabellavaart worden gekarteerd als zijnde infiltratiegevoelig.

### 4. Winterbedding

Doel van de winterbedkaart is het aanduiden van de gebieden waar veranderingen van bodemgebruik aanleiding kunnen geven tot een gewijzigd afvoergedrag in geval van overstroming van het gebied. Bepaalde vormen van bodemgebruik of vegetatie worden gekenmerkt door een hoge "ruwheid", waardoor zij een hogere stromingsweerstand hebben vergeleken met andere vormen van bodemgebruik. Zo zal een bebost

valleigebied dat occasioneel overstromt aanleiding geven tot het optreden van hogere waterpeilen bij eenzelfde overstroming, vergeleken met een niet bebost gebied.

Er werden binnen onderhavig plangebied geen dergelijke gebieden geselecteerd.

### 5. Hellingenkaart

Deze kaart situeert de hellingsgraden in het plangebied.

- De hellingenkaart ten behoeve van de watertoets is eveneens een tussenproduct binnen de studie 'verfijning van de bodemerosiekaart' en is aldus nog niet definitief. De hellingenkaart bestaat uit 4 klassen.
  - De plangebieden binnen onderhavige deelplannen zijn gelegen binnen gebieden waar de hellingen kleiner dan 0,5% of tot max. 5% bedragen.
  - De meeste onderdelen van het plangebied hebben een hellingsgraad kleiner dan 0,50 %.

### 6. Erosiegevoelige gebieden

Het plangebied bestaat uit een mix van erosie en niet-erosiegevoelige gebieden.

De afbakening van deze erosiegevoelige gebieden heeft enkel tot doel om belangrijke wijzigingen in bodemgebruik, die mogelijk aanleiding kunnen geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot afspoeling van bodemdeeltes, voorafgaandelijk aan een vergunning of de goedkeuring van een plan of programma, voor advies voor te leggen aan de afdeling Land van Aarnival.

## Passende beoordeling

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient ontworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Er werden geen Habitat - of vogelrichtlijngebieden binnen onderhavig plangebied aangeduid, maar het paalt er wel aan :

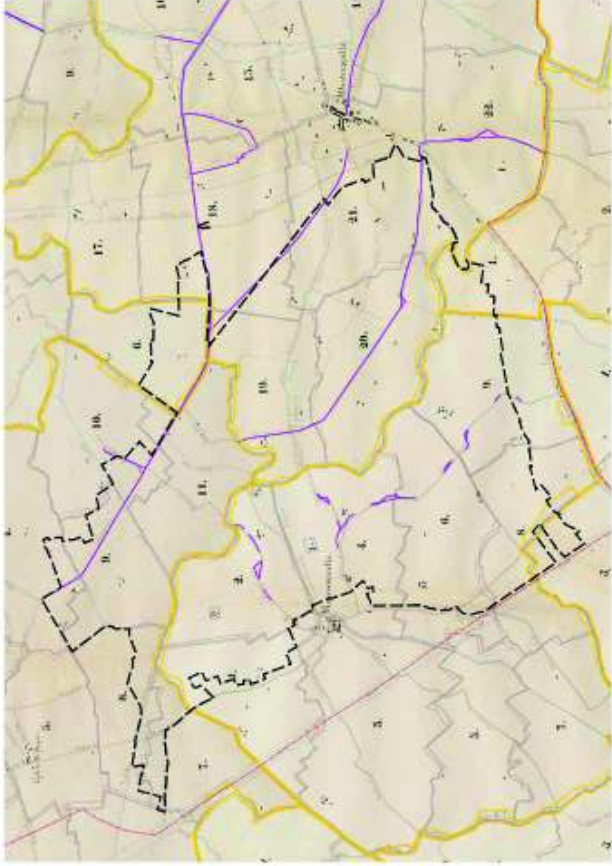
- noordwestelijk aan habitatrichtlijngebied
  - zuidelijk aan vogelrichtlijngebied.
- Een klein gedeelte van het plangebied bevindt zich in de afbakening van VEN - 1ste fase. Hierin bevinden zich een drietal gebouwen. Deze gebouwen werden in het plan afgebakend in een specifieke perimeter, waar stringenter bepalingen gelden.

Dit gemeentelijk uitvoeringsplan kan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van één van de bedoelde gebieden veroorzaken en dit om de volgende redenen :

Het plangebied heeft enkel betekenis voor de reeds bestaande zonevreeemde gebouwen.

- Het plan laat enkel een eenmalige uitbreiding toe van 20% met een max. van 750m<sup>2</sup> bruto bouwvolume voor de geïsoleerde woningen in VEN-afbakening.
- Er worden geëigende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd met betrekking tot bv. streakeigen beplanting, afsluitingen, architecturaal patrimonium, ...
- Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige plangebied zal het desbetreffende plan, naast de toetsing aan de bouw- en inrichtingsvoorschriften, beoordeeld worden aan de hand van 5 ruimtelijke atwegingscriteria (zie hoger). De stedenbouwkundige aanvraag dient hierbij te voldoen aan duidelijk opgelegde randvoorwaarden t.a.v. belangrijke omgevingsfactoren waaronder de aanwezige landschaps- en natuurwaarden en hydrologie van het gebied. De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning dient duidelijk te verantwoorden in een motiveringsnota dat het betrokken plan geen afbreuk doet aan de, in het plan, opgelegde ruimtelijke criteria.

## Buurtwetoets



Kaart : atlas der buurtwegen

- Chemin n°3 : ter hoogte van de Fonteinestraat
- Sentier n° 33 : verlengde van de Rustoordstraat (niet meer aanwezig)

Binnen de afbakening van het perimeterrup komen in de atlas der buurtwegen, verschillende wegen voor. Sommige van die wegen kom voor als een bestaande weg voor gemotoriseerd verkeer, als erfdienstbaarweg of zijn vandaag niet meer terug te vinden op het terrein en/of niet meer toegankelijk. Binnen de twee detailplannen komen geen buurtwegen voor, de voorschriften binnen het RUP hebben in hoofdzaak betrekking op de constructies binnen

Volgende buurtwegen komen in het plangebied naar voor :

- Chemin n° 9 : ter hoogte van de Westkapellestraat
- Chemin n° 10 : ter hoogte van de Kalvekeetijk
- Chemin n° 16 : afgeschaft
- Chemin n° 18 : parallel en noordelijk aan de Isabellastraat
- Chemin n° 1 : ter hoogte van de Heistlaan
- Chemin n° 7 : ter hoogte van de Moerstraat
- Chemin n° 6 : ter hoogte van Spelemanstraat
- Chemin n° 12 : ter hoogte van de waterloop Noordwatergang
- Chemin n° 2 : ter hoogte van de Jonckheerestraat

## Procedure

### Adviesvraag

Aan de volgende besturen werd advies gevraagd :

- Voorzitter van de Gecoro
- Het agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (AROHM, hoofdbestuur voor Ruimtelijke Ordening, ARP)
- Afdeling Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen, gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (AROHM, afdeling ROHM, West-Vlaanderen)
- Provincie West-Vlaanderen, DRUM
- De entiteit van het Agentschap RO-Vlaanderen die met de zorg voor het onroerend erfgoed is belast (cel M&L)
- Het departement Landbouw en Visserij
- Het agentschap economie
- Het Agentschap infrastructuur (AWV)
- Toerisme Vlaanderen
- Agentschap Natuur en Bos
- de Zwinpolder
- de VMM
- Het departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- De Vlaamse landmaatschappij (VLM)

### Procesverloop

- Plenaire vergadering : 10 maart 2008
- Gemeenteraad : voorlopige aanvaarding :
- Openbaar onderzoek :
- Gecoro :
- Gemeenteraad : definitieve aanvaarding :
- Goedkeuring door Bestendige Deputatie :

## Opgave van de voorschriften

Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het Gemeentelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

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

- De bepalingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977) voor de percelen die gelegen zijn binnen het plangebied en die van toepassing zijn op een specifiek detailplan, zijnde (landschappelijk) waardevol agrarisch gebied.
- De bepalingen van BPA Te Lande voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, zijnde
  - artikel 1 'open ruimtegebied met agrarisch karakter'
  - artikel 2 'open ruimtegebied met aangetast karakter'
  - artikel 3 'ambachtelijke zone'
  - artikel 4 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'
  - artikel 5 'openbare wegenis'
  - artikel 7 'zone voor waterwegen'
  - artikel 8 'zone voor manege (van goedkeuring onthouden)

## ruimtebalans | planschade | planbaten

### Ruimtebalans

zoning	bestemmingen voorzien in het RUP		bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijfinfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
<b>Algemeen plan</b>												
deelzone A	89 ha 55 a 33 ca	landbouw			x							
deelzone B	81 ha 69 a 35 ca	landbouw			x							
<b>Detailplan I : Auto's Lierman</b>												
zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en aanverwante voorzieningen	02 ha 73 a 27 ca	bedrijvigheid		x								
bufferzone	0 ha 76 a 90 ca	bedrijvigheid		x								
<b>Detailplan II : Horecazaak 't Walleitje</b>												
zone voor horeca	0 ha 13 a 49 ca	wonen										x
groenzone	0 ha 02 a 72 ca	wonen										x

### Planbaten

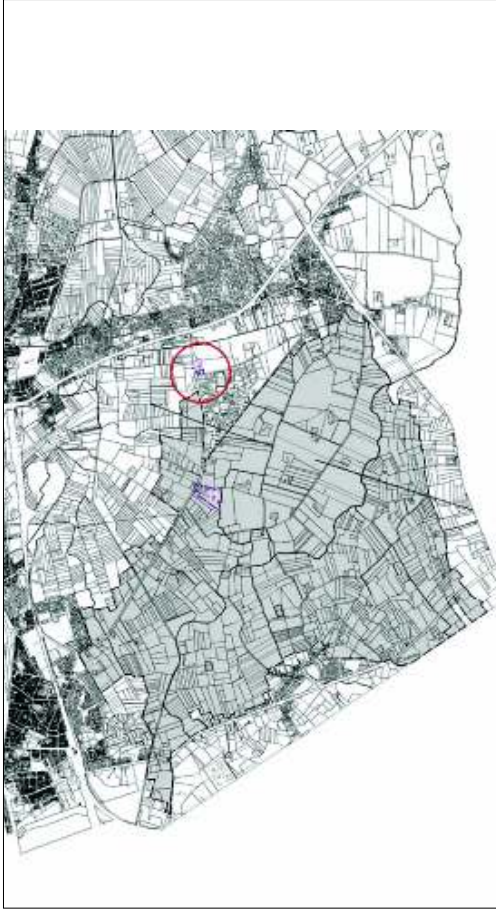
In toepassing van art. 2.6.4 van de Codex R.O. is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning.

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen aanleiding geven tot dergelijke planbatenheffing :

zoning	bestemmingen voorzien in het RUP		bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijfinfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
<b>Detailplan II : Horecazaak 't Walleitje</b>												
zone voor horeca	0 ha 13 a 49 ca	wonen										x (1)
groenzone	0 ha 02 a 72 ca	wonen										x (2)

### Planschade

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



Kaart : grafische weergave planbaten



## 1. Detailplan Auto's Lierman

### ■ Situering en begrenzing van het plangebied

Het bedrijf is gesitueerd langsheen de Westkapellestraat, de verbindingsstraat van Westkapelle naar Heist. Het plangebied beperkt zich tot de bestaande bedrijfsactiviteiten.

### ■ Historiek en actuele toestand van het bedrijf

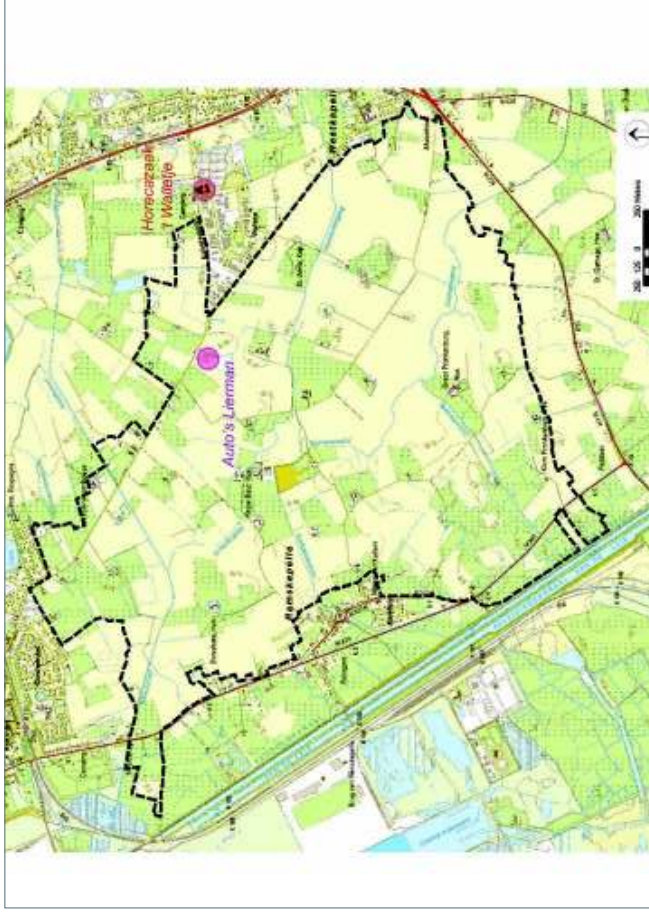
Het bedrijf werd opgericht in 1976. Van in het begin was het bedrijf actief op het gebied van de verkoop van tweedehandswagens, onderdelen, verhuur van takeldienst en het verwerken van schrootmetaal. Vandaag de dag zijn deze activiteiten uitgebreid naar het verhuren van bedrijfsruimten. Het bedrijf heeft hier voor recentelijk een bedrijvencolplex gerealiseerd waar geïsoleerde loodsen kunnen verhuurd worden. Een bouw aanvraag is ingediend en nog in behandeling voor de plaatsing van twee bijkomende loodsen en bijkomende verharding.

### ■ Probleemstelling

Het bedrijf ligt momenteel niet zonevreed, maar kent nu reeds door het BPA Te Lande een ambachtelijke bestemming, nl. bestemd voor niet - milieuhinderende bedrijvigheid met inbegrip van schrootverwerkende bedrijvigheid, waarbij de toegelaten bezetting 30% van het perceel bedraagt.

Het bedrijf dient op korte termijn te voldoen aan een aantal noodzakelijke voorwaarden inzake organisatie en infrastructuur. Deze zijn een gevolg van recente wijzigingen in de milieureglementering waardoor o.a. bijkomende vloeistofdichte en verharde zones vordende uitbreidingsmogelijkheden toe voor verdere exploitatie (toegelaten bezetting is 30%, huidige bezetting is 19%), maar laat slechts 10% naar verharding toe. Vanaf 1 januari 2005 moet, conform Artikel 5.5.4.1 van Vlaere, elke persoon die afgedankte voertuigen depollueert, een erkenning bezitten als centrum voor het depollueren, ontmantelen en vernietigen van afgedankte voertuigen. Er zal bijgevolg nood zijn aan extra verharde oppervlakte teneinde alle inkomende afgedankte voertuigen te kunnen stockeren en eventueel te ontmantelen op een milieuhygiënische wijze.

De milieuvergunning van het bedrijf vervalt in 2012, mogelijk gaan hier dan ook problemen ontstaan naar verharding toe. Het bedrijf heeft hiervoor reeds een bouw aanvraag ingediend (in behandeling).



Kaart : situering detailplannen



Kaart : situering Lierman

### ■ Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone : Het bedrijf ligt integraal in ambachtelijke zone, cf. het BPA Te Lande.
- Goed nabuurschap met de omgeving : De activiteiten vormen geen hinder voor de omgeving, in de onmiddellijke buurt bevindt zich het lokaal ambachtelijk bedrijventerrein 't Walletje. Het bedrijf zelf verwerkt geen producten, maar verkoopt afge- werkte producten en onderhoud of hersteld deze.

### ■ Mogelijkheid en voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg : het bedrijf is gelegen langsheen de Westkapellestraat, een uitgeruste lokale ontsluitingsweg (locale weg type 2).
- Bedrijfsafval : vloeibare afvalstoffen zoals oliën e.a. worden opgeslagen en opgehaald door een erkend verwerker.
- Beschikbaarheid van vrije grond in geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen : In de bestaande bedrijfsgebouwen is er geen leegstand, de gronden met geplande uitbreiding / inbreiding zijn in eigendom.

### ■ Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid : Gelegen langsheen de Westkapellestraat, is het bedrijf zeer goed bereikbaar, er is een vlotte aantakking op de Dudzelestraat (N 376) enerzijds of op de Natiëlaan anderzijds, zonder hiervoor de kern van Westkapelle te moeten belasten
- Met het openbaar vervoer is het bedrijf vlot bereikbaar via volgende buslijnen :
  - lijn 44 : Westkapelle - Knokke
  - lijn 49 : belbus Sint Kruis - Damme - Westkapelle
  - lijn 42 : Breskens - Brugge
- Mobiliteit : Dagelijks worden goederen aangevoerd met de vrachtwagen, in totaal vervoert het bedrijf jaarlijks ± 1000 ton goederen.

### ■ Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

- **Tewerkstelling :** Het bedrijf sliet momenteel 3 arbeiders tewerk en er zijn 3 zaakvoerders. In de toekomst plant het bedrijf 1 bijkomende arbeider.

### ■ Ruimtelijke implicaties bij herlocalisatie

Het bedrijf neemt momenteel 35000 m<sup>2</sup> in beslag. Bij herlocalisatie zou elders 3,5 ha ambachtelijke zone dienen te worden aangesneden, wat niet evident is. De bestaande locatie is reeds geaccrediteerd, de kans is dan ook vrij klein dat de bestemming van landbouwgrond terug gerealiseerd kan worden.

### ■ Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- Milieuhinder : de gemeente heeft geen kennis aangaande geluids-, stof-, geur-, licht-, trillings- of andere hinder.
- Landschappelijke inkleeding : Rondom het bedrijf werd reeds een groenscherm aangeplant.
- Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of relictozone : het bedrijf is niet gelegen of paalt aan een beschermd landschap of monument, ankerplaats of relictozone.
- Schaal van het bedrijf : Het bedrijf is groot, schaalig, zowel naar bodembestemming als naar infrastructuur (bebouwing en verharding), maar paalt aan het ambachtelijk bedrijventerrein 't Walletje, dat over eenzelfde typologie en morfologie beschikt.
- Ligging t.o.v. een waterwinningsgebied : niet van toepassing
- Ligging in een waardevol openruimte gebied : niet van toepassing

### ■ Beleidscontinuïteit

#### Bouwvergunningen : zie plan bestaande toestand

- BV 1977/235 : Lierman Gustaaf dd. 06/10/1977 plaatsen van pannen zadeldak op bestaand woonhuis met plat dak.
- BV 1981/132 : Lierman Gustaaf dd. 10/09/1981 (tijdelijke vergunning)  
Bouwen van een werkplaats voor het demonteren van oude voertuigen bij bestaande uitbating, opslagplaats van oude voertuigen.
- BV 1985/210 : Lierman Gustaaf dd. 07/10/1985 (tijdelijke vergunning)  
Bouwen van een werkplaats voor het demonteren oude voertuigen.
- BV 1988/276 : Lierman Gustaaf, college 17/10/1988

Bouwen van een werkplaats voor het demonteren van oude voertuigen.

- BV 1992/113 : Lierman Gustaaf, college 30/03/1992

Opslag - verwerking - recuperatie - recyclage

- schroot en voertuigen
- BV 1994/126 : Auto's Lierman, college 10/10/1994  
Bouwen van een loods na afbraak - bouwen van 2 garages - verharding van de gronden
- BV 1995/164 : Auto's Lierman, college 21/07/1995  
Wijziging BV 1994/126 : wijzigen 2 privé-garages
- BV 2002/230 : ROHM De Dijk N.V., weigering d.d. 17/10/2002

Oprichten van 2 windturbines met elk een elektrische cabine

- BV 2002/16, college 02/10/2003  
Bijbouwen loodsgebouwen en aanleggen weginfrastructuur
- BV 2003/124, college 27/06/2003  
Bouwen van een schuulhok
- BV 04/403, college 03/02/2006  
Bijbouwen van bedrijfsgebouwen bij een vergund actief gebouwencomplex.
- BV 2006/162 : Auto's Lierman, stopgezet door de aanvrager  
Bijbouwen bedrijfsgebouwen bij bestaand actief gebouwencomplex en heraanleggen van verhardingen.
- BV 2009/03 (cfr. 2006/162) - college 26/06/2009

### Milieuvergunningen :

- 08/10/1992 - 08/10/2012 : milieuvergunning - klasse 2 voor het exploiteren van een opslag - verwerking - recuperatie - recyclage van schroot en voertuigen
- 26/04/2001 - 08/10/2012 : aanpassingen van de basisvergunning 08/10/1992

### ■ Besluit

Volgens de principes van het RSV dient gestreefd te worden om bestaande bedrijven ter plaatse max. te behouden, teneinde geen bijkomend open ruimtegebiebied te moeten aansnijden voor nieuwe ambachtelijke ontwikkelingen. Het bedrijf ligt niet geïsoleerd maar ligt in de onmiddellijke nabijheid van het bedrijventerrein 't Walletje en paalt aan een uitgeruste weg. Cf. de bepalingen van het GRS krijgt het bedrijf categorie 2 en kan dus uitbreiden i.f.v. een schaalvergroting.

Volgende ruimtelijke randvoorwaarden worden in onderhavig uitvoeringsplan geconocieerd :

- Omwille van de recente ontwikkelingen inzake de Vlarea-wetgeving wordt de mogelijkheid opgehouden om bepaalde delen 100% te verharderen met ondoorlaatbare verhardingsmaterialen.

- Voor de zone ter hoogte van het openbaar domein aan de Westkapellestraat is 100% verharding evenwel niet mogelijk. Teneinde de beeldkwaliteit van deze as op te waarden dient min. 30% aangelegd te worden met groenaanplanten, de verharding dient te bestaan uit kleinschalige verhardingsmaterialen.

Een groene visuele afscherming dient te worden aangelegd, ter opwaardering van het openbaar domein en het aantal toeritten wordt tot een minimum beperkt.

- Naar bezetting van bebouwing wordt het bedrijf door kan het bedrijf nog met ± 2476 m<sup>2</sup> uitbreiden.
- Het bestemmingsplan wordt in die mate geconocieerd dat het bedrijf enkel nog kan inbreiden en geen verdere open ruimte in beslag kan nemen.
- De bedrijfsruimten die verhuurd worden aan externen kunnen enkel bestemd worden in functie van opslag, ambachtelijke activiteiten zijn bijgevolg uitgesloten.
- Rondom de bedrijventerzone dient een groene buffer te worden aangelegd.

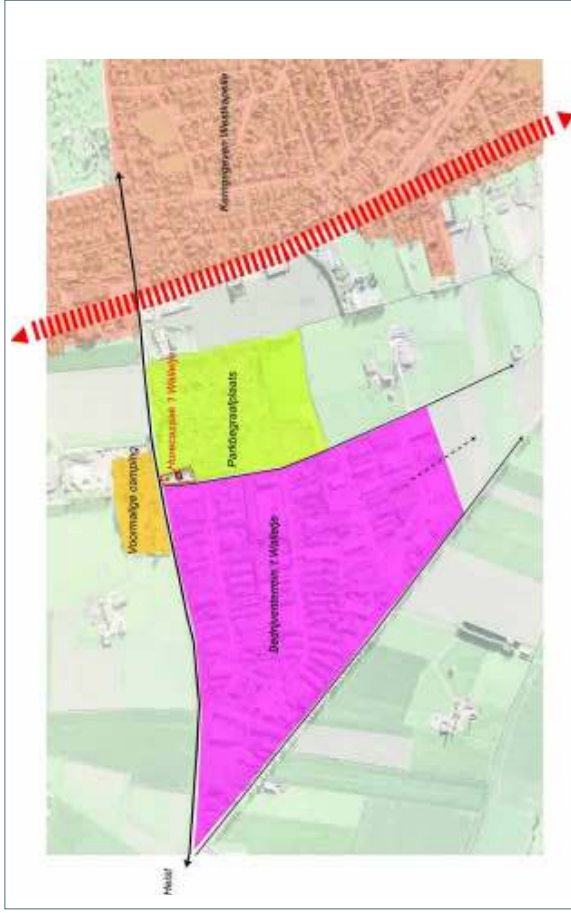
### ■ Oppervlakte bestemmingszones :

- Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en aanvervante voorzieningen : 2 ha 73 a 27 ca (waarvan specifieke deelzone : 0 ha 27 a 12 ca)
- Bufferzone : 0 ha 76 a 90 ca
- Totale oppervlakte bestemmingsplan : 3 ha 50 a 17 ca



Kaart : bestemmingsplan Lierman

## 2. Detailplan horecazaak 't Walleetje



Kaart: situering Horecazaak

### ■ Situering en begrenzing van het plangebied

De bistro - en tearoomzaak situeert zich ter hoogte van de Kalvekeetwijk, deze mondt uit in de Westkapellestraat, een verbindingstraat tussen Westkapelle en het dorpskerngebied van Heist. De zaak ligt niet geïsoleerd maar wordt omgeven door de ambachtelijke zone "Het Walleetje" aan de westzijde, de parkdegrasplaats aan de oostzijde. Aan de andere zijde van de Kalvekeetwijk bevinden zich de braakliggende gronden van een voormalige camping. Een gedeelte hiervan is nog ingericht als parking.

### ■ Historiek en algemene toestand van de zaak

Het pand betreft een van oudsher bestaand pand die voorheen verbouwd werd door dhr. Delfosse. Het pand werd aangekocht in 1974 door de huidige eigenaars. In 1990 werd in het gebouw een eerste horecazaak gestart, genaamd 'Apero-Bouffe'. In 1992 werd deze zaak door een andere huurder omgevormd tot 'Tea-room Het Walleetje' met woonst. Tot 1998 hebben nog twee andere huurders de zaak overgenomen.

In 2004 diende de eigenaar een aanvraag in tot het herinrichten van de handelswoning. Het dossier is niet vergund geraakt en is nog in behandeling bij de bevoegde diensten.

Het bestaande pand bestaat momenteel uit een woning met aangebouwde veranda, waarbij de woning op het gelijkvloers gedeeltematig samen met de veranda werd ingericht i.f.v. horecazaak. De verdieping is ingericht als private woonst.

### ■ Probleemstelling

De horecazaak bevindt zich in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Hierdoor kan de zaak niet uitbreiden. Uitbreidingsbehoeften zijn er evenwel, gelet op het feit dat de zaak heel wat klanten genereert van de nabij gelegen ambachtelijke zone 't Walleetje en de parkdegrasplaats. Deze dynamiek zal op termijn nog versterken, gelet op de geplande ontwikkelingen van de uitbreidingsfase van het Walleetje (3e fase), de herlocalisatie van de kliniek ten noorden van het plangebied en de toekomstplannen voor de toeristische recreatieve ontwikkelingen ter hoogte van het randstedelijk landschap west.

Momenteel heeft de horecazaak concrete nood aan:

- Een ruimere gelegenheidsruimte voor o.a. begrafenisgelegenheden

- Een ruimere sanitaire voorziening, vooral sanitair voor mindervalide
- Ruimere bergingsmogelijkheden
- Ruimere personeelsruimten met sanitaire voorzieningen

### ■ Functionele verenigbaarheid met de omgeving

- Ligging in een geëigende zone : Het zaak ligt integraal in agrarisch gebied.
- Goed nabuurschap met de omgeving : De activiteiten vormen geen hinder voor de omgeving, de horecazaak is enerzijds omgeven met de ambachtelijke bedrijventerrein 't Walleetje, anderzijds door de parkdegrasplaats.

### ■ Mogelijkheid en voorzieningen van de huidige locatie

- Ligging aan een uitgeruste weg : de zaak is gelegen langs de Kalvekeetwijk, een uitgeruste lokale ontsluitingsweg (locale weg type 2).
- Bedrijfsval : niet van toepassing.
- Beschikbaarheid van vrije grond in geëigende zone, of bruikbaarheid van leegstaande gebouwen : Het perceel waarop de horecazaak zich bevindt en waar de geplande uitbreidingen worden voorzien, is in eigendom van de bouwheer. De horecazaak wordt uitgerust door derden.

### ■ Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

- Bereikbaarheid : Gelegen langs de Kalvekeetwijk, is de horecazaak zeer goed bereikbaar, er is een vlotte aantakking op de Natiëlaan, zonder hiervoor de kern van Westkapelle te moeten belasten.
- Met het openbaar vervoer is het restaurant vlot bereikbaar via volgende buslijnen :
  - lijn 44 : Westkapelle - Knokke
  - lijn 49 : belbus Sint Kruis - Damme - Westkapelle
  - lijn 42 : Breskens - Brugge
- Mobiliteit : Deze is beperkt tot de toelevering en bevoorradiging van goederen en cliënteel. Het cliënteel is evenwel afkomstig van de onmiddellijke omgeving en genereert niet echt veel bijkomend verkeer, nl. in hoofdzaak van het ambachtelijke bedrijventerrein en de gemeentelijke parkdegrasplaats.

### ■ Ruimtelijke implicaties bij herlocalisatie

De horecazaak neemt momenteel een zeer kleine oppervlakte in, ± 1621 m<sup>2</sup>. De kans dat de grond bij herlocalisatie terug de bestemming van landbouwgebied zou innemen, is onbestaande. Het perceel ligt volledig ingesloten door andere, reeds ingevulde bestemmingen, zijnde ambachtelijk gebied en zone voor openbaar nut in functie van parkdegrasplaats.

### ■ Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- Milieuhinder : de gemeente heeft geen kennis aangaande geluids-, geur-, licht- of andere hinder.
- Landschappelijke inkleeding : Rondom de horecazaak werd reeds een groenscherm aangeplant. De inkleeding naar het openbaar domein t.h.v. de Kalvekeetwijk kan beter, deze bestaat momenteel uit een 100% verharde ruimte i.f.v. parkeerterrein.
- Situering t.o.v. een beschermd landschap, beschermd monument, ankerplaats of reliczone : de zaak is niet gelegen op paal aan een beschermd landschap of monument, ankerplaats of reliczone.
- Schaal van het bedrijf : de horecazaak is zeer kleinschalig en vormt ter hoogte van de Kalvekeetwijk een overgang van het vrijgrootschalige ambachtelijke bedrijventerrein naar het laagdynamische landschapspark.
- Ligging t.o.v. een waterwinningsgebied : niet van toepassing.
- Ligging in een waardevol openruimte gebied : niet van toepassing.
- Beleidscontinuïteit
  - Er zijn geen goedgekeurde bouwvergunningen terug te vinden. Het pand staat echter ingeschreven sinds 1965 in het kadaaster als handelshuis. De zaak kan dus als vergund geacht worden beschouwd.
  - De bouwheer beschikt over een ontwerpplan voor uitbreiding dd. Okt 1998, dit werd echter nooit ingediend. De hierbij voorgestelde bestaande toestand stemt overeen met de huidige bestaande toestand, evenwel zonder veranda.
  - De veranda is in 1990 door de toenmalige huurster zonder vergunning opgericht als uitbreiding van de horecazaak. Deze veranda maakt momenteel nog steeds deel uit van de handelszaak als horecazaakruimte.
  - BV 2004/106 : De bouwheer diende in 2004 plannen in tot het herinrichten van de handelswoning waarbij een uitbreiding/herschikking in functie van



inkom, sanitair en berging werd voorgesteld. Deze bouwaanvraag werd stopgezet.

#### Milieuvergunningen : niet van toepassing

##### ■ Besluit

Uitbreiding is, gelet op de ligging en beperkte dynamiek die het restaurant genereert, ruimschoots te verantwoorden. Er wordt voor de horeca-zaak een uitbreiding van 200 m<sup>2</sup> toegelaten, wat ongeveer een verdubbeling van het bestaande bouwareaal betekent. T.h.v. de Kalvekeetdijk en de Herenweg dient een groenscherm te worden aangeplant als kwalitatieve inkleiding naar het openbaar domein toe. T.h.v. de parkbegraafplaats dient een groenbuffer te worden gerealiseerd.

##### ■ Oppervlakte bestemmingszones :

- Zone voor horeca : 0 ha 13 a 49 ca
- Groenzone : 0 ha 02 a 72 ca
- Totale oppervlakte bestemmingsplan : 0 ha 16 a 21 ca



Kaart : bestemmingsplan horecazaak

#### AAANWEZIG

- Dhr. Danny Lannoy
- Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist
- Dhr. Jean-Pierre Vantorre
- Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist
- Dhr. Jan Van Collie.
- Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist
- Dhr. Bart Verbeke
- Drum
- Dhr. Koen Joye
- Afdeling R-O West-Vlaanderen
- Mvr. Leni Demarest
- Agentschap Natuur en Bos
- Dhr. Lieven Dekoninck
- Agentschap Natuur en Bos
- Mvr. Sylvie De Cloedt
- Agentschap infrastructuur, Wegendistrict Brugge
- Mvr. Katrien Vervaeet
- WWI

#### VERONTSCHULDIGD

- Dhr. Lucas Vanden Bussche
- Voorzitter Gecoro
- Dhr. Dirk van Kraainest
- Zwinpolder

#### VERSLAG

Dhr. Bart Verbeke overhandigt tijdens het overleg een schriftelijk advies (ongunstig) m.b.t. het voorontwerp van het Grup. Dhr. Koen Joye heeft geen schriftelijk advies opgemaakt, maar zal zijn opmerkingen mondeling toelichten. Afdeling Monumenten en Landschap heeft nog geen schriftelijk advies kunnen voorbereiden, evenals het agentschap Natuur en Bos. De gemeente kan zich akkoord verklaren dat deze schriftelijke adviezen na de plenaire vergadering nog zullen opgestuurd worden.

Er wordt opgemerkt, zowel door het Agentschap Natuur en Bos als door de afdeling Monumenten en Landschappen (via dhr. Joye) dat de adviezen naar de buitendiensten dienen te worden opgesteld en niet naar de betrokken hoofdsturen in Brussel. Dit wordt naar de gemeentes toe niet duidelijk genoeg gecommuniceerd, de richtlijnen die hieromtrent zijn opgesteld verwijzen steeds naar het hoofdbestuur en niet naar de betrokken buitendiensten. Om niet te veel tijd te verliezen voor de adviesverlenende instanties wordt er toch aangeraden om de dossiers door de sturen naar de buitenadministraties. Een brief naar de hoofdadministraties zou in dit geval volstaan.

eert zich uiterst westelijk buiten de bestemmingszone terwijl in het vergunningsbesluit duidelijk staat vermeld dat deze toegangsweg zich dient te situeren binnen de zone.

De vergunningstoestand van het bedrijf is heel moeilijk uit te klaren gezien er in het verleden reeds heel wat afwijkingen werden gevraagd, dit gegeven zal niettemin worden onderzocht. Belangrijk te vermelden is dat binnen het BPA Te lande het bedrijf werd bestemd binnen een ambachtelijke zone, meer bepaald 'voor niet-milieuhinderende bedrijvigheden met inbegrip van schroofterwerkende bedrijvigheden', dus niet louter schroofterwerkende bedrijvigheid. Dhr. Verbeke ging bij de adviesverlening hier verkeerdelijk van uit.

#### Conclusie :

Het bedrijf kan beperkt uitbreiden onder de volgende voorwaarden :

1. De toegangsweg dient zich te situeren cf. het goedkeuringbesluit van de stedenbouwkundige aanvraag.
  2. De buffering dient te worden uitgebreid, in het bijzonder ter hoogte van de zuidelijke grens. Door bv. een interne herinrichting kan een betere landschappelijke integratie bekomen worden.
  3. De bedrijfsverzamelgebouwen dienen duidelijk bestemd te worden als louter opslagfunctie, ambachtelijke activiteiten in deze gebouwen is bijgevolg uitgesloten.
3. HORECZAAK HESPEKOTJE BVBA
- De vergunningstoestand dient te worden uitgeklaard. Indien de zaak als hoofdelijk vergund kan worden beschouwd (activiteit van voor '84), is een uitbreiding van max. 10% mogelijk indien duidelijk wordt gecificeerd dat het een functionele uitbreiding betreft (bv. vereiste uitbreiding in het kader van gewijzigde wetgeving) waarbij duidelijk wordt uitgemerkt dat het geen uitbreiding van de gelagruimte kan inhouden.

#### 4. BRASSERIE TEAROOM T WALLETJE

De zaak kan niet als vergund worden beschouwd. Gelet op de ligging, zijnde ligging binnen het stedelijk gebied, ingesloten tussen het lokaal bedrijventerrein en de parkbegraafplaats, kan akkoord gegaan worden met een bestedinging.

#### 5. KINDERDAGVERBLIJF PIM-PAM-POENTJE EN DE 'ALS VAKANTIEHUIS VOOR JONGEREN – VERGUND' EENGEZINSWONING.

De vergunningstoestand van het kinderdagverblijf kan niet aangebond worden. Gelet op de ligging, zijnde nabij het kerngebied van Westkapelle en gelet op de activiteit, zijnde een gemeenschapsvoorziening die aansluit bij de kern, is deze locatie te verantwoord

en te bestedingen. Voor de nieuwe dienstverlenende zaak, nl. de als 'vakantiehuis voor jongeren' vergunde woning zijn er geen opmerkingen.

#### 6. DE MOBILHOME PARKING TER HOOGTE VAN DE WESTKAPELLE STRAAT

Het voorzien van een mobilhome parking is in strijd met de bepalingen van het PRS. Een locatieonderzoek is aangewezen, waarbij de problematiek in zijn globaliteit over het volledige grondgebied van de gemeente wordt behandeld en niet louter via een ad hoc privé-initiatief van een particulier. De nood aan een mobilhome parking wordt door de provincie onderkend, maar de voorgestelde locatie is moeilijk aanvaardbaar.

Het gemeentebestuur moedigt dergelijke initiatieven aan op basis van de volgende redenen :

- De locatie is wel degelijk te verantwoorden, gelet op de onmiddellijke nabijheid van het stedelijk gegeven van Heist, de goede ontsluitbaarheid en de integratie binnen een bestaand bouwareaal.
- Het gegeven is bovendien beperkt in tijd en er worden geen uitbreidingen voorzien, behoudens functionele uitbreidingen.
- De druk in ruimtelijk kwetsbare gebieden zoals bv. het vogelpark, wordt op deze manier gekanaliseerd en gestuurd.
- De capaciteit op de bestaande campings laat een bijkomende plaats op mobilhomeparkings momenteel niet toe.

Het Agentschap voor Natuur en Bos beaamt deze stelling maar vrees ervoor dat op termijn de dynamiek die in het begin nog beheersbaar zal zijn, uit de hand kan lopen.

Dhr. Joye vrees dat de toegestane capaciteit (max. 20) binnen het rup niet voldoende en bijgevolg op termijn verlieslatend zal zijn. Het rup zonevreedde constructuren dient bovendien om bestaande activiteiten te deblokken, dit betreft een nieuwe activiteit waar bovendien geen voldoende kapstok te vinden is in het GRS. De gemeente gaat hier niet mee akkoord en vindt dit een zeer enge benadering van het plan-instrument. Het betreft immers een geïntegreerde en gebiedsgerichte benadering van de open ruimte waarbij de bestaande en aanwezige dynamiek dient te worden gestuurd.

#### 7. ARCHITECTURAAL WAARDEVOL PATRIMONIUM EN TOERISTISCHE LOGIES

Het patrimonium dat op basis van eigen veldwerk is geïnventariseerd, dient onderbond te worden met criteria. Een foto volstaat niet. De voorschriften voor toeristische logies zijn te vaag, bepaalde delen in de rechterkolom dienen verorde-

nend te worden vastgelegd. Bv. aspect bouwfysische toestand, p. 59.

#### 8. BEPALINGEN VOOR ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES BINNEN DE SPECIFIEKE PERIMETER

De zonevremde woningen binnen deze perimeter krijgen een beperking van 850 m<sup>3</sup> bruto-volume. In het richtinggevend gedeelte van het GRS is echter een max. bouwvolume bepaald van 700 m<sup>3</sup>; waarbij er nergens staat aangegeven dat dit gegeven slaat op netto-volume. Ook de actie van een landschapsplan vermeld in het richtinggevend gedeelte voor de geïsoleerde woningen, ontbreekt. (Dhr. Verbeke)

De omgekeerde redenering kan ook gevolgd worden : in het GRS staat nergens vermeld dat dit slaat op bruto-volume. De bepalingen van het nabijgelegen BPA Sasstraat zullen gevolgd worden. De actie van een beplantingsplan zal in de voorschriften aangevuld worden.

Het standpunt van ANB voor de woningen in VEN-gebied is om geen uitbreidingen toe te laten. De passende beoordeling dient meer op detailniveau aangevuld te worden, bv. bepalingen rond vertuiningen en dergelijke. Voor de bestaande manege binnen de specifieke perimeter werden binnen het voorontwerp geen specifieke bepalingen opgenomen, gelet op de onvergunde toestand.

#### 9. OVERIGE OPMERKING

- Er dient duidelijk te worden neergeschreven dat de gewesplanbestemming blijft behouden.
- De vergunningtoestand dient van sommige zaken aangevuld te worden.
- Het opnieuw herbestemmen van de (landschappelijk waardevolle) agrarische bestemming t.h.v. BPA te Lande is niet nodig. Het volstaat om het bestaande BPA te laten vervallen, ook al betreft huidig uitvoeringsplan geen bestemmingsplan maar een perimeterplan.
- Bepaalde voorschriften in de rechterkolom zijn verordenend en dienen gevoegd te worden in de linkerkolom.
- Het voorschrift rond zonnepanelen : de bepaling van 'mits landschappelijk inpasbaar' kan beter herschreven worden naar 'mits incorporeerbaar in de gebouwen'.
- Er dient best te worden toegevoegd dat waterhuishoudingswerken voor zonevremde gebouwen en functies toegelaten worden.
- Bepalingen rond zone-eigen constructies, bv. schuilhokken voor dieren, dienen niet opgenomen te worden binnen onderhavig uitvoeringsplan,

#### REACTIE OP HET VERSLAG, Drum 26/03/08

##### Geachte,

Dit is een reactie op het verslag van de plenaire vergadering d.d. 10/03/08 over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevremde constructies – Westelijke polderruimte.

In het betreffende verslag wordt over de horecazaak Hespokorje BVBA gesteld dat een uitbreiding van max. 10% mogelijk is indien duidelijk wordt gespecificeerd dat het een functionele uitbreiding betreft (bv. vereiste uitbreiding in het kader van gewijzigde wetgeving) waarbij duidelijk wordt uitgemerkt dat het geen uitbreiding van de gelagruimte kan inhouden.

Op de vergadering werd hierover echter gesteld dat een functionele uitbreiding van 10% veel is. Als richtcijfer wordt 5% gehanteerd. Er werd wel aanvullend gesteld dat indien de zaak voor hun functionele verbouwingen niet voldoende zou hebben met een uitbreiding van 5%, dit eventueel zou kunnen verruimd worden indien duidelijk wordt aangetoond dat deze noodzaak zich op vandaag voordoet. Dit alles onder de blijvende voorwaarde dat de functie als vergund geacht kan beschouwd worden.

Gelieve het verslag dan ook in deze zin aan te passen.

maar enkel bepalingen rond zonevremde constructies.

- Pag. 62 : voor hoofdzakelijk vergunde, niet-verkrotte activiteiten : activiteiten dient veranderd te worden naar gebouwen.
- Het plangebied paalt noordelijk aan het toekomstig strategisch projectgebied (gebied ten noorden van de Westkapellestraat – Kalvekeidijk). Er wordt vanuit de Drum gevraagd om beide planprocessen op elkaar af te stemmen. Dit is tot vandaag de dag echter niet mogelijk, gelet op het feit dat de afbakening van het strategisch projectgebied nog niet specifiek bepaald is. Het contouren van het grup zijn momenteel beperkt tot de gebouwen die zich binnen de afbakening van de herbevestigde agrarische gebieden bevinden. Het grup dat op termijn zal worden opgemaakt kan het grup overlappen of zelf bepalingen opleggen voor de zonevremde constructies die niet werden opgenomen binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, bv. voor de bestaande horecazaak.
- Ten zuiden van het plangebied (niet behorende binnen de contouren) is er momenteel een ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak, nl. een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de haven van Zeebrugge, waar eveneens het tracé van de Ax in wordt opgenomen. Dit gegeven dient aangevuld te worden in de memorie van toelichting en op het plan met de afbakening van de bestaande BPAs, Rups en rups in opmaak (Agentschap Infrastructuur). De gemeente heeft echter nog geen inzage gekregen in dit dossier, mevr. Decloedt zal bijkomende gegevens aan de gemeente overmaken.
- Voor bijkomende detailopmerkingen wordt verwezen naar het schriftelijk advies van Dhr. Verbeke. Dhr. Joye heeft geen schriftelijk advies kunnen opstellen maar ondersteunt het advies van de provincie.

Voor verslaggeving,

Katrien Vervaeke – Jan van Coillie  
13/03/08



## Aanpassingen n.a.v. de plenaire vergadering

### 1. Algemeen plan

- Het plan werd aangepast aan de bepalingen van de codex ruimtelijke ordening.
- De bedrijven SOS Eric en BVBA Lucker Bouw worden in onderhavig plan niet meer bestemd als ambachtelijke activiteit. Dit impliceert dat
  - Er enkel bepalingen worden opgenomen voor de woning in het voormalig landbouwbedrijf nl. in artikel 2 'bestaande hoofdzakelijk vergund of vergund geachte niet-verkrotte woningen'
  - Omdat in het bedrijf SOS Eric geen woning is gevestigd en de gebouwen enkel dienst doen als opslag, worden bepalingen opgenomen voor de bestaande activiteit, maar dan enkel in functie van opslag. Uitbreidingen zijn niet meer mogelijk, nabestemming is enkel in functie van wonen.
- Aspect BPA Te Lande
  - In het advies van de drum en tijdens de plenaire vergadering door dhr. K. Joye werd gesteld dat vanuit juridisch oogpunt het meer aangewezen is om duidelijk aan te geven dat het BPA Te Lande voorontwerp behoren. In het voorontwerp werden die delen van het BPA die tot het plan behoren immers terug herbestemd naar de bepalingen van het onderliggende gewestplan, ervan uitgaande dat het niet mogelijk is om een BPA op te heffen in het kader van een perimeterrup.
  - Uit nader onderzoek blijkt dat dit inderdaad niet kan, een perimeter-rup doet immers geen uitspraak over de grondbestemming.
- De formulering in het voorontwerp worden bijgevolg niet aangepast.
- Horecazaak Hespokotje BVBA
  - Er wordt duidelijk gespecificeerd dat de uitbreiding van 10% enkel mogelijk is bij een functionele uitbreiding (bv. noodzakelijk in het kader van gewijzigde wetgeving) waarbij wordt geduid dat het geen uitbreiding van de gelagruimte kan inhouden.
  - De activiteit is van voor 1984, hetgeen duidelijk blijkt uit mondelinge getuigenissen van bewoners van Knokke-Heist, doch zeer moeilijk schriftelijk te bewijzen is. De huidige eigenaars hebben de zaak overgenomen in 1991.
- Aspect mobilhomeparking
  - De nood aan een mobilhomeparking wordt in de nota verder onderbouwd.

### 3. Detailplan 2 : Horecazaak 't Walletje

- Geen aanpassingen

## Belangrijkste aanpassingen n.a.v. het openbaar onderzoek

### Horecazaak 't Walletje :

- accuratere onderlegger wordt gebruikt, waarbij het bezettingspercentage in de vs wordt omgezet naar nog uit te breiden oppervlakte;
- oostelijke grenszone wordt herleid naar 2 meter, geleet op bestaande toestand;
- de toegang tot het terrein wordt anders georganiseerd.

### Auto's Lierman :

- de verkoopsoppervlakte wordt opgetrokken naar 500 m<sup>2</sup>;
- de kroonlijsthoogte wordt opgetrokken naar maximaal 5 meter;
- de maximale hoogte van afsluiting wordt opgetrokken naar 2 meter;
- de groene bufferzone ten oosten van het bedrijf wordt grafisch uitgebreid;

### Algemene plan :

- bijkomende bepaling artikel 2, 2.1 : De woningen ter hoogte van de Westkapellestraat dienen bij herbouw ingeplant te worden op een afstand van 10 meter t.a.v. de rooilijn, voor zover de perceelsstructuur dit toelaat.
- bijkomende bepaling artikel 2, 2.1 : Bij verbouwingen van bestaande woonvolumes die groter zijn dan 1000 m<sup>2</sup>, is een herschikking mogelijk van het bestaande bouwvolume i.f.v. het verkrijgen van een beter wooncomfort, voor zover het bestaande woonvolume niet vermeerderd wordt.
- artikel 2, 2.2, artikel 3, 3.2 artikel 4, 4.2 artikel 5, 5.2, artikel 6, 6.2 : De niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en noodzakelijke toegangen tot bijgebouwen en infrastructuur in de directe nabijheid van het woongebouw
- artikel 2, 2.2, artikel 3, 3.2 artikel 4, 4.2 artikel 5, 5.2, artikel 6, 6.2 : Nieuwe losstaande kleine bouwwerken i.f.v. de zonevremde functie zijn niet toegelaten. Zwemvijvers of zwempoolen worden niet aanzien als constructies en zijn wel toegelaten.
- het overzichtsplan werd aangevuld met een bijkomend bouwwerk

- Een beperkt locatieonderzoek werd toegevoegd.
- Twee indicatieve inrichtingsschetsen worden toegevoegd.
- Aspect architecturaal waardevol patrimonium
  - criteria, ter onderbouwing van het waardevol karakter werden toegevoegd.
  - Er wordt bewust geen beperking opgelegd naar aantal kamers, zoals bv. opgelegd binnen het uitvoeringsbesluit. Er wordt geopteerd om te werken met duidelijke randvoorwaarden waarbij de toeristische logies dienen te worden ondergebracht in het waardevolle of te valoriseren gedeelte van het gebouw.
- Aspect afstemming met het afbakingsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied : gezien de specifieke locatie van het strategisch projectgebied niet voor handen is, kunnen de planprocessen niet op elkaar afgestemd worden.
- Aspect bouwvolume zonevremde woningen binnen het homogeen landbouwgebied met culturele historische waarde, of. GRS : brutovolume wordt herleid naar 700 m<sup>2</sup>, conform het BPA Sasstraat. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt gekoppeld aan een beplantingsplan.
- Aspect opname van niet-woonfuncties in een detailplan : Er is geopteerd om enkel de activiteiten met uitbreidingen die ruimer zijn dan een functionele uitbreiding op te nemen in een detailplan. Voor de overige activiteiten worden algemene bepalingen opgenomen, daar de bestaande toestand grotendeels behouden blijft.
- Waterfoets : is aangepast aan de hand van recent kaartmateriaal.
- Afbakening specifieke perimenter : wordt aangepast aan de biologische waarderingskaart.

### 2. Detailplan 1 : Auto's Lierman

- De bufferzone ter hoogte van de zuidelijke grens werd uitgebreid.
- De bedrijfsverzamelgebouwen worden enkel bestemd in functie van opslag, ambachtelijke activiteiten zijn bijgevolg uitgesloten.
- Uit nader onderzoek blijkt dat de toegangsweg correct werd uitgevoerd of. het goedkeuringsbesluit van de stedenbouwkundige aanvraag. De toegangsweg situeert zich binnen het BPA Te Lande in de ambachtelijke zone. Dit gegeven werd bijgevolg niet aangepast.
- De toegangsweg werd opgenomen in het detailplan van het grup.

Overige :

**Advies Provincie**

- het prup afbakening stedelijk gebied werd geactualiseerd;
- de legende van het kaartje in de toelichtingsnota omtrent de contouren van BPAs en dergelijke werd vervalldigd;
- Het aspect van beplantingsplan binnen de voor-schriften werd anders geformuleerd;
- de aanvraag voor advies i.f.v. toeristische logies aan Toerisme Vlaanderen werd geschrapt;
- de vergunningstoestand van de horecafunctie van de zaak Hespelkotte BVBA alsook de motivering van 10% werd aangevuld;
- de motivering tot een mobilehomeparking werd aangevuld.

