

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DE AFGIFTE VAN EEN
VOORWAARDELIJK POSITIEF GUNSTIG PLANOLOGISCH ATTEST AAN
VERHELST BOUWMATERIALEN N.V. IN KNOKKE-HEIST

DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK, RUIMTELIJKE
ORDENING EN SPORT

PLANOLOGISCH ATTEST

Inleiding en toewijzing

De Vlaamse overheid heeft de aanvraag, ingediend door mevrouw Kathleen Verhelst, Stationstraat 30 te 8460 Oudenburg, van de gedelegeerd planologisch ambtenaar ontvangen op 19 december 2011.

De aanvraag werd op 9 maart 2012 volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag heeft betrekking op de kadastrale percelen Knokke-Heist, afdeling 10, sectie A, nrs. 173P, 244L en afdeling 3, sectie I, nrs. 906C, 907^E, 907P, 919C, 909D.

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de artikelen 4.4.24 en 4.4.29 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004, zoals later gewijzigd, tot bepaling van de nadere regels voor het planologisch attest.

Het bedrijf is gelegen aan de Kragendijk in Knokke, aan de rand van de Zwinpolder.

De groep Verhelst is opgericht in 1925 met het opstarten van de steenbakkerij te Oudenburg. Het historisch bedrijf groeide uit tot verschillende activiteiten in de bouwsector met enerzijds de productie en verkoop van bouwmaterialen, het uitvoeren van grond-, wegen- en afbraakwerken, en anderzijds het verhuren en verkopen van bouwmachines, en de overslag en goederenbehandeling. De activiteiten op de site langs de Kragendijk zijn gestart in 1948 met een steenbakkerij die actief bleef tot 1981. Na de stopzetting van de steenbakkerij is Verhelst hier gestart in de bestaande gebouwen van de steenbakkerij. De site gevestigd langs de Kragendijk maakt deel uit van de nv Verhelst Bouwmaterialen waar diverse bouwmaterialen worden verkocht aan aannemers en particulieren. Het bedrijf is in hoofdzaak een groothandel in bouwmaterialen, maar verkoopt in beperkte mate ook aan particulieren. Ongeveer 15% van de klanten zijn particulieren.

Het bedrijf verkreeg op 4 november 1999 een milieuvergunning voor een termijn van 20 jaar (tot en met 4 november 2019). Het perceel 909d werd uit de milieuvergunning gesloten.

De gebouwen, constructies en verhardingen worden deels geacht vergund te zijn; een deel is ook uitgevoerd zonder vergunningen of niet conform de vergunning. Zo is het oostelijke deel voor buitenopslag niet behoorlijk vergund want niet in overeenstemming met de gekende en meest recente vergunning van 23 augustus 2000, evenals de inname van het zuidelijk aanpalend perceel 909d, dat uit de milieuvergunning werd gesloten (zie boven). Op basis van de gekende gegevens wordt er van uitgegaan dat een normale bedrijfsvoering mogelijk is binnen de gebouwen, constructies en verhardingen of delen ervan die grotendeels vergund of vergund geacht zijn.

De beoogde uitbreiding situeert zich volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 7 april 1977) in agrarisch gebied.

Op korte termijn wil het bedrijf de bestaande bebouwing saneren, reorganiseren en uitbreiden. Er zijn ook infrastructuurwerken gepland voor de herinrichting van het buitenmagazijn. Er zijn geen lange termijn behoeften opgenomen in de aanvraag. De opmaak van een gewestelijk RUP (lange termijn) impliceert de regularisatie van het perceel 909d.

Het bedrijf ligt niet in een speciale beschermingszone. Volgens de kaart van de watertoets ligt het bedrijf in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het zuidelijke deel grenst aan effectief overstromingsgevoelig gebied.

Omwille van de ligging in een gebied waarvoor volgens het actieprogramma van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur voor de regio Kust Polders Westhoek de opmaak van een gewestelijk RUP voorzien wordt en omdat de opmaak van het RUP Zwinpolder reeds is opgestart, gebeurt omwille van de mogelijke interactie van de gevraagde uitbreiding met dit lopende planningsinitiatief de afweging van deze aanvraag op gewestelijk niveau.

Openbaar onderzoek en adviezen

De bevoegde minister heeft het advies ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties. Er werden 10 adviezen ontvangen.

