

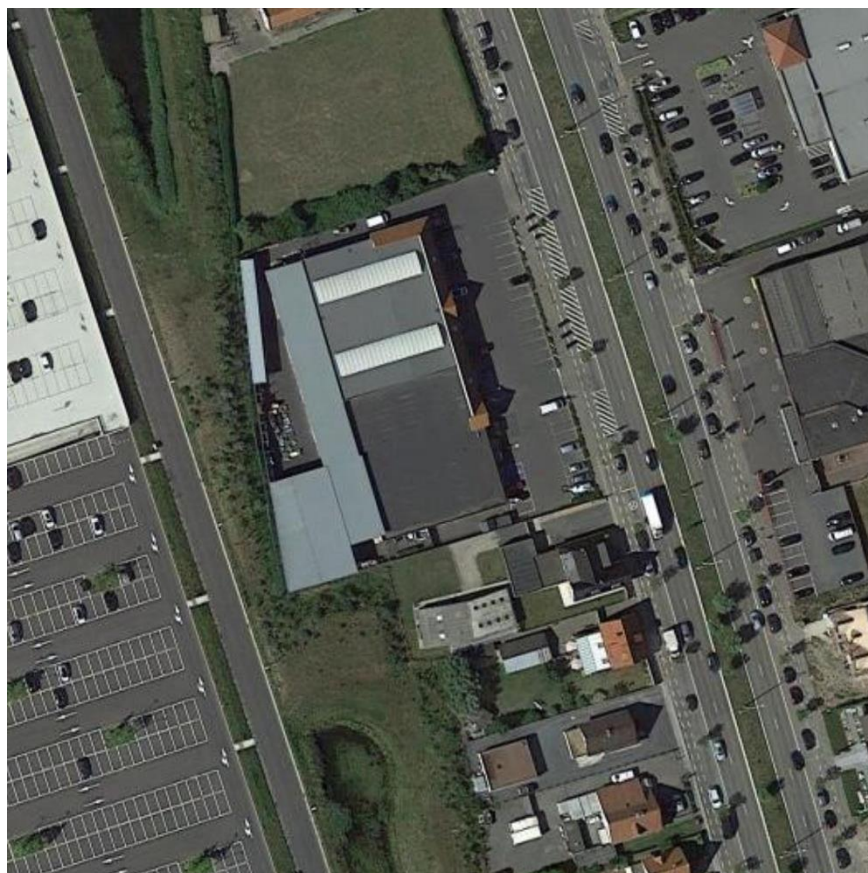
AANVRAAG TOT PLANOLOGISCH ATTEST

HUBO

KNOKKE-HEIST

Aanvraagdossier – september 2022

Aanpassingen oktober 2022 in rood gemarkeerd



COLOFON

Opdracht

Aanvraagdossier betreffende de aanvraag tot planologisch attest 'Hubo Knokke-Heist'

Initiatiefnemer

Hubo
Natiënlaan 162
8300 Knokke-Heist
tel.: 050 62 06 83
www.hubo.be

Opdrachthouder

Bv Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
tel.: 056 90 50 00
Bestuurder: Bart Willaert
Ruimtelijk planner: Gert-Jan Timmerman
office@adoplan.be
www.adoplan.be

INHOUD

1.	Inleiding	8
2.	Aanvraagformulier	10
3.	Historiek en huidige activiteiten	11
3.1	Historiek	11
3.2	Huidige activiteiten	12
4.	Situering	13
4.1	Macroniveau	13
4.2	Mesoniveau	14
5.	Bestaande toestand	15
5.1	Kenmerken van het plangebied (microniveau)	15
5.2	Fotoreportage van het plangebied	17
5.3	Activiteiten en werking	22
5.3.1	Tewerkstelling	22
5.3.2	Leveranciers	22
5.4	Huidige parkeerbehoefte	23
6.	Juridische toestand	25
6.1	Kadastrale gegevens	25
6.2	Vergunningen	26
6.2.1	Stedenbouwkundige vergunningen	26
6.3	Relatie met de bestemmingsplannen	31
6.3.1	Gewestplan	31
6.3.2	Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen	31
6.4	Relatie met de structuur- en beleidsplannen	32
6.5	Beschermingen	36
6.5.1	Natuur	36
6.5.2	Erfgoed	37
7.	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	40
7.1	Probleemstelling	40
7.2	Noodzaak tot reorganisatie	41
7.3	Wijze van herbouw	42

7.3.1	Herbouw nieuw winkelvolumen	42
7.3.2	Optimalisatie interne circulatie.....	43
7.3.3	Landschappelijk inkleiding.....	46
7.4	Toekomstige tewerkstelling	47
	Toekomstige	48
7.5	Parkeerbehoefte.....	48
8.	Verantwoording gewenste toestand.....	50
8.1	Inpassing in bestaande planologische context	50
8.2	afweging ruimtelijke impact en draagkracht	52
8.2.1	Aard van de activiteiten	52
8.2.2	Morfologie van de omgeving.....	53
8.2.3	Mobiliteit	54
8.2.4	Ruimtegebruik: inplanting, schaal en afwerking van de randen	55
8.2.5	Conclusie.....	55
9.	Plan-MER plicht.....	56
10.	Bijlage.....	58
10.1	Bijlage 1: ondertekend aanvraagformulier.....	58
10.2	Bijlage 2: Bestaande toestand - opmetingsplan.....	60
10.3	Bijlage 3: Bestaande toestand – inrichtingsplan	61
10.4	Bijlage 4: Bestaande toestand – aanduiding te slopen gebouwen	62
10.5	Bijlage 5: bestaande toestand – aanduiding vergunningstoestand op luchtfoto.....	63
10.6	Bijlage 6: bestaande toestand – aanduiding vergunningstoestand op plan.....	64
10.7	Bijlage 7: Gewenste toestand - inrichtingsplan projectsite	65
10.8	Bijlage 8: nota LDR – juridische mogelijkheid aanvraag/verkrijgen planologisch attest.....	69
10.9	Bijlage 9: Plan stedenbouwkundige vergunningstoestand	77
10.9.1	Vergunning d.d. 16/08/1984 – bouwen van een bergplaats.....	77
10.9.2	Vergunning d.d. 13.02.1989 – bouwen van verkoopsruimte en woning.....	78
10.9.3	Vergunning d.d. 28.02.1997 – Uitbreiden van de verkoopsruimte.....	79
10.9.4	Vergunning d.d. 02.10.1998 – uitbreiden v/d winkelruimte na afbraak woning + loodsen.....	79
10.10	Bijlage 10: stedenbouwkundige vergunningen	80
10.10.1	Vergunning d.d. 16/08/1984 – bouwen van een bergplaats.....	80
10.10.2	Vergunning d.d. 13.02.1989 – bouwen van verkoopsruimte en woning.....	84
10.10.3	Vergunning d.d. 28.02.1997 – uitbreiden van de verkoopsruimte	88
10.10.4	Vergunning d.d. 02.10.1998 – uitbreiden v/d winkelruimte na afbraak woning + loodsen.....	91
10.11	Bijlage 11: uittreksel uit het kadastraal percelenplan	95
10.12	Bijlage 12: Kadastergegevens.....	96
10.13	Bijlage 13: Milieuvergunning	103
10.14	Bijlage 14: beslissing ontheffing MER.....	115
10.15	Bijlage 15: kaartenbundel	117

KAARTEN, FOTO'S, FIGUREN, TABELLEN, SCHEMA'S

Figuren

Figuur 1:	Situering plangebied binnen Knokke-Heist op Macroniveau	13
Figuur 2:	Ruimtelijke situering van het plangebied	14
Figuur 3:	Plan feitelijke toestand.....	16
Figuur 4:	aanduiding foto's op luchtfoto	17
Figuur 5:	Overzicht aantal klanten per dag (worst-case scenario).....	23
Figuur 6:	overzicht spreiding van klanten tijdens openingsuren Hubo (voorbij drie jaar)	24
Figuur 7:	Situering t.a.v. het groot referentiebestand (GRB).....	25
Figuur 8:	luchtfoto 1990 (geopunt)	28
Figuur 9:	vergunning 1989 bouwen v/e verkoopsruimte + woning	28
Figuur 10:	luchtfoto 2003 (geopunt)	28
Figuur 11:	vergunning 1998 uitbreiden van de winkelruimte na afbraak woning + loods	28
Figuur 12:	Illustratie onvergunde overdekte stapelruimte	29
Figuur 13:	Illustratie vergund karakter van de aanwezige verharding	29
Figuur 14:	Illustratie hoofdzakelijk vergund karakter vs onvergunde restruimte	30
Figuur 15:	Situering op het gewestplan.....	31
Figuur 16:	Resterende strip agrarisch gebied insluiting van RUP & woonlint Natiënlaan.....	40
Figuur 17:	Gewenste toestand – Herbouw winkelvolume, aanleg nieuwe circulatie + parking	42
Figuur 18:	Gewenste toestand – optimalisatie interne circulatie, indicatieve aanduiding.....	43
Figuur 19:	Illustratie gewenste toestand met aanduiding van publieke delen vs dienstcirculatie	44
Figuur 20:	Illustratie gewenste toestand met aanduiding type-verharding ifv gebruik	45
Figuur 21:	Gewenste toestand – landschappelijke inkleding, indicatieve aanduiding.....	46
Figuur 22:	Overzicht aantal klanten per dag (worst-case scenario).....	48
Figuur 23:	Overzicht spreiding van klanten tijdens openingsuren Hubo (voorbij drie jaar)	48
Figuur 24:	Inrichtingsvoorstel + aanduiding parking cliënteel en werknemers	49
Figuur 25:	Visualisatie gewenste toestand – winkelvolume Hubo Knokke-Heist.....	52
Figuur 26:	(d.d. 16 aug. 1984) vergunning voor het bouwen van een bergplaats	77
Figuur 27:	(d.d. 13 feb. 1989) vergunning v/h 'bouwen van een verkoopsruimte en woning.....	78
Figuur 28:	(d.d. 28 feb. 1997) vergunning – uitbreiding v/d verkoopsruimte.....	79
Figuur 29:	(d.d. 2 okt. 1998) vergunning – uitbreiding v/d winkelruimte.....	79
Figuur 30:	(d.d. 16 aug. 1984) voor het bouwen van een bergplaats (deel 1/4).....	80
Figuur 31:	(d.d. 16 aug. 1984) voor het bouwen van een bergplaats (deel 2/4).....	81
Figuur 32:	(d.d. 16 aug. 1984) voor het bouwen van een bergplaats (deel 3/4).....	82
Figuur 33:	(d.d. 16 aug. 1984) voor het bouwen van een bergplaats (deel 4/4).....	83
Figuur 34:	(d.d. 13 feb. 1989) v/h 'bouwen van een verkoopsruimte en woning (deel 1/4)	84
Figuur 35:	(d.d. 13 feb. 1989) v/h 'bouwen van een verkoopsruimte en woning (deel 2/4)	85
Figuur 36:	(d.d. 13 feb. 1989) v/h 'bouwen van een verkoopsruimte en woning (deel 3/4)	86
Figuur 37:	(d.d. 13 feb. 1989) v/h 'bouwen van een verkoopsruimte en woning (deel 3/4)	87

Tabellen

Tabel 1:	Overzicht omzet en aantal tickets Hubo Knokke-Heist.....	11
Tabel 2:	Bestaand ruimtegebruik.....	16
Tabel 3:	Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied.....	36
Tabel 4:	Vlaamse beschermingszones in het plangebied.....	37
Tabel 5:	Bouwkundig erfgoed in het plangebied.....	38
Tabel 6:	Landschappelijk erfgoed in het plangebied	38
Tabel 7:	Archeologisch erfgoed in het plangebied	39

Foto's

Foto 1:	Oprit Hubo Langsheen Natiënlaan.....	18
Foto 2:	Zicht op parking en winkelruimte.....	18
Foto 3:	Naast gelegen woningen (zuidelijk).....	19
Foto 4:	Toegang (noord) overdekte verkoopruimte	19
Foto 5:	(half)overdekte verkoopruimte (westzijde)	20
Foto 6:	Buitenverkoopruimte zuidwestelijke hoek	20
Foto 7:	Overgang parking met zuidzijde van Hubo	21
Foto 8:	Zuidzijde tussen winkel en perceelsgrens	21
Foto 9:	Aanduiding noordelijk aangrenzend perceel langsheen de Natiënlaan	22
Foto 10:	Aanduiding zuidelijk aangrenzend perceel langsheen de Natiënlaan.....	22

Kaarten

Bij deze nota werd een aparte kaartenbundel toegevoegd.

1. INLEIDING

Deze nota bevat een aanvraag tot planologisch attest voor de Doe-Het-Zelf zaak Hubo Knokke-Heist welke de huidige winkelactiviteiten wenst te vernieuwen/reorganiseren.

De aanvraag werd opgemaakt cfr. artikel 4.4.24 tot 4.4.29 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 29.03.2013 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest.

Artikel 4.4.24 bepaalt onder meer het volgende:

- Een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is.
- Bij behoud vermeldt het planologisch attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn. Zowel aan het behoud als aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden kunnen voorwaarden worden verbonden.
- Rekening houdend met de uitspraak over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden, vermeldt het planologisch attest of een procedure tot opmaak of tot wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg zal worden opgestart.
- In het planologisch attest worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Daarenboven houdt het planologisch attest rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Artikel 4.4.26 bepaalt onder meer het volgende:

- Indien het planologisch attest besluit dat het bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, al dan niet met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, en als dat behoud of die ontwikkelingsmogelijkheden de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg veronderstellen, dan is het betrokken bestuursorgaan ertoe verplicht om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken.
- Op vraag van de houder van een planologisch attest dat het betrokken bestuursorgaan verplicht tot de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, kan bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften. Vereist is dat de houder van het attest bewijst dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan:
 - 1° de aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest;
 - 2° De aanvraag beperkt zich tot regelingen en voorwaarden voor de invulling van kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest.

Artikel 4.4.28 bepaalt onder meer het volgende:

- Een planologisch attest dat het betrokken bestuursorgaan conform artikel 4.4.26 verplicht tot de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, blijft gelden tot het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief wordt vastgesteld.
- Dergelijk planologisch attest vervalt evenwel:
 - 1° als binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest geen aanvraag werd ingediend voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in geval het gaat om een attest dat met toepassing van artikel 4.4.26 het mogelijk maakt een vergunning af te geven waarbij afgeweken wordt van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;
 - 2° als deze omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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.

2. AANVRAAGFORMULIER

Document (zie bijlage): ondertekend aanvraagformulier

3. HISTORIEK EN HUIDIGE ACTIVITEITEN

3.1 HISTORIEK

De Doe-Het-Zelf zaak Hubo franchise te Knokke opende zijn deuren in 1995. De speciaalzaak die zijn intrede deed langsheen de Natiëlaan werd uitgebaat door franchisenemer dhr. Ollevier Jan en dit via de vennootschap Practical NV. In december 1998 kreeg het bedrijf een stedenbouwkundige vergunning (02.12.1998) voor de uitbreiding van het verkoopoppervlakte. De vergunning maakte het mogelijk om uit te breiden tot 1.880m² bebouwde verkoopoppervlakte en 300m² aan buitenruimte die men kon inzetten als openlucht verkoopruimte.

Het moederbedrijf Hubo werd opgericht in 1969 als een franchise-organisatie die deel uitmaakt van de Nederlangde Houthandel Utrecht Bedrijven Organisatie, vandaar de naam HUBO. De eerste Belgische Hubo-vestiging werd geopend in 1972. Hubo richtte zich op de doe-het-zelfmarkt met rond de 25.000 doe-het-zelfartikelen en aanverwante voor in en rond het huis. Ongeveer de helft van de alle winkels in die tijd waren in handen van zelfstandige franchisenemers. In 1992 nam een managementtrio de 28 Hubo-vestigingen in België over van een Nederlandse holding. Op dat moment werd Hubo een 100% Belgische organisatie.

Door de komst van Hubo België werd de Doe-Het-Zelfzaak te Knokke (van de vennootschap Practical nv) in eigen beheer genomen. Sinds 2004 is het dus niet langer de vennootschap Practical nv aan het roer van de winkel maar Hubo België nv zelf. Hubo België is uitgegroeid tot de op één na grootste bouwmarkt van België. Sinds anno 2020 telt Hubo België zo'n 150 winkels verspreid over heel het land.