**Advies Ruimte en Erfgoed**

- bijkomende onderbouwing ten aanzien van de landbouw binnen de HAG-structuur;
- correcte vermelding van het aanpalende VEN-gebied in de toelichtingsnota;
- verschuiving van het voorschrift 'verbod tot stapelen' naar de inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte;
- horeca-activiteit met betrekking tot 't Hespelkotte in de voorschriften wordt veranderd naar horecagebouw;
- de gebiedsaanduiding van de horeca-zaak 't Waldeleje wordt gewijzigd naar 'wonen';
- de term 'nieuwe' met betrekking tot de dienstverlenende activiteiten wordt geschrapt;
- er worden bijkomende bepalingen opgenomen n.a.v. het nieuwe uitvoeringsbesluit betreffende de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, de toelichtingsnota wordt dit gegeven tevens aangevuld.

**Bijlage**

**Lijst met streek-eigen boom- en struiksoorten binnen het poldergebied**

De lijst is gebaseerd op de studie 'traditionele hagen en knobomen als leidraad voor aanplantingen in het kader van natuurontwikkeling en landschapsherstel in de provincie West-Vlaanderen', opgemaakt door Amout Zwaenepoel in 2000.

HAGEN		
<b>Dominante soorten :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gele wijmen</li> <li>Gladder iep*</li> <li>Heagbeuk</li> <li>Katwilg</li> <li>Kat- x Boswilg</li> <li>Kwets</li> <li>Lerenband</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sleedoorn</li> <li>Taxus</li> <li>Vlier</li> <li>Wilde liguster*</li> <li>Zomereik</li> <li>Zwarte els</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Amandelwilg*</li> <li>Beuk</li> <li>Bittere wilg*</li> <li>Duitse dot</li> <li>Eenstijlige meidoorn</li> </ul>		
<b>Bijsoorten :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heggenrank*</li> <li>Heggenroos*</li> <li>Hollandse linde</li> <li>Hondsroos*</li> <li>Hop*</li> <li>Hulst</li> <li>Kerspruim</li> <li>Klimop*</li> <li>Kwets</li> <li>Kroosjes</li> <li>Kruisbes</li> <li>Kweepeer</li> <li>Sering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sleedoorn</li> <li>Sneeuwbes</li> <li>Taxus</li> <li>Theeboompje</li> <li>Viltroos*</li> <li>Vlier</li> <li>Wilde liguster*</li> <li>Wilde peet*</li> <li>Winterlinde</li> <li>Zomereik</li> <li>Zuurbes</li> <li>Zwarte bes</li> </ul>
AANBEVOLEN KNOBTOMEN		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bindwilg</li> <li>Canadese populier – canadensis</li> <li>Mariandica / Serotina / Regenrata / Blaauwe van Eksaarde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewone es</li> <li>Hollandse linde</li> <li>Schietwilg</li> <li>Vlier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Winterlinde</li> <li>Zomerlinde</li> <li>Zwarte populier</li> </ul>

Noot: variëteiten van voormelde soorten met afwijken-de groeivorm (vb. treurvormen), afwijkende bladvorm of -kleur (vb. bontbladige variëteiten) worden niet tot de streek-eigen soorten gerekend.

Sierstruiken, klein fruit, e.d. worden in de regel alleen rond boerderijen, huizen en kasteelparken aangetroffen. Ook bepaalde soorten komen als dominant alleen rond huizen of boerderijen voor, en blijven rond weiden en bossen e.d. beperkt tot nevensorten, (bv. beuk). Al deze soorten zijn in cursief gezet.

Zeldzame en karakteristieke soorten worden beter niet aangeplant zolang er geen autochtoon materiaal beschikbaar is. Dergelijke zeer kritische soorten worden aangeduid met een asterisk (\*).

Overzicht huurovereenkomsten  
horecazaak 't Hespelkotje

Tussen de ondergetekenden :  
1) Revrouw weduwe H. COFFHUIS-DAVILLOLDU, Vlaamsestraat 60,  
6390-Arrotke-Heist 1

2) De heer Julien Strabbe, bleekhandelaar, wonende te  
Dumme, Kerkweg 12 ;

hierna genoemd " verhuurder "  
Artikel 1. - Voorwerp.  
De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aan-  
vaardt, een horecazaak met de toelating van bierbierg  
opzettingen, gelegen te horecazaak (hospite-restaurant)  
horecazaak onder de naam " DE STAMMELING ". In  
deze verhuur is het zaai- en weiland niet inbegrepen.

Artikel 2. - Huur.  
Overeenkomstige huurovereenkomst is aangegaan voor een termijn  
van negen maanden, beginnende op 1 juni 1977  
en te eindigen op 31 mei 1978.  
De huurder en verhuurder komen overeenkomstig overeen-  
stemt de verhuurder het recht heeft, bij het verstrijken  
van elke driejarige periode, de huur te beëindigen,  
mits hij een jaar tevoren schriftelijk de verhuurder hiervan  
in kennis stelt op zijn laatste werkdag van de maand  
voorgaande aan de laatste dag van de termijn van de huur.  
De huurder zal de lasten dragen, door zijn afstem-  
mingen of andere bezwaren te zijner tijd in kennis te  
stellen van de huurder op 30 april 1977.

Artikel 3. - Huurprijs.  
De huurprijs is vastgesteld op 10.000 Frank per maand  
te betalen met de jaarlijkse omroepende voorheffing,  
de aansluitende vooraf betaalde, en voor de eerste  
maal op 1 juni 1977. Deze huurprijs is gekoppeld aan  
het indexcijfer der kleinhandelsprijzen van 1 juni  
1977, zijnde : 111,42

Artikel 4. - Herziening huurprijs.  
De huidige huurprijs (artikel 3) is gekoppeld aan de  
index der kleinhandelsprijzen van juni 1977 en zal  
automatisch en van rechtswege aangepast worden aan de  
evolutie van de index telkens de wijziging van de in-  
dex vijf ten honderd bedraagt.  
Bij elke wijziging van de index met vijf ten honderd  
zal de samenvoeging van de huurprijs bestaan bij de  
eerstvolgende 3 maandelijkse maanden volgens de formule:  
20.000 x nieuwe indexcijfer  
index juni 1977

Artikel 5. - Verpochtingen.  
De huurder verbindt zich, vanaf de ingebruikneming, alle

vergoedingen te dragen die verschuldigd zijn voor  
gebruik van water, gas en elektriciteit, met inbegrip  
van deze van onderhoud en huur van de meters.

Artikel 6. - Beschrijving der plaatsen en onderhoud  
der lokalen.

Bij de aanvang en het einde van de huurovereenkomst  
zal een beschrijving der plaatsen opgemaakt worden  
bij onderling akkoord en op Gemene kosten.  
De huurder zal de plaatsen als goede huisvader betrek-  
ken en zal het lokatief onderhoud en alle huurherstel-  
lingen, zowel binnen als buiten, ten zijne laste nemen.  
De huurder zal alle ruiten en spiegelsamen vervangen  
die gebroken of gebarsten raken, zal de schouwen  
éénmaal 's jaars doen vegen, zal de putten, waterput-  
ten en wateraflopen rein houden.  
Daarenboven zal de huurder alle nuttige maatregelen  
nemen om de pompen, kranen en leidingen tegen de vorst  
te beschutten.  
Voorgaande opsomming is enkel ter verduidelijking en  
kan niet als beperking worden aanzien.

Artikel 7. - Verbouwingen.  
De huurder zal het recht hebben, in het gehuurde goed  
alle verbouwing uit te voeren die van nut is voor  
zijn handel, en waarvan de kosten de drie jaren huur  
niet te boven gaan, op voorwaarde noch de veiligheid  
noch de salubriteit, noch de esthetiek van het gebouw  
in gevaar te brengen, en vooral de verhuurder in ken-  
nis te stellen in de termen voorgeschreven door de  
wet van 30 april 1951 op de handelsovereenkomsten, met  
die verstande dat alle kosten ten laste van de huurder  
zijn. Alle verbouwingen aldus gedaan zullen ten goede  
komen aan de eigenaar zonder vergoeding van rechtswege.

Artikel acht. - Uit te voeren werken.  
Het is de eigenaar-verhuurder toegelaten tijdens de  
huurovereenkomst alle herstellingen uit te voeren of  
te doen uitvoeren die hij noodzakelijk zou achten,  
de huurder zal de uitvoering van dergelijke werken  
welke ook hun duur weze, moeten dulden. Hij zal uit  
dien hoofde geen schadevergoeding noch huurvermindering  
kunnen vragen.  
Hij verzakt aan alle verbaal dat gegrond zou zijn op  
de artikels 1900 en 1901 van het Belgisch Burgerlijke  
wetboek.

Artikel 9. - Reklame.  
Verhuurder geeft aan de huurder het uitsluitelijk recht  
, zowel voor zichzelf als voor de anderen, reklame te  
maken op de voorgevel, zijgevels en daken.  
Artikel 10. - Onderhuurder.



de verhuurder behoudt zich het recht voor de door de huurder voorgestelde onderhuurder al dan niet te aanvaarden. Alnus heeft de huurder thans als onderhuurder aangewezen: *Van der Valk, J. C. H. & Knoke-Hest* en door de eigenaar aanvaard onderhuurder zal zoodra zijns zins huurverplichtingen worden overgenomen mits een geschreven toelating van de eigenaar of bij gebreke hiervan mits een gerechtelijke toelating overeenkomstig de wet op de huurrecht.

In elk geval zal de oorspronkelijke onderhuurder met de overnemer hoofdelijk gehouden blijven tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichting. Zoodaer zal de aan de huurder bij artikels 7, 4 en 5 van deze huurrecht opgelegde verantwoordelijkheid zijn hoofdelijk beperkt zijnde tot de prestaties van betaling en onderhoud, die hij, in werkelijkheid van de onderhuurder, die het huis bezocht, kan bekomen ingevolge de onderhuurrecht die minstens alle voorwaarden insluit van duidelijke huurovereenkomst.

De huurder zal met de nodige zorg de uitvoering van de huurovereenkomst vervolgen op kosten van de verhuurder.

Artikel 11. - Verzekering.

De huurder verplicht er zich toe de huurder's tegen brand, diefstal en burocratische aansprakelijkheid tegenover de huurder te laten verzekeren bij een respectabele verzekeringsmaatschappij.

Artikel 12. - Verzekering.

Als borg voor de goede uitvoering van alle verplichtingen zal de huurder in handen van de verhuurder een som storten gelijk aan 3 maanden huur. Die borgsom zal terug worden vrijgegeven op het einde van de huur, wanneer de huurder het bewijs zal overleggen hebben zijn verplichtingen te zijn nakomen.

Artikel 13. - Kosten.

De kosten van zegels en eventuele registratierechten van tegenwoordige huurovereenkomst, zijn ten laste van de huurder. De lasten worden geschat op 10% van het bedrag van de huur.

Artikel 14. - Woonstreek.

Voor de uitvoering van huidige huurovereenkomst kiest de huurder woonplaats op het adres van de uitbating.

Artikel 15. -

Indien de huurder de ten zijnen laste gelegde verplichtingen van betaling binnen dertig dagen niet uitvoert, zal het huurcontract van rechtswege, zonder aanmaning, volgens de wil van de verhuurder ontbonden zijn.

Artikel 16. - Ontbonding.

In geval van ontbonding van het huurcontract is zijn aandeel zal de huurder alse kosten en uitvoeren voortvloeiende uit deze ontbinding moeten dragen.

Artikel 17. - Ontbonding.

In geval van ontbonding van het huurcontract goed kan de huurder geen enkele verlossing van de verhuurder voorderen, hij kan slechts zijn rechten laten gelden tegen de uitgever en kan deze laatste een enkele verpanding voorzeker die de aan de verhuurder toe te rekenen vergoeding zou verminderen.

Artikel 18. - Afbreken en afsluiten en bezet van de plaats.

De verhuurder heeft het recht de huurder's in te bezoeken ten einde zich te vergewissen dat de bepalingen van het huurcontract door de huurder uitgevoerd worden. Drie maanden voor het verstrijken van onderhavig huurcontract of in geval van het te koop stellen van de gebouwen, zal de verhuurder het recht hebben afsluiten op het huurder goed te laten brengen, het te koop stellen goed zal tenminste twee dagen per week en drie opeenvolgende uren per dag vrij en volkomen overzocht worden (dagen en uren in gemeenschappelijk overleg tussen verhuurder en huurder en/of onderhuurder te bepalen).

Opgemaakt en ondertekend te Knokke-Heist de 7 maart 197

*Verklaring*

*G. Knoke-Hest*

*Verzekeringsmaatschappij van de Zeeuw, Brugge*

Gereguleerd te KNOCKE-HEIST

5 maanden 7 8

boek 232, blad 32, tek 67

nummer 237

DE Ondernemer

BRUGGE DE 7 maart 1978  
TELEFON. 31.80.00  
POSTBEX. 000 8021710-47

Kantoor der Registratie,  
Maj. van Dammestraat 4,  
8200 Kookke-Heist.

Mijnheer de Ontvanger,

Hierbij bezorg ik U in drie exemplaren een huurkontraat ondertekend tussen mevrouw Copman en heer Julien Strubbe.

Gelieve het nodige te doen voor de registratie ervan, en mij de stukken nadien terug te bezorgen. De kosten zal ik verrekenen op de wijze door U aangeduid.

Met hoogachtung.

F 789/107  
018 777/95

OVEREENKOMST TOT HUURHERNIEUWING - OVERLATING HANDELSZAAK

Tussen de ondertekenden :

1. Mevrouw Georgette COPMAN  
de Heer George COPMAN  
Mevrouw Christiane Copman  
Mevrouw Frieda COPMAN  
verder genoemd de eigenaars

2. de Heer Julien STRUBBE

verder genoemd de huurder

3. de Heer en Mevrouw VAN HAECHE Loëde - SNEYAERT Carine

verder genoemd de onderhuurders

4. de Heer en Mevrouw COUHYGER Roger-VERBURGH Rita

verder genoemd de overnemers

wordt overeengekomen wat volgt :

1. In aansluiting met de huurovereenkomst van 7 maart 1978, geregistreerd te Kookke-Heist op 15.03.78, boek 62/78, blad 42, vak 61, getekend onleesbaar door de Ontvanger, zijn de eigenaars en de huurder volgende bepalingen overeengekomen :

Art. 1. - Een eerste huurhernieuwing wordt toegestaan aan de geldende voorwaarden, echter mits aanpassing van volgende wijzigingen.

Art. 2. - De huurhernieuwing zal een aanvang nemen op 1 juni 1986, om te eindigen op 31 mei 1995.

Art. 3. - De Huurprijs is vastgesteld op 22.500,-fr. per maand, te verhogen met de jaarlijkse onroerende voorheffing, driemaandelijks vooraf betaaldbaar en voor de eerste maal op 1 juni 1985. Deze huurprijs is gekoppeld aan het indexcijfer van de maand voortsafgaand aan de aanvang der huurhernieuwing.

Art. 4. - Voor de periode van de eerste huurhernieuwing wordt de toepassing van de bepaling van art. 2, alinea 2 van de oorspronkelijke huurovereenkomst geschorst.

Er is evenwel uitdrukkelijk overeengekomen dat bij een eventuele volgende huurhernieuwing deze bepaling opnieuw in de huurovereenkomst zal worden gestipuleerd. Bij deze eventuele volgende huurhernieuwing, zal de huurder, bij een eventuele opzeg in toepassing van art. 2, 2de alinea, zijn eventuele uitwinningvergoeding in ieder geval (te zamen) beperken tot het wettelijk forfait.

Deel van de...  
... alinea 2 van de oorspronkelijke huurovereenkomst, all...

... alinea 2 van de oorspronkelijke huurovereenkomst, all...

HET VREDEGERECHT VAN HET DERDE KANTON TE BRUGGE.  
HEEFT HET HIERNAVOLGEND VONNIS VERLEEND :

IN DE ZAAK A.R. 10 244

1. De Heer **Julianus STRUBBE**, handelaar, wonende te 8340 Damme, Speystraat 19, ingeschreven in het H.R. te Brugge onder het nummer 64 125
2. De Heer **Marc DEGROOTE**, uitbater tea-room, wonende te 8301 Knokke-Heist, Heistlaan 646/1, ingeschreven in het H.R. te Brugge onder het nummer 73 770

Eisende partijen.  
vertegenwoordigd door Mter. Robert OPPALFENS, advocaat te 8300 Knokke-Heist, Heistlaan 116

TEGEN

1. De Heer **Georges COPMAN**, wonende te 8301 Heist-aan-Zee, Heistlaan 439
2. **Mevrouw Christiane COPMAN**, wonende te 8310 Brugge, Benedictijnenstraat 92
3. **Mevrouw Georgette COPMAN**, wonende te 4524 BM Shais (Nederland) Schuttershof 5, woonstkiezende bij haar raadslieden Mter. Rik CRIVITS en Mter. Chris PERSYN, beiden advocaten te 8000 Brugge, Vlamingdam 25
4. **Mevrouw Frieda COPMAN**, wonende te 8380 Dudzele, Zwaanhofstraat 5, woonstkiezende bij haar raadslieden Mter. Rik CRIVITS en Mter. Chris PERSYN, beiden advocaten te 8000 Brugge, Vlamingdam 25
5. De Heer **Johan M.G. MARFENS**, advocaat, wonende te 8300 Knokke-Heist, Elisabethlaan 71, handelende in zijn hoedanigheid van curator over het faillissement van de Heer **Henri VERSTRAETE**, echgenoot van **Mevrouw Georgette COPMAN**, daartoe aangesteld bij vonnis dd. 17 mei 1990 van de Rechtbank van Koophandel te Brugge

Eerste en tweede verwerende partij,  
beiden vertegenwoordigd door Mter. Roger DEVRIENDT, advocaat te 8000 Brugge,  
Maria van Bourgondielaan 33a

1... 2.

Art. 4 bis - Bij toepassing van art. 10, 1 ste alinea, aangevallen de eigenaars de overnemers als toekomstige onderhuurders van de huurders.

Art. 5 - De kosten van registratie van de nieuwe overeenkomst zijn ten laste van de huurder

II. In aansluiting met de huurovereenkomst van 7 maart 1978 geregistreerd te Knokke-Heist op 15.03.78, boek 6/8, blad 42, vak 61 tussen de huurder en de onderhuurders wordt tussen dezen in hun contractuele verhouding hetzelfde overeengekomen, als hierboven gesteld tussen de eigenaars en de huurder sub I.

III. De eigenaars laten over aan de onderhuurders het handelsfonds van de herberg gelegen te Ramskapelle Heistlaan 344, voorheen genaamd "De Bijeenkomst" en thans "t' Hespekotje".

Partijen verklaren geen nadere beschrijving hiervan te verlangen vermits het voorwerp hen voldoende bekend is.

De prijs wordt bepaald op 400.000 fr., betaalbaar op heden, waarvan kwijting.

De onderhuurders treden in het genot op heden, waarvan kwijting eventuele B.F.W. op huidige overeenkomst, valt ten laste van de overnemers.

Gedaan te Brugge op 28 maart 1985 in zoveel exemplaren als er partijen zijn. Elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

De eigenaars, De huurder, De onderhuurders, De overnemer

G. Copman	J. Strubbe	L. Van Haecke	R. Couhyser
G. Copman			
C. Copman		C. Sneyaert	R. Verburgh
F. Copman			





REDEGERECHT BRUSSE  
DERDE KANTON  
LAZERNEVEST 4  
3000 BRUSSEL

KENNISGEVING

U gelieve om alle stukken het nummer van de eigeners rol te vermelden

Tel: 050/44.36.00  
050/44.36.02  
050/44.36.07  
Fax: 050/34.70.30

Gr. X. Art. 1015.

DEGROOTE Marc  
Heistlaan 646/1  
8301 KNOKKE HEIST

BRUSSEL, 13 juni 1994  
813LAGEN : 1

M.,

Als bijlage vindt u een eensluitend verklaard afschrift van het  
proces-verbaal van plaatsopneming in de zaak

A. R. NR. 10244,

1. STRUBBE JULIANUS
2. DEGROOTE MARC

tegen

1. COPMAN GEORGES
2. COPMAN CHRISTIANE
3. COPMAN GEORGETTE
4. COPMAN FRIEDA
5. MARTENS JOHAN

Hoogachtend,  
Hoofdgriffier,  
N. DE WY

# SLUITEND AFSCHRIFT

6-c-1994  
VREDEGERECHT  
DERDE KANTON  
BRUSSEL

REFERENTIE NR. 1314.

PROCES-VERBAAL VAN PLAATSOPNEMING  
(te Knokke/Heist, Heistlaan nr. 646/1)

Ten jare 1900 vierennegentig, op 6 juni 1994 om  
14.30h

IN DE ZAAK NR. 10244.

1. STRUBBE JULIANUS, handelaar, wonende te  
8340 Damme, Speystraat nr. 19 en ingeschreven in  
het handelsregister te Brugge onder nummer  
64.125.

2. DEGROOTE MARC, uitbater tea-ruim, wonende te  
8301 Knokke/Heist, Heistlaan nr. 646/1 en inge-  
schreven in het handelsregister te Brugge onder  
nummer 73.770.

TEGEN : met als raadsman Mr. R. Oppelfens,  
advokaat te Knokke/Heist.

TEGEN :

1. COPMAN GEORGES, wonende te 8301 Heist, Heist-  
laan nr. 459.

2. COPMAN CHRISTIANE, wonende te St. Kruis/Brug-  
ge, Benedictijnenstraat nr. 92.

3. COPMAN GEORGETTE, wonende te 452\* Sluis PH  
(Nederland), Schuttershof nr. 5, woonst kiesend  
bij haar raadsliden Mr. R. Crivits en Mr. C.  
Peryn, beiden advokaat te 8000 Brugge, Vlaming-  
dam nr. 25.

4. COPMAN FRIEDA, wonende te 8380 Dudzele,  
Zwaanstraat nr. 5, woonst kiesend bij haar  
raadsliden Mr. R. Crivits en Mr. C. Peryn,  
beiden advokaat te 8000 Brugge, Vlamingdam nr.  
25.

5. M.G. MARTENS JOHAN, advokaat, wonende te 8300  
Knokke/Heist, Elisabethlaan nr. 71, handelend in  
zijn hoedanigheid van curator over het faillis-  
siment Verstraete echtgenoot van mevrouw Copman  
Georgette, daartoe aangesteld bij vonnis van 17  
mei 1990 Rechtbank van Koophandel te Brugge.

EERSTE EN TWEEDE VERMERENDE PARTIJ : met als  
raadsman Mr. R. Devriendt, advokaat te Brugge.  
DERDE EN VIERDE VERMERENDE PARTIJ : met als  
raadsman Mr. R. Crivits en C. Peryn, beiden  
advokaat te Brugge.  
VIJFDE VERMERENDE PARTIJ : met als raadsman  
Mr. A. Vandeghinste, advokaat te Jostkamp.

VRUGGESTELD VAN HET GRIFFIERECHT  
Afschrift ter kennis gebracht in  
uitvoering van art. 1015, § 2, 1<sup>o</sup>.

6-6-1994.  
AR 10244 TWEEDE BLAD.

Mij Geert Martens, plaatsvervangend Vrederechter van het vredegericht van het derde kanton te Brugge bijgestaan door Noël De Mey, hoofdgriffier bij zelfde rechtbank.

Gezien ons voorbereidend vonnis van 29 april 1994, plaatsopneming bevelende op maandag 6 juni 1994 om 14.30h, en de kennisgeving per gerechtsbrief van 3 mei 1994 aan partijen in toepassing van artikel 1009 Ger. W.

ZIJN VERSCHENEN :

Eisers bijgestaan door hun raadsman Mr. R. Oppalfens, allen voornoemd.  
Eerste en tweede verwerende partij bijgestaan door Mr. R. Devriendt, allen voornoemd.  
Mr. R. Crivits, advocaat te Brugge, raadsman van derde en vierde verwerende partij.  
Vijfde verwerende partij voornoemd.

Coppens Robert, architect, Parmentierlaan, 139 te 8300 Knokke, door Ons aangesteld bij voornoemd voorbereidend vonnis van 29 april 1994 om ons deskundig bij te staan.

Alvorens zijn werkzaamheden aan te vangen legt de deskundige in onze handen de eed af voorzien bij artikel 985 Ger. W. : "IK zwear dat ik alle gevraagde toelichtingen in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk zal verstrekken".

Deskundige doet de volgende vaststellingen :

Na plaatsbezoek wordt volgend akkoord afgesloten.  
Nieuwe huur op 1/6/1995, 35.000Fr., O.V. ten laste van de eigenaars, basisindex mei 1995.

De overige voorwaarden zoals bedongen in de oorspronkelijke huurovereenkomst van 7/3/1978, inzonderheid artikel 2-2 dat opnieuw van kracht wordt, blijven behouden.

Partijen zijn akkoord. Gerechtskosten elk voor de helft en de rechtsplegingsvergoeding gecompenseerd.

Begroten de verplaatsingskosten van vrederechter en hoofdgriffier op tweemaal duizend frank, bedrag welke aan ons ter plaatse wordt betaald door Degroote Marc.

Begroten het ereloon en de kosten van de deskundige op viarduizend frank, bedrag welke ter plaatse wordt betaald aan de deskundige door Degroote Marc.

A.R. nr. 10144 *Deude* en laatste blad.

Mij, Geert Martens, plaatsvervangend vrederechter, bijgestaan door Noël De Mey, hoofdgriffier.

Aangezien de verschenen partijen en de deskundige werden gehoord.

Verklaren het proces-verbaal van plaatsopneming gesloten en de debatten gesloten.

Verwijzen de zaak naar de algemene <sup>A</sup>rel-ep-verzoek van partijen voor vonnis naar de terechtzitting van vrijdag 17 JUNI 1994.

De Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werd toegepast.

Waarvan proces-verbaal, dat wordt ondertekend door Ons, plaatsvervangend vrederechter en hoofdgriffier, samen met de deskundige en de verschenen partijen.

Goedgekeurd de doorhaling van *g* nietige woorden.

*N. DE MEY.*

*R. COPPENS.*

*G. MARTENS.*



28-01-2005

REP.NR. : 272/2005

HET VEDEGERECHT VAN HET DERDE KANTON TE BRUGGE, HEEFT  
HET HIERNAVOLGEND VONNIS VERLEEND :

IN DE ZAAK 03A324

INZAKE :

1/STRUBBE Julianus, zaakvoerder, wonende te 8340  
DAMME, Speystraat 19, en  
2/DEGROOTE Marc, uitbater tea-room, wonende te 8301  
KNOKKE-HEIST, Heistlaan 646, ingeschreven in het  
handelsregister te brugge onder het nummer 73.770,

eisers : vertegenwoordigd door mr Robert OPPALFENS,  
advocaat te 8301 KNOKKE-HEIST, Heistlaan 116.