Instelling of administratie	Datum adviesaanvraag	Datum advies
College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Knokke-Heist	3/12/2012	11/01/2013
Deputatie van de provincie West-Vlaanderen	3/12/2012	3/01/2013
Agentschap Onroerend Erfgoed	3/12/2012	10/01/2013
Departement Landbouw en Visserij	3/12/2012	19/12/2012
Agentschap voor Natuur en Bos	3/12/2012	/
Vlaamse Milieumaatschappij	3/12/2012	/
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie	3/12/2012	7/01/2013
Agentschap Ondernemen	3/12/2012	2/01/2013
Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust	3/12/2012	5/12/2012
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	3/12/2012	/
Agentschap Wegen en Verkeer	3/12/2012	20/12/2012
Provinciale dienst Wegen	3/12/2012	(zie advies deputatie)
Toerisme Vlaanderen	3/12/2012	20/12/2012
De Polders en Wateringen (Oostkustpolder)	3/12/2012	4/01/2013

De adviezen zijn als bijlage bij het attest gevoegd.

Er werd geen advies uitgebracht door VLACORO, die de facto niet meer operationeel is.
Er werd geen advies uitgebracht door de planologisch ambtenaar binnen de vooropgestelde adviestermijn van 120 dagen.
Bijgevolg kan aan beide adviesvereisten worden voorbijgegaan.

De minister heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek bevolen dat liep van 8 januari 2013 tot en met 6 februari 2013. Tijdens het openbaar onderzoek werden er geen bezwaren ingediend.

Bespreking van de adviezen

Knokke-Heist geeft een gunstig advies mits er rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- De bebouwing blijft binnen het bestaande volume (cfr GRS p 51, categorie 1 voor bedrijven die geïsoleerd gelegen zijn).
- De site krijgt een landschappelijke inkleding.
- De bouwhoogte wordt beperkt tot maximum 1 bouwlaag met dak, met een nokhoogte van max 12 meter.
- De gebouwen moeten een architecturale meerwaarde hebben, zowel in vormgeving als in materiaalgebruik.

De **Deputatie van de provincie West-Vlaanderen** geeft een **ongunstig** advies omwille van de geïsoleerde ligging en groot ruimtebeslag van het bedrijf binnen een waardevol open ruimtegebied en omwille van de strijdigheid met de planningscontext (bepalingen PRS: bedrijf ligt buiten de afbakening van KSG Knokke-Heist en de handelsactiviteiten mogen bijgevolg niet uitbreiden). Gelet op de grote investeringen voor een volledige vernieuwing van de site en het feit dat het bedrijf niet op een wenselijke locatie is gelegen, is de deputatie voorstander om het bedrijf te herlocaliseren.

Departement Landbouw en Visserij (afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling)

Gunstig advies op voorwaarde dat bij het aanbrenge van bijkomende verhardingen ervoor gezorgd wordt dat deze verhardingen geen negatieve invloeden hebben op aanliggende percelen die in professioneel landbouwgebruik zijn.

Departement LNE: De dienst VR vraagt geen veiligheidsrapport.

Het advies van de dienst MER is gunstig onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de mer verplichtingen. De dienst MER stelt dat als uit de screeningsprocedure blijkt dat milderende maatregelen noodzakelijk zijn om (mogelijke) aanzienlijke negatieve milieueffecten te vermijden, moeten die op gepaste wijze vertaald worden in het RUP en het flankerend beleid, uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan. Daarnaast vraagt de dienst MER om de eventuele overige milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken en de overige maatregelen die positief zijn voor het leefmilieu te vertalen in het RUP en de flankerende maatregelen.

Maritieme Dienstverlening en Kust: Geen advies vereist: de site ligt niet in het ambtsgebied van het Agentschap.

