

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

## Historisch gegroeid bedrijf Verhelst te Knokke-Heist



Bijlage IIIa. Toelichtingsnota (tekst)



# 1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave.....	1
2	Inleiding.....	2
3	Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan.....	3
4	Planningscontext.....	4
4.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	4
4.2	Positief planologisch attest.....	7
4.3	Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen.....	8
4.4	Afbakening kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist.....	9
5	Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	11
5.1	Bestaande feitelijke toestand.....	11
5.2	Bestaande juridische toestand.....	11
6	Bestaande ruimtelijke structuur en ruimtebehoefte.....	12
6.1	Ruimtelijke kenmerken van de omgeving.....	12
6.2	Kenmerken van het bedrijf.....	14
7	Verantwoording van het planvoorstel.....	20
7.1	Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	20
8	Specifieke beoordelingen en toetsen.....	22
8.1	Milieueffectrapportage - milieuverklaring.....	22
8.2	Veiligheidsrapportering en passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden.....	23
8.3	Ruimtebalans.....	24
8.4	Planbaten.....	24
9	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften en op te heffen voorschriften.....	25
9.1	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften.....	25
9.2	Op te heffen voorschriften.....	287

## 2 Inleiding

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (Art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een gebruikersschadecompensatie vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Het grafisch plan (Bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en kaarten van de toelichtingsnota (Bijlage IIIa en IIIb) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben slechts een informatief karakter (Bijlage IV).

### 3 Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bestaand bedrijf Verhelst, beoogt de uitbreiding mogelijk te maken van de bestaande bedrijfssite en –activiteiten. Op deze manier moet het bedrijf in de toekomst zo goed mogelijk blijven functioneren.

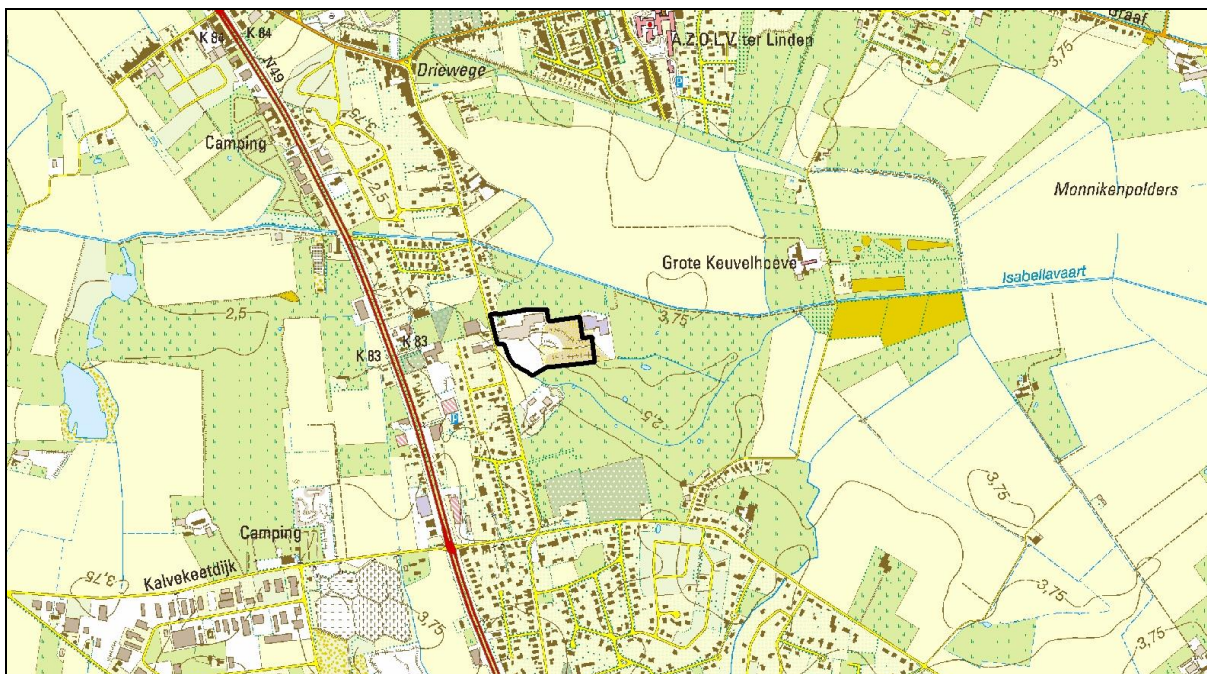
Door het afleveren van een gunstig planologisch attest op 6 juni 2014 heeft de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening de Vlaamse Overheid ertoe verbonden binnen het jaar een planinitiatief op te starten in functie van de lange termijnbehoeften van het bedrijf.

Het bedrijf Verhelst te Knokke maakt deel uit van de groep Verhelst, opgericht in 1925. 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 Knokse vestiging in de Kragendijk is opgericht in 1981, op de locatie van een voormalige steenbakkerij. Deze site is gradueel uitgegroeid tot de huidige omvang.

De gebouwen, constructies en verhardingen worden deels geacht vergund te zijn; een beperkt deel is 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.

Op basis van de gekende gegevens wordt er echter van uitgegaan dat een normale bedrijfsvoering mogelijk is binnen de gebouwen, constructies en verhardingen of delen ervan die grotendeels vergund of vergund geacht zijn.

Met huidig planinitiatief zal het bedrijf zich ruimtelijk reorganiseren en regulariseren.



Figuur 1: Situering van het plangebied op mesoniveau

## 4 Planningscontext

### 4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

#### 4.1.1 De bindende bepalingen

De oppervlakte aan bestemde bedrijventerreinen in plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen kan tot 66.000 ha stijgen. De beleidsmatige marge van 1.400 ha is hierin niet ingerekend.

#### 4.1.2 Het richtinggevend gedeelte

Om op lange termijn op vlak van economische activiteiten concurrentieel te blijven moet Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar afstemmen. De troeven voor het versterken van de economische potenties liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten, namelijk de poorten en de economische knooppunten. Daarnaast maken ook bedrijven met hoge toegevoegde waarde, een aanzienlijke tewerkstelling, internationale uitstraling en imago in gemeenten buiten de economische knooppunten deel uit van de Vlaamse economische structuur. Uiteraard moet de ontwikkeling van deze bedrijven worden gegarandeerd.

Een 'historisch gegroeid bedrijf' (RSV p. 333) is gelegen in een gemeente buiten de economische knooppunten en heeft een ruimtelijk vraagstuk dat best op bovenlokaal niveau wordt afgewogen. Daarnaast is dergelijk bedrijf vaak morfologisch en ruimtelijk verweven met de omgeving of heeft het een specifieke sociaal-economische relatie met die omgeving. Omwille van de verantwoordelijkheid van de gemeente inzake de verlening en/of de advisering van de milieuvergunning, de kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en met name de bepaling van de draagkracht van de ruimte, is het aan de gemeente deze problematiek te signaleren en een principieel standpunt in te nemen. De afweging en bestemming in een ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt door het Vlaams gewest, in overleg met de gemeente en de provincie.

Wat betreft de bestemmingen in het gewestplan, kan een historisch gegroeid bedrijf ofwel gelegen zijn in industrie- of KMO-gebied, en een uitbreiding vragen in een aangrenzend open ruimtegebied, ofwel volledig zonevreemd gelegen zijn. De beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden gebeurt in beide gevallen aan de hand van volgende principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (p.335):

- een maximale verweving van de economische activiteit met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd, waarbij goed nabuurschap het uitgangspunt moet vormen;
- alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; historisch gegroeide situaties en hinder zijn medebepalend voor de draagkracht;
- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed

ingeschat worden, evenals bedrijfseconomische implicaties, volgens het batneec-principe (Best Available Technique Not Entailing Excessive Cost - de best beschikbare techniek die geen overmatig hoge kosten met zich meebrengt);

Deze principes mogen niet los gezien worden van de vooropgestelde multifunctionele ontwikkelingen, en worden gekaderd binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling met aandacht voor kwaliteit en gebaseerd op ruimtelijke draagkracht.