T E G E N :

1/PIETERS Franciscus, wonende te 8380 ZEEBRUGGE  
(BRUGGE), Zeelaan 11, en zijn echtgenote,  
2/NABYAERT Carolina, wonende te 8380 ZEEBRUGGE  
(BRUGGE), Zeelaan 11,

verweerders : vertegenwoordigd door mr Chris  
TIJSBAERT, loco mr Philip VALCKE, advocaat te 8000  
BRUGGE, Gulden Vlieslaan 16.

#### I. RECHTSPLEGING

Gelet op de dagvaarding van gerechtsdeurwaarder Eddy  
VYNCK te BRUGGE d.d. 8 april 2003.

Gelet op de voorgaande procedurestukken, o.m. :

- dd. 3 oktober 2003 tussenvonnis plaatsopneming op 13  
oktober 2003
- dd. 13 oktober 2003 proces-verbaal plaatsopneming

Gehoord partijen in hun middelen en besluiten;

De rechtbank heeft kennis genomen van het dossier van de  
rechtspleging.

De wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in  
gerechtszaken werd in acht genomen.

#### II. TEN GRONDE

Op 13 december 2004 legt eisende partij besluiten neer  
waarin het hierna gedetailleerd akkoord is vervat.

28-01-2005

03A324

2e bladzijde

Ter zitting vragen partijen akkoordvonniss volgens  
bedeelde besluiten.

Dienvolgens kan in die zin worden gestatueerd.

#### OP DEZE GRONDEN, DE RECHTBANK,

Rechtsdoende op tegenspraak.

Alle andersluidende of meer omvattende besluiten  
verwerpende als ongegrond, niet terzake dienend, dan wel  
overbodig.

Geeft akte aan partijen van hun akkoord vervat in  
besluiten neergelegd ter griffie op 13 december 2004.

Zegt voor recht dat tussen verweerders, eigenaars, en  
eerste eiser, als hoofdhuurder, de derde hernieuwing van  
de Handelshuurovereenkomst betreffende het pand, Café 't  
Hespekotje, gelegen te 8301 KNOKKE-HEIST, Heistlaan 646,  
is ingegaan op 11 juni 2004, waarbij de maandelijkse  
huurprijs gebracht wordt op duizend vijftig euro  
(1.050,00 euro) en waarbij de onroerende voorheffing ten  
laste van de huurder valt, alle overige bedingen van de  
handelshuurovereenkomst verder van kracht blijvend.

Zegt verder voor recht dat tussen eerste eiser, als  
hoofdhuurder, en tweede eiser, als onderhuurder, de  
hernieuwing van de overeenkomst van onderverhuuring  
betreffende het pand, Café 't Hespekotje, gelegen te 8301  
KNOKKE-HEIST, Heistlaan 646, is ingegaan op 01 juni 2004,  
waarbij de maandelijkse huurprijs gebracht wordt op  
duizend vijftig euro (1.050,00 euro) en waarbij de  
onroerende voorheffing ten laste van de huurder valt,  
alle overige bedingen van de huurovereenkomst van  
onderverhuuring verder van kracht blijvend.

Recht doende over de kosten van het geding, veroordeelt  
vererende partijen tot elk de helft van de kosten in  
hoofde van eisers tot op heden te begroten als volgt :

-dagvaardingskosten :	237,58 EURO
-kosten plaatsopneming :	58,00 EURO
-kosten deskundige :	119,00 EURO

Zegt voor recht dat de rechtsplegingsvergoedingen worden  
omgeslagen.

Verklaart huidig vonnis uitvoerbaar bij voorraad,  
niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling.





**GEMEENTEBESTUUR KNOCKE-HEIST**  
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening  
Vergadering van 2 december 2010 - 19.30 h Stadhuis Knokke

<b>Aanwezig:</b>	VANDEN BUSSCHE Lucas, voorzitter; VANTORRE Jean-Pierre, secretaris; LANNON Danny, schepen Ruimtelijke Ordening; VAN COILLIE Jan, directeur Stadsontwikkeling; DEFOORT Pieter-Jan, BAILYU Piet, DE CONINCK Bieke, VAN CRAEYNEST Dirk, SAMUELOV Irs, DE BLOCK Greet, DEWINT Tineke, deskundigen; VAN BELLEGHEM Louis, landbouwers; MADOU Robert, werknemers; BOSSAERT Danny, handelaars; HAZEBROUCK Van, cultuuraard; DHONDT Ronny, seniorenraad; schepen Maxim WILLEMS; Rudi Nelirnyok, AGSO
<b>Verontschuldigd:</b>	ROCHER Sofie, werkgevers; DE KNOCK Dirk, sportraad;
<b>Afwezig:</b>	VAN RILLAER Luc, natuur en milieu; PRAET Kristof, jeugdraad; DESMET Frank, politieke waarnemer Vlaams Belang; DEVILIEGER Luc, politieke waarnemer VLD; DEMEYERE Kris, politieke waarnemer GBL

**PUNT 1 – Casino en projectzones Heist**

- Financiële studie is afgerond tegen eind december 2010, d.w.z. dat er investeerders gezocht worden die voorstel binnenbrengen (sluiting offertes op 17 december).
  - De bestudering van de offertes gebeurt door het AGSO; indien noodzakelijk worden ze bijgestaan door experts.
  - Indien het project geen ontwikkeling kent kan er geen schadevergoeding gevraagd worden daar het ontwerp in het kader van een wedstrijd werd ingediend.
  - Procesverloop: Europese bekendmaking onder de vorm van een PPS (Publiek-Private Samenwerking). Deze PPS bestaat steeds uit een investeerder, een aannemer en een hotelexploitant.
  - Alle 3 participanten worden gescreend, los van elkaar. Daarna volgt een eindrapport.
  - Na groen licht volgt een 2<sup>de</sup> fase waarin offertes uitgeschreven worden en de biedingen kunnen starten. In deze fase valt dan de definitieve beslissing over de preferentiële partner en exploitant.
  - Op vandaag is het planMER opgemaakt en zit het RUP Casino in voorontwerpfase.
- Randbemerking:
- o i.v.m. exploitatie door Partouche: contract loopt tot 2016.
  - o i.v.m. mogelijkheid om aan strandzijde tot -1 te gaan voor sanitair, kleedkamers, parking e.d. - overleg i.v.m. mogelijkheden met MDK (Maritieme Dienst der Kust)

**Heist – Elizabethlaan**

- Verschillende zones werden reeds uitgewerkt:
- door West 9
  - door Zaha Hadid (station Heist)
  - Vissershuldeplein en Elizabethlaan; privaot initiatief WJ, Neutellings en West 8
- De Elizabethlaan is na de ingebruikname van de A11 niet langer een verbindingsweg.
- o Buiten de verstedelijkte omgeving wordt de Elizabethlaan ontworpen als een boulevard
  - o T.h.v. de stedelijke omgeving wordt de weg ontworpen cfr. de Rambla in Barcelona (wandel/winkel en belevenis-as) – dit gedeelte bevindt zich tussen het Vissershuldeplein en het Heldenplein.
- Er worden 3 torens voorgesteld waarin volgende functies vastgelegd zijn: brasserie/hotel/dancing/(ev. rockcaal). Het hoogste punt is 21 bouwlagen (ca. 70 meter)

**PUNT 2 – Duurzaamheid**

Toelichting door Dennis Mombailu – duurzaamheidsambtenaar  
Er werd toelichting gegeven over de verschillende manieren van energie sparen en ge/verbruiken (rationeel energieverbruik).  
Er werden een aantal projecten toegelicht die lopen of liepen in onze gemeenten (o.a. Met belginkel naar de winkel, Fairtradegeente, Energetisnoers, ...).  
De presentatie is in bijlage toegevoegd.

**PUNT 3 – RUP Zonevremde Constructies Westelijke Polderruimte**

Belandjiling bezwaara  
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.

**STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP ZONEVREMDE CONSTRUCTIES WESTELIJKE POLDERRUIMTE NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 12.07.2010 TOT EN MET 09.09.2010**

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het GRUP "Zonevremde Constructies Westelijke Polderruimte", voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 mei 2010, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.  
Overeenkomstig art. 1.3.3. §2 en 2.2.14. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15 mei 2009 (hierna de Codex) brengt de Gecoro het hiernavolgend advies uit bij de gemeenteraad.

**I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG**

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Zonevremde Constructies Westelijke Polderruimte, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 26 mei 2010.

De problematiek van de zonevremde constructies beperkt zich voor Knokke-Heist grotendeels tot het agrarisch gebied en landschapelijk waardevol agrarisch gebied. Slechts een beperkt aantal woningen bevindt zich in een ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied/habitat, duinendecreet...).

Op basis van de gebiedsvisie die is uitgewerkt binnen het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden entiteiten afgebakend waaraan ontwikkelingsperspectieven worden toegekend, afgevoegen tegenover andere functies van het gebied.

De Gecoro merkt nog op dat in het gewestplan Brugge-Oostkust (K.B. van 7 april 1977) het plangebied bestemd is als agrarisch gebied, zoals 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 GRUP voor de constructies binnen het dijklandenschap en de polderruimte'.

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 10 maart 2009 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 26 mei 2010.

Zowel het Agentschap Ruimte en Erfgoed als de Provincie (Deputatie) hebben binnen de termijn van zestig dagen advies uitgebracht omtrent de overeenstemming van het ontwerp met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, resp. het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.



Tijdens de periode van het openbaar onderzoek zijn 6 bezwaarschriften ingediend. Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten. Omrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de Gecoro, die vaststelt dat de procedure thans formeel connect is verlopen, geen opmerkingen te formuleren.

### III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN

Er zijn 6 bezwaarschriften en 2 adviezen ingediend. De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren. De bezwaarschriften gaan uit van :

1. Monbalu BVBA Architectenkantoor - Horecazaak 't Walletje
2. Auto's Lierman
3. Michael Ghayvens - adres Westkapellestraat 399
4. Monbalu BVBA Architectenkantoor - bezwaarschrift algemeen plan
5. Elia Noord
6. Johan Declercq

De adviezen zijn van

7. Provincie - dienst Ruimtelijke Planning
8. Ruitte & Ergoed

### IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN

#### 3.1. Bezwaar Monbalu BVBA Architectenkantoor - Horecazaak 't Walletje

1. De totale perceeloppervlakte is volgens de kadastrale gegevens en de aankoopakte kleiner, waardoor de vooropgestelde uitbreiding in het GRUP, geleid op de opgelegde terreinbezetting, nooit kan verwezenlijkt worden.  
*De maximale terreinbezetting bedraagt 25%, in de beëchtende kolom staat vermeld dat de zaak hierdoor ongeveer 200 m<sup>2</sup> kan uitbreiden. Doordat de perceelgrootte in realiteit kleiner is, kan op basis van de 25% bezetting/nood, de zaak maar met 84 m<sup>2</sup> meer uitbreiden.*
2. De bevoaaggever stelt voor om de oostelijke groenzone te beperken naar 2 meter, geleid op het feit dat deze op terrein niet realiseerbaar is, daar het terrein in realiteit kleiner is.
3. De bevoaaggever stelt voor om de toegang tot het perceel anders te organiseren : toegang voor gemotoriseerd verkeer verplaatsen naar de Herenweg en toegang voor fiets- en voetgangersverkeer verplaatsen naar de Kalvekeetdijk waarbij de hoofdtoegang t.h.v. de Herenweg zal gesupprimeerd worden bij de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning.
4. De bevoaaggever stelt voor om de thans vigerende wetgevingen van de bevoegde overheid met betrekking tot de meldingsplichtige werken en de niet - vergunningsplichtige werken op te nemen in het document, daar deze zogezegd niet gelden als ze niet worden opgenomen in het RUP. De bevoaaggever adviseert tevens om een stedenbouwkundige verordening op te maken met een lijst van BPA's, GRUP's, verkavelingen waarbinnen bepaalde aspecten niet als strijdig worden beschouwd met de voorschriften (meer bepaald onderhouduwerken en handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht aan hoofdzakelijk vergunde constructies).

De Gecoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt:

#### 3.1.1. Aspect perceeloppervlakte

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de WPB-kaart (West-Vlaams percelen - en gebouwen bestand). Na controle wijkt deze inderdaad af van de kadastrale perceelstructuur.

**De Gecoro adviseert derhalve dit gegeven aan te passen, zodat de vooropgestelde uitbreiding binnen het RUP van ± 200 m<sup>2</sup> ook effectief kan verwezenlijkt worden. De Gecoro stelt tevens voor om niet meer te werken met een maximale terreinbezetting, doch in de voorschriften expliciet op te nemen dat de zaak naar bebouwing toe met 200 m<sup>2</sup> grondoppervlakte kan uitbreiden, wat initieel steeds de bedoeling is geweest. De Gecoro stelt eveneens voor om voor dit detailplan een accuratere onderlegger te gebruiken.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

#### 3.1.2. Aspect oostelijke groenzone

**De Gecoro adviseert om dit gegeven aan te passen, geleid op hoger liggende redenen waaruit blijkt dat de perceeloppervlakte kleiner is dan aangehaald.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

#### 3.1.3. Aspect toegang perceel

**De Gecoro adviseert om hieraan tegemoet te komen, geleid op de functie en categorisering van het wegennet ; de kalvekeetdijk is een provinciale fietsroute, de Herenweg verzamelt het verkeer naar de kalvekeetdijk.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

#### 3.1.4. Aspect meldingsplichtige werken

Het is de bedoeling van een GRUP om bepaalde zaken te verfijnen en gebiedsgericht te benaderen, via specifieke voorschriften binnen het RUP. De bepalingen binnen het uitvoeringsbeleid blijven bovendien van toepassing, voor zover niet strijdig met de bepalingen binnen het uitvoeringsplan.

**De Gecoro adviseert derhalve om hieraan bijgevolg niet in te gaan. De suggestie om een gemeentelijke verordening op te maken om de bepalingen binnen de codex mogelijk te maken, maakt geen onderwerp uit van het RUP.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

#### 3.2. Bezwaarschrift Auto's Lierman

1. De bevoaaggever wenst het toelaten van beperkte niet-milieu hinderende ambachtelijke activiteiten in de verhuurde bedrijfsactiviteiten.  
De huidige bepalingen binnen het RUP zijn als volgt :  
*Hoofdbestemming : bestemd voor het behoud en de verdere uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten en aanverwante voorzieningen, zoals toeristen, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen. De bedrijfsruimten die verhuurd worden aan externen kunnen enkel in dienst staan van opslag, ambachtelijke activiteiten zijn bijgevolg uitgesloten.*  
Er wordt overvragen om door de bouwheer een verkoopruimte / toonzaalruimte voor de eigen bedrijvigheid te voorzien van max. 500m<sup>2</sup> bij de bestaande bedrijfsgebouwen.  
De huidige bepalingen binnen het RUP zijn als volgt :  
*Nevenbestemming : nevenactiviteiten zijn enkel toegelaten in zoverre noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de bedrijven.*  
*Detailhandels niet toegelaten, behoudens van producten in functie van en duidelijk gelinkt aan de bestaande bedrijfsactiviteiten. Er wordt een beperking van bebouwde verkoopruimte gehanteerd, max. 300 m<sup>2</sup> voorparvakt.*
2. De bevoaaggever wenst een uitbreiding te kunnen realiseren van 70%. De bevoaaggever refereert hierbij naar het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van het soortelijk bedrijf 'Lapin' in Blankenberge en naar de bezettingspercentage van 100% van het bedrijventerrein 'Het Wallegje'. Hij haakt hierbij aan dat de huidige terreinbezetting in het BPA Te Lande momenteel slechts 30% bedraagt, welke betrekking heeft op het volledige terrein, in tegenstelling tot de bepalingen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan waar de 45% geen betrekking heeft op het volledige terrein, maar op de betrokken bestemmingszone (bijgevolg een kleinere zone).  
Bevoaaggever stelt voor om de kroonlijsthoogte te verhogen van 4 meter naar 7 meter en de maximum nokhoogte te voorzien op 9 meter, geleid op de bepalingen in het BPA Te Lande (maximum nokhoogte van 11 meter) en geleid op de bepalingen voor het bedrijf Lapin te Blankenberge (deze bedraagt 7 meter binnen de 15 meter t.a.v. de zonegrens en 9 meter buiten deze zone).
3. Binnen het RUP wordt de stapelhoogte beperkt tot maximaal 4 meter, dit conform de toegelaten maximale kroonlijsthoogte. De bevoaaggever wenst de maximale stapelhoogte van het BPA Te Lande te behouden, nl. 6 meter en refereert hierbij tevens naar de maximale stapelhoogte binnen het PRUP Lapin (maximum 7 meter).
4. De bevoaaggever wenst de bestaande toegangen in stand te houden. Momenteel zijn dit 7 toegangen (1 toegang i.f.v. de achterliggende bedrijfsgebouwen, 3 toegangen i.f.v. bedrijfswooning nr. 398, 1 toegang i.f.v. eigen bedrijvigheid, 2 toegangen t.h.v. het groenscherm, nr. 402 - 404). In het RUP zijn deze beperkt tot maximaal 3 toegangen t.h.v. het groenscherm. Er wordt eveneens verzoekt om de draadafsluitingen uit te breiden tot een maximum hoogte van 2 meter, geleid op bestaande toestand en in functie van de beveiliging van het perceel. In het RUP is deze momenteel beperkt tot maximaal 1,5 meter.
5. De toegang van de bedrijfswooning nr. 402 - 404 werden binnen het bestemmingsplan opgenomen in de bufferzone (oostelijke grens bestemmingsplan). Bevoaaggever wenst deze toegang te behouden met de bedoeling om de bestaande groenzone ten westen hiervan maximaal te behouden en te onderhouden.
6. Bevoaaggever verzoekt om de in het BPA Te Lande voorziene en aangelegde en onderhouden groenbuffer van 3 meter rondom het bedrijfsterrein te voorzien. De zijdelingse bufferstroken werden in het RUP vastgelegd op 4 meter (oostelijk) en 5 meter (westelijk).
7. De bevoaaggever stelt voor om de thans vigerende wetgevingen van de bevoegde overheid met betrekking tot de meldingsplichtige werken en de niet - vergunningsplichtige werken op te nemen

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist







3.2.8. Aspect breedte bufferzone.  
Er wordt voorgesteld om de minimale breedte van 4 meter te behouden. Het BPA legt een minimale breedte van 3 meter op, doch het RUP maakt een uitbreiding mogelijk van 25%.

**Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

3.2.9. Aspect meldingsplichtige werken  
Het is de bedoeling van een GRUP om bepaalde zaken te verfijnen en gebiedsgericht te benaderen, via specifieke voorschriften binnen het RUP. De bepalingen binnen het uitvoeringsbesluit blijven bovendien van toepassing, voor zover niet strijdig met de bepalingen binnen het uitvoeringsplan.

**De Geoco adviseert derhalve om hieraan bijgevolg niet in te gaan. De suggestie om een gemeentelijke verordening op te maken om de bepalingen binnen de codex mogelijk te maken, maakt geen onderwerp uit van het RUP.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

### 3.3. Bezwaarschrift: Michael Gheysens

*Pieter-Jan Defoort verlaat de zaal voor dit punt.*

De woning van de bezwaargever situeert zich langsheen de Westkapellestraat en staat veel te dicht bij de rooilijn. Bezwaargever wenst zijn woning dieper op het perceel te plaatsen.

De Geoco beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt:

De mogelijkheid tot herbouw op een andere plaats is binnen het RUP reeds voorzien, zie p. 64, herbouw op een gewijzigde plaats.  
Indien de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.  
Ter hoogte van de Westkapellestraat staan enkele woningen vrij dicht of pal op de rooilijn georiënteerd. Het is ruimtelijk wenselijk dat, o.a. gelet op verkeersveiligheid en zichtbaarheid, deze woningen/gebouwen een bepaalde afstand respecteren t.a.v. de rooilijn.

**De Geoco adviseert derhalve om binnen de voorschriften bepalingen op te nemen zodat bij herbouw de inplanting gebeurt op 10 meter t.a.v. de rooilijn, in lijn met de aanplande woningen, t.h.v. de Westkapellestraat, voor zover de perceelstructuur dit toelaat.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

*Pieter-Jan Defoort vervoeft terug de vergadering.*

### 3.4. Bezwaarschrift: Monbalu BVBA Architectenkantoor – bezwaarschrift algemeen plan

1. Bezwaargever stelt voor om de bepaling van artikel 2.1. – algemene voorschriften, te herschrijven naar 'het verbouwen en/of herschikken van de bestaande woning met fysisch aansluitende aanhorigheden, binnen het bestaande bouwvolume, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken, is toegelaten.'

2. (2) Bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte woningen en landbouwbedrijven.  
Bezwaargever stelt voor om verhardingen niet enkel te beperken ten behoeve van toegang tot de woning, oprijt en terras, maar deze ook mogelijk te maken i.f.v. noodzakelijke toegangen tot bijgebouwen en infrastructuren in de nabijheid van het woongebouw.

3. (3) Bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte woningen en landbouwbedrijven.  
(7) Nabestemming Bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte landbouwbedrijven.  
Bezwaargever stelt voor om het toelichtend gedeelte omtrent nieuwe losstaande bouwwerken (inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde oppervlakte) eveneens in het verordend gedeelte te plaatsen.

'Het plaatsen van schuilhoeken blijft mogelijk binnen de bepalingen van de omzendbrief RO/2002/01 (is immers zone -eigen) en vormt een uitzondering op het plaatsen van nieuwe losstaande kleine bouwwerken. Afzonderlijke tuinhuisjes, zwembaden, ... zijn bijgevolg niet

toegelaten. Natuurlijke zwemvijvers, zwempoolen end. ... worden niet aanzien als constructies en zijn wel toegelaten.'

4. en 8

(4) Bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte woningen en landbouwbedrijven.

De bezwaargever vraagt de toepassingsmogelijkheden cf. de ministeriële omzendbrief RO/2002/01 mogelijk te maken, meer bepaald 'richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven'.

Artikel 3.1 nabestemming Bestaande, hoofdzakelijk vergund of vergund geachte niet-verkrotte landbouwbedrijven : aspect opslag ; bezwaargever stelt voor om te verduidelijken dat de opslag van het materiaal zowel van een particulier of van een bedrijf kan zijn.

Het pand Ch.v.v. de Herenweg – Rustoordstraat nr. 34, recent heropgericht, staat niet op het overzichtsplan.

10. De bezwaargever stelt voor om de thans vigerende wetgevingen van de bevoegde overheid met betrekking tot de meldingsplichtige werken en de niet - vergunningsplichtige werken op te nemen in het document, daar deze zogezegd niet gelden als ze niet worden opgenomen in het RUP. De bezwaargever adviseert tevens om een stedenbouwkundige verordening op te maken met een lijst van BPA's, GRUP's, verkavelingen waarbinnen bepaalde aspecten niet als strijdig worden beschouwd met de voorschriften (meerbepaald onderhoudswerken en handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht aan hoofdzakelijk vergunde constructies).

De Geoco beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt:

3.4.1. Aspect algemene voorschriften

**De Geoco stelt voor om de mogelijkheid open te houden om bij verbouwingen van bestaande woonvolumes die groter zijn dan 1000 m<sup>2</sup>, een herschikking mogelijk te maken van het bestaande bouwvolume i.f.v. het verkrijgen van een beter wooncomfort, voor zover het bestaande woonvolume niet vermeerderd wordt.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

3.4.2 en 3.4.5. Aspect verhardingen

**De Geoco stelt voor om het gegeven omtrent verhardingen aan te passen.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

3.4.3 en 3.4.7. Aspect nieuwe losstaande bouwwerken

**De Geoco stelt voor om het aspect 'natuurlijke zwemvijvers of zwempoolen worden niet aanzien als constructies en zijn wel toegelaten' in het verordend gedeelte te plaatsen. De verwijzing naar de omzendbrief kent geen verordend karakter en dient in het toelichtende gedeelte te blijven.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

3.4.4 en 3.4.8. Aspect richtlijnen stallingen

De Geoco stelt voor dit gegeven niet aan te passen, daar in de voorschriften specifiek verwezen wordt naar de betrokken omzendbrief en dit dus reeds mogelijk is.

**Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

3.4.5. Aspect nabestemming opslag

Daar dit aspect geen meerwaarde kent, stelt de Geoco voor om dit gegeven niet aan te passen.

**Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

3.4.9. Aspect aanvullen bouwvlak op het overzichtsplan

**De Geoco stelt voor dit gegeven aan te vullen.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*





**AANGEKEND**  
Aan de voorzitter van de GECORO van en te

Knokke-Heist  
Zilfred Verwaeplen 1  
8300 Knokke-Heist

Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Zoneweerde constructies - Westelijke polieruimte  
Weselijke polieruimte

Opdr. ref.: 16/0 - 06/15/4235

Uw ref.: JUC/20/10

Bijlagen: -

best: verkeer@west-vlaanderen.be

Gesichte voorzitter,  
Gesichte leden van de GECORO,

Hierbij vindt u het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Zoneweerde constructies - Westelijke polieruimte. Dit RUP werd op 26/05/2010 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 12/07/2010 tot 09/09/2010.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP Zoneweerde constructies - Westelijke polieruimte, waarvan de 26/05/2010, opgesteld door MWI, bestaande uit een plan bestemmingsvoorziening, een bestemmingsplan, stedebouwkundige voorschriften en toezichtingnota.

Het gemeentelijk RUP is een permissiefplan dat voorziet in een aantal mogelijkheden voor zonneweerde constructies in de westelijke polieruimte met daaraan toe 2 detailplannen (voor een herijf en een korendak).

Conform artikel 2.2.14.5a van de Vlaamse Code van Ruimtelijke Ordening (VCO) brengt de deputatie advies inzake de overstemming van het gemeentelijk RUP met het provincieplan (PRG-WV) en de provinciale RUP's. Naast haar bevoegdheid als politieke en toezichthoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP. Artikel 2.2.14.5b VCO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren combineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

#### 1. Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.31 VCO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt gebaat aan deze juridische vereisten.

