

**Besluit van de Vlaamse Regering houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Verhelst te Knokke-Heist'**

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.7. § 7, gewijzigd bij het decreet van 18 november 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd bij decreet van 19 juli 2013, artikel 8, § 1, eerste lid;

Gelet op het koninklijk besluit van 7 april 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Brugge - Oostkust;

Gelet op het ministerieel besluit van 6 juni 2014 houdende de afgifte van een positief planologisch attest aan het bedrijf 'Verhelst' te Knokke-Heist;

Gelet op het advies van de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 20 mei 2015 waarin wordt gesteld dat de opmaak van een veiligheidsrapport niet vereist is;

Gelet op de beslissing van de dienst Mer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 11 juni 2015 waarbij het plan-MER wordt goedgekeurd;

Gelet op de watertoets die opgenomen is in de toelichtingsnota;

Gelet op de plenaire vergadering die is gehouden op 5 juni 2015 over het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Verhelst te Knokke-Heist', het verslag van de plenaire vergadering en de adviezen van de stad Knokke-Heist, de provincie West-Vlaanderen, het departement LNE – dienst VR, De Lijn West-Vlaanderen, het Agentschap Wegen en Verkeer, de Vlaamse Milieumaatschappij, het Agentschap Onroerend Erfgoed en het Agentschap Innoveren en Ondernemen;

Gelet op het advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO) van 24 juni 2015;

Gelet op de voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Verhelst te Knokke-Heist' door de Vlaamse Regering op 22 april 2016;

Gelet op de aankondiging door de Vlaamse Regering van het openbaar onderzoek over het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Verhelst te Knokke-Heist';

Gelet op het openbaar onderzoek, dat plaatsvond van 24 mei tot en met 22 juli 2016, op de in dat kader uitgebrachte adviezen, ingediend door Knokke-Heist en de provincie West-Vlaanderen, en op het feit dat er geen bezwaarschriften werden ingediend;

Gelet op advies 60.229/1 van de Raad van State, gegeven op 10 november 2016, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2<sup>o</sup>, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgesteld in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat, gezien het bedrijf tot stand is gekomen in de bestaande gebouwen van een voormalige steenbakkerij, het bedrijf Verhelst te Knokke-Heist beschouwd kan worden als een historisch gegroeid bedrijf waarvoor geldt dat behoud of uitbreiding ter plaatse de voorkeur geniet vanuit ruimtelijk oogpunt, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden; dat geoordeeld wordt dat de ruimtelijke draagkracht van deze locatie niet wordt overschreden aangezien het bedrijf goed ontsloten is via de Kragendijk en de N49 en de korte-termijn-uitbreiding voornamelijk uit vervangbouw bestaat van de gebouwen van de voormalige steenbakkerij;

Overwegende dat de neerslag van deze ruimtelijke afweging is opgenomen in de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat op basis van het plan-MER geoordeeld wordt dat voldoende ruimte moet voorzien worden voor landschappelijke inpassing; dat op het grafisch plan een specifieke overdruk in functie van de landschappelijke inpassing werd voorzien; dat deze landschappelijke groenbufferzone moet worden gerealiseerd bij de werken in uitvoering van de eerste stedenbouwkundige vergunning die wordt verleend na de definitieve goedkeuring van voorliggend RUP; dat derhalve bij de opmaak van het GRUP maximaal rekening is gehouden met de effectbeoordeling en de daaruit volgende maatregelen om de effecten te milderen; dat de resultaten en conclusies van de milieueffectbeoordeling zijn verwerkt en weergegeven in de toelichtingsnota; dat het plan-MER als bijlage is toegevoegd;

Overwegende dat in uitvoering van het decreet Integraal Waterbeleid bij de opmaak van het plan een watertoets werd uitgevoerd; dat de watertoets werd opgenomen en geïntegreerd in het plan-MER; dat hierover toelichting is opgenomen in de toelichtingsnota; dat met het watersysteem rekening is gehouden bij de opmaak van het planvoorstel; dat dit tot uiting komt in de redactie van de stedenbouwkundige voorschriften; dat in de stedenbouwkundige voorschriften werd opgenomen dat het waterbergend vermogen binnen het plangebied niet mag verminderen; dat ingrepen en maatregelen in functie van de waterbeheersing mogelijk zijn op de gehele bedrijfssite; dat kan worden gesteld dat er door deze ingrepen geen noemenswaardige negatieve impact op het watersysteem te verwachten valt;

Overwegende dat in het advies van de provincie in vraag wordt gesteld of de in het plan voorziene uitbreidingsmogelijkheden in overeenstemming zijn met het goedgekeurde plan-MER en het planologisch attest, in het bijzonder omdat in het planologisch attest geen uitbreidingsmogelijkheden op lange termijn werden voorzien; dat in antwoord op deze opmerking wordt gesteld dat de uitbreidingsmogelijkheden met twintig procent die geboden worden voor nevenfuncties en tien procent voor functionele uitbreidingen ten behoeve van sectorale regelgeving niet beschouwd kunnen worden als een bijkomende uitbreiding, noch als een uitbreiding op lange termijn; dat dergelijke mogelijkheden behoren tot de gebruikelijke bepalingen voor dergelijke bedrijven en geen bijkomende uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten vormt; dat de mogelijkheden voor nevenfuncties en voor werken vereist vanuit sectorale regelgeving derhalve niet specifiek vermeld werden in het planologisch attest