De vestiging van Verhelst te Knokke-Heist bevindt zich sinds meer dan 30 jaar in de gebouwen van een voormalige steenbakkerij en is zodoende historisch gegroeid tot haar huidige vorm. De gebouwen sluiten ruimtelijk en functioneel aan op het woonlint tussen Knokke en Westkapelle enerzijds, en de open ruimte anderzijds. Het betreft een laagdynamische bedrijfsactiviteit, namelijk het stapelen en verkopen van bouwmaterialen. Er is geen productie aanwezig, waarbij de hinder voor de buurt beperkt blijft. De ruimtelijke draagkracht wordt aldus niet overschreden. De gebouwen zijn echter uitgeleefd, een volledige renovatie is vereist. Een herlokalisatie van de activiteit is niet nuttig. De gebouwen zullen in hun huidige vorm blijven bestaan, waarbij deze mogelijk het onderkomen kunnen bieden aan een meer hinderlijke activiteit.

De activiteiten van het bedrijf bestaan hoofdzakelijk uit groothandel in bouwmaterialen. Er is inderdaad een beperkt aandeel particuliere verkoop, wat echter een ondergeschikte functie uitmaakt. Het bedrijf kenmerkt zich dus niet als (pure) kleinhandelszaak en kan hier omwille van de stringente stedenbouwkundige voorschriften hier ook niet naar evolueren. Daarom kan geoordeeld worden dat het bedrijf niet onder het kader van de kleinhandelszones valt.

Omwille van haar ruimtevrage in het buitengebied en het feit dat de site zich situeert binnen een AGNAS-actieggebied (zie volgende alinea) is dit een bevoegdheid van het Vlaams Gewest. De bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden met kwalitatieve vereisten worden vastgelegd in huidig nieuw gewestelijk uitvoeringsplan voor historisch gegroeide bedrijven, kaderend binnen bovenstaande principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

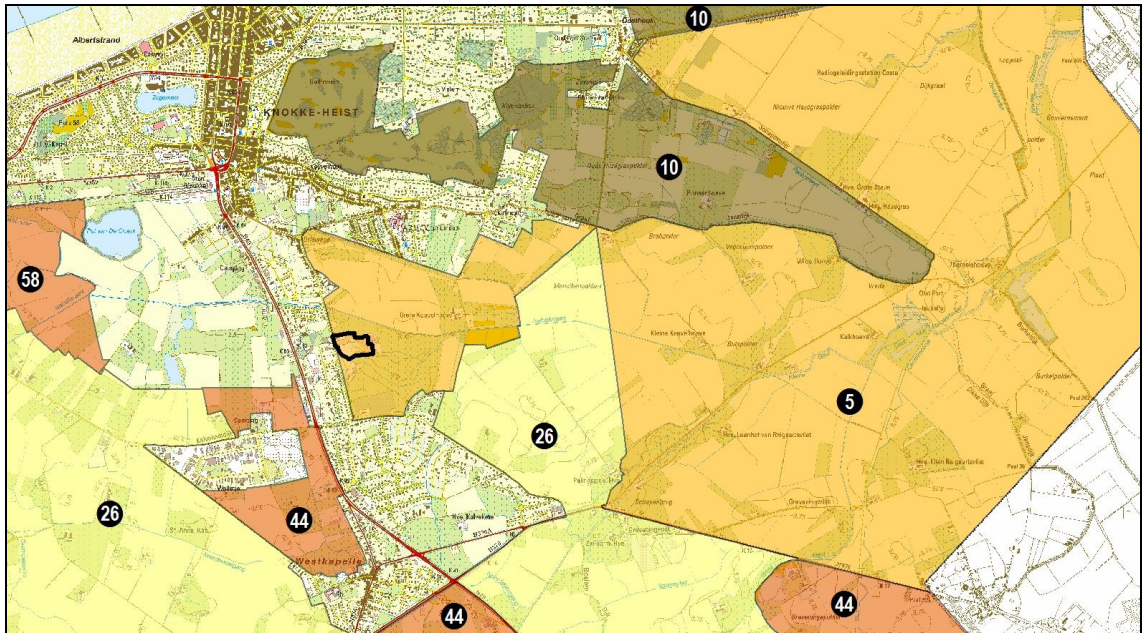
#### **4.13 Het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in de regio 'Kust, Polders en Westhoek' en het gewestelijk RUP 'Zwimpolder'**

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2005 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Kust, Polders en Westhoek.

Op 31 maart 2006 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 95.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

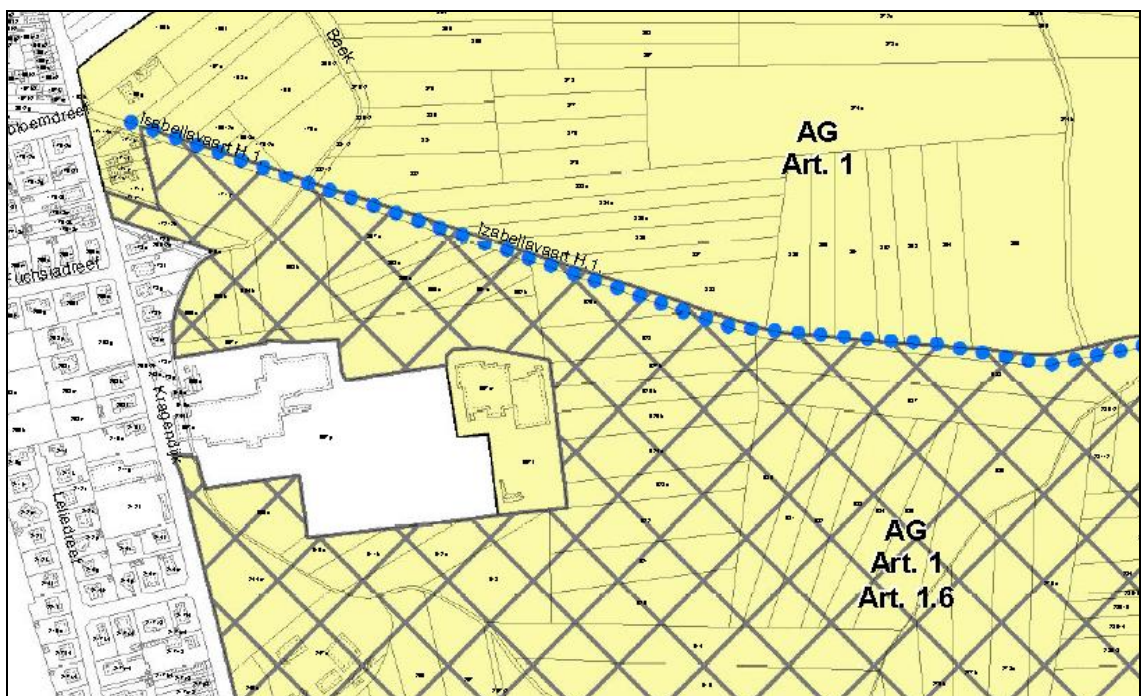
In onderstaande afbeelding is duidelijk dat huidig plangebied gelegen is binnen de contour van actie 5 'Zwinstreek (m.i.v. Zwin, Oude Hazegraspolder, Willem-Leopoldpolder)' van dit operationeel uitvoeringsprogramma.





**Figuur 2: situering van het plangebied ten opzichte van het herbevestigde agrarisch gebied (gele vlakken) en de AGNAS-actiegebieden (bruine en oranje vlakken)**

In uitvoering van dit AGNAS-actiegebied en het daaraan gekoppelde operationeel uitvoeringsprogramma werd het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur – regio Kust-Polders-Westhoek – landbouw-, natuur- en bosgebieden “Zwinpolders” opgemaakt. Dit RUP werd op 15 januari 2015 door de Vlaamse Regering definitief goedgekeurd. Een perceel van de perimeter van het goedgekeurde planologisch attest (kadastraal perceel 909d) situeert zich binnen dit gewestelijk RUP.