Overzicht omzet van de doe-het-zelf-zaak Hubo te Knokke-Heist

De onderstaande tabel heeft een overzicht weer van de omzet afkomstig van de afgelopen 5 jaar. Naast de jaaromzet -exclusief BTW- werden er vanaf 2019 ook cijfers bijgehouden van de hoeveelheid tickets die over de toonbank rolden. Algemeen wordt gesteld dat het cliënteel van Hubo voor 95% bestaat uit particuliere klanten. De kleinhandelszaak Hubo richt zich dan ook op het faciliteren van de particuliere doe-het-zelver. Een klein deel ca. 5% van de klanten kopen bij Hubo hun goederen op factuur. Dit aandeel is marginaal ten opzichte van de particuliere klant. De Hubo winkel in Knokke-Heist wordt dan ook gezien als een doorsnee zaak en dit in vergelijking met de ca. 150 Hubo winkels over gans België. Daarnaast valt op te merken dat de artikelen en dienstverlening van Hubo volledig gericht is op de niet-professionele doe-het-zelver.

Mochten er specifieke gegevens noodzakelijk zijn die aantonen dat Hubo Knokke-Heist hoofdzakelijk artikelen verkoopt aan particuliere klanten dan kan dit steeds later nog toegevoegd worden. Op dit moment beschikt Hubo niet over specifieke cijfers daaromtrent.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Jaaromzet Excl. BTW</i>	3.385.982	3.745.836	3.400.682	3.423.079	3.469.212
<i>Tickets</i>	78.653	90.745	99.525	/	/

Tabel 1: Overzicht omzet en aantal tickets Hubo Knokke-Heist

3.2 HUIDIGE ACTIVITEITEN

Naast de basis doe-het-zelf-artikelen kent Hubo Knokke op vandaag de volgende diensten:

- NUMMERPLATEN SERVICE: service: nummerplaten voor auto, aanhangwagen, caravan of garage;
- VERFMENGMACHINE: creëer je eigen, unieke kleur dankzij onze vergmengmachines;
- ZAGERIJ: je kan je houten platen ter plaatse laten zagen in het formaat dat je wenst;
- TRANSPORT: je kan gebruik maken van een gratis camionette (bij grote aankoop);
- DIERENVOEDING: ontdek het ruime assortiment diervoeding in de winkel;
- SLEUTELSERVICE: bij de wens voor een extra sleutel word je reservesleutel gemaakt terwijl je wacht;
- GEMEENTELIJKE VUILNISZAKKEN: gemeentelijke vuilniszakken voor PMD, restafval,...;
- CLICK & COLLECT: reserveer online en haal je bestelling 2 uur later af in je Hubo winkel.

Er kan dus geconcludeerd worden dat het een bestaand bedrijf betreft op een bestaande locatie.

4. SITUERING

Het planologisch attest wordt aangevraagd voor het perceel gelegen in de Natiënlaan 162 te Knokke-Heist. De beschrijving betreft dan ook deze site met zijn omgeving.

4.1 MACRONIVEAU

Op macroniveau kan gesteld worden dat het plangebied gelegen is in Knokke-Heist, een gemeente in het meest noordoostelijke uithoek van de provincie West-Vlaanderen. Knokke-Heist is een van de bekendste Belgische badplaatsen. Deze is gelegen aan de grens met Nederland. De Belgische kust vormt de noordgrens en ten oosten ligt het Provinciaal Natuurpark Zwin als een buffer met de kust van Zeeuws-Vlaanderen binnen de gemeente Sluis. Aan de zuidkant van Knokke-Heist ligt Damme en ten westen ligt de zeehaven van Brugge.



Figuur 1: Situering plangebied binnen Knokke-Heist op Macroniveau

4.2 MESONIVEAU

De fusiegemeente kwam tot stand in 1971, namelijk Knokke-Heist die vandaag de dag ongeveer 33.000 inwoners telt en bestaat uit de deelgemeente Knokke, Heist, Westkapelle en Ramskapelle. Heist kan gezien worden als een verstedelijkte kern aan zee. Knokke die oorspronkelijk een kilometer landinwaarts gelegen is, is eveneens naar en langs de kust uitgroeid. Tussen Knokke en Heist liggen de wijken Duinbergen en het Albertstrand. Te oosten van de kern van Knokke ligt Het Zoute. Westkapelle en Ramskapelle liggen in het binnenland. Westkapelle is naar Knokke toe gegroeid, Ramskapelle is nog een polderdorp gebleven.



Figuur 2: Ruimtelijke situering van het plangebied

Centraal van noord naar zuid loopt de N49, die de expresweg tussen Knokke-Heist en Assenede vormt. Het gedeelte tussen Antwerpen en Assenede werd al omgebouwd tot autosnelweg, zijnde A11, het gedeelte tussen Westkapelle en Assenede wordt nog omgebouwd. Ook de A11 tussen Westkapelle en Brugge werd gerealiseerd. De Natiënlaan langsheen het plangebied maakt deel uit van de huidige N49 die zijn eindpunt kent bij het treinstation te Knokke.

De nabije omgeving van het plangebied laat zich domineren door enerzijds de noord-zuid passage van de N49, zijnde de Natiënlaan die ten oosten aan het plangebied grenst. Anderzijds wordt de Doe-Het-zelfzaak begrenst door het vrij recente ziekenhuiscomplex, AZ Zeno te Knokke-Heist. Het algemeen ziekenhuis. Zowel het algemeen ziekenhuis als de Hubo kennen hun rechtstreekse ontsluiting op de Natiënlaan. Zowel ten noorden alsook ten zuiden wordt de speciaalzaak begrensd door residentiële kavels.

5. BESTAANDE TOESTAND

5.1 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED (MICRONIVEAU)

De kleinhandelszaak, Hubo Knokke bevindt zich langsheen de Natiënlaan en dit aan de westelijke zijde. Deze verkeersas is door de goede visibiliteit en goede bereikbaarheid in het verleden uitgegroeid als een handelslint. Het strekt zich uit langs de Natiënlaan van de rotonde met de Dudzelestraat tot aan het station van Knokke. Op een aantal plaatsen komt ook nog residentieel gebruik voor.

De doe-het-zelfzaak beslaat 4 kadastrale percelen met name 200D3, 200E3, 200W2 en 649A die een gezamenlijke oppervlakte hebben van ca. 7.650 m². De grens van het plangebied valt samen met de perceelsgrenzen. De oostelijke grens valt samen met de grens van het openbaar domein van de Natiënlaan (N49). De westelijke grens valt samen met de aangrenzende groenbuffer van het recent gerealiseerde AZ Zeno Ziekenhuis (2018). De groenbuffer wordt op zijn beurt begrensd door een dienstweg die uitzonderlijk door leveranciers mag gebruikt worden. De parking van het ziekenhuis ligt parallel aan de dienstweg die nog meer ten westen is gesitueerd. Binnen deze oppervlakte valt niet alleen de huidige detailhandelszaak maar ook nog twee woonkavels die ten zuiden van de Hubo zijn gevestigd. Deze twee aanliggende percelen zijn nog niet aangekocht maar de aankoop optie werd besproken en dit in functie van de verkrijging van een vergunning. De zuidelijke grens wordt dan ook gevormd door de overige woningen die het woonwerklint langsheen de Natiënlaan vervolledigen. Ten noorden wordt het perceel van de Hubo afgelijnd door een naastliggende woning van de familie Norman, die al vier generaties lang duiven kweken voor alle afstanden. Het eerste gebouw ten noorden van de perceelsgrens staat op ca. 45 meter ingepland en beslaat een groot duiventil.

Hubo Knokke is een typische doe-het-zelfzaak waarbij het cliënteel zowel fysiek de winkel komt opzoeken als ook online de meeste producten kan reserveren en vervolgens afhalen in de Hubo winkel. De huidige winkel bestaat zowel uit een indoor verkoopruimte, maar ook uit een overdekte en buitenafdeling. De ruimte voor stock is beperkt. Er zijn geen burelen en/of administratieve zetel aanwezig op deze locatie. Er is enkel een beperkt personeelslokaal.

Het bestaande winkelperceel is zo goed als volledig verhard in functie van de winkelactiviteiten, met uitzondering van de aangelegde groenbuffer ter hoogte van de westelijke perceelsgrens. Ter hoogte van de Natiënlaan, waar zich ook het ontsluitingspunt van de winkel bevindt is een parking aanwezig voor 42 personenwagens (deze zijn zowel voor het personeel als het cliënteel bestemd). De centrale bebouwing zorgt voor de opvang van het volledige winkelgebeuren. De ingang is centraal georiënteerd ter hoogte van de Natiënlaan. Alle kleinere en decoratieve zaken worden opgeslagen binnen de bebouwde winkeloppervlakte. De houtzagerij bevindt zich in het noordelijke deel van het winkelcomplex en beschikt over een toegangspoort die rechtstreeks geconnecteerd is met de parking.

Daarnaast is de winkelcomplex ook uitgerust met een buitenopslagruimte. Deze bevindt zich aan de westzijde, en kan dan ook als achterzijde van de Hubo winkel gezien worden. Het materiaal wordt gestockeerd in rekken die overdekt zijn. In de buitenafdeling worden in hoofdzaak bouwmaterialen te koop aangeboden zoals zand, cement, snelbouwstenen, groot plaatmateriaal, slaglatten, pvc buizen en worden grotere zaken tentoongesteld voor verkoop zoals tuinhuisen en houten afsluitingen.

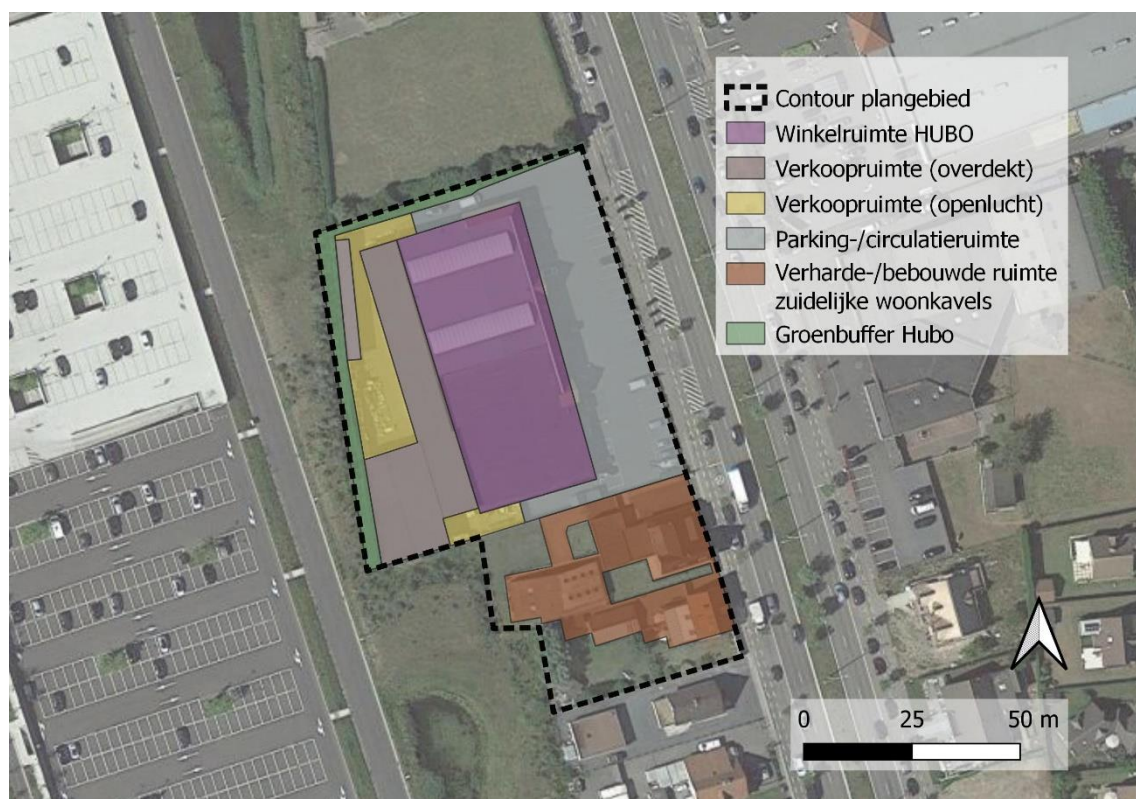
Verder wordt de verharde buitenruimte nog gebruikt om het overige afvalmateriaal te verzamelen in afwachting tot ophaling.

Het plangebied is dus op te delen in verharde en onverharde ruimtes.

Onderstaand tabel en figuur tonen het huidige ruimtegebruik binnen het plangebied:

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Verdeling
Winkelruimte	+/- 1.910 m ²	24,9%
Verkoopruimte (overdekt)	+/- 1.040 m ²	13,6%
Verkoopruimte (openlucht)	+/- 550 m ²	7,1%
Parking-/circulatierruimte	+/- 1.670 m ²	21,8%
Verharde-/bebouwde ruimte van zuidelijke woonkavels	+/- 1.240 m ²	16,2%
Groenbuffer	+/- 380 m ²	4,9%
Overige onbebouwde/verharde ruimte	+/- 875 m ²	11,5%

Tabel 2: Bestaand ruimtegebruik



Figuur 3: Plan feitelijke toestand

5.2 FOTOREPORTAGE VAN HET PLANGEBIED



Figuur 4: aanduiding foto's op luchtfoto



Foto 1: Oprit Hubo Langsheen Natiënlaan



Foto 2: Zicht op parking en winkelruimte



Foto 3: Naast gelegen woningen (zuidelijk)

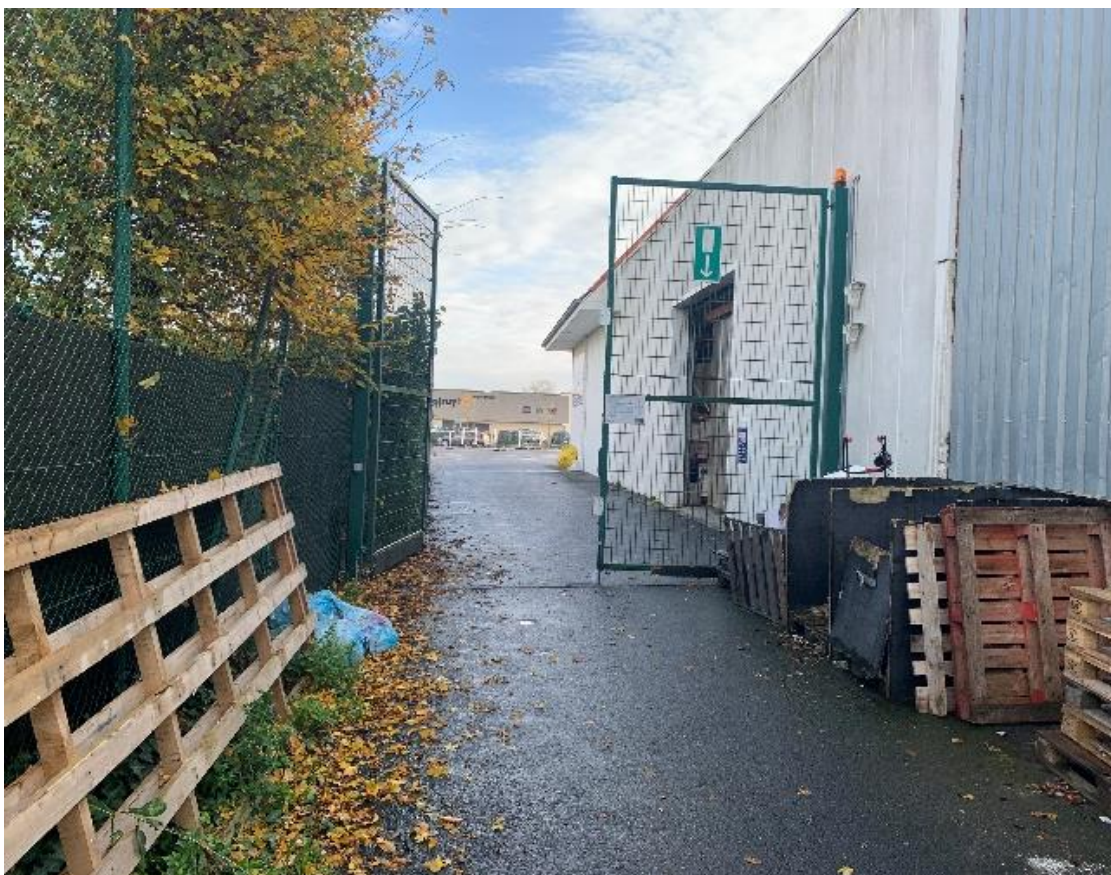


Foto 4: Toegang (noord) overdekte verkoopruimte



Foto 5: (half)overdekte verkoopruimte (westzijde)



Foto 6: Buitenverkoopruimte zuidwestelijke hoek



Foto 7: Overgang parking met zuidzijde van Hubo



Foto 8: Zuidzijde tussen winkel en perceelsgrens



Foto 9: Aanduiding noordelijk aangrenzend perceel langsheen de Natiënlaan



Foto 10: Aanduiding zuidelijk aangrenzend perceel langsheen de Natiënlaan

5.3 ACTIVITEITEN EN WERKING

5.3.1 Tewerkstelling

De doe-het-zelf-zaak Hubo kent, gezien de burelen en administratieve zetel op een andere locatie gevestigd zijn, een beperkt personeelsbestand. Op vandaag wordt de winkel gerund door 10 winkelbedienden. **De 10 winkelbedienden werken flexibel -vaak deeltijds- doorheen de werkweek waarbij er gemiddeld 5 à 6 werknemers permanent aanwezig zijn in de winkel.** Deze staan in voor zowel de bediening aan de kassa maar ook de klantenservice zoals: klaarleggen bestellingen click&collect, werkzaamheden zagerij, sleutel-service, etc. .

5.3.2 Leveranciers

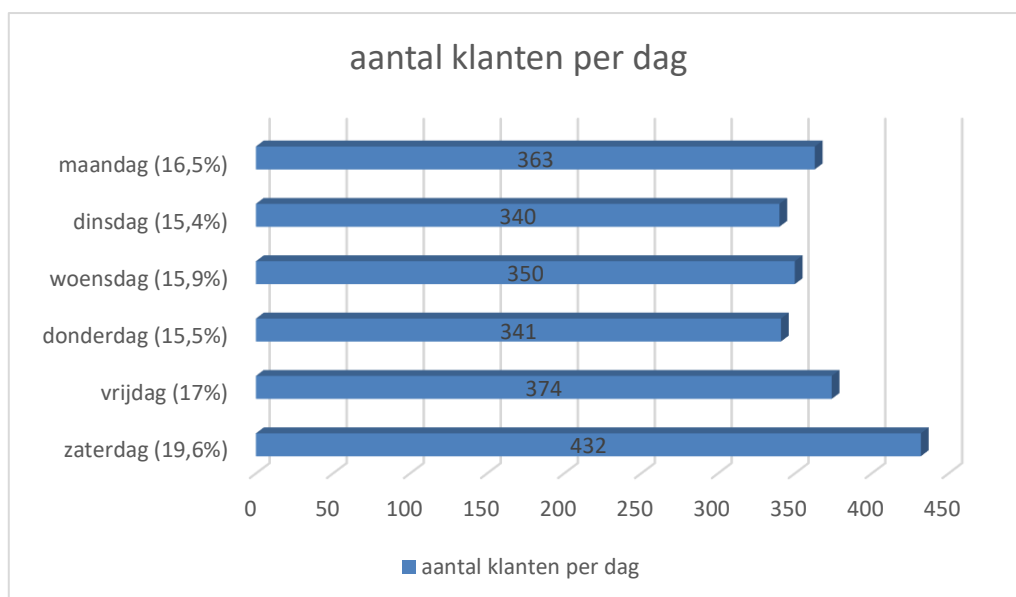
Hubo Knokke-Heist kan rekenen op 8 tot maximaal 10 leveringen per weekdag. De winkelvoorraad wordt enkel tijdens de week aangevuld waarbij er geen leveringen tijdens het weekend plaatvinden - zaterdag & zondag-. Het gaat zowel over bestelwagens, type camionettes maar ook over vrachtwagens met en zonder oplegger. Van de 8 tot 10 leveringen per dag is maximaal 1 levering uitgevoerd door een zware vrachtwagen met of zonder oplegger. Alle 7 tot 9 andere leveringen gebeurt via kleinere bestelwagens type camionettes. De leveranciers maken gebruik van de afzonderlijke toegangszone voor dienstverkeer ten noorden van het winkelvolume en komen dus niet in conflict met de winkelbezoekers.

5.4 HUIDIGE PARKEERBEHOEFTE

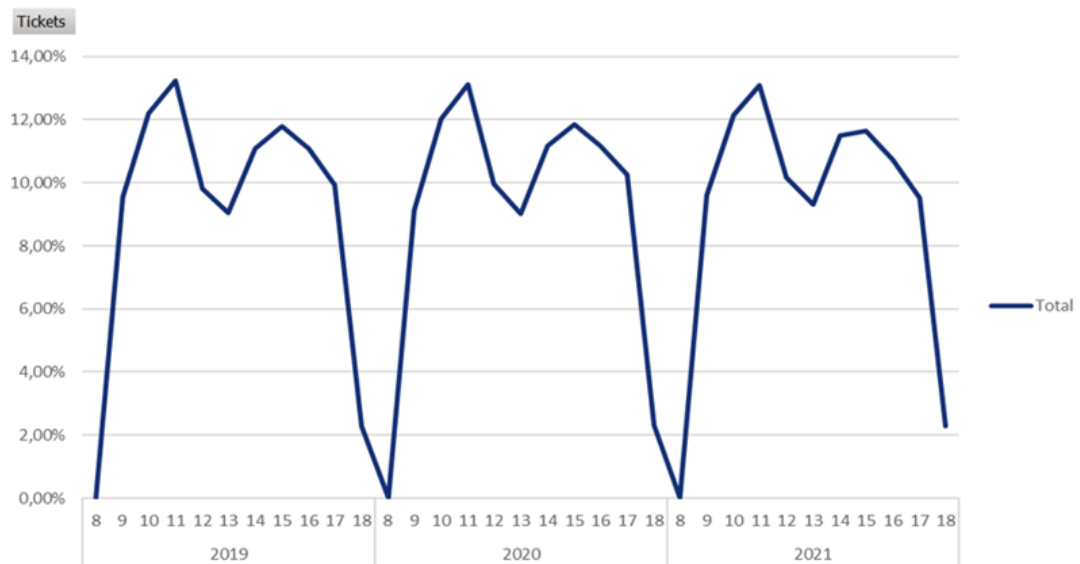
De herbouw van de Hubo winkel brengt geen schaalvergroting met zich mee maar zorgt voor een optimalisatie van het perceel in functie van functioneren en een zorgvuldig ruimtegebruik. De verkoopsoppervlakte van de winkel blijft dan ook nagenoeg hetzelfde maar wordt nu orthogonaal en parallel aan de Natiënlaan ingepland. De huidige winkel kent in het totaal 42 parkeerplaatsen. Deze worden zowel gebruikt door de personeelsleden alsook door het cliënteel.

Door de ontvangen gegevens van de Hubo Knokke-Heist is het mogelijk de toekomstige parkeerbehoefte te berekenen. Op dit moment telt de doe-het-zelf zaak **in het totaal 10** werknemers die allen met de wagen zich naar het werk begeven. Aangezien de winkel in verkoopsoppervlak ongewijzigd blijft zal ook het aantal personeelsleden **nagenoeg** gelijk blijven. **De werknemers maken binnen de huidige situatie gebruik van de parking ten behoeve van de bezoekers/cliënteel.**

Het aantal klanten per week schommelt tussen de 1.800 en 2.200, wat afhankelijk is van periode tot periode. Als we uitgaan van een worst-case scenario en het aantal klanten per dag berekenen met een maximum van 2.200 klanten per **week** komen we tot volgende cijfers:



Figuur 5: Overzicht aantal klanten per dag (worst-case scenario)



Figuur 6: overzicht spreiding van klanten tijdens openingsuren Hubo (voorbij drie jaar)

Rekening houdend met een worst-case scenario kan er vastgesteld worden dat het maximaal aantal klanten zich op een zaterdag naar de winkel begeeft. Vanuit de spreiding van klanten tijdens de openingsuren van Hubo Knokke-Heist valt op te merken dat het piekmoment van het aantal klanten per uur zich tussen 10h en 11h voordoet. Het drukste uur staat gelijk aan 13% van de klanten. Als er verder gerekend wordt vanuit een worst-case scenario dan worden maximaal 56 klanten verwacht op een zaterdag tussen 10h en 11h en dit in de drukste periode van het jaar.

Wetende dat een gemiddeld winkelbezoek in de Hubo Knokke-Heist ongeveer 20 minuten in beslag neemt, dan kan elke gerealiseerde parkeerplaats 3x gebruikt worden per uur. Het is belangrijk rekening te houden met overlappende aankomst- en wegrijtijden. Rekening houdend met een functioneel, meest realistische situatie kan er gesteld worden dat elke parkeerplaats 2x per uur kan gebruikt worden. Dit staat gelijk aan een minimum van 28 parkeerplaatsen voor bezoekers. Uiteraard zijn uitzonderingen zoals bijvoorbeeld een lang bezoek, aanschuifrij t.h.v. de kassa, ophalen van goederen, etc. ook mogelijke scenario's die zich kunnen voordoen, waarbij parkeerplaatsen mogelijk langer dan 30 minuten in gebruik genomen worden.

6. JURIDISCHE TOESTAND

6.1 KADASTRALE GEGEVENS

De hoofdzakelijk vergunde toestand behelst het perceel kadastraal gekend onder Knokke-Heist 10^e afdeling, sectie Westkapelle A nummer 200d3. De gevraagde gewenste toestand (zie plan gewenste toestand) heeft betrekking op dezelfde kadastrale percelen met inbegrip van het kadastraal percelen 10^e afdeling, sectie Westkapelle A nummers 200^e3, 200w2 en 649a.



Figuur 7: Situering t.a.v. het groot referentiebestand (GRB)

6.2 VERGUNNINGEN

6.2.1 Stedenbouwkundige vergunningen

Op de locatie van de voorliggende bedrijfssite werden volgende vergunningen afgeleverd:

- Het college van burgemeester en schepenen verleende in de zitting van 19 augustus 1984 de vergunning voor het 'bouwen van een bergplaats'.
- Het college van burgemeester en schepenen verleende in de zitting van 13 februari 1989 de vergunning voor het 'bouwen van een verkooppriimte en woning'.
- Het college van burgemeester en schepenen verleende in de zitting van 28 februari 1997 de vergunning voor de 'uitbreiding van de verkoopsruimte'.
- Het college van burgemeester en schepenen verleende in de zitting van 2 oktober 1998 de vergunning voor het 'uitbreiden van de winkelruimte na afbraak woning + loodsen'.
- Er werd een Sociaal-Economische vergunning toegekend aan n.v. Hoffer betreffende een Doe-Het-Zelf zaak (d.d. 6 januari 1995)

Hoofdzakelijk vergund

Uit artikel 4.1.1, eerste lid, 7°, a) van de VCRO volgt dat "bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft".

'Normale bedrijfsvoering' slaat op de hoofdactiviteit van een bedrijf. De hoofdactiviteit kan worden afgeleid uit de oppervlakte of het volume die bepaalde activiteiten innemen ten opzichte van het geheel, of uit de omzet of de tewerkstelling die in functie van die activiteiten staat.

'Noodzakelijke constructies' zijn de constructies die nodig zijn voor een normale bedrijfsvoering afhankelijk van de aard van de hoofdactiviteit. Niet alleen gebouwen, maar ook verhardingen en inrichtingen zijn constructies. Afhankelijk van de aard van de bedrijfsactiviteiten zijn gebouwen, inrichtingen, verhardingen e.d. noodzakelijk voor een normale bedrijfsvoering.

Bijgevolg moet in eerste instantie worden aangetoond dat de hoofdactiviteit van het bedrijf Hubo zich in de vergunde gebouwen situeert en dat de opslag in deze constructies slechts bijkomstig is. **Dit wordt hieronder verder beargumenteerd en geïllustreerd** (zie ook in bijlage 8, de nota van LDR omtrent de juridische mogelijkheid aanvragen/verkrijgen planologisch attest).

Ter illustratie wordt in de "Handleiding planologisch attest" volgend voorbeeld gegeven over een doe-het-zelf-zaak:

"Een doe het zelf-zaak verkoopt materieel en producten in een hoofdgebouw van 1000 m² en heeft daarnaast een opslagloods van 400 m² die niet toegankelijk is voor publiek. Door plaatsgebrek in de opslagloods heeft het bedrijf gronden ten belope van 300 m² achter de gebouwen met steenslag verhard en in gebruik genomen voor opslag van weerbestendige bouwmaterialen. Het hoofdgebouw en de opslagloods zijn vergund en de functie is conform de vergunning. Doordat de vergunning dateert van de jaren '70 is niet duidelijk of alle verharde circulatieruimte rond de gebouwen vergund is of niet. De steenslagverharding en opslag in open lucht is recent en niet vergund.

→ Het bedrijf is hoofdzakelijk vergund. De gebouwen en de kleinhandelsfunctie zijn vergund. De normale circulatieruimte rond de gebouwen worden geacht vergund te zijn vergund, ook al werd ze niet expliciet in de vergunning van de jaren '70 opgenomen. De onvergunde opslag in open lucht is bijkomstig ten opzichte van het vergunde volume en dus niet doorslaggevend in de beoordeling."

Om te voldoen aan de ontvankelijkheidsvoorwaarde "hoofdzakelijk vergund" werd de milieumelding van HUBO Knokke-Heist gedaan op 12 oktober 2021 met akte name van CBS op 22 oktober 2021. **(zie bijlage 13, hoofdstuk 10.11)**

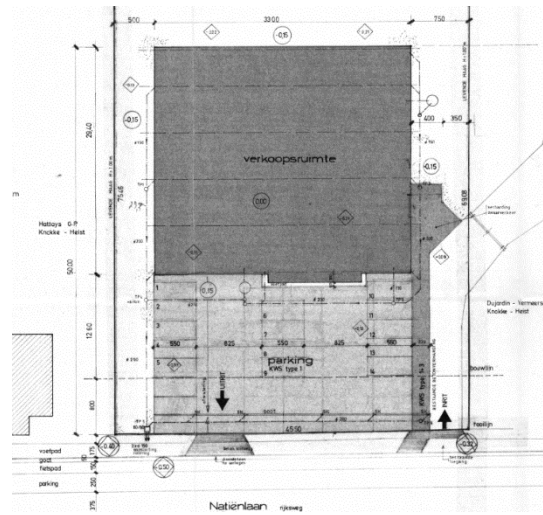
Niet verkrot

Het terrein wordt op heden nog actief gebruikt (zie 3.3 Fotoreportage). Er is geen sprake van verkrotting.

GEBOUWEN



Figuur 8: luchtfoto 1990 (geopunt)



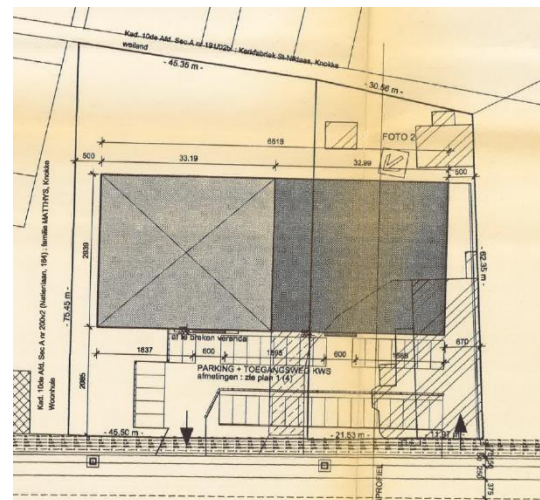
Figuur 9: vergunning 1989 bouwen v/e verkoopsruimte + woning

De winkelfunctie kwam tot stand in de jaren 1990 en dit in navolging van de vergunning van 13 februari 1989 en dit voor het 'bouwen van een verkoopsruimte + woning'. Zowel de verkoopsruimte als de voorliggende parking -die gelijk loopt aan de breedte van de verkoopsruimte- zijn terug te vinden binnen de vergunningsaanvraag. (zie bijlage 9 & 10, hoofdstuk 10.9.2 & 10.10.2). De noordelijke verharde zone werd vergund in functie van de realisatie inrit parking alsook de inrit voor zowel het dienstverkeer (lees: leveringen goederen).

In 1998 werd een vergunning ingediend voor het uitbreiden van de winkelruimte en dit na afbraak van de woning + loods. Zoals op de luchtfoto te zien alsook op de vergunde plannen is zowel de verkoopsruimte, parking alsook de verharde strook -ten noorden van het winkelvolumen- in functie van leveringen aanwezig (zie bijlage 9 & 10, hoofdstuk 10.9.4 & 10.10.4)



Figuur 10: luchtfoto 2003 (geopunt)



Figuur 11: vergunning 1998 uitbreiden van de winkelruimte na afbraak woning + loods

OVERDEKTE STAPELRUIMTE

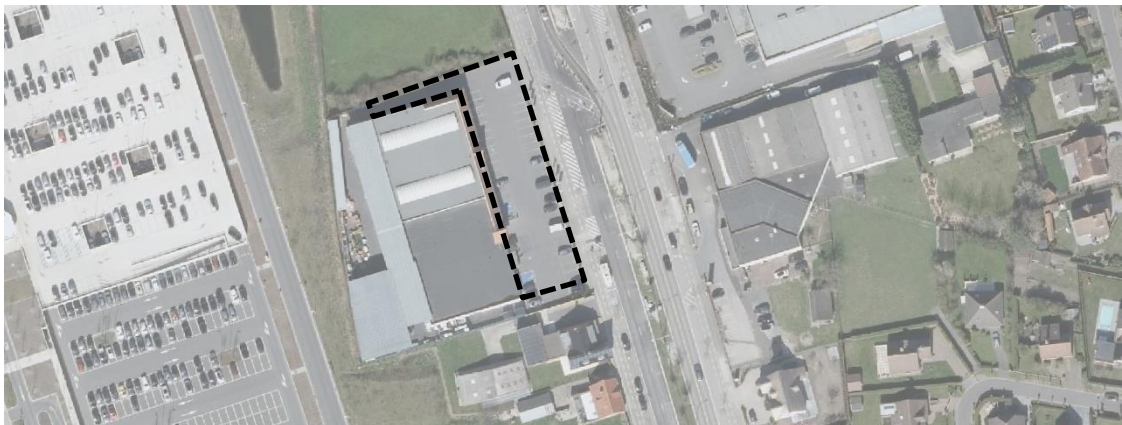
De overdekte -gerealiseerde- stapelruimte zoals op onderstaande luchtfoto geïllustreerd gaat niet gepaard met een vergunning waardoor deze als onvergund kan beschouwd worden. De onvergunde ruimte vormt een bijkomend verkoopsassortiment die onder een overdekte constructie ten dienste staan voor het cliënteel.



Figuur 12: Illustratie onvergunde overdekte stapelruimte

VERHARDING

Op onderstaande illustratie valt op te merken dat bijna de volledige parking voor de verkoopsruimte werd vergund door zowel de vergunning die dateert uit 1989 en die van 1998. De noordelijke strook verharding haaks op de Natiënlaan werd ook vergund en dit in functie van dienstverkeer (leveringen + ophalen goederen houtzagerij). Voor de overige verharding werd geen vergunning verleend. Dit gaat zowel over de zone tussen de overdekte stapelruimte en de zone ten zuiden van de verkoopsruimte waarbij een breedte van 5 meter niet als vergund kan beschouwd worden.

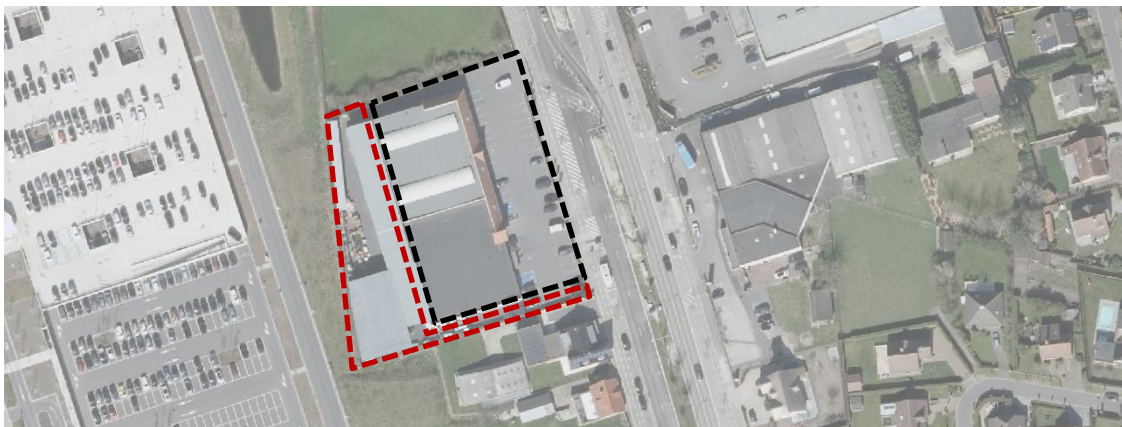


Figuur 13: Illustratie vergund karakter van de aanwezige verharding

CONCLUSIE

Uit de vergunningshistoriek blijkt dat het bedrijf Hubo Knokke-Heist als hoofdzakelijk vergund geacht wordt omdat:

- de doe-het-zelf-zaak kan autonoom functioneren met de vergunde parking, de vergunde verkoopsruimte alsook de vergunde verharding in functie van leveringen (zwarte contour op de luchtfoto), waardoor de vergunde situatie volstaat om het volledige winkelperceel als hoofdzakelijk vergund te beschouwen.
- Naast het feit dat alle noodzakelijke elementen aanwezig zijn binnen de vergunde toestand om te spreken over een kleinhandelszaak zoals de doe-het-zelf-zaak Hubo te Knokke-Heist, domineert ook de vergunde oppervlakte ten opzichte van de onvergunde. De Hubo is dan ook voor het overgrote deel vergund wat ook doorslaggevend is binnen de argumentatie tot het hoofdzakelijk vergunde karakter.



Figuur 14: Illustratie hoofdzakelijk vergund karakter vs onvergunde restruimte

De overige onvergunde ruimte (zie rode contour) beslaat een overdekte stapelruimte ten westen van de verkoopsruimte. De doe-het-zelf-zaak kan dan ook perfect blijven verder bestaan mocht de onvergunde extra verkoopsruimte wegvallen. Daarnaast is de 5 meter brede verharde strook ten zuiden van de verkoopsruimte niet van die aard dat deze noodzakelijk is binnen de huidige bedrijfsvoering. Hierbij kan dus gesteld worden dat de Hubo zonder twijfel als een hoofdzakelijk vergund winkelcomplex kan beschouwd worden.

6.3 RELATIE MET DE BESTEMMINGSPLANNEN

6.3.1 Gewestplan

De doe-het-zelf-zaak is volgens het gewestplan 'Brugge – Oostkust' (d.d. 16 april 1977 en latere wijzigingen) gelegen binnen:

- Woongebied (ongeveer 70%)
- Agrarisch gebied (overige 30%)



Figuur 15: Situering op het gewestplan

6.3.2 Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

6.3.2.1 PRUP afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (herziening)

Het Provinciaal RUP 'Afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist Herziening' werd definitief vastgesteld d.d. 22 juni 2017. Het plangebied situeert zich binnen de contour van het PRUP.

6.3.2.2 PRUP Solitaire vakantiewoningen – Brugge-Oostende

Het Provinciaal RUP 'Solitaire vakantiewoningen – Brugge-Oostende' werd door de Vlaamse regering goedgekeurd d.d. 5 juni 2015. Het plangebied situeert zich binnen de contour van het PRUP. Het PRUP is echter niet van toepassing op de site.

6.4 RELATIE MET DE STRUCTUUR- EN BELEIDSPLANNEN

Type	Inhoudelijke elementen
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (d.d. 23/09/1997 + herziening)	Knokke-Heist behoort volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen tot een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Tevens werd Knokke-Heist geselecteerd als stedelijk netwerk op Vlaams niveau en dit door de ligging en samenhang van infrastructurele, ecologische, functioneel- en/of fysiek-ruimtelijke kenmerken die structuurbepalend zijn voor Vlaanderen. Knokke-Heist behoort onder het stedelijk netwerk, DE KUST waarbij de regionaalstedelijke gebieden Brugge en Oostende deel van uit maken maar ook de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Knokke-Heist en kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau Blankenberge en Veurne, maken de gemeenten Nieuwpoort, De Panne, Koksijde, Middelkerke, De Haan en Zuienkerke er deel van uit. De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral 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 (RSV pg. 453): - Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen. - Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend. - De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie. - De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden. - Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd. Tevens werd in het RSV de Natiënlaan als ontsluitingsweg van het kleinstedelijk gebied Knokke aangeduid, sectie van N49 beperkt tot het deel tussen het aansluitingspunt met de AX en de N376. In de afgewerkte visie voor het kleinstedelijk gebied Knokke wordt een decategorisering van de N49 Natiënlaan tot secundaire weg wordt door de provincie enkel gemotiveerd vanuit haar ontsluitende functie van heel wat aanliggende functies en haar huidige inrichting met tal van erfontsluitingen.
Strategische visie BRV (d.d. 20.07.2018)	De strategische visie van het BRV omvat een toekomstbeeld en een overzicht van de voornaamste beleidsopties op lange termijn, met name de strategische ruimtelijke doelstellingen van de Vlaamse regering.

	De Vlaamse Regering heeft als doel om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. Hierbij werden volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes geformuleerd: • Het ruimtelijk rendement verhogen. Dit betekent het huidig ruimtebeslag beter gebruiken en het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig verminderen. • Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving. De Vlaamse overheid streeft naar een robuuste en veerkrachtige open ruimte. Functies dienen gebundeld en verweven te worden in het ruimtebeslag. • Ontwikkelen vanuit samenhang: ◦ Samenhangende steden en dorpen. Nieuwe ontwikkelingen worden voorzien op huidige en toekomstige knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur. Het voorzieningenniveau bepaalt mee de ontwikkelingen. ◦ Samenhang vanuit energie. Hierbij moet de ruimte energie-efficiënt georganiseerd en gebruikt te worden. Energie- en warmte uitwisseling moet ruimtelijk georganiseerd kunnen worden. De ruimtelijke ontwikkeling ondersteunt de transitie naar hernieuwbare energiebronnen en energie-infrastructuur wordt gebundeld. • Samenhangende veerkrachtige open ruimte. Ruimte voor landbouw, natuur en water moet voorzien worden in een samenhangend en functioneel geheel met een fijnmazige groenblauwe dooradering. • De leefkwaliteit moet bevorderd worden. Hierbij moet het woningbestand aangepast worden aan de veranderende demografische samenstelling en moet een gezonde en inclusieve ruimte ontwikkeld worden. De ruimtelijke kwaliteit van de publieke ruimte en landschap is hierbij van belang. De strategische visie dient in een volgend stadium uitwerking te krijgen via beleidskaders. Een beleidskader bevat operationele beleidskeuzes voor de middellange termijn en actieprogramma's voor een thema of voor een gebiedsdeel. Beleidskaders beschrijven onder meer hoe en met wie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd.
Provinciaal Structuurplan (d.d. 18/02/2004)	Knokke-Heist wordt in het PRS aangeduid als kleinstedelijk gebied. Daarnaast wordt Knokke-Heist ook aangeduid als specifiek economische knooppunt. De N49 wordt aangehaald als secundaire weg type II. De provincie wil te herstructureren kleinhandelslinten afbakenen en inrichtingsvoorstellen hiervoor opmaken.

	De provincie spreekt de gemeentelijke overheid aan om een visie te formuleren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan over de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande en nieuwe kleinhandel in en aansluitend bij de kernen en de overige woonconcentraties, om bestaande kleinhandel buiten de kernen en de overige woonconcentraties te consolideren en om de bestaande kleinhandel op lokale bedrijventerreinen te evalueren en desgewenst lokale kleinhandelszones aan te duiden. (richtinggevend deel, p. 284).
Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist	Hubo Knokke-Heist ligt op heden volledig binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist. De gewenste herbouw samen met de realisatie van de bezoekersparking op zuidelijk georiënteerde percelen valt evenals de bestaande Hubo binnen deze begrenzing. Een uitbreiding in zuidelijke richting betekent dus ook geen verdere uitstrekking van het stedelijk gebied, maar valt volledig binnen de bestaande contour. <u>Gewenste ruimtelijke structuur</u> • <u>Een goede uitgebouwde handels- en bedrijvenstructuur wordt vooropgesteld</u> <i>Er dient aandacht uit te gaan naar een goede ruimtelijke inrichting (streven naar gezamenlijk parkeren voor handelszaken, leesbaarheid van de inritten,...) en beeldkwaliteit van de bestaande handelszaken langs de Natiënlaan. De ontwikkeling van nieuwe perifere kleinhandelsconcentraties wordt niet ondersteund. Wel kunnen bestaande handelszaken gegroepeerd worden op een daartoe geschikte locatie langs de Natiënlaan.</i> • <u>Heringerichte Natiënlaan en de Heistlaan als drager van stedelijke functies</u> <i>De N49 wordt gezien als de belangrijkste structurele drager op niveau van het stedelijk gebied (ziekenhuis, woonwijk Duinenwater, recreatieve functies Duinenwater, tweede golf, hotels, veiligheidsgebouw, ... worden op de N49 geënt) voor de verschillende vervoersmodi (voetgangers en fietsers, openbaar vervoer en personenvervoer). Een herinrichting van de weg is dan ook noodzakelijk in functie van de gewenste rol van de weg als stedelijk activiteitenplatform. De weg wordt uitgebouwd als een groene inkomboulevard.</i> <u>Uitwerking Natiënlaan</u> Hierbinnen wordt de Natiënlaan aangehaald als: • <u>Spil voor de bereikbaarheid voor vele handelsactiviteiten en voorzieningen</u> • <u>Groene boulevard tussen de polder en de kust van Westkapelle tot Knokke</u> De boulevard N49 Natiënlaan moet de kustgemeente Knokke-Heist doen starten aan het "markant verkeersplein" in Westkapelle. Elementen van beide werelden, polder en kust, zijn op het tracé aanwezig onder de vorm van knotwilgen en kustvegetatie (duingras).

Gemeentelijk Structuurplan Heist 02/12/2004)	Ruimtelijk Knokke-Heist (d.d.	Volgende beleidsdoelstellingen worden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan aangehaald: • Uitbreiden van het bedrijventerrein het Walletje te Westkapelle; • Een afweging voor zonevrije bedrijven gelegen buiten bedrijventerreinen en buiten de kernen; • Versterken en ondersteunen van kleinhandel en diensten; • Verdere optimalisatie van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, ter hoogte van de bestaande verbrandingsoven. De Hubo Knokke-Heist kan gesitueerd worden onder de kleinhandelzaken die zich situeren langs de Natiënlaan die ook afzonderlijk wordt aangehaald, als: De Strip Natiënlaan Binnen de ruimtelijke entiteit 'Strip Natiënlaan' worden 4 grote doelstellingen geformuleerd. Deze komen hieronder beknopt aan bod: 1. <u>Opwaarderen van de beeldkwaliteit van de voornaamste invalsweg</u> <i>Belangrijk hierbij is dat de beeldkwaliteit die de bezoeker/bewoner van Knokke-Heist ervaart een essentieel punt vormt in zijn of haar beeldvorming van Knokke-Heist. De beeldkwaliteit dient vertaald te worden in de groenaanleg van de voortuin, het multifunctioneel karakter van het gebouw (wonen, handel, kantoren, openbare gebouwen, tweede golfinfrastructuur,...), de architecturale kwaliteit die zich richt naar de eigenheid van de gemeente (geen banale dooswinkel architectuur), verzorgd aanbrengen van reclame, verticale ritmering (i.p.v. horizontaal geconcepioneerde baanwinkel), bundeling rond gemeenschappelijk parkeerplaatsen, etc..</i> 2. <u>Stopzetting verdere inplanting van grootschalige verkeersgenererende baanwinkels</u> <i>Het volledig stopzetting van elke vorm van handel en/of kantoren ter hoogte van de Natiënlaan is onrealistisch en niet wenselijk binnen dit stedelijk gebeuren. Het multifunctionele karakter moet behouden worden. Kleinhandel met telkens een aparte aantakking op de Natiënlaan kan niet verder ontwikkeld worden, lokale voorzieningen op het niveau van de kern hebben hier geen plaats..</i> 3. <u>Openhouden van de open-ruimte vensters</u> 4. <u>Afwerken van de oostelijke kernranden</u>
---	--	---

6.5 BESCHERMINGEN

6.5.1 Natuur

6.5.1.1 Internationaal of Europees niveau

➔ Zie kaartenbundel: Plangebied met speciale beschermingszones

Habitatrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 92/43/EEG)	Binnen het plangebied en zijn nabije omgeving is er geen spraken van habitatrichtlijngebieden. Binnen een straal van 2 kilometer komt ten noorden van het plangebied de uitloper van het 'Duinengebied inclusief IJzermonding en Zwin' voor.
Ramsar-gebieden (Internationale Ramsar-conventie 1971)	Noch binnen het plangebied, noch in een straal van 2 kilometer rondom het plangebied.
Vogelrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 79/409/EEG)	Binnen het plangebied en zijn nabije omgeving komen geen vogelrichtlijngebieden voor. Net op de rand waarbij de buffer van 2 kilometer t.o.v. het plangebied loopt komt in zuidelijke positie het genaamde 'Poldercomplex' voor.
Natura 2000 habitatkaart	Binnen het plangebied en zijn nabije omgeving zijn geen Natura 2000 aanduiding aanwezig. Binnen een straal van 2 kilometer komt één potentieel habitat voor alsook de zone die als 'Duinengebied inclusief IJzermonding en Zwin' werd ingekleurd wordt als Habitat aangeduid, dit ten noordoosten van het plangebied.