Eén van deze elementen is een zo mogelijk limitatieve opsomming van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden. Deze opsomming heeft geen verordenende kracht en

Provincie West-Vlaanderen • Koning Leopold III-steen 41 • B-8300 Knokke-Heist • Telefoon: 059 40 21 11 • Fax: 059 40 31 30

3.4.10. Aspect meldingsplichtige werken  
Het is de bedoeling van een GRUP om bepaalde zaken te verfijnen en gebiedsgericht te benaderen, via specifieke voorschriften binnen het RUP. De bepalingen binnen het uitvoeringsbesluit blijven bovendien van toepassing, voor zover niet strijdig met de bepalingen binnen het uitvoeringsplan.

De Gecoro adviseert derhalve om hieraan bijgevolg niet in te gaan. De suggestie om een gemeentelijke verordening op te maken om de bepalingen binnen de codex mogelijk te maken, maakt geen onderwerp uit van het RUP.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

#### 3.5. Bezwaarschrift: Elia

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen en de wettelijke bepalingen strikt te eerbiedigen.

De Gecoro beschouwt dit niet als een bezwaar tegen een of ander voorschrift van stedenbouwkundige aard maar als een herinnering aan de voorzorgsmaatregelen die, ingevolge de daaronder specifiek bestaande regelgeving, bij de uitvoering van de werken moeten worden in acht genomen. Bij elk werk in de nabijheid van de leidingen wordt trouwens aan de desbetreffende maatschappij advies gevraagd in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

#### 3.6. Bezwaarschrift: Johan Declercq

1. Gelet op consequentie met andere RUP's, is het beter om de bezetting te berekenen op basis van globale terrein en niet op betrokken bestemmingszone.
2. De hoogtes van de kroonlijst en nok dient bekeken te worden i.f.v. de bedrijfsvoering, bijvoorbeeld is een kroonlijsthoogte van 4 meter te laag i.f.v. de toegang met kleinere vrachtwagens of landbouwvoertuigen.

De Gecoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt:

##### 3.6.1. Aspect berekening bezetting

Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

##### 3.6.2. Aspect kroonlijst- en nokhoogte

Bezwaargever refereert naar de bepalingen van het detailplan Lieman.

Daar de kroonlijsthoogte van het recentste vergunde gebouw 4,8 meter bedraagt, stelt de Gecoro voor om de maximum kroonlijsthoogte aan te passen naar 5 meter, gelet op de vergunde toestand en om de toegankelijkheid van vrachtwagens met een hoogte van 4 meter te kunnen garanderen.

De nokhoogte van het vergunde gebouw bedraagt 8,51 meter. De nokhoogte volgens het RUP bedraagt 9m. Dit komt tegemoet aan het bezwaar.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

dient bijgevoegd te staan van de voordenkende voorschriften. Er wordt vastgesteld dat in de algemene bepalingen van het algemeen plan (BPA, 1 o. 55) de voorschriften van het gewestplan worden herhaald voor deze zones die nu in het BPA Te Lande gelegen zijn. Vanuit juridisch oogpunt is het niet meer aangewezen om los van de verordenende voorschriften duidelijk aan te geven dat het BPA Te Lande vervalt voor die delen die tot de perimeter behoren. Daarnaast dient in dit deel dan ook aangegeven te worden dat het gewestplan vervalt voor de 2 detailplannen. Voor de duidelijkheid wordt daar ook best gesteld dat het betekent dat het gewestplan van kracht blijft (of vervalt) maar in het BPA het gewestplan niet op) voor de rest van het plangebied. In de voorschriften van het gewestplan gelden (zonder te verduidelijken waar te geven) en dat aanvullend de volgende bepalingen ook van toepassing zijn.

### 2. Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), gedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

#### Relevante beleidsdoelstellingen

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

- Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen.
- Landbouw ruimtelijk onderscheiden waar de agrarische structuur ook drager is van andere functies van het buitengebied.
- De bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren.
- De bestaande kleinschalige woonwijken behouden.
- Voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsrecreatie voorzien.

Het plangebied behoort deels tot het stadslandschap "Poldergebied Borssele – Klokke". Door het plangebied loopt de Isabellevaart, die wordt gesloopt als natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

#### Toetsing

Het document geeft aan dat het bedrijf Auto's Lie-man een uitbreidingsbehoefte heeft, waardoor het bezettingspercentage wordt opgetrokken. Verder blijkt dat er bedrijfsruimte wordt verhuurd aan andere bedrijven. Het kan niet de bedoeling zijn dat open bedrijfsruimte niet voor de eigen gebruik wordt gebruikt en dat er mogelijk uitbreiding wordt geroepen. Het plan dient uit te gaan van de bestaande situatie. Het plangebied wordt beschermd door de bestemmingsplannen van de gemeentelijke bestuursorganen van het BPA Te Lande.

Voor wat betreft de horezaak horecazaak is het nog steeds niet duidelijk of de functie als horecazaak kan worden toegevoegd aan het bestaande plan. Het is niet bekend of de horecazaak kan worden toegevoegd aan het bestaande plan met de bestemming van de zaak, omdat hieraan juridisch een nieuwe zonevereenkomst horecazaak wordt toegevoegd. Dit is in strijd met het PRS-WV. Als de zaak wel vergund te beschouwen is, dan kan enkel een functionele verbouwing toegevoegd worden met een uitbreiding van maximaal 5%. Indien de zaak voor hun functionele verbouwing niet voldoende zou hebben met een uitbreiding van 5%, zou dit eventueel kunnen vervuld worden indien duidelijk wordt aangebond dat deze noodzaak zich op vandaag voordoet.

Het RUP geeft aan dat er een vraag is voor de oprichting van een mobiliteitsparking. In het PRS-WV werd een beleidskader uitgewerkt voor kleinschalige toeristisch-recreatieve parklandschappen. Het voorzien van een mobiliteitsparking behoort hiertoe niet tot de

mogelijkheden en is bijgevoegd in strijd met het PRS-WV. De nood aan een mobiliteitsparking wordt onderkend maar de voorgeselde locatie is moeilijk aanvaardbaar. N.a.v. de plenaire vergadering werd gesteld dat indien wordt getracht aan de oprichting van een mobiliteitsparking, hiervoor een onderzoek naar te gebeuren. Er wordt vastgesteld dat dit locatieverzoek maar zeer beperkt kan worden toegestaan. De plenaire vergadering heeft erop aangedrongen in het studeel gebied. Kan een dergelijk terrein niet gegeneerd worden in het strategisch plangebied van de 2<sup>de</sup> golf?

De selectie van het architecturaal waardenplan minimum werd weder onderbouwd in het RUP. De demerite kan een ruimtes. Tevens kan de architectuur aanpak met de voorschriften voor het toetsen van pastisicische logies in het architecturaal waardenplan planminimum.

### 3. Overeenstemming met het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Klokke-Heist

Volgens het voorontwerp PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Klokke-Heist zal het groeize gebied van het plangebied niet tot het stedelijk gebied behoren. Enkel detailplan 2 (Horecazaak 't Walteje) zal tot het stedelijk gebied behoren.

N.a.v. de plenaire vergadering werd gevraagd om voorliggend planproces af te stemmen op de afbakening van het stedelijk gebied van het strategisch plangebied. Gezien het emans uitzaat dat voorliggend RUP (met uitzondering van detailplan 2) het stedelijk gebied en gezien er in de resoluties tussen het stedelijk gebied en het plangebied van het RUP toch geen zonevereenkomst geslagen zijn, kan akkoord worden gegaan met de huidige begrenzing.

### 4. Overeenstemming met het GRS Klokke-Heist

Ingevolge artikel 2.2.1367 VCRD worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgesteld ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Klokke-Heist is gedgekeurd op 12/27/2004.

Het gemeentelijk RUP geeft mede uitvoering aan volgende bindende acties uit het GRS Klokke-Heist:

- "Opmaken GRUP voor de constructies binnen het dijkgebied en de polder 'umte' constructies."
- "Ruimtelijk-economische ontwikkelingsperspectieven aangeven voor de zonevereenkomst van de zonevereenkomst lokale bedrijven, handel en horeca gelegen buiten de zonevereenkomst en buiten de kern."

In het richtinggevend gedeelte van het GRS is als actie opgenomen dat er in het kader van de opmaak van het RUP voor de constructies binnen de polder 'umte' en het dijkgebied een gebiedsvisie dient te worden uitgewerkt naar de constructies van schuilhokken (stalen van paarden). Er wordt vastgesteld dat dit nog niet is gebeurd.

Verder worden in het richtinggevend gedeelte ontwikkelingsperspectieven aangegeven voor constructies in de polder 'umte'. Voor zonevereenkomst woningen die behoren tot horeca landbouwgebied met cultuurhistorische waarde wordt een maximaal bouwvolume van 700 m<sup>3</sup> voorgesteld. Het ontwerp RUP geeft nu uitvoering aan deze visie.

Het GRS geeft tevens aan dat elke actie voor gebiedsvisie woningen in landbouwgebied met cultuurhistorische waarde moet gekoppeld worden aan een beplantingsplan. Dit werd nu tevens vermeld in het ontwerp RUP.



## 5. Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

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

- Het gedeelte over het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist in de toelichtingsnota kan geactualiseerd worden.
- De legende van het kaartje in de toelichtingsnota met de contouren van BPA's, RUP's en verkeerswegen kan verduidelijkt worden voor wat betreft het item RUP's.
- Voor de woningen en de horecazaak gelegen binnen de specifieke perimeteer wordt (terecht) een bepalingssplan opgesteld. Vanuit juridisch oogpunt is het echter aangewezen om dit voorschrift anders te formuleren. Het bepalingssplan moet worden opgevat als een informatief document bij de vergunningaanvraag.
- Voor wat betreft de functie 'toeristische logies' wordt in de stedenbouwkundige voorschriften op een aantal plaatsen verordendend vastgelegd dat 'de aanvraag wordt voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen'. Dit is vanuit juridisch oogpunt niet mogelijk. Met een RUP kan namelijk geen extra procedure worden ingevoerd.

## Digitale uitwisseling

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

## 6. Besluit

Het ontwerp gemeentelijk RUP Zoneweerde constructies - Westelijke polderruimte, wordt **voorwaardelijk gunstig** geëvalueerd. De voorwaarden zijn:

- Hier bezettingspercentage in het detailplan voor Auto's Lierman kan niet hoger liggen dan wat voorzien was in BPA Ten Lande.
- Indien de horecafunctie van de zaak Hespelotte BVBA niet als verdund ceacht kan beschouwd worden, wordt deze niet bestendig. Indien de horecafunctie wel als verdund te beschouwen is, wordt de functionele uitbreiding beperkt tot maximaal 5%.
- Er wordt afgezien van de oprichting van de mobilhomeparking.

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

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier :  
De adjunct-adviseur,  
(get.) Stephan Barbary

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

VOOR DE PROVINCIEGRIFFIER,  
Marius de Beuckelaer



Zitting deputatie d.d. 02/09/2010.

## Aspect 1

Het is binnen het GRUP de bedoeling om het BPA 'Ten Lande' te laten vervallen en de onderliggende gewestplanbestemming terug van kracht te maken. Volgens het advies van de provincie kan een perimeteerplan een bestaand BPA opheffen en is de specifieke herbestemming (deelzone A en B) dan ook niet nodig. Het is m.a.w. vanuit juridisch oogpunt niet aangewezen om los van de verordendende voorschriften duidelijk aan te geven dat het BPA Ten Lande vervalt voor de delen binnen het perimeteerRUP en dat de voorschriften van het gewestplan gelden.

## Aspect 2

Auto's Lierman : de bedrijfsruimte wordt verhuurd aan andere bedrijven waardoor de eigen ruimte met voor de eigen behoeftes wordt benut. Het plan dient uit te gaan van de eigen behoeftes van het bedrijf, waardoor er hoogstens akkoord kan gegaan worden met de bestaande bezettingsgraad van het BPA

## Aspect 3

Horecazaak Hespelotte BVBA. De vergunningtoestand is nog niet duidelijk. Als de functie niet als verdund geschikt kan worden beschouwd, kan niet akkoord gegaan worden met de bestemming. Indien de vergunningtoestand wel wordt aangebond, dan kan enkel een functionele verbouwing van maximum 5%. Een verruiming van dat kader dient duidelijk te worden aangebond.

## Aspect 4

Mobilhomeparking. Het voorzien van een mobilhomeparking is in strijd met het PRS-WV. De nood wordt onderkend maar de locatie is moeilijk aanvaardbaar. Het locatieonderzoek is slechts heel beperkt gevoerd waarbij de deputatie van oordeel is dat deze eerder thuishoort in het stedelijk gebied (bv. het strategisch projectgebied van de golf).

## Aspect 5

- Het gedeelte over het RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist dient in de toelichtingsnota geactualiseerd worden.
- De legende van het kaartje in de toelichtingsnota met de contouren van BPA's, RUP's en verkeerswegen kan verduidelijkt worden voor wat betreft het item RUP's.
- Voor de woningen en de horecazaak wordt een bepalingssplan opgesteld; de formulering hiervan in de voorschriften dient te worden aangepast, zodat dit als een informatief document bij de vergunningaanvraag wordt opgevat.
- Op een aantal plaatsen wordt in de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de functie 'toeristische logies' verordendend vastgelegd dat de aanvraag dient te worden voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen. Dit is vanuit juridisch oogpunt niet mogelijk.

De Decoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt:

## Aspect 1

Deelplan A en B. Omdat er niet gewerkt wordt met een gebiedsdekkend plan, is er binnen onderhavig RUP gesopteerd om de bestemming (deelplan A en B) van het gewestplan opnieuw te gaan bepalen, nl. (landschappelijk) 'waardevol agrarisch gebied'.

Art. 2.2.2 §1, 2° VCRO stelt dat een RUP stedenbouwkundige voorschriften dient te bevatten inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer. Strikt gezien kan men zich beperken tot inrichtingsvoorschriften, maar de vraag stelt zich of men bestemmingsvoorschriften van een BPA kan laten vervallen, zonder ze te vervangen door andere bestemmingsvoorschriften.

**De Decoro stelt derhalve voor om bij de deelplannen A en B expliciet nieuwe bestemmingsvoorschriften op te nemen, ook al zijn ze identiek aan de gewestplanbepalingen. Dit om latere discussies te vermijden en zeker te zijn dat het BPA Ten Lande wel degelijk vervallen is.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

## Aspect 2

Auto's Lierman : Het bedrijf auto's Lierman is geen zonzweemd bedrijf maar bevindt zich in een, volgens het BPA, ambachtelijke zone, met een bezettingsgraad van 30%. Het RUP laat weliswaar een uitbreiding toe naar bebouwingspercentage, doch de ruimte-inname van het bedrijf neemt niet toe. De toegelaten kroonlijsthoogte wordt beperkt, de maximale stapelhoogte is afgenomen en de bufferzone rondom het bedrijf is overal minimum 4 meter (BPA minimaal 3 meter, maximale stapelhoogte 6 meter en maximale nokhoogte 11 m) (vaanvan kroonlijsthoogte onbepaald is). De extreme verhuuring van de bedrijfsruimten worden beperkt i.f.v. opslag, dus geen ambachtelijke bedrijvigheid.

M.a.w. onderhavig RUP bracht een maximale compacte invulling te geven aan het bestaande terrein, waarbij de ruimte-inname niet toeneemt en maximale maatregelen worden genomen om een optimale integratie in de omgeving te bekomen.

**De Decoro stelt voor dit aspect niet aan te passen.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.





Nagenoeg het volledige plangebied ligt in herbosvendig agrarisch gebied. Conform de omzendbrief RD2020/001 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de groenparken in het kader van de aanpak van de gevolgen van de industriële en agrarische structuur in uitroeiing van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt het gebied in de toekomst als open ruimte bestemd. Het gebied wordt gekarakteriseerd door (bestaande) landschappelijke agrarische bestemmingen zeer beperkte plantingsinitalieven (niet-planten) en van deze plantingsinitalieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties van ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden. Een degelijk onderbouwde verspreiding of moedering in drie zin zal bijgevolg steeds een wettelijk doel uit moeten maken van de (beplanning bij) deze plannen.

Het plangebied overlapt met het VENN-gebied 'Saal van Heist, Soehul, Vuurtonneweids en Kleiputten van Heist', op p. 32 van de beplanningnota is dit niet correct vermeld.

Het is een hervoegde gebied van de gemeente om, binnen de krijtlijnen van de hogere beleidskaders, ontwikkelingsperspectieven vast te stellen voor zoververrende constructies. Globaal gezien is hieraan voldaan, met voorbehoud voor het voorgestelde terreinvervalten (zie verder).

**5. toelichting aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

Artikel 2.2.13.82 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgesteld ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In de beplanningnota is besproken welke bepalingen van toepassing zijn op de deelruimte 'Weselijke Polderruimte'. Globaal gezien wordt hier uitvoering aan gegeven, behalve wat het voorzien van een kampeerautocamp betreft, waarvoor in het GRS heel echt een basis terug te vinden is.

**6. andere inhoudelijke opmerkingen**

Het RUP werd aangepast aan de opmerkingen uitgebracht op de pleisairs vergadering. Onderstaande bemerkingen blijven gelden.

**Autos Lierman**  
Op de pleisairs vergadering werd besloten dat een beperkte uitbreiding van onder andere verkeerwanden op de pleisairs vergadering wordt toegestaan. Het is niet duidelijk hoe de gemeentelijke zone wordt afgegrensd. Het is niet duidelijk in het bijvoegsel aan de zuidelijke grens – wordt uitgebreid en door een interne hermschijf kan een betere landschappelijke integratie beluomen worden, enkel de opslagfunctie komt in aanmerking en dus geen antiechtelijke bedrijvigheid.

Aan de laatste aanvoerwaarde is voldaan. De verbuur van bedrijfstruimen aan externen kan enkel in dienst staan van opslag. Antiechtelijke activiteiten zijn uitgesloten (art. 1.1.1.).

Bemiddelde de ontbinding kan worden vastgesteld dat deze inmiddels geïntegreerd is bij de oprichting van een jaardentakken op het aangrenzende perceel (vergunning collegebesluit 23032010). Het is bijgevolg aangewezen het RUP af te stemmen op deze nieuwe situatie, bijvoorbeeld door dit als een gezamenlijke ontbinding te voorzien.

De voorgestelde uitbreiding kan niet echt beperkt genoemd worden. Momenteel bedraagt de vermeld dat dit dient te gebeuren door middel van inbreiding (zie p. 46). Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt wettelijk. Hoe wordt dit afgedwongen?

Het SPA schijft aan verhouding tot max. 10% voor. In het RUP wordt een uitbreiding tot 100% met onderbouwde materialen voorgesteld. Dit is te verragend. Momenteel bedraagt de verhouding ca 65%. Hoogstens kan akkoord gegaan worden met dit percentage.

Beleidsmatige richting van de niet-gebouwde ruimte aan de straatkant dient het verbod op stipsen en het slagen van materialen in open lucht oppenomen te worden, cf. art. 1.1.1.

Idemiter wordt opgenomen welke functie de verhouding in deze zone kan krijgen (beert, ...).

**L.Huisgoda**  
Voorschrift 3.1: 'Activiteiten' moet vervangen worden door 'gebouwen'.

**L.Walsh**

De categorisering 'bedrijven' is foutief.

**Kwaliteitsaspecten van de bebouwing**  
Art. 6: De term 'nieuwe' dient goudrecht te worden in de taal. Het RUP kan enkel perspectieven bieden voor bestaande. In functie van dienstverlenende activiteiten, vergunde niet-verticale constructies, zoals truimers is voorzien in de voorschriften.

**Kampeerautocamp**  
Er kan niet akkoord gegaan worden met de bepalingen omtrent het kampeerautocamp. Deze optie wordt niet ondersteund door het GRS noch door de regionale beleidskaders, en een af-voerbepaling is niet wettelijk. De problematiek van autoaanplakingen voor mobiliteits slimt nader bekijken te worden, en door verlaagd te worden in een gesaat toelichtingskader. Idealiter komen de bestaande parking aangeleken de kustbroek hiervoor in aanmerking (zie voorbeelden Nederland).

**Beplanning voor zoververrende constructies**  
Op 1 december 2010 treedt het nieuwe uitvoeringsbesluit betreffende de handelingen, waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, in werking, dat is wat in de beplanningnota (p. 23) staat niet langer actueel. Desalniettemin kunnen afgelegde randvoorwaarden bepaald worden, bv. in een gemeentelijk RUP. Gezien de antiechtelijke waarde van de Weselijke Polderruimte lijkt het opportuun dit ook effectief te doen, ten einde de verdere aanpak van dit open ruimte gebied te bevestigen.

**7. algemene conclusie**

Het ontwerp RUP is globaal gezien in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft voldoende uitwerking aan het GRS. Het wordt gunstig geëvalueerd, met uitzondering van de bepalingen betreffende het kampeerautocamp en van een deel van de bepalingen betreffende Autos Lierman.

**Hoogachtend,**  
**06 SEP, 2010**  
  
A. den Groot  
Gemeente voor Stedelijk Ruimtelijk Structuurplan



**Aspect 1** Nagenoeg het volledige plangebied ligt in herbevestigd agrarisch gebied. Hierdoor zijn slechts zeer beperkte planningsinstituten van toepassing. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering ten aanzien van de landbouw dient deel uit te maken van onderhavig RUP.

**Aspect 2** Het plangebied overlapt met het VEN-gebied 'Baai van Heist, Saslui, Vuurtorenwilde en Kleiputten van Heist'. Dit is in de toelichtingsnota op p. 32 niet correct vermeld.

**Aspect 3** Het kampeerautotein geeft geen uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en wordt niet ondersteund door hogere beleidskaders. Een ad hoc-benadering is dus niet wenselijk. De problematiek van mobiliteitsparkings dient bekeken en vertaald te worden in een gepast toetsingskader.

**Aspect 4** Auto's Lierman

- de voorgestelde uitbreiding is te versagaand. Volgens het advies van RWO is deze momenteel 20%, in het RUP wordt deze verhoogd naar 45%.
- Het is niet duidelijk hoe het aspect 'inbreiding' wordt afgedwongen binnen het RUP.
- Aspect verharding: het RUP maakt een verhardingspercentage mogelijk tot 100%, terwijl de maximale verharding binnen het BPA momenteel 10% bedraagt en de verharding vandaag de dag 65%. Hoogstens kan akkoord gegaan worden met dit percentage.
- Aspect 'verbod tot stapelen': Het verbod tot stapelen in de specifieke deelzone, voorzien in artikel 1.1.1 'hoofdbestemming' dient te worden opgenomen in artikel 1.2.4 'inrichting van de niet-bebouwde ruimte'.
- 't Hespelkotte: voorschift 5.1. 'de hoofdzakelijk vergunde niet-verkrotte horeca-activiteiten', activiteiten dient te worden vervangen door 'gebouwen'.
- 't Walletje: artikel 0.1 'vorm en inhoud van het plan', de gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' is foutief
- 'Kinderdagverblijf en vakantiehuis', artikel 6 'bestaande of nieuwe dienstverlenende activiteiten'. Het RUP kan enkel perspectieven bieden voor: bestaande activiteiten, de term nieuwe dient dus geschrapt te worden
- Bepalingen rond zone tenaamte wonen: De toelichtingsnota dient aangevuld te worden met het nieuwe uitvoeringsbesluit betreffende de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, in werking op 1 december 2010. In het GRUP kunnen strengere randvoorwaarden bepaald worden, dat, geleit op het landschappelijk waardevol Karakter, eventueel 'wel wenselijk is.

De Gecoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt:

**Aspect 1** HAG  
De Gecoro stelt voor dit gegeven aan te passen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

**Aspect 2** VEN-gebied  
De Gecoro stelt voor dit gegeven aan te passen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

**Aspect 3** Mobilehome parking.  
De Gecoro stelt voor op de mobilehome-parking op deze locatie te voorzien mits een grondige motivering.

Aangenomen met 11 stemmen voor en 1 onthouding (Tineke Dewint).

**Aspect 4** Auto's Lierman

- Aspect uitbreiding:
  - BPA: bebouwbare oppervlakte 30% van de bestemmingszone (volledige terrein) = 9 981m<sup>2</sup>
  - Zone voor bedruid: opp. bedraagt 27 327m<sup>2</sup>
  - Bestaande bebouwing bedraagt 9 820,21m<sup>2</sup> => (uitgevoerd en/of vergund) = ca. 30% van BPA.
  - De bezetting op vandaag (bestaand en vergund) bedraagt 28% van het RUP of 36% van de zone.
- Voorstel 45% van het RUP is 15 757m<sup>2</sup>. Dit is een uitbreiding van de bestaande bebouwing met 5936,79m<sup>2</sup>.
- Voorstel 45% van de zone is 12 297m<sup>2</sup>. Dit is een uitbreiding van de bestaande bebouwing met 2477m<sup>2</sup>.

Het regionaal bedrijf Lapijn in Blankenberge, specifiek gericht op het verwerken van auto-onderdelen, werd via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan goedgeind in het kader van het stedelijk afbakingsproces en kent dus een geheel ander ruimtelijke context. Conform het advies van de adviseurende overheid, de provincie, tijdens de plenaire vergadering en het advies n.a.v. het openbaar onderzoek, kan het bedrijf slechts beperkt

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist

19/21

uitbreiden. Een bezetting van 100% of 70% is bijgevolg niet haalbaar. Aangezien het hier gaat over inbreiding op het bestaande terrein (er worden bijgevolg geen bijkomende gronden ingenomen), de activiteiten met betrekking tot verhuur van bedrijfsloodsen aan externen beperkt worden tot opslag, stelt de gecoro voor om de terreinbezetting gedeeltelijk op te trekken naar 45%. Op die manier kan er bij benadering nog ± 2477m<sup>2</sup> bijgebouwd worden (gerekend met de aangepaste oppervlakte van bestemmingszone na uitbreiding buffer) en wordt het terrein maximaal benut.