**Figuur 3: uitsnede uit het goedgekeurde gewestelijk RUP “Zwinpolders”**



## 4.2 Positief planologisch attest

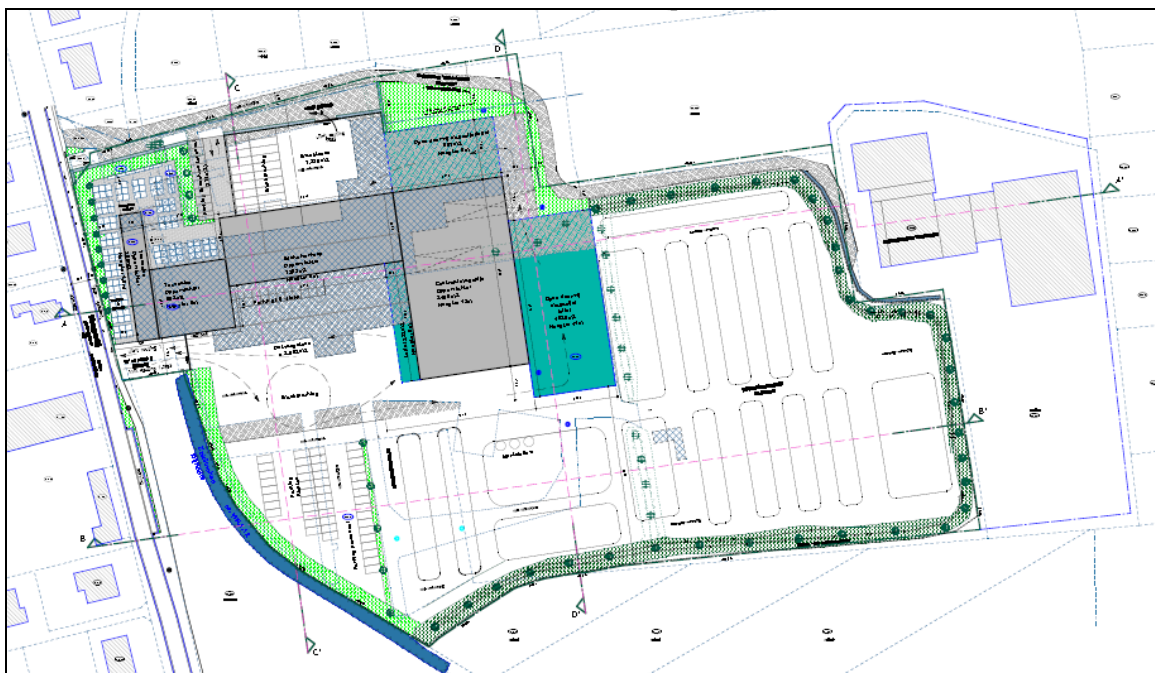
Op 19 december 2011 heeft het bedrijf Verhelst een aanvraag tot planologisch attest ingediend. De aanvraag werd op 9 maart 2012 ontvankelijk verklaard.

Op 6 juni 2014 leverde de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening een positief planologisch attest af met volgende voorwaarden:

### Korte termijn:

- 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.

**Lange termijn:** Er werden geen lange termijn behoeften geformuleerd in het attest.



Figuur 4: uittreksel uit de aanvraag tot planologisch attest

## 4.3 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen

### 4.3.1 Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen

Het PRS West-Vlaanderen werd goedgekeurd door de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening op 6/03/2002. De herziening van het PRS werd door de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening goedgekeurd op 11 februari 2014.

De ruimtelijke visie voor de provincie West-Vlaanderen gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid. Om deze verscheidenheid te realiseren hanteert de provincie een aantal ruimtelijke principes. Deze principes vormen de basis voor het verder uitwerken van de deelstructuren en de deelruimten:

- Fysisch systeem als drager voor de verscheidenheid;
- Selectieve ontwikkeling van hoogdynamische activiteiten in gedifferentieerd kernenpatroon;
- Gebiedsgericht netwerk van lijninfrastructuur;
- Deelruimten als bevestiging van de diversiteit.

In het PRS-WV zijn de volgende beleidsdoelstellingen voor de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid opgenomen:

- De bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren;
- De eigenheid van de streek versterken door endogene ontwikkelingen en clustervorming te ondersteunen;
- Geen nieuwe zonevreemde bedrijven creëren.

Het plangebied situeert zich tussen de kernen van Knokke en Westkapelle (deelgemeenten van Knokke-Heist), en bevindt zich binnen de deelruimte 'Oostelijke polderruimte'.

De polders zijn een van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). 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. De aaneengesloten open ruimte functioneert als buffer tegen de verstedelijking van de kustband landinwaarts.

De N49 ten noorden van de Kalvekeetdijk is geselecteerd als secundaire weg II.

In het PRS-WV is er een beleidskader met evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen uitgewerkt. Dit beleidskader is aanvullend aan de bestaande richtlijnen: de bepalingen in het RSV m.b.t. de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen en de desbetreffende omzendbrieven.

### 4.3.2 Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Knokke-Heist

Het GRS van Knokke-Heist werd goedgekeurd door de deputatie van West-Vlaanderen op 2/12/2004.

Het bedrijf Verhelst is gelegen op de grens van de deelruimte 'polderruimte' en 'strip Natiënlaan'. Deze zone wordt tevens omschreven als 'randstedelijk landschap', vrij aangetast open ruimtegebieden waarbij de overgang tussen stedelijk gebied en landschappelijk gebied momenteel op een weinig geordende wijze wordt gemaakt. Binnen deze randstedelijke landschappen dient een evenwicht te worden gezocht tussen wonen, recreatie, landbouwwaarden en natuurwaarden. Er worden twee gebieden onderscheiden: randstedelijk stadslandschap west en oost. De Isabellavaart vormt hierbij de fysieke drager om beide gebieden te linken. Specifiek voor het gebied rond Verhelst wordt de focus gelegd op de overstromingsgebieden in de nabijheid van het bedrijf, alsook de groengebieden gekoppeld aan de Isabellavaart. De Isabellavaart vormt tevens de drager van de zuidelijke openruimtetwig (GRS, RD, pp.35-37).

Wat betreft de bedrijvigheid bepaalt het GRS dat bestaande zonevreemde bedrijven binnen de gemeente kunnen blijven bestaan en eventueel beperkt uitbreiden. Activiteiten gelegen binnen de polderruimte dienen zoveel mogelijk te worden beperkt, tenzij ze palen aan een woongebied of binnen een woon-activiteitenconcentratie. Geïsoleerde bedrijven in de open ruimte krijgen geen verdere ontwikkelings- en uitbreidingskansen, behalve indien ze gelegen zijn binnen een randstedelijk stadslandschap, wat hier het geval is.