maar wel een onderdeel vormen van de bedrijfsvoering zoals beschreven in de aanvraag, in het attest en in het plan-MER; dat deze mogelijkheden noodzakelijk geacht worden voor het normale functioneren van een groothandelsbedrijf en in de stedenbouwkundige voorschriften beperkt worden in omvang; dat deze opmerking derhalve geen aanleiding geeft tot aanpassingen aan het plan of de stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat in het advies van de provincie wordt gesteld dat het ontwerpplan niet in overeenstemming zou zijn met het afgeleverde planologisch attest en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan voor wat betreft het kleinhandelskader binnen de kleinstedelijke gebieden en dat er wordt gepleit voor een beperking van de verkoopruimten tot een maximale vloeroppervlakte; dat in antwoord op deze opmerking wordt gesteld dat voorliggend plan wordt opgemaakt in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijven en in het bijzonder de historisch gegroeide bedrijven en in navolging van een planologisch attest; dat over het beleidskader waaraan voorliggend plan uitvoering geeft verdere toelichting is gegeven in de toelichtingsnota; dat in de stedenbouwkundige voorschriften specifieke bepalingen zijn opgenomen over de toegelaten bestaande bedrijfsactiviteiten, omschreven als groothandel in bouwmaterialen, terwijl autonome kleinhandel niet wordt toegelaten; dat kleinhandel wel wordt toegelaten als één van de nevenactiviteiten waarbij bepaald is dat het geheel van de nevenactiviteiten niet meer dan twintig procent van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het terrein mogen innemen; dat er derhalve in het voorliggende plan, in overeenstemming met het planologisch attest, geen ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden aan een kleinhandelszaak en dat er strikte oppervlaktebeperkingen worden opgelegd aan de toegelaten nevenactiviteiten waartoe kleinhandel behoort; dat het plan in functie staat van het goed functioneren van de hoofdfunctie groothandel en het beperken van de ontwikkeling van de kleinhandelsfunctie als nevenfunctie; dat in de stedenbouwkundige voorschriften nevenfuncties toegelaten zijn voor zover deze ondersteunend en complementair zijn aan de hoofdfunctie, maar deze hoofdfunctie niet onmogelijk mogen maken en niet autonoom kunnen functioneren; dat nieuwe nevenfuncties aldus mogelijk zijn indien vereist voor het goed functioneren van de hoofdfunctie; dat dezelfde omschrijving van de toegelaten activiteiten en oppervlaktebeperkingen zijn gehanteerd bij de opmaak van het plan-MER; dat in de plan-MER de hoofdfunctie van het bedrijf werd onderzocht, zijnde groothandel in bouwmaterialen, met inbegrip van nevenfuncties zoals een verkoop aan particulieren, kantoorfunctie, showroom, en dergelijke meer, zoals omschreven in hoofdstuk 2 van het plan-MER; dat dus geoordeeld wordt dat het plan niet in strijd is met het beleidskader voor kleinhandel in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen; dat in navolging van deze opmerking in de stedenbouwkundige voorschriften is verduidelijkt dat ook kleinhandelsactiviteiten buiten de gebouwen of in open lucht behoren tot de maximaal toegelaten twintig procent van de oppervlakte;

Overwegende dat de stad Knokke-Heist in haar advies voorwaarden formuleert op het vlak van verkeersafhandeling, overlast, architecturale inkleding, buffering en het functioneren van de waterloop; dat in antwoord op dit advies wordt gesteld dat het ontwerpplan stedenbouwkundige voorschriften bevat met specifieke bepalingen inzake de ontsluiting van het bedrijf en het parkeren, in zake de impact op de omgeving met onder meer hoogtebeperkingen en bepalingen inzake verlichting en publiciteit en de aanduiding van een bufferstrook omheen de bedrijfsactiviteiten en de parking, bepalingen inzake landschappelijke inpassing en materiaalgebruik, in zake de waterloop op het vlak van afvoer en verharding, met inbegrip van een verbod op het dempen van de waterloop; dat het plan een bufferzone bevat met specifieke verbodsbepalingen voor stapelen en parkeren; dat op het vlak van waterbeheersing bovendien ook de sectorale regelgeving van toepassing blijft; dat het advies van Knokke-Heist geen concrete elementen bevat waaruit blijkt dat de voornoemde bepalingen in het ontwerpplan niet zouden voldoen; dat deze opmerking derhalve geen aanleiding geeft tot aanpassingen aan het plan of de stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat de stad Knokke-Heist in haar advies een opmerking maakt over de gehanteerde ondergrond; dat in antwoord hierop gesteld wordt dat bij de opmaak van het ontwerpplan gebruik gemaakt is van de meeste recente beschikbare kadastrale ondergrond, het grootschalig referentiebestand; dat het omwille van de éénzijdige interpretatie van de planopties niet aangewezen is om de ondergrond waarop het ontwerpplan werd ingetekend te wijzigen in de fase van de definitieve goedkeuring, ook in het geval dat er op dat ogenblik een meer recente versie beschikbaar zou zijn, hetgeen voor het voorliggende plan inderdaad het geval is; dat deze opmerking geen aanpassing van het plan, noch van de gehanteerde ondergrond vereist;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Na beraadslaging,

#### BESLUIT:

**Artikel 1.** Het bij dit besluit gevoegd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Verhelst te Knokke-Heist' wordt definitief vastgesteld.

De normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn bij dit besluit gevoegd als bijlage:

- 1° bijlage I: het grafisch plan;
- 2° bijlage II: de stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan.

De niet-normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn bij dit besluit gevoegd als bijlage:

- 3° bijlage IIIa: de toelichtingsnota – tekst;
- 4° bijlage IIIb: de toelichtingsnota – kaarten
- 5° bijlage IV: het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie;
- 6° bijlage V: de milieu-effectrapportage;
- 7° bijlage VI: het planologisch attest van 6 juni 2014.

**Art. 2.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE