

**PLAN-MER IN KADER VAN OPMAAK GEWESTELIJK
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'HISTORISCH
GEGROEID BEDRIJF VERHELST BOUWMATERIALEN
TE KNOKKE-HEIST**
Kennisgeving – Ontwerp-MER



COLOFON

Opricht:

Milieubeoordeling ten behoeve van opmaak gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Verhelst Bouwmaterialen te Knokke-Heist
Kennisgeving

Oprichtgever:

Agentschap Ondernemen
Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2278153004/scl

Datum:

november 2014
December 2014
januari 2015

status / revisie:

rapport / ontwerp / revisie 1
Ontwerp versie 2
Ontwerpversie 3

Vrijgave:

Jan Parys, directeur

Controle:

Cedric Vervaeke, Account Manager

© Antea Belgium nv 2015

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Team van deskundigen en projectmedewerkers

MER-coördinator: Cedric Vervaeke

Deskundigen:

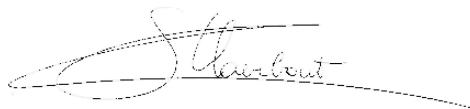
Gert Pauwels: Bodem en Water



Paul Arts: Mens – Sociaal organisatorische aspecten



Sofie Claerbout: Fauna en Flora



Cedric Vervaeke: Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie



INHOUD

DEEL 1	TEKSTGEDEELTE	7
1	INLEIDING	8
1.1	WAAROM DEZE NOTA?	8
1.2	TOETSING AAN DE MER-PLICHT	8
1.3	DOELSTELLING VAN DE KENNISGEVING, HET MER, STAPPEN IN HET MER-PROCES EN SITUERING IN DE VERGUNNINGSPROCEDURE	9
1.4	INITIATIEFNEMER PLAN-MER.....	10
1.5	OPDRACHTHOUDER GRUP.....	11
1.6	OPDRACHTHOUDER MER	11
1.7	TOTSTANDKOMING VAN HET RAPPORT	11
2	PLANBESCHRIJVING	13
2.1	RUIMTELIJKE SITUERING	13
2.2	HISTORIEK EN AANLEIDING PLAN.....	13
2.3	VERANTWOORDING VAN HET PLAN	14
2.4	REIKWIJDE EN DETAILLERINGSGRAAD VAN HET PLAN	15
2.5	PLANBESCHRIJVING	15
2.6	ONDERZOCHE ALTERNATIEVEN	20
3	JURIDISCH-BELEIDSMATIG KADER	22
3.1	OVERZICHT BESTAANDE JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE TOESTAND.....	22
3.2	STRUCTUURPLANNEN ALS RANDVOORWAARDEN	31
4	ALGEMENE METHODOLOGISCHE ASPECTEN	37
4.1	OVERZICHT VAN DE TE ONDERZOEKEN MILIEUDISCIPLINES	37
4.2	OPBOUW PER MILIEUDISCIPLINE	37
4.3	INGREEP-EFFECT-SCHEMA	38
4.4	ONTWIKKELINGSSCENARIO'S.....	40
5	BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND, MILIEUEFFECTEN EN MAATREGELEN	42
5.1	BODEM	42
5.2	WATER (GRONDWATER EN OPPERVLAKTEWATER).....	47
5.3	FAUNA EN FLORA	57
5.4	LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	62
5.5	OPTIEDISCIPLINE MENS – MOBILITEIT	71
5.6	OPTIEDISCIPLINE GELUID (EN TRILLINGEN).....	76
5.7	OPTIEDISCIPLINE LUCHT	81
5.8	MENS - RUIMTELIJKE ASPECTEN, HINDERASPECTEN EN GEZONDHEID	84
6	ELEMENTEN VOOR DE WATERTOETS	87
7	SYNTHESE, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	88
7.1	SYNTHESE VAN MILIEUEFFECTEN EN MILDERENDE MAATREGELEN	88
7.2	LEEMTEN IN DE KENNIS EN MONITORING.....	93
7.3	GLOBALE CONCLUSIE	94
8	NIET-TECHNISCHE SAMENVATTING	96
DEEL 2	BIJLAGEN	97

TABELLEN

Tabel 3-1 Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	22
Tabel 4-1 Ingreep-effectmatrix: globale inschatting van de milieueffecten van het plan	39
Tabel 5-1 beoordelingscriteria en significantiekader discipline bodem	43
Tabel 5-2 beoordelingscriteria en significantiekader discipline water	50
Tabel 5-3 beoordelingscriteria en significantiekader discipline fauna en flora	58
Tabel 5-4 beoordelingscriteria en significantiekader voor de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	63
Tabel 5-5 Beoordelingscriteria en significantiekader voor de milieudiscipline mens-mobiliteit	73
Tabel 5-6 Milieukwaliteitsnormen VLAREM II voor geluid in open lucht (dB(A), LA95)	76
Tabel 5-7: Beoordelingscriteria en significantiekader discipline geluid op plan-niveau	78
Tabel 5-8 Immissiegrenswaarden volgens VLAREM II en Europese dochterrichtlijnen	81
Tabel 5-9 index interpolatiekaarten geoloket VMM	81
Tabel 5-10: beoordelingscriteria en significantiekader discipline Lucht	82
Tabel 5-11 Huidige luchtkwaliteit (geoloket VMM)	82
Tabel 5-12 beoordelingscriteria en significantiekader discipline mens, ruimtelijke aspecten en hinder	84
Tabel 7-1 Beoordeling van de effecten van het plan + beoordeling van de resterende effecten na implementatie van maatregelen (zie ook discipline-hoofdstukken)	89

FIGUREN

Figuur 4-1: aanduiding van het plangebied (rood) op het grafisch plan van het voorlopig vastgestelde GRUP "Zwinpolders"	41
Figuur 5-1: BBI en Prati-index van de Babillebeek in de omgeving van het plangebied (bron: VMM)	52
Figuur 5-2 Zoneringsplan ter hoogte van het plangebied (bron: VMM)	53
Figuur 5-3: situering van het plangebied op de CAI	68
Figuur 5-4: geluidsbelastingskaart wegverkeer Lden 2011 ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt).	79

BIJLAGEN

Bijlage 1	Planologisch attest
Bijlage 2	kaart huidige toestand bedrijf
Bijlage 3	kaart korte termijn
Bijlage 4	Kaartenbundel

DEEL 1 TEKSTGEDEELTE

1 Inleiding

1.1 Waarom deze nota?

Naar aanleiding van een positief planologisch attest zal Ruimte Vlaanderen het gewestelijk RUP “Historisch gegroeid bedrijf Verhelst Bouwmaterialen te Knokke-Heist” opmaken. Dit voorgenomen plan beoogt de reconversie van het historisch gegroeid bedrijf.

Dit dossier volgt de mogelijkheid tot het indienen van een gebundelde Kennisgeving – Ontwerpmilieu-effectrapportage. Er bestaat namelijk een vrij duidelijk beeld over de te onderzoeken aspecten en na overleg met de dienst MER is de initiatiefnemer van oordeel dat voorliggend plan in aanmerking kan komen voor deze procedure.

De nodige elementen voor een MER-kennisgeving zijn in dit dossier geïntegreerd en kunnen naast de planbeschrijving teruggevonden worden in de eerste gedeeltes van de diverse disciplines, waar de gevolgde methodologie wordt toegelicht.

Het is de bedoeling van dit MER om na te gaan of het voorgestelde plan voldoet aan de vigerende wetgeving en te onderzoeken of er schadelijke effecten voor het milieu kunnen ontstaan en op welke wijze deze kunnen voorkomen of gemilderd worden.

1.2 Toetsing aan de MER-plicht

De wettelijke eisen van de inhoud van het MER zijn omschreven in het MER – VR decreet van 18 december 2002. Dit decreet is ondertussen gedeeltelijk gewijzigd door het plan-MER-decreet van 27 april 2007 (BS d.d. 20 juni 2007) dat nu van toepassing is. De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het ‘besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's’ goed. Het besluit geeft uitvoering aan het plan-mer-decreet van 27 april 2007 (B.S. 7/11/07). De regelgeving is opgenomen in het DABM (Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid).

Het decreet verplicht dat bepaalde plannen van administratieve overheden van gewestelijk, provinciaal of lokaal niveau worden onderworpen aan een milieueffectenstudie, vooraleer zij definitief worden goedgekeurd. Wie een plan met aanzienlijke milieueffecten wil opmaken, moet eerst de milieueffecten en de eventuele alternatieven in kaart brengen.

Er is geen lijst die aangeeft welke plannen onder de plan-MER-plicht vallen. De bepaling of een plan of programma, in dit geval een ruimtelijk uitvoeringsplan, onder de plan-MER-plicht valt, gebeurt in drie stappen:

- **Stap 1:** Valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) ? >> hiervoor moeten drie voorwaarden gelijktijdig vervuld zijn:
 - Decretale of bestuursrechterlijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld;
 - Het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld;
 - Het plan of programma moet via een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau worden vastgesteld.

De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het GRUP wordt opgesteld door Ruimte Vlaanderen en vastgesteld door de Vlaamse regering. Het GRUP valt m.a.w. onder de definitie van een plan of programma.

- **Stap 2:** valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM ? >> dit is het geval indien:

- Het plan het kader vormt voor de toekenning van een vergunning (stedenbouwkundige, milieu-, natuur-, kap-,...) aan een project;
- Het plan mogelijk betekenisvolle effecten heeft op speciale beschermingszones waardoor een passende beoordeling vereist is.

Het GRUP vormt, zoals alle RUP's, het kader voor het toekennen van vergunningen (m.b. bouw- en milieuvergunningen), en valt dus onder het toepassingsgebied van het DABM.

- **Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht ?** >> Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:
 - Plannen die “van rechtswege” plan-MER-plichtig zijn (geen voorafgaande “screening” vereist):
 - Plannen die het kader vormen voor projecten uit bijlage I of II of III van het BVR van 10 december 2004 en wijzigingen (2013) én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening (een RUP voldoet per definitie aan deze laatste voorwaarde);
 - Plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden;
 - Plannen die niet onder de vorige categorie vallen en waarvoor geval per geval moet geoordeeld worden of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben >> “screeningplicht”
 - Plannen voor noodsituaties (niet plan-MER-plichtig, maar hier niet relevant).

Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 en wijzigingen (2013).

1.3 Doelstelling van de kennisgeving, het MER, stappen in het MER-proces en situering in de vergunningsprocedure

In dit dossier wordt een gebundelde kennisgeving –ontwerp MER voorzien. Dit betekent dat in dit document zowel

- een planbeschrijving;
- een voorstel van de te hanteren methodologie om de mogelijke milieueffecten te onderzoeken;
- als een uitwerking van dit milieueffecten onderzoek;

wordt opgenomen.

De mogelijkheid om dergelijk gecombineerd dossier in te dienen wordt sinds mei 2009 door de bevoegde administratie geboden voor projecten waarbij een “standaard”-methodologie voldoende is om een onderbouwde en volledige milieueffectenbeoordeling te kunnen uitvoeren. De mogelijkheid om deze gecombineerde procedure te volgen voor dit dossier werd telefonisch bevestigd door dienst MER.

Voorliggend plan wordt beschouwd als een plan waarvan de eigenschappen, de te onderzoeken aspecten en de te hanteren methodologie reeds voldoende gekend zijn, om zodoende de kennisgeving te kunnen combineren met de eigenlijke milieueffectenrapportering.

De doelstellingen van het kennisgevingsdossier/ontwerp-MER zijn de volgende:

- Verschaffen van voldoende informatie omtrent het plan en de te bestuderen effecten zodat de burger en de administraties (tijdens de terinzagelegging) kunnen nagaan wat er zal bestudeerd werd en of de geplande MER-studie de te verwachten effecten voldoende bestudeerd heeft.
- Voldoende duidelijk aangeven wat de intenties van de MER-studie zijn (welke effecten werden bestudeerd worden en op welke manier ?), zodat het kennisgevingsdossier / Ontwerp-MER bij de beoordeling kan gebruikt worden als controlemiddel (zijn alle effecten wel degelijk bestudeerd en beschreven zoals aangegeven in het kennisgevingsdossier / Ontwerp-MER en dit volgens de voorgestelde methodologie ?).
- De doelstelling van het MER is het onderzoeken van de positieve en negatieve effecten evenals de eventuele voorgestelde milderende maatregelen, dewelke als instrument gebruikt worden bij de vergunningsverlening van het plan. Voor de MER-plichtige activiteiten dient bij elke vergunningsaanvraag een MER gevoegd te worden.

Het kennisgevingsdossier wordt -na volledigheidverklaring door de dienst MER- 30 dagen ter inzage gelegd in de gemeente waar het plan gepland wordt. Bij een grensoverschrijdende procedure wordt de termijn tussen de volledigheidverklaring van de kennisgeving en de beslissing over de (bijzondere) richtlijnen langer dan wanneer geen grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

In navolging van dit dossier en het bijhorende ter inzage leggen, zullen volgende stappen doorlopen worden in het MER-proces:

- Bundeling (door de dienst MER) van eventuele vragen en opmerkingen geformuleerd tijdens het ter inzage leggen;
- Bespreking (in een overlegvergadering) van de kennisgeving en eventueel geformuleerde opmerkingen en adviezen met de administraties, de erkende deskundigen en de initiatiefnemer;
- Opstellen van de bijzondere richtlijnen door de dienst MER. Deze hebben betrekking op de verdere inhoudsafbakening van het definitieve MER. De ontvangen inspraakreacties en adviezen worden hierin meegenomen. Bijkomend zal eveneens worden aangegeven waar er nog een verfijning/bijstelling van het reeds gevoerde milieueffectenonderzoek nodig is.
- Opmaken van het definitief MER door de deskundigen, rekening houdend met de opmerkingen geformuleerd tijdens het ter inzage leggen en de eerste overlegvergadering en rekening houdend met de richtlijnen van de dienst MER;
- Goedkeuringsonderzoek.

Na de MER-procedure zullen voor het project de nodige vergunningen aangevraagd worden.

1.4 Initiatiefnemer plan-MER

De initiatiefnemer voor het plan-MER is het Agentschap Ondernemen.

Contactgegevens :

Agentschap Ondernemen
Vestiging en Ruimtelijke Economie
Jacob Van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1/2 bus 31 | 8200 Brugge
Contactpersoon: Stefaan Baeteman
stefaan.baeteman@agentschapondernemen.be

1.5 **Opdrachthouder GRUP**

Een ruimtelijk uitvoeringsplan zal worden opgemaakt door Ruimte Vlaanderen.

Contactgegevens :

Ruimte Vlaanderen
Afdeling Gebieden en Projecten
Jacob Van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1/2 bus 91 | 8200 Brugge
Contactpersoon: Bert Van Severen
bert.vanseveren@rwo.vlaanderen.be

1.6 **Opdrachthouder MER**

Antea Group is de opdrachthouder voor het plan-MER

Contactgegevens:

Antea Group
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
Coördinator voor het milieuonderzoek:
Cedric Vervaet (erkend MER-deskundige): cedric.vervaet@anteagroup.com

1.7 **Totstandkoming van het rapport**

Aan het rapport werken volgende deskundigen mee:

Interne deskundigen

De interne deskundigen zijn betrokken bij de algemene uitwerking en uitvoering van het hier besproken project en bij de nodige administratieve procedures voor dit plan.

Specifiek bij dit MER stonden zij in voor de aanlevering van de projectgegevens. Vervolgens werd een controlelezing uitgevoerd van het rapport.

De belangrijkste interne deskundigen zijn:

Stefaan Baeteman	Agentschap Ondernemen
Bert Van Severen	Ruimte Vlaanderen

Externe deskundigen

De externe deskundigen stonden in voor de opmaak van het MER. Hiervoor werd voor een belangrijk deel gesteund op gegevens aangeleverd door de interne deskundigen. Zij werden hiervoor bijgestaan door de verschillende deskundigen. De belangrijkste externe deskundigen zijn in onderstaande tabel aangegeven. De coördinatie gebeurde door Cedric Vervaet.

Deskundige	Disciplines	Erkenningsnummer	Geldig tot
------------	-------------	------------------	------------

Deskundige	Disciplines	Erkenningsnummer	Geldig tot
Cedric Vervaeet	Coördinator Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	MB/MER/EDA-649	Onbepaalde duur
Gert Pauwels	Bodem Water	MB/MER/EDA-650-V1 MB/MER/EDA-650-B	11/09/2015 Onbepaalde duur
Paul Arts	Mens - sociaal organisatorische aspecten	MB/MER/EDA-664-V1	Onbepaalde duur
Sofie Claerbout	Fauna en Flora	MB/MER/EDA-804	Onbepaalde duur

De disciplines Geluid en trillingen, Lucht en Mens-mobiliteit worden in dit MER beschreven door de coördinator. De coördinator kan hierbij verder beroep doen op de bovenvermelde erkende deskundigen.

2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke situering

kaart 1a: Situering plan op ruimere schaal

kaart 1b: situering op microniveau

kaart 2: Situering plan op orthofoto

kaart 3: Gewestplan

Het plangebied is gelegen ter hoogte van de vroegere steenbakkerijsite op grondgebied van Knokke-Heist. Het plangebied situeert zich ten noorden van het centrum van Westkapelle en ten zuiden van het centrum van Knokke-Heist. De site grenst aan de Kragendijk, welke zich ten oosten van de N49 en ten noorden van de N376 bevindt.

De gronden tussen de N49 en de Kragendijk (maw de zone ten westen van het plangebied) worden ingenomen door woningen. Ook langs de oostzijde van de Kragendijk is er bebouwing aanwezig, echter meer verspreid. Ten noorden, ten zuiden en ten oosten van het plangebied bevindt zich een open ruimte gebied.

Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied, ten westen bevindt zich een woonuitbreidingsgebied.

In het westen van het plangebied is een niet-geklasseerde waterloop gelegen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Isabellavaart.

2.2 Historiek en aanleiding plan

Historiek¹

De groep Verhelst is opgericht in 1925 door de grootvader van de huidige bestuurders, met het opstarten van de steenbakkerij te Oudenburg. De groep groeide uit waarbij verschillende activiteiten met betrekking tot de bouwsector worden uitgeoefend: enerzijds de verkoop van bouwmaterialen (beton en betonelementen, prefab-chape, stenen en tegels, en ander materiaal en werkgerief) en het uitvoeren van grond -,wegen - en afbraakwerken, en anderzijds het verhuren en verkopen van bouwmachines, en de overslag en goederenbehandeling.

De site gevestigd langs de Kragendijk te Knokke maakt als verkooppunt deel uit van de nv Verhelst bouwmaterialen waar diverse bouwmaterialen worden verkocht aan aannemers en particulieren. Het is één van de 6 verkoopfilialen, gespreid in de provincie West-Vlaanderen. Er bevindt zich nog een 7^{de} filiaal in Drogen Oost-Vlaanderen.

De activiteiten op de site langs de Kragendijk zijn gestart in 1948 met een steenbakkerij die actief bleef tot in 1981. Na de stopzetting van de steenbakkerij is Verhelst Bouwmaterialen onmiddellijk gestart met een verkoopfiliaal op deze site, en dit in de bestaande gebouwen van de steenbakkerij en ter hoogte van de verharde gronden rondom de steenbakkerij (open stapelplaatsen).

De site te Knokke is uitgegroeid tot het belangrijkste verkoopscentrum, na het verkoopscentrum te Oudenburg. De verkoopactiviteiten zijn gericht naar de professionele bouwvakker en aannemer en de particuliere klusser uit de omgeving van Knokke, de Oostkust en hinterland (groot Knokke-Heist, Zeebrugge en Noord-Brugge, Blankenberge en Damme) binnen een operationele afstand van 15 tot 20 km.

¹ Bron: aanvraag tot planologisch attest

Het verkoopscentrum richt zich voornamelijk naar de aannemers die werkzaam zijn aan de Oostkust en in het bijzonder de appartemensbouw. De werfketens aan de kust worden gekenmerkt door plaatsgebrek rondom de bouwplaats. Het betreft meestal het oprichten van ingesloten gebouwen en hoogbouw. Dit betekent dat weinig bouw materiaal kan gestapeld worden op de werf en dat er bijgevolg veelvuldig materiaal moet aangevoerd of afgehaald worden vanuit het nabije verkoopscentrum te Knokke, waardoor verschillende keren per dag heen en weer gereden wordt tussen de werf en het verkoopscentrum.

Het assortiment van bouwmaterialen is zeer divers: stukmuren, vezelcementplaten, stenen en tegels, regenputten, pannen en leien, golfplaten, PVC-buizen, mortel en beton, dakramen, lijm -en dichtingsmiddelen, verfproducten, roofing, diverse isolatiematerialen, ijzermaterialen en diverse kleine materialen, verschillende zandproducten, grint, ..., die afzonderlijk moeten gestapeld worden in overdekte (gesloten) plaatsen of op verharde buitenruimtes.

Planologisch attest (2014)²

In december 2011 diende het bedrijf een aanvraag tot planologisch attest in voor een reconversie van de bedrijfssite. De aanvraag werd op 9 maart 2012 volledig en ontvankelijk verklaard. Op 6 juni 2014 werd een planologisch attest 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 voor 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.

2.3 Verantwoording van het plan

Wat betreft de huidige organisatie van het bedrijf worden volgende bottle necks en problemen geanalyseerd:

- Het huidige magazijn biedt weinig mogelijkheden voor optimalisatie van de opslag :
 - Het is in slechte bouwkundige staat;
 - Weinig mogelijkheden tot gebruik van de hoogte;
 - Biedt geen mogelijkheid tot introductie van nieuwe logistieke technieken.
- De huidige inplanting biedt een slechte doorstroming :

² Zie bijlage 1

- Er is geen goede verkeerscirculatie op de terreinen, hetgeen er voor zorgt dat bij bijkomende groei, er problemen kunnen ontstaan voor de buurt door het niet kunnen kanaliseren van ingaand en uitgaand verkeer.
- De klantdoorstroming is slecht, ontbreken van een duidelijke signalisatie en routing ligt hier aan de basis.
- De huidige situatie met zijn werkwijzes zijn onveilig voor de klant en voor het personeel.
- Momenteel is er geen vlotte klantafhandeling mogelijk en geeft dit aanleiding tot ontevredenheid bij de klanten.
- Er is geen mogelijkheid tot goede opvolging en supervisie van de activiteiten. Er is geen gesloten magazijnomgeving hetgeen de operatie diefstalgevoelig maakt.
- Er is weinig extra stimulans tot bijkomende verkoop, en een echte winkelfunctie ontbreekt.
- Er is te weinig IT ondersteuning voor de magazijnomgeving.

2.4 Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

Een RUP dient te worden opgemaakt voor de herbestemming van het plangebied van agrarisch gebied naar historisch gegroeid bedrijf. Het RUP beoogt de juridisch-planologische vastlegging van de bestemming van het gebied voor bedrijvigheid en de ordening van het plangebied als een samenhangend, ruimtezuinig en ruimtelijk kwalitatief geheel.

Enkel de randvoorwaarden die noodzakelijk juridisch vastgelegd moeten worden in het RUP om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen, worden vastgelegd in het RUP. Het betreft minstens de volgende elementen:

- Een bestemmingszone voor bedrijfsactiviteiten van een historisch gegroeid bedrijf;
- Aandacht voor landschappelijke integratie.

Andere specifieke bestemmings- of inrichtingsvoorschriften kunnen het resultaat zijn van het planningsproces, in het bijzonder van het actorenoverleg, de milieubeoordeling en het ruimtelijk ontwerp, maar behoren niet tot het voorgenomen detailniveau.

Specifieke inrichtings- of beheersmaatregelen die juridisch niet vastgesteld kunnen worden in het RUP, worden dan beschouwd als aanbevelingen of aandachtspunten naar het vervolgetraject tot realisatie van het gebied (bijv. vergunningsfase, beheerplannen,...).

2.5 Planbeschrijving

Eerst wordt de invulling van de huidige bedrijfssite beschreven. Vervolgens wordt er ingegaan op de invulling van de gevraagde reconversie.

2.5.1 Huidige invulling plangebied

De steenbakkerijgebouwen zijn in verschillende fasen gebouwd tussen 1948 en 1973, dus van voor het KB-gewestplan van 1977, waardoor deze geacht worden te zijn vergund. De villa vooraan de straatzijde is gebouwd in 1948 en doet dienst als verkoops-bureelruimte.

De bestaande toonzaal vooraan maakte deel uit van het aaneengesloten steenbakkerijgebouw. Dit gebouw werd na stopzetting van de steenbakkerij enkel binnenin aangepast tot toonzaal.

De site heeft een oppervlakte van 35.499 m². De huidige bebouwing bedraagt 5.310 m². Bijkomend is 25.832 m² verhard, waarvan 15.963 m² met steenslag. Dit betekent dat momenteel ca. 88% van de huidige site verhard/bebouwd is.

De vergunningtoestand van de verhardingen kan als volgt omschreven worden:

- De verhardingen rondom de gebouwen zijn aangebracht samen met de gefaseerde uitbouw van de steenbakkerij tussen 1948 en 1973 (geacht te zijn vergund);
- Het gedeelte achteraan is momenteel grotendeels aangelegd met steenpuin, grint;
- Het oostelijk deel voor buitenopslag is niet behoorlijk vergund, evenals de inname van het zuidelijk aanpalend perceel 909D.

De huidige site is als volgt ingedeeld en in gebruik :

- De aaneengesloten bedrijfsgebouwen bestaan uit de vroegere steenbakkerijgebouwen, met vooraan de toonzaal en daaropvolgend de magazijnen en gesloten stapelruimtes voor de diverse bouwmaterialen;
- ten noorden van het grote gebouwencomplex is de oude villa gelegen welke gebruikt wordt als verkoopsruimte;
- vooraan de beide gebouwen zijn open toonparken ingericht waarop de verkochte bouwmaterialen zoals stenen en tegels tentoongesteld worden;
- aan de zuidelijke zijde van het gebouwencomplex zijn enerzijds bouwboxen voor de opslag van zand en granulaten aanwezig, en anderzijds afzonderlijke sleuven voor bouw- en sloofafval;
- achteraan (in het oosten van het plangebied) de site is er de grote buitenopslag voor zand en granulaten;
- in het zuidwestelijk gedeelte van de site (de gronden Lippens) gebeurt het open stapelen van de andere bouwmaterialen.

Op de zuidelijke en de oostelijke grens van het plangebied bevindt zich een berm- en groenbuffer. Deze groenzone is eveneens aanwezig op de noordoostelijke grens van het plangebied en centraal in het plangebied tussen de huidige zone voor buitenopslag en de rest van het plangebied.

Door de dimensies van de bebouwing is het bedrijf duidelijk waar te nemen in het landschap. Langs de noord-, zuid- en oostzijde wordt het bedrijf gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door een groenbuffer en/of de gebouwen van de schietstand Coppens. Langsheen de Kragendijk zijn de bedrijfsgebouwen duidelijk zichtbaar.

2.5.2 Beschrijving van het plan

Onderstaand wordt de gewenste uitbreiding op korte en lange termijn volgens het planologisch attest besproken. Echter, bij de uiteindelijke bouwaanvraag voor de doelstellingen op korte termijn kan er (beperkt) afgeweken worden van dit planologisch attest (het betreft dan hoofdzakelijk technische afwijkingen of beperkte afwijkingen ten opzichte van de aangegeven oppervlaktes). Onderstaande cijfers zijn overgenomen uit het planologisch attest en tonen aan welke de huidige gewenste uitbreidingen / aanpassingen zijn van het bedrijf binnen het plangebied. Het is echter mogelijk dat deze wensen in de toekomst licht afwijken van het huidig bekomen planologisch attest.

Verhelst Bouwmaterialen heeft beroep gedaan op een extern adviesbureau die een plan heeft uitgewerkt waarbij een verantwoorde keuze van de inplanting en lay-out structuur voor het bedrijf werd nagestreefd. Het bedrijf vraagt dus in principe geen uitbreiding van de bestaande activiteiten aan, maar een reorganisatie op de percelen die reeds in gebruik zijn door het bedrijf. De aangereikte oplossing omvat de volgende elementen:

- Het opzetten van specifieke routings in functie van de verblijfstijd van de klant:
 - Enkel winkelverkoop
 - Winkelverkoop + balieverkoop
 - Winkelverkoop en/of balieverkoop en afhaling via afhaalpoort

- Laden van goederen via specifieke laadplaatsen (man to goods).
- De creatie van een ruime wachtparking voor alle verkeer
 - Parking personeel
 - Wachtparking vrachtwagens toeleveranciers en intercompany
 - Wachtparking voor bezoekers toonzaal en winkel
 - Wachtparking voor toegang tot het gesloten bedrijfsterrein (onder begeleiding)
 - Laadplaatsen
 - Buitenmagazijn
- Het opzetten van een goede winkelfunctie voor fastmoving products op basis van self-scanning en kassaverkoop.
- Het opzetten van een gesloten magazijn met baliefunctie en afhaalpoort voor medium en slowmovers .
- Het verhogen van de klantenservice door de creatie van een drive-through magazijn die er voor zorgt dat kan geladen worden beschermt voor elke vorm van neerslag.
- Het verhogen van de klantenservice door het creëren van een value added logistics corner waar alle activiteiten welke ondersteuning van de magazijnier vereisen gegroepeerd worden, zo gedimensioneerd dat de huidige wachttijden weggewerkt worden.
- Een centraal nieuw te bouwen magazijn welke voldoet aan de huidige en toekomstige logistieke eisen.

De vooropgestelde inplanting van de gebouwen en terreinen laat toe om een goede ruimtelijke inplanning te verkrijgen zodat een vlotte toegang van het bedrijf kan verzekerd worden. Dit zonder nu en in de toekomst bottle-necks te veroorzaken naar de ontsluiting van de terreinen.

De hinder naar de omwonenden wordt tot een minimum herleid. De bronnen van lawaai en stofhinder worden diep op de terreinen ingepland.

Er is een goede interne verkeerscirculatie opgezet op basis van dock & yard management (aangestuurd).

De inplanting laat toe een gesloten magazijn omgeving op te zetten met toegangscontrole.

De operatie kan opgezet worden met een verhoogde klantenservice met winkelfunctie.

- Snellere bediening van de klant in functie van klantbehoefte
- Hogere voorraadnauwkeurigheid zal aanleiding geven tot hogere klanttevredenheid.
- Hoge kwaliteit van het proces met tracking en tracing van de goederen.

Een betere opslag van de bouwmaterialen kan tot stand gebracht worden, met mogelijkheid van assortimentsuitbreiding.

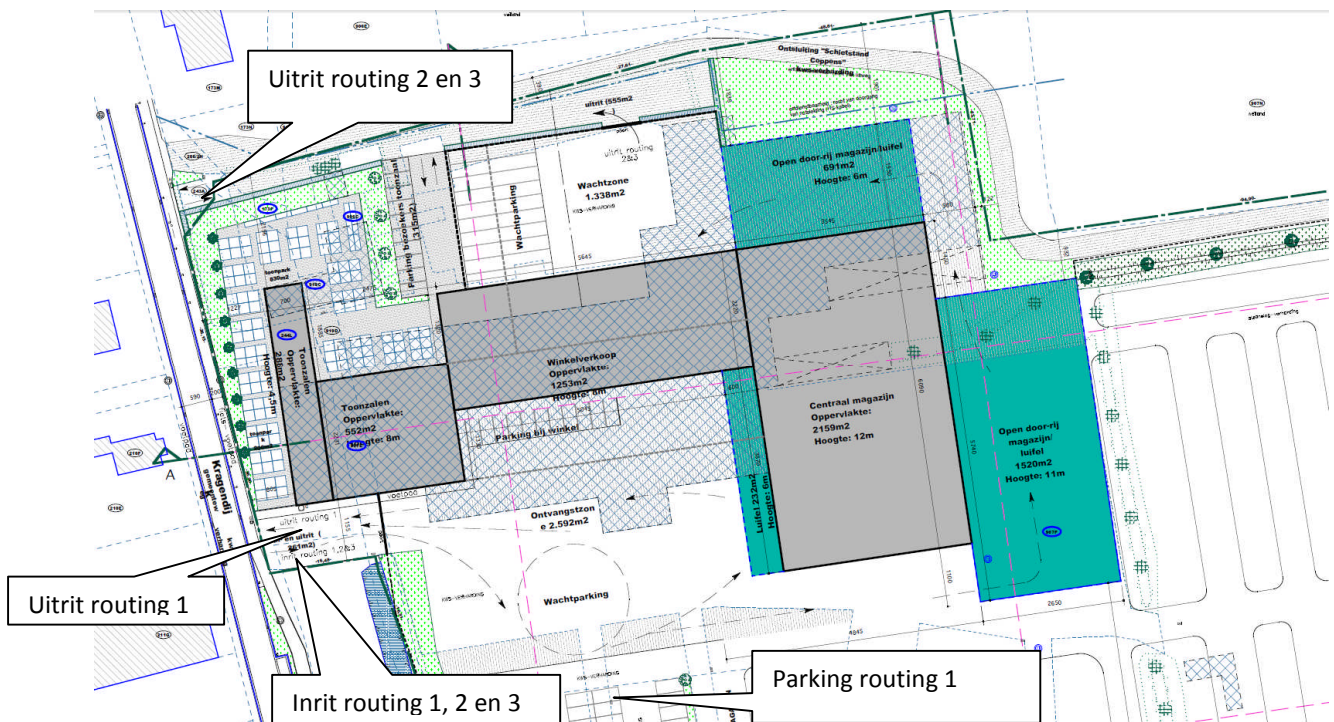
Operatie lay-out laat gefaseerde implementatie toe, en laat continuïteit van de operatie toe tijdens de transitie periode.

De vooropgestelde gebouwstructuur laat toe om optimaal gebruik te maken van de hoogte. De voorgestelde methodieken voor inslag, opslag en uitslag zorgen voor een optimaal ruimtegebruik, zonder verhoging van de operationele kost. Hierdoor ontstaat verantwoord ruimtegebruik, hetgeen op deze locatie een belangrijk gegeven is. (zuinig zijn met de ruimte die ons rest).

De operatie wordt minder kennisgedreven, hetgeen de flexibiliteit en wendbaarheid van de organisatie zal ten goede komen.

Concreet betekent dit een herinrichting van de site op volgende wijze:

- Één toegang tot de site naar de centrale ontvangst waardoor 3 routings kunnen gevolgd worden. Dit vraagt een nieuwe inrichting van een ontvangstzone met een oppervlakte van 2.500 m² .
- routing 1 : ifv winkel- en/of toonzaalbezoek en balieverkoop vooraan de site; de toonzaal en winkel sluiten op elkaar aan en vormen hierdoor één geheel, en worden vergroot tot 288 + 552 + 1.253 m² = 2.093 m². De klanten verlaten de site via dezelfde meest zuidelijk gelegen toegang.
- routing 2: rijden door open luifels langsheen centraal magazijn volgens systeem van afhaalpoort met een totale opp. van 5.760 m²; hierdoor kunnen de goederen optimaler worden opgeslaan en afgehaald en nieuwe logistieke technieken ingevoerd alsook een modern magazijnbeheer met een tracking en tracing van de goederenstromen via it-ondersteuning. De klanten verlaten de site via een afzonderlijke uitgang ten noorden van de site, voorzien van een wachtparking ifv de kassaverplichtingen
- routing 3: volgen van circuit van open laadplaatsen van verschillende bouwmaterialen en ophalen van bewerkte bouwmaterialen (mortel, beton, ...). Hierbij wordt gewerkt met een laadbon met barcode en slagboomfunctie en duidelijke signalisatie. Het verlaten van de site gebeurt ofwel zoals route 2 ten noorden met de wachtparking. De open opslag en directe ophaling gebeurt achteraan de site waardoor de ev. hinder (lawaai en stof) op een grotere afstand gebeurt van de straat Kragendijk en de omwonenden. De inrichting van deze open opslag en ophaalcirculatie behelst een oppervlakte van 16.225 m².



Door het bundelen van de activiteiten met het routingsysteem wordt de ruimte op de site efficiënter en zuiniger gebruikt, en zullen het aantal interne bewegingen op de site drastisch verminderen. Klanten zullen zich meer gericht kunnen verplaatsen afhankelijk van de soort producten die ze wensen.

De nieuwe en her(ver)bouwde gebouwen zullen de kwaliteit van de site verhogen in vergelijking met de oude, niet functionele steenbakkerijloodsen. Ook de buitenruimtes worden kwalitatief ingericht en gebundeld achteraan de site en de gebouwen. Vooraan de straat zal geen stapeling van bouwmaterialen meer gebeuren wat een visuele meerwaarde zal geven. Het sturen van de interne circulatie brengt ook mee dat er nog slechts op 2 plaatsen kruising is met de Kragendijk waardoor de verkeersdruk op de Kragendijk zal afnemen. Dit binnen eenzelfde totale terreinoppervlakte van 35.499 m². De nieuwe bebouwing bedraagt 7.833 m², voornamelijk door bijkomende luifeloppervlakte (3.581 m²), t.o.v. de huidige bebouwing van 5.310 m².

De verhardingen verminderen in oppervlakte van 25.832 m² naar 23.194 m², als gevolg van het groeperen en efficiënter inrichten van de open opslag. Dit betekent dat na uitvoering van het plan volgens het planologisch attest ca. 87,5% van het terrein verhard zal zijn.

2.5.3 Plan-MER GRUP

Het plan-MER zal de effecten evalueren van een voorgenomen gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP). Het GRUP zal een herinrichting van de bestaande bedrijfssite en –activiteiten mogelijk maken. Op die manier moet het bedrijf in de toekomst zo goed mogelijk kunnen blijven functioneren.

Het voorgenomen plan betreft de omzetting van agrarisch gebied naar ‘zone voor bedrijfsactiviteiten van een historisch gegroeid bedrijf.

2.5.4 Eventuele toekomstige MER procedures

Wanneer Verhelst Bouwmaterialen effectief de herinrichting wil realiseren zullen hiervoor vergunningen nodig zijn (stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning). Mogelijk zal voor het bekomen van de vergunningen dan eerst nog een nieuw project-MER moeten worden gemaakt. Indien de effecten beperkt zijn, kan de noodzakelijke informatie mogelijk ook via een MER-screening of MER-ontheffing in het vergunningsdossier worden opgenomen.

Deze mogelijke toekomstige MER-procedure zal, indien nodig, pas later opgestart worden en staat dus los van voorliggende kennisgeving.

2.6 Onderzochte alternatieven

Het plan-MER heeft als doel om het ruimtelijk programma binnen zijn context te toetsen, het zo nodig te beperken en/of randvoorwaarden op te leggen.

Het onderzoek naar redelijke alternatieven of varianten is vereist zowel vanuit het planningsproces als van de plan-m.e.r. De milieubeoordeling van het voorgenomen plan omvat de beoordeling van deze redelijke alternatieven of varianten die op het respectievelijke planniveau van belang zijn. Het betreft alternatieven die realistisch en uitvoerbaar zijn, met name deze die een oplossend vermogen hebben. Het zijn deze alternatieven die rekening houden met het doel en de geografische werkingssfeer, onder meer in functie van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan.

2.6.1 Nulalternatief

Het nulalternatief betekent dat het voorgenomen plan niet doorgaat of m.a.w. dat de site in zijn huidige 'vorm' behouden blijft. Verhelst Bouwmaterialen heeft echter het voornemen om op korte termijn de activiteiten op de huidige site te herorganiseren ivm de optimalisatie voor opslag, een verbeterde interne verkeerscirculatie, vlotte klantenafhandeling,... Indien de site niet geherorganiseerd kan worden blijft het bedrijf te maken hebben met de huidige voorkomende "problemen".

Het nulalternatief (geen herorganisatie van de huidige site/voortzetting activiteiten in de huidige bedrijfsstructuur) zal vooral gehanteerd worden als referentiesituatie om de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan te kunnen beoordelen.

2.6.2 Doelstellingsalternatieven

Het bedrijf wenst niet uit te breiden, maar enkel hun bestaande bedrijfsactiviteiten te herorganiseren. Er zijn bijgevolg geen doelstellingsalternatieven, een reorganisatie van slechts een deel van de huidige site biedt geen oplossing aan de huidige voorkomende problemen.

2.6.3 Locatiealternatieven

Het bedrijf kreeg een voorwaardelijk gunstig planologisch attest voor het behoud ter plaatse en haar behoeften op korte termijn. Een lange termijnbehoefte werd niet geformuleerd.

Op basis van dit attest beschikt het bedrijf reeds over een rechtsgeldige mogelijkheid om de behoefte op de korte termijn zonevremd te realiseren via een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning.

Met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan worden de realisaties als gevolg van de behoefte op korte termijn herbestemd naar de passende bestemming. Zonder een dergelijke herbestemming naar industriegebied zou het bedrijf immers zonevremd blijven, waarbij in de toekomst onmogelijk zou zijn om stedenbouwkundige vergunningen te verkrijgen voor aanpassingen aan de bedrijfssite die op heden nog niet gekend zijn.

Gezien het bedrijf geen lange termijnbehoefte heeft aangevraagd en de behoeften op korte termijn reeds mogelijk zijn op basis van het planologisch attest, is een herlocalisatie weinig zinvol. Een locatiealternatief wordt logischerwijze niet overwogen.

2.6.4 Inrichtingsalternatieven

Op basis van de geschetste inrichting volgens het routingsysteem wordt enerzijds gesteld dat er geen andere, alternatieve inrichting mogelijk is die dezelfde kwalitatieve doelstellingen realiseert.