Tabel 3: Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied

6.5.1.2 Vlaams niveau

➔ Zie kaartenbundel: Plangebied met historisch permanente graslanden, VEN-gebieden en reservaten

➔ Zie kaartenbundel: Plangebied met biologische waarderingskaart (versie 2, 2018)

Historisch permanente graslanden (HPG) (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997 en landbouwwetgeving)	Binnen het plangebied en zijn nabije omgeving is er geen spraken van HPG. Ook hier wordt de zone, aangeduid als 'Duinengebied inclusief IJzermonding en Zwin' als zone aangeduid waar voornamelijk natuurvergunningsplicht heerst en waarbij een kleine zone wordt ingekleurd als 'verbod op wijzigen natuurwetgeving'. Voor de rest worden er verschillende zones rondom het plangebied aangeduid als 'verbod op wijzigen landbouwwetgeving'.
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) = grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) = natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden	Binnen en/of grenzend aan het plangebied komen er geen VEN, noch IVON gebieden voor. Ten oosten van het plangebied wordt een zone gekenmerkt door een natuurverwevingsgebied, onder de naam 'Zwinpolders'.

(Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	
Bosreservaten (Bosdecreet 1990)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Duinreservaten (Duinendecreet 1993)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Natuurreservaten (Vlaanderen) (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Erkende natuurreservaten (Besluit Vlaamse Regering 27 juni 2003 tot vaststelling van de voorwaarden voor erkenning van natuurreservaten en van terreinbeherende natuurverenigingen en houdende toekenning van subsidie)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Biologische waarderingskaart (BWK) (Decreet betreffende het Natuurbehoud)	Het volledige plangebied alsook de percelen rondom het onderhavig plangebied worden als 'biologisch minder waardevol' bestemd.

Tabel 4: Vlaamse beschermingszones in het plangebied

6.5.2 Erfgoed

6.5.2.1 Bouwkundig erfgoed

➔ Zie kaartenbundel: Plangebied met bouwkundig erfgoed

Vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Beschermde monumenten (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	
Beschermde overgangszones (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
UNESCO (kern/buffer)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Tabel 5: Bouwkundig erfgoed in het plangebied

6.5.2.2 Landschappelijk erfgoed

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met landschappelijk erfgoed

Vastgestelde Inventaris Houtige Beplantingen met Erfgoedwaarde en Inventaris Historische Tuinen en Parken (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Vastgestelde landschapsatlas (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Beschermde cultuurhistorische landschappen (Decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Erfgoedlandschappen (Decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Tabel 6: Landschappelijk erfgoed in het plangebied

6.5.2.3 Archeologisch erfgoed

→ Zie kaartenbundel: Plangebied met archeologisch erfgoed

Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (Vaststelling door agentschap Onroerend Erfgoed 2017)	De zone van het recent gerealiseerde AZ Zeno ziekenhuis alsook het bouwmaterialen & tegel bedrijf, Verhelst worden aangeduid als 'gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.
Vastgestelde inventaris archeologische zones (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	
Beschermde archeologische sites (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

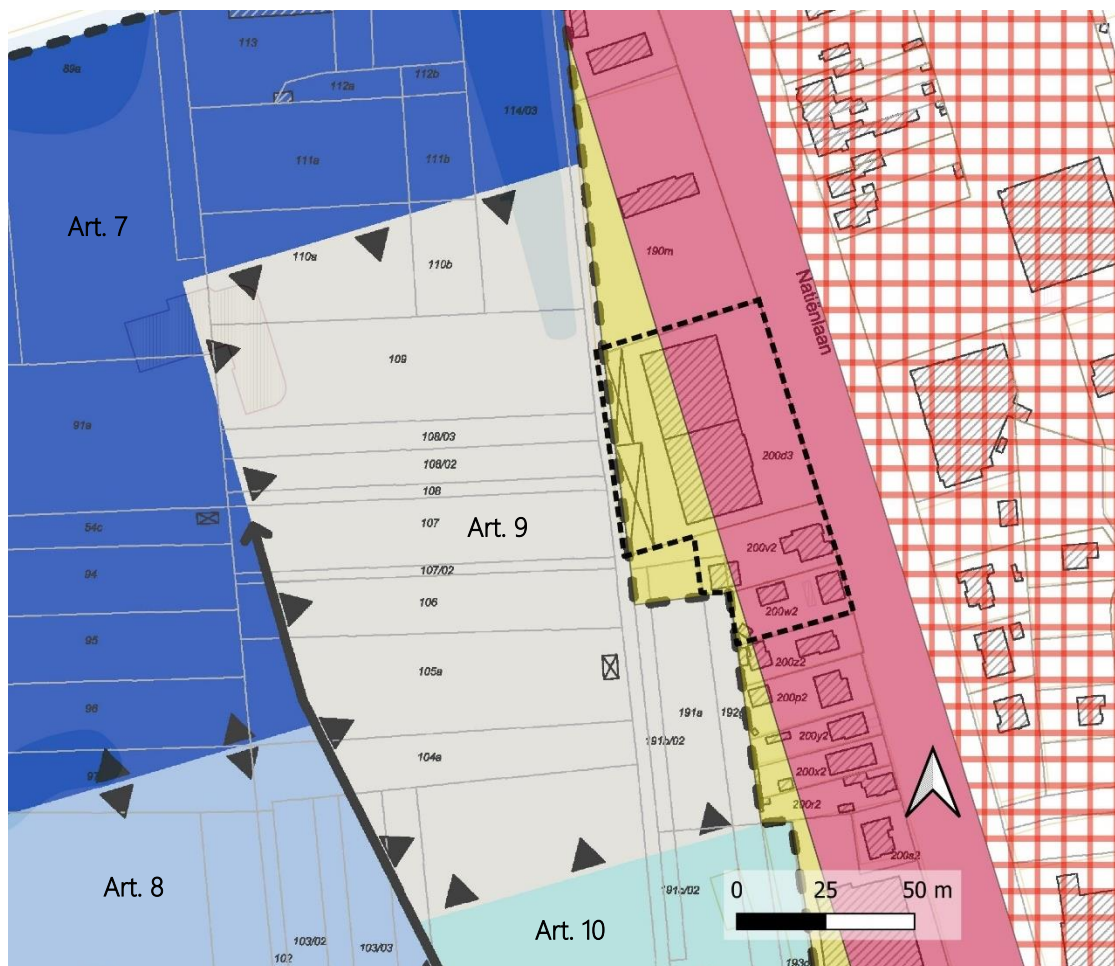
Tabel 7: Archeologisch erfgoed in het plangebied

7. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

7.1 PROBLEEMSTELLING

De doe-het-zelfzaak Hubo is op dit moment voor het grootste deel bestemd als woongebied maar ligt ook nog voor een ca. 30% in agrarisch gebied, dit volgens het gewestplan Brugge-Oostkust. Door de zonevreemdheid van de winkel is het verkrijgen van een omgevingsvergunning op dit moment onmogelijk. Ten westen en grenzend aan het onderhavige plangebied werd in 2006 het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'RUP Ziekenhuiscampus Knokke-Heist' goedgekeurd. De realisatie van het nieuwe ziekenhuis, AZ Zeno te Knokke-Heist heeft ervoor gezorgd dat het agrarische gebruik op die locatie volledig geschrapt werd. Het voormalig agrarisch gebied op het gewestplan, grenzend aan de site van de Hubo, werd definitief vervangen door de bestemming artikel 9 'zone voor parkeren in het groen'.

Het RUP Ziekenhuiscampus Knokke-Heist heeft ervoor gezorgd dat de huidige gewestplan bestemming, zijnde het agrarisch gebied ingesloten zit tussen het RUP en het woonlint langsheen de Natiënlaan. De resterende, zeer smalle strip is daardoor als agrarisch gebied onbruikbaar geworden. Doordat het aangegeven deel agrarisch gebied geen landbouwkundige waarde meer heeft kan deze zone best opgenomen worden binnen een nieuwe bestemming. Door de opstart van een nieuw planinitiatief, zijnde het planologisch attest kan de onlogische, versnipperde situatie geactualiseerd worden naar een bruikbaar en functioneel samenhangend geheel.



Figuur 16: Aanduiding resterende strip agrarisch gebied door insluiting van RUP & woonlint Natiënlaan

7.2 NOODZAAK TOT REORGANISATIE

De doe-het-zelf zaak is historisch gegroeid op de huidige locatie. De kern van de winkel dateert van eind de jaren 80. In 1998 werd de winkel verdubbeld in oppervlakte en werd het gehele perceel ingenomen.

De gebouwen zijn bijgevolg meer dan 20 en deels meer dan 30 jaar oud. Dit betekent enerzijds dat de gebouwen niet meer aangepast zijn aan de huidige energie-eisen en comfort en aan de gewenste beeldkwaliteit van een handelszaak. In principe kan geopteerd worden voor een verbouwing maar door de recente aankoopoptie van de twee zuidelijk gelegen woonpercelen ontstaat de opportuniteit om de site in zijn geheel te gaan herbekijken. Hierdoor kan een betere beeldkwaliteit nagestreefd worden langs de Natiënlaan.

De herbouw heeft niet als doel de verkoopsoppervlakte uit te breiden. Het heeft als doel alle verkoopsartikelen op een aantrekkelijke manier te gaan bundelen in één gebouw. De huidige verkoopsoppervlakte bedraagt ca. 2950 m². Daarnaast is er ook nog een verkoopsruimte buiten (deels overdekt). Deze bedraagt 550 m². Er wordt voor de toekomst gemikt op een verkoopsoppervlakte van ca. 3000 m² gebundeld in het gebouw. Door de betere schikking in een nieuw gebouw kan de verkoopsoppervlakte beperkter gehouden worden dan de huidige oppervlakte (3500 m² binnen en buiten). Doordat de verkoopsoppervlakte gelijk blijft wordt geen bijkomende toename verwacht van klanten. Enkel een beperkte stijging omwille van de meer aantrekkelijke winkel wordt verwacht. Dit betekent dat de parking niet substantieel moet uitbreiden.

7.3 WIJZE VAN HERBOUW

Het voorliggende planologisch attest focust zich niet op uitbreiding maar op een reorganisatie van het de doe-het-zelf-zaak waarbij herbouw aan de orde is. De wenst op vernieuwing richt zich enkel op korte termijn (<2 jaar) aangezien er zich geen langtermijn uitbreidingsbehoeftes stellen.

7.3.1 Herbouw nieuw winkelvolumen

Door de uitbreiding van het perceel en door het volume te herbouwen ontstaan mogelijkheden om het gebouw beter in te planten. De inplanting van het gebouw gaat uit van 3 principes:

- Het is in het kader van een optimale indeling wenselijk een vierkant of rechthoekig gebouw te hebben waarbinnen alle functies kunnen een plaats krijgen. Ook naar energetische optimalisatie is dit de beste oplossing. Het gebouw heeft een oppervlakte van ca. 3000 m²
- Het gebouw wordt naar richting Natiënlaan opgeschoven. De bouwlijn gedefinieerd in het rooilijnplan is hier van toepassing. Hierdoor komt het gebouw in lijn te staan met de overige bebouwing langs de Natiënlaan. Voor de doe-het-zelf zaak betekent dit een betere zichtbaarheid.
- Het gebouw wordt eerder centraal op het terrein gepositioneerd. Hierdoor kan de verkeerscirculatie van klanten gescheiden worden van de verkeerscirculatie van het laden en lossen (leveringen).

Op deze manier komt de winkel centraal in het plangebied te liggen en komt het ook in lijn te liggen met de overige bebouwing langs de Natiënlaan. Parkeren kan hierdoor niet meer voor het gebouw voorzien worden maar wordt aan de zuidelijke zijde voorzien.



Figuur 17: Gewenste toestand – Herbouw winkelvolumen, aanleg nieuwe circulatie + parking

7.3.2 Optimalisatie interne circulatie

De gewenste herbouw wordt gecombineerd met een optimalisatie van de interne circulatie. Dit heeft vooral betrekking op de scheiding van het dienstverkeer met het verkeer die gegenereerd wordt door de bezoekers. De hoofdingang van het voorgestelde winkelvolume wordt nu georiënteerd op het zuiden waar zich ook meteen de parking voor de bezoekers bevindt. De nu ingetekende bezoekersparking bevindt zich op de naastliggende percelen 200e3, 200w2 en perceel 649a die binnen een aankoop optie ter beschikking gesteld worden van Hubo Knokke. Er worden 45 bezoekersparkeerplaatsen voorzien waarvan 2 voorbehouden parkeerplaatsen die zich meteen aan de hoofdingang bevinden. De twee voorbehouden parkeerplaatsen waren ook aanwezig binnen de huidige situatie en worden dan ook meegenomen richting de nieuwe inrichting van de parking. De ontsluiting van de parking voor bezoekers blijft haaks op de Natiënlaan maar wordt nu breder en meer zuidelijker ingetekend.

De tweede, noordelijk georiënteerde ontsluiting is bestemd voor enerzijds de parkeerplaatsen van het personeel op te vangen en anderzijds om de levering van goederen met (zware) bestelwagens/vrachtwagens af te scheiden van het bezoekersverkeer. Zowel de indoor- als outdoor verkoopruimte kan voorzien worden van goederen langsheen de noordelijke circulatie-as. De noordelijke dienstenas wordt ook haaks op de Natiënlaan ontsloten en is gelijklopende aan de huidige inrit van de parking. Binnen het voorgestelde ontwerp is geen connectie voorzien en dit op eigen terrein tussen de twee circulatieruimtes. Dit zorgt er dan ook voor dat de voorzijde, zijnde de ruimte tussen de Natiënlaan en de Hubo kan voorzien worden van een groene inkleding.



Figuur 18: Gewenste toestand – optimalisatie interne circulatie, indicatieve aanduiding

Naast de aanduiding van de interne circulatie binnen de contour van het plangebied is het ook mogelijk om het gewenste plan op te delen in zones waarbij er onderscheid gemaakt wordt tussen volgend gebruik:

1. Rood: oppervlakte parkeerplaatsen en demoruimte (1.476 m²)

De rode zone is bestemd voor bezoekers/cliënteel van de doe-het-zelf-zaak. Er zijn 45 parkeerplaatsen voorzien voor de bezoekers -waarvan twee voorbehouden parkeerplaatsen net naast de toegangszone-, deze worden toegankelijk gemaakt via een ontsluitingspunt haaks op de Natiënlaan van 7 meter breed. De circulatie ruimte tussen de parkeerplaatsen kent een breedte van 6.60 meter. Naast de circulatie ruimte en parkeervoorzieningen is nog resterende ruimte ter hoogte van de hoofdingang die eventueel kan ingezet worden als demoruimte.

2. Paars: Publiek toegankelijke binnenruimte (2.035 m²)

De nieuwe Hubo-winkel kent een centrale inplanting en scheidt de twee circulatiestromen (bezoekers- & dienstverkeer). De lange façade -parallel met de Natiënlaan- kent een lengte van ca. 55 meter en dit bij een diepte van ca. 37 meter.

3. Geel: Leveringszone en personeelsparking (1.107 m²)

Het dienstverkeer krijgt ook een afzonderlijke toegangszone en dit -net als de bezoekersontsluiting- haaks op de Natiënlaan met een gelijke breedte van 7 meter. Er worden 13 parkeerplaatsen voorzien en dit ten behoeve van het personeel. De circulatieruimte tussen de ingetekende personeelsparkeervoorziening kent een breedte van 11 meter en zal dan ook gebruikt worden als laad- en los zone voor leveranciers. De verharding van minstens 4.15 meter breed tussen het winkelvolumen en de Natiënlaan zal zowel gebruikt worden om een draaibeweging voor vrachtwagens mogelijk te maken en dit op eigen terrein. Vrachtwagens moeten dus zowel vooruit inrijden alsook vooruit terug kunnen afrijden en dit in functie van de vlotte verkeersdoorstroming. De verbindende verharding tussen bezoeker- en dienstencirculatie wordt voorzien voor hulpdiensten.

4. Groen: Publiek toegankelijke buitenruimte volledig overdekt (742,5 m²)

De volledig overdekte buitenruimte is publiek toegankelijk en zal alleen maar toegankelijk zijn voor het publiek vanaf de hoofdingang. Deze overdekte ruimte kent een gelijke lengte als het winkelgebouw en is ca. 13,5 meter diep.

5. Resterende groene ruimte, zijnde groenbuffer rondom (2.402 m²)

Het buffergroen vormt een groene omzoomde band rondom de nieuw in te richten winkelsite.



Figuur 19: Illustratie gewenste toestand met aanduiding van publieke delen vs dienstcirculatie

Aanduiding type-verharding in functie van gebruik.

De reeds aangehaalde verharding en dit ten dienste van het vlot functioneren van het winkelgebeuren kan opgesplitst worden in verschillende verhardingstypes. De illustratie onder de tekst verduidelijkt deze verhardingstypes. Voor de rode zone zal een verhardingstype gekozen worden in functie van draagkracht en hoge frequentie van gebruik. De parkeerplaatsen die bestemd zijn voor de bezoekers/cliënteel kan uitgevoerd worden in een waterdoorlatende klinkerverharding waarbij de 13 parkeerplaatsen voor het personeel in grasdallen zou kunnen voorzien worden.