Oostkustpolder: Gunstig advies mits rekening gehouden wordt met volgende bemerkings :

- Er dient voldaan aan de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Het oppervlaktewatersysteem en meer bepaald de nabijgelegen onbevaarbare waterlopen dienen gevrijwaard van invloeden die mogelijke kwaliteitsvermindering kunnen teweegbrengen;
- Omwille van de gevoeligheid voor wateroverlast voor de betrokken percelen dient een voorziening voor de buffering van het hemelwater aangelegd;
- Wat de inbuizing van de waterloop betreft dienen de bestaande buizen te worden opgebroken en vervangen door nieuwe buizen;
- Overwegen van alternatieven: de gebouwen in oostelijke richting opschuiven en de waterloop maximaal in open tracé aanleggen;
- De onderhoudsmogelijkheden van de waterloop zoveel mogelijk vrijwaren door o.a. toegang te voorzien ter hoogte van de "inrit zouting"1, 2, 3;
- Wat het wateradvies betreft: indien er ten gevolge van een bestaande vergunde bebouwing wordt herbouwd of bijgebouwd binnen de vrije strook van 5 meter, dan is

- de aanvrager verantwoordelijk voor de stabiliteit van de op te richten bebouwing als- ook voor het behoud van de stabiliteit van de over van de aanpalende waterloop;
- Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de rand van de oever steeds een 5 meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantin- gen dit om te verzekeren dat de waterloop altijd toegankelijk is voor personen en materieel;
 - Heraanplantingen en plaatsen van afrastering gebeuren in functie van gemakkelijk onderhoud van de waterloop en volgens de gestelde wettelijke normen;
 - Alle grondbewerkingen zijn verboden binnen één meter landinwaarts vanaf de bo- venste rand van het talud van de waterloop.

Toerisme Vlaanderen

Gunstig advies: geen opmerkingen.

Agentschap Wegen en Verkeer

De Kragendijk is geen gewestweg er is bijgevolg geen advies vanwege het Agentschap vereist.

Onroerend erfgoed

Ongunstig advies. Volgens de landschapsatlas ligt het bedrijf niet in een ankerplaats of relictzo- ne. Het bedrijf scoort negatief ten aanzien van het behoud van de open ruimte en bijhorende kwaliteiten. Het bedrijf vormt een intrusie in het open landschap van de polders. Onroerend erf- goed vraagt om, indien het bedrijf toch planologisch geregulariseerd wordt op deze locatie, de landschappelijke integratie te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, motiveert zijn standpunt als volgt:

Verhelst NV formuleert als ruimtelijke behoeften op korte termijn:

Het voorstel voor de korte termijn van Verhelst bouwmaterialen bestaat uit een volledige ver- nieuwing en verruiming van de huidige bedrijfsgebouwen.

De geplande uitbreiding wordt voorzien op korte termijn (2 jaar) en binnen de totale terrein- oppervlakte van 35.499 m². Ze bestaat uit enerzijds een functionelere herinrichting van het bedrijfsterrein door het inplannen van een routingsysteem en anderzijds het regulariseren van gebouwen in agrarisch gebied naar bedrijfszone voor bouwmaterialen (afbraak van oude gebouwen en een centraal nieuw te bouwen magazijn dat voldoet aan de huidige en toe- komstige logistieke eisen).

De uitbreiding bestaat uit een volledige herbouw van de bedrijfsgebouwen. De bebouwde oppervlakte neemt toe van 4955 m² tot 6512 m² (waarvan 2260 m² onder luifels). De ver- koopsoppervlakte stijgt van 204 m² tot 1253 m², de toonzaal neemt toe van 626 m² tot 840 m². De oppervlakte van de gesloten stockageruimte daalt van 4125 m² tot 2159 m², terwijl de open stockageruimte (onder luifels) toeneemt van 301 m² tot 2260m².

Het volume van de bedrijfsgebouwen verdubbelt van 31.190 m³ tot 62.304 m³.

De verkoopsruimte situeert zich, naast de toonzaal (840m²), in het deel dat op het plan aan- geduid wordt als 'verkoopsruimte' (1253 m²). Deze ruimte doet dienst als verkoopsruimte, maar is ook deels magazijn. Deze ruimtes zijn volledig toegankelijk voor klanten. De luifels (2260m²) hebben een dubbele functie. In de eerste plaats doen ze dienst als laad- en loszo- ne. De in de verkoopsruimte bestelde artikelen worden hier in de voertuigen geladen. In de tweede plaats zullen onder de luifels ook goederen worden opgeslagen.

De verkeersafwikkeling van het bedrijf zal volledig op eigen terrein gebeuren. Er wordt geen toename van het aantal voertuigbewegingen verwacht. Op het terrein wordt aanzienlijk meer parkeerruimte voorzien. Dit komt omdat men de huidige files op de Kragendijk wil vermijden

door voldoende parkeerruimte op eigen terrein aan te bieden. In tweede instantie worden de verschillende functies (bezoek toonzaal, bestellen goederen, ophalen goederen, leveren van goederen, parking werknemers) in aparte zones ingedeeld, waarvoor er per zone een aparte parking wordt voorzien.

Verhelst NV formuleert geen ruimtelijke behoeften op lange termijn.

De aanvraag werd aan het gewestelijk niveau toegewezen omdat het bedrijf gelegen is aan de rand van de Zwinpolder, waarvoor een gewestelijk RUP "Zwinpolder" in opmaak is. De Zwinpolders bezitten een uitgesproken landschappelijke en cultuurhistorische waarde die samenhangt met het voorkomen van aaneengesloten landbouwgebieden of ecologisch waardevolle elementen. Het is dan ook van belang de herkenbaarheid van deze nog gave polderlandschappen en hun relict-elementen in stand te houden, dit zowel inzake bodemgebruik, bebouwing als kleine landschapselementen. Verweving houdt in dat een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden gegarandeerd wordt en dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden.

De omgeving van het bedrijf wordt in het ontwerp-RUP aangeduid als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving. Dit houdt in dat in dit gebied de natuurwaarden en landbouw nevensgeschikt zijn. Het oprichten van constructies (serres en stallen) is niet toegestaan in dit gebied.

De percelen waarop de aanvraag tot planologisch attest betrekking heeft, zijn niet opgenomen in de perimeter van het gewestelijk RUP "Zwinpolder" gezien het gaat over een bestaande bedrijfssite en bestaande activiteiten.

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie:

Het bedrijf kan als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden en kan behouden blijven op de huidige locatie. Het gaat hier om een groothandelsbedrijf dat niet gericht is op de verkoop aan particulieren.

Voor de zogenaamde zonevreemde bedrijven wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vooropgesteld dat ze bij voorkeur ter plaatse kunnen uitbreiden voor zover de ruimtelijke draagkracht van de plek niet wordt overschreden. De activiteiten werden opgestart in de oude, aan de straat gelegen gebouwen van de steenbakkerij, die werd stopgezet in 1981. De site van Verhelst NV – op de grens met de openruimte - sluit ruimtelijk en functioneel aan bij het woongebied langs de Kragendijk. Herlocalisatie, zoals voorgesteld in het advies van de provincie, is vanuit ruimtelijk oogpunt niet aangewezen omdat dan op een andere locatie bijkomende openruimte moet worden aangesneden. Een ander gebruik van de bestaande site ligt evenmin voor de hand omdat een herlocalisatie van het bedrijf mogelijk tot leegstand of nieuwe invullingen zou kunnen leiden.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn:

De aanvraag tot planologisch attest is gericht op het vervangen van de huidige gebouwen en het aanbrengen van logistieke verbeteringen. De aanvraag omvat een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met ongeveer 25%, deels door het voorzien van overdekte open ruimtes (luifels), en een verdubbeling van het volume (van 31.190 m³ tot 62.304 m³). Deze volumetoename is voornamelijk het gevolg van de keuze voor efficiënte en uniforme bebouwing onder plat dak, in tegenstelling tot het bestaande amalgaam van constructies en verschillende dakvormen. In tweede instantie wil het bedrijf de verkeerssituatie verbeteren, zodat de verkeersafwikkeling volledig op het eigen terrein zal gebeuren. De aanvraag is opgebouwd op basis van een logistiek plan dat het bedrijf heeft laten opmaken. Dit plan is gericht

op een efficiënte goederenstroom en een verbeterde en veiligere verkeersafwikkeling o.a. door een gescheiden in- en uitrit.

Het bedrijf is gelegen op de overgang van het stedelijk gebied naar de open ruimte (polder) maar vormt geen geïsoleerd bedrijf in de open ruimte. De site sluit ruimtelijk en functioneel aan bij de bebouwing langs de Kragendijk. De bijkomende ruimte-inname en de gewijzigde ruimtelijke impact blijft in het voorstel beperkt gezien het feit dat het een aanpassing betreft van een bestaande bedrijfssite die reeds aansluit bij een bebouwde omgeving. Bijgevolg zal de korte termijn behoefte een ruimtelijk beperkte impact hebben ten opzichte van de huidige toestand. De uitbreiding overschrijdt de ruimtelijke draagkracht niet en kan aanvaard worden mede gelet op de randvoorwaarden die in deze beslissing geformuleerd worden met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Er is geen wezenlijke toename te verwachten van het aantal verkeersbewegingen zodat ook vanuit mobiliteitsoogpunt de gewijzigde impact beperkt is; de verbeterde bedrijfscirculatie zorgt daarenboven voor een verbetering van de verkeersveiligheid in de onmiddellijke omgeving. Mits een goede landschappelijke inpassing kan de impact op het aanpalende open polderlandschap worden beperkt. Hiervoor dient minstens rekening gehouden te worden met volgende elementen:

- de bouwhoogte mag de huidige hoogte niet overstijgen;
- bij de heraanleg van het terrein moet er rekening worden gehouden met de waterhuishouding (buffering, infiltratie, relatie gebouw met ingekokerde beek) en de landschappelijke inkleding van het terrein t.o.v. het omringende polderlandschap.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn:

De aanvraag bevat geen behoeften op lange termijn.

BIJGEVOLG LEVERT DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK, RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT, EEN VOORWAARDELIJK POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF:

Een voorwaardelijk positief planologisch attest wordt afgeleverd voor het behoud van het bedrijf en voor de plannen horende bij de ruimtelijke behoeften op korte termijn, onder volgende voorwaarden:

- De landschappelijke integratie van de gebouwen en de site moet worden gegarandeerd door de aanleg van een voldoende brede en kwalitatieve beplantingsgordel rondom de volledige site. Deze gordel moet afgewerkt zijn vóór de nieuwe gebouwen in gebruik genomen worden.
- De bouwhoogte mag de maximale bouwhoogte van 12 meter niet overschrijden.
- De bijkomende verhardingen op het terrein mogen geen negatief effect hebben op de omringende landbouwgronden. De verhardingen worden zoveel mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen. Het oppervlaktewatersysteem en meer bepaald de nabijgelegen onbevaarbare waterlopen dienen gevrijwaard van invloeden die mogelijke kwaliteitsvermindering kunnen teweegbrengen. Omwille van de gevoeligheid voor wateroverlast voor de betrokken percelen dient een voorziening voor de buffering van het hemelwater aangelegd te worden.
- Er wordt onderzocht of de gebouwen zo ingeplant kunnen worden dat de bestaande (ingekokerde) beek die in het westen aan het terrein grenst terug opengelegd kan worden. Er worden maatregelen genomen zodat het beheer van de beek op het terrein mogelijk is.

Bij de opmaak van het gewestelijk RUP zullen deze voorwaarden worden vertaald in het plan en de voorschriften.

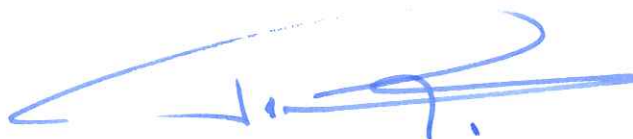
Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties.

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, zendt op dezelfde dag een afschrift van het positief planologisch attest aan de aanvrager, de gedelegeerd planologisch ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

Dit positief attest houdt niet in dat de aanvrager wordt vrijgesteld van het verkrijgen van welke vergunning ook.

Te Brussel, **06 JUNI 2014**

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,



Philippe Muyters

Algemene voorwaarden:

De regels in zake het planologisch attest zijn opgenomen in van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening. In artikel 4.4.28. is bepaald dat het planologisch attest vervalt:

- 1. als binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest geen aanvraag werd ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning in geval het gaat om een attest dat met toepassing van artikel 4.4.26, §2, het mogelijk maakt een vergunning af te geven waarbij afgeweken wordt van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;*
- 2. als deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen;*
- 3. als het bedrijf zijn activiteit stopzet;*
- 4. bij overdracht van enig zakelijk recht op het bedrijf of individuele bedrijfsgebouwen;*
- 5. vijf jaar na de afgifte van het planologisch attest.*

Privacywaarborg

De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond gelegen is en bij de administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

De bestanden zijn nodig voor de behandeling van uw dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistieken of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

(1) Aanvullen met bestemmingen van gewestplan, algemeen en/of bijzonder plan van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, als die bestaan.

(2) Schrappen wat niet van toepassing is.