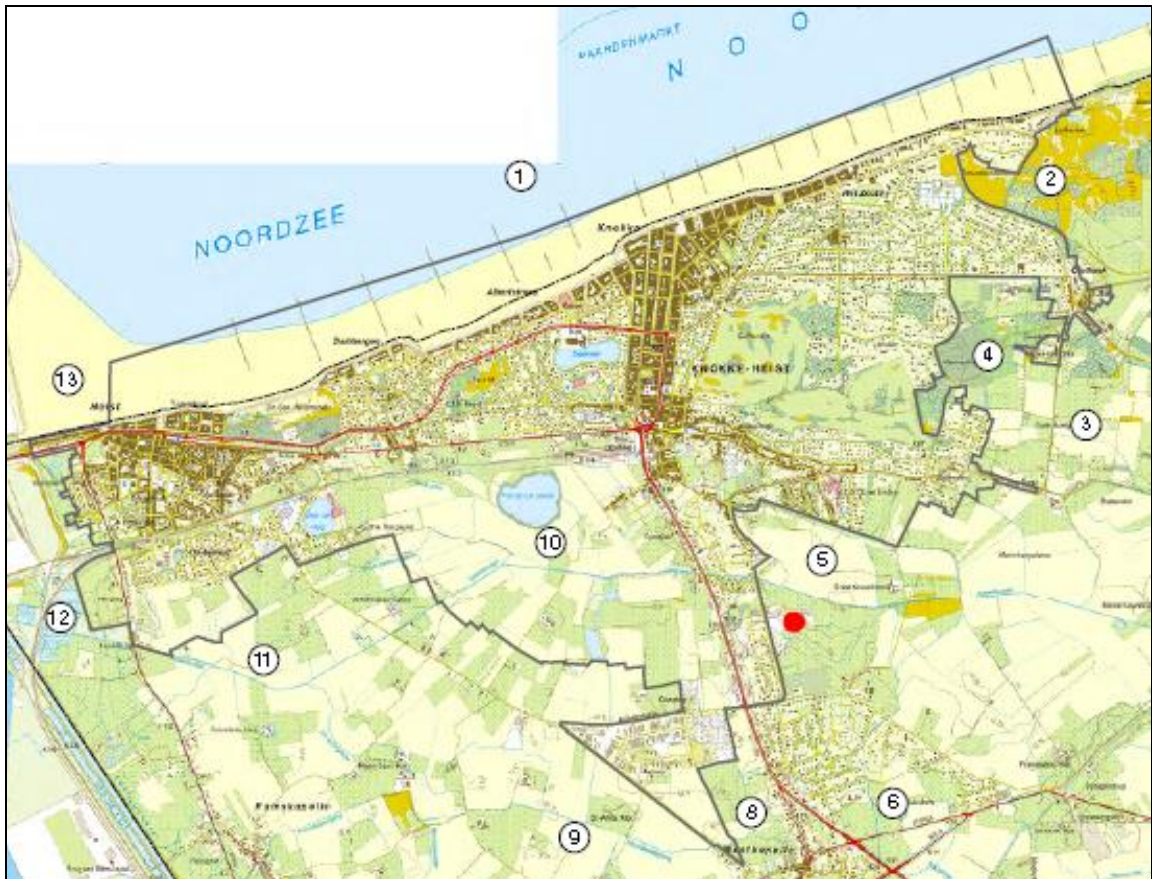
Daarnaast ontwikkelt de gemeente een beleid om zwaar verkeer niet langer door de dorpskern van Knokke te laten rijden. Mogelijks wordt de kragendijk hierbij afgesloten voor doorgaand zwaar verkeer. Vrachtverkeer van en naar Verhelst zou hierbij via de Kalvekeetdijk verlopen. Deze ingrepen zijn echter niet ruimtelijk van aard en liggen buiten de plancontour, waardoor ze niet in het plan vertaald worden.

### 4.4 Afbakening kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist

Op 13 maart 2012 werd het provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist goedgekeurd door de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening.

De site van het bedrijf Verhelst valt buiten deze afbakeningslijn, en is dus gelegen in het buitengebied.

Momenteel bereidt de provincie West-Vlaanderen de wijziging en gedeeltelijke uitbreiding van dit stedelijk gebied voor. Dit onderzoek bevindt zich nog in de studiefase.



Figuur 5: uittreksel uit het provinciaal RUP voor de kleinstedelijke afbakening van Knokke-Heist (grijze lijn). Verhelst bevindt zich net buiten deze afbakening (rode bol)

## 5 Bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en bestaande toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten in bijlage IIIb.

### 5.1 Bestaande feitelijke toestand

- Kaart 0                      Situering plangebied
- Kaart 1                      Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

### 5.2 Bestaande juridische toestand

- Kaart 2                      Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Kaart 3                      Bestaande juridische toestand: andere plannen

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 1.      Bestaande juridische toestand: "Verhelst" (Knokke-Heist)

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Brugge - Oostkust (K.B. 07/04/1977) GRUP 'AGNAS Regio Kust-Polders-Westhoek landbouw-, natuur- en bosgebieden Zwinpolders' (BVR 30/01/2015)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP Solitaire vakantiewoningen Brugge - Oostende (definitief vastgesteld door de provincieraad op 26/02/2015, ligt ter goedkeuring voor bij de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening)
Polder	Oostkustpolder
Onbevaarbare waterlopen	Ten noorden van het plangebied: Isabellavaart, 1 <sup>e</sup> categorie Niet-gecategoriseerde polderwaterloop WH.1.14.1
Gewestwegen	N 49 (100m afstand in vogelvlucht van het plangebied)

In het plangebied zijn géén gemeentelijke RUPs, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, beschermde dorps- of stadsgezichten, beschermde landschappen, ankerplaatsen, habitatgebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurrezervaten, bosreservaten of bevaarbare waterlopen of actieve spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is gelegen binnen het PRUP Solitaire vakantiewoningen Brugge – Oostende. Dit provinciaal RUP werd definitief vastgesteld door de provincieraad op 26/02/2015, en ligt momenteel ter goedkeuring voor bij de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening. Het betreft een overdruk-RUP met een bijkomend



stedenbouwkundig voorschrift voor solitaire vakantiewoningen, wat niet relevant is voor de inhoud van voorliggend gewestelijk RUP.

## 6 Bestaande ruimtelijke structuur en ruimtebehoefte

In de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur wordt eerst ingezoomd op de ruimere omgeving van het bedrijf. Daarna worden de verschillende kenmerken van het bedrijf en de ruimtebehoefte bekeken.

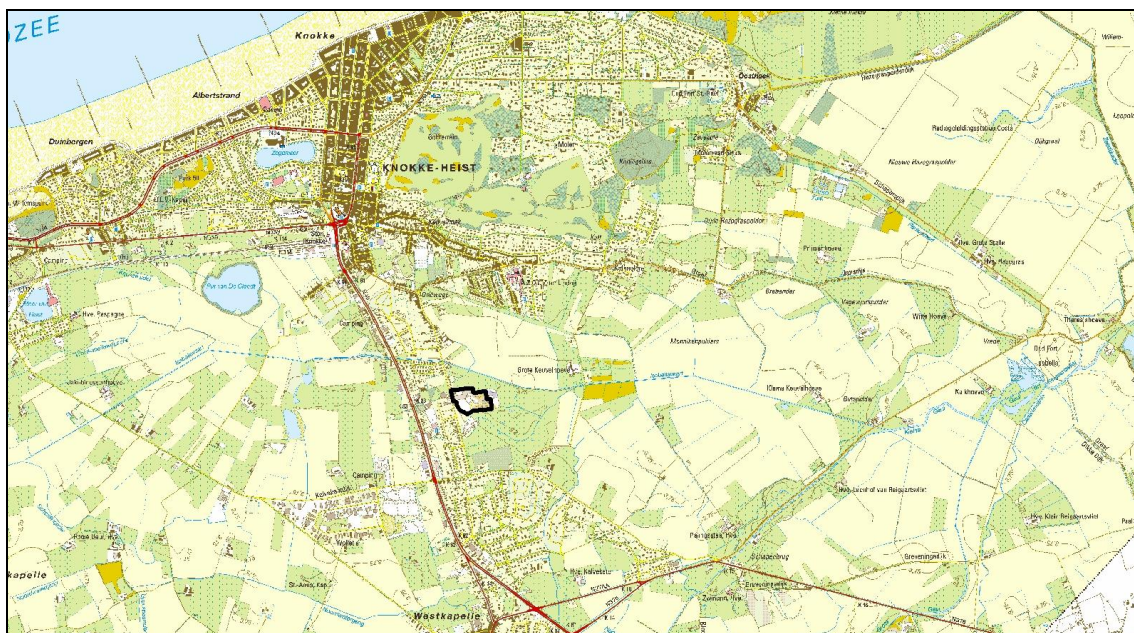
### 6.1 Ruimtelijke kenmerken van de omgeving

#### 6.1.1 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de kernen van Knokke en Westkapelle, in het buitengebied ten oosten van de Natiënlaan (N49). Het gebied is momenteel bestemd als agrarisch gebied en ligt op de grens van de kustpolders, die aansluiten bij het Zwin, en de bebouwde woongordel tussen Knokke en Westkapelle ten oosten van diezelfde Natiënlaan.

De Natiënlaan is op grondgebied Knokke geselecteerd als primaire weg II ten zuiden van de Kalvekeetdijk en als secundaire weg II ten noorden van deze straat.

Het plangebied omvat de bestaande gebouwen van het bedrijf Verhelst, inclusief de voormalige, reeds verwijderde, TOP-stapelplaats (tijdelijke opslagplaats voor grondverzet) ten oosten van het bedrijf.



Figuur 6: situering van het plangebied op macroniveau

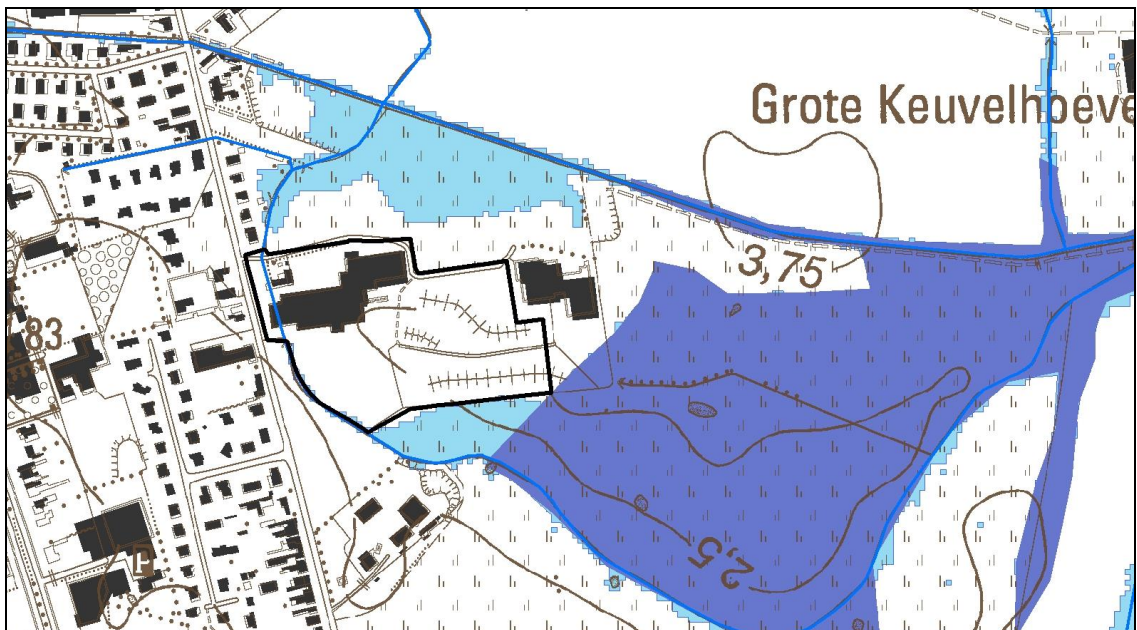
## 6.1.2 Ruimtelijke omgeving plangebied

Het bedrijf grenst ten noorden en ten zuiden bijna volledig aan de open ruimte, in gebruik als agrarisch gebied. Ten noorden sluit een beperkt woonlint aan op de bedrijfssite. Ten oosten bevindt zich nog een loods waar een schietstand is gehuisvest, en in het westen situeert zich de Kragendijk, waarop het bedrijf ontsluit. Deze weg vormt tevens de scheiding met de woonwijk die grenst aan de Natiënlaan.



Figuur 7: plangebied op microniveau

## 6.1.3 Water



Figuur 8: watergevoeligheidskaart (donkerblauw: recent overstroomd gebied; lichtblauw: mogelijk overstroomingsgevoelig gebied)



Het bedrijf is gelegen in de Oostkustpolder, een watergevoelig gebied.

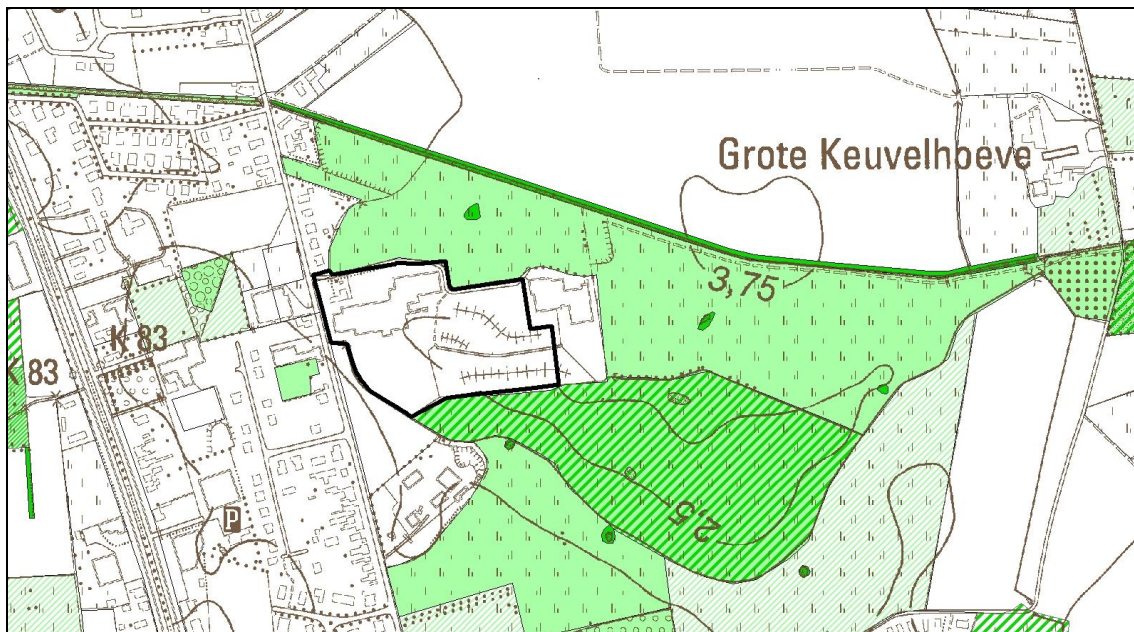
Ten noorden van de bedrijfssite is de Isabellavaart gelegen, een onbevaarbare waterloop van 1<sup>e</sup> categorie met een gekende waterproblematiek. Zo zijn de graslanden ten oosten van de bedrijfssite recent overstroomd.

In het westen van de bedrijfssite loopt een naamloze niet-geklasseerde beek, die ter hoogte van de westelijke gebouwen (toonzaal) is ingebuisd. De graslanden langs deze beek zijn ten noorden en ten zuiden van de bedrijfssite geregistreerd als overstromingsgevoelig gebied.

Op de bedrijfssite zelf is geen gekende wateroverlast.

#### 6.1.4 Natuur en Landbouw

Het bedrijfsperceel is quasi volledig verhard, waardoor er geen natuurwaarden voorkomen en er zich ook geen professionele landbouwactiviteit situeert.



Figuur 9: bodemwaarderingskaart (groen: biologisch waardevol, gearceerd: complex van biologisch waardevolle en minder waardevolle elementen)

## 6.2 Kenmerken van het bedrijf

### 6.2.1 Ruimtelijke kenmerken huidige bedrijfssite

De huidige bedrijfssite omvat de gebouwen van een gewezen steenbakkerij (inclusief oud hoevegebouwje), en omliggende gronden. De gebouwen dienen integraal te worden vervangen. De gronden zijn grotendeels verhard en in gebruik als stapelzone.

Ten westen loop een ingebuisde beek onder de gebouwen, die ten zuiden de grens vormt tussen het bedrijfsperceel en het agrarisch gebied. De scheiding wordt gevormd door een beplant talud.

De parking op het terrein situeert zich grotendeels rond de kantoorruimte in het oude hoevegebouwtje. Voor het overige lopen de stapelzone en parkeerruimte op het bedrijfsperceel in elkaar over.

De voormalige TOP-zone (tijdelijke opslagplaats van grondverzet) ten oosten van het bedrijf ligt momenteel braak.

In het zuiden van de bedrijfssite is het kadastraal perceel 909d onvergund in gebruik genomen voor het stapelen van goederen.



Figuur 10: bestaande gebouwen op het bedrijfsperceel (bron: cadmap 2011)

## 6.2.2 Economische kenmerken:

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 bouwmaterialen, 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 in de bestaande gebouwen gestart met haar huidige activiteiten. 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 een groothandel in bouwmaterialen, maar ook aan particulieren.

## 6.2.3 Mobiliteitsprofiel.

De ontsluiting van het bedrijf Verhelst verloopt via de Kragendijk en Kalvekeetdijk naar de Natiënlaan (N49), die verder de verbinding maakt met Zelzate en Antwerpen, en via de A11-in-aanleg met de E40.

Het klantenprofiel van de bouwmaterialenhandel bestaat uit particulieren en professionelen, waarbij er gebruikt gemaakt wordt van zowel personenwagens,

camionettes als vrachtwagens. Gezien de beperkte parkeermogelijkheden en het gebrek aan een routingsysteem op het terrein van Verhelst leidt dit momenteel regelmatig tot filevorming op de Kragendijk.

Het bedrijf beschikt over een bedrijfsvervoerplan dat samen met de herschikking van de bedrijfssite wordt geïmplementeerd. De ingang voor particuliere bezoekers wordt gescheiden van de ingang voor zwaar verkeer en professionelen, en een intern routingsysteem wordt uitgewerkt.

#### 6.2.4 Ruimtegebruik en bijkomende ruimtevraag

De geplande uitbreiding wordt voorzien op korte termijn (2 jaar) en binnen de totale terreinoppervlakte van 35.499 m<sup>2</sup>. 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 toekomstige logistieke eisen).

Er wordt niet verwacht dat de geplande werken op de bedrijfssite zullen leiden tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. Bovendien zal de verkeersafwikkeling van het bedrijf voortaan volledig op eigen terrein gebeuren, waarbij onder andere aanzienlijk meer parkeerruimte wordt voorzien. Hiermee zou de filevorming tot het verleden moeten horen.

De uitbreiding bestaat uit een volledige herbouw van de bedrijfsgebouwen. De bebouwde oppervlakte neemt toe van 4955 m<sup>2</sup> tot 6512 m<sup>2</sup> (waarvan 2260 m<sup>2</sup> onder luifels). De verkoopsoppervlakte stijgt van 204 m<sup>2</sup> tot 1253 m<sup>2</sup>, de toonzaal neemt toe van 626 m<sup>2</sup> tot 840 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de gesloten stockageruimte daalt van 4125 m<sup>2</sup> tot 2159 m<sup>2</sup>, terwijl de open stockageruimte (onder luifels) toeneemt van 301 m<sup>2</sup> tot 2260m<sup>2</sup>.

Het volume van de bedrijfsgebouwen verdubbelt van 31.190 m<sup>3</sup> tot 62.304 m<sup>3</sup>.

De verkoopsruimte situeert zich, naast de toonzaal (840m<sup>2</sup>), in het deel dat op het plan aangeduid wordt als 'verkoopsruimte' (1253 m<sup>2</sup>). Deze ruimte doet dienst als verkoopsruimte, maar is ook deels magazijn. Deze ruimtes zijn volledig toegankelijk voor klanten. De luifels (2260m<sup>2</sup>) hebben een dubbele functie. In de eerste plaats doen ze dienst als laad- en loszone. 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 nieuwe gebouwen worden grotendeels opgetrokken als vervangbouw van de huidige uitgeleefde loodsen. Om de landschappelijke impact te beperken moeten alle gebouwen aaneensluiten, en dus gebouwd worden als een coherent geheel. Verspreide gebouwen over de gehele site zijn niet toegelaten. Bovendien kunnen de vergunde gebouwen van de korte termijn aanvraag maximaal 10% worden uitgebreid.

Deze beperking geldt niet voor kleine constructies (sleufsilos ed.) op de stapelruimte in open lucht.

Het vernieuwde gebouwencomplex zal zich dus voornamelijk in het westen van het plangebied situeren, bovenop de huidig ingekokerde beek. De huidige inplanting met ingekokerde beek blijft behouden, om de inname van de open ruimte te beperken (zie hierboven). Bovendien heeft de plan-MER uitgewezen dat de beek opnieuw laten dagzomen geen wezenlijke milieuwinsten met zich zou meebrengen. Daarom is er voor gekozen om de huidige situatie niet te veranderen. De huidige koker zal wel worden



vernieuwd bij de realisatie van de korte termijnbehoefte om de waterdoorstroming van de beek te optimaliseren.

Het perceel 909d zal gebruikt worden voor de aanleg van parking. Gezien dit perceel ruimtelijk aansluit bij het vergunde bedrijfsperceel, geprangd tussen de niet-gecategoriseerde polderwaterloop en de bedrijfssite, werd het mee goedgekeurd voor het verwezenlijken van de korte termijnbehoefte van het bedrijf. Gezien de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening hiermee reeds een beleidstandpunt heeft ingenomen, krijgt het perceel met huidig RUP-proces een geëigende bestemming.

## 6.2.5 Fotoreportage



Figuur 11: noordelijke bedrijfsinrit en parking



Figuur 12: zicht op de gebouwen langs de Kragendijk



Figuur 13: zuidelijke bedrijfsinrit en zuidelijke open ruimte



Figuur 14: zicht op de bedrijfssite vanaf het noorden



**Figuur 15: zicht op de aanpalende noordelijke open ruimte**



**Figuur 16: loods ten oosten van het plangebied (schietstand)**

## 7 Verantwoording van het planvoorstel

### 7.1 Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling

In het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bestaand historische gegroeid bedrijf Verhelst, wordt de uitbreiding van de bestaande bedrijfssite en –activiteiten mogelijk gemaakt. Op die manier moet het bedrijf in de toekomst zo goed mogelijk blijven functioneren.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein voor het bedrijf Verhelst wordt gestreefd naar een zuinig ruimtegebruik, een maximale ruimtelijke kwaliteit, een optimale functionele organisatie en een goede landschappelijke integratie ten opzichte van de omgeving:

#### Ruimtelijke concepten

##### 1. Herschikking en herbouw van de bestaande gebouwen

De huidige gebouwen van Verhelst zijn uitgeleefd. Ze worden integraal vernieuwd en ten dele uitgebreid. Om de ruimtelijke impact maximaal te beperken dienen de nieuwe gebouwen een ruimtelijk aangesloten bouwgeheel te vormen, waarbij ook de stapelhoogte wordt beperkt in de stedenbouwkundige voorschriften.

Daarnaast wordt het onvergunde gebruik van het kadastraal perceel 909d geregulariseerd. Het perceel ligt tussen de niet-gecategoriseerde polderwaterloop in het westen van het plangebied en de actieve bedrijfssite, en maakt zodoende ruimtelijk deel uit van het bedrijf en haar activiteiten. Het perceel werd aangewend voor het stapelen van goederen en zal heringericht worden met de rest van de bedrijfssite. Er wordt parkeergelegenheid voor professionele klanten en het personeel voorzien. Deze inrichting is cruciaal voor het goed functioneren van het bedrijf en het optimaliseren van de ontsluiting van de mobiliteit. Er wordt geen extra open ruimte aangesneden, gezien dit perceel reeds functioneel deel uitmaakt van het bedrijf.