Figuur 20: Illustratie gewenste toestand met aanduiding type-verharding ifv gebruik.

7.3.3 Landschappelijk inkleding

De huidige, historisch gegroeide context maakte een consequente groenbuffer onmogelijk. Bij een herbouw via een orthogonaal grondplan komt ruimte vrij om zowel de parking alsook het winkelvolumen maximaal te bufferen. Te noorden, waar een minimale groenbuffer aanwezig was komt ruimte vrij om een volwaardige buffer te voorzien waar plaats is voor hoogstambomen (tussen de parkeerhavens). Om de Natiënlaan, die gedomineerd wordt door baanwinkels, te laten transformeren naar een zo groen en kwalitatief mogelijke verbindingsweg is het noodzakelijk om een groene plint te voorzien ter hoogte van de (straatzijde) oostelijke perceelsgrens. De groene plint ondersteunt enerzijds de beeldkwaliteit van de winkel en draagt anderzijds bij tot de ontwikkeling van de Natiënlaan als een groene boulevard.

De bezoekersparking die zich te zuiden bevindt wordt zowel aan de straatzijde alsook aan de aanpalend woonlint maximaal gebufferd. De zuidelijke grens kan daarbij aangeplant worden met hoogstambomen die bijdragen tot de volledige groene inkleden van het plangebied en die vooral de inkijk van de zuidelijk georiënteerde woningen voorkomt. De westelijke zijde grenzend aan de groenbuffer ter hoogte van AZ Zeno wordt ook volledig groen ingekleed. Ter hoogte van de westelijk zijde wordt ook een natuurlijke waterinfiltratiezone voorzien. Deze zal de hoeveelheid aanwezige bebouwing/verharding bufferen in functie van het vertraagd afvoeren van hemelwater. Hierdoor versmelt de groenzone van Hubo met de groenzone van AZ Zeno. De groenzone achteraan wordt dan ook, net zoals de groenzone van AZ Zeno ingezet voor waterberging.

Op die manier wordt Hubo Knokke beter geïntegreerd binnen zijn bestaande en omliggende context en kan deze, door zijn kwalitatieve uitstraling een meerwaarde met zich meebrengen voor de aanliggende Natiënlaan. De volledige omzoming van de winkelsite staat gelijk aan een groenzone van ca. 2.402 m².



Figuur 21: Gewenste toestand – landschappelijke inkleding, indicatieve aanduiding

7.4 TOEKOMSTIGE TEWERKSTELLING

De huidige doe-het-zelf-zaak kent een verkoopsoppervlakte van ca. 3500 m² (2950 m² binnen en 550 m² buiten), welke wordt gerund door 10 voltijdse aanwezige werknemers. Dit brengt de tewerkstelling van de huidige doe-het-zelf-zaak op ca. 1 werknemer per 350 m² verkoopsoppervlakte.

De voorgestelde aldus de gewenste reorganisatie/herbouw van de doe-het-zelf-zaak voorziet een totale verkoopsoppervlakte van ca. 3000 m². Door een betere/efficiëntere manier van schikking binnen het nieuwe gebouw kan de verkoopsoppervlakte gelijkgesteld worden aan de voormalige bebouwde oppervlakte. Doordat de verkoopsoppervlakte nagenoeg gelijk blijft wordt geen bijkomende tewerkstelling verwacht.

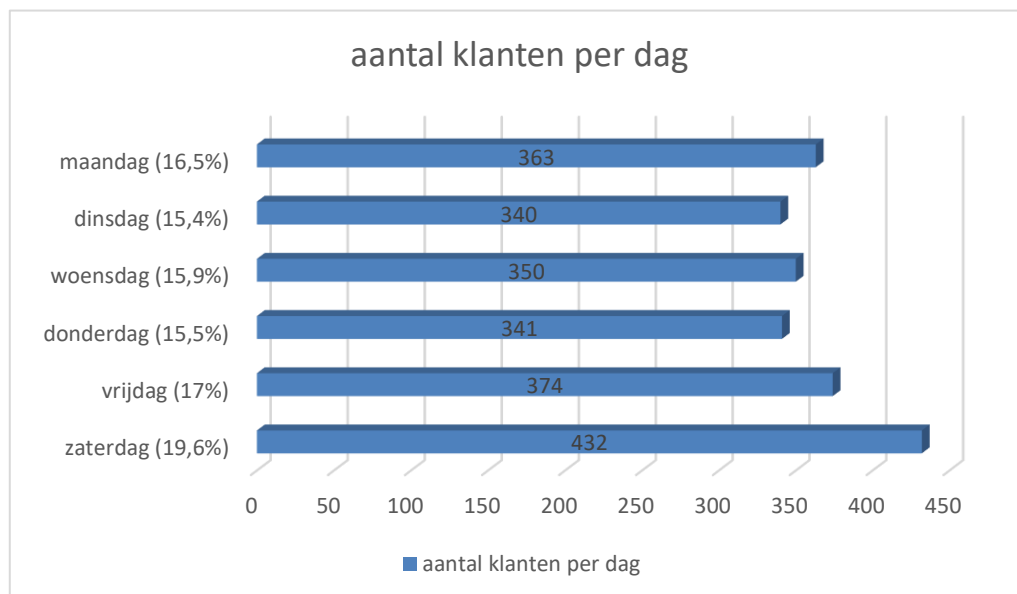
Voor de toekomstige winkelsituatie kunnen we op korte alsook op lange termijn een totale tewerkstelling verwachten van ca. 10 voltijdse aanwezige personeelsleden, wat gelijk staat aan de huidige situatie.

7.5 TOEKOMSTIGE PARKEERBEHOEFTE

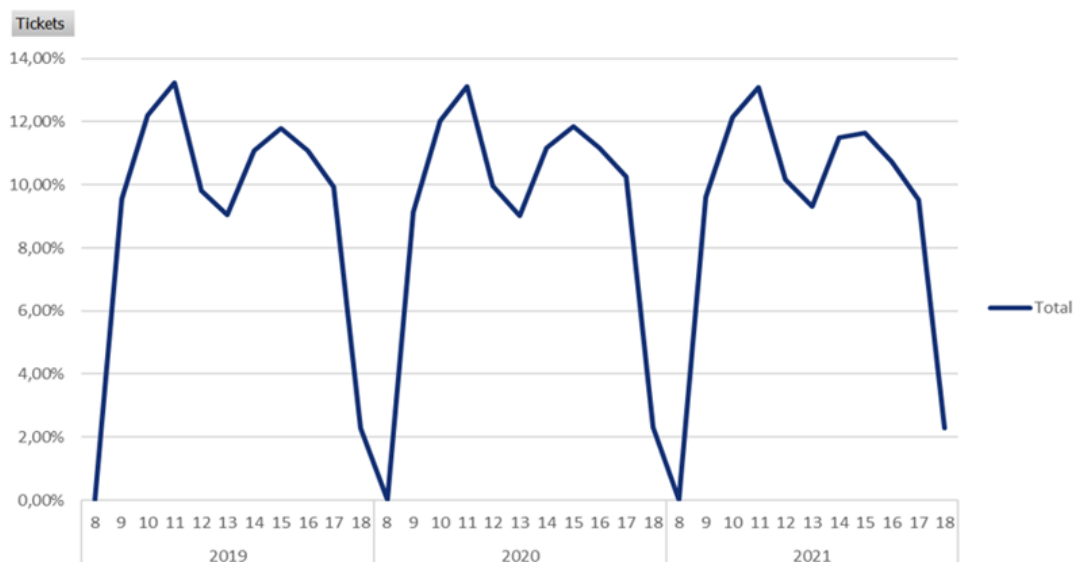
De herbouw van de Hubo winkel brengt geen schaalvergroting met zich mee maar zorgt voor een optimalisatie van het perceel in functie van functioneren en een zorgvuldig ruimtegebruik. De verkoopsoppervlakte van de winkel blijft dan ook nagenoeg hetzelfde maar wordt nu orthogonaal en parallel aan de Natiënlaan ingepland. De huidige winkel kent in het totaal 42 parkeerplaatsen. Deze worden zowel gebruikt door de personeelsleden alsook door het cliënteel.

Door de ontvangen gegevens van de Hubo Knokke-Heist is het mogelijk de toekomstige parkeerbehoefte te berekenen. Op dit moment telt de doe-het-zelf zaak 10 werknemers die allen met de wagen zich naar het werk begeven. Aangezien de winkel in verkoopsoppervlak ongewijzigd blijft zal ook het aantal personeelsleden gelijk blijven.

Het aantal klanten per week schommelt tussen de 1.800 en 2.200, wat afhankelijk is van periode tot periode. Als we uitgaan van een worst-case scenario en het aantal klanten per dag berekenen met een maximum van 2.200 klanten per dag komen we tot volgende cijfers:



Figuur 22: Overzicht aantal klanten per dag (worst-case scenario)



Figuur 23: Overzicht spreiding van klanten tijdens openingsuren Hubo (voorbeeld drie jaar)

Rekening houdend met een worst-case scenario dan kan er vastgesteld worden dat het maximaal aantal klanten zich op een zaterdag naar de winkel begeeft. Vanuit de spreiding van klanten tijdens de openingsuren van Hubo Knokke-Heist valt op te merken dat het piekmoment van het aantal klanten per uur zich tussen 10h en 11h voordoet. Het drukste uur staat gelijk aan 13% van de klanten. Als er verder gerekend wordt vanuit een worst-case scenario dan worden maximaal 56 klanten verwacht op een zaterdag tussen 10h en 11h en dit in de drukste periode van het jaar.

Wetende dat een gemiddeld winkelbezoek in de Hubo Knokke-Heist ongeveer 20 minuten in beslag neemt, dan kan elke gerealiseerde parkeerplaats 3x gebruikt worden per uur. Het is belangrijk rekening te houden met overlappende aankomst- en wegrijtijden. Rekening houdend met een functioneel, meest realistische situatie kan er gesteld worden dat elke parkeerplaats 2x per uur kan gebruikt worden. Dit staat gelijk aan een minimum van 28 parkeerplaatsen voor bezoekers. Uiteraard zijn uitzonderingen zoals bijvoorbeeld een lang bezoek, aanschuifrij t.h.v. de kassa, ophalen van goederen, etc. ook mogelijke scenario's die zich kunnen voordoen, waarbij parkeerplaatsen mogelijk langer dan 30 minuten in gebruik genomen worden



Figuur 24: Inrichtingsvoorstel + aanduiding parking cliënteel en werknemers

Binnen het inrichtingsvoorstel worden 45 bezoekersparkeerplaatsen voorzien -waarvan twee voorbehouden parkeerplaatsen- en 13 parkeerplaatsen voor het personeel. Dit moet ruimschoots volstaan voor een vlot functioneren van de doe-het-zelf zaak, waarbij de parkeerdruk tijdens piekmoment volledig op eigen terrein kan opgevangen worden. De voorgestelde maatregelen moeten een vlotte en ononderbroken verkeersdoorstroming op de Natiëlaan garanderen.

8. VERANTWOORDING GEWENSTE TOESTAND

8.1 INPASSING IN BESTAANDE PLANOLOGISCHE CONTEXT

Onderdeel 6.4 'Relatie met structuur- en beleidsplannen' schetst de planologische context. Onderstaand wordt nagegaan op welke wijze het vooropgestelde plan past binnen deze planologische context.

Vlaams niveau: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Binnen het RSV wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied. Naast de stedelijke gebieden worden in het RSV tevens een aantal stedelijke netwerken geselecteerd. Het stedelijk netwerk is een complementair en samenhangend geheel van stedelijke gebieden en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuur.

Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijke netwerk van de kust.

Gezien Knokke-Heist deel uitmaakt van het stedelijk netwerk van de kust en volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen behoort tot een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied zijn volgende principes van kracht:

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen.
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend.
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden.
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd.

Er kan gesteld worden dat de reeds gevestigde doe-het-zelf-zaak met bijhorende aangesneden ruimte verder wordt geoptimaliseerd waarbij het ruimtelijk functioneren van de locatie zal toenemen.

Provinciaal niveau: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) & Regionota 2.0 Kust

Binnen het PRS wordt de gewenste ruimtelijk structuur in functie van kleinhandel vernoemd. De provincie verwijst naar de gemeentelijke overheid om een visie te formuleren binnen de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande en nieuwe kleinhandelszaken.

Regionota 2.0 Kust

De regio Kust wordt afgebakend door alle 10 de kustgemeenten langs de Belgische kust. Binnen de regionota 2.0 wordt een algemeen beleid voor de kustregio vastgelegd, dit gebaseerd op vijf principes of krachtlijnen.

1. De kust ontwikkelen in samenhang met het veranderende klimaat; Hierbij worden concepten zoals natuurlijke buffering als kustverdediging, het recreatief medegebruik en natuurontwikkeling op de stranden en het aanduiden van overstromingsgebieden naar voor geschoven.
2. Het bebouwd weefsel kwalitatief afwerken, vernieuwen en verdichten; Het verdichten en vernieuwen van het bestaand bebouwd weefsel staat hierbij voorop. Om de resterende open ruimte te vrijwaren dient er verdicht te worden binnen de reeds bebouwde gebieden.
3. De bereikbaarheid en interne ontsluiting van de kust optimaliseren; De Koninklijke Baan wordt vooropgesteld als centrale ontsluitingsas om deze te ontwikkelen als boulevard met een fietsostrade en een sneltram. Daarentegen wordt gekeken om een flexibelere en modernere trein naar de Westkust te organiseren.
4. De kust als een toeristisch recreatief en economische stedelijk netwerk uitbouwen; Daarbij wordt een intergemeentelijke samenwerking vooropgesteld waarbij samen aan bovenlokale voorzieningen wordt gewerkt. Zo dienen bovenlokale toeristisch-recreatieve voorzieningen en bedrijventerrein complementair uitgebouwd te worden, zoals het nabijgelegen provinciaal domein Raversijde te Oostende.
5. Ruimte voor innovatie aan de kust; De kust als uitgelezen plek voor innovatie. Het is immers een unieke plek waar land en zee samenkomen en de badplaatsen en steden zijn omringd door relatief grote open ruimtes. Het is een recent ontwikkeld en heeft een internationale toeristische uitstraling.

Gemeentelijk niveau: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

De Hubo Knokke-Heist kan volgens het ruimtelijk structuurplan gesitueerd worden onder de kleinhandelszaken die zicht situeren langs de Natiënlaan die ook afzonderlijk wordt aangehaald.

Binnen de ruimtelijke entiteit 'STRIP NATIËNLAAN' worden 4 grote doelstellingen geformuleerd

- 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 kernranden;

De twee eerste van de hierboven vernoemde doelstellingen worden vertegenwoordigd bij de reorganisatie alsook herbouw van de doe-het-zelf-zaak Hubo. Zowel de beeldkwaliteit zal aangepakt worden, doormiddel van de nieuwe orthogonale inplanting samen met de robuuste groeninkleding van de winkel. Een volledige stopzetting van elke vorm van handel en/of kantoren ter hoogte van de Natiënlaan is onrealistisch en wordt als niet wenselijk aangehaald. Het streven naar een geïntegreerd en multifunctioneel karakter moet behouden worden.

8.2 AFWEGING RUIMTELIJKE IMPACT EN DRAAGKRACHT

8.2.1 Aard van de activiteiten

Schaal

Zowel de winkelactiviteit alsook de schaal van de winkel blijven onveranderd binnen de gewenste toestand. De herbouw van het winkelvolumen dringt zich op door de enerzijds sterk verouderde gebouwen maar ook door de aaneenschakeling van diverse constructies die doorheen de afgelopen decennia werden toegevoegd. De bestaande winkeloppervlakte binnen het huidige bouwvolume wordt geactualiseerd binnen een nieuw, beter ingeplant winkelvolumen. De westelijke buitenopslag alsook de outdoor verkoopsruimte wordt niet meer voorgesteld binnen het onderhavig plan. Het voorgestelde winkelvolumen kent een uniforme hoogte van 8.00 meter waarbij de ingang geaccentueerd wordt met een reclamepaneel (met winkelnaam, Hubo) die +/- een meter hoger komt. Ook het huidige winkelvolumen kent een gelijkaardige hoogte.



Figuur 25: Visualisatie gewenste toestand – winkelvolumen Hubo Knokke-Heist

Naast de hoogte kent het nieuwe winkelvolumen een oppervlakte van ca. 2.780 m² (50.5m x 55.0m). Binnen de huidige situatie kent de Hubo Knokke-Heist een voorgevel (parallel met Natiënlaan) van 67.0 meter, de voorgestelde situatie zorgt dus voor een minder breed ogende façade ten aanzien van de Natiënlaan. De huidige winkel kent een aaneengesloten volumen van ca. 36 meter diep waarbij nog enkele overdekte constructies aanwezig zijn en dit tot op of net naast de perceelsgrens. Het nieuwe voorstel zorgt voor een voldoende ruime landschappelijke inkleding en dit op eigen terrein waarbij het winkelvolumen dicht bij de Natiënlaan voorzien wordt. Op die manier kan een orthogonaal volumen ingeplant worden van ca. 50.5 x 55 meter. Naast een betere inplanting is het vooral de inkleding t.h.v. de Natiënlaan die inzet op de toekomstige groene winkelboulevard.

Door de betere inkleding en inpassing van het winkelvolumen op eigen terrein kan er geconcludeerd worden dat de schaal in overeenstemming is met de omgeving.

Dynamiek

De dynamiek die het bedrijf te weeg brengt blijft gelijk aan de huidige situatie:

- De winkelloppervlakte voor de klanten wordt niet uitgebreid. Bijgevolg zal er geen toename zijn van het aantal klanten.
- De herbouw staat hoofdzakelijk in het teken van de actualisatie van de historisch gegroeide winkelcontext. Dit betekent dat alle producten nu binnen één volume kunnen gestockeerd worden. Aangezien er geen uitbreiding van het verkoopaanbod beoogd wordt zal er bijgevolg geen toename zijn van vrachtverkeer (leveringen).
- De ligging langs de Natiënlaan zorgt er voor dat zowel de klanten en leveringen restreks via de N49 kunnen komen. Hierbij dient geen kern, woonwijk of landelijke weg gebruikt te worden.
- De uitbreiding van het winkelperceel zorgt ervoor dat de ruimtelijke inpasbaarheid van zowel het winkelvolumen maar ook de parking op een kwalitatieve, verkeersveiligere manier kan ingericht worden. De voormalige parking, tussen de winkel en de Natiënlaan maakt plaats voor een zone voor groeninkleding. Er wordt een dienstenparking ten noorden voorzien waarbij de parking voor de bezoekers ten zuiden ingericht wordt. De levering van goederen wordt binnen de nieuwe situatie onttrokken van t.a.v. de bezoekers circulatie.
- Door de actualisatie die een herbouw en nieuwe inplanting met zich meebrengt, kunnen alle perceelsranden voorzien worden van een kwalitatieve, gedegen groenbuffer (wat binnen de huidige situatie niet mogelijk was).

Hinder

Hinder kan diverse oorzaken hebben. Het kan gaan om geurhinder, geluidshinder, trillingsoverlast, lichthinder, luchtverontreiniging (rook, roet of stof), verontreiniging van bodem, oppervlaktewater en grondwater of onzorgvuldig omgaan met afvalstoffen. Tot op heden zijn er geen milieuklachten i.v.m. het bedrijf gekend.

De bestaande activiteiten zijn van die aard dat ze geen milieuhinder veroorzaken. De actualisatie is bestemd voor de herinrichting van de bestaande activiteiten. Bijgevolg wordt geen nieuwe milieuhinder verwacht. De voorgestelde activiteiten (parkeren) in de zuidelijk zone waar het winkelperceel een verruiming kent, zijn niet hinderlijk.

8.2.2 Morfologie van de omgeving

De omgeving van de bedrijfssite wordt gedomineerd door de natiënlaan (N49) en de ziekenhuiscampus, AZ Zeno (ten westen van het plangebied).

Het plan werd getoetst aan de volgende sectorale documenten:

a) Biologische waarderingskaart

Volgens de biologische waarderingskaart is het volledige bestaande winkelperceel biologisch minder waardevol. Eveneens zijn de twee ten zuiden georiënteerde woonkavels ook als biologisch minder waardevol gekarteerd.

b) Landschappelijke waarde & erfgoedwaarde

Binnen - en onmiddellijke grenzend aan - het plangebied zijn geen elementen aanwezig uit de vastgelegde of beschermde inventaris. Het plangebied is niet gelegen in een erfgoedlandschap, bezit geen beschermde archeologische sites, beschermde monumenten of beschermde stads- en dorpsgezichten.

c) Topografie

De topografie van het terrein wordt gekenmerkt als licht hellend of matig vlak en kent over het volledige plangebied een hellingsgraad van maximaal 5%. Het plangebied is hellend in oostelijke richting en heeft een hoogte van 3,6m TAW aan westelijke perceelsgrens en een hoogte van 3,2m TAW aan de oostelijke perceelsgrens. De topografie stelt geen randvoorwaarden aan nieuwe bebouwing.

d) Overstromingsgevoeligheid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een overstromingsgevoelig gebied. Het plangebied kent bijgevolg geen wateroverlast of een nadelige waterhuishouding op het terrein. De meest nabije waterloop ligt op slechts ca. 180 meter, aan de noordelijke zijde van de toegangsweg AZ Zeno. Het betreft een waterloop van tweede categorie, zijnde het Bekken Brugse polders (zie kaartenbundel).

8.2.3 Mobiliteit

De toekomstige parkeerbehoefte wordt getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen.

De doe-het-zelf-zaak bevindt zich buiten de blauwe (beperkt gratis parkeren) zone waardoor er vanaf het deel van de Natiënlaan, die zich ten zuiden van de Isabellavaart bevindt onbeperkt gratis kan geparkeerd worden.

1) (Beperkte) toename aan mobiliteitsbewegingen

De activiteiten binnen de winkelsite gaan niet uitbreiden. Er wordt dan ook geen stijging van het huidige aantal mobiliteitsbewegingen verwacht. Voor de onderhavige winkel wordt een totaal aantal vervoersbewegingen (op de drukste dag, zaterdag) tussen de 706 en 864 geschat en **dit gegeneerd door klanten**. Het aantal verplaatsingen t.b.v. bezoekers (ca. 78 – 96 vervoersbewegingen/uur) zal gespreid gebeuren over een volledige dag.

Daarnaast zijn er permanent een 5 à 6 werknemers aanwezig in de winkel. Deze werken vaak via een flexibel uurschema waardoor ze elkaar om glijdende uren aflossen. Hierbij kunnen we uitgaan van een worst-case scenario waarbij maximaal 10 inrijdende- en 10 uitrijdende vervoersbewegingen per dag op te meten zijn. Deze verspreiden zich een deel voor- en na de openingsuren en een ander deel komt aan of zal terug weggrijden tussen de openingsuren. Verder zijn er ook nog een 8 tot maximaal 10 leveringen van goederen per weekdag, waarbij er geen leveringen worden ingepland op weekenddagen. Hier kan er gesteld worden dat er per weekdag maximaal 1 vrachtwagen met of zonder oplegger zal oprijden alsook weer afrijden, wat gelijk staat aan twee vervoersbewegingen van een vrachtwagen per dag. De overige 14 tot maximaal 18 vervoersbewegingen zijn afkomstig van de leveranciers met een bestelwagen.

Gelet op de ligging van de winkelsite aan een primaire weg type 1 met rechtstreekse ontsluiting naar het bovenlokaal wegennetwerk, samen met de geactualiseerde circulatie is een herbevestiging van de doe-het-zelfzaak meer dan te rechtvaardigen ten aanzien van de functie en rol van de omliggende verkeersnetwerk.

2) Reorganisatie van de parking

Met de voorziene actualisering van de doe-het-zelfzaak samen met de heroriëntering van de circulatie voor bezoekers- en dienstverkeer wordt het parkeeraanbod verhoogd. De lichte verhoging van het parkeeraanbod staat dan ook in teken voor een maximale verkeersdoorstroming ten aanzien van de openbare weg, Natiënlaan. Het plan voorziet het parkeeraanbod in bovengrondse parkeerplaatsen om de parkeervraag op te vangen.

Vanuit de parkeerbehoefte (5.3) blijkt dat er minstens 28 bezoekers/cliënteel parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Voorliggend plan voorziet 45 parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers/cliënteel - waarvan 2 voorbehouden parkeerplaatsen-. Naast de bezoekersparking wordt een afzonderlijke parking ingericht als personeelsparking die 13 parkeerplaatsen telt.

Voor het zwaar verkeer zijn geen afzonderlijke parkeerplaatsen benodigd. De lichte vrachtvoertuigen (in functie van leveringen) stationeren zich slechts tijdelijk en dit ter hoogte van de laad- en los zone (personeelsparking).

8.2.4 Ruimtegebruik: inplanting, schaal en afwerking van de randen

Het plangebied zal volledig in functie staan van de winkelfunctie.

De winkelfunctie wordt volledig omzoomd door een groene inkleding waardoor de visuele hinder van het nieuwe winkelvolumen maximaal wordt afgeschermd van de omliggende omgeving.

De ten zuiden georiënteerde woning grenst rechtstreeks aan de perceel van de doe-het-zelfzaak. De overige nabijgelegen woningen bevinden zich enerzijds ten noorden waarbij het aanwezige duiventil een baken vormt en anderzijds bevinden de woningen zich aan de voerzijde van de Natiënlaan (N49). De winkelactiviteiten zijn niet hinderlijk. De actualisering is niet van die aard dat de activiteiten nieuwe hinder kunnen veroorzaken. Zo wordt de outdoor verkoopsoppervlakte geschrapt en wordt alles binnen eenzelfde gebouw opgevangen. Naast het onderbrengen van alle verkoopartikelen binnen een afgesloten gebouw worden ook de groenbuffers uitgebouwd tot kwalitatieve groene randen (wat tot op heden onmogelijk was rekening houdend met de historisch gegroeide context) en dit ten aanzien van de omliggende percelen.

Op die manier wordt Hubo Knokke-Heist beter geïntegreerd binnen zijn bestaande en omliggende context en kan deze, door zijn kwalitatieve uitstraling een meerwaarde met zich meebrengen voor de aanpalende Natiënlaan.

8.2.5 Conclusie

Gelet op het feit dat de doe-het-zelf-zaak nagenoeg hetzelfde blijft qua verkoopsoppervlakte en er geen noemenswaardige hinder veroorzaakt wordt op de dag van vandaag kan gesteld worden dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt. Daarnaast kan gesteld worden dat er binnen de toekomstige situatie voldoende ruimte voorzien wordt om de ruimtelijke kwaliteit en de waarde van de omgeving niet nadelig te beïnvloeden. Integendeel, binnen het voorliggende plan wordt meer rekening gehouden met de landschappelijke integratie van het verkoopsvolume inclusief parking en verharding. Tenslotte voorziet het plan in voldoende ruimte om milderende maatregelen te voorzien betreffende de waterhuishouding.

9. PLAN-MER PLICHT

Milieueffectenrapportage (mer) is een onderzoek naar de mogelijke milieugevolgen van een plan of een project. Het resultaat van het onderzoek is een milieueffectenrapport (MER). Een MER omvat niet enkel een beschrijving van de effecten. Indien er negatieve effecten zijn, geeft het MER ook aan hoe deze kunnen voorkomen worden, gemilderd kunnen worden of gecompenseerd worden. Indien er positieve effecten zijn, bepaalt het MER hoe deze versterkt kunnen worden.

Een overheid die beslist over een plan of project dient in haar besluit steeds een afweging te maken tussen alle voor- en nadelen van het voorliggend dossier: de sociale effecten, milieueffecten, economische, ruimtelijke ... Een MER maakt steeds deel uit van een aanvraagdossier van een project of plan en stelt de beslissende overheid in kennis van de milieueffecten. Met milieueffectenrapportage wenst men met andere woorden in het beslissingsproces het milieubelang een plaats toe te kennen die evenwaardig is aan de sociale, economische en andere belangen.

Een planologisch attest waarbij op korte termijn een omgevingsvergunning wordt beoogd, valt onder het toepassingsgebied 'milieueffectenrapportage over plannen en programma's'. Dit betekent dat de aanvraag tot planologisch attest vergezeld moet zijn van een screeningsbeslissing van de dienst mer waaruit blijkt dat geen plan-MER vereist is, dan wel de ontheffingsbeslissing van de dienst mer of een door de dienst mer goedgekeurd plan-MER.

Cfr. de milieuwetgeving is de aanvraag tot planologisch attest voor de doe-het-zelf-zaak HUBO niet plan-mer-plichtig maar screeningsgerechtigd om 3 redenen:

- Het vergunningsplichtig project gekoppeld aan de aanvraag tot planologisch attest bepaalt slechts het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau: het plangebied bedraagt een oppervlakte van ca. 0,77 ha. De gemeente heeft een oppervlakte van 56,44km² wat betekent dat het plangebied slechts 0,013% van de oppervlakte van de gemeente betreft. De activiteiten vormen eveneens een identieke invulling als de huidige doe-het-zelf-zaak. De reorganisatie betreft een verdere vernieuwing en versterking van het specifiek economisch karakter ter hoogte van de Natiënlaan.
- Het vergunningsplichtig project gekoppeld aan de aanvraag tot planologisch attest bepaalt slechts een kleine wijziging op een bestaand plan: binnen de gevraagde gewenste toestand wordt op korte lange (geen lange termijn)doelstelling aan de orde) termijn de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan gevraagd voor het volledige plangebied. Het nieuwe plan zal de bestaande gewestplanbestemming van de integrale site herbestemmen van zone voor agrarisch gebied en woongebied naar een flexibele zone-eigen bestemming. Het plangebied bedraagt een oppervlakte van 0,77 ha. De gemeente Knokke-Heist kent een oppervlakte van 56,44km² wat betekent dat het plangebied slechts 0.013% van de oppervlakte van de gemeente betreft.

- Het vergunningsplichtig project gekoppeld aan de aanvraag tot planologisch attest staat opgesomd in bijlage III van het project-mer-besluit van 10.12.2004, met name in rubriek 12b 'toerisme en recreatie: vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones, met bijhorende voorzieningen (projecten die niet onder bijlage II vallen)'. Om onder de bijlage II-projecten te vallen dient het project ofwel een terreinoppervlakte van 5ha (of meer) te hebben ofwel een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur. De marges in bijlage II worden niet overtroffen: het plangebied heeft een oppervlakte van slechts 0,77ha, de verkeersgenererende werking wordt eveneens niet overtroffen.

Op 30 mei 2022 oordeelde team MER dat er geen aanzienlijke negatieve effecten zijn en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Deze beslissing kan in bijlage 14 terug gevonden worden.

10. BIJLAGE

10.1 BIJLAGE 1: ONDERTEKEND AANVRAAGFORMULIER

FORMULIER TE GEBRUIKEN VOOR AANVRAGEN VANAF 1 AUGUSTUS 2013

Aanvraag van een planologisch attest

Ruimte Vlaanderen
Koning Albert II-laan 19, bus 12, 1210 Brussel

Website: www.ruimtelijkeordening.be

Ontvangstdatum (in
te vullen door de
gemeente)



Waarvoor dient dit formulier?

Met dit formulier kunt u een planologisch attest aanvragen. Uw aanvraag bestaat uit het ingevuld formulier en een aantal andere documenten. Welke documenten nog vereist zijn, vindt u op www.ruimtelijkeordening.be.

Aan wie bezorgt u uw aanvraag?

Richt uw aanvraag aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar uw bedrijf gevestigd is, of waar de hoofdtoegang tot uw bedrijf ligt. U kan de aanvraag aangetekend verzenden of ze afgeven op het gemeentehuis.

Gegevens van de aanvrager

1 Vul uw persoonlijke gegevens in.

Bij naam bedrijf vermeldt u de naam van het bedrijf in naam waarvan u deze aanvraag ondertekent. Bij KBO-nummer geeft u het nummer waarmee uw bedrijf ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Bij de adresgegevens vult u het adres in waarop u de beslissing wilt ontvangen.

voor- en achternaam

naam bedrijf **HUBO**

KBO-nummer **0455.352.345**

straat en nummer **Oudenaardesteenweg 344**

postnummer en gemeente **8500 Kortrijk**

telefoonnummer **056 90 50 00**

Gegevens van het goed waarop deze aanvraag betrekking heeft

2 Vul de kadastrale gegevens in van alle percelen waarop deze aanvraag betrekking heeft.

Vermeld zowel de kadastrale gegevens van het bestaande bedrijf als van de geplande uitbreiding.

straat en nummer **Natiëlaan 162**

postnummer en gemeente **8300 Knokke-Heist**

kadastrale perceelnummers	afdeling	sectie	nummers
	10	A	200D3
	10	A	200E3
	10	A	200W2
	10	A	649A

3 Aan welke voorwaarden om voor een planologisch attest in aanmerking te komen, voldoet uw bedrijf?

Uw bedrijf komt in aanmerking voor een planologisch attest als het aan ten minste een van de onderstaande voorwaarden voldoet. Voeg (een) bewijsstuk(ken) bij uw aanvraag (bijvoorbeeld een milieuvergunning).

- ☒ Het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunningsplicht of de milieumeldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.
- ☐ Het bedrijf is een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf.

Ondertekening

4 Vul de onderstaande verklaring in en laat de ruimtelijk planner die verantwoordelijk is voor de opmaak van de aanvraag mee ondertekenen.

De opmaak van een aanvraag van een planologisch attest gebeurt onder de verantwoordelijkheid van één of meerdere ruimtelijk planners.