Echter, in de voorwaarden van het planologisch attest wordt gevraagd de openlegging van de waterloop te onderzoeken. Daarom zal in dit MER een inrichtingsalternatief mee beoordeeld worden waarbij de waterloop in het westen van het plangebied terug wordt opengelegd. Er bestaat voor dit alternatief geen inrichtingsschets hoe de reorganisatie van de site er in dit geval zou kunnen uitzien. Er kan echter vanuit gegaan worden dat de ruimtebehoefte van het bedrijf dezelfde blijft (zowel qua oppervlakte gebouwen als oppervlakte verharding / stapelruimte). Verder wordt er bij deze inrichtingsvariant vanuit gegaan dat de te realiseren gebouwen zich meer naar het oosten zullen bevinden in vergelijking met de inplanting volgens het planologisch attest.

3 Juridisch-beleidsmatig kader

3.1 Overzicht bestaande juridische en beleidsmatige toestand

In Tabel 3-1 worden de juridische en beleidsmatige randvoorwaarden opgesomd die in het kader van gelijkaardige plannen moeten worden nagegaan, samen met hun relevantie voor dit plan, een korte bespreking en een verwijzing naar het hoofdstuk in dit kennisgevingsdossier of het MER waar de randvoorwaarde van toepassing is. In bepaalde gevallen wordt er in deze kolom verwezen naar de ‘gestuurde ontwikkeling’: *Gestuurde ontwikkeling beschrijft de evolutie van het studiegebied in de toekomst, rekening houdend met de evolutie onder invloed van plannen (zoals RUP’s, ontwikkelingsprojecten in de omgeving,...) en beleidsopties (zoals structuurplannen,...). In het MER wordt nagegaan of het plan bepaalde mogelijke wenselijke ontwikkelingsscenario’s niet hypothekeert of een knelpunt vormt.*

Tabel 3-1 Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden

Randvoorwaarden	Inhoud	Relevant ³	Bespreking	Hoofdstuk
RUIMTELIJKE PLANNING				
Gewestplan	Bodembestemming van de gronden in Vlaanderen	Ja	Volgens het gewestplan ligt het plangebied in agrarisch gebied.	Hfdst 2
BPA / APA	Plan opgesteld door een stad/gemeente voor een bepaald deel van het grondgebied van de stad/gemeente.	Neen	Het plangebied is niet gelegen binnen een goedgekeurd BPA/APA.	/
RUP	Bestemmingswijziging uitvoeringsplannen	ruimtelijke Neen	Het plangebied grenst aan het RUP “Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Konkke-Heist”, maar maakt er geen deel van uit. Het meest zuidwestelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het voorlopig vastgestelde GRUP “Zwinpolders” waarbij het behoort tot het agrarisch	/

³ Nee* randvoorwaarde mogelijk wel van belang bij de verdere projectontwikkeling binnen het plangebied, in de verdere vergunningsprocedure maar niet relevant op planniveau (omdat dit juridisch niet afdwingbaar is of wegens het ontbreken van voldoende detaillering/planuitwerking)

Randvoorwaarden	Inhoud	Relevant ³	Bespreking	Hoofdstuk
			gebied met natuurverwevingsgebied in overdruk.	
Herbevestiging Agrarisch Gebied en omzendbrieven RO/2005/01 en RO/2010/01	<p>Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen.</p> <p>De Vlaamse overheid stelt in de omzendbrief RO/2010/01 dat de mogelijkheden om dit gebied voor andere functies dan de agrarische te ontwikkelen zullen worden beperkt.</p> <p>Verder stelt de omzendbrief RO/2010/01 dat voor gewestelijke RUPs de omzendbrief van 2005 onverkort van kracht blijft.</p>	Neen	Het plangebied bevindt zich niet binnen het herbevestigd agrarisch gebied.	/
Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijzigingen	(een coördinatie van het decreet ruimtelijke ordening) voert vernieuwingen in op drie belangrijke punten: vergunningen, planologie en handhaving. Die vernieuwingen beogen vooral vereenvoudigde en transparantere procedures en een grotere rechtszekerheid voor burgers en lokale besturen.	ja	Het RUP zal hiermee rekening dienen te houden	Verdere besluitvorming
B.VL.R. van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en wijzigingen	Bepalingen rond mobiliteitsstudie bij bepaalde plannen/projecten zijn hierin opgenomen	nee	Dit besluit is niet van toepassing op plannen.	/
Stedenbouwkundige vergunning	Concrete toepassing van de normen van het	Ja	Bij uitvoering van het plan dienen	Planbeschrijving

Randvoorwaarden	Inhoud	Relevant ³	Bespreking	Hoofdstuk
	Decreet Ruimtelijke Ordening en het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening		stedenbouwkundige vergunningen te worden aangevraagd (bouwen van bijkomende gebouwen,...). Voorwaarden m.b.t. infiltratie en buffering van hemelwater dienen te voldoen.	Discipline Water
Verkaveling		Nee	Er zijn geen verkavelingen gelegen in het plangebied.	/
Gewestgrensoverschrijdende effecten	Verdrag van Espoo: Verdrag inzake milieueffectrapportage in grensoverschrijdend verband (UNECE, 1991)	nee	Het onderzoeksgebied ligt op minder dan 5km van de landsgrens; er zijn echter geen relevante grensoverschrijdende effecten te verwachten (zie §5)	/
MILIEUHYGIENE				
Bodemsaneringsdecreet – Vlarebo (uitvoeringsbesluit)	Regelt de bodemsanering, potentiële verontreinigingsbronnen, historisch verontreinigde gronden en grondverzet in Vlaanderen.	Ja	Binnen het plangebied werd volgens de databank van OVAM (toestand 03/12/2013) reeds een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd (in 2012, ID=19418). De uitvoering van het GRUP brengt mogelijks grondverzet met zich mee. Hiervoor dient er een technisch verslag en een bodembeheerrapport te worden opgesteld. Uitvoeren van onderzoek naar uitgegraven grond zit niet vervat binnen het MER.	Discipline Bodem
Vlarema (Het Vlaams Reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen)	regelt het beheer en voorkomen van materialen en afvalstoffen in Vlaanderen. Ook het aanwenden van afvalstoffen als grondstof wordt hierin gereguleerd.	Nee	Bij het slopen en de aanleg van gebouwen kunnen mogelijk materialen vrijkomen die bij hergebruik onder de Vlarema-reglementering vallen. Deze aspecten zijn relevant op zich maar worden niet behandeld in het plan-MER (werken niet onderscheidend in de effectbeoordeling).	/
Vlarem I	Vlarem I is een uitvoeringsbesluit van het milieuvergunningendeceet. Hierin worden de procedures voor de meldingen en milieuvergunningaanvragen vastgelegd.	Ja	Voor de verdere uitbating van het bedrijf dient milieuvergunning te worden aangevraagd.	Verschillende MER-disciplines
Vlarem II	Hierin worden de algemene en sectorale	Ja	De Vlarema-voorwaarden zijn van toepassing op de	verschillende

Randvoorwaarden	Inhoud	Relevant ³	Bespreking	Hoofdstuk
	voorwaarden beschreven waaraan vergunningsplichtige activiteiten moeten voldoen. Daarnaast bevat dit besluit ook milieukwaliteitsnormen voor oppervlaktewater, grondwater, lucht, geluid en bodem.		mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.	MER- disciplines
WATER				
Gewestelijke verordening hemelwater Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater	De nieuwe verordening is in werking getreden op 1 januari 2014, voor de dossiers die vanaf die datum worden ingediend. Deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening legt minimale voorschriften op, waarbij de gemeenten en provincies vrij zijn om strengere normen op hun grondgebied uit te vaardigen. Deze stedenbouwkundige verordening gaat dan ook uit van het principe dat hemelwater in eerste instantie hergebruikt moet worden, dan infiltreert in de bodem en als het niet anders kan, vertraagd wordt afgevoerd.	ja	Wordt in rekening gebracht bij de kwetsbaarheidsbenadering binnen het plan-MER. Vooral op project niveau of binnen de verdere besluitvorming/ vergunningsaanvragen meer uit te detailleren.	Discipline Water
Wet op de bescherming van oppervlaktewateren	Regelt de bescherming van oppervlaktewateren van het openbaar hydrografisch net en de territoriale zee tegen verontreiniging en legt de kwaliteitsdoelstellingen vast voor alle oppervlaktewateren.	Ja	In het westen van het plangebied loopt een niet-geklasseerde waterloop. Op ca. 100 m ten noorden van het plangebied is de Isabellavaart gelegen.	Discipline Water
Besluit van de Vlaamse regering voor wat betreft de wijziging van de milieukwaliteitsnormen	In dit besluit, als wijziging van Vlarem I en II, wordt een wijziging opgenomen van de milieukwaliteitsnormen voor oppervlaktewater, waterbodems en grondwater.	ja	In de discipline oppervlaktewater wordt verwezen naar deze nieuwe milieukwaliteitsnormen.	Discipline water
Wet op de onbevaarbare waterlopen	Hierin wordt vastgelegd dat buitengewone werken van wijziging van de waterlopen slechts kunnen uitgevoerd worden nadat hiervoor een machtiging bekomen is vanwege de bevoegde overheid.	ja	In het westen van het plangebied loopt een niet-geklasseerde waterloop. Op ca. 100 m ten noorden van het plangebied is de Isabellavaart gelegen.	Discipline Water

Randvoorwaarden	Inhoud	Relevant ³	Bespreking	Hoofdstuk
Wet op de bevaarbare waterlopen	Voor de bevaarbare waterlopen geldt o.a. een besluit betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor het privaat gebruik van het openbaar domein van de waterwegen en hun aanhorigheden	Neen	Er zijn geen bevaarbare waterlopen gelegen in of in de nabijheid van het plangebied.	/
Grondwaterdecreet	Regelt de bescherming van het grondwater, het gebruik ervan en het voorkomen en vergoeden van schade. De procedure voor het aanvragen van een vergunning voor de onttrekking van of infiltratie naar het grondwater, evenals voor boringen naar grondwater, is geïntegreerd in VLAREM (rubrieken 52 tot en met 55). Specifieke voorwaarden voor hoger genoemde activiteiten zijn opgenomen in de hoofdstukken 5.52 tot en met 5.55 van VLAREM II. De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Ja (doch beperkt op plan-niveau) nee	Vooraf relevant op projectniveau indien er eventueel bemalingen uitgevoerd dienen te worden in het kader van bouwwerken. Volgens VLAREM I Bijlage 1, rubriek 53.2, geldt voor het plangebied minstens meldingsplicht voor bronbemaling. Het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een waterwinning.	Discipline water
Polders en Wateringen	Lokale openbare besturen die instaan voor integraal waterbeheer	nee	Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de Zwin-Polder.	
Decreet Integraal Waterbeleid	Dit decreet is de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water in de Vlaamse wetgeving en legt de doelstellingen, principes en structuren vast voor een vernieuwd duurzaam waterbeleid. In dit decreet wordt o.m. de watertoets als instrument voor een integraal waterbeleid opgenomen.	Ja	Voor een activiteit die wordt onderworpen aan een milieueffectrapportage geschiedt de analyse en evaluatie van het al dan niet optreden van een schadelijk effect op de kwantitatieve toestand van het grondwater en de op te leggen voorwaarden om dat effect te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren in dit rapport. Dit decreet houdt eveneens in dat de schade door overstromingen zo veel mogelijk worden beperkt door oplossingen die aansluiten bij de natuur van het watersysteem (o.a. aanpak aan de bron en het voorzien van buffering voor overtollig water) en dat de nodige ruimte voor water planmatig wordt vastgelegd.	Discipline Water

Randvoorwaarden	Inhoud	Relevant ³	Bespreking	Hoofdstuk
			Volgens de watertoetskaart 2014 is het plangebied niet gelegen in potentieel of effectief overstromingsgevoelig gebied. Het zuidelijk deel grenst wel aan effectief overstromingsgevoelig gebied en ook op korte afstand ten noorden van het plangebied is effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen.	
Uitvoeringsbesluit watertoets van 1 maart 2012	Dit besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. D.m.v. de watertoets dient de overheid na te gaan hoe het watersysteem zal worden beïnvloed.	Ja	In het MER worden de effecten op het watersysteem op planniveau onderzocht en er wordt aangegeven of herstel- en compensatiemaatregelen nodig zijn.	Discipline water in het MER §"Samenvatting Elementen voor de watertoets" in het MER
Deelbekkens	Vlaanderen is ingedeeld in 11 rivierbekkens. De organisatie van het rivierbekkenbeleid zal gebeuren door het opstellen van een deelbekkenbeheerplan.	ja	Het plangebied is gelegen binnen het bekken van de Brugse polders, meer bepaald binnen het deelbekken van de Zwinstreek.	Discipline water
NATUUR				
Natuurdecreet	Dit decreet regelt het beleid inzake natuurbehoud en vrijwaring van het natuurlijke milieu, inzake de bescherming, de ontwikkeling, het beheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu, inzake de handhaving en het herstel van de daartoe vereiste milieukwaliteit en inzake het scheppen van een zo breed mogelijk draagvlak. Algemene maatregelen ter bescherming van de natuur dienen te worden opgevolgd. Het decreet regelt tevens de procedure van de afbakening van de Speciale Beschermingszones. Het gebiedsgericht beleid houdt ook de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en ondersteunend Netwerk (IVON) in. Het	Ja ja Neen	Algemene bepalingen uit het Natuurdecreet, met ondermeer het stand-still beginsel en de zorgplicht zijn uiteraard van toepassing. In het Natuurdecreet zijn tevens bepalingen opgenomen rond verboden te wijzigen vegetaties/kleine landschapselementen. Dit wordt in dit MER mee bekeken. Het plangebied is niet gelegen in of in de nabije omgeving van VEN-gebied en/of Natura 2000-gebied. Op ca. 1,8 km ten noordoosten van het plangebied is het VEN-gebied "De Zwinstreek" gelegen. Eveneens ten noorden van hetplangebied is het Habitatrichtlijngebied "Duingebied incl. IJzermonding en Zwin" gelegen. Ten oosten, op ca.	Discipline Fauna en Flora

Randvoorwaarden	Inhoud	Relevant ³	Bespreking	Hoofdstuk
	natuurdecreet legt de voorschriften en geboden in VEN en de Speciale Beschermingszones vast.		1,7 km, is het Vogelrichtlijngebied "Het Zwin" gelegen. Er zijn geen effecten te verwachten op Ramsargebieden.	
Soortenbesluit	Dit besluit regelt de soortenbescherming in Vlaanderen. Het is een allesomvattend besluit dat de bescherming van zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën, ongewervelde dieren, planten, korstmossen en zwammen regelt. Het voorziet in de gedeeltelijke omzetting van zowel de Vogelrichtlijn als de Habitatrichtlijn.	JA	Algemene bepalingen uit het soortenbesluit zijn van toepassing. Het voorkomen van beschermde soorten in het studiegebied wordt verder in het MER nader omschreven.	Discipline Fauna en Flora
Natuurreservaten	Voor elk erkend natuurreservaat wordt een beheerplan opgesteld.	Neen	Er zijn geen natuurreservaten gelegen binnen of in de nabije omgeving van het plangebied.	/
Bosreservaten	Nemen van beschermings- en beheersmaatregelen	Nee	Er zijn geen bosreservaten binnen of in de nabije omgeving van het plangebied gelegen.	/
Bosdecreet	Heeft tot doel het behoud, de bescherming, de aanleg, het beheer en het herstel van de bossen en het natuurlijk milieu van de bossen te regelen. Het regelt o.a. compensatie van ontbossing.	Ja	Er liggen geen aaneengesloten bosstructuren in de nabije omgeving van het plangebied.. Voor het plaatselijk rooien van bomen dient een stedenbouwkundige- of kapvergunning te worden aangevraagd.	Discipline fauna en flora
Natuurinrichting	Heeft tot doel een gebied optimaal in te richten in functie van het behoud, het herstel en het beheer van natuur.	Nee	Het onderzoeksgebied is niet gelegen binnen een natuurinrichtingsproject.	/
LANDSCHAP				
Onroerendergoeddecreet (12/07/2013; B.S. 17/10/2013) en uitvoeringsbesluit (goedgekeurd door Vlaamse Regering op 16/05/2014)	Sinds 1 januari 2015 is het nieuwe Onroerendergoeddecreet in werking. Vanaf dan geldt één overkoepelende regelgeving voor monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie. Het nieuwe onroerend erfgoeddecreet vervangt drie voorgaande decreten (monumentendecreet	Ja	Het plangebied is niet gelegen binnen beschermde landschappen en beschermde stads- of dorpsgezichten. Er bevinden zich geen beschermde monumenten in het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen een	Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Randvoorwaarden	Inhoud	Relevant ³	Bespreking	Hoofdstuk
	<p>van 1976, archeologiedecreet van 1993 en landschapsdecreet van 1996) en een wet uit 1931 op het behoud van monumenten en landschappen.</p> <p>Met de definitieve goedkeuring van het nieuw decreet onroerend erfgoed door de Vlaamse regering is ook de Conventie van Malta (ook wel het Verdrag van Valetta genoemd) in Vlaamse regelgeving omgezet. Om de Conventie van Malta verder te implementeren in de Vlaamse regelgeving is een volledig nieuw archeologisch traject nodig. Daarin spelen erkende archeologen een cruciale rol. Omdat zij de enigen zijn die een opgraving of een vooronderzoek met ingreep in de bodem mogen uitvoeren, kan het hoofdstuk Archeologie van het Onroerenderfgoeddecreet pas in werking treden wanneer er voldoende archeologen erkend zijn. Het is de verwachting dat dit aantal in de loop van 2015 zal bereikt zijn. Tot dan blijft het Archeologiedecreet van 1993 van kracht.</p>		<p>ankerplaats.</p> <p>Het MER zal nagaan of er archeologische vaststellingen zijn gebeurd binnen het plangebied.</p> <p>Het MER zal rekening houden met het uitgebrachte en nog uit te brengen advies van de bevoegde administraties en indien nodig milderende maatregelen/randvoorwaarden opleggen.</p>	
Ruilverkaveling	Een ruilverkaveling herschikt landbouwpercelen binnen een vooraf afgebakend gebied.	Nee	Het plangebied is niet binnen een ruilverkavelingsproject gelegen.	/
Landinrichting	Heeft tot doel de inrichting van landelijke gebieden te realiseren overeenkomstig de bestemmingen toegekend door de ruimtelijke ordening.	Nee	Het plangebied is niet binnen een landinrichtingsproject gelegen.	/
Regionale Landschappen	Hier kunnen openbare besturen, diensten en verenigingen elkaar ontmoeten en samenwerken aan de ontwikkeling van de streek.	Nee	Knokke-Heist behoort niet tot een Regionaal Landschap.	/
GELUID				
Besluit van de Vlaamse Regering van 22/7/2005 inzake de evaluatie en de beheersing van het omgevingsgeluid	Dit besluit zet de Richtlijn 2002/49/EG van het Europese Parlement en de Raad van 25/6/2002 inzake de evaluatie en de beheersing van	Ja	Wordt rekening mee gehouden in het plan-MER	Discipline Geluid

Randvoorwaarden	Inhoud	Relevant ³	Bespreking	Hoofdstuk
en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1/6/1995 houdende de algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne	omgevingslawaaai om door titel II van het VLAREM aan te passen			
Discussienota LNE, 19/09/2008	Voorlopige toetsing voor geluid ten gevolge van wegverkeer en spoorverkeer. De gedifferentieerde referentiewaarden worden gehanteerd in afwachting van een wettelijk toetsingkader en vervangen de richt- en maximale waarden opgenomen in het ontwerp-KB van 1991	ja	Dit wordt meegenomen binnen de optiediscipline geluid	Optiediscipline Geluid
BELEIDSPANNEN				
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (23/09/97, herziening 2004 en 2011)	Geeft de richtlijnen weer van het toekomstig gebruik van de ruimte in Vlaanderen. De hoofddoelstelling is het behoud en waar mogelijk versterking en de uitbreiding van de nog resterende open ruimte.	Ja	Zie bespreking in § 3.2.1. Dit beleidskader is echter niet sturend voor het voorgenomen plan.	randvoorwaarden en gestuurde ontwikkeling
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	Geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid dat de provincie West-Vlaanderen wil voeren.	Ja	Zie bespreking in § 3.2.2 Dit beleidskader is echter niet sturend voor het voorgenomen plan.	randvoorwaarden en gestuurde ontwikkeling
Gemeentelijk Structuurplan	Ruimtelijke Geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid dat de betreffende gemeente wil voeren.	Ja	Zie bespreking in § 3.2.3	randvoorwaarden

3.2 *Structuurplannen als randvoorwaarden*

3.2.1 *Vlaams Ruimtelijk Structuurplan (23/09/97, herziening 2004 en 2011)*

Het uitgangspunt van het RSV is het streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de ruimte beheerd wordt als een duurzaam goed, een lange termijn investering voor de volgende generaties.

In het RSV worden vier basisdoelstellingen vooropgesteld voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen:

- De selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.
- Het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
- Het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.
- Het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

Het plangebied bevindt zich op het grondgebied van de stad Knokke-Heist. Een deel van de stad is opgenomen binnen de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist. Het plangebied bevindt zich niet binnen de afbakeningslijn van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied, en situeert zich dus in buitengebied.

Het RSV vermeldt de volgende doelstellingen voor het buitengebied:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied;
- Verweving van vrijetijdsfuncties stimuleren aan de hand van een operationele beleidsstrategie.

In het RSV wordt gesteld dat, om ook op lange termijn op het vlak van economische activiteiten concurrentieel te blijven, Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar moet afstemmen. De troeven voor het versterken van de economische potenties liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten, en meer bepaald in de economische knooppunten en in de poorten. 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. De ontwikkeling van deze bedrijven dient te worden gegarandeerd.

Een 'historisch gegroeid bedrijf' is volgens het RSV 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.

De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden volgens het RSV bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen:

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd: goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen. Voor het principe goed nabuurschap kan, net zoals voor het principe ruimtelijke draagkracht, geen algemeen geldende objectieve en meet bare maatstaven voor heel Vlaanderen worden aangereikt. Goed nabuurschap is afhankelijk van de ruimtelijke structuur en van het ruimtelijk functioneren van een gebied. Het is eveneens afhankelijk van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit. De gemeente zal goed nabuurschap voor de betrokken omgeving kwalitatief moeten bepalen omdat dit niet in een algemene norm is vast te leggen.
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek....) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend.
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos,) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten, deze wordt gebied per gebied bepaald; historische gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend 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 (efficiëntere organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting, ...),, volgens het BATNEEC-principe⁴.

⁴ BATNEEC: *Best Available Technology Not entailing Excessive Economical Costs*

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.

Door de afgifte van een planologisch attest in 2014 kan Verhelst Bouwmaterialen beschouwd worden als 'historisch gegroeid bedrijf'.

Gezien de bovenlokale problematiek wordt de voorgestelde reconversie overwogen op gewestelijk niveau binnen de principes van het RSV. De kwalitatieve vereisten zullen worden vastgelegd in een gewestelijk uitvoeringsplan.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

De relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen wordt hier louter informatief meegegeven. Bij de opmaak van het voorgenomen plan zal er waar mogelijk rekening mee worden gehouden. Dit beleidskader is immers niet sturend voor het voorgenomen plan (gewestelijk RUP).

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 ligt in Knokke-Heist en bevindt zich in de deelruimte Oostelijke Polderruimte op de overgang naar de deelruimte Kustruimte.

Volgende elementen zijn bepalend voor de deelruimte Oostelijke Polderruimte en het bijbehorende beleid:

- lineaire bakens (kanalen - wegen - bomenrijen) als multifunctionele dragers;
- stedelijke gebieden aan de randen van de deelruimte voor concentratie van dynamische activiteiten;
- grote aaneengesloten open ruimten met natuurcomplexen en grondgebonden landbouwgebieden. Westkapelle wordt specifiek vermeld als bedrijfsondersteunend hoofddorp die oa. de toeleverende en verwerkende bedrijven op het lokale niveau opvangen.

De N49 ten westen van het plangebied wordt geselecteerd als structuurbepalende hoofdweg van internationaal niveau.

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.

criterium	Positieve evaluatie
Ruimtelijke impact	
1 Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf t.o.v. de omgeving	De schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de schaal van de omgeving: <ul style="list-style-type: none"> • de breedte, de hoogte en diepte van het gebouw (of van de gebouwen) staan niet in schril contrast met de bebouwing in de omgeving; • De benutte perceelsoppervlakte van het bedrijf (voor o.a. gebouwen, opslag, oprit, parkeerruimte) is kleiner dan 5.000m².
2 Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf	<ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijf is gesitueerd in door bebouwing versnipperd gebied. • Het bedrijf komt niet voor in natuuraandachtzones of natuurverbindingsgebieden. • Het bedrijf komt niet voor in een open-ruimteverbinding, op een structurerende reliëfcomponenten of markante terreinovergang of in een gaaf landschap. Zo dit wel het geval is, dan is het landschappelijk voldoende geïntegreerd (door inplanting, materiaal- en kleurgebruik, vormgeving, adequate beplanting).
3 Situering t.o.v. beschermde monumenten, landschappen en dorps- gezichten, of bakens in het landschap	<ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorpsgezicht, of bakens in het landschap (geen visuele hinder).
4 Historiek van het ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijf ligt niet in de juiste bestemmingszone, maar is wel reeds opgestart voor het bestaan van het ontwerp-gewestplan of heeft een bouwvergunning verkregen door de opvolgereg of het minidecreet.
Milieu-impact	
6 Milieuhinder	Het bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder voor de omgeving door straling, trillingen, gassen, vloeistoffen of vaste materie (geurhinder, lawaaihinder, stofhinder, of hinder door trillingen, straling, afval).
7 Openbare nutsvoorzieningen	Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het bedrijf zijn aanwezig.
Verkeersimpact	
8 Verkeershinder	Het veroorzaakt geen verkeershinder door verkeer van personen of door vrachtovervoer (bv. Geen ontsluiting via woonstraten die

Criterium		Positieve evaluatie
Ruimtelijke impact		
		verkeersoverlast veroorzaakt).
9	Bereikbaarheid	De bereikbaarheid van de locatie sluit aan bij het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf: het bedrijf dient gesitueerd te zijn aan een bovenlokale weg of aan een voor het bedrijf goed uitgeruste lokale weg die er op korte afstand aansluiting mee maakt.
10	Clustergebonden afzetmarkt	karakter, De activiteit is gebonden aan de omgeving (clustergebonden karakter, toelevering, afzet).
11	Ontsluiting door vervoer	openbaar Een grote onderneming is goed ontsloten op het openbaar vervoer of richt zelf collectief vervoer in.
Bedrijfseconomische criteria		
12	Investerings	Het bedrijf verrichtte de laatste 5 à 10 jaar belangrijke investeringen waarvan de installaties of gebouwen moeilijk verplaatsbaar zijn.
13	Productieproces	De technologie en organisatie van het productieproces is doordacht en/of eigentijds.
14	Beschikbaarheid gebouwen	Er bevinden zich leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf.
15	Tewerkstelling	Het bedrijf heeft een belangrijke tewerkstelling (meer dan 50 werknemers) en de tewerkstelling is de laatste 5 à 10 jaar sterk gegroeid.

3.2.3 Gemeentelijk Structuurplan Knokke-Heist

De relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt hier louter informatie meegegeven. Bij de opmaak van het plan zal er waar mogelijk rekening mee worden gehouden. Dit beleidskader is immers niet sturend voor het voorgenomen plan (gewestelijk RUP).

Het plangebied ligt binnen het GRS van Knokke-Heist op de overgang van de deelruimte “strip Natiënlaan” en “Polderruimte”.

Binnen de Polderruimte wordt gestreefd naar het maximaal behoud van de open ruimte. Deze entiteit heeft immers een uitgesproken open agrarisch karakter. De dichtheid aan verspreide bebouwing is hier zeer gering. Dit moet zo blijven en daarom is het belangrijk dat hier streng wordt opgetreden ten aanzien van elke ruimtelijke ontwikkeling. Verder dienen extra inspanningen geleverd te worden voor de landschappelijke inkleding van de bebouwing binnen het poldergebied waarbij verdere ontwikkeling dient te worden tegengegaan.

Voor de deelruimte “de strip Natiënlaan” worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- Opwaarderen van de beeldkwaliteit van de voornaamste invalsweg;
- Stopzetting verdere inplanting van grootschalige verkeersgenererende baanwinkels;
- Openhouden van de open-ruimte vensters;
- Afwerken van de oostelijke randen.

Binnen het GRS van Knokke-Heist wordt de Kragendijk aangeduid als Lokale weg type II (lokale ontsluitingsweg). De N49 wordt aangeduid als primaire weg type 2 (bovenlokaal). Binnen de maatregelen en acties is de aanleg van fietsvoorzieningen langsheen de Kragendijk opgenomen.

4 Algemene methodologische aspecten

4.1 Overzicht van de te onderzoeken milieudisciplines

Hieronder worden de verschillende delen die in de effectenstudie (in hoofdstuk 6) aan bod zullen komen, gedefinieerd.

Volgende aspecten zullen in het MER beschreven worden:

- Bodem;
- Water;
- Fauna en Flora;
- Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie;
- Geluid en trillingen;
- Lucht;
- Mens-mobiliteit;
- Mens (ruimtelijke en sociaal organisatorische aspecten).

Verder worden de aspecten “klimatologische factoren”, “atmosfeer”, “licht”, “warmte”, “straling” en “energie- en grondstoffenvoorraden” niet afzonderlijk besproken in dit MER aangezien er geen significante effecten verwacht worden.

4.2 Opbouw per milieudiscipline

Afbakening van het studiegebied

In principe wordt voor iedere discipline een aparte afbakening van het studiegebied gemaakt. Maar voor heel wat (deel)disciplines beperkt het studiegebied zich tot het plangebied zelf en haar directe omgeving. Het studiegebied kan aldus grosso modo bepaald worden tot op ca. 200 m van de grens van het plangebied. Voor de discipline geluid komt deze afstand tot de terreingrens overeen met de wettelijk vastgelegde beoordelings-afstand uit Vlareem.

Voor het aspect mens – verkeer, en voor de daarvan afgeleide effecten qua geluid en lucht, is het studiegebied zeker ruimer. Het omvat alle wegen waar significante wijzigingen in verkeersintensiteit (kunnen) optreden ten gevolge van de bijkomende verkeersattractie van en/of de gewijzigde verkeerscirculatie in en rond het plangebied.

Ook voor de effectgroepen perceptieve kenmerken (discipline landschap) en beeld- en beleevingswaarde (discipline mens) is de invloedssfeer van het plan ruimer: het omvat het hele gebied waarbinnen een visuele impact verwacht kan worden van de geplande ontwikkelingen.

Bestaande toestand

Dit is de toestand van het plangebied waarnaar gerefereerd wordt in functie van de effect-beoordeling. In het MER zal de bestaande toestand als referentie genomen voor de toetsing van de effecten. Indien geen recente gegevens beschikbaar zijn voor bepaalde disciplines, zal de deskundige de beschikbare gegevens actualiseren (door bijkomende metingen, door veldwerk of door extrapolatie) indien hij dit nodig acht omwille van mogelijke significante wijzigingen in de tijd. De bestaande toestand vormt in principe het nulalternatief ten opzicht waarvan de uitvoering en de aanwezigheid van het plan vergeleken wordt. In het MER en in de eindsynthese worden de voor- en nadelen van het plan t.o.v. dit nulalternatief besproken onder de vorm van een beschrijving en een cijfermatige beoordeling.

Ontwikkelingsscenario's

De geplande projecten in de omgeving van het plangebied (zie 4.4) worden in de milieubeoordeling meegenomen als ontwikkelingsscenario's. De focus ligt daarbij op hun cumulatieve effecten met de effecten van het plan zelf.

Geplande situatie en beoordeling effecten

De geplande situatie is de toestand van het studiegebied na uitvoering van het plan, en dit zonder rekening te houden met eventuele milderende maatregelen. De beoordeling van de effecten gebeurt o.b.v. expert judgement en is – waar mogelijk – gebaseerd op cijfermatige gegevens. Onder 'Geplande toestand-Methodologie' wordt voor elke discipline aangegeven op basis van welke criteria en op welke wijze de beoordeling van de effecten gebeurt.

Om een overzicht te krijgen van het belang van de verschillende effecten wordt voor elk effect volgende indelingswijze/scoretoekenning gehanteerd:

sterk negatief (-3)	sterk positief (+3)
matig negatief (-2)	matig positief (+2)
zwak negatief (-1)	zwak positief (+1)
geen significant effect (0)	

Maatregelen

Na de bespreking en evaluatie van de effecten worden – waar nuttig en mogelijk – maatregelen voorgesteld ter eliminatie, beperking of compensatie van de effecten. Aan de hand van de grootte van de toegekende scores zal kunnen afgeleid worden in hoeverre de deskundigen een effect belangrijk vinden, in hoeverre een maatregel vereist geacht wordt, en welke de impact is van deze maatregel (resterend effect). Het resterend effect wordt op gelijkaardige wijze beoordeeld als het oorspronkelijk effect.

Samenvatting en besluit

Na de analyse i.f.v. de verschillende milieuaspecten worden in een samenvatting en een eindbespreking de belangrijkste elementen van de studie tabelmatig weergegeven en besproken, samen met een globale evaluatie van het plan.

4.3 *Ingreep-effect-schema*

Gebaseerd op de algemene locatiekarakteristieken en de planbeschrijving worden hieronder de belangrijkste mogelijke effecten die t.g.v. het plan redelijkerwijze kunnen verwacht worden in een overzicht weergegeven (zie Tabel 4-1).

Tabel 4-1 Ingreep-effectmatrix: globale inschatting van de milieueffecten van het plan

Ingreep	Direct effect	Discipline	Indirect effect	Discipline
Bouwrijp maken terrein				
Afbraak gebouwen, afgraven en/of egaliseren terrein	Grondverzet Invloed op bouwkundig en/of archeologisch erfgoed	Bodem en grondwater Landschap en erfgoed	Afvoer van afbraakmateriaal Belevingswaarde (tijdelijk)	Mens – verkeer Mens – ruimtelijke en sociale aspecten
Verwijderen vegetatie	Mogelijk verlies natuurwaarden (+ eventuele compensatie elders)	Fauna en flora	Wijziging landschapsperceptie Wijziging belevingswaarde	Landschap en erfgoed Mens – ruimtelijke en sociale aspecten
Bemaling	Wijziging grondwaterpeil	Bodem en grondwater	Impact grondwaterstandswijziging op vegetaties in omgeving	Fauna en flora
Aanleg afwatering + nutsleidingen	Wijzigen afwatering Grondverzet Invloed op archeologisch erfgoed	Oppervlaktewater Bodem en grondwater Landschap en erfgoed	Werfverkeer	Mens – verkeer
Optrekken van gebouwen	Aanvoer bouwmaterialen Perceptieve kenmerken gebouwen	Bodem en grondwater Landschap en erfgoed	Werfverkeer Belevingswaarde (permanent)	Mens – verkeer Mens – ruimtelijke en sociale aspecten
Gebruik van terrein (exploitatie bedrijf)				
Aanwezigheid verharde oppervlakte Afvoer en buffering van regenwater	Beïnvloeding afwatering en oppervlaktewaterkwaliteit	Oppervlaktewater	Eventuele invloed op natuurwaarden	Fauna en flora
Exploitatie van het bedrijf	Tewerkstelling, toegevoegde waarde Lucht- en geluidsemissies t.g.v. bedrijfsactiviteiten Lozing van (gezuiverd) afvalwater	Mens – ruimtelijke en sociale aspecten Lucht Geluid Oppervlaktewater	Impact op gezondheid bewoners in omliggende bebouwing Eventuele invloed op natuurwaarden	Mens – ruimtelijke en sociale aspecten Fauna en flora
Wijziging in functie	Verkeersgeneratie en –afwikkeling, impact op verkeersleefbaarheid Lucht- en geluidsemissies t.g.v. verkeer	Mens – verkeer Lucht Geluid	Impact op gezondheid bewoners in omliggende bebouwing	Mens – ruimtelijke en sociale aspecten

Aangezien het hier om een plan-MER en niet om een project-MER gaat, zullen tijdelijke milieueffecten in de aanlegfase (b.v. effecten van werfverkeer) niet in detail besproken worden in het MER, maar volledigheidshalve worden ze wel vermeld in tabel 4.1.

4.4 Ontwikkelingsscenario's

4.4.1 Autonome ontwikkeling

Onder autonome ontwikkeling wordt verstaan: de ontwikkeling die het studiegebied zou doormaken waarbij geen juridische en beleidsmatige belangrijke randvoorwaarden meespelen en waarbij het gebied dus enkel gebonden is aan het normale sociaal-economisch gedrag van de mens.

Autonome ontwikkelingen in de toekomst zijn nauw afhankelijk van de juridische toestand van het gebied, zoals weergegeven in de bestemmingsplannen en van lopende planontwikkelingen.

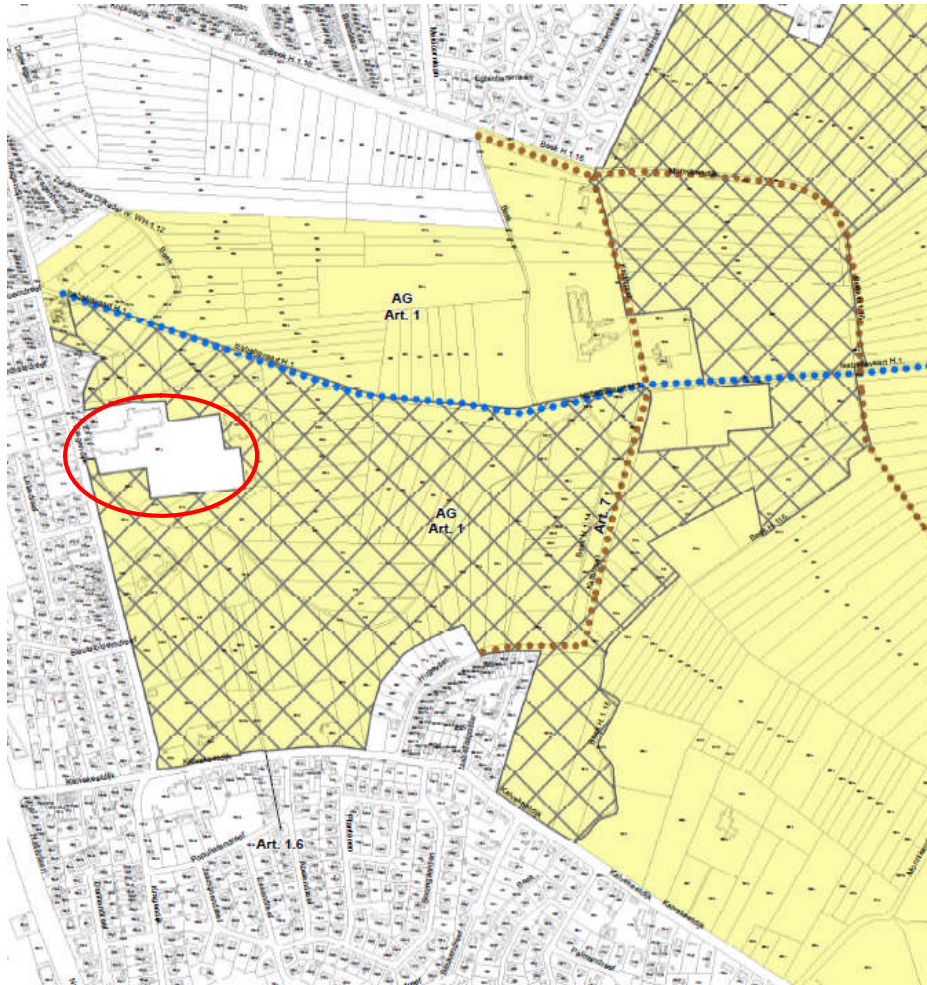
4.4.2 Gestuurde ontwikkeling

Bij de beschrijving van de plannen/projecten in de regio die mogelijk een cumulatieve invloed kunnen hebben op de ontwikkeling, wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen/projecten die in de onmiddellijke omgeving liggen en rechtstreeks invloed kunnen ondervinden of onder invloed staan en de andere die eveneens verder kunnen gelegen zijn en waar de invloed mogelijk cumulatief is op het vlak van mobiliteit.

In dit MER wordt nagegaan of het plan bepaalde mogelijke wenselijke ontwikkelingsscenario's niet hypothekeert of een knelpunt vormt.

Der Vlaamse Regering heeft op 14 april het GRUP "Landbouw-, natuur- en bosgebieden "Zwimpolders" voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek liep van 16 juni 2014 tot en met 14 augustus 2014. Vervolgens werd het GRUP principieel vastgesteld op 5 december 2014.

Het kadastraal perceel 909D in het zuidwesten van het plangebied is binnen dit GRUP gelegen binnen agrarisch gebied met als overdruk natuurverwevingsgebied (art. 1.6). Dit GRUP bevindt zich in de laatste rechte lijn naar goedkeuring (toestand december 2014) waardoor het onmogelijk is dit plan nog aan te passen. Perceel 909D is echter ook opgenomen binnen het planologisch attest van Verhelst Bouwmaterialen. Dit perceel kan via het GRUP "historisch gegroeid bedrijf Verhelst Bouwmaterialen" herbestemd worden waardoor er geen problemen te verwachten zijn voor de gewenste ontwikkelingen van het bedrijf. De ligging van het perceel 909D binnen het GRUP "Zwimpolders wordt bijgevoel niet meegenomen in de verdere analyse.



Figuur 4-1: aanduiding van het plangebied (rood) op het grafisch plan van het voorlopig vastgestelde GRUP "Zwinpolders"

5 Beschrijving van de bestaande toestand, milieueffecten en maatregelen

5.1 Bodem

5.1.1 Afbakening van het studiegebied

Het studiegebied voor de discipline bodem bestaat uit het onderzoeksgebied, met aandacht voor die zones waar grondwerken kunnen plaatsvinden of waar tijdens de exploitatie nog een invloed op de bodem te verwachten valt.

De geologische situatie wordt beschreven tot op een realistische aanname van de maximale diepte van een bouwput.

5.1.2 Juridische en beleidsmatige context

De juridische en beleidsmatige randvoorwaarden zijn vooral van belang voor het vervolgtraject, nl. bij de effectieve realisatie van het plan, maar worden hier volledigheidshalve vermeld.

Bij uitgravingen zoals bedoeld in het Vlarebo (hoofdstuk X) (funderingen, ondergrondse constructies, parking,...) dient er een technisch verslag en een bodembeheerrapport opgesteld te worden als de uitgegraven bodem afkomstig is van een verdachte grond of als de totale uitgraving op een niet-verdachte grond meer dan 250 m³ bedraagt. Dit dient om te bewijzen dat de grond voldoet aan de voorwaarden voor het beoogde gebruik. Het technisch verslag wordt opgesteld door een erkende bodemsaneringsdeskundige en het bodembeheerrapport wordt afgeleverd door een erkende bodembeheerorganisatie. Op basis van het technisch verslag en een vergelijking van de bodemkwaliteit met de verschillende normen van het Vlarebo wordt bepaald of de bodem mag hergebruikt worden binnen de 'kadastrale werkzone' en/of naar welke bodembestemmingstypes hij (buiten de kadastrale werkzone) al dan niet mag afgevoerd worden. Het bodembeheerrapport geeft de volledige transportketen weer van de bodem (oorsprong, transport, bestemming, vervoerder,...).

Indien binnen het plangebied bedrijfsactiviteiten zouden vergund worden die potentieel bodemverontreinigende activiteiten uitvoeren, dienen zij conform het Vlarebo te voldoen aan de periodieke onderzoeksplicht.

5.1.3 Methodologie

5.1.3.1 Methodiek beschrijving bestaande situatie

Voor het beschrijven van de referentiesituatie baseert de deskundige zich op basisinformatie die ter beschikking is of kan worden gesteld. Voor het onderzoek naar de bodemgesteldheid, bodemkwaliteit en de geologie in het studiegebied wordt in het MER gebruik gemaakt van o.a.:

- geologische kaart van België;
- bodemkaart van Vlaanderen voor de beschrijving van de bodemtypes;
- website van de Databank Ondergrond Vlaanderen (<http://dov.vlaanderen.be>) waar informatie omtrent boringen, sonderingen, peilputten, waardevolle bodems en/of grondwaterwinnings wordt geraadpleegd;
- eventuele beschikbare boringen, sonderingsverslagen;
- watertoetskaarten;
- reliëfkaarten;
- OVAM-databank met locatie van uitgevoerde bodemonderzoeken.

5.1.3.2 Methodiek effectvoorspelling en -beoordeling

Het identificeren, meten en voorspellen van milieueffecten op of via de bodem gebeurt voornamelijk via de bodemkenmerken en –hoedanigheden.

Aandacht binnen bodem zal uitgaan naar effecten van profielvernietiging en de aanleg van infrastructuur en bijkomende bebouwing op geologie en de link met het grondwater (op planniveau).

Het aanleggen van ondergrondse constructies kan een invloed hebben op het (diepere) bodemprofiel. De wijziging van het bodemgebruik als wijziging van het grondgebruik wordt in het MER beschreven en beoordeeld onder de discipline mens. De wijziging in de verharde-onverharde oppervlakte wordt in het MER beschreven en beoordeeld onder de discipline water.

De beschrijving van het grondverzet (berekening volumes van verschillende te vergraven, af te voeren en aan te voeren bodems; mate van het sluitend zijn van de grondbalans) is niet relevant op planniveau. Desktopstudie: de effecten worden beoordeeld op plan-MER niveau; er worden geen veldanalyses, detailinventarisaties en veldwerkzaamheden (op het vlak van bodemsoort/kwaliteit, e.d.) uitgevoerd.

Tabel 5-1 beoordelingscriteria en significantiekader discipline bodem

Effectgroep	Criterium	Methodologie	Basis beoordeling significantie
Profielvernietiging	Afsluiten of afsnijden van diepere profielen	Op basis van de geologische kaarten en opbouw in het gebied wordt de kwetsbaarheid ingeschat	Het afsnijden/doorsnijden van lagen is significant wanneer kwetsbare bodems zoals veenbodems, plaggenbodems (m), podzoldodems (f,g,h), duinen (zeer kwetsbaar) worden doorsneden (profielontwikkeling p=niet relevant; profielontwikkelingen overige=beperkt kwetsbaar) of wanneer grondwaterstromen hinder kunnen ondervinden (relevant bij afsluitende lagen op geringe diepte zoals klei).
Wijziging bodemkwaliteit	Gedrag en ruimtegebruik	Op basis van lokalisatie van mogelijks verontreinigde bodems, uitgaande van uitgevoerde bodemonderzoeken. Ligging huidige (potentieel) verontreinigde gronden toetsen aan ruimtelijke invulling velden.	Kwalitatieve bespreking. Aantal risicolocaties binnen het plangebied. Effecten zijn significant als verontreiniging ontstaat, verplaatst wordt of wordt gesaneerd. Of indien terreinen met bestaande verontreiniging een gewijzigde invulling krijgen.

De significantie wordt dan verder gespecificeerd a.h.v. de omvang van het effect. Aangezien het om een milieubeoordeling op planniveau gaat, zullen weinig of geen concrete cijfers beschikbaar zijn en gebeurt de effectbeoordeling op kwalitatieve wijze d.m.v. expert judgement, zoals aangegeven in de richtlijnenboeken bodem en water.

5.1.4 Bestaande toestand

5.1.4.1 Geologie

Er zijn geen boringen of sonderingen opgenomen in de databank van DOV in of in de nabije omgeving van het plangebied. In het oriënterend bodemonderzoek zijn wel een aantal ondiepe proefboringen opgenomen. Hieruit blijkt dat de eerste 1,5 m onder het maaiveld bedstaat uit leem- en zandig materiaal, waaronder zich een zandige laag bevindt.

Op basis van de bodemverkenner op www.dov.vlaanderen.be kan afgeleid worden dat het Quartair ter hoogte van het plangebied ca. 27 m dik is. Onder de quartaire lagen bevinden zich de tertiaire lagen.

Volgens de Tertiair geologische kaart wordt ter hoogte van het plangebied het Lid van Zomergem (grijsblauwe vaste klei, ongeveer 12 m dik) aangetroffen. Hieronder bevinden zich achtereenvolgens volgende lagen: Lid van Onderdale, Lid van Ussel, Lid van Oedelgem en Lid van Asse.

De tertiaire lagen hebben ter hoogte van het plangebied een totale dikte van ca. 30m.

5.1.4.2 Bodemgesteldheid en -karakteristieken

kaart 4: Bodemkaart

Het bedrijf is gelegen in de polderstreek, meer bepaald ter hoogte van “schorgronden” (= kleiige gronden van de schorren in de binnenpolders en van de opgevulde zwinen in de buitenpolders). Meer specifiek komt er volgens de bodemkaart ter hoogte van het plangebied een zware klei tot kleibodem voor, tussen 60 en 100 cm diepte, overgaand tot lichter materiaal (z.Bb2). Door de aanwezigheid van de gebouwen en de huidige bedrijfsactiviteiten kan verondersteld worden dat de bodem binnen het plangebied reeds onderhevig (geweest) is aan profielverstoring en verdichting.

Gezien de gronden binnen het plangebied niet in landbouwgebruik zijn, wordt het plangebied niet aangeduid als erosiegevoelig op de potentiële bodemerosiekaart 2014 (bron: geopunt). De landbouwpercelen in de omgeving worden aangeduid als gronden met een verwaarloosbare potentiële erosiegevoeligheid. Echter, de erosiegevoeligheidskaart opgemaakt in kader van de watertoets, toont aan dat het volledige oostelijke deel van het plangebied erosiegevoelig is. Dit valt te verklaren door de vroegere topactiviteiten (= activiteiten met betrekking tot een tijdelijke opslagplaats). die plaatsvonden in dit deel van het plangebied waardoor zich in deze zone stapelzones van gronden bevonden. Door het computermodel dat gebruikt wordt om de erosiegevoeligheid te voorspellen werd dit verkeerdelijk als sterk hellende gronden geïnterpreteerd, waardoor deze zone verkeerdelijk de aanduiding als erosiegevoelig kreeg.

5.1.4.3 Bodemkwaliteit

Volgens de digitale informatie van OVAM (toestand 03/12/2013) is er binnen het plangebied reeds 1 oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd (ID = 19418). Onderstaande werd in dit bodemonderzoek besloten:

De vastgestelde verontreiniging met arseen in het grondwater is van natuurlijke oorsprong, verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Na hertoetsing van de analyseresultaten van voorgaand bodemonderzoek zijn concentraties boven de richtwaarde vastgesteld voor zware metalen en PAK in het vaste deel van de bodem. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij te linken zijn met de ophogingslaag aangebracht voor 1995. Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er geen duidelijke aanwijzing is dat de verhoogde concentraties een ernstige bedreiging vormen voor mens of milieu. Bijgevolg is er geen beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk.

In het vaste deel van de bodem wordt een verontreiniging vastgesteld met minerale olie. Deze verontreiniging is te linken met de reeds verwijderde stookolietank (60.000 l) in 1981. de bovengrondse mazouttank van 2.500 l werd geplaatst in 2005, er zijn geen calamiteiten gekend thv deze tank en ook geen zintuigelijke waarnemingen tijdens het terreinbezoek thv deze tank. Om deze reden wordt de verontreiniging met minerale olie in het vaste deel van de bodem historisch genoemd. Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er geen duidelijke aanwijzing is dat de verhoogde concentratie een ernstige bedreiging vormt voor mens of milieu. Bijgevolg is er geen beschrijvend bodemonderzoek nodig.

In de nabije omgeving van het plangebied werden verder nog geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

De risico-activiteiten (met name de topactiviteiten) werden recentelijk stopgezet. De resterende activiteiten (hoofdzakelijk verkoop van bouwmaterialen) worden niet als risico-activiteit beschouwd.

5.1.4.4 Bodemgebruik

Het huidige bodemgebruik van het plangebied staat beschreven in §2.5.1 en wordt verder behandeld onder de discipline Mens.

5.1.5 Geplande toestand

5.1.5.1 Wijziging bodemprofiel en verdichting

Effecten op het bodemprofiel en de bodemstructuur zijn in het kader van dit RUP eventueel te verwachten door de realisatie van bijkomende bouwvolumes. In de huidige situatie zijn de gronden ter hoogte van de huidige bedrijfsactiviteiten zo goed als volledig verhard of bebouwd (ca. 88%).

Door uitvoering van het RUP is profielverstoring en verdichting binnen het plangebied mogelijk. Echter, binnen het plangebied heeft reeds profielverstoring en verdichting plaatsgevonden door de aanwezigheid van de bestaande gebouwen en de huidige bedrijfsactiviteiten. De mogelijke effecten zullen dus lokaal en beperkt van aard zijn en worden bijgevolg als verwaarloosbaar tot beperkt negatief ingeschat.

Het plan heeft tot doel een herstructurering van het bestaande bedrijf toe te laten. In principe zal er dus geen uitbreiding van het bestaande bedrijf gebeuren. In de toekomst kunnen ook enkel bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied plaatsvinden die gelijkaardig zijn aan de huidige activiteiten.

Rekening houdende met de toekomstige bestemming binnen het plangebied (met name zone voor historisch gegroeid bedrijf) en gezien er binnen het plangebied reeds profielverstoring en verdichting heeft plaatsgevonden, worden door uitvoering van het RUP geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht.

Uitvoering van de inrichtingsvariant leidt niet tot significant andere effecten inzake profielvernietiging en structuurwijziging van de bodem.

5.1.5.2 Wijziging bodemkwaliteit

Er wordt van uitgegaan dat voorafgaand aan eventuele graafwerken vanaf een grondverzet van 250m³, een milieuhygiënisch onderzoek plaatsvindt. In het bodembeherrapport staan indien nodig maatregelen vermeld om de bodem te beschermen (bijvoorbeeld voor het tijdelijk stapelen van verontreinigde gronden) en welke strikt dienen te worden nageleefd. Theoretisch dient er dan ook te worden verondersteld dat het grondverzet geen invloed uitoefent op de bodemkwaliteit elders. De geldende VLAREBO-wetgeving dient gerespecteerd te worden. Doch dit betreft eerder het projectniveau dan het planniveau.

Het plan geeft geen aanleiding tot (bijkomende) bestemmingen die andere activiteiten met risico op bodemverontreiniging dan de reeds aanwezige toelaten. In principe zijn er dan ook geen effecten te verwachten op de bodemkwaliteit door de geplande bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf dient zich namelijk te houden aan de VLAREBO wetgeving en VLAREM-normen.

5.1.5.3 Wijziging bodemgebruik

Zie discipline Mens.

5.1.6 Conclusies en milderende maatregelen

Er kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het GRUP extra verharding en bebouwing met zich kan meebrengen. Echter, de totale oppervlakte verharding / bebouwing zal na uitvoering van het GRUP in dezelfde grootte-orde liggen dan de huidige oppervlakte verharding / bebouwing. Gezien de huidige situatie op het terrein en de beperkte mogelijke beïnvloeding zal de uitvoering van het GRUP slechts verwaarloosbare tot beperkt negatieve effecten veroorzaken ten aanzien van de discipline bodem. Indien er vergraving zal plaatsvinden, zal deze zich beperken tot de voorkomende quartaire lagen. Grootschalige ondergrondse constructies worden immers niet voorzien.

De inrichtingsvariant wordt als gelijkwaardig aan het basisscenario beoordeeld wat betreft de discipline bodem.

Vanuit de discipline bodem worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het plan.

5.2 Water (grondwater en oppervlaktewater)

5.2.1 Afbakening van het studiegebied

Het studiegebied voor de discipline water bestaat uit minimaal het plangebied.

Bijkomend zal het studiegebied worden opengetrokken buiten de begrenzing en dit afhankelijk van afvoer van afvalwater en hemelwater, beïnvloeding van waterlopen, grondwaterlagen (zeer lokaal, wellicht enkel binnen het plangebied en mogelijks enkele tientallen meters aan de randen) en de relatie tot het deelbekken.

5.2.2 Juridische en beleidsmatige context

Binnen Vlaanderen worden in uitvoering van het Decreet Integraal Waterbeleid 11 rivierbekkens onderscheiden. Voor elk bekken werd een bekkenbeheerplan opgesteld, dat omvat: situatieanalyse, beschrijving van knelpunten en potenties, visievorming, acties en maatregelen, functiebestemming (overstromingszones, oeverzones, waterzuiveringszones). Vervolgens werden binnen elke bekken **deelbekkenbeheerplannen** opgemaakt voor de verschillende deelbekkens, waarin de acties en maatregelen uit het bekkenbeheerplan verder geconcretiseerd worden op deelbekkenniveau.

Eén van de belangrijkste elementen uit het **Decreet Integraal Waterbeleid** (18/07/2003) is het uitvoeren van een 'watertoets'. De watertoets houdt in dat voor elk plan, programma of vergunningsplichtig project dient te worden nagegaan of dit schadelijk effecten heeft op het watersysteem. Indien dit het geval is, dient te worden gezocht naar milderende of compenserende maatregelen. Eventueel kan op basis van een negatieve **watertoets** een plan, programma of project worden geweigerd. De relevante elementen voor de watertoets worden opgenomen in een aparte paragraaf in het MER.

Vlarem II bepaalt in art. 4.2.1.3. en art. 6.2.1.2. dat het verboden is het hemelwater te lozen in de openbare rioleringen wanneer het technisch mogelijk of noodzakelijk is dit niet verontreinigd hemelwater gescheiden van het afvalwater te lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Nieuwe rioleringsstelsels en uitbreidingen van bestaande stelsels moeten overeenkomstig deze bepalingen, indien technisch mogelijk, uitgevoerd worden als een (verbeterde) gescheiden riolering. Bestaande gemengde rioolstelsels kunnen niet altijd tot een (verbeterde) gescheiden rioolstelsel omgebouwd worden, tenzij tegen een zeer hoge kostprijs. Wel moet men altijd maximaal de verharde oppervlakte afkoppelen.

De **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** (van 5 juli 2013) inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater vormt een cruciaal kader voor het waterbeheer.

De verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zo veel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltererd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Het besluit is **van toepassing op**:

- het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m²;
- het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m²;
- het aanleggen van een afwatering voor de constructie of verhardingen vermeld onder bovenstaande punten, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde;

- verkavelingaanvragen zoals vermeld in art. 4.2.15, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarbij voorzien wordt in de aanleg van nieuwe wegenis.

Vrijstelling:

- delen van overdekte constructies waarbij het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert;
- delen van de verharding waarbij het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze naast of door de verharding op eigen terrein in de bodem infiltreert;
- delen van de verharding waarvan het hemelwater dat erop valt door contact met de verharding zo vervuild wordt dat het overeenkomstig artikel 1.1.2. van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne als afvalwater wordt beschouwd;
- delen van de verharding die tot het openbaar wegdomein behoren op het ogenblik van de aanvraag of de uitvoering van de handelingen.

De verordening stelt volgende zaken **verplicht** wat betreft hemelwaterput, infiltratievoorziening en vertraagde afvoer:

Hemelwaterput

- Bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen groter dan 100 m², andere dan eengezinswoningen, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht. Het volume van de hemelwaterput bedraagt minimaal 50 liter per m² horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij gemotiveerd aangetoond kan worden dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn.

Infiltratievoorziening

- Vanaf daken van minstens 250 m², is een infiltratievoorziening (+ hemelwaterput) nodig. In principe dient het niet herbruikt water te worden geïnfiltreerd als de terreincondities dit toelaten.
- De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 4 m² per 100 m² afwaterende oppervlakte. Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 25 l per m² afwaterende oppervlakte.

Vertraagde afvoer

- Indien het hemelwater van de verharde oppervlakte niet wordt geïnfiltreerd, dient volgens de geldende beleidsvisies het hemelwater van de verharde oppervlakte gebufferd te worden in combinatie met vertraagde afvoer.
- Indien het goed gelegen is in een beschermingszone type I of II van een drinkwaterwingebied, bedraagt het buffervolume van de buffervoorziening minimaal 25 l per m² afwaterende oppervlakte. Als de afwaterende oppervlakte groter is dan 2.500 m², wordt de buffervoorziening uitgerust met een vertraagde afvoer met een maximaal ledigingsdebiet van 20 l per seconde en per aangesloten hectare.

5.2.3 Methodologie

5.2.3.1 Methodiek beschrijving bestaande situatie

Voor het beschrijven van de referentiesituatie in het MER, baseert de deskundige zich op basisinformatie die ter beschikking is of kan worden gesteld (desktop informatie; de effecten worden beoordeeld op plan-MER niveau; er worden geen veldanalyses, detailinventarisaties en veldwerkzaamheden (op het vlak van grond/oppervlaktewaterstanden, -stroming, -kwaliteit, e.d.) uitgevoerd.). Voor het onderzoek naar de grond- en oppervlaktewaterkwantiteit en -huishouding in het studiegebied wordt in het MER gebruik gemaakt van o.a.:

- GIS-kaarten i.v.m. grondwaterkwetsbaarheid en grondwaterstromingsgevoeligheid.
- Geologie in relatie tot grondwaterhuishouding, meer bepaald grondwaterstanden en mogelijk aanwezige watervoerende of afsluitende lagen: o.a. geologisch kaartmateriaal en sonderingen op Databank Ondergrond Vlaanderen (dov);
- Watertoetskaarten – met name watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden;
- Deelbekkenbeheerplan;
- eventuele beschikbare boringen, sonderingsverslagen;
- informatie over grondwaterstanden (o.b.v. drainagestande bodemkaart, eventuele beschikbare bodemonderzoeken, sonderingsverslagen,...)
- Infiltratiemogelijkheden: De infiltratiemogelijkheden van het hemelwater naar het grondwater toe worden beschreven, op basis enerzijds het optekenen van verharde zones waar infiltratie in principe wordt tegengehouden en anderzijds het in kaart brengen van de onverharde zones waar infiltratie wel mogelijk is: topografische kaart en orthofotoplan;
- Waterzuiveringsbeleid en infrastructuur: zoneringsplan, informatie bij VMM en bij Aquafin.

5.2.3.2 Methodiek effectvoorspelling en –beoordeling

Het gewijzigde bodemgebruik, de gewijzigde infiltratie van hemelwater t.g.v. verharding e.d. beïnvloeden tijdens de exploitatiefase de grond- en oppervlaktewaterhuishouding. Op beschrijvende manier wordt de geplande situatie beoordeeld.

Binnen dit kader wordt er van uitgegaan dat er binnen het plangebied rekening gehouden wordt met de geldende regelgeving omtrent buffering en infiltratievoorzieningen.

Ook kan een wijziging van de grondwaterstroming optreden t.g.v. de aanwezigheid van ondergrondse constructies.

Effecten op oppervlaktewater zijn voornamelijk een gevolg van permanente wijzigingen in waterhuishouding (waterkwantiteit) t.g.v. wijzigingen in afvalwater en hemelwaterafvoer (door de aanwezigheid van gebouwen/infrastructuur) en door de inname van ruimte voor water (verhardingen in overstromingsgebieden).

De watertoetsaspecten zullen worden beoordeeld (grondwaterstroming, infiltratie, overstroom). Het MER levert de informatie op planniveau aan die het mogelijk maakt voor de overheid om de watertoets voor het plan uit te voeren.

Het bijkomend geproduceerde afvalwater wordt onder de loep genomen. Het plan kan een invloed hebben op oppervlaktewater en/of de capaciteit van het rioleringsnet en/of de eventueel ontvangende waterzuiveringsinstallatie.

Tabel 5-2 beoordelingscriteria en significantiekader discipline water

Effecten	Criterium	Methodiek	Significantie
Wijziging grondwaterkwantiteit en huishouding	Wijziging in infiltratie: Verwachte significante daling / stijging van grondwaterstand	Vergelijking met bestaande verharde oppervlakten en zones met mogelijkheid tot infiltratie.	Kwalitatieve beschrijving o.b.v. mogelijk te verwachten wijziging infiltratiemogelijkheden en verharde oppervlakte (grootteorde-op planniveau liggen de oppervlaktes immers nog niet vast) en aftoetsing voldoende ruimte voor voorzieningen m.b.t. infiltratie&hemelwateropvang. Het effect is significant indien de infiltratie zodanig wijzigt dat er geen oplossingen binnen het terrein mogelijk zijn of dat de bodemvochttoestand zodanig beïnvloed wordt, waardoor ingrijpende effecten op bodemstructuur en flora ontstaan.
	Invloed op grondwaterstroming Verstoren ondergrondse grondwaterstroming	Geologische gelaagdheid, diepte bouwputten en diepte grondwater o.b.v. beschikbare desktopinformatie	Een significant effect treedt op wanneer grondwaterstromen worden afgesneden of opstuwing/verlaging een relevante invloed uitoefenen op gebouwen of vegetatie/fauna.
Wijziging oppervlaktewaterkwantiteit en -huishouding	Wijziging aanvoer waterloop ten gevolge van run-off Wijziging overstromingsregime	Op basis van gewijzigde situatie run-off ten gevolge van gewijzigde infiltratiemogelijkheden (verharde oppervlakten en infiltratiekenmerken bodem); Kwalitatieve beschrijving via kwetsbaarheden die worden afgeleid van de desktopinformatie. Een worst-case kwantitatieve benadering rond verharding kan een indicatie geven rond benodigde ruimte (meer details worden bij aftoetsing van de verordening op vergunningenniveau verder uitgewerkt) Wijziging inname van ruimte voor overstromingswater. Voorstellen op hoofdlijnen voor compensatie in milderende maatregelen (niet kwantitatief: meer	Effecten zijn significant wanneer t.g.v. de wijziging van de waterkwantiteit overstromingsgevoeligheid wijzigt dus in relatie met de capaciteit van de waterlopen en de bestaande risicowaterlopen voor overstrooming. Effecten zijn significant afhankelijk van de waterloop waarin zal worden geloosd – in relatie tot de overstromingsgevoeligheid. Zeer kwetsbaar = lozen zonder de nodige maatregelen op een waterloop die effectief overstromingsgevoelig is Matig kwetsbaar = lozen zonder de nodige maatregelen op een waterloop die potentieel overstromingsgevoelig is Beperkt kwetsbaar = lozen zonder de nodige maatregelen op een waterloop die niet-overstromingsgevoelig is Effect is significant wanneer bergingsruimte wordt ingenomen zonder oplossing

Effecten	Criterium	Methodiek	Significantie
		details worden bij aftoetsing van de verordening op vergunningenniveau verder uitgewerkt)	
Wijziging in capaciteit rioleringsnet en waterzuiveringsinfrastructuur	Effect t.g.v. verhoogde afvoer van afvalwater	Check o.b.v. zoneringsgegevens VMM of Aquafin nv of de waterzuiveringsinfrastructuur is voorzien op de gewenste ontwikkeling.	Een significant effect treedt op wanneer de capaciteit van rioleringen/RWZI overschreden wordt.

De significantie wordt dan verder gespecificeerd a.d.h.v. de omvang van het effect. Uiteindelijke beoordeling gebeurt op basis van expert judgement.

5.2.4 Bestaande toestand

5.2.4.1 Grondwater

Het risico van verontreiniging van grondwater hangt af van talrijke factoren, die samen de **kwetsbaarheid van de ondergrond** bepalen. Het grondwater binnen het plan- en studiegebied wordt aanschouwd als zeer kwetsbaar (Ca1/v).

Onder de discipline water is het bodemgebruik van belang i.f.v. de verhardingsgraad. Het bodemgebruik wordt hiervoor ingedeeld in **verharde en niet-verharde** bodemgebruiken. Het plangebied is momenteel voor ca. 88% verhard.

Binnen het plangebied zijn geen **grondwatervergunningen** gelegen. Ca. 240 m ten westen van het plangebied bevindt zich een grondwatervergunning ter hoogte van de Natienlaan 159. De vergunde diepte is 40 m, het vergund dag- en jaardebiet bedraagt respectievelijk 20 m³ en 6000 m³. Deze vergunning loopt nog tot 28/11/2017. Een tweede grondwatervergunning bevindt zich op ca. 640 m ten (noord)oosten van het plangebied. De vergunde diepte van deze grondwaterwinning bedraagt 7m, het vergund dag- en jaardebiet bedraagt respectievelijk 75 m³ 1350 m³. Deze vergunning loopt nog tot 05/07/2017.

Er bevindt zich geen beschermingszone voor **grondwaterwinnings** in de ruime omgeving van het plangebied.

De **grondwaterstromingsgevoeligheid** is de gevoeligheid van ondiepe grondwaters voor wijzigingen in stroming en peilen. Hoe fijner het bodemmateriaal, des te minder doorlatend en daardoor grondwaterstromingsgevoeliger. Volgens de watertoetskaart-grondwaterstromingsgevoeligheid is het plangebied en de directe omgeving ervan gelegen in gronden die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming (type 3).

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de **grondwaterstand** ter hoogte van het plangebied zich op ca. 0,6 tot 2 m onder het maaiveld bevindt.

Volgens de watertoetskaart infiltratiegevoelige gebieden **wordt plangebied aangeduid als niet-infiltratiegevoelig**

5.2.4.2 Oppervlaktewater

Hydrografie

Het plangebied is gelegen binnen het bekken van de Brugse polders, meer bepaald binnen het deelbekken van de Zwinstreek. Er zijn geen specifieke acties opgenomen ter hoogte van het plangebied.

In het westen van het plangebied loopt een niet-geklasseerde waterloop. Volgens de gegevens van Giswest stroomt het noordelijk deel van de niet-geklasseerde waterloop ter hoogte van het

plangebied richting noorden en het zuidelijk deel richting zuiden. Beide delen monden echter na korte afstand uit in de Isabellavaart.

Deze waterloop stroomt op de zuidwestelijke grens van het plangebied in een open bedding. Ter hoogte van de huidige bedrijfsgebouwen is deze waterloop ingebuisd.

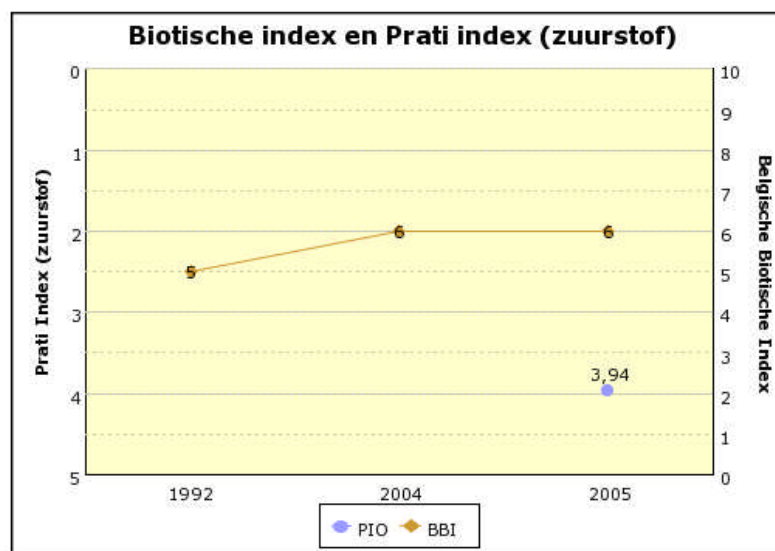
Oppervlaktewaterkwaliteit

Jaarlijks worden door de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) metingen uitgevoerd ter bepaling van de kwaliteit van de waterlopen in het Vlaamse Gewest.

Op de Isabellavaart, ten oosten van het plangebied, is een meetpunt beschikbaar. Uit de resultaten van de **Prati-index**⁵ blijkt dat de chemische waterkwaliteit van de Isabellavaart in 2005 matig verontreinigd was (Prati-index 3,94). De **Belgische Biotische Index**⁶ wijst op een matige waterkwaliteit (BBI 5 à 6).

Nummer : 6020
Omschrijving : Westkapelle, Kalfstraat, Grote Keuvelhoeve
Gemeente1 : Knokke-Heist
Waterloop : ISABELLAVAART - KLEINE GEULE
VHA Waterlichaam Via Segment Naam : VL05_17 - ISABELLAVAART
VHA Bekken Punt Omschrijving MOW : Brugse Polders

X/Y : 76330/225090 **VHA-Saliniteit** : Onbekend **Type Omschrijving** : Stromend **VHA Kwaliteit Omschrijving** : Basiskwaliteit **VHA Categorie Omschrijving** : Onbevaarbaar cat. 1



Figuur 5-1: BBI en Prati-index van de Babillebeek in de omgeving van het plangebied (bron: VMM)

In de huidige milieuvergunning is opgenomen dat de opslag van afvalstoffen die waterverontreiniging kunnen veroorzaken verboden is. De (top)activiteiten die een risico op verontreiniging vormden op het moment van de verlening van de milieuvergunning werden

⁵ De basis-Prati-index wordt bepaald op basis van het percentage zuurstofverzadiging, het chemisch zuurstofverbruik en de ammoniumstikstof. Hoe lager de index hoe beter de chemische waterkwaliteit van het oppervlaktewaterlichaam. Een score tussen 0 en 2 wijst op zuiver water, een score boven 8 is zwaar tot zeer zwaar verontreinigd.

⁶ De Belgische Biotische Index geeft een beeld van de biologische oppervlaktewaterkwaliteit, vnl. gebaseerd op basis van het aantal voorkomende macro-invertebraten. Hoe hoger de index hoe beter de biologische kwaliteit. Een score van 9 tot 10 wijst op een zeer goede kwaliteit, een score beneden 2 wijst op een zeer slechte kwaliteit, waarbij nauwelijks macro-invertebraten aanwezig zijn.

stopgezet. Er kan dus verondersteld worden dat er momenteel geen activiteiten (meer) plaatsvinden binnen het plangebied die een risico vormen op oppervlaktewaterverontreiniging.

Overstromingsregime

Volgens de watertoetskaart (versie 2014) is het plangebied niet binnen mogelijks en/of effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen. Net ten zuiden en ten noorden van het plangebied is wel een (ruime) zone aangeduid als effectief overstromingsgevoelig.

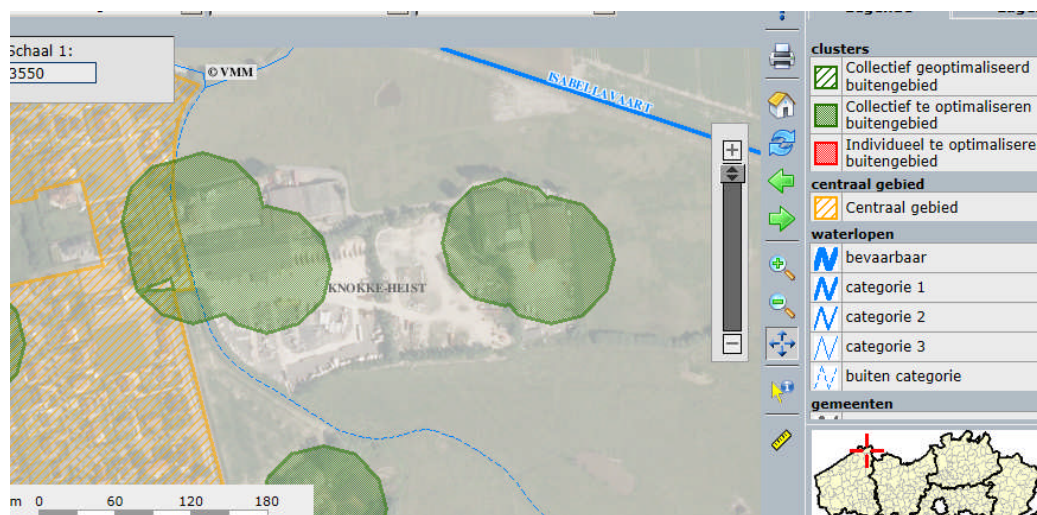
Het is onduidelijk hoe de afstroom van hemelwater ter hoogte van de verharde / bebouwde delen binnen het plangebied momenteel verloopt. Dit omwille van het feit dat het een historisch gegroeid bedrijf betreft (omvorming van vroegere steenbakkerij tot huidige bedrijfsactiviteiten).

Afvalwaterzuivering

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM) is het bedrijf grotendeels gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Langs de Kragendijk is een riolering aanwezig. De meest oostelijke en zuidelijke zones binnen het plangebied worden niet aangeduid op het zoneringsplan.

Het lozen van huishoudelijk afvalwater gebeurt momenteel in de openbare riolering met een debiet van maximaal 0,22 m³/u, 1,8 m³/dag en 400 m³/jaar. Dit afvalwater is afkomstig van de sanitaire installatie ten behoeve van het personeel.

Het bedrijf produceert geen ander afvalwater dan het sanitaire afvalwater hierboven besproken.



Figuur 5-2 Zoneringsplan ter hoogte van het plangebied (bron: VMM)

5.2.5 Geplande toestand

5.2.5.1 Wijziging aspecten grondwater

Zoals reeds aangegeven is het plangebied in de huidige situatie grotendeels verhard (ca. 88% van de site). Door uitvoering van het RUP is extra verharding mogelijk binnen het plangebied. Echter uit het planologisch attest blijkt dat het aandeel verharde bodems na uitvoering van het plan quasi even groot zal zijn (met name 87,5% van de site). Met betrekking tot de mogelijke bouwwerken in het volledige plangebied gelden (ongeacht de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP) hieromtrent de vigerende stedenbouwkundige verordeningen:

- het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten,

infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 januari 2014;

Mogelijke bijkomende verhardingen dienen maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende verhardingen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein. Aangezien er kan vanuit gegaan worden dat er voldaan wordt aan de geldende wetgeving en de opgelegde voorwaarden inzake infiltratie van de verharde / bebouwde oppervlakten, kan aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn op de grondwaterkwantiteit door uitvoering van het plan. Mogelijke effecten kunnen zelfs positief zijn indien er momenteel geen opvang plaatsvindt van afstromend hemelwater ter hoogte van bebouwde / verharde oppervlakten binnen het plangebied. In de toekomst zal ongeveer eenzelfde oppervlakte bebouwd / verhard zijn, waarbij wel opvang van regenwater zal gebeuren volgens de geldende regelgeving. Er wordt wel opgemerkt dat, gezien het gebied als niet-infiltratiegevoelig wordt aangeduid, de aanleg van infiltratiebekkens weinig zinvol is. Uitvoeren van een infiltratieproef kan uitsluitend geven over de effectieve infiltratiegevoeligheid van het gebied. Mogelijks zal er moeten gewerkt worden met een bufferbekken en vertraagde afvoer.

Door een mogelijke toekomstige aanwezigheid van ondergrondse constructies kan er een wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Echter, door het bedrijf worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien, deze passen ook niet binnen de bedrijfsactiviteiten. De enige ondergrondse constructies die voorzien worden zijn in kader van waterafvoer en -berging, nutsleidingen en fundering van de gebouwen.

Door bemaling die tijdens de toegelaten werken kan plaatsvinden, kan er een tijdelijke wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Dit effect is echter slechts plaatselijk en beperkt. Wel dient er op gelet te worden dat mogelijke (rest)verontreinigingen in of in de nabije omgeving van het plangebied niet aangezogen worden.

Uitvoering van het inrichtingsalternatief zorgt niet voor andere of bijkomende effecten ten aanzien van het basisscenario. Er wordt immers vanuit gegaan dat het aandeel verharde / bebouwde oppervlakte even groot zal zijn in zowel het basisscenario als het inrichtingsalternatief.

5.2.5.2 Wijziging aspecten oppervlaktewater

Het plangebied is niet gelegen binnen mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied, maar ten zuiden en ten noorden is aansluitend aan het plangebied effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen.

Door uitvoering van het plan is verharding mogelijk. Echter bij uitvoering volgens het planologisch attest zal de totale verharding na uitvoering van het plan ongeveer gelijk zijn aan de huidige verharding (respectievelijk ca. 87,5% en 88%).

Het RUP dient steeds te beantwoorden aan het nieuwe hemelwaterbesluit, in voege sinds 1 januari 2014, houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Verder zal moeten voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6°a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren', dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Er moet in eerste instantie voorzien worden in maximaal hergebruik en vervolgens in maximale infiltratie. Het is belangrijk om het water zoveel mogelijk ter plaatse te houden, om wateroverlast stroomafwaarts te vermijden. Dit betekent dat hemelwater dat op nieuwe verharde oppervlakte valt in eerste instantie zo veel mogelijk moet

hergebruikt worden. In tweede instantie moet het resterende gedeelte geïnfiltreerd of gebufferd worden zodat slechts in laatste instantie een beperkt debiet kan verstraagd afgevoerd worden.

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient het buffervolume van een infiltratievoorziening in verhouding te staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimaal 300 liter per begonnen 20 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. De oppervlakte van de infiltratievoorziening dient minimaal 2 vierkante meter per begonnen 100 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. Van deze afmetingen kan slechts afgeweken worden indien de aanvrager aantoont dat de door hem voorgestelde oplossing een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.

De opvang en afvoer van hemelwater afkomstig van de verharding/bebouwing dient in overeenstemming met de verordening opgevangen te worden op het terrein zelf.

Als aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan dan is er geen schadelijk effect te verwachten op het oppervlaktewatersysteem.

Door uitvoering van het plan zal er geen verlies aan waterbergend vermogen optreden ten gevolge van terreinname langs waterlopen die plaatselijk buiten hun oevers treden. De waterloop die aanwezig is binnen het plangebied stroomt ter hoogte van het plangebied zowel in noordelijke als in zuidelijke richting. Dit betekent dat de waterloop niet verantwoordelijk is voor de afvoer van grote debieten naar een grotere waterloop. Overstromingen vanuit de waterloop zijn dan ook niet te verwachten. Op de grens van het plangebied, in aansluiting met de waterloop is momenteel een beplante berm aanwezig. In samenspraak met de waterloopbeheerder kan deze berm behouden worden. Er kan dus gesteld worden dat er door uitvoering van het plan volgens het planologisch attest geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn.

Uitvoering van het plan heeft evenmin invloed op de structuurkwaliteit van de voorkomende waterloop. Er wordt wel opgemerkt dat er moet rekening gehouden worden met de geldende regelgeving. Ondermeer rond afstandsregels en erfdienstbaarheden zijn deze van belang. Afstandsregels zijn opgesteld hoofdzakelijk in functie van onderhouds- en ruimsingswerkzaamheden en om de waterkwaliteit te beschermen. Langs beide zijden van de waterloop dient vanaf de kruin een zone van 5 meter landinwaarts vrijgehouden te worden (geen hindernissen, toegang verlenen, geen bemesting, afsluitingen langs de waterloop op een welbepaalde afstand vanaf de kruin en niet te hoog,...). In samenspraak met de waterloopbeheerder is echter beslist dat de beplante talud in aansluiting met de waterloop in open bedding kan behouden blijven. Verder dient de staat van de ingekokerde beek onderzocht te worden. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek zal beslist worden of deze dienen vernieuwd te worden.

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten opzichte van de waterkwaliteit van de waterloop in de omgeving van het plangebied, gezien er geen afvalwater wordt geloosd (zie verder).

Uitvoering van het plan volgens de inrichtingsvariant heeft als gevolg dat de voorkomende waterloop terug wordt opgelegd. Dit betekent dat de structuurkwaliteit van de waterloop hier kan verhoogd worden ten opzichte van het basisscenario waarbij de waterloop ingekokerd blijft (zoals momenteel ook het geval is) onder de nieuwe gebouwen. Echter, gezien de waterloop na openlegging omgeven zal zijn door bebouwing en verharde oppervlaktes, kan aangenomen worden dat de structuurkwaliteit ter hoogte van het plangebied ook bij uitvoering van de inrichtingsvariant eerder zwak zal blijven. De effecten ten aanzien van de structuurkwaliteit van de waterloop bij de inrichtingsvariant zullen daarom slechts beperkt positiever zijn in vergelijking met het basisscenario. Wat betreft de overige effectgroepen binnen de discipline oppervlaktewater worden geen significante verschillen verwacht bij uitvoering van de inrichtingsvariant en het basisscenario.

5.2.5.3 Wijziging aspecten afvalwater

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het collectief te optimaliseren buitengebied. Langs de Kragendijk is openbare riolering aanwezig. Bij het oprichten van nieuwe bebouwing binnen het

plangebied kan bijgevolg verondersteld worden dat het sanitaire afvalwater zal kunnen aansluiten op de openbare riolering, waardoor er geen significante effecten op de waterkwaliteit van de ontvangende waterloop wordt verwacht.

5.2.6 Conclusies en milderende maatregelen

Er kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het GRUP verharding en bebouwing met zich kan meebrengen. Echter, gezien de huidige situatie op het terrein zal de uitvoering van het GRUP geen significante effecten veroorzaken ten aanzien van de discipline water. In de huidige situatie is het plangebied reeds grotendeels verhard. Naast de principes van de stedenbouwkundige voorschriften in het GRUP dienen de bepalingen de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' en de gemaakte afspraken met de bevoegde overheden gerespecteerd te worden.

Langs de Kragendijk is riolering aanwezig, het plangebied zelf wordt aangeduid als collectief te optimaliseren. Er kan bijgevolg verondersteld worden dat het huishoudelijk afvalwater zal kunnen aansluiten op de riolering. Er wordt verder geen bedrijfsafvalwater geloosd.

Inzake de structuurkwaliteit van de voorkomende waterloop worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht indien de staat van de ingekokerde beek onderzocht wordt en de inbuizing hernieuwd wordt indien dit noodzakelijk blijkt.

Uitvoering van het plan volgens de inrichtingsvariant heeft als gevolg dat de structuurkwaliteit van de waterloop hier kan verhoogd worden ten opzichte van het basisscenario. Echter, gezien de waterloop na openlegging omgeven zal zijn door bebouwing en verharde oppervlaktes, kan aangenomen worden dat de structuurkwaliteit ter hoogte van het plangebied ook bij uitvoering van de inrichtingsvariant eerder zwak zal blijven. De effecten zullen daarom slechts beperkt positiever zijn in vergelijking met het basisscenario. Wat betreft de overige effectgroepen binnen de discipline water worden geen significante verschillen verwacht bij uitvoering van de inrichtingsvariant en het basisscenario.

Vanuit de discipline water worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het GRUP.

5.3 *Fauna en flora*

5.3.1 *Afbakening van het studiegebied*

Het studiegebied voor de discipline fauna en flora valt samen met het algemeen studiegebied: het plangebied zelf en een zone van ca. 200 m daarrond. Een verruiming van het studiegebied is mogelijk in functie van mogelijke ecologische relaties of barrières van het plangebied met andere gebieden, rustverstoring (valt binnen de 200m), wijzigingen in oppervlaktewaterkwaliteit en –kwantiteit).

5.3.2 *Juridische en beleidsmatige context*

De algemene principes zoals de **zorgplicht** (natuurbehoudsdecreet art.14) zijn van belang, evenals de principes m.b.t. de bescherming van habitats en kleine landschapselementen (o.a. bescherming van historisch permanent grasland en van moerassen). Tevens is het soortendecreet van toepassing, de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten dient onderzocht te worden.

Verder moet er indien relevant rekening gehouden worden met de aanwezigheid van **speciale beschermingszones** (habitat- of vogelrichtlijngebieden), **VEN-gebieden** en/of natuur- of bosreservaten (niet relevant binnen dit plan-MER).

Sinds 1 september 2009 is het Besluit van de Vlaamse Regering m.b.t. soortenbescherming en soortenbeheer (het **Soortenbesluit**) van kracht. Het is een allesomvattend besluit geworden dat de bescherming van zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën, ongewervelde dieren, planten, korstmossen en zwammen regelt.

Het besluit inzake **wijziging van vegetaties en kleine landschapselementen** verwijst naar art. 9 van het Natuurbehoudsdecreet. Er wordt een onderverdeling gemaakt in een meldingsplicht, vergunningsplicht en verbod voor het wijzigen van vegetaties en kleine landschapselementen. De verbodsbepalingen slaan hier op het wijzigen van types van kleine landschapselementen die niet onmiddellijk worden aangetroffen of dus relevant zijn voor dit plangebied.

5.3.3 *Methodologie*

5.3.3.1 *Methodiek beschrijving bestaande situatie*

Voor de beschrijving van de huidige situatie zal beroep gedaan worden op bestaande gegevens (oa. BWK, versie 2014). Bestaande inventarisatiegegevens worden gebruikt voor zover deze vrij / publiek ter beschikking zijn.

De bestaande toestand op het vlak van rustverstoring, het voorkomen van barrières tussen natuurelementen wordt besproken. Er worden, waar relevant, interdisciplinaire links gelegd tussen de beschrijving van de hydrologie, hydrografie, bodem, geluid en landschap. Verder zal ook nagegaan worden in hoeverre de te herbestemmen zones actueel of potentieel een functie (kunnen) vervullen in het ecologisch netwerk (verbindingsgebied).

5.3.3.2 *Methodiek effectvoorspelling en –beoordeling*

Enkele **aandachtspunten** binnen deze discipline zijn:

- directe aantasting van waardevolle biotopen of soorten door terreinname (vb. ontbossing);
- verstoring van nabije waardevolle biotopen of soorten door geluid,... (afhankelijk van de graad van verstoring en de gevoeligheid van de betreffende biotopen of soorten);
- optreden van barrière-effecten en (bijkomende) versnippering van biotopen.

- In de effectenanalyse zal hoofdzakelijk met het aspect gevoeligheid van populaties en ecotopen gewerkt worden. Door deze gevoeligheden met de biologische waardering van het studiegebied te combineren, kan de kwetsbaarheid van het gebied worden nagegaan.
- Bij de afweging van de effecten worden vijf criteria gebruikt:
 - o 1. Biologische basiskwaliteit
 - o 2. Biologische representativiteit
 - o 3. Biologische potenties
 - o 4. Biologische infrastructuur
 - o 5. Biologische ruimtebeslag

Tabel 5-3 beoordelingscriteria en significantiekader discipline fauna en flora

Effecten	Criterium	Methodiek	Significantie*
Rechtstreeks effect			
Biotoopverlies/-winst	Grootteorde aan oppervlakte waardevol gebied (voor fauna en/of flora) dat zal verdwijnen of gecreëerd worden Verlies/winst vegetatie door inname	GIS-analyse, oppervlakte waardevolle biotooptypes die mogelijk rechtstreeks dreigen aangetast te worden tengevolge van de invulling van het plan of die hierdoor worden beschermd. Op planniveau is het hoofdzakelijk relevant om kwetsbaarheden inzake biotoopwijziging op te merken en hierover indien mogelijk RUP-verfijningen voor op te stellen.	Effecten kunnen significant zijn wanneer waardevolle biotopen verloren gaan of gecreëerd worden. Volgens BWK: <ul style="list-style-type: none"> • biologisch zeer waardevol, biologische waardevol, complex van waardevolle en zeer waardevolle elementen = zeer kwetsbaar • Complex van minder waardevolle en waardevolle elementen, complex van minder waardevolle en zeer waardevolle elementen, complex van minder waardevolle en waardevolle tot zeer waardevolle elementen = matig kwetsbaar • biologisch minder waardevol = weinig kwetsbaar De significantie wordt dan verder gespecificeerd a.d.h.v. de potentiële omvang van het effect in relatie tot de omgeving, de context en de plaats. Uiteindelijke beoordeling gebeurt op basis van expert judgement.
Versnippering/ ontsnippering en barrière-effecten	Lokalisatie zones die gevoelig zijn voor versnippering en barrière-effecten.	Bespreking o.b.v kwetsbaarheidsbenadering en expert judgement merdeskundige.	Effecten kunnen significant zijn wanneer de versnippering/ ontsnippering de verspreiding van soorten beïnvloedt.
Verstoringseffect			
Rustverstoring	Kwetsbare soorten / Oppervlakte kwetsbaar gebied die beïnvloed kunnen worden door rustverstoring	Globale inschatting (eerder een kwalitatieve kwetsbaarheidsbenadering)	Kwalitatieve bespreking, effecten kunnen significant zijn wanneer de rustverstoring ervoor zorgt dat de populatie achteruitgaat.
Vernatting/ verdroging	Lokalisatie zones gevoelig voor vernatting/ verdroging die beïnvloed kunnen	Bespreking o.b.v. grondwaterstanden, gevoeligheden, veranderde infiltratie en expert-judgement	Effecten kunnen significant zijn wanneer vernatting/verdroging leidt tot aantasting van de vegetatie en/of de populatie van bepaalde diersoorten beïnvloedt.

Effecten	Criterium	Methodiek	Significantie*
	worden		
Impact op de aanwezige fauna	Impact inkrimping/uitbreiding migratie-, foerageer- en broedgebieden	Kwalitatieve bespreking	Kwalitatieve bespreking o.b.v. expert judgement

*De significantie wordt dan verder gespecificeerd a.d.h.v. de omvang van het effect. Uiteindelijke beoordeling gebeurt op basis van expert judgement. De effectbeoordeling zal op semi-kwalitatieve wijze gebeuren d.m.v. expert judgement. Het richtlijnenboek fauna en flora bevat geen eenduidige significantiekaders. Tevens gebeurt de beoordeling vanuit een kwetsbaarheidsbenadering op planniveau die als voeding naar randvoorwaarden in het RUP kan dienen.

5.3.4 Bestaande toestand

5.3.4.1 Algemene beschrijving van het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen op de overgang van het stedelijk gebied naar de open ruimte. De volledige zone ten westen van het plangebied (van de kern van Knokke tot Westkapelle) is bebouwd. Ten oosten van de Kragendijk bevindt zich een open landbouwgebied dat doorsneden wordt door de Isabellavaart. Het plangebied is gelegen in dit open landbouwgebied, maar in aansluiting met het bebouwd gebied ten westen van Kragendijk.

De directe omgeving ten noorden, ten oosten en ten zuiden van het plangebied bestaat uit (zeer) waardevolle graslanden. In de ruime omgeving zijn de meest waardevolle percelen terug te vinden ter hoogte van de golf, op ca. 1km ten noorden van het plangebied.

Het plangebied vormt, gezien de ligging in aansluiting met de bebouwde zone ten westen van het plangebied, nauwelijks barrière in het landschap voor migrerende fauna en flora. Het plangebied kent momenteel een beperkte rustverstoring, afkomstig van zowel het verkeer op de Kragendijk maar ook van de huidige bedrijfsactiviteiten zelf. Hierdoor, en gezien de beperkte biologische waarden binnen het plangebied, zullen enkel de soorten die weinig eisen stellen aan hun leefgebied voorkomen in de directe omgeving van het plangebied.

De biologische waarden van het plangebied en de (ruime) omgeving zijn bijgevolg eerder beperkt.

5.3.4.2 Biologische waarderingskaart

Het plangebied zelf wordt volledig als biologisch minder waardevol aangeduid. De graslanden in de nabije omgeving worden aangeduid als weilandcomplexen met veel sloten en/of microreliëf (hpr). Op de weilanden in aansluiting met de Isabellavaart is in het noorden meestal een rietkraag aanwezig. Verder is ter hoogte van sommige weilanden een (veedrink)poel aanwezig. De weilanden worden op de BWK (versie 2014) aangeduid als complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen.

5.3.4.3 Speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabije omgeving van VEN-gebied en/of Natura 2000-gebied.

Op ca. 1,8 km ten noordoosten van het plangebied is het VEN-gebied "De Zwinstreek" gelegen. Eveneens ten noorden van het plangebied, op ca. 1,1 km, is het Habitatrichtlijngebied "Duingebied incl. Ijzermouning en Zwin" gelegen. Ten oosten, op ca. 1,7 km, is het Vogelrichtlijngebied "Het Zwin" gelegen.

5.3.4.4 Natuurreservaten

Er bevinden zich geen natuurreservaten in de wijde omgeving van het plangebied.

5.3.5 Geplande toestand

5.3.5.1 Biotoopverlies en/of –winst

Door uitvoering van het RUP zal er een reorganisatie plaatsvinden binnen de huidige site van het bedrijf. Er worden bijgevolg geen extra percelen ingenomen. Alle percelen binnen het plangebied zijn momenteel reeds in gebruik door het bedrijf en hebben nauwelijks tot geen biologische waarde. Uitvoering van het plan heeft dan ook geen effect wat betreft biotoopverlies en/ of –winst.

Bij uitvoering volgens de inrichtingsvariant kan er gesteld worden dat er een beperkte biotoopwinst optreedt door openlegging van de waterloop. Echter gezien de opengelegde waterloop zal omgeven zijn door bebouwde en/of verharde terreinen, zal de biologische waarde van de opengelegde waterloop eerder beperkt zijn.

5.3.5.2 Versnippering / ontsnippering / barrière-effecten

Door uitvoering van het plan zal er een reorganisatie plaatsvinden binnen de huidige bedrijfssite. Gezien de ligging in aansluiting met het bebouwd gebied tussen de Kragendijk en de N49 wordt niet verwacht dat het plangebied gelegen is ter hoogte van een (belangrijke) migratieroute. Reorganisatie van de huidige bedrijfsactiviteiten binnen de huidige site zal dan ook geen aanzienlijk barrière-effect met zich meebrengen of een aanzienlijk effect hebben op de versnippering van leefgebieden van de voorkomende soorten.

Bij uitvoering volgens de inrichtingsvariant kan er gesteld worden dat migratie langs de waterloop in beperkte mate mogelijk wordt door openlegging van de waterloop. Echter gezien de opengelegde waterloop zal omgeven zijn door bebouwde en/of verharde terreinen, zal het gebruik van de opengelegde waterloop als migratieroute voor fauna en flora eerder beperkt zijn.

5.3.5.3 Verstoring

Het plangebied kent momenteel een beperkte rustverstoring, afkomstig van zowel het verkeer op de Kragendijk maar ook van de huidige bedrijfsactiviteiten zelf. Gezien de bedrijfsactiviteiten niet wijzigen door uitvoering van het RUP zal de toekomstige verstoring ten gevolge van de uitvoering van het plan ook eerder beperkt zijn. Wel is het zo dat de meest geluidsproducerende activiteiten meer achteraan (in het oosten) de site zullen plaatsvinden. Hierdoor kan de verstoring ter hoogte van de waardevolle graslanden in aansluiting met het plangebied beperkt verhogen wat beperkt negatief wordt beoordeeld.

5.3.5.4 Vernatting / verdroging

Er worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien binnen het plangebied. Tijdelijke verdroging kan zich eventueel voordoen bij een bemaling in de aanlegfase. Een lokale en tijdelijke invloed op de waardevolle graslanden in aansluiting met het plangebied is hierdoor niet uit te sluiten tijdens de aanlegfase. Echter, gezien het lokale en tijdelijke karakter, wordt niet verwacht dat zich aanzienlijke effecten zullen voordoen op de biologische waarden van de graslanden in de omgeving van het plangebied.

5.3.5.5 Impact op fauna

Er kan vanuit gegaan worden dat enkel de meest algemene diersoorten momenteel voorkomen ter hoogte van het plangebied en het plangebied en zijn omgeving niet als een (belangrijke) migratieroute gebruikt wordt.

Door uitvoering van het plan kan een reorganisatie binnen de huidige bedrijfssite plaatsvinden. Er worden hierdoor geen aanzienlijke effecten op de voorkomende fauna in en rond het plangebied verwacht.

5.3.6 Conclusies en milderende maatregelen

Door uitvoering van het plan wordt een reorganisatie van het bedrijf binnen de huidige site mogelijk. Inzake biotoopverlies, versnippering en barrière-effect worden bijgevolg geen effecten verwacht. Bij de reorganisatie is het zo dat de meest geluidsproducerende activiteiten achteraan (in het oosten) van het plangebied voorzien worden. Hierdoor kan een beperkte geluidsverhoging optreden ter hoogte van de waardevolle graslanden in aansluiting met het plangebied wat beperkt negatief wordt beoordeeld. Tijdelijke verdroging kan zich eventueel voordoen bij een bemaling in de aanlegfase waardoor een locale en tijdelijke invloed op de waardevolle graslanden in aansluiting met het plangebied niet uit te sluiten valt. Er wordt echter niet verwacht dat zich aanzienlijke effecten zullen voordoen op de biologische waarden van de graslanden. Gezien verwacht wordt dat momenteel enkel de meest algemene diersoorten voorkomen ter hoogte van het plangebied en uitvoering van het plan enkel een reorganisatie binnen de huidige bedrijfsite beoogt, worden geen aanzienlijke effecten op de voorkomende fauna in en rond het plangebied verwacht.

Uitvoering volgens de inrichtingsvariant betekent een beperkte biotoopwinst en maakt migratie langs de voorkomende waterloop mogelijk. Echter, gezien deze waterloop binnen het plangebied omgeven zal zijn door bebouwing / verharding, zal de biologische waarde van de waterloop eerder beperkt zijn evenals het gebruik van de opengelegde waterloop als migratieroute voor fauna en flora. Voor de overige effectgroepen binnen de discipline fauna en flora worden geen significante verschillen verwacht bij uitvoering van de inrichtingsvariant en het basisscenario.

Vanuit de discipline fauna en flora worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het GRUP.

5.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.4.1 Afbakening van het studiegebied

Het studiegebied omvat minimaal het plangebied. De gebieden waar landschappelijke structuren, elementen en componenten gewijzigd worden, maken deel uit van het studiegebied, evenals de gebieden waar er invloed is op de landschappelijke en/of archeologische erfgoedwaarde. De omvang van het studiegebied kan verruimd worden in functie van de visuele impact van de geplande ontwikkelingen (perceptieve kenmerken: hoofdzakelijk vanuit de wegenisgebruikers).

5.4.2 Juridische en beleidsmatige context

Sinds 1 januari 2015 geldt het nieuwe Onroerend Erfgoeddecreet dat onderstaande voorgaande decreten bundelt in één nieuwe regelgeving:

- het Landschapsdecreet en het decreet tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten.
- het decreet op het archeologisch patrimonium en de Europese Conventie van Malta

5.4.3 Methodologie

5.4.3.1 Methodiek beschrijving bestaande situatie

Voor het beschrijven van de referentiesituatie baseert de deskundige zich in eerste instantie op volgende bronnen:

- Landschapsatlas, met aanduiding/afbakening van traditionele landschappen, ankerplaatsen, relictzones, lijn- en puntrelictien;
- Historische kaarten, i.f.v. de beschrijving van de cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied;
- Databank van beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten;
- Inventaris Bouwkundig Erfgoed;
- Centrale Archeologische Inventaris (CAI).

5.4.3.2 Methodiek effectvoorspelling en –beoordeling

De ingrepen die de landschappelijke situatie veranderen bestaan in essentie uit het toevoegen van nieuwe elementen en het wijzigen of verwijderen van bestaande elementen. Het wijzigen van elementen wordt onderverdeeld in wijzigingen met betrekking tot de toestand en functie enerzijds en het voorkomen of uitzicht anderzijds.

De verschillende mogelijke effecten worden gegroepeerd volgens de verschillende invalshoeken van de discipline: **erfgoedaspecten, landschapsstructuur en perceptieve aspecten** (landschapsbeeld).

Beoordelingscriteria met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie kunnen nooit volledig uit kwantitatieve grootheden bestaan door de complexiteit en het holistisch karakter van het studieobject. De beoordeling in de verschillende effectengroepen zal daarom enerzijds steunen op objectieve criteriawaarden en anderzijds steunen op onderzoek met betrekking tot invloed op omgevingsfactoren, perceptie en gedrag.

Tabel 5-4 beoordelingscriteria en significantiekader voor de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Effecten	Criterium	Methodiek	Significantiekader
Landschap (structuur- en relaties)	Invloed op geografische structuren	Mate van impact op waterlopen, vegetatiewijzigingen, wijzigingen in gradiënten of openheid van het landschap, reliëfwijzigingen enz.	Kwalitatieve bespreking o.b.v. expert judgement. Een effect is significant wanneer een waardevolle landschapsstructuur positief of negatief wordt beïnvloedt.
Erfgoedwaarde Invloed op landschap	Wijziging van de geomorfologische elementen Wijziging cultuurhistorische waarden en afbakeningen Invloed kleine landschapselementen,...	Vergelijking van de huidige geomorfologische en historisch-geografische elementen en eenheden met deze na uitvoering van het plan Kwalitatieve bespreking o.b.v. beschikbaar historisch materiaal en, inventarisatie KLE's, ...	Kwalitatieve bespreking o.b.v. expert judgement Voorstellen als randvoorwaarden voor het RUP
Erfgoedwaarde Invloed op archeologie	Potentieel verlies archeologisch erfgoed t.g.v. graven Aandeel in bodemverstoring en archeologische kwetsbaarheid	Mate van kwetsbaarheid van de bodemverstoring	Kwalitatieve bespreking o.b.v. expert judgement Effecten kunnen significant zijn wanneer archeologisch erfgoed verloren gaat (indien gekend). Voorzorgsprincipe: Milderende maatregelen kunnen worden geformuleerd.
Perceptieve kenmerken	Visuele impact/belevingswaarde (wijziging in landschapsbeleving) visuele barrièrevorming	toename/afname van de interne ruimtelijke kwaliteit. Beschrijvend, zonder diepgang in architecturale kwaliteit en omgevingsaanleg. Wijziging transparantiegraad en kijkafstand. Terreinfo'to's, relatie met omgeving	Kwalitatieve bespreking o.b.v. expert judgement Een effect is significant wanneer omwonenden, recreanten nadrukkelijke wijzigingen kunnen ondervinden wanneer waardevolle zichten veranderen in minder waardevolle zichten of wanneer niet waardevolle zichten wijzigen in waardevolle zichten.

Aan de hand van voornoemde criteria kan volgend significantiekader worden gehanteerd:

Kwetsbaarheid	Schaal	Milieueffect
Kwetsbaar	Grote of middelmatige verandering	Sterk significant (3)
Matig Kwetsbaar	Middelmatige verandering	Matig Significant (2)
Gering of matig kwetsbaar	Geringe verandering	Beperkt significant (1)

Om duidelijk te maken wat bedoeld wordt met een grote, middelmatige en geringe verandering kunnen volgende criteria voor de graad van verandering inzake landschapsaantasting aangewend worden (naar: Richtlijnenboek landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie – augustus 2006):

Schaal van verandering	Criteria
Groot	<ul style="list-style-type: none"> - Verlies van landschaps- en/of cultuurhistorische elementen, beïnvloeding van de integriteit op het vlak van samenhang, structuur en functie op een dergelijke schaal dat het potentieel voor het behoud/onderhoud van de karakteristieke landschaps- en/of cultuurhistorische elementen verloren gaat. - Opmerkelijke wijzigingen in de landschaps- en/of cultuurhistorische kenmerken of –elementen over een grote oppervlakte of zeer sterke wijzigingen over een beperkte oppervlakte. - Verstoring van archeologische vindplaatsen met noodzaak tot opgraving
Matig	<ul style="list-style-type: none"> - Effecten op landschaps- en/of cultuurhistorische elementen, beïnvloeding van de integriteit op het vlak van samenhang, structuur en functie op een dergelijke schaal dat het potentieel voor het behoud/onderhoud van de karakteristieke landschaps- en/of cultuurhistorische elementen aangetast of ondermijnd wordt. - Matige of lokale wijzigingen - Verstoring van archeologische vindplaatsen zonder noodzaak tot opgraving
Gering	<ul style="list-style-type: none"> - Effecten op landschaps- en/of cultuurhistorische elementen, beïnvloeding van de integriteit op het vlak van samenhang, structuur en functie op een dergelijke schaal dat het potentieel voor het behoud/onderhoud van de karakteristieke landschaps- en/of cultuurhistorische elementen verminderd wordt. - Quasi niet waarneembare wijzigingen - Wijzigingen binnen de opvangcapaciteit inzake “landschappelijke draagkracht”

5.4.4 Bestaande toestand

5.4.4.1 Landschappelijke structuur en erfgoedwaarde

Het plangebied behoort tot het traditioneel landschap ‘Nieuwland van Knokke’.

Korte historiek

De ontstaansgeschiedenis van Knokke-Heist is nauw verbonden met de strijd tegen de zee, waarbij zowel de natuur als de mens een belangrijke rol hebben gespeeld bij de vorming en de wording van de kustvlakte. Tot de 10de eeuw zijn de natuurkrachten overheersend : via het proces van erosie en afzetting tijdens de opeenvolging van een aantal trans- en regressies worden de huidige duinen en de oppervlaktelaag van de huidige polders gevormd.

De eerste bewoning in dit schorregebied vindt plaats op vluchtheuvels (terpen). Tengevolge van inpolderingen en de bouw van een dijkstelsel (Evendijk, Kalvekete -en Brolozedijk, Krinkeldijk en Dijk van Ramboutswerve) in de 11de en 12de eeuw, werd de eerste bewoning in gebieden veroverd op de zee mogelijk te Ramskapelle en te Westkapelle.

Het aangelegde dijkenstelsel vrijwaarde de bestaande woonkernen grotendeels tegen een laatste aanval van de zee. Dit succes leidde tot nieuwe indijkingen en inpolderingen met landwinning en een verdere bevolkingsspreiding tot gevolg. Omstreeks 1200 was de Oudemaarspolder ingedijkt met als oostelijk deel de Pannepolder met het Hoge Leen waarop de nieuwe woonkern Koudekerke ontstond. Kort daarna volgde ten oosten van de Oudemaarspolder de winning van de Vardenaarspolder met op het noordoosteinde de vestigingsplaats Knokke.

Tot in de 19de eeuw werden het dijkstelsel verbeterd en de voormalige overstromingsgebieden ingepolderd. In deze periode hadden daarnaast ook de verwoede pogingen van Brugge om zijn

haven bereikbaar te houden, de verdedigingswerken tijdens de Spaanse bezetting (oud Fort Isabella, oud Fort St-Donaas, St-Paulusfort, Cantelmolinie), de landbouuitbating en de veenwinningen een blijvende impact op het landschap.

De deelgemeenten Knokke, Heist, Ramskapelle en Westkapelle bleven tot in het midden van de 19de eeuw relatief kleine gemeenschappen waarin de landbouw en de visserij nog steeds de belangrijkste activiteit bleef.

Op de **Ferriskaart** (1771-1778) is de Isabellavaart reeds aangeduid en ook het zuidelijk deel van de niet-geklasseerde waterloop op de grens van het plangebied. Ook de kernen van Knokke en Westkapelle zijn reeds aangeduid, alsook de Keuvelhoeve ten (noord)oosten van het plangebied. Ook de bebouwing op de grens van de Kalvekeetdijk en de Kragendijk met bijhorende boomgaarden (ten zuiden van het plangebied) werd reeds aangeduid.

Het plangebied zelf bestond uit akkerpercelen. De perceelsgrenzen van de percelen ten westen van het plangebied waren duidelijk beplant.



De **Vandermaelenkaart** toont ten opzichte van de Ferrariskaart geen grote wijzigingen. De aanduidingen binnen en in de nabije omgeving van het plangebied zijn nauwelijks gewijzigd. Met betrekking tot de waterloop binnen het plangebied is te zien dat deze verder doorgetrokken werd in noordelijke richting tot aan de Isabellavaart.



Beschermingen en bouwkundig erfgoed

Waardevol erfgoed kan op basis van het decreet tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten of het landschapsdecreet beschermd worden.

In de omgeving van het plangebied zijn echter nauwelijks beschermde elementen gelegen. Op ca. 620 m ten (noord)oosten van het plangebied is het beschermd monument “de Grote Keuvelhoeve” gelegen welke tevens opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De hoeve op ca. 420 m ten zuiden van het plangebied is eveneens aangeduid als bouwkundig erfgoed (’t Hof ter Calverkeete).

Landschapsatlas en relictten

Binnen de landschapsatlas worden ankerplaatsen, relictzones, lijnrelictten en puntrelictten aangeduid. Het plangebied is echter niet gelegen binnen of in de nabije omgeving van een aanduiding in de landschapsatlas. Op ca. 430 m ten westen van het plangebied is de relictzone “Zwinpolders tussen Knokke-Heist en Damme” gelegen en op ca. 620 m ten (noord)oosten van het plangebied bevindt zich het puntrelict “Grote keuvelhoeve”.

Landschapskenmerken

Naast het historische aspect in de landschapszorg, zoals vermeld in de atlas van de relictten, zijn tevens de structurerende landschapselementen zonder relictwaarde van belang (bijvoorbeeld beekdalen, boscomplexen,...). De landschapskenmerkenkaart (aanvullende inventaris van de ruimtelijke landschapskenmerken van bovenlokaal en Vlaams belang, Agentschap Onroerend Erfgoed, 2002) wordt hiervoor geraadpleegd. In het studiegebied worden de volgende landschapskenmerken teruggevonden (zie kaart 7):

- In het westen van het plangebied loopt van noord naar zuid het lijnelement “markante terreinovergang”, meerbepaald de “Polder-duinovergang”;
- Ten westen van het plangebied is het vlakvormig element “nieuwe nederzettingen – Badplaatsen” gelegen;

- De Isabellavaart wordt aangeduid als ontwateringskanaal van de Kustpolders.

Archeologie

Het archeologisch patrimonium bevindt zich onder het maaiveld (of water) en is daardoor niet bepalend voor de zichtbare ruimtelijke structuur van het landschap. Toch is het belangrijk om dit cultureel erfgoed te bewaren. Daarom wordt het in de ruimtelijke planning betrokken waardoor het wel een structurerende betekenis kan hebben. Het belang van dit niet zichtbaar patrimonium is daarom niet enkel historisch maar ook actueel en toekomstgericht.

Om een overzicht te krijgen van de reeds gekende archeologische sites kan de Centrale Archeologische Inventaris (CAI)⁷ geraadpleegd worden. Het spreekt voor zich dat deze databank enkel de reeds gekende erfgoedwaarden omvat, die slechts een zeer kleine fractie van ons bodemarchief vertegenwoordigen. Op basis van deze inventaris kan geen uitspraak gedaan worden over aan- of afwezigheid van andere archeologische vindplaatsen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden.

In de onderstaande figuur kan de situering van het plangebied ten opzichte van de gekende archeologische sites binnen de CAI waargenomen worden.

⁷ De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Zekerheid omtrent aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan alleen met verder onderzoek vastgesteld te worden.



Figuur 5-3: situering van het plangebied op de CAI

Direct grenzend aan het plangebied zijn de onderstaande vindplaatsen opgenomen in de CAI:

- 71714: Kragendijk II, Lijnelement, Dijk, Volle Middeleeuwen, Het vormt de Oostelijke grens van de Vardenaarspolder. Er werden drie bressen in geslagen. Het zijn de huidige Smedenstraat en huidige Kragendijk tot de Kalveketedijk.
- 71968: Kragendijk I, Lijnelement, Dijkbreuk.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de onderstaande vindplaatsen opgenomen in de CAI:

- 71973 (ten noorden van het plangebied, ca. 100m): Isabellavaart, Lijnelement, Kanaal/vaarweg, 17^{de} eeuw;

- 71898 (ten zuiden van het plangebied, ca. 360m): Kalveketedijkmolen, Molen, 17^{de} eeuw;
- 71688 (ten zuiden van het plangebied, ca. 450m): Evendijk B I, De Evendijk werd gebouwd en sloot definitief alle rijpe schorren en terpen van de zee af, Dijk, onbepaald;
- 165221 (ten zuidwesten van het plangebied, ca. 460m): Kalvekeetdijk, Lijnelementen, Voornamelijk perceels- en afwateringsgrachten op basis van schaars vondstenmateriaal werd een gedeelte hiervan gedempt wellicht in de late middeleeuwen;
- 71715 (ten zuidoosten van het plangebied, ca. 440m): Keuveldijk, Dijk, Late Middeleeuwen, Dit vormt de grens met de keuvelpolder.

5.4.4.2 Perceptieve kenmerken en belevingswaarde

De hoogte van de huidige bebouwing binnen het plangebied varieert van 9 tot 14 m. Door de dimensies van de bebouwing en de stapelzones is het bedrijf vanuit het zuiden duidelijk waar te nemen in het landschap. Door de aanwezigheid van de bebouwing langs de Kragendijk ten noorden van het plangebied, is de bedrijfssite vanuit het noorden minder goed zichtbaar. Langs de noord-, zuid- en oostzijde wordt het bedrijf gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door een groenbuffer en/of de gebouwen van de schietstand Coppens.

Momenteel is in de milieuvorwaarden opgenomen dat de bouwkranen enkel gedemonteerd mogen gestald worden op de inrichting teneinde visuele hinder voor de omgeving te voorkomen.

Rondom nagenoeg het volledige plangebied (meer bepaald vanaf de zuidelijke toegang tot het plangebied, langs de waterloop, verder zuidwaarts, langs de oostelijke rand en langs de noordelijke rand tot aan de bebouwing) is een omringende berm van 4 m breed en 2 m hoog aanwezig en beplant met laagstammige beplanting en struiken. Tussen het plangebied en de toegangsweg tot de schietstand van Coppens (ten noorden van het plangebied) is een haag aanwezig.

5.4.5 Geplande toestand

5.4.5.1 Landschappelijke structuur en relaties

Bij het definiëren van belangrijke elementen voor de landschapsecologische structuur, zijn vooral eventueel voorkomende opgaande begroeiing, kleine landschapselementen en waterlopen en grachten aandachtspunten. Door uitvoering van het plan zal er echter geen opgaande vegetatie moeten verwijderd worden.

De effecten op de structuurkwaliteit van waterlopen zijn besproken onder discipline water.

Rekening houdend met de beperkte omvang van de mogelijke effecten, wordt het effect op de landschappelijke structuur verwaarloosbaar tot beperkt negatief ingeschat.

5.4.5.2 Erfgoedwaarden

Effecten op de cultuurhistorische waarde van het aanwezige **bouwkundig erfgoed** worden nagenoeg niet verwacht. Deze bevinden zich op een ruime afstand van het plangebied. De context waarbinnen deze elementen zich bevinden, wijzigt niet tot nauwelijks bij uitvoering van het plan.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Binnen het plangebied kan ervan uitgegaan worden dat in de huidige situatie de gronden reeds grotendeels vergraven zijn, gezien de aanwezigheid van bebouwing en verharding op het terrein.

De verdere invulling van het plangebied kan vergraving met zich meebrengen. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden, in casu relictten van Middeleeuwse inpolderingsactiviteiten, wat een significant negatief effect zou betekenen indien dit zich zou voordoen.

In de reeds verstoorde zones is de kans op het vinden van archeologische resten echter klein. In de dieper gelegen zones (beneden de huidige verstoringsdiepte) is het ongekend of er waardevol **archeologisch erfgoed** kan voorkomen. Voor de aanleg van de funderingen van nieuw op te richten gebouwen zijn graafwerkzaamheden mogelijk die dieper zijn dan de bestaande vergraving (gezien de toekomstige gebouwen niet allen gesitueerd zijn ter hoogte van de huidige gebouwen). Met uitzondering van de vergravingen in kader van de aanleg van nutsleidingen en funderingen worden echter geen (diepe) ondergrondse constructies voorzien. Bovendien zijn de te verwachten ingrepen relatief beperkt.

De wettelijke handelingen bij het aantreffen van archeologische relicten zoals voorgeschreven door het Decreet op het Archeologisch Patrimonium dienen opgevolgd te worden. Dit houdt in dat, wanneer tijdens de werken een goed wordt aangetroffen, waarvan men redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologisch relict betreft, hiervan binnen de drie dagen aangifte dient gedaan te worden aan het agentschap onroerend erfgoed. De gevonden archeologische relicten moeten tot de 10^{de} dag na de melding in onveranderde toestand bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het agentschap onroerend erfgoed, zonder recht op schadevergoeding. Er dient desgevallend voldoende tijd te worden voorzien voor prospectie tussen afgraving en uitvoering. Deze zaken worden buiten een RUP geregeld.

Sinds 1 januari 2015 is het nieuwe Onroerend Erfgoeddecreet in werking getreden op uitzondering van het onderdeel 'archeologie' (dat pas in werking treedt nadat er een voldoende aantal archeologen is erkend overeenkomstig het nieuwe onroerend erfgoeddecreet). Binnen het luik 'archeologie' van het nieuwe OE-decreet zullen besluiten worden uitgewerkt voor nader onderzoek inzake archeologie (zoals de archeologienota). Gezien het planvoornemen van het bedrijf Verhelst een herinrichting van de reeds bestaande en verstoorde site betreft en geen uitbreiding van niet-verstoorde zones, wordt ervan uitgegaan dat het bedrijf niet onder de toekomstige voorwaarden valt die zullen gelden tot opmaak van een verplicht archeologisch vooronderzoek in kader van vergunningsaanvragen.

5.4.5.3 Perceptieve kenmerken en belevingswaarde

Uit het planologisch attest blijkt dat de bestaande groenbuffers rondom het plangebied worden behouden. De hoogte van de huidige gebouwen varieert van 9 m tot 14 m. In het planologisch attest wordt gesteld dat de hoogte van de nieuwe gebouwen maximaal 12 m mag bedragen, wat in dezelfde grootte-orde ligt (of beperkter is) dan de huidige bebouwing. Er kan bijgevolg verondersteld worden dat door uitvoering van het plan er geen aanzienlijk negatieve effecten zullen zijn ten aanzien van de belevingswaarde van het gebied.

Momenteel is in de milieuvoorwaarden opgenomen dat de bouwkranen enkel gedemonteerd mogen gestald worden op de inrichting teneinde visuele hinder voor de omgeving te voorkomen. Dit wordt ook positief beoordeeld inzake de effectgroep perceptieve kenmerken.

Indien de reorganisatie van het bedrijf wordt uitgevoerd volgens de inrichtingsvariant, zal de waterloop vooraan de site (in het westen) terug opengelegd worden. Dit betekent dat de nodige bebouwing en verharde oppervlakte zal opschuiven naar het oosten en bijgevolg verder van de huidige bebouwing en dichter tegen de open gebieden komt te liggen. Echter, ten oosten bevinden zich ook nog de gebouwen van de schietstand Coppens in aansluiting met het plangebied, waardoor uitvoering volgens de inrichtingsvariant als gelijkwaardig wordt beoordeeld dan het basisscenario wat betreft perceptieve kenmerken en belevingswaarde.

5.4.6 Conclusies en milderende maatregelen

Algemeen blijven de effecten op landschapsstructuur lokaal, aansluitend aan de bestaande bebouwing. Er treedt geen versnippering van het landschap op. Er is geen impact op de globale landschapsstructuur in de ruime omgeving. Globaal wordt de rechtstreekse invloed op de landschappelijke structuur verwaarloosbaar tot beperkt negatief ingeschat.

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.

Door uitvoering van het plan kan plaatselijk het bodemprofiel vergraven/vernietigd worden. Daarbij bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische relicten indien deze aanwezig zouden zijn. Er kan evenwel verondersteld worden dat de bodems reeds grotendeels verstoord zijn geraakt in het verleden. Bovendien zijn de te verwachten ingrepen relatief beperkt. Het opvolgen van de regelgeving hieromtrent tijdens de werkzaamheden lijkt in eerste instantie te voldoen.

De wettelijke handelingen bij het aantreffen van archeologische relicten zoals voorgeschreven door het Decreet op het Archeologisch Patrimonium dienen opgevolgd te worden. Dit houdt in dat, wanneer tijdens de werken een goed wordt aangetroffen, waarvan men redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologisch relict betreft, hiervan binnen de drie dagen aangifte dient gedaan te worden aan het agentschap onroerend erfgoed. De gevonden archeologische relicten moeten tot de 10de dag na de melding in onveranderde toestand bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het agentschap onroerend erfgoed, zonder recht op schadevergoeding. Er dient desgevallend voldoende tijd te worden voorzien voor prospectie tussen afgraving en uitvoering.

De inrichtingsvariant wordt als gelijkwaardig aan het basisscenario beoordeeld wat betreft de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

Vanuit de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het GRUP.

5.5 Optiediscipline Mens – mobiliteit

5.5.1 Afbakening van het studiegebied

Het studiegebied voor de discipline mens-mobiliteit omvat het plangebied en de belangrijkste ontsluitingswegen waar overeenkomstig de logica van de wegencategorisering, effecten op verkeer te verwachten zijn.

5.5.2 Juridische en beleidsmatige context

Voor de uitwerking van de discipline mobiliteit zijn volgende beleidsdocumenten van belang voor het plan-MER.

- De ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en Gemeentelijk Structuurplan Knokke-Heist), en daarbinnen meer bepaald het richtinggevend en bindend gedeelte met betrekking tot de gewenste verkeers- en vervoersstructuur en de wegencategorisering;
- Afbakening Kleinstedelijk gebied Knokke-Heist;
- Provinciale functionele en recreatieve fietsroutes.

Relevante zaken worden uitgewerkt in het MER.

5.5.3 Methodologie

5.5.3.1 Methodiek beschrijving bestaande situatie

Voor het inschatten/bepalen van elk van de onderdelen van het mobiliteitsprofiel, wordt gebruik gemaakt van:

- Gegevens aangeleverd door de het bedrijf betreffende huidige activiteiten, het gewenste ruimtelijk programma (o.m. op basis van maximale toekomstige productiecapaciteit) en verwachte (type)verplaatsingen (bv. aantal verplaatsingen en vervoerswijze van de werknemers, aantal bezoekers per dag, aantal vrachtwagenbewegingen ...).
- Parameters en kencijfers uit verschillende bronnen:
 - Parameters uit het Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen 4 (OVG4);
 - Kencijfers CROW: ASVV 2012, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, Verkeersgeneratie voorzieningen;
 - Kencijfers berekend in andere effectenrapportages

5.5.3.2 Methodiek effectvoorspelling en –beoordeling

Gelet op de aard van de voorgenomen activiteit, ligt de focus op de bespreking van de verwachte bijkomende generatie van gemotoriseerd verkeer en de impact hiervan in de toekomstige situatie. Voor de impact wordt gekeken naar de wijzigingen in de verzadigingsgraad op de gebruikte wegen rondom het plangebied.

Voor de prognose van de toekomstige verkeersgeneratie (uitgedrukt in aantal bewegingen) en de toedeling naar het wegennet wordt uitgegaan van cijfers aangeleverd door het bestaande bedrijf. Echter, gezien het bedrijf hoofdzakelijk een herorganisatie binnen de bestaande perceelsgrenzen nastreeft en in principe geen uitbreiding van hun activiteiten, zal het aantal verkeersbewegingen in de toekomst wellicht in dezelfde grootte-orde liggen als de bestaande bewegingen.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan de impact op de verkeersleefbaarheid van de woonconcentraties langsheen de belangrijkste ontsluitingsroutes naar het hoger wegennet.

Verkeersleefbaarheid kan uitgedrukt worden in ondermeer verkeersdruk, oversteekbaarheid voor mens en dier, sluipverkeer en barrièrewerking. Deze aspecten hangen grotendeels samen met de wegentensiteiten in relatie tot de wegcategorie.

Hier wordt de impact bepaald o.b.v. de leefbaarheidscapaciteit langs deze wegen.

wegcategorie	omschrijving	theoretische capaciteit (pae/u/richting)	capaciteit leefbaarheid (pae/u/richting)	i.f.v.
primair	omlegging 2x2, beperkt aantal kruispunten	3600		3600
secundair (hoofdinvsweg)	2x2, in bebouwde kom groot aantal kruispunten	2400		2000
	2x1, met weinig tot geen kruispunten en scheiding verkeersdeelnemers	1800		1800
stedelijke hoofdstraat	2x1, groot aantal kruispunten en scheiding verkeersdeelnemers	1200		1200
lokale verbindingsweg	2x1, groot aantal kruispunten	1000		650
interne ontsluitingsweg				400
wijkverzamelweg				400
woonstraat	2x1 geen scheiding verkeersdeelnemers			250

Bron: Mobiliteitsacademie (IMOB en VSV), studiedag 'Opstellen van Mober's', 29 mei 2008, presentatie door Tritel.

De Kragendijk wordt aangeduid als lokale ontsluitingsweg type II, waardoor er bij de evaluatie rekening gehouden wordt met een theoretische capaciteit van 1000 voertuigen / uur / rijrichting en een capaciteit in functie van verkeersleefbaarheid van 650 voertuigen / uur / rijrichting.

Om de evaluatie zo objectief mogelijk te maken, wordt er maximaal gesteund op kwantitatieve gegevens, waar nodig wordt een kwalitatief waardeoordeel uitgesproken.

Tabel 5-5 Beoordelingscriteria en significantiekader voor de milieudiscipline mens-mobiliteit

<i>Effecten</i>	<i>Criterium</i>	<i>Methodiek</i>	<i>Significantiekader</i>
Wijziging in verkeersdoorstroming	verzadigingsgraad afwikkelcapaciteit wegennet	kwalitatieve beoordeling na prognose verkeersgeneratie en distributiepatroon	Zie uitdieping in onderstaande tabel
Wijziging verkeersleefbaarheid (woon)omgeving	verzadigingsgraad leefbaarheidscapaciteit wegennet	kwalitatieve beoordeling na prognose verkeersgeneratie en distributiepatroon	Zie uitdieping in onderstaande tabellen

<i>Evolutie t.o.v. huidige toestand</i>	<i>Verbetering</i>	<i>Status quo</i>	<i>Verslechtering</i>
Verzadigingsgraad:			
< 80 %	+1	0	-1
80-90 %	0	-1	-2
90-100 %	-1	-2	-3
> 100 %	-2	-3	-3

Om van verbetering of verslechtering te spreken moet er wel een significant verschil zijn (grosso modo minstens +/- 5%)

5.5.4 Bestaande toestand

5.5.4.1 Huidig aantal verkeersbewegingen

Momenteel zijn er gemiddeld volgende bewegingen per werkdag tussen 7u30u en 18u.:

- Personenwagens
 - Klanten winkel en toonzaal : 50 x 2 (in en uit): 100
 - vertegenwoordigers klanten - leveranciers : 3 x2 : 6
 - personeel woon-werkverkeer :10 x 2 :20
(overige komen met (brom)fiets, openbaar vervoer of te voet)
 - personenwagens met aanhangwagen : 4 x2 : 8
 - bestelwagens : 43 x 2:86
- vrachtwagens
 - ophalen door klanten :7 x2:14
 - leveren aan klanten door Verhelst Bouwmaterialen : 22 x 2 : 44
 - leveren van bouwmaterialen aan verkoopscentrum :
 - leveranciers:5x2:10
 - door Verhelst Bouwmaterialen Group zelf :3 x2 : 6

In totaal zijn er dus gemiddeld ca. 294 vervoersbewegingen per dag (of gemiddeld ca. 29 vervoersbewegingen per uur):

- 134 bewegingen met personenwagens

- 86 bewegingen met bestelwagens
- 74 bewegingen met vrachtwagens

5.5.4.2 Weginfrastructuur & ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het verkeer verloopt in de Kragendijk in noordelijke richting via de Smedensraat naar de Natiënlaan en dan via de N359 en N34 naar de badplaatsen. In Zuidelijke richting verloopt de ontsluiting via de Kalvekeetstraat naar de Natiënlaan en verder naar de N49 en de N376 naar de expressweg N31.

De Kragendijk is 5,90 m breed en heeft 2 x 1 rijstroken. Langs de zijde van de site Verhelst Bouwmaterialen is er een fiets- en voetpad aanwezig met een breedte van 2 m. Aan de overzijde van de weg is er een voetpad aangelegd.

Binnen het GRS van Knokke-Heist wordt de Kragendijk aangeduid als Lokale weg type II (lokale ontsluitingsweg). De N49 wordt aangeduid als primaire weg type 2 (bovenlokaal). Binnen de maatregelen en acties is de aanleg van fietsvoorzieningen langsheen de Kragendijk opgenomen. Ter hoogte van het plangebied is momenteel een fiets- en voetpad aanwezig langs de zijde van Verhelst Bouwmaterialen. Aan de overzijde van de weg is er een voetpad aangelegd..

5.5.4.3 Openbaar vervoer

Langs de Kragendijk bevinden zich op ca. 200 m ten noorden van het plangebied de bushaltes “Westkapelle Korenbloemdreef” en op ca. 250 m ten zuiden van het plangebied de bushaltes “Westkapelle Kragendijk”.

5.5.4.4 Fiets- en voetgangersnetwerk

Buurtwegen

Volgens de atlas der buurtwegen loopt er geen publiek toegankelijke voetweg binnen het plangebied.

Fiets

De Natiënlaan, ten westen van het plangebied, is geselecteerd als functionele fietsroute.

5.5.4.5 Parkeercapaciteit

Ter hoogte van het perceel 244L, tussen het voet- en fietspad en de weg, is er een parking aangelegd met 10 plaatsen. Dit is ruim te weinig om de parkeervraag van zowel de personeelsleden als de bezoekers op te vangen. Hierdoor wordt er verspreid over de site geparkeerd.

5.5.5 Geplande toestand

Door uitvoering van het plan vindt er enkel een reorganisatie van de huidige bedrijfsactiviteiten binnen de huidige site plaats. In principe betreft de uitvoering van het plan geen uitbreiding van de huidige bedrijfsactiviteiten. Door uitvoering van het plan worden bijgevolg ook geen aanzienlijke effecten verwacht op de verkeersdoorstroming.

Rekening houdend met de theoretische capaciteit van de Kragendijk en rekening houdend met het feit dat er verondersteld wordt dat er evenveel bewegingen plaatsvinden in noordelijke als in zuidelijke richting, betekent dit dat de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf verantwoordelijk zijn voor 1,45% van de totale theoretische capaciteit per rijstrook van de Kragendijk. Rekening houdend met de capaciteit in functie van verkeersleefbaarheid betekent dit dat de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf verantwoordelijk zijn voor 2,25% van de totale capaciteit per rijstrook van de Kragendijk.

Zoals eerder gesteld zal er door uitvoering geen aanzienlijke stijging zijn van het aantal verkeersbewegingen, waardoor het effect door uitvoering van het plan als te verwaarlozen wordt beschouwd.

Gezien er na uitvoering van het plan een aanzienlijke stijging zal zijn van het aantal parkeerplaatsen binnen de bedrijfssite, wordt dit als positief beoordeeld. Ook de interne circulatie van de verkeersbewegingen binnen de bedrijfssite zal meer gestructureerd verlopen.

5.5.6 Conclusies en milderende maatregelen

Gezien uitvoering van het plan een reorganisatie van het bedrijf binnen de huidige bedrijfssite als doel heeft worden geen bijkomende verkeersbewegingen verwacht. Uitvoering van het plan zal dan ook geen tot een verwaarloosbaar effect hebben op de verkeersdoorstroming en –leefbaarheid. Door uitvoering van het plan zullen er een significant bijkomend aantal parkeerplaatsen gerealiseerd worden en de interne circulatie van de verkeersbewegingen zal meer gestructureerd verlopen, wat positief beoordeeld wordt.

5.6 Optiediscipline Geluid (en trillingen)

5.6.1 Afbakening van het studiegebied

Relevante impact kan worden bekomen van de emitterende bronnen (installatie) binnen het projectgebied en de verkeersafwikkeling per vrachtwagen op de voornaamste toegangswegen tot het gebied.

Het studiegebied wordt bepaald door de zone rondom het plangebied waarvoor een relevante geluids- en/of trillingsimpact van de werkzaamheden naar de geluidsgevoelige receptoren te verwachten is. Onder geluidsgevoelige receptoren in de omgeving wordt verstaan; de dichtst bijzijnde woningen/woonkernen, kantoorgebouwen (tijdens de dagperiode) waardevolle natuurgebieden (incl. vogel- en habitatrichtlijngebieden) en andere faunistisch waardevolle gebieden en overige kwetsbare gebieden/gebouwen (bv. scholen, ziekenhuizen, rustoorden, recreatiezones,...).

Voor de discipline Geluid wordt een zone van 200 m rondom het plangebied, samen met het plangebied zelf, aangeduid als studiegebied.

5.6.2 Juridische en beleidsmatige context

Het wettelijk toetsingskader met betrekking tot geluid wordt geregeld in titel II van het VLAREM. Voor bestaande inrichtingen gelden de richtwaarden, voor nieuwe inrichtingen worden grenswaarden afgeleid op basis van de ligging van de immissiepunten volgens het gewestplan en het huidige omgevingsgeluid. Volgens de voorschriften van VLAREM II 'Bijlage 2.2.1. milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht' gelden volgende richtwaarden (RW) voor het LA95,1h van het oorspronkelijk omgevingsgeluid.

Tabel 5-6 Milieukwaliteitsnormen VLAREM II voor geluid in open lucht (dB(A), LA95)

Gebied	overdag	's avonds	's nachts
1. Landelijke gebieden en gebieden voor verblijfsrecreatie	40	35	30
2. Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m van industriegebieden niet vermeld in punt 3 of van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	50	45	45
3. Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m van gebieden voor ambachtelijke bedrijven en middelgrote ondernemingen, van dienstverleningsgebieden of van ontginningsgebieden tijdens de ontginning	50	45	40
4. Woongebieden	45	40	35
5. Industriegebieden, dienstverleningsgebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en ontginningsvoorzieningen tijdens ontginning	60	55	55
5. BIS Agrarische gebieden	45	40	35
6. Recreatiegebieden uitgezonderd gebieden voor verblijfsrecreatie	50	45	40
7. Alle andere gebieden, uitgezonderd : bufferzones, militaire domeinen en deze waarvoor in bijzondere besluiten richtwaarden worden vastgesteld	45	40	35
8. Bufferzones	55	50	50
9. Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m gelegen van voor grindwinning bestemde	55	50	45

Gebied	overdag	's avonds	's nachts
ontginningsgebieden tijdens ontginning			
Opmerking: Als een gebied valt onder twee of meer punten van de tabel dan is in dat gebied de hoogste richtwaarde van toepassing.			
Dag:	van 07.00 tot 19.00 uur		
Avond:	van 19.00 tot 22.00 uur		
Nacht:	van 22.00 tot 07.00 uur		

De huidige bestemming van het plangebied is agrarisch gebied. Door uitvoering van het RUP zal de bestemming wijzigen in historisch gegroeid bedrijf waardoor er na uitvoering minder strenge normen zullen gelden.

De relevante geluidsbronnen door uitvoering van het RUP zijn het verkeersgeluid dat gegenereerd wordt door de activiteiten in het plangebied en het geproduceerde geluid dat gepaard gaat met de bedrijfsactiviteiten zelf. Tot op heden bestaan geen bindende Vlaamse richtwaarden voor **verkeersgeluid**. Er bestaat wel officieuze milieukwaliteitsnormen vastgelegd in consensus tussen LNE, MOW, AWV en NMBS. Deze zijn gebaseerd op gemiddelde hinderniveaus bepaald in internationale studies. Als grenswaarden gaat men uit van maximaal 20 à 25% ernstig gehinderden/ernstig slaapverstoorden.

De normen zijn uitgedrukt in dB(A) Lden en Lnight⁸. In functie van een goede woonkwaliteit wordt uitgegaan van volgende streefwaarden:

- Wegverkeer: Lden <55 dB(A), Lnight <45 dB(A)
- Spoorverkeer: Lden <62 dB(A), Lnight <52 dB(A)

De grenswaarden voor spoorverkeer liggen hoger dan die voor wegverkeer, omdat treingeluid vanwege zijn intermitterend karakter als minder hinderlijk wordt ervaren als een gelijk aantal dB(A) wegverkeersgeluid.

Van belang is ook de richtlijn 2002/49/EG van het Europese Parlement en de Raad van 25 juni 2002 inzake de evaluatie en de **beheersing van omgevingslawaai** (PB L 189 van 18.07.2002) heeft tot doel een gemeenschappelijke Europese aanpak in te voeren om de blootstelling aan omgevingslawaai te vermijden, te voorkomen, te beperken en te verminderen. Deze aanpak is gebaseerd op het volgende:

- Het opmaken van geluidsbelastingkaarten volgens gemeenschappelijke methoden (voor geluidsindicator en berekening),
- Het aannemen van actieprogramma's, uitgaande van limieten die door de lidstaten worden bepaald, teneinde het omgevingslawaai zo nodig te voorkomen, te beperken en te handhaven waar zij goed is,
- Voorlichting van het publiek.

De geluidskaarten voor de belangrijkste wegen, spoorwegen en luchthavens zijn terug te vinden op volgende website:

<http://www.lne.be/themas/hinder-en-risicos/geluidshinder/beleid/eu-richtlijn/goedgekeurde-geluidskaarten>

Enkel wegen met meer dan 6 miljoen voertuigbewegingen per jaar en spoorwegen met meer dan 60.000 treinpassages per jaar zijn opgenomen in deze geluidsbelastingkaarten.

⁸ Lnight is de gemiddelde LAeq tussen 23 en 7u. Analoog is Lday de gemiddelde LAeq tussen 7 en 19u en Levening die tussen 19 en 23u. Lden is het gewogen gemiddelde van deze drie parameters, waarbij de Levening verhoogd wordt met 5 dB(A) en de Lnight met 10 dB(A). Merk op dat bij bepaling van het wegverkeer Lnight loopt van 23 u tot 7 u en dat de nachtperiode ikv de Vlaamnormen loopt van 22 u tot 7u.

5.6.3 Methodologie

Omdat geluid niet als een sleuteldiscipline behandeld wordt in dit MER, werden geen geluidsmetingen uitgevoerd. De inschatting van het huidig geluidsklimaat gebeurt op basis van de geluidsbelastingkaarten (Lden) voor weg- en spoorverkeer⁹. Verder dient er ook rekening gehouden te worden met het geproduceerde geluid ten gevolge van de huidige bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied.

De effectbespreking voor de exploitatiefase gebeurt hoofdzakelijk op basis van het verschil in verkeersintensiteit op de relevante wegsegmenten (kwalitatieve inschatting) tussen de bestaande en de geplande situatie. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met mogelijke geluidsproductie ten gevolge van de activiteiten binnen het plangebied.

Tabel 5-7: Beoordelingscriteria en significantiekader discipline geluid op plan-niveau

Effecten	Criterium	Methodiek	Significantiekader
Verandering in de verkeerssituatie	Geluidsniveaus ten gevolge van bijkomend verkeer	overname en interpretatie resultaten uit de discipline mens-verkeer; kwalitatieve inschatting	Stijging of daling geluidsdrukniveau
Geplande activiteiten binnen het plangebied na uitvoering van het RUP	Geluidsemissies door geplande activiteiten binnen het onderzoeksgebied	Respecteren van de VLAREM grenswaarden voor hinderlijke inrichtingen	Grenswaarden opleggen aan eventuele hinderlijke activiteiten

5.6.4 Bestaande toestand

Op de geluidsbelastingkaart voor wegverkeer ter hoogte van het plangebied is de N49 opgenomen.

Uit de Lden-kaart voor wegverkeer kan afgeleid worden dat de kritische 55 dB(A)-contour voor wegverkeer langs de N49 zich in een onafgeschermd omgeving, meer bepaald de open omgeving ten westen van de N49, zich uitstrekt tot ca. 150 m van de weg. Aan de oostkant van de N49 zorgt de vrij gesloten bebouwing tussen de N49 en de Kragendijk ervoor dat het geluid van de N49 slechts beperkt doordringt in de straten van de bebouwde zones.

Op basis van de geluidsbelastingkaart kan gesteld worden dat het geluidsklimaat in het plangebied, behoorlijk tot goed is (<55 dB(A)) t.g.v. wegverkeer. Deze geluidsbelastingkaart houdt echter geen rekening met het geproduceerde geluid van de bedrijfsactiviteiten en met het wegverkeer op de Kragendijk.

⁹ De Lnight-kaarten geven normaliter een sterk gelijkend beeld, maar met 10 dB(A) lagere waarden.



Figuur 5-4: geluidsbelastingkaart wegverkeer Lden 2011 ter hoogte van het plangebied (bron: geopunt).

De huidige bedrijfsactiviteiten vinden enkel plaats tussen 7u en 19u, waardoor er kan gesteld worden dat er geen nachtlawaai optreedt in en rond het plangebied ten gevolge van de huidige bedrijfsactiviteiten.

Rondom het zuidelijk en oostelijk deel van het plangebied en gedeeltelijk ook langs de west en noordzijde, is een omringende berm van 4m breed en 2 m hoog aanwezig welke beplant is met laagstammige beplanting en struiken. Deze berm zorgt reeds voor een akoestische afscherming naar de omgeving.

Ter hoogte van de Kragendijk zijn verkeersdrempels aanwezig die vooral bij lege vrachtwagens kunnen zorgen voor een vervelend lawaai en trillingshinder.

5.6.5 Geplande toestand

5.6.5.1 Geluid

Aangezien de mogelijke ‘hinderlijke’ geluidsbronnen komende van de toekomstige bedrijfsactiviteiten, niet verschillen van de bestaande situatie, worden er door uitvoering van het GRUP geen aanzienlijke effecten verwacht. Door een reorganisatie binnen het huidig plangebied kan zelfs een verbetering verwacht worden voor de woningen in de buurt van het plangebied ten opzichte van de huidige situatie, gezien de activiteiten met het hoogste risico op geluidsoverlast in zich in de toekomst verder van de woningen zullen bevinden. De bestaande berm en beplantingen rondom de huidige bedrijfssite blijven behouden.

Gezien de reorganisatie binnen het plangebied in feite geen uitbreiding voor het bestaande bedrijf betreft, worden in principe ook geen bijkomende verkeersbewegingen verwacht. Hierdoor worden er ten opzichte van de huidige situatie ook geen aanzienlijke effecten verwacht door uitvoering van het plan wat betreft geluidsemissies afkomstig van het (bijkomend) verkeer.

5.6.5.2 Trillingen

Naast de geluidsimmissie ten gevolge van de passerende vrachtwagens langs de aan- en afvoerwegen, moet ook aandacht geschonken worden aan het aspect trillingen. Een rijdend voertuig

kan een bron van trillingen zijn naar de omgeving toe. Oneffenheden in het wegdek genereren krachten op de wielen en het wegdek. Deze krachten zijn een bron van trillingen die zich voortplanten in alle richtingen. Deze trillingen zetten zich ook verder in de gebouwen langsheen deze wegen. Onder bepaalde omstandigheden kunnen deze trillingen aldus in de huiskamer waargenomen worden en zelfs als hinderlijk ervaren worden.

De belangrijkste oorzaken voor het genereren van trillingen is het type wegdek en de wegdekoneffenheden.

De **oneffenheden** van de weg zijn de **primaire oorzaak** van de trillingen. De sterkte van de trillingen in de gebouwen is afhankelijk van de bouwconstructie - de aard van de fundering en het materiaal van de vloeren - en kan dus behoorlijk verschillen van woning tot woning.

De belangrijkste reden voor trillingshinder voor personen blijkt de vrees te zijn dat deze trillingen hun woning schade kan toebrengen. Nochtans wordt in studies van probleemsituaties geen oorzakelijk verband gevonden tussen de geobserveerde schade en de opgemeten trillingen. De gemeten trillingsniveaus zijn veel lager dan de grenswaarden die voor structurele schade gehanteerd worden. De administratie Wegen en Verkeer heeft nogal wat trillingsmetingen uitgevoerd in woningen die zich op korte afstand tot de weg bevonden. Uit de meeste metingen blijkt dat er geen problemen zijn inzake trillingshinder indien er geen oneffenheden zijn in de weg. Tevens wijzen deze metingen uit dat in veel gevallen in de omgeving van oneffenheden en passerende vrachtwagens inderdaad sprake is van trillingshinder voor de bewoners, maar dat de verkeerstrillingen te zwak zijn om structurele schade te veroorzaken.

Trillingsmetingen uitgevoerd in het kader van andere studies of MER's wijzen uit dat trillingsniveaus ten gevolge van lokale defecten 10 maal groter kunnen zijn dan deze van een wegdek in goede staat. **Op basis van meetresultaten kan men stellen dat er trillingshinder voor wegverkeer over een weg in normale staat kan voorkomen tot 14 m van de weg. Door defecten en oneffenheden kunnen de trillingsniveaus tot 10 maal groter zijn dan deze van een wegdek in goede staat.**

De Kragendijk kent in de huidige situatie relatief veel verkeer. Ter hoogte van de woningen die op korte afstand tot de betrokken wegsegmenten zijn gelegen kan er reeds trillingshinder aanwezig zijn ten gevolge van het bestaande verkeer. Door uitvoering van het plan wordt echter geen bijkomend verkeer verwacht ten opzichte van de huidige situatie. Om trillingshinder zoveel mogelijk te beperken kan er wel op toegezien worden dat de gebruikte wegsegmenten in optimale staat zijn.

5.6.6 Conclusies en milderende maatregelen

Gezien het aantal verkeersbewegingen niet zal stijgen door uitvoering van het GRUP, wordt geen verhoging van het wegverkeerlawaai verwacht. Door uitvoering van het GRUP zal het bedrijf zich reorganiseren. Een verhoging van het geluidsklimaat omwille van de bedrijfsactiviteiten wordt bijgevolg niet verwacht.

Door uitvoering van het plan wordt geen bijkomend verkeer verwacht ten opzichte van de huidige situatie, waardoor ook geen bijkomende trillingshinder verwacht wordt. Om trillingshinder zoveel mogelijk te beperken kan er wel op toegezien worden dat de gebruikte wegsegmenten in optimale staat zijn.

5.7 Optiediscipline Lucht

5.7.1 Afbakening van het studiegebied

De te verwachten luchtemissies afkomstig van het plangebied zullen eerder van lokale aard zijn (hoofdzakelijk stof en in beperkte mate ook emissies ten gevolge van het gegenereerde verkeer). Om de mogelijke effecten ten opzichte van de lokale bewoning in de omgeving van het plangebied te identificeren, wordt een gebied tot 1 km rondom het plangebied beschouwd als studiegebied.

5.7.2 Juridische en beleidsmatige context

De milieukwaliteitsnormen voor lucht worden beschreven in VLAREM II. Hieronder worden de normen gegeven voor de meest relevante stoffen SO₂, NO₂, PM10 en PM2,5 (VLAREM-bijlage 2.5.3.2). Er worden immissiegrenswaarden gegeven enerzijds voor jaargemiddelden en anderzijds (behalve bij PM2,5) voor dag- of uurgemiddelden (aantal toegelaten overschrijdingen per jaar).

Tabel 5-8 Immissiegrenswaarden volgens VLAREM II en Europese dochterrichtlijnen

Polluent	Middelingstijd	Grenswaarde µg/m ³	# toegelaten overschrijdingen
SO ₂	1 uur	350	Max. 24 keer per jaar
	24 uur	125	Max. 3 keer per jaar
	kalenderjaar	20	-
NO ₂ en NO _x	1 uur	200	Max. 18 keer per jaar
	Kalenderjaar	40	-
Fijn Stof (PM10)	24 uur	50	Max. 35 keer per jaar
	Kalenderjaar	40	-
Fijn Stof (PM2,5)	Kalenderjaar	25 (20 in 2020)	-































5.7.3 Methodologie

5.7.3.1 Methodiek beschrijving bestaande situatie

In eerste instantie wordt de plaatselijke luchtkwaliteit in het studiegebied beschreven voor de relevant geachte componenten. Voor het plan-MER zullen vooral de verkeersemisies van belang zijn.

Voor gegevens van de huidige luchtkwaliteit wordt er beroep gedaan op het geoloket 'lucht' van de VMM (<http://geoloket.vmm.be>). De getoonde interpolatiekaarten bevatten een gemiddelde meetwaarde over de laatste drie jaren per polluent en per norm. De index is zo opgedeeld dat wanneer een rode kleur getoond wordt, de norm overschreden wordt.

Tabel 5-9 index interpolatiekaarten geoloket VMM

Aantal overschrijdingen van het PM ₁₀ daggemiddelde:	Jaargemiddelde PM ₁₀ en NO ₂	Totale index	
 0 - 5 overschrijding van 50 µg/m ³	 0 - 10 µg/m ³	 1 uitstekend	Deze kaart geeft een samenvatting van de 3 vorige interpolatiekaarten voor PM ₁₀ en NO ₂ . Ook deze kaart is opgedeeld in roostercellen van 4x4 km. Elke roostercel geeft de hoogste index van dezelfde roostercel op de 3
 6 - 10 overschrijding van 50 µg/m ³	 11 - 15 µg/m ³	 2 zeer goed	
 11 - 15 overschrijding van 50 µg/m ³	 16 - 20 µg/m ³	 3 goed	
 16 - 20 overschrijding van 50 µg/m ³	 21 - 25 µg/m ³	 4 vrij goed	
 21 - 25 overschrijding van 50 µg/m ³	 26 - 30 µg/m ³	 5 gewoon	
 26 - 30 overschrijding van 50 µg/m ³	 31 - 35 µg/m ³	 6 middelmatig	
 31 - 35 overschrijding van 50 µg/m ³	 36 - 40 µg/m ³	 7 ondermaats	
 36 - 50 overschrijding van 50 µg/m ³	 41 - 45 µg/m ³	 8 slecht	
 51 - 70 overschrijding van 50 µg/m ³	 46 - 50 µg/m ³	 9 zeer slecht	
 > 70 overschrijding van 50 µg/m ³	 > 50 µg/m ³	 10 uiterst slecht	

gemiddelde

andere kaarten weer.

Aan de hand van de totale index-kaart en de omgevingsfactoren, geeft de VMM advies in MER-dossiers.

5.7.3.2 Methodiek effectvoorspelling en –beoordeling

Rekening houdend met de prognoses inzake de mogelijke wijziging in verkeerstrafiek op de wegen en de verkeersafwikkeling tengevolge de planrealisaties, en de te verwachten evolutie inzake de samenstelling van de uitlaatgassen en de achtergrond luchtkwaliteit, wordt de toekomstige situatie kwalitatief ingeschat.

Voor de bepaling van de impact van de planrealisatie wordt het verschil met de referentiesituatie/autonome ontwikkeling beoordeeld in functie van de luchtkwaliteitsdoelstellingen (cfr. de bepalingen opgenomen in het richtlijnenboek lucht).

Tabel 5-10: beoordelingscriteria en significantiekader discipline Lucht

Effectgroep	Criterium	Methodologie	Beoordeling significantie op basis van
Niet-geleide emissies	Emissies en immissies t.g.v. verkeer gegenereerd door het plan	Kwalitatieve bespreking ten opzichte van de huidige situatie	Potentiële verhoging van de emissies en immissies ten gevolge van het gegenereerd verkeer door het plan
Geleide emissies	Emissies en immissies t.g.v. bedrijfsactiviteiten	Kwalitatieve bespreking ten opzichte van de huidige situatie	Potentiële verhoging van de immissiewaarden in de omgeving

5.7.4 Bestaande toestand

De beschrijving van de luchtkwaliteit in de omgeving gebeurt aan de hand van de beschikbare meetgegevens van de Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM). Deze zijn beschikbaar via het geoloket 'VMM Advisering RUP – thema lucht'. Hierbij wordt gefocust op de concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) omdat het naleven van de Europese grenswaarden voor deze pollutanten het meest kritiek is in Vlaanderen.

Tabel 5-11 Huidige luchtkwaliteit (geoloket VMM)

	PM ₁₀ 2010 - 2012 (jaargemiddelde)	PM ₁₀ 2010 - 2012 (aantal dagen > 50 µg/m ³)	NO ₂ 2012 (jaargemiddelde)
Grenswaarde	40 µg/m ³	35 dagen	40 µg/m ³
Plangebied noordelijk	25 – 29 µg/m ³	24 – 35 dagen	21 µg/m ³
Plangebied zuidelijk	25 – 29 µg/m ³	24 – 35 dagen	27 µg/m ³

De PM₁₀-concentratie is sterk afhankelijk van de weersomstandigheden en kan van jaar tot jaar sterk variëren. Om over die schommelingen heen één betrouwbaar beeld te geven, wordt de gemiddelde luchtkwaliteit over een periode van 3 jaren getoond.

De NO₂-concentratie is minder afhankelijk van weersomstandigheden waardoor het niet nodig is om met een gemiddelde van 3 jaren te werken.

Uit de tabel blijkt dat de luchtkwaliteit in en rond het plangebied (net) voldoet aan de luchtkwaliteitsdoelstellingen (grenswaarden). De globale luchtkwaliteit wordt dan ook als middelmatig aangeduid.

In het verleden zijn er reeds klachten geweest inzake stofhinder veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied. Er werden reeds een aantal maatregelen genomen om de stofhinder tot een minimum te beperken. Zo worden de stuifgevoelige materialen zoveel mogelijk achteraan de site en binnen die sleuven opgeslaan. Verder werd betonverharding aangebracht in het voorgedeelte (= de westkant) van de site waardoor de verstuiving aldaar tot een minimum beperkt wordt. Echter, de activiteiten die voor de grootste stofhinder zorgden, met name de topactiviteiten, werden recentelijk stopgezet op de site te Knokke.

5.7.5 Geplande toestand

5.7.5.1 Emissies en immissies ten gevolge van het verkeer

Door de reorganisatie wordt geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht. Er wordt niet verwacht dat de huidige verkeersbewegingen ten gevolge van de activiteiten binnen het plangebied een significante bijdrage leveren aan de NO₂ en PM₁₀ (fijn stof) concentratie ten opzichte van de achtergrondwaarde. Door uitvoering van het plan worden dan ook geen significante effecten inzake emissies en immissies ten gevolge van het verkeer verwacht.

5.7.5.2 Emissies en immissies ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten

Bij uitvoering van het plan zal de kans op diffuse stofemissies blijven bestaan. Echter door de reorganisatie worden de activiteiten die het meest gevoelig zijn voor het veroorzaken van stofhinder achteraan de site georganiseerd, dus zo ver mogelijk van de bewoonde zones ten westen van het plangebied. Daarbij komt dat de activiteit die zorgde voor de meeste kans op stofhinder reeds werd stopgezet op de site te Knokke.

Ook in de toekomstige situatie zullen de meest stuifgevoelige materialen zoveel mogelijk achteraan de site binnen sleuven worden opgeslaan.

5.7.6 Conclusies en milderende maatregelen

Gezien er geen bijkomend verkeer wordt verwacht door uitvoering van het plan, worden geen significante bijkomende emissies verwacht. Daarnaast zullen de meest stuifgevoelige activiteiten zich na uitvoering van het plan achteraan de site bevinden. Hierdoor worden geen significante effecten verwacht wat betreft de discipline Lucht door uitvoering van het plan.

5.8 Mens - ruimtelijke aspecten, hinderaspecten en gezondheid

5.8.1 Afbakening van het studiegebied

Inzake ruimtelijke en functionele aspecten beperkt het studiegebied zich tot het plangebied en de directe omgeving. Wat betreft hinderaspecten wordt het studiegebied uitgebreid tot de nog relevante zone waar zich effecten voor de mens kunnen voordoen (b.v. door geluidshinder, significante invloed op luchtkwaliteit, visuele beïnvloeding, ...). Deze uitbreiding van het studiegebied zal dus deels het gevolg zijn van de resultaten van de effectbepalingen voor de andere disciplines.

5.8.2 Juridische en beleidsmatige context

Voor de discipline Mens – ruimtelijke aspecten, hinder en gezondheid zijn als beleidsmatige context, naast de bestemmingsplannen en het GRUP-voornemen zelf, tevens de structuurplannen van belang.

5.8.3 Methodologie

5.8.3.1 Methodiek beschrijving bestaande situatie

In deze discipline worden m.b.t. de bestaande toestand volgende aspecten beschouwd:

- bestemming: compatibiliteit van de bestaande functies met de geldende juridische bestemmingen en de beleidsvisie(s);
- gebruikswaarde: aanwezige economische functies; het functioneren van de activiteiten in en rond het plangebied;
- belevingswaarde;
- leefbaarheid en woonkwaliteit: bewoning; tewerkstelling en voorzieningen; actuele omgevingskwaliteit (geluidskwaliteit, luchtkwaliteit, visuele verblijfskwaliteit, veiligheid voor overstromen), deels af te leiden uit de hoofdstukken geluid, lucht en water.

Alle aspecten die rechtstreeks met het verkeer te maken hebben (bereikbaarheid, verkeersveiligheid, doorstroming) komen aan bod bij de (optie)discipline Mens-mobiliteit. Geluidshinder en luchthinder komt aan bod in de respectievelijke (optie)disciplines. De beeld- en belevingswaarde (perceptieve kenmerken) wordt behandeld in de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Onder mens worden de relevante hinderaspecten samengevat.

5.8.3.2 Methodiek effectvoorspelling en –beoordeling

De discipline mens-ruimtelijke aspecten en hinder omvat de effecten van de aanwezigheid en de werking van het plan op het wonen, het werken en de recreatie in de omgeving. Dikwijls hebben dergelijke effecten een sociaal-economisch karakter. Voorts worden ook de effecten beschouwd van geluidshinder en pollutie op de gezondheid van de mens.

Beoordelingscriteria met betrekking tot de discipline mens kunnen nooit volledig uit kwantitatieve grootheden bestaan door de complexiteit en het holistisch karakter van het studieobject. De beoordeling in de verschillende effectengroepen zal daarom enerzijds steunen op objectieve criteriawaarden en anderzijds steunen op onderzoek met betrekking tot invloed op omgevingsfactoren, perceptie en gedrag.

Tabel 5-12 beoordelingscriteria en significantiekader discipline mens, ruimtelijke aspecten en hinder

Effecten	Criterium	Methodiek	Significantiekader
Functiewijziging en wijziging in bodemgebruik	Wijziging maatschappelijk functioneren	Inschatting bijkomende woongelegenheid, werkgelegenheid,	Het effect wordt als significant beoordeeld als het bodemgebruik wijzigt

Effecten	Criterium	Methodiek	Significantiekader
		recreatie bij exploitatie Onteigening komt aan bod.	en dit een invloed heeft op het ruimtelijk en maatschappelijk functioneren (r.m.f) r.m.f. verhinderd of vernieuwd = sterk significant r.m.f. bemoeilijkt of versterkt = beperkt tot matig significant
Effecten t.g.v. gewijzigde visuele beleving	Hiervoor wordt deels verwezen naar discipline Landschap Linken met de randen van het plangebied en het centrum	Kwalitatieve beschrijving van de wijzigingen in de omgeving die leiden tot een visuele impact + beschrijving hoe hierdoor de belevingswaarden kunnen wijzigen	Mate van visuele impact, mate waarin de waarnemings- en waarderingskenmerken worden beïnvloed Effectenbepaling o.b.v. expert judgement

Aangezien het om een milieubeoordeling op planniveau gaat, zullen weinig of geen concrete cijfers beschikbaar zijn en gebeurt de effectbeoordeling op kwalitatieve wijze d.m.v. expert judgement. De richtlijnenboeken voor de disciplines mens – ruimtelijke aspecten en mens – gezondheid vermelden geen eenduidige significantiekaders. M.b.t. het aspect geluidshinder is wel kwantificering mogelijk (inschatting aantal sterk gehinderden en slaapverstoorden), maar ook hiervoor bestaat vooralsnog geen eenduidig significantiekader. M.b.t. veiligheid kan verwezen worden naar de RVR-regelgeving (bestaande/nieuwe Seveso-inrichtingen vs. kwetsbare functies)

5.8.4 Bestaande toestand

5.8.4.1 Bestemmingen, gebruikswaarde en functies

Zie bijlage 1 voor een kaart van de juridische bestaande toestand binnen het plangebied. Een beschrijving is weergegeven in § 2.5.1.

Het plangebied wordt momenteel reeds volledig ingenomen door de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Verhelst Bouwmaterialen.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied komen in het westen woningen voor die gelegen zijn in de zone tussen de N49 en de Kragendijk. Aangrenzend ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn weilanden gelegen. Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich de Schietstand Coppens. Op de noordelijke grens van het plangebied loopt een erfdienstbaarheid om toegang te verlenen tot deze schietstand.

Binnen het plangebied bevindt zich de voormalige woning bij de steenbakkerij. Deze wordt momenteel gebruikt als toonzaal en bureauimte.

Binnen het plangebied zijn geen landbouwpercelen gelegen. Het plangebied is wel grotendeels omringd door graslanden.

5.8.4.2 Belevingswaarde

Zie discipline landschap.

5.8.4.3 Leefbaarheid en veiligheid

Voor een beschrijving van de huidige situatie van het geluidsklimaat en de huidige luchtkwaliteit wordt verwezen naar de respectievelijke disciplines.

Binnen de 2 km rondom het plangebied bevinden zich geen Seveso-bedrijven.

5.8.5 Geplande toestand

5.8.5.1 Bestemmingen, gebruikswaarde en functies

Door uitvoering van het plan krijgt het plangebied de bestemming “historisch gegroeid bedrijf”. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit echter geen wijziging in functie. Binnen het plangebied zijn geen (bewoonde) woningen gelegen en het plangebied bevindt zich momenteel evenmin binnen een woonbestemming. Hierdoor worden er geen effecten verwacht op de woonfunctie. Hetzelfde geldt voor de landbouwfunctie: er zijn geen landbouwpercelen gelegen binnen het plangebied waardoor er door uitvoering van het plan ook geen landbouwpercelen ingenomen worden.

Door uitvoering van het plan kan het historisch gegroeid bedrijf zijn doelstellingen realiseren (met name een reorganisatie van de huidige bedrijfsactiviteiten binnen de huidige site), wat positief beoordeeld wordt. Door uitvoering van het RUP worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht voor de bedrijven, handel en horeca in de (nabije) omgeving van het plangebied.

Uitvoering van de inrichtingsvariant betekent dat het bedrijf zich niet kan reorganiseren op eenzelfde kwalitatieve manier als in het basisscenario. Vanuit de effectgroep bedrijvigheid wordt bijgevolg de voorkeur gegeven aan het basisscenario.

5.8.5.2 Belevingswaarde

Hiervoor wordt verwezen naar § 5.4.5.3

5.8.5.3 Leefbaarheid en veiligheid

Door uitvoering van het plan wordt geen aanzienlijk bijkomende geluidshinder of aanzienlijk bijkomende emissies met hinder voor omwonenden verwacht, zie ook §5.6 en §5.7.

Er worden geen Seveso-inrichtingen gepland binnen het plan. Gezien de ruime afstand van het plangebied ten opzichte van bestaande Seveso-inrichtingen zijn er in eerste instantie geen gevolgen voor externe veiligheid te verwachten. De dienst VR kan hier uitsluitsel over geven. Het aspect externe veiligheid wordt geadviseerd door de dienst hinder van de Vlaamse overheid binnen het MER- en het RUP-proces.

5.8.6 Conclusies en milderende maatregelen

Door uitvoering van het plan krijgt het volledige plangebied de bestemming “historisch gegroeid bedrijf”. Er bevinden zich geen bewoonde woningen of landbouwpercelen binnen het plangebied, waardoor er geen effecten op de woon- en landbouwfunctie worden verwacht.

Door uitvoering van het plan worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht wat betreft geluidshinder en luchtemissies voor de omwonenden.

Uitvoering van de inrichtingsvariant betekent dat het bedrijf zich niet kan reorganiseren op eenzelfde kwalitatieve manier als in het basisscenario. Vanuit de effectgroep bedrijvigheid wordt bijgevolg de voorkeur gegeven aan het basisscenario. Voor de overige effectgroepen worden het basisscenario en de inrichtingsvariant als gelijkwaardig beoordeeld.

6 Elementen voor de watertoets

Samenvatting van effecten t.g.v. wijziging van het watersysteem als bijdrage van het oordeelkundig uitvoeren van de watertoets

Het decreet Integraal Waterbeheer IWB voorziet dat alle genoodzaakte elementen en informatie ten behoeve van het uitvoeren van de watertoets in geval van MER-plichtige plannen/projecten in het MER dienen gesynthetiseerd te zijn.

De watertoets op zich is een beoordeling die gebeurt door de vergunningverlenende overheid en niet door de MER-deskundige water of in het kader van de m.e.r.-procedure. In het MER zal een hoofdstuk worden gewijd die de “elementen ter beoordeling van effecten op het watersysteem ten behoeve van de watertoets” integreert en bestaat uit een synthese van de belangrijkste effecten die in het kader van het MER op het watersysteem naar voren komen.

Het uitvoeringsbesluit watertoets (1.03.2012) geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. De bijlagen bij het besluit bevatten inhoudelijke richtlijnen voor vergunningverleners en bijhorende 'watertoetskaarten'.

In dit MER zijn de effecten op het watersysteem onderzocht en zijn herstel- en compensatiemaatregelen aangereikt waar nodig en waar het detailniveau dit toelaat. De effecten waarnaar globaal wordt gerefereerd in het kader van de watertoets hebben betrekking op:

- Grondwater (waterhuishouding, stroming, kwaliteit); Oppervlaktewater (huishouding, kwaliteit, structuur, waterberging- en buffering); Drinkwater
- Vegetatie en fauna – waterhuishouding
- Mens (veiligheid)

In de tabel in navolgend syntheseshoofdstuk zijn alle effecten en maatregelen m.b.t. water en de impact op verschillende disciplines opgenomen. In de kolom ‘aard van de effecten’ wordt waar relevant als watertoetsaspect de benaming (*watertoets*) toegevoegd. In de kolom ‘maatregelen’ staan indien nodig de milderende maatregelen die hiermee verband houden.

7 *Synthese, conclusies en aanbevelingen*

7.1 *Synthese van milieueffecten en milderende maatregelen*

In Tabel 7-1 worden de verschillende effecten en voorgestelde maatregelen tabelmatig samengevat.

De beoordeling van de effecten en van de resterende effecten voor elk van de aspecten gebeurt a.d.h.v. volgende indeling:

-3 :	sterk negatief	+3 :	sterk positief
-2 :	matig negatief	+2 :	matig positief
-1 :	beperkt negatief	+1 :	beperkt positief
0 :	geen effect/verwaarloosbaar effect		

Er wordt de aandacht op gevestigd dat in de beschrijving van milderende maatregelen binnen de verschillende disciplines (zie eerder), er een onderscheid is gemaakt tussen het niveau van doorwerking van de maatregel (suggestie naar GRUP – vergunningenniveau of andere instrumenten). De maatregelen die doorwerken in het RUP vallen qua uitvoering onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van het GRUP (zijnde Ruimte Vlaanderen). Maatregelen onder andere niveaus zoals vergunningen of andere instrumenten zijn uiteraard niet afdwingbaar via het RUP.

Maatregelen zijn bovendien niet altijd even dwingend of noodzakelijk om tot een voor het milieu haalbaar plan te kunnen komen. In de kolom ‘beoordeling effect’ wordt verduidelijkt hoe zwaar het effect en bijgevolg de maatregel kan doorwegen (sommige maatregelen worden eerder als aandachtspunten meegegeven). Hierbij wordt rekening gehouden met volgende elementen:

- Bij impactscore -1 is onderzoek naar milderende maatregelen minder dwingend maar indien de onderzoekssturende randvoorwaarden aangeven dat er zich een probleem kan stellen dan worden voorstellen van milderende maatregelen uitgewerkt; Bij impactscore -1 komt het vaak voor dat er aanbevelingen worden geformuleerd om het plan/project te verbeteren maar die niet strikt noodzakelijk worden geacht om het plan/project als haalbaar te omschrijven. De maatregelen met impactscore -1 of maatregelen die het resterend effect niet voldoende verkleinen kunnen soms beter als ‘aanbeveling’ worden opgenomen dan wel als ‘maatregel’ (geval per geval te beoordelen).
- Bij impactscore -2 wordt noodzakelijkerwijs gezocht naar milderende maatregelen, eventueel gekoppeld aan langere termijn;
- Bij impactscore -3 wordt noodzakelijkerwijs gezocht naar milderende maatregelen, waarbij aangegeven wordt hoe deze bij de uitvoering van het plan/project zullen ingepast worden.

De effecten en maatregelen in de tabel dienen voor details steeds samen te worden gelezen met de effecten en maatregelen zoals geschreven in de betreffende disciplines. Dit hoofdstuk betreft immers een samenvatting waarin niet alles letterlijk kan worden overgenomen.

Tabel 7-1 Beoordeling van de effecten van het plan + beoordeling van de resterende effecten na implementatie van maatregelen (zie ook discipline-hoofdstukken)

<i>Aspect</i>	<i>Aard van de effecten</i>	<i>Effect GRUP</i>	<i>Maatregelen en aandachtspunten</i>	<i>Resteffect</i>	<i>Doorwerking</i>
Bodem					
Bodemprofiel	Een groot deel van de bodems binnen het plangebied is reeds verstoord geweest. Profielvernietiging door vergraving binnen het plangebied wordt als beperkt negatief beoordeeld).	-1	/	-1	
Verdichting	Een groot deel van de bodems binnen het plangebied is reeds verstoord geweest. De onverstoorde bodems zijn weinig gevoelig voor verdichting. Gezien de bestemming van het plangebied is verdichting na uitvoering van het plan weinig relevant (0)	0	/	0	
Kwaliteit	Geen relevante effecten ten gevolge het ontstaan, verplaatsen of saneren van verontreiniging (0). Een strikte opvolging van de regelgeving terzake (verontreiniging, grondverzet edm) maakt dat het risico op bodemverontreiniging tot een minimum wordt herleid (0).	0	/	0	
Water					
Grondwater-beïnvloeding	Er worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien waardoor er geen effecten te verwachten zijn op het grondwater. Er wordt geen significante verdroging verwacht in en rondom het plangebied gevolge van de bijkomende verharding indien voldaan wordt aan de opgelegde voorwaarden en de wettelijke bepalingen. Mogelijke effecten kunnen positief zijn indien er momenteel geen opvang en infiltratie gebeurt van afstromend hemelwater, en dit in de toekomst wel het geval zal zijn (bij een ongeveer gelijke verharde oppervlakte).	0 0 / +1	/	0 0 / +1	
Oppervlaktewater-beïnvloeding	Het plangebied is niet overstromingsgevoelig maar wordt wel omringd door overstromingsgevoelige gebieden. Mits voldaan wordt aan de opgelegde voorwaarden en de wettelijke bepalingen, worden geen significante effecten verwacht wat betreft de overstromingsgevoeligheid van het plangebied en zijn omgeving. Uitvoering van het plan zal geen invloed hebben op de huidige structuurkwaliteit van de waterloop in open bedding. Gezien de ingekokerde beek onder de geplande nieuwe bebouwing komt te liggen en de huidige toestand van de ingekokerde beek niet gekend is,	0 0 -2	/	0 0 0	
			De staat van de ingekokerde beek dient nagegaan te worden en		Vergunningsaanvraag

Aspect	Aard van de effecten	Effect GRUP	Maatregelen en aandachtspunten	Resteffect	Doorwerking
	is onderhoud van deze ingekokerde beek in de toekomst moeilijk. Er wordt geen bedrijfsafvalwater geloosd in de waterloop. Het sanitair afvalwater kan aangesloten worden op de riolering	0	/	0	
Afvalwater-beïnvloeding	Het sanitaire afvalwater wordt aangesloten op de riolering.	0	/	0	
Fauna en Flora					
Ecotoop-biotoopverlies/-winst	Door uitvoering van het plan worden geen percelen met biologische waarden ingenomen.	0	/	0	
Barrièrewerking / versnippering	Door een reorganisatie van het bedrijf binnen de huidige bedrijfscontouren wordt geen leefgebied ingenomen of een extra barrière gecreëerd.	0	/	0	
Rustverstoring	Uitvoering van het plan veroorzaakt geen bijkomend verkeer of bijkomende bedrijfsactiviteiten met geluidsproductie. Wel is het mogelijk dat de meest geluidsproducerende activiteiten tegen het open gebied worden georganiseerd waardoor er een beperkte geluidstoename kan zijn in de waardevolle graslanden).	0/-1	/	0/-1	
Vernatting/verdroging	Er worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien. Uitvoering van het plan zal bijgevolg geen significante effecten hebben wat betreft verdroging.	0	/	0	
Impact op fauna	Door uitvoering van het plan kan een reorganisatie binnen de huidige bedrijfssite plaatsvinden. Er worden hierdoor geen aanzienlijke effecten op de voorkomende fauna in en rond het plangebied verwacht. .	0	/	0	
Landschap					
Landschapsstructuur	De landschapswaarde van het plangebied is laag. Door uitvoering van het plan worden geen landschapsstructurende elementen verwijderd. Uitvoering van het plan zal slechts een beperkte tot verwaarloosbare invloed hebben op de landschapsstructuur	0/-1	/	0/-1	
Erfgoed	Het voorkomende bouwkundig erfgoed is op ruime afstand van het plangebied gelegen. Mogelijke effecten worden als verwaarloosbaar tot beperkt negatief ingeschat Het volledige plangebied is momenteel reeds verstoord door verharding,	0 / -1	/	0 / -1	

Aspect	Aard van de effecten	Effect GRUP	Maatregelen en aandachtspunten	Resteffect	Doorwerking
	gebouwen en of vergravingen. Door vergraving onder de huidige verstoringsdiepte bestaat er een potentiële kans op het verstoren van archeologische sporen.	-1	/	-1	
Belevingswaarde	De nieuwe gebouwen zullen ongeveer dezelfde hoogte hebben als de huidige gebouwen. De bermen en beplanting op de grens van het plangebied blijven behouden.	0	/	0	
Mens-mobiliteit					
Verkeersafwikkeling en –doorstroming + verkeersleefbaarheid	Er wordt geen bijkomend verkeer verwacht door uitvoering van het plan.	0	/	0	
Parkeercapaciteit	Momenteel zijn er te weinig parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers waardoor er binnen de bedrijfssite verspreid geparkeerd wordt. Na uitvoering van het plan zal er voldoende parkeercapaciteit zijn wat positief beoordeeld wordt. Ook zal de interne circulatie van de verkeersbewegingen verbeterd worden.	+1	/	+1	
Geluid					
Geluidsimpact verkeersgeneratie en bedrijfsactiviteiten	Er worden geen bijkomende verkeersbewegingen of bijkomende bedrijfsactiviteiten verwacht door uitvoering van het plan waardoor er ook geen bijkomende geluidsproductie zal zijn.	0	/	0	
Lucht					
Impact op luchtkwaliteit door extra verkeer en bedrijfsactiviteiten	Er worden geen bijkomende verkeersbewegingen of bijkomende bedrijfsactiviteiten verwacht door uitvoering van het plan waardoor er ook geen bijkomende emissies zullen zijn.	0	/	0	
Mens – ruimtelijke aspecten, hinder					
Gebruikswaarde en functies	Er worden geen effecten op de woon- en landbouwfunctie verwacht Door realisatie van het plan kan het bedrijf zijn doelstellingen op korte en lange termijn realiseren wat positief beoordeeld wordt	0 +1	/	0 +1	
Belevingswaarde	Zie landschap.				

<i>Aspect</i>	<i>Aard van de effecten</i>	<i>Effect GRUP</i>	<i>Maatregelen en aandachtspunten</i>	<i>Resteffect</i>	<i>Doorwerking</i>
Leefbaarheid en veiligheid	Door uitvoering van het plan worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht wat betreft geluidshinde en luchtemissies voor de omwonenden.	0	/		

In het voorliggende MER werd 1 inrichtingsvariant mee beoordeeld en vergeleken met het basisscenario. Afhankelijk van de discipline bestaat er een voorkeur voor ofwel het basisscenario of het inrichtingsalternatief.

Het inrichtingsalternatief heeft namelijk als voordeel dat er een beperkt biotoopwinst optreedt door het openleggen van de waterloop, dat de structuurkwaliteit er verbeterd kan worden en migratie langs deze waterloop ook mogelijk wordt. Echter gezien de waterloop omgeven zal zijn door bebouwing en/of verharding, zullen de positieve effecten eerder beperkt zijn. Uitvoering volgens de inrichtingsvariant heeft echter als nadeel dat het bedrijf zich niet op de meest kwalitatieve manier kan realiseren, waardoor er vanuit de discipline mens toch een duidelijke voorkeur voor het basiscenario bestaat.

Discipline / afweging tov basisscenario	Inrichtingsvariant
Bodem	0
Water	
Structuurkwaliteit	0/+
Andere effectgroepen	0
Fauna en Flora	
Biotoopwinst	0/+
Migratieroutes	0/+
Andere effectgroepen	0
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	0
Mens – mobiliteit	0
Geluid	0
Lucht	0
Mens	
Bedrijfsfunctie	--
Overige effectgroepen	0

7.2 Leemten in de kennis en monitoring

Leemten

Er wordt standaard aangenomen dat het niet mogelijk is om bij een plan-MER (ook niet opportuun binnen een plan-MER) alle milieueffecten in detail te kunnen beoordelen. Het ontbreekt immers standaard dikwijls aan specifieke kwantitatieve en exacte locatiegegevens en er dient dan te worden uitgegaan van 'aannames', o.m. rond bebouwing, vegetatieverwijdering, exacte informatie omtrent bijkomende functies voor verkeer, programma met gelinkte afvalwaterproductie enz.

Echter, gezien het hier de opmaak van een RUP betreft naar aanleiding van een planologisch attest, werd zoveel mogelijk gewerkt met de gegevens en aannames afkomstig van dit planologisch attest.

Echter, het uiteindelijke project (de uiteindelijke bouwvergunning) kan nog (beperkt) afwijken van dit planologisch attest zeker wat betreft de ontwikkelingen op lange termijn.

Voor het studiegebied zijn geen meetgegevens van de actuele luchtkwaliteit beschikbaar. Op basis van literatuurgegevens kan evenwel voldoende invulling gegeven worden zodat dit geen impact heeft op de effectvoorspelling.

Monitoring

Monitoring ten behoeve van de effectbeoordeling van het plan wordt niet noodzakelijk geacht binnen de verschillende disciplines en effectgroepen. Dit is dan ook niet in de tabel opgenomen.

7.3 Globale conclusie

Het voorgenomen plan voor het GRUP “historisch gegroeid bedrijf Verhelst Bouwmaterialen” te Knokke wordt opgemaakt naar aanleiding van het bekomen planologisch attest van het bedrijf. Het betreft de reconversie van het bestaande bedrijf op de huidige locatie binnen het afgebakende plangebied. In het basisscenario blijft de voorkomende waterloop ingekokerd, zoals momenteel het geval is. Als inrichtingsvariant wordt deze waterloop volledig opengelegd, waarbij de reconversie niet kan verlopen volgens het planologisch attest.

Een overzicht van de mogelijke effecten en maatregelen is opgenomen in voorgaande Tabel 7-1. 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.
- Lucht: gezien er geen bijkomend verkeer en bijkomende bedrijfsactiviteiten verwacht worden door uitvoering van het plan, worden geen aanzienlijke effecten verwacht voor de discipline lucht door uitvoering van het plan.
- Mens – ruimtelijke aspecten, hinderaspecten: door uitvoering van het plan krijgt het volledige plangebied de bestemming “historisch gegroeid bedrijf”. Er zijn geen bewoonde woningen en geen landbouwpercelen gelegen binnen het plangebied. Door uitvoering van het GRUP kan het historisch gegroeid bedrijf zijn doelstellingen realiseren, wat positief beoordeeld wordt.

Door uitvoering van het plan worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht wat betreft geluidshinde en luchtmissies voor de omwonenden.

Het inrichtingsalternatief heeft als voordeel dat er een beperkt biotoopwinst optreedt door het openleggen van de waterloop, dat de structuurkwaliteit er verbeterd kan worden en migratie langs deze waterloop ook mogelijk wordt. Echter gezien de waterloop omgeven zal zijn door bebouwing en/of verharding, zullen de positieve effecten eerder beperkt zijn. Uitvoering volgens de inrichtingsvariant heeft echter als nadeel dat het bedrijf zich niet op de meest kwalitatieve manier kan realiseren, waardoor er vanuit de discipline mens toch een duidelijke voorkeur voor het basisalternatief bestaat.

Eindconclusie: algemeen concluderend kan er worden gesteld dat het GRUP haalbaar is voor het milieu wanneer de maatregelen die zijn voorgesteld onder de verschillende milieuthema's in rekening worden gebracht (op het gepaste niveau waartoe ze behoren).

8 Niet-technische samenvatting

Zie bijlage 4.

DEEL 2 BIJLAGEN

- BIJLAGE 1 PLANOLOGISCH ATTEST**
- BIJLAGE 2 KAART HUIDIGE TOESTAND BEDRIJF**
- BIJLAGE 3 KAART KORTE TERMIJN**
- BIJLAGE 4 KAARTENBUNDEL**

Bijlage 1 Planologisch attest

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 advies-aanvraag	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 aanbrengen 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 aanplantingen 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 bovenste 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 relictzone. 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 erfgoed 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 vernieuwing en verruiming van de huidige bedrijfsgebouwen.

De geplande uitbreiding wordt voorzien op korte termijn (2 jaar) en binnen de totale terreinoppervlakte 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 toekomstige 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 verkoopsoppervlakte 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 aangeduid 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 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 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 relictelementen 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 omliggende 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.

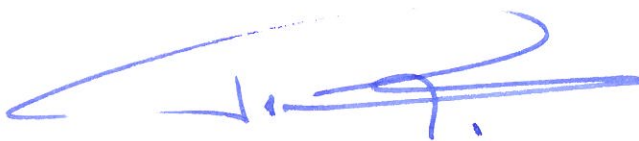
Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties.

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.

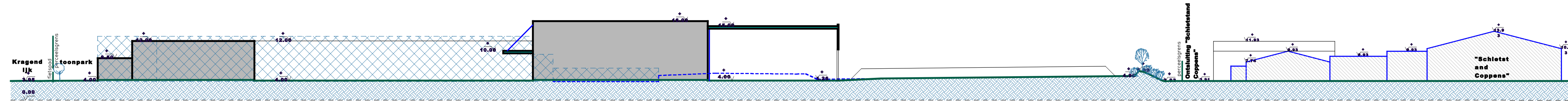
De bestanden zijn nodig voor de behandeling van uw dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistieken of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

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

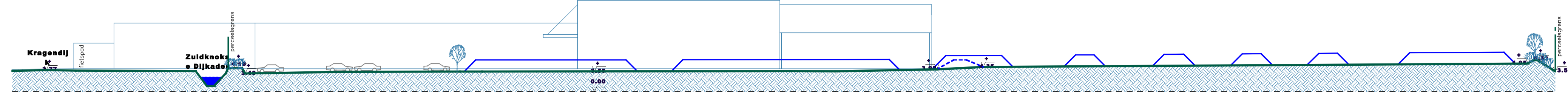
(2) Schrappen wat niet van toepassing is.

Bijlage 2 kaart huidige toestand bedrijf

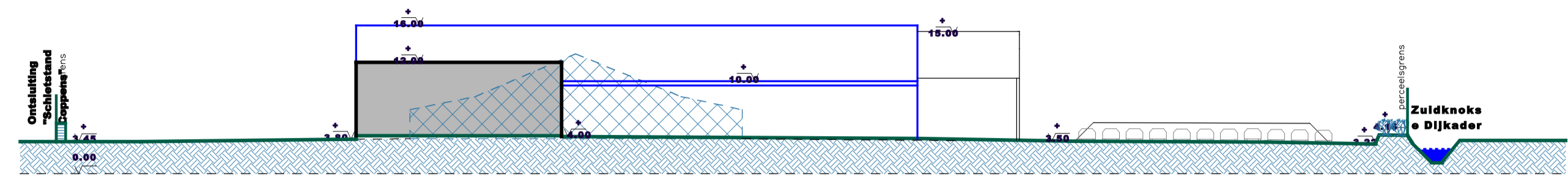
Bijlage 3 kaart korte termijn



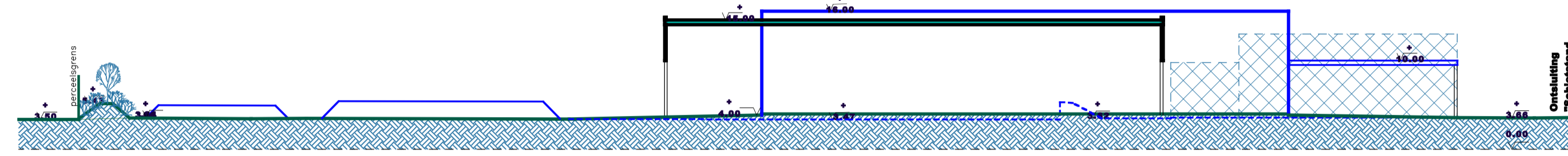
PROFIEL A-A' schaal 1/500



PROFIEL B-B' schaal 1/500



PROFIEL C-C' schaal 1/500



PROFIEL D-D' schaal 1/500

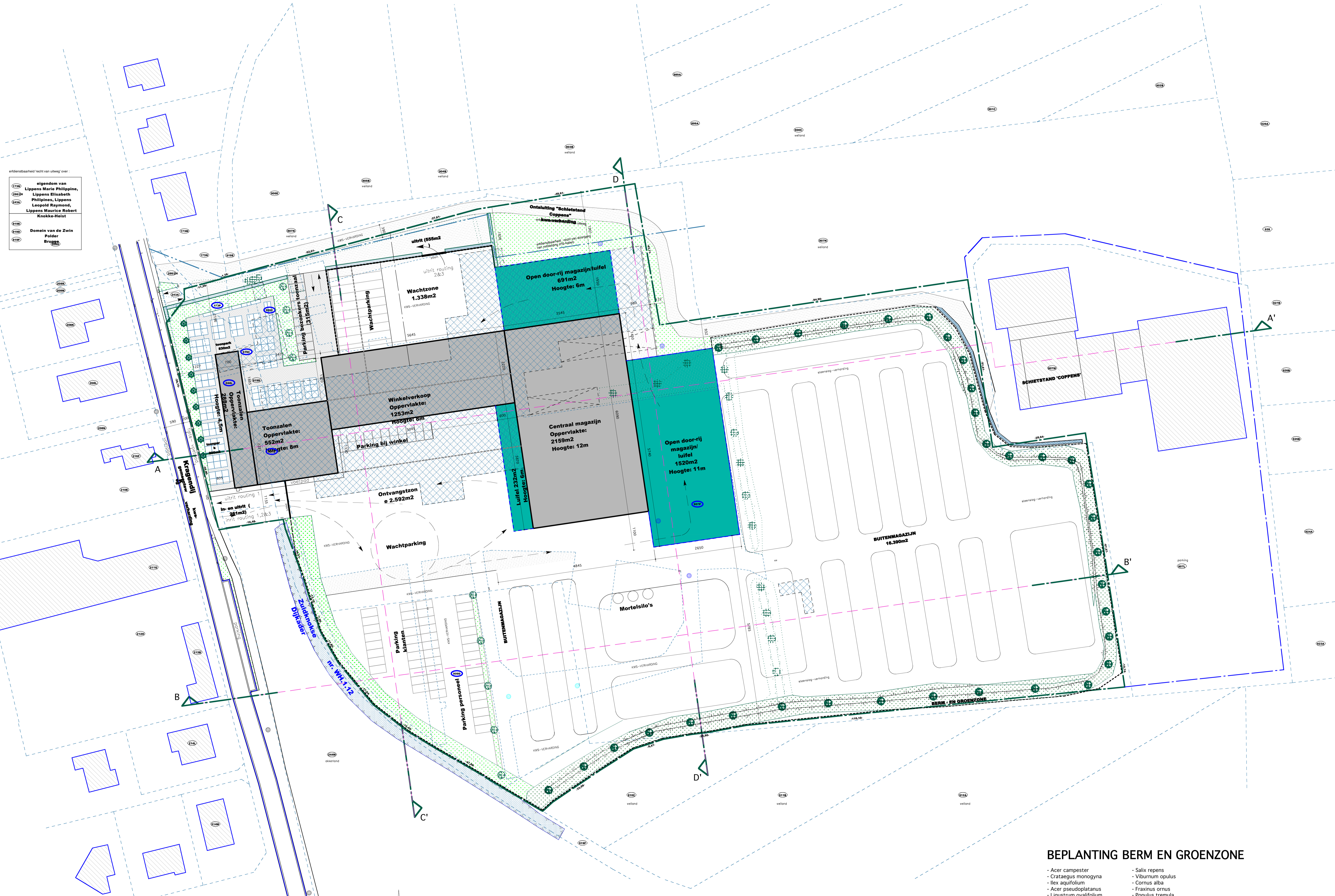
NOOT BIJ HET INPLANTINGSPLAN

- Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de straat "Kragendijk"
- Oppervlakte van het terrein : 3HA 544 99CA
- Oppervlakte van de bestaande bebouwing : 5.009,57 m²
- Oppervlakte van de bestaande luifels : 300,75m²
- Oppervlakte af te breken : 5.009,57 + 300,75m²
- Oppervlakte nieuwbouw : 4.252m²
- Oppervlakte nieuwe luifels : 3.581m²
- Oppervlakte van de bestaande verharding : 29.832,23 m²
- Oppervlakte van de verharding
 - * steenslagverharding : 15.963,38 m²
 - * toonparken : 604,58m²
 - * overige verharding : 9.264,27 m²
- Oppervlakte van de verharding na de werken : 23.286m²
- steenslagverharding : 14.788m²
- toonparken : 1.028m²
- overige verharding : 7.460m²
- Oppervlakte van de bestaande groenvoorziening : 3.472,55 m²
- Oppervlakte van de groenaanleg na de werken : 3.750m²
- Oppervlakte braakliggende grond : 630 m²
- Het terreinprofiel wordt gewijzigd (zie terreinsnedes).
- Aanwezige erfgoedwaarden :
 - recht van doorgang van nutsleiding
 - doorgang van hoogspanningskabel ten noorden op het eigendom van de aanvrager
 - recht van uitweg :
 - ontsluiting "Schietstand Coppens" ten noorden op het eigendom van de aanvrager
 - recht van uitweg naar de straat "Kragendijk"
 - over het eigendom van het Domein van de Zwin Polder (perceel 919E, 919D en 919F)
 - over het eigendom van de Familie Lippens (perceel 173N, 266/ZH en 243A)

CIRCULATIE OP HET TERREIN

Een TOEGANG TOT DE SITE NAAR DE CENTRALE ONTVANGST MET 3 ROUTINGS DIE KUNNEN GEVOLGD WORDEN :

- ROUTING 1 : in functie van het toonaal- en/of winkelbezoek vóór de site. De klanten verlaten de site via dezelfde toegang.
- ROUTING 2 : doordien door het centraal magazijn volgens het systeem van afhaalpoort. De klanten verlaten de site via een afzonderlijk uitgang ten noorden van de site, voorzien van een wachtparking in functie van de kassaverplichting.
- ROUTING 3 : volgen van het circuit van de open laadplaatsen van verschillende bouwmaterialen en het ophalen van bewerkte bouwmaterialen. Hierbij wordt gewerkt met laadbon met barcode en slagboomfunctie en duivelse signalisatie. Het verlaten van de site gebeurt zoals routing 2 ten noorden met de wachtparking.



erfgoedwaardheid naar het uitweg over:

173N	eigendom van Lippens Maria-Philippine,
266/ZH	Lippens Elisabeth,
243A	Philippine Lippens,
919E	Leopold Raymond,
919D	Lippens Marianne Robert
Knokke-Heist	
173N	Domein van de Zwin Polder
266/ZH	Brugge

LEGENDE INPLANTINGSPLAN	
	KADASTRALE GRENS
	EIGENDOMSGRENS
	GRENZEN VERHARDING
	AFSLUITING
	HS-KABEL
	HAAG
	OMLIGGENDE BEBOUWING
	NIUWBOUW
	NIUWBOUW OPEN DOOR-RIJ LUIFEL
	BESTAANDE GEBOUWEN AF TE BREKEN
	BESTAANDE WATERLOOP
	GROENAANLEG
	TALUD MET BEPLANTING
	UITBREIDING KWS-VERHARDING
	UITBREIDING BETONVERHARDING
	KLINKER-VERHARDING
	KADASTERNUMMER GEEN EIGENDOM
	KADASTERNUMMER EIGEN PERCEEL
	HYDRANT / GAS / INSPECTIEPUT / STRAATKOLK
	TERREINPROFIEL

PROVINCIE	WEST - VLAANDEREN
GEMEENTE	KNOKKE - HEIST
BOUWHEER	VERHELST BOUWMATERIALEN nv, Stationstraat 30, 8460 Oudenburg
ONTWERP	AANVRAAG PLANOLOGISCH ATTEST
LIGGING	Kragendijk 94-96, 8300 Knokke - Heist
KADASTER	(Knokke-Heist) 10e Afd.(Westkapelle); Sectie A; nrs. 173P en 244L; (Knokke-Heist) 3e Afd.(Knokke); Sectie I; nrs. 906C, 907E, 907P, 919C en 909D

Gewestplan Brugge-Oostkust
KB 07/04/1977

BIJLAGE 9 : GEWENSTE UITBREIDING / WIJZIGING (ENKEL KORTE TERMIJN - BEHOEFTE)

INPLANTINGSPLAN 1/500
TERREINPROFIELEN 1/500

DE BOUWHEER	DE AANNEMER	DE ARCHITECT
VERHELST BOUWMATERIALEN nv VRIJGEMOEDIGED DOOR MEV. Katrien VERHELST		ARCHITECTENBUREAU DELAFONTAINE PAUWSTRAAT 5 8800 ROESELARE TEL. 051 22 78 46 FAX. 051 24 11 81
D A T U M 27-02-2012	SCHAAL zie boven	GETEKEND DOOR: K.D./H.D.
DATUM WIJZIGING	VOORWERP WIJZIGING	OPPERVLAKTE: 0,84x1,05m ²
A		
B		
C		
D		
E		
F		
G		

BEPLANTING BERM EN GROENZONE

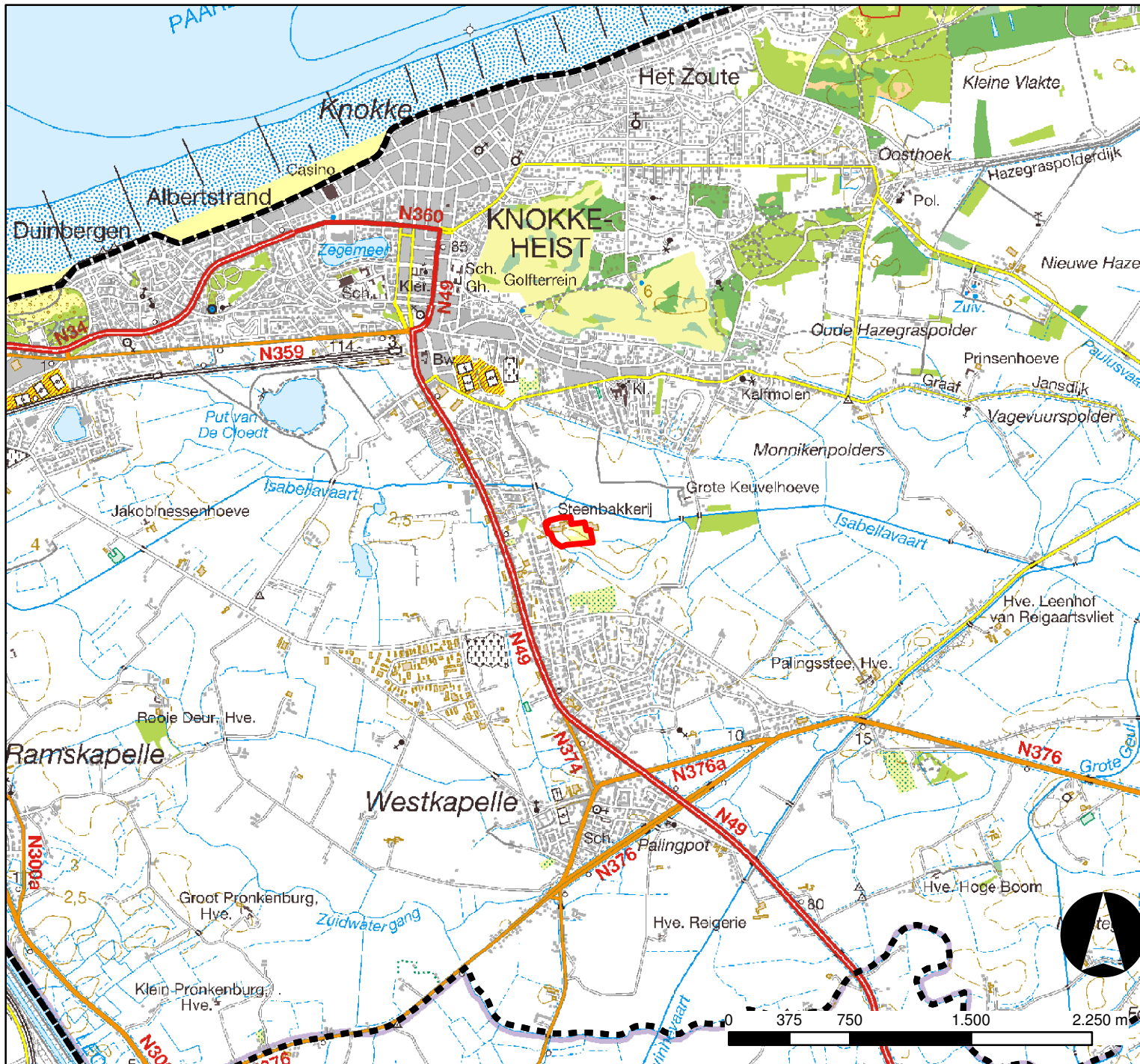
- Acer campestre
- Crataegus monogyna
- Ilex aquifolium
- Acer pseudoplatanus
- Ligustrum ovalifolium
- Symphoricarpos alba
- Sambucus nigra
- Amelanchier lamarkii
- Sorbus aucuparia
- Salix repens
- Viburnum opulus
- Cornus alba
- Fraxinus ornus
- Populus tremula
- Populus alba
- Populus nigra italica
- Robinia pseudoacacia
- Carpinus betulus

INPLANTINGSPLAN schaal 1/500

1958-2

Bijlage 4 Kaartenbundel



- kaart 1a: Situering plan op ruimere schaal
- Kaart 1b: situering plan op microschaal
- kaart 2: Situering plan op orthofoto
- kaart 3: Gewestplan
- kaart 4: Bodemkaart
- kaart 5: Water
- kaart 6: fauna en flora
- kaart 7: landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie



**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Verhelst"**

kaart 1a: ruime situering

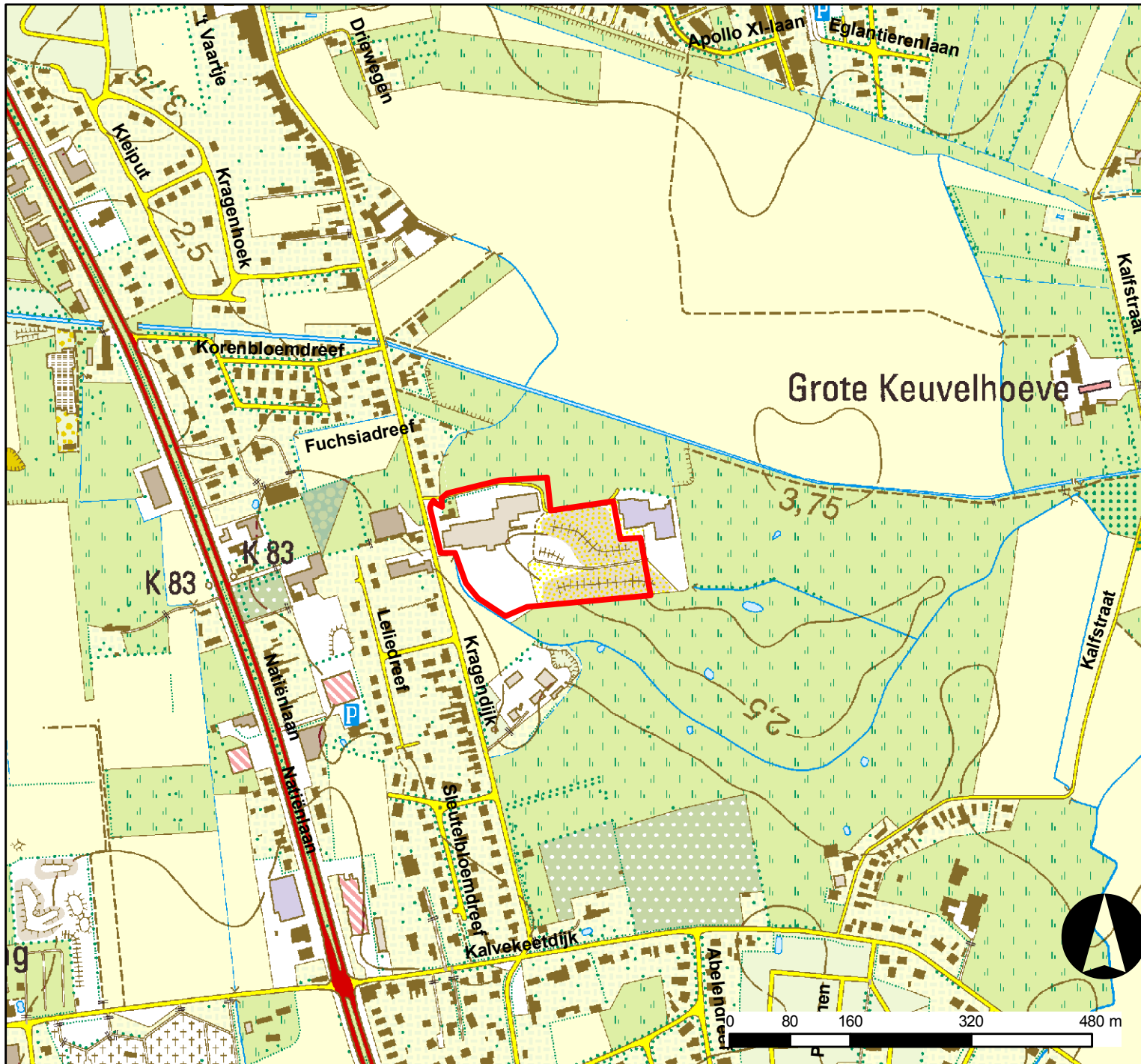
Legende

-  plangebied
-  Gemeentegrenzen

Bron: Rasterversie van de topografische kaarten op schaal 1/50.000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Kenmerk: 2278155004/scl
 Datum: oktober 2014
 Plannr.: xx/xx
 Formaat: A4
 Schaal: 1:35.000







plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Verhelst"

kaart 1b: microsituering

Legende

- str_wvl
-  plangebied
-  Gemeentegrenzen

Bron: Rasterversie van de topografische kaart op schaal 1/10.000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Kenmerk: 2278155004/scl
Datum: december 2014
Plannr.: xx/xx
Formaat: A4
Schaal: 1:7.500





**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Verhelst"**

kaart 2: orhtofoto

Legende

 plangebied

 Gemeentegrenzen

Bron: Rasterversie van de topografische kaarten op schaal
1/10.000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Kenmerk: 2278155004/scl

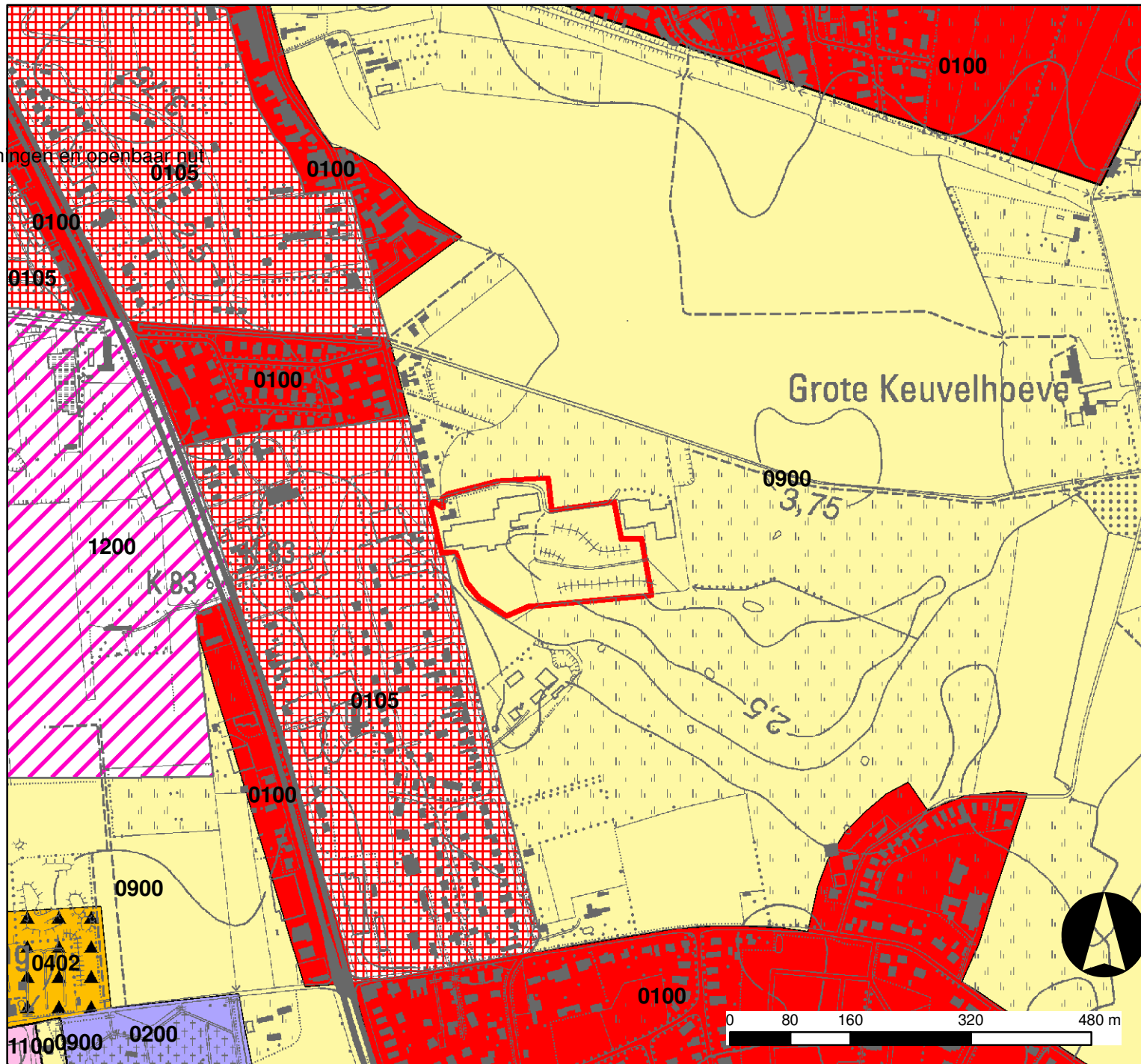
Datum: oktober 2014

Plannr.: xx/xx

Formaat: A4

Schaal: 1:5.000





**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Verhelst"**

kaart 3: gewestplan

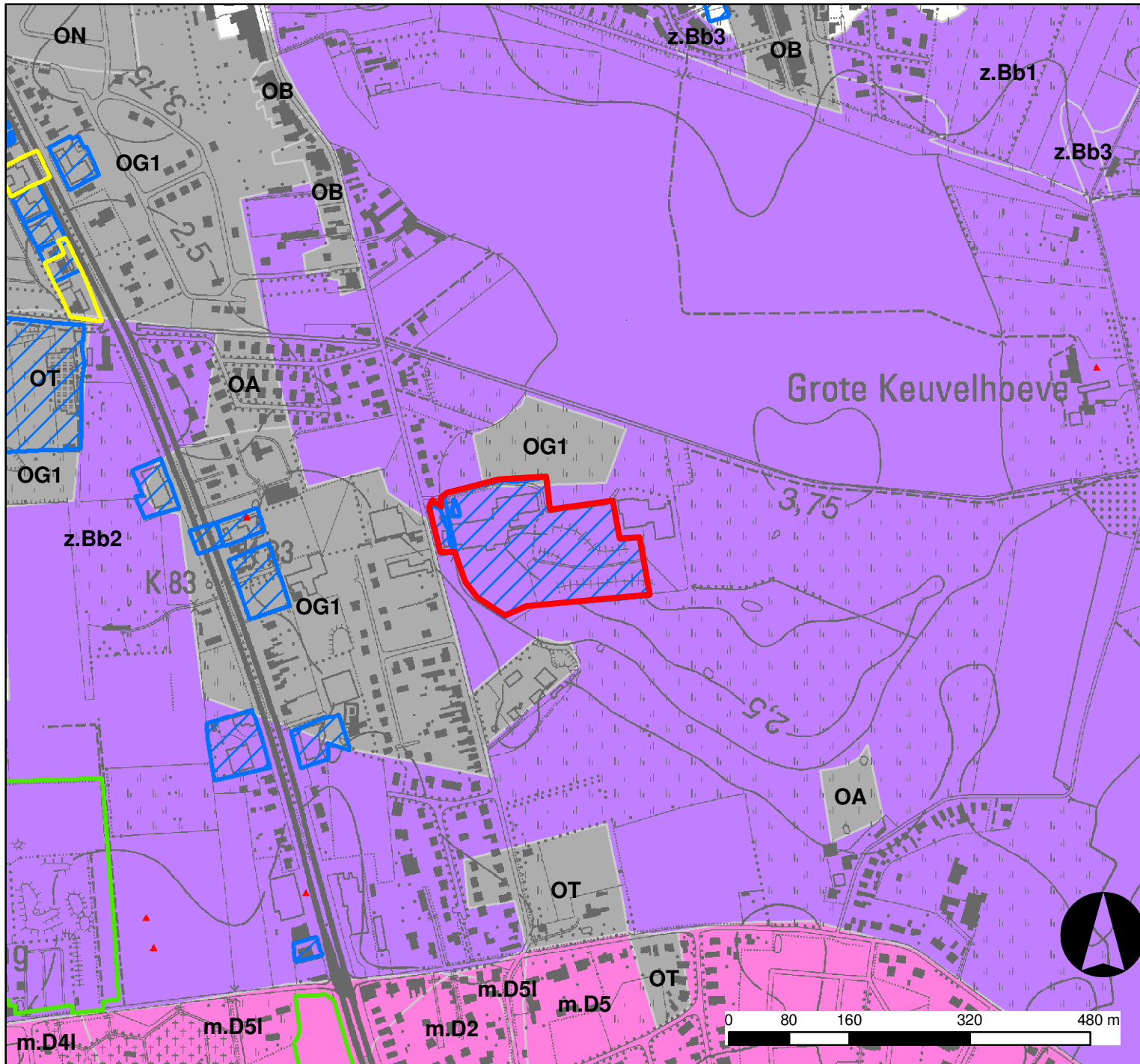
Legende

-  plangebied
-  Gemeentegrenzen
- gewestplanbestemming**
-  0100- woongebied
-  0105- woonuitbreidingsgebied
-  0200- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  0402- gebieden voor verblijfrecreatie
-  0900- agrarische gebieden
-  1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  1200- ontginningsgebieden

Bron: Rasterversie van de topografische kaarten op schaal 1/10.000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Kenmerk: 2278155004/scl
Datum: oktober 2014
Plannr.: xx/xx
Formaat: A4
Schaal: 1:7.500





**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Verhelst"**

kaart 4: bodem

Legende

plangebied

Huidige Grondwatervergunningen

bodemonderzoeken

beschrijvend

saneringsproject

eindevaluatiedossier

oriënterend

bodemkaart

01. Antropogeen

33. Schor polders

36. Kreekrug

Gemeentegrenzen

Rasterversie van de topografische kaarten op schaal 1/10.000 door het Nationaal Geografisch Instituut
Bron: Digitale vectoriële versie van de bodemkaart van Vlaanderen
 uitgave 2001, opgemaakt door het IWT, uitgegeven door
 OC Gis-Vlaanderen
 bodemonderzoeken, OVAM (toestand 03/12/2014)
 vergunde grondwaterwinningen 2006090

Kenmerk: 2278155004/scl

Datum: oktober 2014

Plannr.: xx/xx

Formaat: A4

Schaal: 1:7.500



**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Verhelst"**

kaart 5: water

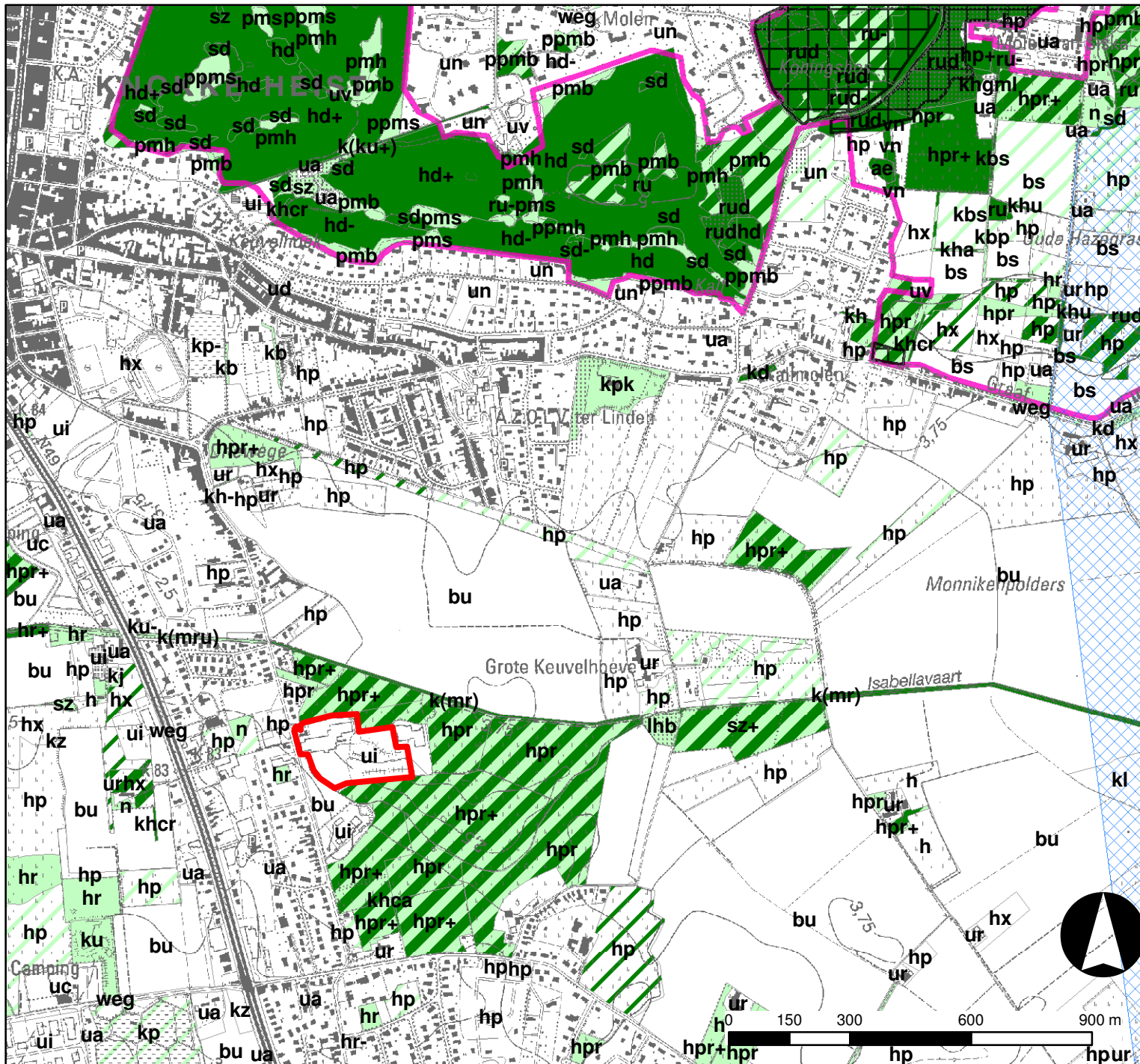
Legende

-  plangebied
-  meetpunten VMM
-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, eerste categorie
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Niet geklasseerd
-  Gemeentegrenzen
- overstromingsgevoeligheid**
-  effectief
-  mogelijk

Rasterversie van de topografische kaarten op schaal 1/10.000 door het Nationaal Geografisch Instituut
Bron: Digitale vectoriële versie van de Vlaamse hydrografische atlas, toestand 2005, opgemaakt door MVG, LIN, AMINAL, Afd. Water, uitgegeven door OC Gis-Vlaanderen
VMM-meetpunten versie 2010
Overstromingsgevoelige gebieden, toestand 2014

Kenmerk: 2278155004/scl
Datum: oktober 2014
Plannr.: xx/xx
Formaat: A4
Schaal: 1:7.500






plan-MER GRUP "historisch gegroeid bedrijf Verhelst"

kaart 6: fauna en flora

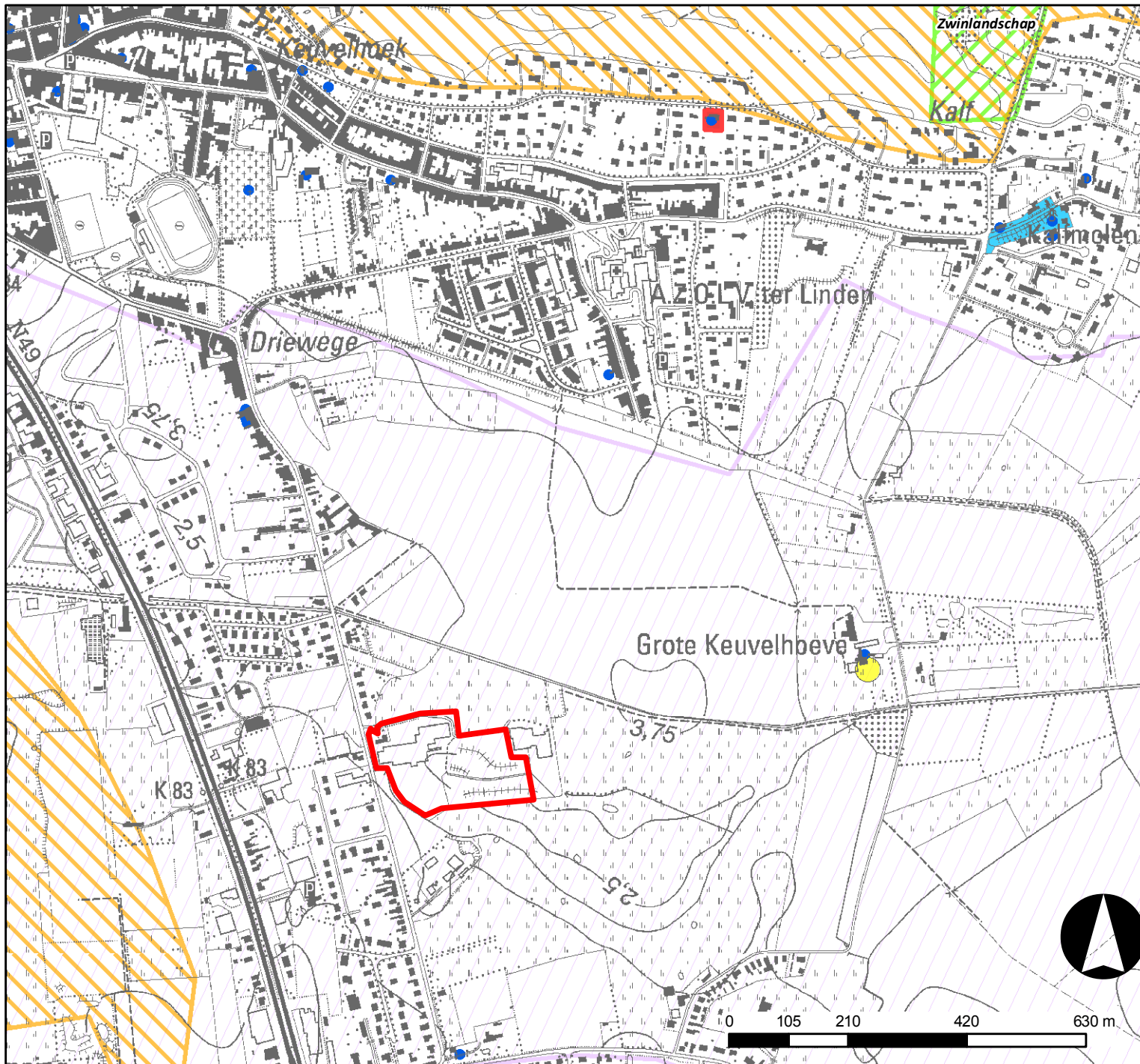
Legende

-  plangebied
- VEN-gebieden**
-  Grote eenheid natuur
-  Grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  Natuurverwevingsgebied
-  Vogelrichtlijngebieden
-  Habitatrictlijngebieden
-  Biologisch minder waardevol
-  Biologisch waardevol
-  Biologisch zeer waardevol
-  Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen

Rasterversie van de topografische kaarten op schaal 1/10.000 door het Nationaal Geografisch Instituut
 Bron: Digitale vectoriële versie van de BWK, toestand 2014 opgesteld door het INBO, uitgegeven door OC Gis-Vlaanderen

Kenmerk: 2278155004/scl
 Datum: oktober 2014
 Plannr.: xx/xx
 Formaat: A4
 Schaal: 1:14.000





**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Verhelst"**

kaart 7: landschap, bouwkundig
erfgoed en archeologie

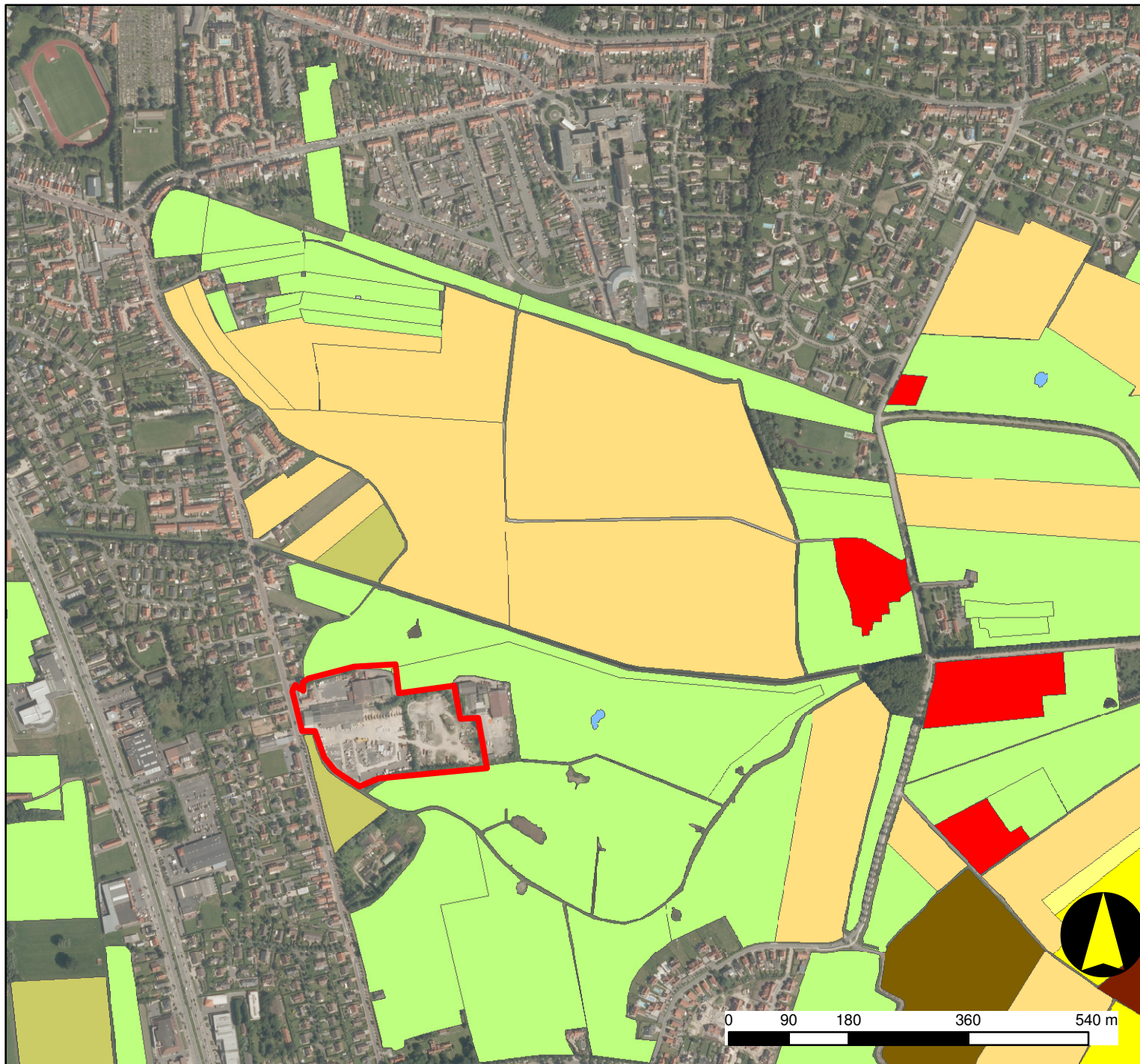
Legende

- plangebied
- bouwkundig erfgoed
- Beschermd archeologische site
- Beschermd stads- of dorpsgezicht
- Beschermd landschap
- Beschermd monument
- Puntrelict
- Lijnrelict
- Relictzone
- Ankerplaatsen
- traditioneel landschap

Rasterversie van de topografische kaart op schaal 1/10.000 door het Nationaal Geografisch Instituut
 Vectoriële versie van de Vlaamse Landschapsatlas, opgemaakt door MVG, LIN, AROHM, Afd. Monumenten en landschappen
Bron: Digitale vectoriële versie van bouwkundig erfgoed, opgemaakt door Vlaams Instituut voor Ouder erfgoed, toestand 2013

Kenmerk: 2278155004/scl
Datum: oktober 2014
Plannr.: xx/xx
Formaat: A4
Schaal: 1:10.000





**plan-MER GRUP "historisch
gegroeid bedrijf Verhelst"**

kaart 8: mens

Legende

 plangebied

Gewasgroep

-  Landbouwinfrastructuur
-  Groenten, kruiden en sierplanten
-  Grasland
-  Voedergewassen
-  Aardappelen
-  Suikerbieten
-  Granen, zaden en peulvruchten
-  Maïs
-  Was en hennep
-  Overige gewassen
-  Fruit en Noten
-  Houtachtige gewassen
-  Water

Bron: Orthofoto (gisvlaanderen)
landbouwpercelen 2013 (ALV)

Kenmerk: 2278155004/scl
Datum: december 2014
Plannr.: xx/xx
Formaat: A4
Schaal: 1:8.500



Bijlage 5 Niet-technische samenvatting

**PLAN-MER IN KADER VAN OPMAAK GEWESTELIJK
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'HISTORISCH
GEGROEID BEDRIJF VERHELST BOUWMATERIALEN
TE KNOKKE-HEIST**

Niet-technische samenvatting



COLOFON

Opricht:

Milieubeoordeling ten behoeve van opmaak gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Verhelst Bouwmaterialen te Knokke-Heist
Niet-technische samenvatting

Oprichtgever:

Agentschap Ondernemen
Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2278153004/scl

Datum:

november 2014
December 2014
januari 2015

status / revisie:

rapport / ontwerp / revisie 1
Ontwerp versie 2
Ontwerpversie 3

Vrijgave:

Jan Parys, directeur

Controle:

Cedric Vervae, Account Manager

Projectmedewerkers:

© Antea Belgium nv 2015

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Team van deskundigen en projectmedewerkers

MER-coördinator: Cedric Vervaeke

Deskundigen:

Gert Pauwels: Bodem en Water



Paul Arts: Mens – Sociaal organisatorische aspecten



Sofie Claerbout: Fauna en Flora



Cedric Vervaeke: Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie



INHOUD

DEEL 1	TEKSTGEDEELTE	6
1	INLEIDING EN AANLEIDING VOOR HET PLAN-MER	7
1.1	INLEIDING.....	7
1.2	AANLEIDING VOOR HET PLAN-MER.....	7
2	SITUERING VAN HET PLAN BINNEN DE BELANGRIJKSTE JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN	8
2.1	JURIDISCH KADER.....	8
3	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	8
3.1	RUIMTELIJKE SITUERING.....	8
3.2	AANLEIDING PLAN.....	8
3.3	VERANTWOORDING VAN HET PLAN.....	8
3.4	REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD VAN HET PLAN.....	8
3.5	PLANBESCHRIJVING.....	8
3.6	ONDERZOCHE ALTERNATIEVEN.....	8
4	BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND, MILIEUEFFECTEN EN MAATREGELEN	8
4.1	BODEM.....	8
4.2	WATER (GRONDWATER EN OPPERVLAKTEWATER).....	8
4.3	FAUNA EN FLORA.....	8
4.4	LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE.....	8
4.5	OPTIEDISCIPLINE MENS – MOBILITEIT.....	8
4.6	OPTIEDISCIPLINE GELUID (EN TRILLINGEN).....	8
4.7	OPTIEDISCIPLINE LUCHT.....	8
4.8	MENS - RUIMTELIJKE ASPECTEN EN HINDERASPECTEN.....	8
4.9	Globale conclusie.....	8
DEEL 2	BIJLAGEN	8

BIJLAGEN

Bijlage 1	Planologisch attest – kaart huidige toestand bedrijf
Bijlage 2	Planologisch attest – kaart korte en lange termijn
Bijlage 3	Kaartenbundel

DEEL 1 TEKSTGEDEELTE

1 Inleiding en aanleiding voor het plan-MER

1.1 Inleiding

Dit is de niet-technische samenvatting van een milieueffectrapport, m.a.w. een beknopte samenvatting van het eigenlijke milieueffectrapport bestemd voor publiek en stakeholders. Een milieueffectrapport is een openbaar document waarin de milieueffecten van het planproces en de eventuele alternatieven voor dat planproces, worden onderzocht. Het milieueffectrapport beslist niet of het planproces goedkeuring krijgt, dit wordt beslist door de goedkeurende instantie die hierbij rekening houdt met milieueffectrapport.

De niet-technische samenvatting heeft als doel om aan publiek en belanghebbenden de relevante informatie uit het milieueffectrapport van het plan te communiceren en hiermee de publieke participatie in het vergunningsproces te bevorderen. Voor de uitgebreide technische informatie moet u het eigenlijke milieueffectrapport raadplegen.

1.2 Aanleiding voor het plan-MER

Naar aanleiding van een planologisch attest zal Ruimte Vlaanderen het gewestelijk RUP “Historisch gegroeid bedrijf Verhelst Bouwmaterialen te Knokke-Heist” opmaken. Dit voorgenomen plan beoogt de reconversie van het historisch gegroeid bedrijf.

Het is de bedoeling van dit MER om na te gaan of het voorgestelde plan voldoet aan de vigerende wetgeving en te onderzoeken of er schadelijke effecten voor het milieu kunnen ontstaan en op welke wijze deze kunnen voorkomen of gemilderd worden.

2 Situering van het plan binnen de belangrijkste juridische en beleidsmatige randvoorwaarden

Als inleiding op een meer gedetailleerde bespreking van het plan, wordt het plan eerst in een ruimer kader geplaatst. Dat gebeurt door de administratieve, juridische en beleidsmatige achtergrond te schetsen waarbinnen het plan wordt uitgevoerd. De relevante aspecten van de juridische en beleidsmatige randvoorwaarden omkaderen het plangebied en leggen beperkingen op aan uitgevoerde werken.

2.1 Juridisch kader

2.1.1 Ruimtelijke ordening

Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied, ten westen bevindt zich een woonuitbreidingsgebied.

2.1.2 Milieuhygiënerecht

Binnen het plangebied werd volgens de databank van OVAM (toestand 03/12/2013) reeds een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd (in 2012, ID=19418).

Bij hergebruik van uitgegraven bodem, moet rekening gehouden worden met de kwaliteitsnormen zoals die zijn vastgelegd in de VLAREBO- en VLAREMA-reglementering.

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone voor grondwaterwinning.

Het decreet integraal waterbeheer en het uitvoeringsbesluit van de watertoets zijn van belang, gezien het MER de elementen moet aanreiken om de watertoets uit te voeren.

Er bevindt zich 1 waterloop binnen het plangebied. Hiervoor geldt respectievelijk de wetgeving inzake de onbevaarbare waterlopen.

2.1.3 Milieubeheersrecht

Het plangebied is niet gelegen in of nabij natuur- of bosgebied, Natura-2000-gebied of VEN-gebied. Er zijn geen bospercelen gelegen binnen het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen beschermde landschappen en beschermde stads- of dorpsgezichten. Er bevinden zich geen beschermde monumenten in het plangebied. Op ca. 180 m ten oosten van het plangebied is het beschermd monument "hoeve met erf, boerenhuis, schuur en stalling" gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats.

3 Beschrijving van het plan

kaart 1a: Situering plan op ruimere schaal

kaart 2: Situering plan op orthofoto

kaart 3: GewestplanBestemmingsplan

3.1 Ruimtelijke situering

Het plangebied is gelegen ter hoogte van de vroegere steenbakkerijsite op grondgebied van Knokke-Heist. Het plangebied situeert zich ten noorden van het centrum van Westkapelle en ten zuiden van het centrum van Knokke-Heist. De site grenst aan de Kragendijk, welke zich ten oosten van de N49 en ten noorden van de N376 bevindt.

De gronden tussen de N49 en de Kragendijk (maw de zone ten westen van het plangebied) worden ingenomen door woningen. Ook langs de oostzijde van de Kragendijk is er bebouwing aanwezig, echter meer verspreid. Ten noorden, ten zuiden en ten oosten van het plangebied bevindt zich een open ruimte gebied.

In het westen van het plangebied is een niet-geklasseerde waterloop gelegen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Isabellavaart.

3.2 Aanleiding plan

De groep Verhelst is opgericht in 1925 met het opstarten van de steenbakkerij te Oudenburg. De groep groeide uit waarbij verschillende activiteiten met betrekking tot de bouwsector worden uitgeoefend: enerzijds de verkoop van bouwmaterialen (beton en betonelementen, prefab-chape, stenen en tegels, en ander materiaal en werkgerief) en het uitvoeren van grond -,wegen - en afbraakwerken, en anderzijds het verhuren en verkopen van bouwmachines, en de overslag en goederenbehandeling.

De site gevestigd langs de Kragendijk te Knokke maakt als verkooppunt deel uit van de nv Verhelst Bouwmaterialen waar diverse bouwmaterialen worden verkocht aan aannemers en particulieren. De activiteiten op de site langs de Kragendijk zijn gestart in 1948 met een steenbakkerij die actief bleef tot in 1981. Na de stopzetting van de steenbakkerij is Verhelst Bouwmaterialen onmiddellijk gestart met een verkoopfiliaal op deze site, en dit in de bestaande gebouwen van de steenbakkerij en ter hoogte van de verharde gronden rondom de steenbakkerij (open stapelplaatsen).

Het assortiment van bouwmaterialen is zeer divers: stukmuren, vezelcementplaten, stenen en tegels, regenputten, pannen en leien, golfplaten, PVC-buizen, mortel en beton, dakramen, lijm -en dichtingsmiddelen, verfproducten, roofing, diverse isolatiematerialen, ijzermaterialen en diverse kleine materialen, verschillende zandproducten, grint, ..., die afzonderlijk moeten gestapeld worden in overdekte (gesloten) plaatsen of op verharde buitenruimtes.

In december 2011 diende het bedrijf een aanvraag tot planologisch attest in voor een reconversie van de bedrijfssite. De aanvraag werd op 9 maart 2012 volledig en ontvankelijk verklaard. Op 6 juni 2014 werd een planologisch attest 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 voor 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.

3.3 Verantwoording van het plan

Wat betreft de huidige organisatie van het bedrijf worden volgende bottle necks en problemen geanalyseerd:

- Het huidige magazijn biedt weinig mogelijkheden voor optimalisatie van de opslag :
 - Het is in slechte bouwkundige staat;
 - Weinig mogelijkheden tot gebruik van de hoogte;
 - Biedt geen mogelijkheid tot introductie van nieuwe logistieke technieken.
- De huidige inplanting biedt een slechte doorstroming :
 - Er is geen goede verkeerscirculatie op de terreinen, hetgeen er voor zorgt dat bij bijkomende groei, er problemen kunnen ontstaan voor de buurt door het niet kunnen kanaliseren van ingaand en uitgaand verkeer.
 - De klantdoorstroming is slecht, ontbreken van een duidelijke signalisatie en routing ligt hier aan de basis.
- De huidige situatie met zijn werkwijzes zijn onveilig voor de klant en voor het personeel.
- Momenteel is er geen vlotte klantafhandeling mogelijk en geeft dit aanleiding tot ontevredenheid bij de klanten.
- Er is geen mogelijkheid tot goede opvolging en supervisie van de activiteiten. Er is geen gesloten magazijnomgeving hetgeen de operatie diefstalgevoelig maakt.
- Er is weinig extra stimulans tot bijkomende verkoop, en een echte winkelfunctie ontbreekt.
- Er is te weinig IT ondersteuning voor de magazijnomgeving.

3.4 Reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

Een RUP dient te worden opgemaakt voor de herbestemming van het plangebied van agrarisch gebied naar historisch gegroeid bedrijf. Het RUP beoogt de juridisch-planologische vastlegging van de bestemming van het gebied voor bedrijvigheid en de ordening van het plangebied als een samenhangend, ruimtezuinig en ruimtelijk kwalitatief geheel.

Enkel de randvoorwaarden die noodzakelijk juridisch vastgelegd moeten worden in het RUP om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen, worden vastgelegd in het RUP. Het betreft minstens de volgende elementen:

- Een bestemmingszone voor bedrijfsactiviteiten van een historisch gegroeid bedrijf;
- Aandacht voor landschappelijke integratie.

Andere specifieke bestemmings- of inrichtingsvoorschriften kunnen het resultaat zijn van het planningsproces, in het bijzonder van het actorenoverleg, de milieubeoordeling en het ruimtelijk ontwerp, maar behoren niet tot het voorgenomen detailniveau.

Specifieke inrichtings- of beheersmaatregelen die juridisch niet vastgesteld kunnen worden in het RUP, worden dan beschouwd als aanbevelingen of aandachtspunten naar het vervolgtraject tot realisatie van het gebied (bijv. vergunningsfase, beheerplannen,...).

3.5 Planbeschrijving

Eerst wordt de invulling van de huidige bedrijfssite beschreven. Vervolgens wordt er ingegaan op de invulling van de gevraagde reconversie.

3.5.1 Huidige invulling plangebied

De steenbakkerijgebouwen zijn in verschillende fasen gebouwd tussen 1948 en 1973, dus van voor het KB-gewestplan van 1977, waardoor deze geacht worden te zijn vergund. De villa vooraan de straatzijde is gebouwd in 1948 en doet dienst als verkoops-bureelruimte.

De bestaande toonzaal vooraan maakte deel uit van het aaneengesloten steenbakkerijgebouw. Dit gebouw werd na stopzetting van de steenbakkerij enkel binnenin aangepast tot toonzaal.

De site heeft een oppervlakte van 35.499 m². De huidige bebouwing bedraagt 5.310 m². Bijkomend is 25.832 m² verhard, waarvan 15.963 m² met steenslag. Dit betekent dat momenteel ca. 88% van de huidige site verhard/bebouwd is.

De vergunningtoestand van de verhardingen kan als volgt omschreven worden:

- De verhardingen rondom de gebouwen zijn aangebracht samen met de gefaseerde uitbouw van de steenbakkerij tussen 1948 en 1973 (geacht te zijn vergund);
- Het gedeelte achteraan is momenteel grotendeels aangelegd met steenpuin, grint;
- Het oostelijk deel voor buitenopslag is niet behoorlijk vergund, evenals de inname van het zuidelijk aanpalend perceel 909D.

De huidige site is als volgt ingedeeld en in gebruik :

- De aaneengesloten bedrijfsgebouwen bestaan uit de vroegere steenbakkerijgebouwen, met vooraan de toonzaal en daaropvolgend de magazijnen en gesloten stapelruimtes voor de diverse bouwmaterialen;
- ten noorden van het grote gebouwencomplex is de oude villa gelegen welke gebruikt wordt als verkoopsruimte;
- vooraan de beide gebouwen zijn open toonparken ingericht waarop de verkochte bouwmaterialen zoals stenen en tegels tentoongesteld worden;
- aan de zuidelijke zijde van het gebouwencomplex zijn enerzijds bouwboxen voor de opslag van zand en granulaten aanwezig, en anderzijds afzonderlijke sleuven voor bouw- en sloofafval;
- achteraan (in het oosten van het plangebied) de site is er de grote buitenopslag voor zand en granulaten;
- in het zuidwestelijk gedeelte van de site (de gronden Lippens) gebeurt het open stapelen van de andere bouwmaterialen.

Op de zuidelijke en de oostelijke grens van het plangebied bevindt zich een berm- en groenbuffer. Deze groenzone is eveneens aanwezig op de noordoostelijke grens van het plangebied en centraal in het plangebied tussen de huidige zone voor buitenopslag en de rest van het plangebied.

Door de dimensies van de bebouwing is het bedrijf duidelijk waar te nemen in het landschap. Langs de noord-, zuid- en oostzijde wordt het bedrijf gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door een groenbuffer en/of de gebouwen van de schietstand Coppens. Langsheen de Kragendijk zijn de bedrijfsgebouwen duidelijk zichtbaar.

3.5.2 Beschrijving van het plan

Onderstaand wordt de gewenste uitbreiding op korte en lange termijn volgens het planologisch attest besproken. Echter, bij de uiteindelijke bouwaanvraag voor de doelstellingen op korte termijn kan er (beperkt) afgeweken worden van dit planologisch attest (het betreft dan hoofdzakelijk technische afwijkingen of beperkte afwijkingen ten opzichte van de aangegeven oppervlaktes). Onderstaande cijfers zijn overgenomen uit het planologisch attest en tonen aan welke de huidige gewenste uitbreidingen / aanpassingen zijn van het bedrijf binnen het plangebied. Het is echter mogelijk dat deze wensen in de toekomst licht afwijken van het huidige bekomen planologisch attest.

Verhelst Bouwmaterialen heeft beroep gedaan op een extern adviesbureau die een plan heeft uitgewerkt waarbij een verantwoorde keuze van de inplanting en lay-out structuur voor het bedrijf werd nagestreefd. Het bedrijf vraagt dus in principe geen uitbreiding van de bestaande activiteiten aan, maar een reorganisatie op de percelen die reeds in gebruik zijn door het bedrijf. De aangereikte oplossing omvat de volgende elementen:

- Het opzetten van specifieke routings in functie van de verblijfstijd van de klant:
 - Enkel winkerverkoop
 - Winkerverkoop + balieverkoop
 - Winkerverkoop en/of balieverkoop en afhaling via afhaalpoort
 - Laden van goederen via specifieke laadplaatsen (man to goods).
- De creatie van een ruime wachtparking voor alle verkeer
 - Parking personeel
 - Wachtparking vrachtwagens toeleveranciers en intercompany
 - Wachtparking voor bezoekers toonzaal en winkel
 - Wachtparking voor toegang tot het gesloten bedrijfsterrein (onder begeleiding)
 - Laadplaatsen
 - Buitenmagazijn
- Het opzetten van een goede winkelfunctie voor fastmoving products op basis van self-scanning en kassaverkoop.
- Het opzetten van een gesloten magazijn met baliefunctie en afhaalpoort voor medium en slowmovers .
- Het verhogen van de klantenservice door de creatie van een drive-through magazijn die er voor zorgt dat kan geladen worden beschermt voor elke vorm van neerslag.
- Het verhogen van de klantenservice door het creëren van een value added logistics corner waar alle activiteiten welke ondersteuning van de magazijnier vereisen gegroepeerd worden, zo gedimensioneerd dat de huidige wachttijden weggewerkt worden.
- Een centraal nieuw te bouwen magazijn welke voldoet aan de huidige en toekomstige logistieke eisen.

De vooropgestelde inplanting van de gebouwen en terreinen laat toe om een goede ruimtelijke inplanning te verkrijgen zodat een vlotte toegang van het bedrijf kan verzekerd worden. Dit zonder nu en in de toekomst bottle-necks te veroorzaken naar de ontsluiting van de terreinen.

De hinder naar de omwonenden wordt tot een minimum herleid. De bronnen van lawaai en stofhinder worden diep op de terreinen ingepland.

Er is een goede interne verkeerscirculatie opgezet op basis van dock & yard management (aangestuurd).

De inplanting laat toe een gesloten magazijn omgeving op te zetten met toegangscontrole.

De operatie kan opgezet worden met een verhoogde klantenservice met winkelfunctie: (snellere bediening van de klant in functie van klantbehoefte; hogere voorraadnauwkeurigheid zal aanleiding geven tot hogere klanttevredenheid; hoge kwaliteit van het proces met tracking en tracing van de goederen).

Een betere opslag van de bouwmaterialen kan tot stand gebracht worden, met mogelijkheid van assortimentsuitbreiding.

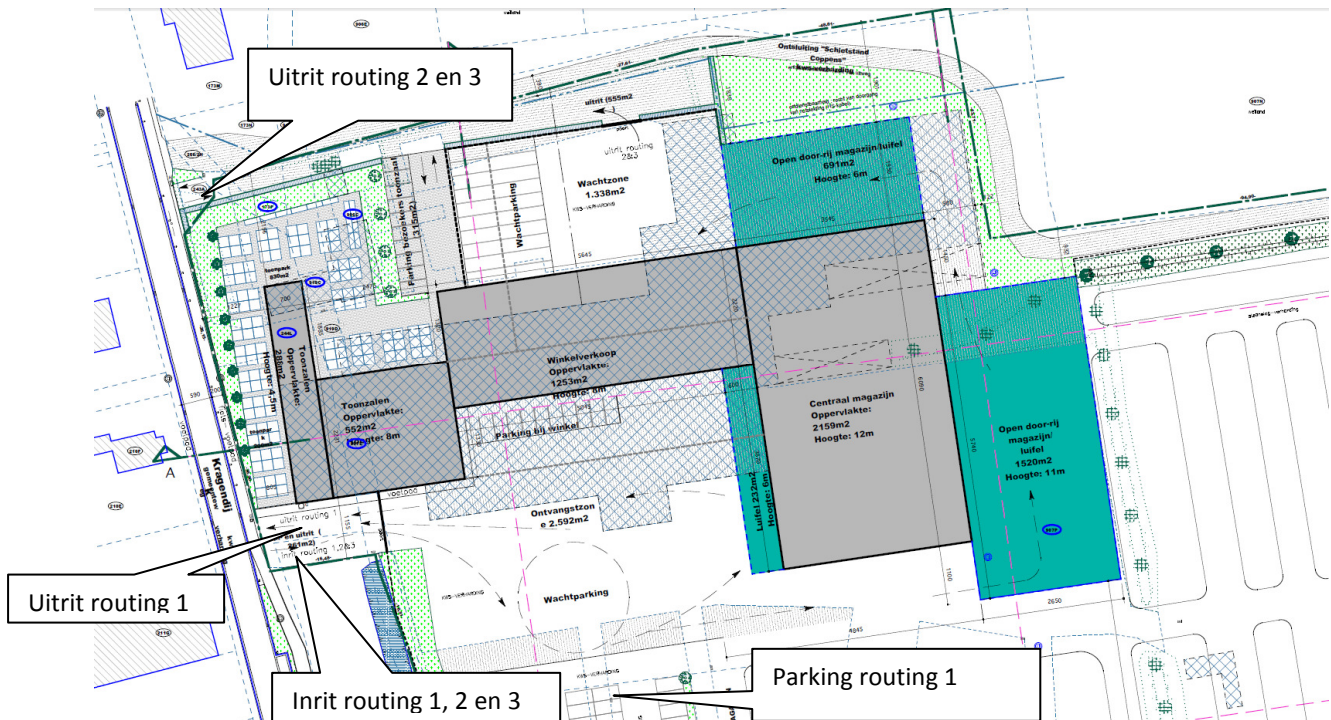
Operatie lay-out laat gefaseerde implementatie toe, en laat continuïteit van de operatie toe tijdens de transitie periode.

De vooropgestelde gebouwstructuur laat toe om optimaal gebruik te maken van de hoogte. De voorgestelde methodieken voor inslag, opslag en uitslag zorgen voor een optimaal ruimtegebruik, zonder verhoging van de operationele kost. Hierdoor ontstaat verantwoord ruimtegebruik, hetgeen op deze locatie een belangrijk gegeven is. (zuinig zijn met de ruimte die ons rest).

De operatie wordt minder kennisgedreven, hetgeen de flexibiliteit en wendbaarheid van de organisatie zal ten goede komen.

Concreet betekent dit een herinrichting van de site op volgende wijze:

- Één toegang tot de site naar de centrale ontvangst waardoor 3 routings kunnen gevolgd worden. Dit vraagt een nieuwe inrichting van een ontvangstzone met een oppervlakte van 2.500 m²
- routing 1 : ifv winkel- en/of toonzaalbezoek en balieverkoop vooraan de site; de toonzaal en winkel sluiten op elkaar aan en vormen hierdoor één geheel, en worden vergroot tot 288 + 552 + 1.253 m² = 2.093 m². De klanten verlaten de site via dezelfde meest zuidelijk gelegen toegang.
- routing 2: rijden door open luifels langsheen centraal magazijn volgens systeem van afhaalpoort met een totale opp. van 5.760 m²; hierdoor kunnen de goederen optimaler worden opgeslaan en afgehaald en nieuwe logistieke technieken ingevoerd alsook een modern magazijnbeheer met een tracking en tracing van de goederenstromen via it-ondersteuning. De klanten verlaten de site via een afzonderlijke uitgang ten noorden van de site, voorzien van een wachtparking ifv de kassaverplichtingen
- routing 3: volgen van circuit van open laadplaatsen van verschillende bouwmaterialen en ophalen van bewerkte bouwmaterialen (mortel, beton, ...). Hierbij wordt gewerkt met een laadbon met barcode en slagboomfunctie en duidelijke signalisatie. Het verlaten van de site gebeurt ofwel zoals route 2 ten noorden met de wachtparking. De open opslag en directe ophaling gebeurt achteraan de site waardoor de ev. hinder (lawaai en stof) op een grotere afstand gebeurt van de straat Kragendijk en de omwonenden. De inrichting van deze open opslag en ophaalcirculatie behelst een oppervlakte van 16.225 m².



Door het bundelen van de activiteiten met het routingsysteem wordt de ruimte op de site efficiënter en zuiniger gebruikt, en zullen het aantal interne bewegingen op de site drastisch verminderen. Klanten zullen zich meer gericht kunnen verplaatsen afhankelijk van de soort producten die ze wensen.

De nieuwe en her(ver)bouwde gebouwen zullen de kwaliteit van de site verhogen in vergelijking met de oude, niet functionele steenbakkerijloodsen. Ook de buitenruimtes worden kwalitatief ingericht en gebundeld achteraan de site en de gebouwen. Vooraan de straat zal geen stapeling van bouwmaterialen meer gebeuren wat een visuele meerwaarde zal geven. Het sturen van de interne circulatie brengt ook mee dat er nog slechts op 2 plaatsen kruising is met de Kragendijk waardoor de verkeersdruk op de Kragendijk zal afnemen. Dit binnen eenzelfde totale terreinoppervlakte van 35.499 m². De nieuwe bebouwing bedraagt 7.833 m², voornamelijk door bijkomende luifeloppervlakte (3.581 m²), t.o.v. de huidige bebouwing van 5.310 m².

De verhardingen verminderen in oppervlakte van 25.832 m² naar 23.194 m², als gevolg van het groeperen en efficiënter inrichten van de open opslag. Dit betekent dat na uitvoering van het plan volgens het planologisch attest ca. 87,5% van het terrein verhard zal zijn.

3.6 Onderzochte alternatieven

3.6.1 Nulalternatief

Het nulalternatief betekent dat het voorgenomen plan niet doorgaat of m.a.w. dat de site in zijn huidige 'vorm' behouden blijft. Verhelst Bouwmaterialen heeft echter het voornemen om op korte termijn de activiteiten op de huidige site te herorganiseren ivf de optimalisatie voor opslag, een verbeterde interne verkeerscirculatie, vlotte klantenafhandeling,... Indien de site niet geherorganiseerd kan worden blijft het bedrijf te maken hebben met de huidige voorkomende "problemen".

Het nulalternatief (geen herorganisatie van de huidige site/voortzetting activiteiten in de huidige bedrijfsstructuur) zal vooral gehanteerd worden als referentiesituatie om de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan te kunnen beoordelen.

3.6.2 Inrichtingsalternatieven

Op basis van de geschetste inrichting volgens het routingsysteem wordt enerzijds gesteld dat er geen andere, alternatieve inrichting mogelijk is die dezelfde kwalitatieve doelstellingen realiseert.

Echter, in de voorwaarden van het planologisch attest wordt gevraagd de openlegging van de waterloop te onderzoeken. Daarom zal in dit MER een inrichtingsalternatief mee beoordeeld worden waarbij de waterloop in het westen van het plangebied terug wordt opengelegd. Er bestaat voor dit alternatief geen inrichtingsschets hoe de reorganisatie van de site er in dit geval zou kunnen uitzien. Er kan echter vanuit gegaan worden dat de ruimtebehoefte van het bedrijf dezelfde blijft (zowel qua oppervlakte gebouwen als oppervlakte verharding / stapelruimte). Verder wordt er bij deze inrichtingsvariant vanuit gegaan dat de te realiseren gebouwen zich meer naar het oosten zullen bevinden in vergelijking met de inplanting volgens het planologisch attest.

4 Beschrijving van de bestaande toestand, milieueffecten en maatregelen

4.1 Bodem

kaart 4: Bodemkaart

4.1.1 Bestaande toestand

Uit een aantal ondiepe proefboringen blijkt dat de eerste 1,5 m onder het maaiveld bestaat uit leem- en zandig materiaal, waaronder zich een zandige laag bevindt. Op basis van de bodemverkenner op www.dov.vlaanderen.be kan afgeleid worden dat het Quartair ter hoogte van het plangebied ca. 27 m dik is. Volgens de Tertiair geologische kaart wordt ter hoogte van het plangebied het Lid van Zomergem (grijsblauwe vaste klei, ongeveer 12 m dik) aangetroffen. Hieronder bevinden zich achtereenvolgens volgende lagen: Lid van Onderdale, Lid van Ursel, Lid van Oedelgem en Lid van Asse. De tertiaire lagen hebben ter hoogte van het plangebied een totale dikte van ca. 30m.

Het bedrijf is gelegen in de polderstreek, meer bepaald ter hoogte van “schorgronden” (= kleiige gronden van de schorren in de binnenpolders en van de opgevulde zwinen in de buitenpolders). Meer specifiek komt er volgens de bodemkaart ter hoogte van het plangebied een zware klei tot kleibodem voor, tussen 60 en 100 cm diepte, overgaand tot lichter materiaal (z.Bb2). Door de aanwezigheid van de gebouwen en de huidige bedrijfsactiviteiten kan verondersteld worden dat de bodem binnen het plangebied reeds onderhevig (geweest) is aan profielverstoring en verdichting.

Gezien de gronden binnen het plangebied niet in landbouwgebruik zijn, wordt het plangebied niet aangeduid als erosiegevoelig op de potentiële bodemerosiekaart 2014 (bron: geopunt).

Volgens de digitale informatie van OVAM (toestand 03/12/2013) is er binnen het plangebied reeds 1 oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd (ID = 19418). Hieruit blijkt dat er concentraties boven de richtwaarde voor zware metalen en PAK en een verontreiniging met minerale olie werden vastgesteld in het vaste deel van de bodem.

De risico-activiteiten (met name de topactiviteiten = activiteiten met betrekking tot een tijdelijke opslagplaats) werden recentelijk stopgezet. De resterende activiteiten (hoofdzakelijk verkoop van bouwmaterialen) worden niet als risico-activiteit beschouwd.

Het huidige bodemgebruik van het plangebied staat beschreven in §3.5.1 en wordt verder behandeld onder de discipline Mens.

4.1.2 Geplande toestand

Binnen het plangebied heeft reeds profielverstoring en verdichting plaatsgevonden door de aanwezigheid van de bestaande gebouwen en de huidige bedrijfsactiviteiten. De mogelijke effecten zullen dus lokaal en beperkt van aard zijn en worden bijgevolg als verwaarloosbaar tot beperkt negatief ingeschat.

Het plan heeft tot doel een herstructurering van het bestaande bedrijf toe te laten. In principe zal er dus geen uitbreiding van het bestaande bedrijf gebeuren. In de toekomst kunnen ook enkel bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied plaatsvinden die gelijkaardig zijn aan de huidige activiteiten. Het plan geeft bijgevolg geen aanleiding tot (bijkomende) bestemmingen die andere activiteiten met risico op bodemverontreiniging dan de reeds aanwezige toelaten.

In het scenario van de inrichtingsvariant worden geen significant andere effecten verwacht dan deze hierboven beschreven.

4.2 Water (grondwater en oppervlaktewater)

4.2.1 Bestaande toestand

4.2.1.1 Grondwater

Het grondwater binnen het plan- en studiegebied wordt aanschouwd als zeer kwetsbaar (Ca1/v).

Het plangebied is momenteel voor ca. 88% verhard.

Binnen het plangebied zijn geen grondwatervergunningen gelegen. Ca. 240 m ten westen van het plangebied bevindt zich een grondwatervergunning ter hoogte van de Natielaan 159. Een tweede grondwatervergunning bevindt zich op ca. 640 m ten (noord)oosten van het plangebied.

Er bevindt zich geen beschermingszone voor grondwaterwinningen in de ruime omgeving van het plangebied.

Volgens de watertoetskaart-grondwaterstromingsgevoeligheid is het plangebied en de directe omgeving ervan gelegen in gronden die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming (type 3).

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de grondwaterstand ter hoogte van het plangebied zich op ca. 0,6 tot 2 m onder het maaiveld bevindt.

Volgens de watertoetskaart infiltratiegevoelige gebieden wordt plangebied aangeduid als niet-infiltratiegevoelig

4.2.1.2 Oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen binnen het bekken van de Brugse polders, meer bepaald binnen het deelbekken van de Zwinstreek. Er zijn geen specifieke acties opgenomen ter hoogte van het plangebied.

In het westen van het plangebied loopt een niet-geklasseerde waterloop. Volgens de gegevens van Giswest stroomt het noordelijk deel van de niet-geklasseerde waterloop ter hoogte van het plangebied richting noorden en het zuidelijk deel richting zuiden. Beide delen monden echter na korte afstand uit in de Isabellavaart. Deze waterloop stroomt op de zuidwestelijke grens van het plangebied in een open bedding. Ter hoogte van de huidige bedrijfsgebouwen is deze waterloop ingebuisd.

Op de Isabellavaart, ten oosten van het plangebied, is een meetpunt van de VMM beschikbaar. Uit de resultaten van de Prati-index¹ blijkt dat de chemische waterkwaliteit van de Isabellavaart in 2005 matig verontreinigd was (Prati-index 3,94). De Belgische Biotische Index² wijst op een matige waterkwaliteit (BBI 5 à 6).

In de huidige milieuvergunning is opgenomen dat de opslag van afvalstoffen die waterverontreiniging kunnen veroorzaken verboden is. De (top)activiteiten die een risico op verontreiniging vormden op het moment van de verlening van de milieuvergunning werden stopgezet. Er kan dus verondersteld worden dat er momenteel geen activiteiten (meer) plaatsvinden binnen het plangebied die een risico vormen op oppervlaktewaterverontreiniging.

¹ De basis-Prati-index wordt bepaald op basis van het percentage zuurstofverzadiging, het chemisch zuurstofverbruik en de ammoniumstikstof. Hoe lager de index hoe beter de chemische waterkwaliteit van het oppervlaktewaterlichaam. Een score tussen 0 en 2 wijst op zuiver water, een score boven 8 is zwaar tot zeer zwaar verontreinigd.

² De Belgische Biotische Index geeft een beeld van de biologische oppervlaktewaterkwaliteit, vnl. gebaseerd op basis van het aantal voorkomende macro-invertebraten. Hoe hoger de index hoe beter de biologische kwaliteit. Een score van 9 tot 10 wijst op een zeer goede kwaliteit, een score beneden 2 wijst op een zeer slechte kwaliteit, waarbij nauwelijks macro-invertebraten aanwezig zijn.

Volgens de watertoetskaart (versie 2014) is het plangebied niet binnen mogelijks en/of effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen. Net ten zuiden en ten noorden van het plangebied is wel een (ruime) zone aangeduid als effectief overstromingsgevoelig.

Het is onduidelijk hoe de afstroom van hemelwater ter hoogte van de verharde / bebouwde delen binnen het plangebied momenteel verloopt. Dit omwille van het feit dat het een historisch gegroeid bedrijf betreft (omvorming van vroegere steenbakkerij tot huidige bedrijfsactiviteiten).

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM) is het bedrijf grotendeels gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Langs de Kragendijk is een riolering aanwezig. De meest oostelijke en zuidelijke zones binnen het plangebied worden niet aangeduid op het zoneringsplan. Het lozen van huishoudelijk afvalwater gebeurt momenteel in de openbare riolering. Dit afvalwater is afkomstig van de sanitaire installatie ten behoeve van het personeel. Het bedrijf produceert geen ander afvalwater dan het sanitaire afvalwater.

4.2.2 Geplande toestand

4.2.2.1 Wijziging aspecten grondwater

Door uitvoering van het RUP is extra verharding mogelijk binnen het plangebied. Echter uit het planologisch attest blijkt dat het aandeel verharde bodems na uitvoering van het plan quasi even groot zal zijn (met name 87,5% van de site). Met betrekking tot de mogelijke bouwwerken in het volledige plangebied gelden (ongeacht de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP) hieromtrent de vigerende stedenbouwkundige verordeningen:

- het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 januari 2014;

Mogelijke bijkomende verhardingen dienen maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende verhardingen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein. Aangezien er kan vanuit gegaan worden dat er voldaan wordt aan de geldende wetgeving en de opgelegde voorwaarden inzake infiltratie van de verharde / bebouwde oppervlakten, kan aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn door uitvoering van het plan. Mogelijke effecten kunnen zelfs positief zijn indien er momenteel geen opvang plaatsvindt van afstromend hemelwater ter hoogte van bebouwde / verharde oppervlakten binnen het plangebied. In de toekomst zal ongeveer eenzelfde oppervlakte bebouwd / verhard zijn, waarbij wel opvang van regenwater zal gebeuren volgens de geldende regelgeving. Er wordt wel opgemerkt dat, gezien het gebied als niet-infiltratiegevoelig wordt aangeduid, de aanleg van infiltratiebekkens weinig zinvol is. Uitvoeren van een infiltratieproef kan uitsluitend geven over de effectieve infiltratiegevoeligheid van het gebied. Mogelijks zal er moeten gewerkt worden met een bufferbekken en vertraagde afvoer.

Door het bedrijf worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien waardoor geen significante effecten op de grondwaterstroming worden verwacht. Door bemaling die tijdens de toegelaten werken kan plaatsvinden, kan er een tijdelijke wijziging van het grondwaterstromingspatroon ontstaan. Dit effect is echter slechts plaatselijk en beperkt. Wel dient er op gelet te worden dat mogelijke (rest)verontreinigingen in of in de nabije omgeving van het plangebied niet aangezogen worden.

Uitvoering van het inrichtingsalternatief zorgt niet voor andere of bijkomende effecten ten aanzien van het basisscenario. Er wordt immers vanuit gegaan dat het aandeel verharde / bebouwde oppervlakte even groot zal zijn in zowel het basisscenario als het inrichtingsalternatief.

4.2.2.2 Wijziging aspecten oppervlaktewater

Door uitvoering van het plan is verharding mogelijk. Echter bij uitvoering volgens het planologisch attest zal de totale verharding na uitvoering van het plan ongeveer gelijk zijn aan de huidige verharding (respectievelijk ca. 87,5% en 88%). Het RUP dient steeds te beantwoorden aan het nieuwe hemelwaterbesluit, in voege sinds 1 januari 2014, houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Verder zal moeten voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6°a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren', dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De opvang en afvoer van hemelwater afkomstig van de verharding/bebouwing dient in overeenstemming met de verordening opgevangen te worden op het terrein zelf. Als aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan dan is er geen schadelijk effect te verwachten op het oppervlaktewatersysteem. Er wordt opgemerkt dat, gezien de ligging in niet-infiltratiegevoelig gebied, er wellicht zal moeten gewerkt worden met een opvangbekken en vertraagde afvoer in plaats van een infiltratiebekken.

Door uitvoering van het plan zal er geen verlies aan waterbergend vermogen optreden ten gevolge van terreinname langs waterlopen die plaatselijk buiten hun oevers treden. De waterloop die aanwezig is binnen het plangebied is niet verantwoordelijk is voor de afvoer van grote debieten naar een grotere waterloop. Overstromingen vanuit de waterloop zijn dan ook niet te verwachten. De beplante berm op de grens van het plangebied, in aansluiting met de waterloop kan in samenspraak met de waterloopbeheerder behouden worden.

Uitvoering van het plan heeft evenmin invloed op de structuurkwaliteit van de voorkomende waterloop. In samenspraak met de waterloopbeheerder is beslist dat de beplante talud in aansluiting met de waterloop in open bedding kan behouden blijven. Verder dient de staat van de ingekokerde beek onderzocht te worden. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek zal beslist worden of deze dienen vernieuwd te worden.

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten opzichte van de waterkwaliteit van de waterloop in de omgeving van het plangebied, gezien er geen afvalwater wordt geloosd (zie verder).

Uitvoering van het plan volgens de inrichtingsvariant heeft als gevolg dat de voorkomende waterloop terug wordt opgelegd. Dit betekent dat de structuurkwaliteit van de waterloop hier kan verhoogd worden ten opzichte van het basisscenario waarbij de waterloop ingekokerd blijft (zoals momenteel ook het geval is) onder de nieuwe gebouwen. Echter, gezien de waterloop na openlegging omgeven zal zijn door bebouwing en verharde oppervlaktes, kan aangenomen worden dat de structuurkwaliteit ter hoogte van het plangebied ook bij uitvoering van de inrichtingsvariant eerder zwak zal blijven. De effecten ten aanzien van de structuurkwaliteit van de waterloop bij de inrichtingsvariant zullen daarom slechts beperkt positiever zijn in vergelijking met het basisscenario. Wat betreft de overige effectgroepen binnen de discipline oppervlaktewater worden geen significante verschillen verwacht bij uitvoering van de inrichtingsvariant en het basisscenario.

4.2.2.3 Wijziging aspecten afvalwater

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het collectief te optimaliseren buitengebied. Langs de Kragendijk is openbare riolering aanwezig. Bij het oprichten van nieuwe bebouwing binnen het plangebied kan bijgevolg verondersteld worden dat het sanitaire afvalwater zal kunnen aansluiten op de openbare riolering, waardoor er geen significante effecten op de waterkwaliteit van de ontvangende waterloop wordt verwacht.

4.3 Fauna en flora

4.3.1 Bestaande toestand

Het plangebied is gelegen in open landbouwgebied, maar in aansluiting met het bebouwd gebied ten westen van Kragendijk. De directe omgeving ten noorden, ten oosten en ten zuiden van het plangebied bestaat uit (zeer) waardevolle graslanden. In de ruime omgeving zijn de meest waardevolle percelen terug te vinden ter hoogte van de golf, op ca. 1km ten noorden van het plangebied.

Het plangebied vormt nauwelijks barrière in het landschap voor migrerende fauna en flora en kent momenteel een beperkte rustverstoring, afkomstig van zowel het verkeer op de Kragendijk maar ook van de huidige bedrijfsactiviteiten zelf. Hierdoor, en gezien de beperkte biologische waarden binnen het plangebied, zullen enkel de soorten die weinig eisen stellen aan hun leefgebied voorkomen in de directe omgeving van het plangebied.

De biologische waarden van het plangebied en de (ruime) omgeving zijn bijgevolg eerder beperkt.

Op ca. 1,8 km ten noordoosten van het plangebied is het VEN-gebied “De Zwinstreek” gelegen. Eveneens ten noorden van het plangebied, op ca. 1,1 km, is het Habitatrichtlijngebied “Duingebied incl. IJzermonding en Zwin” gelegen. Ten oosten, op ca. 1,7 km, is het Vogelrichtlijngebied “Het Zwin” gelegen.

4.3.2 Geplande toestand

Door uitvoering van het RUP zal er een reorganisatie plaatsvinden binnen de huidige site van het bedrijf. Er worden bijgevolg geen extra percelen ingenomen. Uitvoering van het plan heeft dan ook geen effect wat betreft biotoopverlies en/ of –winst.

Gezien de ligging in aansluiting met het bebouwd gebied tussen de Kragendijk en de N49 wordt niet verwacht dat het plangebied gelegen is ter hoogte van een (belangrijke) migratieroute. Reorganisatie van de huidige bedrijfsactiviteiten binnen de huidige site zal dan ook geen aanzienlijk barrière-effect met zich meebrengen of een aanzienlijk effect hebben op de versnippering van leefgebieden van de voorkomende soorten.

Bij uitvoering volgens de inrichtingsvariant kan er gesteld worden dat er een beperkte biotoopwinst optreedt en dat migratie langs de waterloop in beperkte mate mogelijk wordt door openlegging van de waterloop. Echter gezien de opengelegde waterloop zal omgeven zijn door bebouwde en/of verharde terreinen, zal de biologische waarde en het gebruik als migratieroute van de opengelegde waterloop eerder beperkt zijn.

Gezien de bedrijfsactiviteiten niet wijzigen door uitvoering van het RUP zal de toekomstige verstoring ten gevolge van de uitvoering van het plan ook eerder beperkt zijn. Wel is het zo dat de meest geluidsproducerende activiteiten meer achteraan (in het oosten) de site zullen plaatsvinden. Hierdoor kan de verstoring ter hoogte van de waardevolle graslanden in aansluiting met het plangebied beperkt verhogen wat beperkt negatief wordt beoordeeld.

Door uitvoering worden er geen aanzienlijke effecten op de voorkomende fauna in en rond het plangebied verwacht.

4.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

4.4.1 Bestaande toestand

Door de dimensies van de bebouwing en de stapelzones is het bedrijf vanuit het zuiden duidelijk waar te nemen in het landschap. Rondom nagenoeg het volledige plangebied (meer bepaald vanaf de zuidelijke toegang tot het plangebied, langs de waterloop, verder zuidwaarts, langs de oostelijke rand en langs de noordelijke rand tot aan de bebouwing) is een omringende berm van 4 m breed en 2 m hoog aanwezig en beplant met laagstammige beplanting en struiken. Tussen het plangebied en

de toegangsweg tot de schietstand van Coppens (ten noorden van het plangebied) is een haag aanwezig.

In de omgeving van het plangebied zijn nauwelijks beschermde elementen gelegen. Op ca. 620 m ten (noord)oosten van het plangebied is het beschermd monument “de Grote Keuvelhoeve” gelegen welke tevens opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De hoeve op ca. 420 m ten zuiden van het plangebied is eveneens aangeduid als bouwkundig erfgoed (’t Hof ter Calverkeete).

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabije omgeving van een aanduiding in de landschapsatlas. Op ca. 430 m ten westen van het plangebied is de relictzone “Zwinpolders tussen Knokke-Heist en Damme” gelegen en op ca. 620 m ten (noord)oosten van het plangebied bevindt zich het puntrelict “Grote keuvelhoeve”.

Naast het historische aspect in de landschapszorg, zoals vermeld in de atlas van de relictten, zijn tevens de structurerende landschapselementen zonder relictwaarde van belang. In het studiegebied worden de volgende landschapskenmerken teruggevonden (zie kaart 7):

- In het westen van het plangebied loopt van noord naar zuid het lijnelement “markante terreinovergang”, meerbepaald de “Polder-duinovergang”;
- Ten westen van het plangebied is het vlakvormig element “nieuwe nederzettingen – Badplaatsen” gelegen;
- De Isabellavaart wordt aangeduid als ontwateringskanaal van de Kustpolders.

Om een overzicht te krijgen van de reeds gekende archeologische sites kan de Centrale Archeologische Inventaris (CAI)³ geraadpleegd worden. Het spreekt voor zich dat deze databank enkel de reeds gekende erfgoedwaarden omvat, die slechts een zeer kleine fractie van ons bodemarchief vertegenwoordigen. Op basis van deze inventaris kan geen uitspraak gedaan worden over aan- of afwezigheid van andere archeologische vindplaatsen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Direct grenzend aan het plangebied zijn twee vindplaatsen opgenomen in de CAI, met name twee lijnelementen ter hoogte van de Kragendijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn nog meerdere vindplaatsen opgenomen in de CAI.

4.4.2 Geplande toestand

Rekening houdend met de beperkte omvang van de mogelijke effecten, wordt het effect op de landschappelijke structuur verwaarloosbaar tot beperkt negatief ingeschat.

Effecten op de cultuurhistorische waarde van het aanwezige bouwkundig erfgoed worden nagenoeg niet verwacht. Deze bevinden zich op een ruime afstand van het plangebied. De context waarbinnen deze elementen zich bevinden, wijzigt niet tot nauwelijks bij uitvoering van het plan.

De verdere invulling van het plangebied kan vergraving met zich meebrengen. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden, wat een significant negatief effect zou betekenen indien dit zich zou voordoen. In de reeds verstoorte zones – nagenoeg het ganse plangebied - is de kans op het vinden van archeologische resten klein, tenzij onder de huidige verstoringsdiepte. In de dieper gelegen zones (beneden de huidige verstoringsdiepte) is het ongekend of er waardevol archeologisch erfgoed kan voorkomen en dient op basis van de geldende regelgeving rekening gehouden worden met archeologisch erfgoed.

Uit het planologisch attest blijkt dat de bestaande groenbuffers rondom het plangebied worden behouden. Verder zal de hoogte van de toekomstige gebouwen in dezelfde grootte-orde liggen dan

³ De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Zekerheid omtrent aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan alleen met verder onderzoek vastgesteld te worden.

huidige bebouwing. Er kan bijgevolg verondersteld worden dat door uitvoering van het plan er geen aanzienlijk negatieve effecten zullen zijn ten aanzien van de belevingswaarde van het gebied.

Indien de reorganisatie van het bedrijf wordt uitgevoerd volgens de inrichtingsvariant, zal de waterloop vooraan de site (in het westen) terug opengelegd worden. Dit betekent dat de nodige bebouwing en verharde oppervlakte zal opschuiven naar het oosten en bijgevolg verder van de huidige bebouwing en dichter tegen de open gebieden komt te liggen. Echter, ten oosten bevinden zich ook nog de gebouwen van de schietstand Coppens in aansluiting met het plangebied, waardoor uitvoering volgens de inrichtingsvariant als gelijkwaardig wordt beoordeeld dan het basisscenario wat betreft perceptieve kenmerken en belevingswaarde.

4.5 Optiediscipline Mens – mobiliteit

4.5.1 Bestaande toestand

Momenteel zijn er gemiddeld ca. 294 vervoersbewegingen per dag (of gemiddeld ca. 29 vervoersbewegingen per uur):

- 134 bewegingen met personenwagens
- 86 bewegingen met bestelwagens
- 74 bewegingen met vrachtwagens

Het verkeer verloopt in de Kragendijk in noordelijke richting via de Smedensraat naar de Natiënlaan en dan via de N359 en N34 naar de badplaatsen. In Zuidelijke richting verloopt de ontsluiting via de Kalvekeetstraat naar de Natiënlaan en verder naar de N49 en de N376 naar de expressweg N31.

Binnen het GRS van Knokke-Heist wordt de Kragendijk aangeduid als Lokale weg type II (lokale ontsluitingsweg). De N49 wordt aangeduid als primaire weg type 2 (bovenlokaal). Binnen de maatregelen en acties is de aanleg van fietsvoorzieningen langs de Kragendijk opgenomen. Ter hoogte van het plangebied is momenteel een fiets- en voetpad aanwezig langs de zijde van Verhelst Bouwmaterialen. Aan de overzijde van de weg is er een voetpad aangelegd..

Langs de Kragendijk bevinden zich op ca. 200 m ten noorden van het plangebied de bushaltes “Westkapelle Korenbloemdreef” en op ca. 250 m ten zuiden van het plangebied de bushaltes “Westkapelle Kragendijk”.

De Natiënlaan, ten westen van het plangebied, is geselecteerd als functionele fietsroute.

Ter hoogte van het perceel 244L, tussen het voet-en fietspad en de weg, is er een parking aangelegd met 10 plaatsen. Dit is ruim te weinig om de parkeervraag van zowel de personeelsleden als de bezoekers op te vangen. Hierdoor wordt er verspreid over de site geparkeerd.

4.5.2 Geplande toestand

Door uitvoering van het plan vindt er enkel een reorganisatie van de huidige bedrijfsactiviteiten binnen de huidige site plaats. In principe betreft de uitvoering van het plan geen uitbreiding van de huidige bedrijfsactiviteiten. Door uitvoering van het plan worden bijgevolg ook geen aanzienlijke effecten verwacht op de verkeersdoorstroming.

Gezien er na uitvoering van het plan een aanzienlijke stijging zal zijn van het aantal parkeerplaatsen binnen de bedrijfssite, wordt dit als positief beoordeeld. Ook de interne circulatie van de verkeersbewegingen binnen de bedrijfssite zal meer gestructureerd verlopen.

4.6 Optiediscipline Geluid (en trillingen)

4.6.1 Bestaande toestand

Op basis van de geluidsbelastingskaart kan gesteld worden dat het geluidsklimaat in het plangebied, behoorlijk tot goed is (<55 dB(A)) t.g.v. wegverkeer. Deze geluidsbelastingskaart houdt echter geen rekening met het geproduceerde geluid van de bedrijfsactiviteiten en met het wegverkeer op de Kragendijk.

De huidige bedrijfsactiviteiten vinden enkel plaats tussen 7u en 19u, waardoor er kan gesteld worden dat er geen nachtlawaai optreedt in en rond het plangebied ten gevolge van de huidige bedrijfsactiviteiten.

Rondom het zuidelijk en oostelijk deel van het plangebied en gedeeltelijk ook langs de west- en noordzijde, is een omringende berm van 4m breed en 2 m hoog aanwezig welke beplant is met laagstammige beplanting en struiken. Deze berm zorgt reeds voor een akoestische afscherming naar de omgeving.

Ter hoogte van de Kragendijk zijn verkeersdrempels aanwezig die vooral bij lege vrachtwagens kunnen zorgen voor een vervelend lawaai en trillingshinder.

4.6.2 Geplande toestand

Aangezien de mogelijke ‘hinderlijke’ geluidsbronnen komende van de toekomstige bedrijfsactiviteiten, niet verschillen van de bestaande situatie, worden er door uitvoering van het GRUP geen aanzienlijke effecten verwacht. Door een reorganisatie binnen het huidig plangebied kan zelfs een verbetering verwacht worden voor de woningen in de buurt van het plangebied ten opzichte van de huidige situatie, gezien de activiteiten met het hoogste risico op geluidsoverlast in zich in de toekomst verder van de woningen zullen bevinden. De bestaande berm en beplantingen rondom de huidige bedrijfssite blijven behouden.

Gezien de reorganisatie binnen het plangebied in feite geen uitbreiding voor het bestaande bedrijf betreft, worden in principe ook geen bijkomende verkeersbewegingen verwacht. Hierdoor worden er ten opzichte van de huidige situatie ook geen aanzienlijke effecten verwacht door uitvoering van het plan wat betreft geluidsemissies afkomstig van het (bijkomend) verkeer.

Ter hoogte van de woningen die op korte afstand tot de betrokken wegsegmenten zijn gelegen kan er reeds trillingshinder aanwezig zijn ten gevolge van het bestaande verkeer. Door uitvoering van het plan wordt echter geen bijkomend verkeer verwacht ten opzichte van de huidige situatie. Om trillingshinder zoveel mogelijk te beperken kan er wel op toegezien worden dat de gebruikte wegsegmenten in optimale staat zijn.

4.7 Optiediscipline Lucht

4.7.1 Bestaande toestand

Uit de gegevens van het geoloket van de VMM blijkt dat de luchtkwaliteit in en rond het plangebied (net) voldoet aan de luchtkwaliteitsdoelstellingen (grenswaarden). De globale luchtkwaliteit wordt dan ook als middelmatig aangeduid.

In het verleden zijn er reeds klachten geweest inzake stofhinder veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied. Er werden reeds een aantal maatregelen genomen om de stofhinder tot een minimum te beperken. Zo worden de stuifgevoelige materialen zoveel mogelijk achteraan de site en binnen die sleuven opgeslaan. Verder werd betonverharding aangebracht in het voorgedeelte (= de westkant) van de site waardoor de verstuiving aldaar tot een minimum beperkt wordt. Echter, de activiteiten die voor de grootste stofhinder zorgden, met name de topactiviteiten, werden recentelijk stopgezet op de site te Knokke.

4.7.2 Geplande toestand

Door de reorganisatie wordt geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht. Door uitvoering van het plan worden dan ook geen significante effecten inzake emissies en immisies ten gevolge van het verkeer verwacht.

Bij uitvoering van het plan zal de kans op diffuse stofemissies blijven bestaan. Echter door de reorganisatie worden de activiteiten die het meest gevoelig zijn voor het veroorzaken van stofhinder achteraan de site georganiseerd, dus zo ver mogelijk van de bewoonde zones ten westen van het plangebied. Daarbij komt dat de activiteit die zorgde voor de meeste kans op stofhinder reeds werd stopgezet op de site te Knokke.

Ook in de toekomstige situatie zullen de meest stuifgevoelige materialen zoveel mogelijk achteraan de site binnen sleuven worden opgeslaan.

4.8 Mens - ruimtelijke aspecten en hinderaspecten

4.8.1 Bestaande toestand

Zie bijlage 1 voor een kaart van de juridische bestaande toestand binnen het plangebied. Een beschrijving is weergegeven in § 3.5.1.

Het plangebied wordt momenteel reeds volledig ingenomen door de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Verhelst Bouwmaterialen.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied komen in het westen woningen voor die gelegen zijn in de zone tussen de N49 en de Kragendijk. Aangrenzend ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn weilanden gelegen. Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich de Schietstand Coppens. Op de noordelijke grens van het plangebied loopt een erfdiensbaarheid om toegang te verlenen tot deze schietstand.

Binnen het plangebied bevindt zich de voormalige woning bij de steenbakkerij. Deze wordt momenteel gebruikt als toonzaal en bureauruimte.

Binnen het plangebied zijn geen landbouwpercelen gelegen. Het plangebied is wel grotendeels omringd door graslanden.

Voor een beschrijving van de huidige situatie van het geluidsklimaat en de huidige luchtkwaliteit wordt verwezen naar de respectievelijke disciplines.

Binnen de 2 km rondom het plangebied bevinden zich geen Seveso-bedrijven.

4.8.2 Geplande toestand

Door uitvoering van het plan krijgt het plangebied de bestemming "historisch gegroeid bedrijf". Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit echter geen wijziging in functie. Er worden er geen effecten verwacht op de woonfunctie en de landbouwfunctie.

Door uitvoering van het plan kan het historisch gegroeid bedrijf zijn doelstellingen realiseren (met name een reorganisatie van de huidige bedrijfsactiviteiten binnen de huidige site), wat positief beoordeeld wordt.

Uitvoering van de inrichtingsvariant betekent dat het bedrijf zich niet kan reorganiseren op eenzelfde kwalitatieve manier als in het basisscenario. Vanuit de effectgroep bedrijvigheid wordt bijgevolg de voorkeur gegeven aan het basisscenario.

Door uitvoering van het plan wordt geen aanzienlijk bijkomende geluidshinder of aanzienlijk bijkomende emissies met hinder voor omwonenden verwacht.

Er worden geen Seveso-inrichtingen gepland binnen het plan. Gezien de ruime afstand van het plangebied ten opzichte van bestaande Seveso-inrichtingen zijn er in eerste instantie geen gevolgen voor externe veiligheid te verwachten. De dienst VR kan hier uitsluitel over geven. Het aspect

externe veiligheid wordt geadviseerd door de dienst hinder van de Vlaamse overheid binnen het MER- en het RUP-proces.

4.9 Globale conclusie

Het voorgenomen plan voor het GRUP “historisch gegroeid bedrijf Verhelst Bouwmaterialen” te Knokke wordt opgemaakt naar aanleiding van het bekomen planologisch attest van het bedrijf. Het betreft de reconversie van het bestaande bedrijf op de huidige locatie binnen het afgebakende plangebied. In het basisscenario blijft de voorkomende waterloop ingekokerd, zoals momenteel het geval is. 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.

- Lucht: gezien er geen bijkomend verkeer en bijkomende bedrijfsactiviteiten verwacht worden door uitvoering van het plan, worden geen aanzienlijke effecten verwacht voor de discipline lucht door uitvoering van het plan.
- Mens – ruimtelijke aspecten, hinderaspecten: door uitvoering van het plan krijgt het volledige plangebied de bestemming “historisch gegroeid bedrijf”. Er zijn geen bewoonde woningen en geen landbouwpercelen gelegen binnen het plangebied. Door uitvoering van het GRUP kan het historisch gegroeid bedrijf zijn doelstellingen realiseren, wat positief beoordeeld wordt.

Door uitvoering van het plan worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht wat betreft geluidshinde en luchtemissies voor de omwonenden.

Het inrichtingsalternatief heeft als voordeel dat er een beperkt biotoopwinst optreedt door het openleggen van de waterloop, dat de structuurkwaliteit er verbeterd kan worden en migratie langs deze waterloop ook mogelijk wordt. Echter gezien de waterloop omgeven zal zijn door bebouwing en/of verharding, zullen de positieve effecten eerder beperkt zijn. Uitvoering volgens de inrichtingsvariant heeft echter als nadeel dat het bedrijf zich niet op de meest kwalitatieve manier kan realiseren, waardoor er vanuit de discipline mens toch een duidelijke voorkeur voor het basialternatief bestaat.

Eindconclusie: algemeen concluderend kan er worden gesteld dat het GRUP haalbaar is voor het milieu wanneer de maatregelen die zijn voorgesteld onder de verschillende milieuthema's in rekening worden gebracht (op het gepaste niveau waartoe ze behoren).

DEEL 2 BIJLAGEN

BIJLAGE 1 PLANOLOGISCH ATTEST – KAART HUIDIGE TOESTAND BEDRIJF

BIJLAGE 2 PLANOLOGISCH ATTEST – KAART KORTE EN LANGE TERMIJN

BIJLAGE 3 KAARTENBUNDEL

Bijlage 1 Planologisch attest – kaart huidige toestand bedrijf

Bijlage 2 Planologisch attest – kaart korte en lange termijn

Bijlage 3 Kaartenbundel

- kaart 1a: Situering plan op ruimere schaal
- Kaart 1b: situering plan op microschaal
- kaart 2: Situering plan op orthofoto
- kaart 3: Gewestplan
- kaart 4: Bodemkaart
- kaart 5: Water
- kaart 6: fauna en flora
- kaart 7: landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- kaart 8: Mens