**De Gecoro stelt voor om de bezetting te behouden op 45% van de zone.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen

- Aspect inbreiding: het plan voorziet geen uitbreiding van het bedrijventerrein. Uitbreiding naar bebouwing toe betekent dus binnen het bestaande bedrijventerrein. In de stedenbouwkundige voorschriften werd bovendien bepaald dat nieuwe bebouwing zich zoveel mogelijk dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

**De Gecoro vindt het aspect van inbreiding voldoende verankert binnen het RUP.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

- Aspect verharding: Vanaf 1 januari 2005 moet, conform artikel 5.5.4.1 van Vlaera, elke persoon die afgedankte voertuigen depollueert, een erkenning bezitten als centrum voor het depollueren, ontmantelen en vernietigen van afgedankte voertuigen. Hierdoor is er nood aan extra verharde oppervlakte teneinde alle inkomende afgedankte voertuigen te kunnen stockeren en eventueel te ontmantelen op een milieuhygiënische wijze. De milieuvergunning vervalt in 2012, dit verklaart de 100 % verharding. Binnen de specifieke deelzone, dus aan het straatbeeld, is de verharding beperkt tot maximum 70% van de niet-bebouwde oppervlakte.

**De Gecoro stelt derhalve voor om de 100% verhardingsgraad, zoals bepaald in het RUP, aan te houden.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

- Aspect 'verbod tot stapelen':  
**De Gecoro stelt voor dit gegeven aan te passen en het verbod tot stapelen in artikel 1.1.1 'hoofdbestemming' op te nemen in artikel 1.2.4 'inrichting van de niet-bebouwde ruimte'.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

**Aspect 5** 't Hespelkotte  
De Gecoro stelt voor dit gegeven aan te passen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

**Aspect 6** 't Walletje

**De Gecoro stelt voor dit gegeven aan te passen en te corrigeren naar 'wonen'.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

**Aspect 7** Bestaande of nieuwe dienstverlenende activiteiten  
De Gecoro stelt voor dit gegeven aan te passen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

**Aspect 8** Bepalingen zonevrije woningen

- Aspect 'inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde oppervlakte', afsluiting van het perceel (artikel 2.2 – 3.2 – 4.2 – 5.2 – 6.2).

De afsluiting van het perceel dient te bestaan uit strekgelegen beplanting. Deze kan eventueel bepleid worden (in ondergeschikte vorm) door palen en draad, maar beperkt in hoogte (maximum 1,5 meter). 'Beperkt in hoogte (maximum 1,5 meter)' dient hierbij te worden geschrapt, daar afsluitingen tot een hoogte van 2 meter in de zijtuin en achtertuin en open afsluitingen tot een hoogte van 2 meter in de voorruit niet vergunningsplichtig zijn.

- Niet overdekte constructies tot maximaal 80 m<sup>2</sup> (waaronder zwenbaden en vijvers) zijn niet – vergunningsplichtig. In het RUP worden zwenbaden niet toegelaten, natuurlijke zwenvijvers wel. In het bezwaar 3.4, bezwaar 3 werd besloten om volgend aspect in het toelichtend gedeelte 'natuurlijke zwenvijvers of zwenpoelen worden niet aanzien als

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist

20/21



constructies en zijn wel toegelaten' in het verordend gedeelte te plaatsen. De gecoro stelt hierbij voor om het aspect 'natuurlijke' weg te halen, daar zwemvijvers veelal bekleed worden met een folie (dit om misverstanden te vermijden).

- o Het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zonder er effectief te wonen, is niet vergunningsplichtig. In het rnp zijn hiervoor geen bepalingen opgenomen, waardoor dit in het plangebied mogelijk wordt gemaakt. Daar het niet wettelijk wordt geschild om caravans en dergelijke overal toe te laten, stelt de gecoro bijgevolg voor om hieromtrent bepalingen in op te nemen. Het rnp dient bijgevolg aangevuld te worden onder inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde oppervlakte; (artikel 2.2 – 3.2 – 4.2 – 5.2 – 6.2) :

- Het plaatsen van verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kan worden gebruikt zonder er al dan niet te wonen, is niet toegelaten, behoudens i.f.v. het kampeerautotelein t.h.v. de specifieke aanduiding.

**De Gecoro stelt voor om, naast de voorschriften, de toelichtingsnota onder het hoofdstuk '10. Basisrechten zonevreemde constructies' verder aan te vullen / te wijzigen met bovenstaande opmerkingen.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

#### **PUNT 4 – Varia**

Het GSM-nummer van de directeur stadsontwikkeling Jan Van Coillie wordt best bij de uitnodiging voor de GECORO gevoegd indien het gemeentehuis sluit om 19u30.  
GSM Jan Van Coillie: 0473 59 46 20

Jean-Pierre Vantome  
Secretaris

Lucas Vanden Bussche  
Voorzitter



# Stedenbouwkundige voor- schriften





## I. ALGEMEEN PLAN

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Artikel 1 Algemene bepalingen

*Verordende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavige GRUP.*

De bestemmingen van het gewestplan gelegen binnen het plangebied blijven van kracht, tenzij deze door een detailplan worden gewijzigd (zie deel II, detailplannen). Aanvullend zijn de bepalingen binnen artikel 1 tot en met 6 van het algemeen plan van toepassing.

Voor de specifieke deelzones A en B, aangeduid op kaart 'afbakening GRUP, overzicht detailplannen', zijn de volgende bepalingen van toepassing :

- Het plangebied onder beide deelzones (deelzone A en B) valt als gebiedsaanduiding onder de categorie landbouw.
- **Deelzone B**
  - de bepalingen van het agrarisch gebied cf. het KB 28/12/72 nl. artikel 11, 4.1
- '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 verblijfsgelegenheden voor zover deze een integraal 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 meter 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. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.'
- De bepalingen van artikel 1 tot en met 6 van het algemeen plan zijn bijkomend van toepassing voor de constructies binnen deze afbakening.
- **Deelzone A**
  - de bepalingen van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied cf. het KB 28/12/72, nl :
    - artikel 11. 4. 1, zoals hierboven vermeld
    - artikel 15. 4.6.1
  - 'De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.  
In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming.

#### toelichting

De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dient als toelichting van de voorschriften gelezen te worden.

Grafisch wordt het plangebied afgebakend op kadasterniveau. Voor de zonevrije constructies die binnen deze afbakening vallen, gelden onderliggende voorschriften.

Delen van het goedgekeurde BPA Te Lande die vallen binnen de contouren van de afbakening, komen te vervallen. Onderliggende deelzones bestemmen deze gronden terug naar de (landschappelijke waardevolle) agrarische bestemming volgens het KB 28/12/72, behoudens voor die percelen die opgenomen worden in een detailplan. De bepalingen van artikel 1 tot en met 6 van het algemeen plan zijn bijkomend van toepassing voor de constructies binnen deze specifieke deelzone A en B.

Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor het overige plangebied, zijnde niet in een detailplan of niet behorende tot deelzone A of B, worden geen bestemmingen opgelegd en blijft de gewestplanbestemming van toepassing.

## I. ALGEMEEN PLAN

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

#### toelichting

voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

- De bepalingen van artikel 1 tot en met 6 van het algemeen plan zijn bijkomend van toepassing voor de constructies binnen deze afbakening.
- Een uitzondering wordt gevormd voor het detailplan 1 waar de bepalingen van het detailplan van toepassing zijn.

#### Algemene stedenbouwkundige voorschriften

- Er dient ten alle tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.
- In de detailplannen kunnen in alle zones die bestemd zijn voor bebouwing, bestemmingen van openbaar nut worden ingericht voor zover ze tegemoet komen aan de overige stedenbouwkundige voorschriften.
- Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale eenheid vertonen met de bijhorende gevel en inpasbaarheid in zijn ruimere omgeving. Het plaatsen van neonbakken is verboden. Het plaatsen van zonnepanelen voor eigen gebruik is toegelaten, mits incorporeerbaar in de gebouwen.
- De verschijningsvorm en het karakter van de gebouwen die aangeduid zijn als 'architecturaal waardevol patrimonium', dienen optimaal behouden te blijven. Nieuwbouw is hier enkel toegelaten in geval van overmacht.
- Een gebouw wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire vereisten van de stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.
- De beoordeling of een bestaande woning/gebouw hoofdzakelijk vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande de die woning/gebouw.
- Waterhuishoudingswerken zijn toegelaten.

Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijk gemaakte of instabiele gebouwen kunnen beschouwd worden als verkrot. Een gebouw dat nog in goede staat is, maar waarvan het dak doorbuigt, is niet noodzakelijk verkrot. Indien de gemeente een gebouw als verkrot aanschouwd, dient dit gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag.

Met vergund of vergund geacht te zijn wordt bedoeld dat:

- ofwel kan worden aangevoerd dat de constructies gebouwd werden vóór 22 april 1962.
- ofwel kan worden aangevoerd dat de constructies gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze gelegen zijn en waarvan het vergund karakter door de overheid niet is tegengesproken, telkens binnen de 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.
- ofwel kan worden aangevoerd dat de constructies opgericht zijn met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning.



**VERORDENEND**  
Stedenbouwkundige voorschriften

*toelichting*

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de afwegingscriteria tot duurzame ontwikkeling. Indien de beoordeling positief is, kunnen door de gemeente bijkomende voorwaarden worden opgelegd : zo kan bv. geëist worden dat op bepaalde plaatsen en onder welbepaalde vorm groenelementen worden aangeplant, teneinde bepaalde groenelementen te kunnen versterken, bijkomende KLE's te bekomen, een waardevol zicht niet visueel te vervullen,....  
De opgegeven numerieke bepalingen dienen m.a.w. als een maxima gezien te worden. Een verdere site - gebonden beoordeling, aan de hand van de aangegeven beoordelingscriteria kunnen dus bijkomende bepalingen opleggen om de numerieke bepalingen op een meer restrictieve wijze te laten toepassen.

waterstructuren : beken, grachten,...

een toeristisch – recreatief netwerk : fiets, wandel – of paardenroute

- Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling
- Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig plangebied zal, naast de toetsing aan de bouw- en inrichtingsvoorschriften, uitgaande van zuinig en compact ruimtegebruik, beoordeeld worden aan de volgende ruimtelijke afwegingscriteria :
- Ligging en relatie tot aanpalende waterstructuren
    - Natuurlijke loop van grachten en beken optimaal behouden, evenals het open houden indien bouwtechnisch mogelijk
    - Waterbergend vermogen van gronden en omgeving mag niet aangetast worden, waterbergend vermogen van beddingen moet behouden en/of versterkt worden door natuurlijke oeverstroken te creëren
    - Toegankelijkheid van de waterlopen moet gegarandeerd blijven voor onderhoud
    - Vrijwaren van bebouwing op waterzieke gronden
  - Ligging t.a.v. lijninfrastructuur
    - Hoge beeldkwaliteit bij zichtlocatie
    - Opvang van parkeerfaciliteiten bij verkeersgenererende activiteiten op eigen terrein
  - Opwaardering waardevol patrimonium
    - Huidige verschijningsvorm moet behouden blijven
    - Gebruik van waardevolle, duurzame en kwalitatieve elementen bij verbouwingen
  - Ligging t.a.v. recreatieve routes
    - Toeristisch – recreatieve activiteiten dienen duidelijk gelinkt en in relatie te staan met een toeristisch – recreatief netwerk
  - Integratie van en relatie tot KLE's en landschap- en natuurwaarden
    - Kleurgebruik en verschijningsvorm in harmonie met omgeving
    - Schaal en volume van bouwwerken in verhouding met omgeving
    - Behoud van kleine landschapselementen
    - Bestaande reliëf zoveel mogelijk respecteren
- Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de ruimtelijke afwegingscriteria. Hierbij wordt verwezen naar de aangereikte layers in de toelichtingsnota.

**VERORDENEND***Stedenbouwkundige voorschriften***Artikel 2 Bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergunde geachte niet-verkrotte woningen***toelichting***2.1 Bouwvoorschriften**

Indien een bestaande woning niet verkrot is en bovendien hoofdzakelijk vergund is of wordt vergund geacht te zijn, zijn volgende bepalingen van toepassing :

1. Het verbouwen van de bestaande woning binnen het bestaand bouwvolume, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken, is toegelaten. Bij verbouwingen van bestaande woonvolumes die groter zijn dan 1000 m<sup>3</sup>, is een herschikking mogelijk van het bestaande bouwvolume i.f.v. het verkrijgen van een beter wooncomfort, voor zover het bestaande woonvolume niet vermeerderd wordt.

2. Het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten. Er is sprake van herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie op minstens 75% van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht.

Indien het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1000 m<sup>3</sup> dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1000 m<sup>3</sup>. Binnen de specifieke perimeteer, zie aanduiding algemeen plan, is herbouw enkel toegelaten in geval van overmacht.

3. In uitzonderlijke gevallen wordt het herbouwen op een gewijzigde plaats toegelaten, nl. indien voortvloeiende uit minstens één van de volgende gevallen :

- indien de woning geslagen is door een rooiflijn
- indien het behoud van de woning op dezelfde plaats niet kan omwille van een ander dwingend plan of door andere wetgeving.
- indien de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.

Binnen de specifieke perimeteer is herbouw op een gewijzigde plaats enkel mogelijk bij overmacht en wanneer een betere landschappelijke integratie kan bekomen worden.

De nieuw voorgestelde locatie dient ruimtelijk aanvaardbaar te zijn, volgende randvoorwaarden zijn belangrijk :

- ligging t.a.v. andere bebouwing
- goede ontsluiting en ligging nabij een uitgeruste weg
- landschappelijke inkleeding en architecturale kwaliteit
- de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijke courante inplantingswijzen.

Met herbouwen op dezelfde plaats wordt bedoeld dat de nieuwe woning op minstens 75% van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woninggebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht. De woninggebouwen moeten, om meegetrekkend te worden, voldoende aangebouwd zijn aan de woning.

Met bestaande bouwvolume worden dus ook de bijgebouwen meegetrekkend die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw.

Deze woningen bevinden zich in, volgens het GRS, homogeen landbouwgebied met cultuurhistorische waarde. Cf. de bepalingen binnen het GRS (Richtinggevend gedeelte, p. 44) is herbouw voor de geïsoleerde woningen niet toegelaten. De woningen/gebouwen t.h.v. de hoek Heistlaan - Moerstraat worden niet opgenomen binnen de perimeteer, wegens geclusterde ligging. Deze woningen zijn ook uitgesloten uit Ven - 1ste fase.

## I. ALGEMEEN PLAN

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

#### toelichting

De woningen ter hoogte van de Westkapellestraat dienen bij herbouw ingeplant te worden op een afstand van 10 meter t.a.v. de rooilijn, voor zover de perceelsstructuur dit toelaat.

4. Kleine losstaande bijgebouwen kunnen op een andere plaats herbouwd of geherconfigureerd worden, onder de volgende voorwaarden :

- binnen het bestaande bouwvolume
- in nabijheid van het bestaande hoofdgebouw
- mits architecturale of ruimtelijke meerwaarde

4. Elke woning kan uitbreiden. De uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> bruto - volume (met uitzondering van de specifieke perimeter (zie onder)) :

De gebouwen binnen de specifieke perimeter (zie aanduiding algemeen plan) kunnen, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 700 m<sup>3</sup> bruto - volume. Deze uitbreiding mag een bruto - volumevermeerdering met 20% niet overschrijden.

5. De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning dient zich volledig te integreren in de omgeving.

Een beplantingsplan dient gevoegd te worden bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen binnen de specifieke perimeter.  
Een beplantingsplan dient minimaal volgende aspecten in te houden : boomsoort, hoeveelheid, planting, plantmaat of diameter van te planten, hoogstammen, bladhoudend/groenblijvend.

6. In nevenbestemming zijn in de woning met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, het volgende toegelaten :

- **Kantoor - of dienstfunctie**  
De kantoor- of dienstfunctie kan enkel met een maximum vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> worden toegelaten. De woonfunctie dient een grotere oppervlakte te beslaan.
- **Toeristische logies** zijn toegelaten binnen bestaande woongebouwen bij gebouwen aangeduid als 'architecturaal waardevol patrimonium', onder de volgende voorwaarden :
  - De toeristische logies dienen ondergebracht te worden in het 'waardevolle' en te valoriseren gedeelte van het gebouw of gebouwencomplex
  - Het waardevolle en authentieke aspect dient op het niveau van de stedenbouwkundige aanvraag nauwkeurig aangegeven te worden.
  - Het gebouw dient bijkomend bouwfysisch geschikt te zijn voor de bijkomende functie. In het kader van de complementaire functie zijn bijgevolg enkel functionele verbouwingen mogelijk, met een max. uitbreiding van 5% van de bestaande bebouwing

Ter hoogte van de Westkapellestraat staan enkele woningen vrij dicht of pal op de rooilijn georiënteerd. Het is bijgevolg ruimtelijk wenselijk dat, o.a. gelet op de verkeersveiligheid en zichtbaarheid, deze woningen/gebouwen een bepaalde afstand respecteren t.a.v. de rooilijn. Om echter te beletten dat deze gebouwen zich te diep in het landschap inplanten, wordt een afstand van 10 meter gehanteerd, grotendeels conform de omliggende bebouwing.

architecturale of ruimtelijke meerwaarde : bv. het behoud of herstel van zichten, compakter ruimtegebruik

Hierbij wordt verwezen naar de regelgeving op Vlaams niveau (zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en latere wijzigingen - artikel 4.4.12 - 4.4.15)

Deze woningen bevinden zich in, volgens het GRS, homogeen landbouwgebied met cultuurhistorische waarde. Cf. de bepalingen binnen het GRS (Richtinggevend gedeelte, p. 44) is enkel uitbreiding met max. 20% met een max. bouwvolume van 700m<sup>3</sup> mogelijk voor de geïsoleerde woningen. De woningen binnen deze perimeter ten noorden van de Sasstraat bevinden zich eveneens in de afbakening van het VEN- eerste fase. Binnen GRS werd de suggestie naar de hogere overheid getormuleerd een versoppeling toe te laten voor deze woningen om te kunnen herbouwen bij overmacht en een beperkte uitbreiding van max. 20% met een maximum van 700 m<sup>3</sup> bouwvolume te kunnen realiseren.

Zich maximaal integreren in de omgeving houdt in dat de vormtaal (architecturale vormgeving : sijkkenmerken, bouwhoogte, bouwdiepte,...), het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het open landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar (geen blinkende, fel zonneerkaatsende materialen). Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.a.v. de omgeving en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen.

Toeristische logies : Hierbij worden de accommodaties bedoeld met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. De aanvraag wordt voor voorafgaande advies voorlegd aan Toerisme Vlaanderen. Deze complementaire functie wordt niet meegerekend voor de bepaling van het maximaal toelaatbare volume, zijnde 1000 m<sup>3</sup>. Dit wil dan ook zeggen dat de complementaire functie ook in niet-woonruimten (zoals bijgebouwen) kan ondergebracht worden.

Toeristische accommodaties binnen het waardevol patrimonium is in hoofdzaak bedoeld om een meerwaarde, een verdere valorisatie te geven aan dit patrimonium, een extra stimulans om dit patrimonium te handhaven en te onderhouden.

Het kan niet de bedoeling zijn dat het totale gebouwencomplex, met inbegrip van recente bijgebouwen en schuren, volledig wordt omgezet naar 'toeristische logies'.

M.a.w. ze moeten bouwfysisch nog in goede staat zijn en zonder al te grote investeringen of ingrijpende verbouwingen geschikt zijn.



**VERORDENEND**

*Stedenbouwkundige voorschriften*

*toelichting*

Bijkomende woonegelegenheden en/of woningen zijn niet toegelaten. Elke actie moet gekoppeld worden aan een beplantingsplan en landschappelijk architecturaal ingekleed zijn.

Functiewijzigingen of nabestemming is enkel mogelijk

- naar een grondgebonden landbouwfunctie en dit enkel indien de landbouwinfrastructuur reeds aanwezig is.

bv. een leegstaande hoeve met zuivere woonfunctie.

**2.2. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde oppervlakte**

- De niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en noodzakelijke toegangen tot bijgebouwen en infrastructuren in de directe nabijheid van het woongebouw, de rest dient ofwel als tuin, ofwel, bij grotere percelen, opnieuw een agrarische functie te krijgen. De verharding kan enkel bestaan uit kleinschalige, waterdoorlatende materialen. De verharding dient zich hierbij te situeren aansluitend of in relatie te staan met de bestaande bebouwing.
- Aanplantingen moeten streekeigen zijn, behoudens voor beplanting direct aansluitend bij de woning, binnen een perimeeter van maximaal 5 meter. Aanplantingen zichtbaar vanaf het openbaar domein dienen zowel te bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage). Landschapselementen eigen aan de omgeving zijn toegelaten.
- Nieuwe losstaande kleine bouwwerken in het kader van de zonevrije woonfunctie zijn niet toegelaten. Zwembad- of zwempoolen worden niet aangemerkt als constructies en zijn wel toegelaten.
- De afsluiting van het perceel dient te bestaan uit een streekeigen beplanting (zie bijlage). Deze kan eventueel begeleid worden (in ondergeschikte vorm) door palen en draad. Deze dienen sober te zijn en het landschap te ondersteunen.
- Het plaatsen van verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kan worden gebruikt zonder er al dan niet te wonen, is niet toegelaten.

aanplantingen zichtbaar vanuit het openbaar domein : hiermee worden o.a. hagen of perceelgrensbeplanting bedoeld. Het is dus m.a.w. geenzins toegelaten dat percelen landbouwgrond bij de woning worden aangekocht met als doel dit als siertuin te gaan inrichten ('vertuining van het polderlandschap'). Gelet op de specifieke ligging van de woningen, nl. in een open landschap, dient de visueel zichtbare beplanting met streekeigen beplanting (zie bijlage) te worden ingericht en dient er rekening te worden gehouden met het open landschap. Landschapselementen eigen aan de omgeving : bv. visvijvers of poelen

Het plaatsen van schuilhokken blijft mogelijk binnen de bepalingen van de omzendbrief RO/2002/01 (is immers zone - eigen) en vormt een uitzondering op het plaatsen van nieuwe losstaande kleine bouwwerken. Afzonderlijke tuinhuisjes, zwembaden,... zijn bijgevolg niet toegelaten.

Afsluitingen kunnen eventueel bestaan uit palen met draad (grootmazig) ondersteund door streekeigen beplanting. Deze beplanting kan niet als een groene muur worden aangeplant (= bv. het laten begroeien van bekaert draad met klimop).

**VERORDENEND**

*Stedenbouwkundige voorschriften*

**Artikel 3. Nabestemming bestaande, hoofdzakelijk vergund of geachte niet-verkrotte landbouwbedrijven**

**3.1 Bouwvoorschriften**

Volgende nabestemmingen worden toegelaten bij hoofdzakelijk vergunde of vergunde geachte niet-verkrotte landbouwbedrijven :

1. Eengezinswoningen. Hierbij zijn de modaliteiten zoals aangegeven in artikel 2. 'bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergunde niet-verkrotte woningen'
2. Laagdynamisch toeristisch attractiepoint, in combinatie met een woonfunctie. Enkel een functionele verbouwing van de bestaande bebouwing is toegelaten, met een max. uitbreiding van 5% van de bestaande bebouwing. De activiteiten dienen complementair te zijn met de activiteiten van de badplaats zelf.



3. In het architecturaal waardevol patrimonium is bijkomend toegelaten :

- Plattelandstoerisme, onder de volgende voorwaarden :
  - Enkel een éénmalige functionele verbouwing van de bestaande bebouwing is toegelaten, met een max. uitbreiding van 5% van de bestaande bebouwing
  - De toeristische logies dienen ondergebracht te worden in het 'waardevolle' en te valoriseren gedeelte van het gebouw of gebouwencomplex
  - Het waardevolle en authentieke aspect dient op het niveau van de stedenbouwkundige aanvraag nauwkeurig aangehouden te worden.
  - Het gebouw dient bijkomend bouwfysisch geschikt te zijn voor de bijkomende functie.

*toelichting*

Deze functie dient ingericht te worden in de voormalige bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.

Laagdynamisch toeristisch attractiepoint is een culturele, historische, streekgebonden bezienswaardigheid die een aantrekkingskracht heeft voor toeristen en in die functie wordt ontwikkeld. In deze context gaat het om kleinschalige attractiepunten. Het mag geenszins gaan om een zelfstandige drankgelegheid. Met laagdynamisch wordt bedoeld dat de toegelaten functies in haar onmiddellijke omgeving slechts beperkte verandering teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke structuur en in de sociaal - economische structuur.

Met complementair wordt bedoeld dat er enkel activiteiten zijn toegelaten die niet in de badplaats zelf kunnen voorzien worden. Deze attractiepunten dienen te worden voorzien ter hoogte van toeristisch - recreatieve routes, zoals o.a. bepaald in de aangereikte layer recreatie uit de toelichtingsnota met betrekking tot de ruimtelijke afwegingscriteria.

De lijst van het architecturaal waardevol patrimonium is aangegeven in het algemeen plan. Onder architecturaal waardevol patrimonium worden de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen / hoeveën bedoeld met gemeeste en/of houten schuren (de gekende betonplaten hangaars zijn geen beeldbepalende gebouwen).

Plattelandstoerisme is een geheel van op ontspanning gerichte activiteiten op het platteland. Het gaat hierbij zowel om zachtere vormen zoals fietsen, wandelen, paardrijden, als het voorzien van kleinschalige accommodaties voor het verblijven (kamers met toeristische dienstverlening, jeugdlogies, huurvakantiewoningen) en kleinschalige attracties. De mogelijkheden in landelijke toeristische netwerken beperken zich tot de bestaande bebouwing buiten de kernen. Enkel een functionele verbouwing is mogelijk.

## I. ALGEMEEN PLAN

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Kampeerautoterrein ter hoogte van de specifieke aanduiding op het algemeen plan, onder de vorm van volgende randvoorwaarden :



- het terrein dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de reeds bestaande gebouwen.
- het terrein is beperkt in grootte : max. 20 mobilhomes of kampeerauto's kunnen gelijkijdig gestationeerd worden, met een max. totale terreinoppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>.
- Enkel een functionele verbouwing van de bestaande bebouwing is toegelaten, met een max. uitbreiding van 5% van de bestaande bebouwing. Het voorzien van een sanitair blok is hierbij toegelaten maar beperkt in oppervlakte en dient geïntegreerd te worden in de bestaande gebouwen. De max. ingenomen grondoppervlakte bedraagt 50 m<sup>2</sup>.
- Herpositionering en/of herlocalisatie van bouwwerken binnen het bestaand volume is toegelaten ter bevordering van de toegankelijkheid en circulatie van het kampeerautoterrein.

- Vereiste infrastructures, noodzakelijk om te voldoen aan de sectorale wetgeving zijn toegelaten.
- het terrein dient landschappelijk te worden geïntegreerd en ingekleed.
- het gebruik van het terrein is beperkt in tijd : van 15 maart tot 15 oktober.
- Nooddzakelijke verhardingen zijn beperkt in grootte en dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen (bv. grasdallen).

- 4. Functiewijziging naar agrarisch - recreatieve verwante bedrijven : toegelaten binnen de ruimtelijke draagkracht en enkel mogelijk indien aansluitend bij toeristische route en aansluitend bij bestaande bebouwing : enkel functionele verbouwing mogelijk, met een max. uitbreiding van 5% van de bestaande bebouwing. Een dierenasiel is niet toegelaten.

- 5. Functiewijziging die louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel binnen de bestaande volumes.

- 6. De functiewijziging naar landbouw gerelateerde bedrijvigheid is niet toegelaten

### toelichting

Inzake het ruimtelijk beleid voor kleinschalige toeristisch - recreatieve plattelandsactiviteiten wordt binnen het GRS verwezen naar de modaliteiten zoals aangegeven in het PRS. Hierin staat gesteld dat ter hoogte van merkwaardige gebouwen binnen het toeristisch - recreatief netwerk van de Kust het volgende is toegelaten :

kamers met toeristische dienstverlening - jeugdlogies - huurvakantiewoningen - toeristisch attractiepunt in complementariteit met activiteiten in de badplaats. Voorliggende intentie van een tijdelijke laag-dynamische kleinschalige mobilhomeparking past dan ook in dit kader.

Het betreft een voormalige hoeve, gesitueerd noordelijk in het plangebied, in de onmiddellijke buurt van het kerngebied van Heist. Omwille van de strategische ligging, zijnde dicht bij het strand, zee - en kerngebouwen, is het voorzien van een mobilhomeparking voor het tijdelijk verblijven van toeristen mogelijk.



voorbeelden van mogelijke inrichtingen  
vereiste infrastructures : bv. watertapplaats, lozingspunten, opslagmogelijkheden voor afval, ...

agrarisch - recreatieve verwante bedrijven : toeristisch - recreatieve bedrijvigheid die dierlijke of plantaardige producten voortbrengen, evenwel niet voor de markt (bv. manege, kinderboerderij).

conform de ruimtelijke draagkracht :

- cf. randvoorwaarden GRS :
- functionele verwevenheid met de omgeving (goed nabuurschap - binding met de omgeving)
- Bestaande en toekomstig mobiliteits - en bereikbaarheidsprofiel (goede ontsluiting en ligging nabij een uitgeruste weg)
- landschappelijke inkleeding en architecturale vormgeving en materiaalgebruik
- beperkte verkeersgenererende activiteiten

Hiermee wordt o.a. bedoeld de winterberging voor caravans, opslag van hout voor een schrijnwerkerij,...

landbouw gerelateerde bedrijvigheid : lokale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijke - functionele relatie met de landbouw (para - agrarische bedrijvigheid).



**VERORDENEND**

*Stedenbouwkundige voorschriften*

**3.2. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde oppervlakte**

- De niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag enkel verhard worden ten behoeve van toegang, oprit, terras en noodzakelijke toegangen tot bijgebouwen en infrastructuur in de directe nabijheid van het woongebouw, de rest dient ofwel als tuin, ofwel, bij grotere percelen, opnieuw een agrarische functie te krijgen. De verharding kan enkel bestaan uit kleinschalige, waterdoorlatende materialen. De verharding dient zich hierbij te situeren aansluitend of in relatie te staan met de bestaande bebouwing.
- Aanplantingen moeten streekeigen zijn, behoudens voor beplanting direct aansluitend bij het gebouw, binnen een perimeter van maximum 5 meter. Aanplantingen zichtbaar vanaf het openbaar domein dienen zowieso te bestaan uit streekeigen beplanting (zie bijlage).
- Nieuwe losstaande kleine bouwwerken i.f.v. de zonevreeemde functie zijn niet toegelaten.  
Zwemvijvers of zwempoolen worden niet aanzien als constructies en zijn wel toegelaten.
- De afsluiting van het perceel dient te bestaan uit een streekeigen beplanting (zie bijlage). Deze kan eventueel begeleid worden (in ondergeschikte vorm) door palen en draad.
- Het plaatsen van verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kan worden gebruikt zonder er al dan niet te wonen, is niet toegelaten, behoudens indien i.f.v. het kampeerautoterrein t.h.v. de specifieke aanduiding.

*toelichting*

aanplantingen zichtbaar vanuit het openbaar domein : hiermee worden o.a. hagen of perceelgrensbeplanting bedoeld.

Het is dus m.a.w. gezinsins toegelaten dat percelen landbouwgrond bij de woning/gebouw worden aangekocht met als doel dit als siertuin te gaan inrichten (vertuining van het polderlandschap). Gelet op de specifieke ligging van de gebouwen, nl. in een open landschap, dient de visueel zichtbare beplanting met streekeigen beplanting (zie bijlage) te worden ingericht en dient er rekening te worden gehouden met het open landschap.

Landschapselementen eigen aan de omgeving zoals bv. visvijvers of poelen zijn toegelaten.

Het plaatsen van schuilhokken blijft mogelijk binnen de bepalingen van de omzendbrief RO/2002/01 (is immers zone - eigen) en vormt een uitzondering op het plaatsen van nieuwe losstaande kleine bouwwerken.

Afzonderlijke tuinhuisjes, zwembaden,... zijn bijgevolg niet toegelaten.

Afsluitingen kunnen eventueel bestaan uit palen met draad (grootmazig) ondersteund door streekeigen beplanting. Deze beplanting kan niet als een groene muur worden aangeplant (= bv. het laten begroeien van bekaert draad met klimop). Afsluitingen dienen sober te zijn en het landschap te ondersteunen.

## I. ALGEMEEN PLAN

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### Artikel 4. Bestaande activiteit i.f.v. opslag van materialen



##### 4.1 Bouwvoorschriften

Voor hoofdzakelijk vergunde, niet-verkrotte constructies i.f.v. opslag zijn volgende bepalingen van toepassing : (symbolisch aangeduid op het algemeen plan ):

- De activiteit heeft enkel betrekking op opslag van materiaal binnen het bestaande bouwvolume.
- Het verbouwen en herbouwen op dezelfde plaats van het bestaande bouwvolume, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken is toegelaten. De verbouwde of het herbouwde volume dient een meerwaarde te betekenen en dient te bestaan uit volwaardige materialen, nieuwe banale loodsen zijn bijgevolg niet toegelaten.
- Uitbreiding naar bebouwing toe is niet toegelaten.
- Opslag in open lucht is niet toegelaten.
- Bij het stopzetten van de opslagfunctie is de nabestemming van toepassing (zie onder).
- In nevenbestemming is een woonfunctie toegelaten.

Nabestemming is enkel mogelijk onder de vorm van :

- eengezinswoningen. Hierbij zijn de modaliteiten zoals aangegeven in 1. 'bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte woningen'

##### 4.2. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde oppervlakte

De bepalingen van artikel 3.2 zijn van toepassing.

#### Artikel 5. Bestaande horeca activiteit



##### 5.1 Bouwvoorschriften

Voor hoofdzakelijk vergunde, niet-verkrotte horeca-gebouwen is het volgende toegelaten (symbolisch aangeduid op het algemeen plan ):

- Het verbouwen en herbouwen van het bestaande bouwvolume op dezelfde plaats, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken.
  - Uitbreiding naar bebouwing toe is enkel toegelaten onder de vorm van functionele verbouwing met een maximum van 10% van het totale bouwvolume, tot een max. van 700 m<sup>3</sup> bruto-bouwvolume.
- Deze uitbreiding kan niet in functie staan van een capaciteitsuitbreiding.

### toelichting

Onderhavige bepalingen hebben betrekking op het ontstoppings- en reinigingsdienst S.O.S Eric. De activiteiten van dit ambachtelijke bedrijf beperkt zich binnen het plangebied tot stockage van materialen.

herbouwen op dezelfde plaats : zie definitie artikel 2.1.2

volwaardige materialen : metselwerk en pannen daken, dus geen golf- of betonplaten.

Het plangebied kent twee horeca - zaken, nl. Hespokotje BVBA en Tea-room 't Walleetje. Omwille van de uitbreidingsbehoefte van deze laatste, wordt tea room 't Walleetje verder verfijnd in een detailplan. Voorliggende voorschriften hebben dus betrekking tot de horecazaak 't Hespokotje, gelegen langsheen de Heistlaan.

herbouwen op dezelfde plaats : zie definitie artikel 2.1.2

Conform de bepalingen van het grs is uitbreiding enkel toegelaten afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht en indien aansluitend aan de kern of woon-activiteitsconcentratie. Gezien dit voor deze zaak niet van toepassing is, wordt bijgevolg geen uitbreiding toegestaan i.f.v. schaalvergroting, maar is enkel een éénmalige functionele uitbreiding mogelijk, cf. de bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Het doel van deze functionele verbouwing kan enkel zijn om het gebruikerscomfort

**VERORDENEND**  
Stedenbouwkundige voorschriften

*toelichting*

te verhogen (bv. installatie van modern sanitair, autobergruimte, aanpassing van platfonthoogte en kroonlijsthoogte...) en aanpassingen inzake brandveiligheid te voorzien.

Capaciteitsuitbreiding : bv. uitbreiding van de gelagruimte

De functionele verbouwing dient te worden gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouw aanvraag. Er wordt een uitbreidingspercentage van 10% genomen, dit geleet op het feit dat de bestaande zaak, naar oppervlakte toe, vrij kleinschalig is :

- 1 bouwlaag met een dak, totale bouwvolume bedraagt bij benadering ongeveer 590 m<sup>3</sup>.
- een uitbreiding van 5% is onpractisch en oninteressant. Een uitbreiding van 10% betekent een maximaal bouwvolume van ± 650 m<sup>3</sup>.

totale bouwvolume : gebouwen die in functie staan van de horeca - activiteit (woning inbegrepen) en die fysisch één geheel vormen, achterliggende koterijen worden dus niet meegerekend.

Een beplantingsplan dient gevoegd te worden bij de stedenbouwkundige aanvraag.

In nevenbestemming is een woonfunctie toegelaten.

Functiewijzigingen of nabestemming is enkel mogelijk onder de vorm van :  

- eengezinswoningen. Hierbij zijn de modaliteiten zoals aangegeven in 1. 'bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte woningen'

**5.2. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde oppervlakte**

De bepalingen van artikel 3.2 zijn van toepassing

**Artikel 6. Bestaande dienstverlenende activiteiten**



**6.1 Bouwvoorschriften**

Voor hoofdzakelijk vergunde, niet-verkrotte constructies i.f.v. dienstverlenende activiteiten is het volgende toegelaten (symbolisch aangeduid op het algemeen plan ):

- Het verbouwen en herbouwen op dezelfde plaats van het bestaande bouwvolume, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken. Bij herbouw dient een minimale afstand van 10 meter t.a.v. de isabellavaart te worden gehouden voor de als 'vakantiehuis voor jongeren' vergunde woning.
- Uitbreiding naar bebouwing toe voor het kinderdagverblijf is enkel toegelaten onder de vorm van functionele verbouwing met een maximum van 10% van het totale bouwvolume.
- Uitbreiding van 10% van het totale bouwvolume voor de als 'vakantiehuis voor jongeren' vergunde woning. Deze uitbreiding is enkel toegestaan in het kader van de verzorgende sector, nl. als verzorgingscentrum / tehuis voor mindervaliden. Bij uitbreiding dient een minimale afstand van 10 meter t.a.v. de isabellavaart te worden gehouden.

Het plangebied kent momenteel een bestaande dienstverlenende zaak, nl. het kinderdagverblijf 'Peuterhof t Pimpampoentje' en een als 'vakantiehuis voor jongeren' vergunde woning t.h.v. de Westkapellestraat. Het kinderdagverblijf heeft geen nood aan grote uitbreidingsbehoefte, enkel beperkte uitbreiding i.f.v. gebruikerscomfort en de integratie van een woonfunctie binnen de bestaande gebouwen.

Het doel van deze functionele verbouwing kan dus enkel zijn om het gebruikerscomfort te verhogen (bv. installatie van modern sanitair, autobergruimte, aanpassing van platfonthoogte en kroonlijsthoogte,...), integratie van de woonfunctie en aanpassingen inzake brandveiligheid te voorzien.

De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouw aanvraag.

- 10% i.p.v. 5% wordt genomen wegens ruimtelijk aanvaardbaar en mogelijk binnen de bepalingen van het GRS :
- Het kinderdagverblijf paait aan het kerngegeven van Westkapelle.
- De als 'vakantiehuis voor jongeren' vergunde woning kent op korte termijn geen uitbreidingsbehoefte, maar , geleet op de ligging binnen het randstedelijk stads-landschap west, moet op termijn, wanneer de dienstverlenende activiteit terug wordt opgenomen, een beperkte uitbreiding mogelijk zijn.

herbouwen op dezelfde plaats : zie definitie artikel 2.1.2



**VERORDENEND**

*Stedenbouwkundige voorschriften*

*toelichting*

In nevenbestemming is een woonfunctie toegelaten.

Funciewijzigingen of nabestemming is enkel mogelijk onder de vorm van :

- eengezinswoningen. Hierbij zijn de modaliteiten zoals aangegeven in 1. 'bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergunde geachte niet-verkrotte woningen'










**6.2. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde oppervlakte**

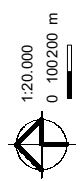
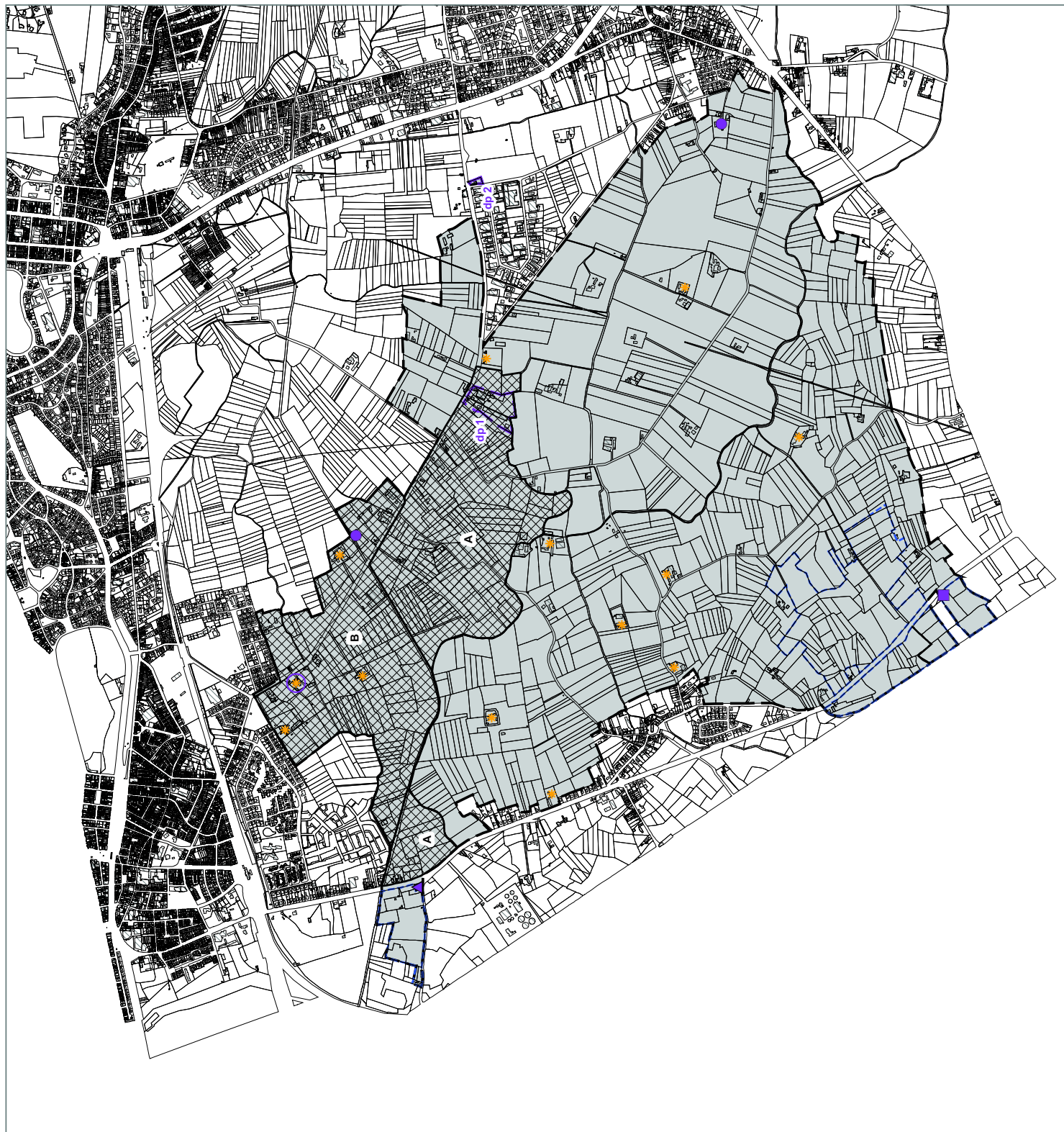
De bepalingen van artikel 3.2 zijn van toepassing

# GRUP ZONEVREEMDE CONSTUCTIES

## Westelijke Polderruimte

Afbakening GRUP, overzicht detailplannen

-  afbakening plangebied
-  afbakening detailplannen
-  specifieke deelzone (A, B)
-  specifieke perimeter
-  architecturaal waardevol patrimonium
-  bestaande activiteit, i.f.v. opslag van materialen
-  bestaande dienstverlenende activiteiten
-  horeca-activiteit
-  architecturaal waardevol patrimonium en kleinschalig kampeeruiterrein







## II. DETAILPLANNEN

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

#### Algemene bepalingen

#### Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavige

##### Grup

De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordende kracht. De toelichting bij de voorschriften dienen als richtinggevend interpretatie van de voorschriften gelezen te worden.

#### Onderhouds-, instandhoudings-, herstel- en renovatiewerken

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die hoofdzakelijk vergund zijn en waar het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan een andere inrichting voor ogen heeft, kunnen gesaneerd en verbouwd worden.

Bij herbouw dienen de voorschriften van onderhavige te worden nageleefd.

#### Algemene stedenbouwkundige voorschriften

de algemeen stedenbouwkundige voorschriften van het algemeen plan zijn tevens van toepassing.

#### toelichting

De bepalingen van onderhavige gewestplanbestemming komen te vervallen.

Bedoeling is om bestaande, hoofdzakelijk vergunde elementen in stand te kunnen houden, zij het tijdelijk, daar waar de voorschriften een andere inrichting in de toekomst voor ogen hebben.

## II. DETAILPLANNEN - DETAILPLAN I : AUTO'S LIERMAN

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

#### Detailplan 1 : Auto's Lierman

toelichting

#### Artikel 0 Algemene bepalingen

##### 0.1 Vorm en inhoud van het plan

Het plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie bedrijvigheid.

##### 0.2 Algemeen bedrijfsplan

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en bij elke latere aanvraag die afwijkt van het algemeen bedrijfsplan, dient het bedrijf een nieuw algemeen bedrijfsplan te voegen. Het algemeen bedrijfsplan dient zowel op de huidige als de gewenste layout van de gehele bedrijfsite weer te geven waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand minimum de volgende gegevens zijn aangeduid :

- de toegang tot het bedrijf
- de parkeerplaatsen
- de stapelplaatsen in open lucht
- de laad- en losplaatsen
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones
- een gedetailleerd beplantingsplan van het schermgroen
- de voorzieningen voor de brandbestrijding
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.

##### 0.3 Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager het volgende kunnen aantonen :

- de manier waarop gestreefd wordt naar de landschappelijke inpasbaarheid en duurzaam materiaalgebruik
- de waterbeheersing
- het zuinig en compact ruimtegebruik
- de aansluiting op aanpalende gebouwen
- de aanpak van parkeersproblematiek en ontsluiting
- de genomen maatregelen inzake milieu en veiligheid
- het kwalitatief kleur- en materiaalgebruik
- de beeld- en belevingskwaliteit

##### 0.4 Bestaande waterlopen

Bestaande waterlopen gelegen binnen of op de grens van het plangebied moeten toegankelijk blijven voor onderhoud of inspectie.

##### 0.5 Specifieke bepalingen rond Seveso - inrichtingen

Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21/06/1993 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waar- bij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001), is verboden.

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.

Het algemeen bedrijfsplan dient op een duidelijke wijze de beoogde layout weer te geven. In het bijzonder dienen de maatregelen naar waterbeheersing, milieutechnische maatregelen, de visuele integratie van het bedrijf in het landschap en de impact van de beoogde werken op de omgeving nauwkeurig weer te geven.

landschappelijke inpasbaarheid en duurzaam materiaalgebruik :

- de manier waarop gebouwen en buffer op elkaar afgestemd worden t.a.v. de omgeving
- de manier waarop het straatbeeld kwalitatief met groen wordt ingekleed aan de hand van voorzieningen inzake groenbuffering, beplantingstype,...

De zuidelijke grens van het plangebied wordt begrensd door een niet-geclassificeerde waterloop, een aftakking van de Isabellavaart.

Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein, dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord.

## II. DETAILPLANNEN - DETAILPLAN I : AUTO'S LIERMAN

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

*toelichting*

#### **0.6 Afvoer van regenwater, afvalwater**

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van de bedrijfsite niet verminderd worden. Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij realisatie van bebouwing en/of verharding de volgende maatregelen genomen worden :

- de afvoer van niet vervuild regenwater dient maximaal afgeleid te worden, hetzij naar de bufferzone, hetzij via een overloop naar grachten, hetzij naar een te voorziene bufferbekken binnen de bebouwbare of te verharden zones of te laten indringen in de ondergrond.

#### **0.7 Toegang tot het terrein**

Er kunnen maximaal 4 toegangen gerealiseerd worden i.f.v. toegang en ontsluiting voor mechanisch verkeer t.h.v. de Westkapellestraat, met in totaal een maximale breedte van 1/5 van de volledige breedte van het detailplan t.h.v. de Westkapellestraat.



## II. DETAILPLANNEN - DETAILPLAN I : AUTO'S LIERMAN

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

#### Artikel 1: Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en aanverwante voorzieningen

*toelichting*

##### 1.1 Bestemming

###### 1.1.1 Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor het behoud en de verdere uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten en aanverwante voorzieningen, zoals toeristen, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen.

De bedrijfsruimten die verhuurd worden aan externen kunnen enkel in dienst staan van opslag, ambachtelijke activiteiten zijn bijgevolg uitgesloten.

###### 1.1.2 Nevenbestemming

Nevenactiviteiten zijn enkel toegelaten in zoverre noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de bedrijven.

Detailhandel is niet toegelaten, behoudens van producten in functie van en duidelijk gelinkt aan de bestaande bedrijfsactiviteiten.

Er wordt een beperking van bebouwde verkoopsruimte gehanteerd, max. 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, niet opsplitsbaar en dit enkel in functie van de hoofdactiviteit en niet i.f.v. de verhuurde bedrijfsruimten.

Binnen onderhavige bedrijfszone zijn max. 3 bedrijfswoningen toegelaten, gelet op de bestaande toestand. De grondoppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, terwijl het volume dient te worden beperkt tot een maximale brutovolume van 1000 m<sup>3</sup>.

##### 1.2 Inrichting

###### 1.2.1 Bezetting en inplanting

maximum terreinbezetting van 45%. Nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

###### 1.2.2 Bouwhoogte en dakvorm

De bouwhoogte wordt gemeten t.o.v. het huidige maaiveld. Volgende bepalingen zijn van toepassing : maximale kroonlijsthoogte 5m, maximale nokhoogte 9m;

De dakvorm is vrij te bepalen, bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°. Om eenheid tussen de bedrijfsgebouwen te bewaken, moet de dakhelling van de gebouwen maximaal op elkaar worden afgestemd.

De bestaande bedrijfsactiviteiten omvatten enerzijds de verkoop van tweedehandswagens en onderdelen, verhuur takeldienst, het verwerken van schroot en anderzijds het verhuren van bedrijfsruimten.

Onder noodzakelijke activiteiten in functie van de bestaande bedrijfsvoering wordt ondermeer verstaan kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen, milieutechnische installaties enz., voorzover zij ondergeschikt zijn aan de bestaande activiteiten toegelaten in hoofdbestemming.

Het bestaande bedrijf is een familiebedrijf en kent nu reeds 3 bedrijfswoningen.

De bestaande bebouwing (uitgevoerd en/of vergund), inclusief woningen, kennen een opp. van ± 9820 m<sup>2</sup>.(36%)  
Door de max. terreinbezetting op te trekken naar 45% wordt het bedrijf de mogelijkheid geboden om op het terrein bijkomend te verdichten met ± 2476m<sup>2</sup>.  
terreinbezetting : de verhouding van de bebouwde oppervlakte t.a.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone.

maximum bouwhoogte : cf. de bestaande toestand

## II. DETAILPLANNEN - DETAILPLAN I : AUTO'S LIERMAN

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1.2.3 Esthetiek van de bebouwing, materiaalgebruik

Binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve architectuur te worden gehanteerd. Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoord materiaal, verscheiden in kleur die geïntegreerd en geharmoniseerd dienen te worden in de omgeving en het landschap. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze te bestaan.

#### 1.2.4 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

De niet - bebouwde oppervlakte mag verhard worden volgens de volgende modaliteiten :

- In de specifieke deelzone (symbolisch aangeduid met ● - aanduiding) Binnen de specifieke deelzone is het stapelen van materiaal in open lucht niet toegelaten. Het plaatsen van goederen in functie van verkoopsactiviteiten is wel nog toegelaten.
- Max. 70% van de niet-bebouwde ruimte van onderhavige deelzone mag verhard worden. De niet - verharde delen dienen vakkundig aangeplant en ingericht te worden met groen.
- Nieuwe verharding of bij vernieuwing van bestaande verharding binnen deze specifieke deelzone dient deze te worden aangelegd in waterdoorlatende kleinschalige verhardingsmaterialen.
- Voor de overige zone mag het terrein verhard worden in functie van het functionele gebruik van het bedrijf en de bereikbaarheid van de gebouwen. De verhardingen moeten waterdoorlatend aangelegd worden, tenzij door specifieke sectorale weigering anders wordt opgelegd. Stapeling van materiaal ten behoeve van de bedrijvigheid is toegelaten en dit tot een maximale hoogte van 4m.

#### Aanduiding met visuele afscherming op het bestemmingsplan

Een visuele afscherming onder de vorm van een uniforme streekeigen beplanting in haagvorm dient te worden aangelegd en gehandhaafd. Ieder esthetisch verantwoord draadafsluiting is hierbij toegelaten met een max. hoogte van 2 m, mits deze geïntegreerd is in het groenscherm en mits dit de beeldkwaliteit t.a.v. de Westkapellestraat niet negatief benadert.

Het groenscherm kan enkel onderbroken worden i.f.v. toegang en ontsluiting voor mechanisch verkeer (Zie ook artikel 0.7)  
De realisatie van de afscherming wordt gekoppeld aan de ontwikkelingen ten behoeve van de bedrijvigheid binnen onderhavige zone en dient ten laatste te worden gerealiseerd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning.

### Artikel 2 Bufferzone

#### 2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor de aanleg van een groene buffer.

#### toelichting

Zich maximaal integreren in de omgeving houdt in dat het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn, kwalitatief en landschappelijk inpasbaar.

Het stapelen van materiaal in open lucht : hiermee wordt in hoofdzaak het stapelen van schroot en dergelijke.

Er worden geen beperkingen naar verhardingen opgelegd omdat het bedrijf zich op deze locatie, binnen de grenzen van het rup, optimaal moet kunnen organiseren.

Omwille van de activiteiten, nl. demontage van auto - onderdelen waarbij alle vloeistoffen, banden en andere stoffen worden verwijderd, is het te verantwoorden dat niet-waterdoorlatende materialen gebruikt worden.

Extra spanningen dienen geleverd te worden voor de opwaardering van het beeldkwaliteit t.a.v. de Westkapellestraat, dit cf. de bepalingen van (ontwerp) grup 't Walteije voor de bedrijvigheid t.h.v. de Westkapellestraat, waar eveneens de verplichting van een haag met beperkte hoogte wordt opgelegd.

## II. DETAILPLANNEN - DETAILPLAN I : AUTO'S LIERMAN

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

#### 2.2 Inrichting en beheer

Onderhavige zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammige streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Het is bijgevolg niet de bedoeling om enkel een haag aan te planten bestaande uit uniforme struiken.

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen is absoluut verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden, behoudens i.f.v. toegangswegen (zie ook artikel 0.7).

De realisatie van de bufferzone wordt gekoppeld aan de ontwikkelingen ten behoeve van de bedrijvigheid binnen artikel 2 en dient ten laatste te worden gerealiseerd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning. De bufferzone dient op een ordentelijke en vakkundige manier in stand gehouden te worden, zodat deze te allen tijde zijn functie kan vervullen.

Binnen de specifieke deelzone (aangeduid met ■ op het bestemmingsplan) is de inplanting van de bufferzone vrij te bepalen. Deze dient een onafgebroken breedte van minimaal 4 meter te bedragen, maar kan fluctueren binnen de zone. De resterende zone binnen deze specifieke deelzone kan ingevuld worden als toerit (zie ook artikel 0.7), parking en/of tuin. De inrichtingsbepalingen van artikel 1.2.4 met betrekking tot de specifieke deelzone zijn voor deze resterende zone van toepassing.

*toelichting*

Met functioneel groen wordt het volgende bedoeld :

- groen i.f.v. het bekomen van een efficiënte landschappelijke inkleeding, nl. visuele afscherming van het bedrijf naar het open landschap en kwalitatieve inkleeding van de omgeving.
- groen i.f.v. het vormen van een milieuhygiënische buffer t.o.v. de omgeving.
- groen i.f.v. bedrijfseconomische redenen, bv. waterbufferbekkens.



# GRUP ZONEVREEMDE CONSTUCTIES

## Westelijke polderruimte

### Detailplan 1

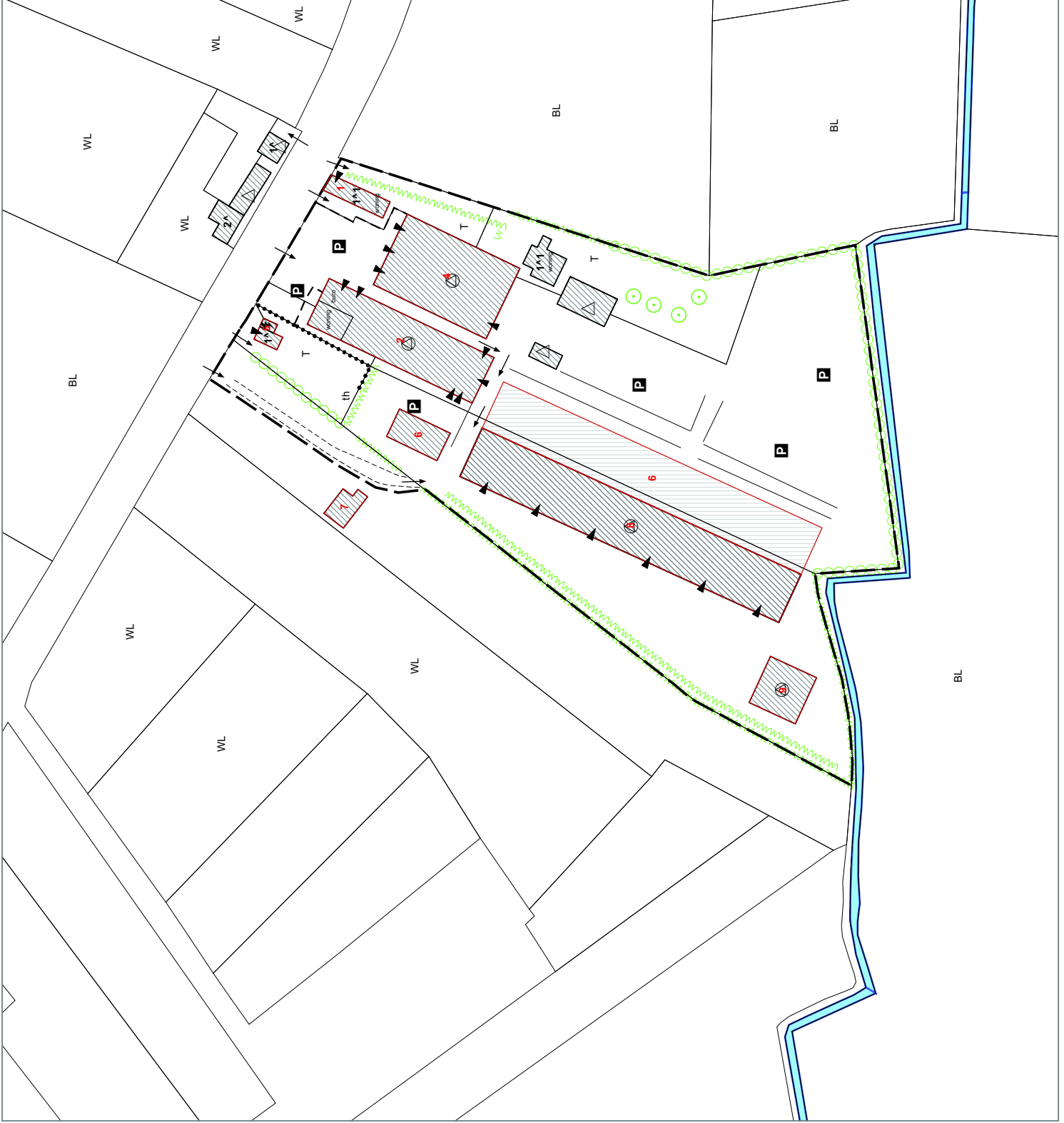
#### Fysische bestaande toestand

bouwvergunningen:

- 1 BV 1977/166 dd. 06/10/1977  
Plaatsen pannenzeldak op bestaand woonhuis met plat dak
- 2 BV 1988/276 dd. 17/10/1988  
Bouwen werkplaats voor demonteren oude voertuigen
- 3 BV 1982/113 dd. 30/03/1982  
Opslag-verwerking-recuperatie-recyclage schroot en voertuigen
- 4 BV 1984/126 dd. 10/10/1984  
Bouwen loods na afbraak + bouwen van 2 garages + verharden gronden
- 5 BV 1983/184 dd. 21/07/1985  
Wijziging BV 1984/126 : wijzigen 2 privégarages
- 6 BV 2003/163 (dfr. 2006/162) (aanleggen van elektriciteitskabel + heraanleg verhardingen)
- 7 BV 2009/03 (dfr. 2006/162) , college 26/06/2009  
Bouwen schuilhok
- 8 BV 2002/16 dd. 02/10/2003  
Bijbouwen loodsgebouw en aanleggen weginfrastructuur
- 9 BV 04/403 dd. 03/02/2006  
Bijbouwen van bedrijfsgebouwen bij een vergund actief gebouwencomplex

niet op plan weergegeven :






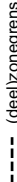
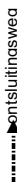

- BV 1981/132 dd. 10/09/1981 (tijdelijke vergunning)  
Bouwen werkplaats voor demonteren oude voertuigen
- BV 1985/210 dd. 07/10/1985 (tijdelijke vergunning)  
Bouwen werkplaats voor demonteren oude voertuigen
- BV 2002/230 wijziging dd. 17/10/2002  
Oprichten 2 windturbines met elk elektriciteitscabine

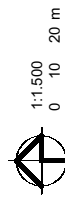
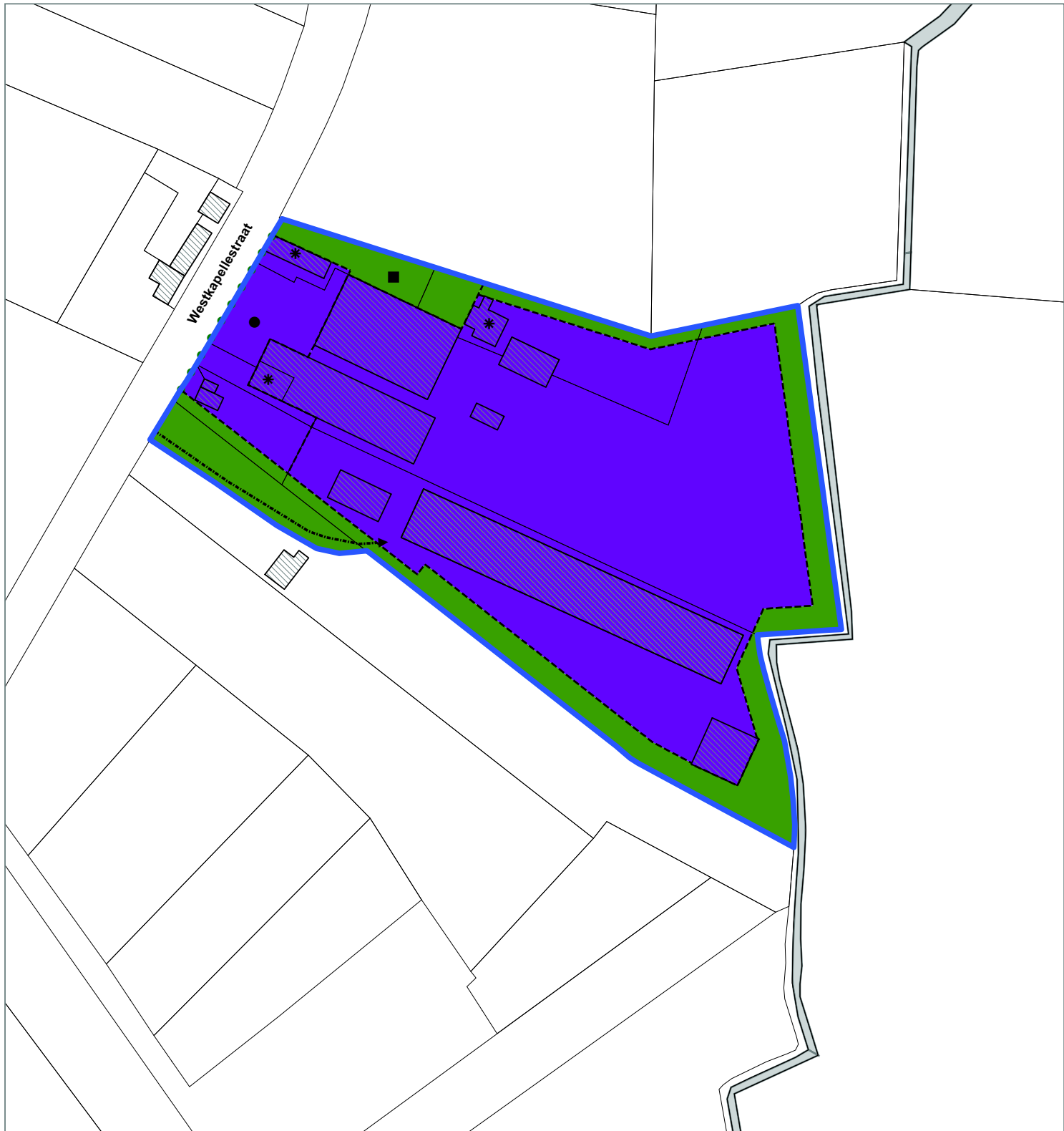


# GRUP ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

## Westelijke polderruimte

Detailplan 1: Auto's Lierman  
Bestemmingsplan

-  Artikel 1: zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en aanverwante voorzieningen
-  specifieke deelzone met verbod tot stapelen
-  Artikel 2: Bufferzone
-  Specifieke deelzone
-  visuele afscherming
-  (deel)zonegrens
-  ontsluitingsweg
-  bestaande bedrijfswoningen



## II. DETAILPLANNEN - DETAILPLAN II : HORECAZAAK 'T WALLETJE

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### Detailplan 2 : Horecazaak 't Walleetje

##### Artikel 0 : Algemene bepalingen

###### 0.1 Vorm en inhoud van het plan

Het plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.

##### Artikel 1 : zone voor horeca

###### 1.1 Bestemming

De gronden zijn bestemd voor horeca en/of een ééngezinshoning .

###### 1.2 Inrichting

###### 1.2.1 Inplanting

De inplanting van het bestaande gebouw is richtinggevend. Uitbreidingen dienen aansluitend of in het verlengde van dit gebouw te gebeuren. De bebouwing dient het straatbeeld te ondersteunen.

###### 1.2.2 Bezetting

Een uitbreiding van maximaal 200 m<sup>2</sup> is toegelaten.

###### 1.2.3. Bouwhoogte en dakvorm

Max 2 bouwlagen de dakvorm is vrij te bepalen.  
max. kroonlijsthoogte : 6 meter, max. nokhoogte : 11 meter

###### 1.2.4. Estetiek van de bebouwing, materiaalgebruik

Binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve architectuur te worden gehanteerd. Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, die geïntegreerd en geharmonieerd dienen te worden in de omgeving en het landschap. Tussen de bouwdeelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze te bestaan.

###### 1.2.5. Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

Max. 25% van de niet-bebouwde ruimte binnen onderhavige bestemmingszone mag verhard worden i.f.v. ontsluiting, parking en terras. De verharding i.f.v. ontsluiting en parking dient te worden aangelegd met waterdoorlatende kleinschalige materialen.

De niet-verharde onbebouwde ruimte dient aangelegd te worden onder de vorm van groenaanleg.

Terhoogte van de specifieke aanduiding 'groene visuele inkleiding' op het bestemmingsplan dient een groenscherm te worden aangelegd i.f.v. een groene en kwalitatieve inkleiding in het openbaar domein onder de vorm van lineaire streekeigen beplanting in laag en/of hoog en/of laagstammige beplanting, met een minimale

toelichting

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.

De bestaande bebouwing op het terrein bedraagt bij benadering 182 m<sup>2</sup>. Door de toegelaten uitbreiding van 200 m<sup>2</sup>, zal de maximaal bebouwbare grondoppervlakte ± 382m<sup>2</sup> bedragen.

Extra inspanningen dienen door de zaak geleverd te worden t.a.v. het openbaar domein, in het bijzonder ter hoogte van de Kalvekeetdijk. Ter hoogte van Herenweg werd reeds een groenscherm aangeplant. Een monotone verharding i.f.v. parking en toegang is bijgevolg niet toegelaten maar dient gevarieerd te worden met kwalitatieve hoog- en laagstammige beplanting.



## II. DETAILPLANNEN - DETAILPLAN II : HORECAZAAK 'T WALLETJE

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

#### toelichting

breedte van 0.5m. Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdoosier.

Verhardingen binnen deze strook zijn niet toegelaten, behoudens één ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer i.f.v. toegang tot het perceel t.h.v. de Herenweg en één ontsluitingsweg i.f.v. toegang voor voetgangers en fietsverkeer t.h.v. de Kalvekeetijk. De bestaande toegang voor gemotoriseerd verkeer dient gesupprimeerd te worden bij de eerstvolgende stedenbouwkundige aanvraag.

Bedoeling hierbij is om een groene visuele begeleiding te creëren t.a.v. het openbaar domein. Deze groenzone is noodzakelijk i.f.v. het bekomen van een landschap-  
pelijke inkleeding, nl. een visuele afscherming en kwalitatieve inkleeding van de horecazaak naar de omliggende parkbegraafplaats.

### Artikel 2 : groenzone

#### 2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd als groene buffer.

#### 2.2 Inrichtings - en beheersvoorschriften

Onderhavige zone dient integraal beplant te worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammige streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

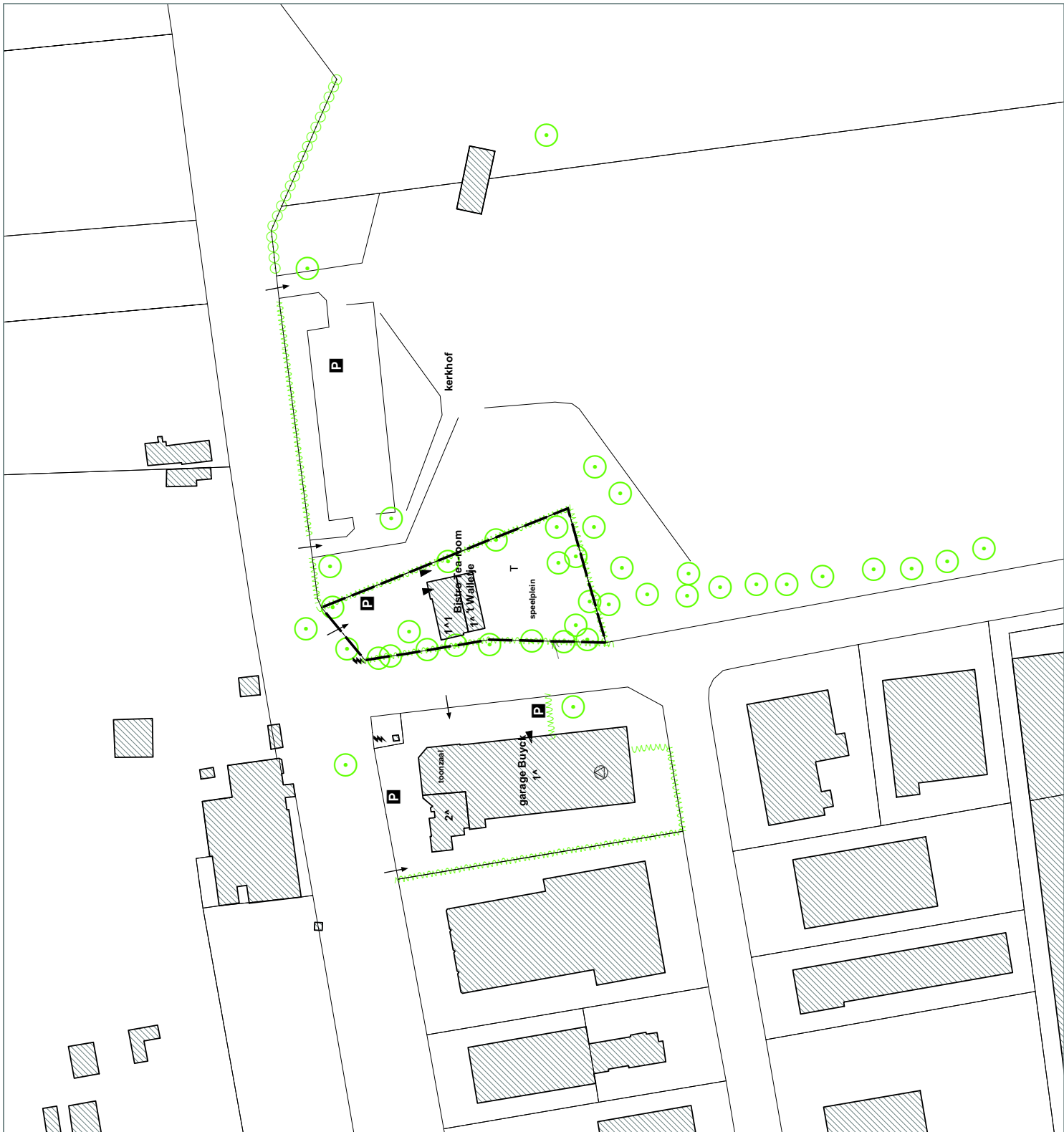
In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen verboden.

De realisatie van deze groenzone dient ten laatste te worden gerealiseerd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning binnen zone voor horeca. .

**GRUP ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES**  
**Westelijke polderruimte**

**Detailplan 2 : Horecazaak 't Wallefje**  
Fysische bestaande toestand

volgens kadaster : handelshuis (sinds 1965)  
BV 2004/106 (stopgezet)  
Herinrichten handelswoning



1:1.000  
0 10 20 m

07-2011

GRUP-Zonevremde constructies.mxd

GV

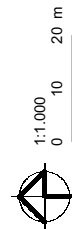
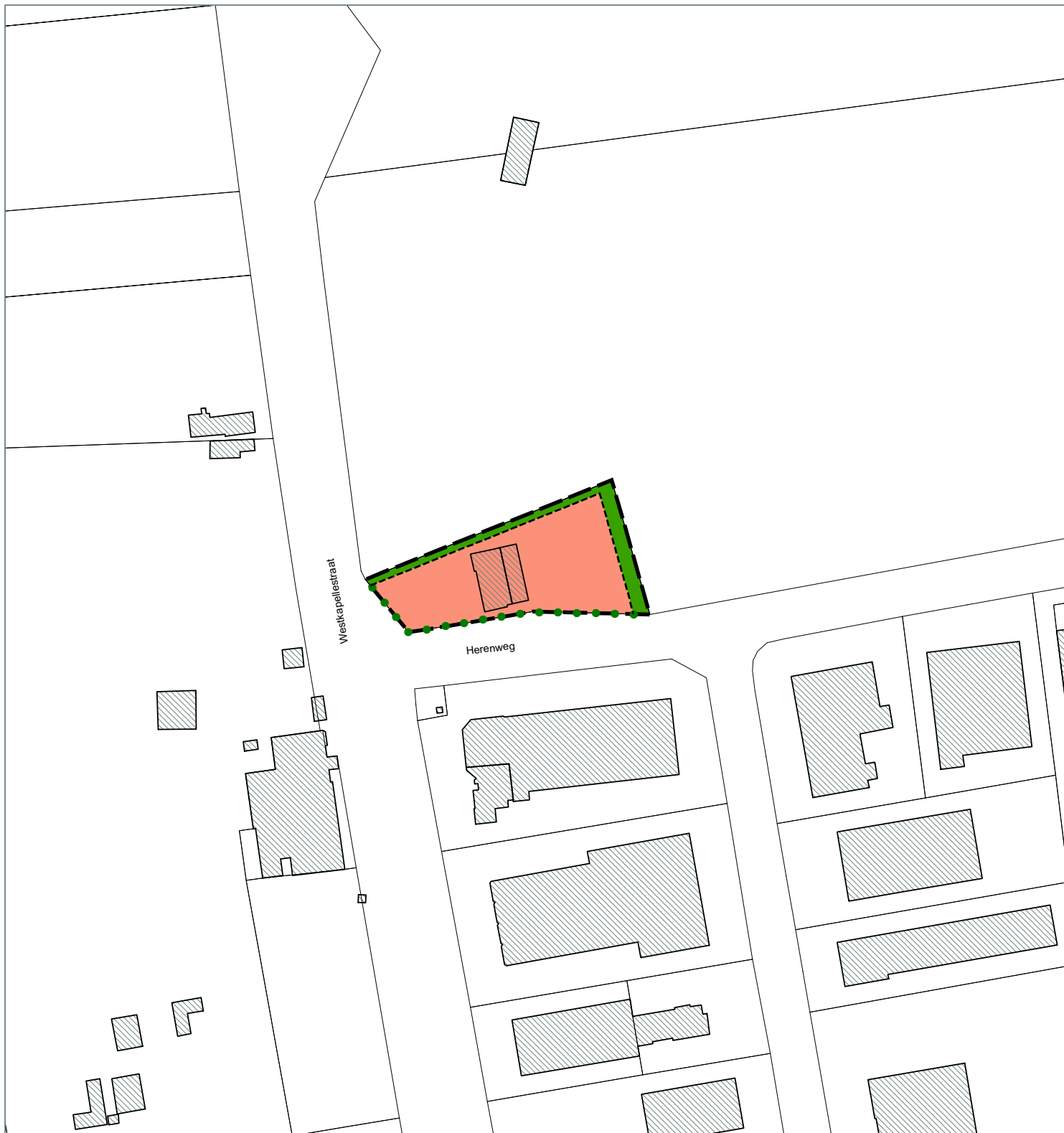


# GRUP ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

## Westelijke polderruimte

Detailplan 2 : Horecazaak 't Wallefje  
Bestemmingsplan

- Artikel 1: zone voor horeca
- Artikel 2: groenzone
- groene visuele inkleiding
- zonegrens











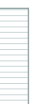



















# GRUP ZONEVREEMDE CONSTUCTIES

## Westelijke polderruimte

Grafische verklaring detailplannen

	contour_deelplannen		berging
	Gebruikspcelen		elektriciteitscabine
	privaat karakter		garage
	openbaar karakter		inrit
	overkapping		loods
	geplande vergunde bebouwing		parking
	betonplaten		toegang
	bomenrij		tuin
	haag		tuinhuis
	houten schutting		voortuin
	muur		bouwland
	Waterpartijen		weiland
	dashed		
	boom		