Het perceel is momenteel opgenomen in het gewestelijk RUP 'Zwinpolders' (zie §4.1.3). In het bestemmingsplan van dit RUP werd de site van Verhelst uit het plangebied uitgesneden, met uitzondering van het kadastraal perceel 909d. Dit perceel wordt met huidig planinitiatief van een geëigende bestemming voorzien (zie ook motivatie p.18).

##### 2. Herziening mobiliteit

De huidige twee in- uitritten worden heringericht, waarbij de zuidelijke inrit de enige toegang voor het laden en lossen in het bedrijf wordt. De noordelijke inrit geeft enkel toegang tot de parking voor particulieren. Een intern routingsysteem moet de efficiëntie van de goederendistributie op het bedrijfsperceel ten goede komen. Deze ingrepen dienen ertoe te leiden dat de huidige (tijdelijke) filevorming niet langer zal plaatsvinden.

Deze ontsluiting wordt vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.

De gemeente Knokke-Heist beschikt over een plan om het zwaar verkeer uit Knokke dorp te weren. De ontsluiting op de N49 zal via de Kalvekeedijk moeten verlopen, en niet langer via de Smedenstraat.

Dit kan echter niet in het RUP juridisch worden vertaald, gezien de Kragendijk en andere straten buiten het huidige plangebied vallen.

### 3. Maximaal bufferen ten opzichte van de open ruimte

De open ruimte die rond het bedrijf ligt, maakt geen deel uit van een beschermd landschap of ankerplaats. Desalniettemin vormt een landschappelijke groenbuffering een belangrijk aandachtspunt om de impact op de aangrenzende open ruimte te milderen, wat aldus in het grafisch plan ruimtelijk wordt vertaald. Koppelen aan de goede landschappelijke integratie ten opzichte van de omgeving

### 4. Ingekokerde beek behouden

In het westen van het gebied loopt een waterloop parallel aan de Kragendijk die over een afstand van ca. 150m is ingekokerd ter hoogte van (en deels onder) de huidige gebouwen van Verhelst. Deze koker dateert wellicht uit de jaren 1960. Het is niet duidelijk of deze nog in een goede of aanvaardbare staat verkeren.

Gezien het gebouwenbestand van Verhelst integraal wordt vernieuwd, wordt het mogelijk om de gebouwen meer oostelijk in te planten zodat de beek opnieuw kan worden opengemaakt. Het advies van de Oostkustpolder op het planologisch attest stelde dat deze mogelijkheid diende te worden onderzocht (zie §4.2).

Bij opmaak van huidig planvoorstel is deze optie meegenomen. De beek terug openmaken kan een gunstig effect teweeg brengen op het milieu (migratie van fauna en flora. Deze effecten zullen echter beperkt blijven, zoals ook bevestigd wordt door de goedgekeurde plan-MER. Deze openlegging zou bovendien een verlies van nuttige ruimte voor het bedrijfsperceel inhouden, wat zowel het zuinig ruimtegebruik als de functionele organisatie van het bedrijf niet ten goede komt. Dit houdt m.a.w. ook een economisch verlies voor het bedrijf in.

Bovendien is er een duidelijke landschappelijk component. Gezien het vernieuwde gebouwenpatrimonium zich voornamelijk in het westen van het plangebied bevindt en ook in de toekomst zal bevinden, bovenop de huidig ingekokerde beek, blijft de inname van de open ruimte grotendeels beperkt tot de huidige situatie.

Er kan gesteld worden dat de geringe milieuwinsten niet opwegen tegen het ruimtelijk verlies en de economisch minwaarde. Als voorwaarde voor het niet openleggen wordt het vernieuwen van de koker opgelegd, wat de waterdoorstroming van de beek gunstig zal beïnvloeden.

Het openleggen van de beek in huidig planinitiatief wordt niet weerhouden.



## 8 Specifieke beoordelingen en toetsen

### 8.1 Milieueffectrapportage - milieuverklaring

De kennisgeving en het ontwerp planMER werden ter inzage gelegd van 19/02/2015 tot 19/04/2015. De richtlijnvergadering en ontwerp tekstbespreking vond plaats op 27/04/2015. Het planMER werd door de dienst-MER goedgekeurd op 11 juni 2015.

Het plan-mer gaat uit van een basisscenario en een inrichtingsvariant. In het basisscenario blijft de voorkomende waterloop ingekokerd, zoals momenteel het geval is (als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning voor de korte termijn is een hernieuwing van de koker voorzien). Als inrichtingsvariant wordt deze waterloop volledig opengelegd, waarbij de reconversie niet kan verlopen volgens het planologisch attest.

Uit het milieueffectenonderzoek komen de volgende conclusies met betrekking tot de impact van het RUP:

- **Bodem:** de voorkomende bodems zijn matig gevoelig voor profielvernietiging en verdichting. Echter, momenteel zijn de bodems binnen het plangebied reeds grotendeels vergraven en/of verstoord. Bijkomende vergraving / verstoring zal slechts verwaarloosbare tot beperkt negatieve effecten veroorzaken. Het plan geeft geen aanleiding tot (bijkomende) bestemmingen die andere activiteiten met risico op bodemverontreiniging dan de reeds aanwezige toelaten. Alle risico-activiteiten dienen conform de geldige milieuvergunningen en –wetgeving dient te gebeuren.
- **Water:** door uitvoering van het plan is extra verharding mogelijk. Echter, na uitvoering van het plan volgens het planologisch attest zal ongeveer eenzelfde oppervlakte bebouwd/verhard zijn dan momenteel het geval is. Er wordt verondersteld dat alle geldende wetgeving en de gemaakte afspraken met de waterloopbeheerders inzake de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater wordt gevolgd. Het huishoudelijk afvalwater kan (in de toekomst) aansluiten op de riolering. Er wordt verder geen bedrijfsafvalwater geproduceerd. Er zijn evenmin grootschalige ondergrondse constructies voorzien. Er kan besloten worden dat de effecten voor de discipline water verwaarloosbaar tot beperkt negatief zullen zijn.
- **Fauna en Flora:** in het plangebied zijn geen biologisch waardevolle percelen gelegen. Door uitvoering van het plan zullen geen biologische waarden verloren gaan. Er worden geen significante effecten inzake versnippering, barrièrewerking, verstoring of verdroging/vernatting verwacht of een significante impact op de voorkomende fauna.
- **Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:** de landschapswaarde van het plangebied is momenteel eerder laag te noemen. Door uitvoering van het plan treedt geen versnippering van het landschap op. Er is geen impact op de globale landschapsstructuur in de ruime omgeving. De erfgoedwaarden van het huidige landschap binnen het onderzoeksgebied zijn eerder beperkt gezien het gebied reeds verstoord is door de bestaande bebouwing en de lintbebouwing ter hoogte van de Kragendijk. Om negatieve effecten op archeologie te beperken dient de regelgeving inzake strikt opgevolgd te worden. De belevingswaarde voor de woningen in de omgeving van het plangebied zal door uitvoering van het GRUP ongewijzigd blijven, gezien de nieuwe gebouwen ongeveer dezelfde hoogte zullen hebben en de omringende bermen en groenschermen behouden blijven.

- **Mens-mobiliteit:** er worden geen bijkomende verkeersbewegingen verwacht door uitvoering van het plan. Door uitvoering van het plan zullen meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden waardoor het vrij parkeren op de bedrijfssite zal tegengegaan worden, wat positief beoordeeld wordt. Ook zal de interne circulatie binnen de bedrijfssite sterk verbeterd worden.
- **Geluid:** gezien er geen bijkomend verkeer en bijkomende bedrijfsactiviteiten verwacht worden door uitvoering van het plan, worden geen aanzienlijke effecten verwacht voor de discipline geluid en trillingen door uitvoering van het plan.

## 8.2 Veiligheidsrapportering en passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn basis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

De dienst Veiligheidsrapportage oordeelde op 20 mei 2015 dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport moest worden opgemaakt.

### 8.2.1 Passende beoordeling/ verscherpte natuurtoets

Gezien er volgens de plan-MER geen effecten op fauna en flora optreden als gevolg van het plan, dient geen passende beoordeling te worden opgemaakt.

### 8.2.2 Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

De watertoets is geïntegreerd in de MER in bijlage, waaruit blijkt dat er volgens het plan-MER geen aanzienlijke effecten te verwachten vallen op het watersysteem.

### 8.3 Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebalans.

Tabel 2. Ruimtebalans

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied	Bestemmingen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Vershil
Landbouw	4 ha	0 ha	- 4 ha
Industrie	0 ha	4 ha	+ 4 ha

### 8.4 Planbaten


In de bijlage IV is het decretaal voorgeschreven register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn, opgenomen.

In principe geeft de herbestemming van landbouwgebied naar gebied voor historisch gegroeid bedrijf aanleiding tot een planbatenheffing. In bijlage IV wordt hier verder op ingegaan.



## 9 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften en op te heffen voorschriften

### 9.1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<div style="text-align: center; background-color: #e91e63; color: white; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <b>HGB</b> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid.</i></p> <p><b>Artikel 1. bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf</b></p>
<p>Dit gewestelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in functie van het historisch gegroeid bedrijf 'Verhelst' te Knokke-Heist.</p> <p>De bestaande bedrijfsactiviteiten omvatten de opslag en verkoop van bouwmaterialen (grootschalige groothandel).</p>	<p style="text-align: center;">1. Bestemming</p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor de huidige historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten (groothandel in bouwmaterialen) langs de Kragendijk te Knokke-Heist.</p> <p>Nevenactiviteiten zijn toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het historisch gegroeide bedrijf. Autonome kleinhandel en autonome kantoren zijn niet toegelaten. Kantoren, opleidingslokalen en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten activiteiten, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Deze ondergeschikte functies kunnen nooit meer dan 20% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen of activiteiten op het bedrijfsperceel innemen.</p> <p style="text-align: center;">2. Inrichting</p> <p>In het plangebied zijn alle werken in functie van waterhuishouding toegelaten. De zone voor bedrijfsactiviteiten mag, met uitzondering van het gebied dat is aangeduid als buffer, volledig verhard worden. Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet verminderd worden. Verhardingen van de parkeeroppervlaktes voor bezoekers en werknemers moeten waterdoorlatend zijn.</p> <p>De ingekokerde beek die in het westen over het plangebied loopt, mag niet worden gedempt. De historische koker mag de waterafvoerende kwaliteiten van de beek niet verminderen. Indien noodzakelijk dient ze integraal te worden vervangen.</p> <p>Stapelen in open lucht is beperkt tot 6 meter hoogte.</p> <p>Verlichting is toegelaten. Bij het plaatsen van verlichting moeten maatregelen genomen worden om verstrooiing van licht naar de aanpalende open ruimte zoveel mogelijk te beperken.</p> <p>Losstaande publicitaire infrastructuur is toegelaten onder de vorm van 1 tekstpaneel dwars op de openbare weg. Enkel statische</p>

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>verlichting en niet-dynamische publiciteitsinfrastructuur is toegelaten.</p> <p>Voor de gebouwen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, gemeten vanaf het vloerpeil van de bestaande productiegebouwen.</li> <li>- Een afwijking van de bouwhoogte is mogelijk in functie van schouwen en andere technische installaties, over een oppervlakte van maximaal 2% van de bedrijfsgebouwen.</li> <li>- Om de landschappelijke impact tot een minimum te beperken dienen de bedrijfsgebouwen op elkaar aan te sluiten als een coherent geheel. Verspreide bebouwing over de site is niet toegelaten. De footprint van de vergunde gebouwen bij goedkeuring van voorliggend RUP kan verder toenemen met een maximum van 10 procent.</li> </ul> <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuinig en compact ruimtegebruik;</li> <li>- Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;</li> <li>- De opmaak van een integrale visie op de mobiliteitsafwikkeling van de totale bedrijfssite, zowel voor het interne en ontsluitende vrachtverkeer als het woon-werkverkeer en voldoende fiets- en autoparkeergelegenheid. Hierbij moet worden voorzien in voldoende geclusterde parkeergelegenheid (maximaal 2 clusters voor klanten, werknemers, leveranciers), in wachtparkings voor vrachtwagens en een overloopparking voor bezoekers van events op de site.</li> </ul>
	 <p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 1.2 Buffer</b></p> <p>Tussen het bedrijf en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. De bufferstrook garandeert het bufferen van de bedrijfsactiviteiten naar de omliggende open ruimte. Stapelen of parkeren is er verboden.</p> <p>Maatregelen in functie van waterbeheersing of geluidswering zijn toegelaten zolang het bufferend karakter van de bufferzone niet wordt gehypothekeerd.</p> <p>De breedte van de buffer wordt vastgelegd op 10 meter. De inrichting bestaat uit effectieve beplanting met streekeigen plantgoed, een gelaagde mix van struiken, heggen en bomen. De buffer dient te worden aangeplant in het eerste plantseizoen dat</p>



Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>volgt na de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het historische gegroeid bedrijf.</p> <p>Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffers zijn toegelaten. De buffer mag beperkt worden doorbroken, mits globaal de visuele bufferfunctie niet wordt geschaad, indien vereist (1) in functie van noodzakelijke waterbeheersingswerken, (2) in functie van een verkeersveilige ontsluiting van de bedrijfssite of (3) in functie van een (private) erfdienstbaarheid voor de ontsluiting van achtergelegen loodsen.</p> <p>De ontsluitingsweg voor de ontsluiting van landbouwpercelen of de bestaande loodsen, aanpalend ten oosten van het historisch gegroeid bedrijf, kan behouden en vernieuwd worden binnen overdrukzone voor buffer. De fysieke groenbuffer moet in een dergelijk geval aanpalend ten zuiden van deze ontsluitingsweg worden gerealiseerd op het bedrijfsperceel, zodat de buffer in alle gevallen een beplanting van minimaal 10 meter breed behoudt. Het bufferend karakter mag in geen geval gehypothekeerd worden.</p>
	
	<p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p>
	<p><b>Artikel 1.3 Parkeerzone met landschapsbuffering</b></p>
	<p>Deze zone is voorbehouden als klantenparking. Deze parking dient dusdanig te worden ingericht dat ze een globaal landschappelijk bufferend karakter bezit.</p> <p>Teneinde dit bufferend karakter niet te hypothekeren dient deze parkeerzone een groene inkleding te krijgen, bestaande uit een effectieve beplanting met streekeigen plantgoed. Deze beplanting dient in minimaal 3 rijen te worden voorzien, zodat van op afstand een visueel intact groenscherm bekomen wordt.</p> <p>De inrichting is vrij. Minimaal 1 boom per 4 parkeerplaatsen en een kwaliteitsvolle aansluiting op de groenbuffer van artikel 1.3 is vereist.</p>
	 <p><i>Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 1.4 Ontsluiting</b></p> <p>Het bedrijventerrein kan op maximum twee locaties worden ontsloten, ter hoogte van de symbolische pijl in overdruk. Er</p>

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>kunnen twee inritten worden voorzien , maar de uitrit dient bepaald te worden in functie van een zo verkeersveilig mogelijke ontsluiting.</p> <p>Een verkeersveilige ontsluiting op de Kragendijk is vereist. Hiertoe kan de aanpalende groenbuffer ter hoogte van deze pijlen gedeeltelijk worden beperkt.</p>

## 9.2 Op te heffen voorschriften

Huidig gewestelijk RUP heft van rechtswege het gewestplan Brugge - Oostkust (K.B. 07/04/1977) op.

Het gewestelijk RUP 'Zwinpolders' wordt opgeheven waar het overlappend is met huidige RUP.