Ik bevestig dat alle gegevens in dit formulier naar waarheid zijn ingevuld.

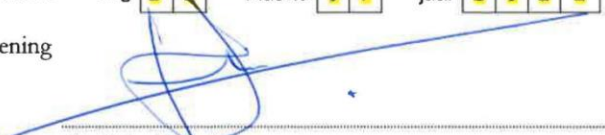
datum dag maand jaar

handtekening 

voor- en achternaam Gert-Jan Timmerman

Ik bevestig dat ik als ruimtelijk planner optreedt voor deze aanvraag van een planologisch attest.

datum dag maand jaar

handtekening 

voor- en achternaam Gert-Jan Timmerman

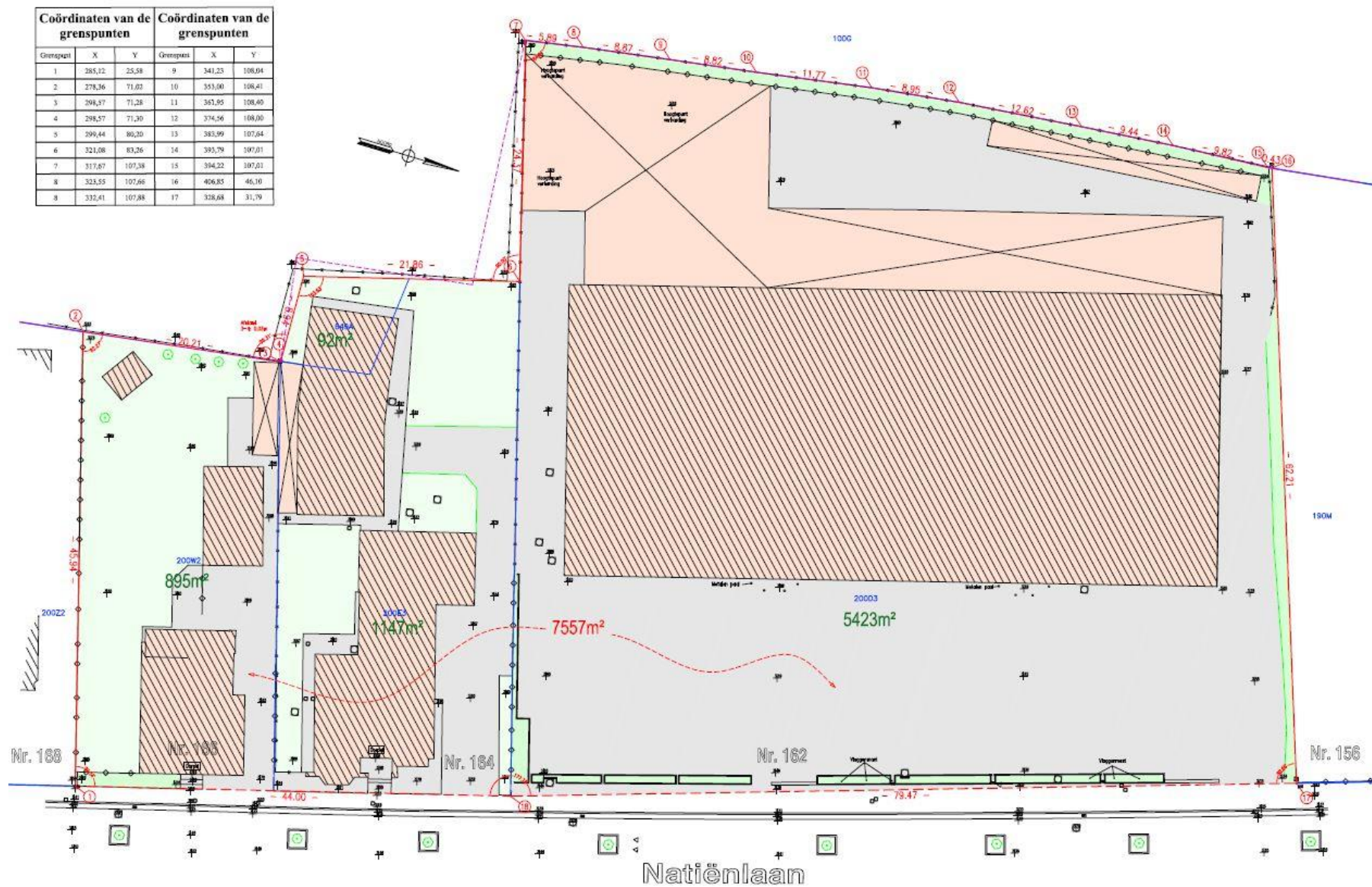
Aan wie bezorgt u dit formulier?

- 5 Uw aanvraag bestaat uit het ingevuld formulier en een aantal andere documenten. Welke documenten nog vereist zijn, vindt u op www.ruimtelijkeordening.be. Richt uw aanvraag aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar uw bedrijf gevestigd is, of waar de hoofdtoegang tot uw bedrijf ligt. U kan de aanvraag aangetekend verzenden of ze afgeven op het gemeentehuis.**

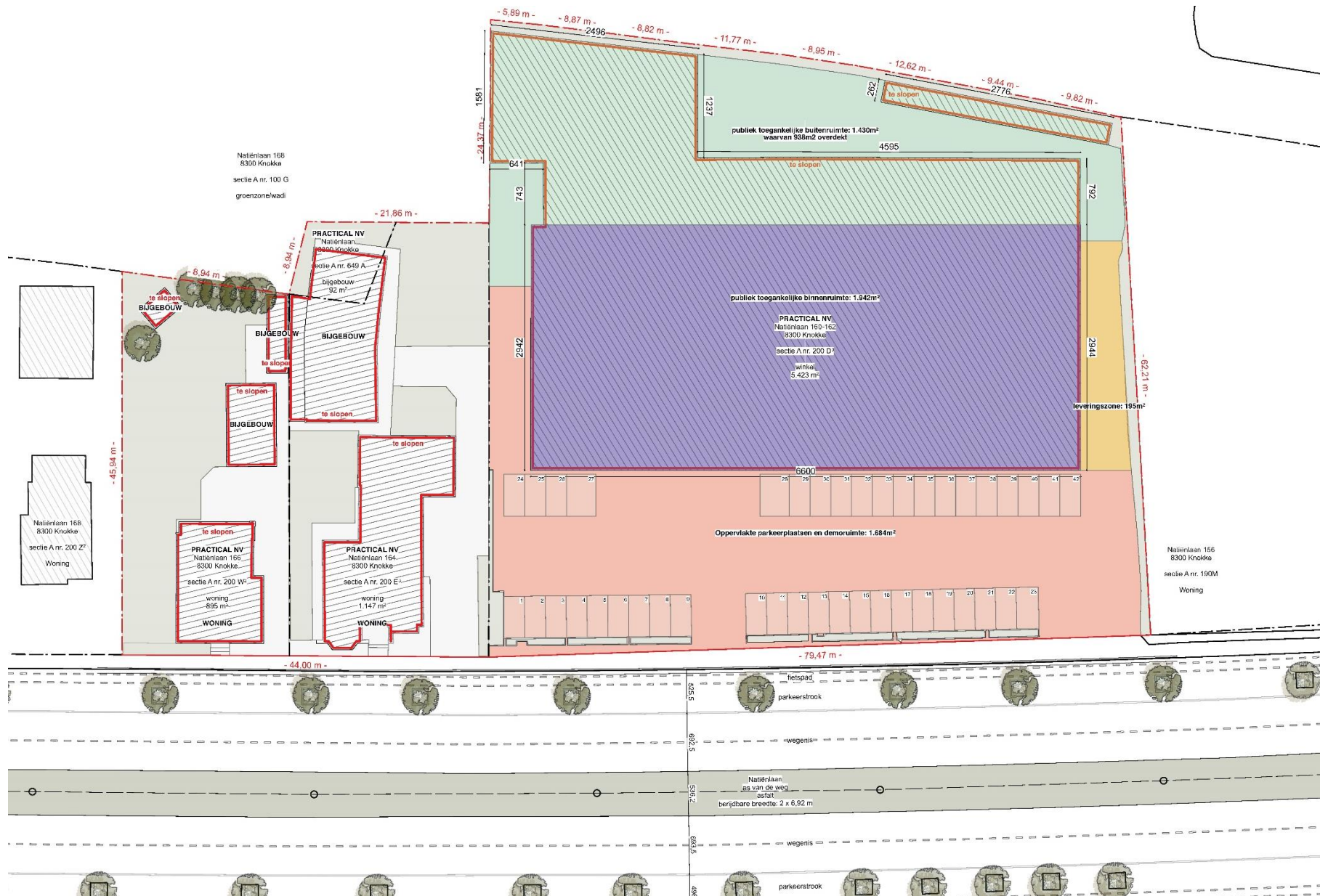
Privacywaarborg

- 6 De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente, bij de provincie, en bij de gewestelijke administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. De bestanden zijn nodig voor de behandeling van uw dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistische of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens te raadplegen en te laten verbeteren.**

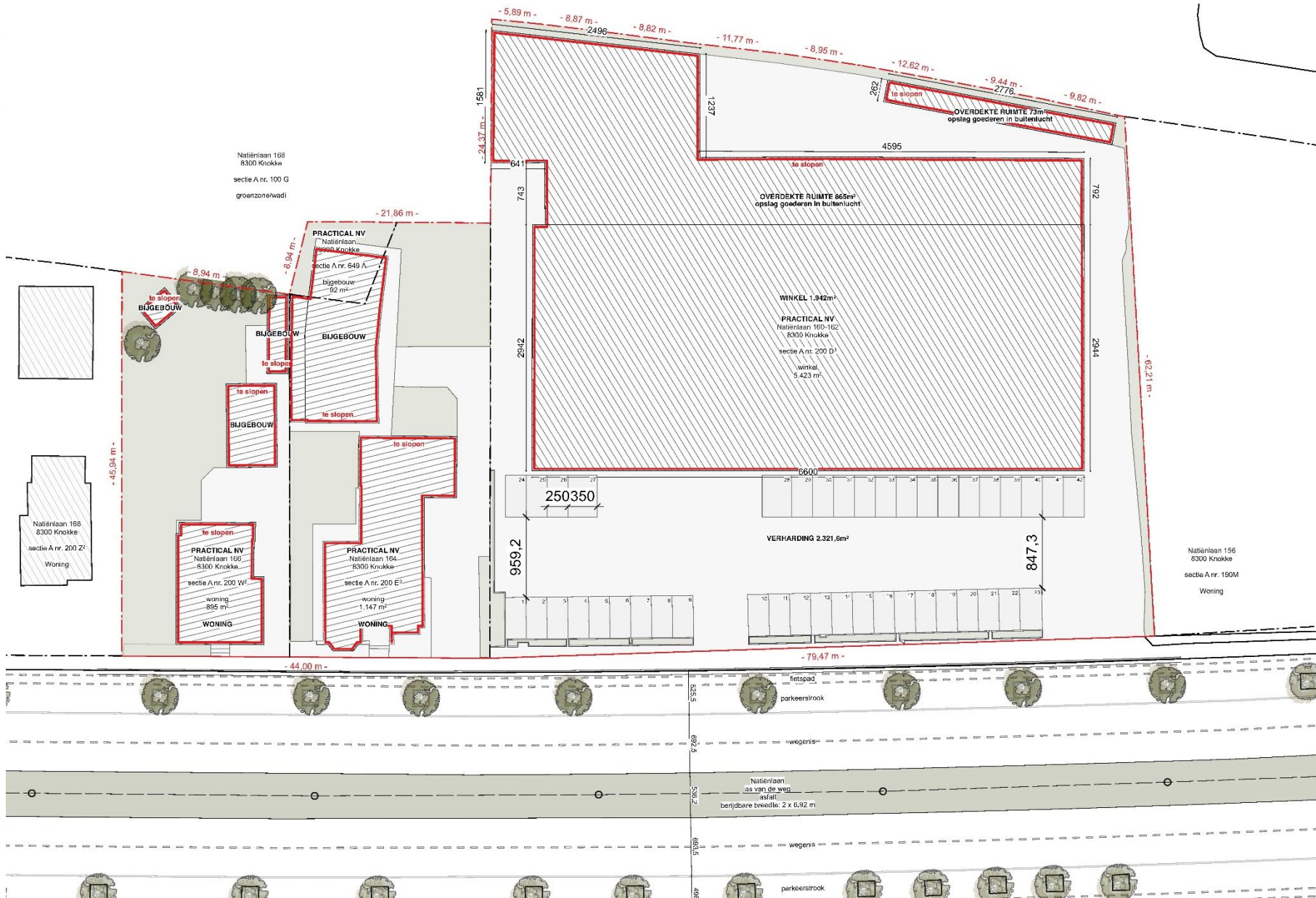
10.2 BIJLAGE 2: BESTAANDE TOESTAND - OPMETINGSPLAN



10.3 BIJLAGE 3: BESTAANDE TOESTAND – INRICHTINGSPLAN

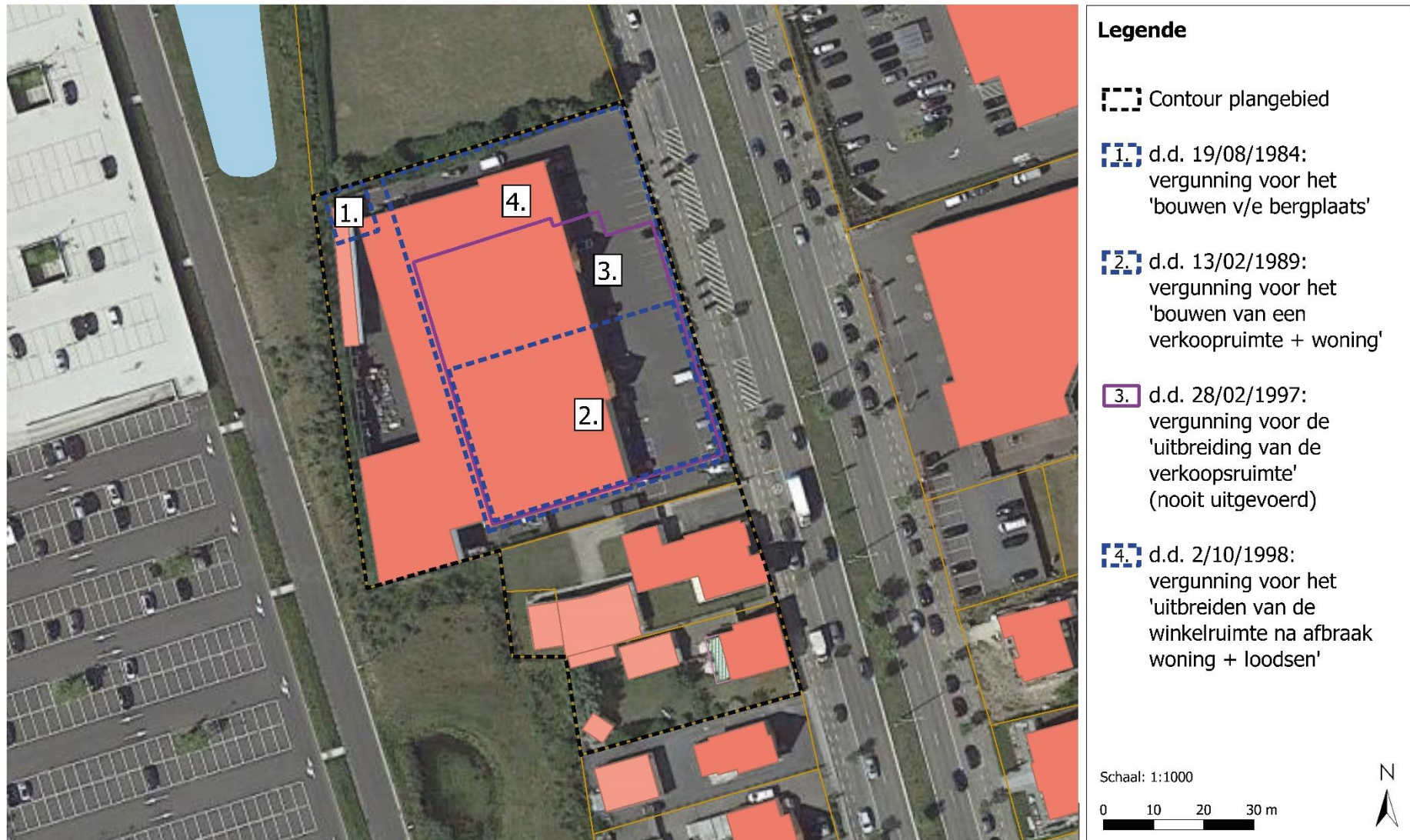


10.4 BIJLAGE 4: BESTAANDE TOESTAND – AANDUIDING TE SLOPEN GEBOUWEN

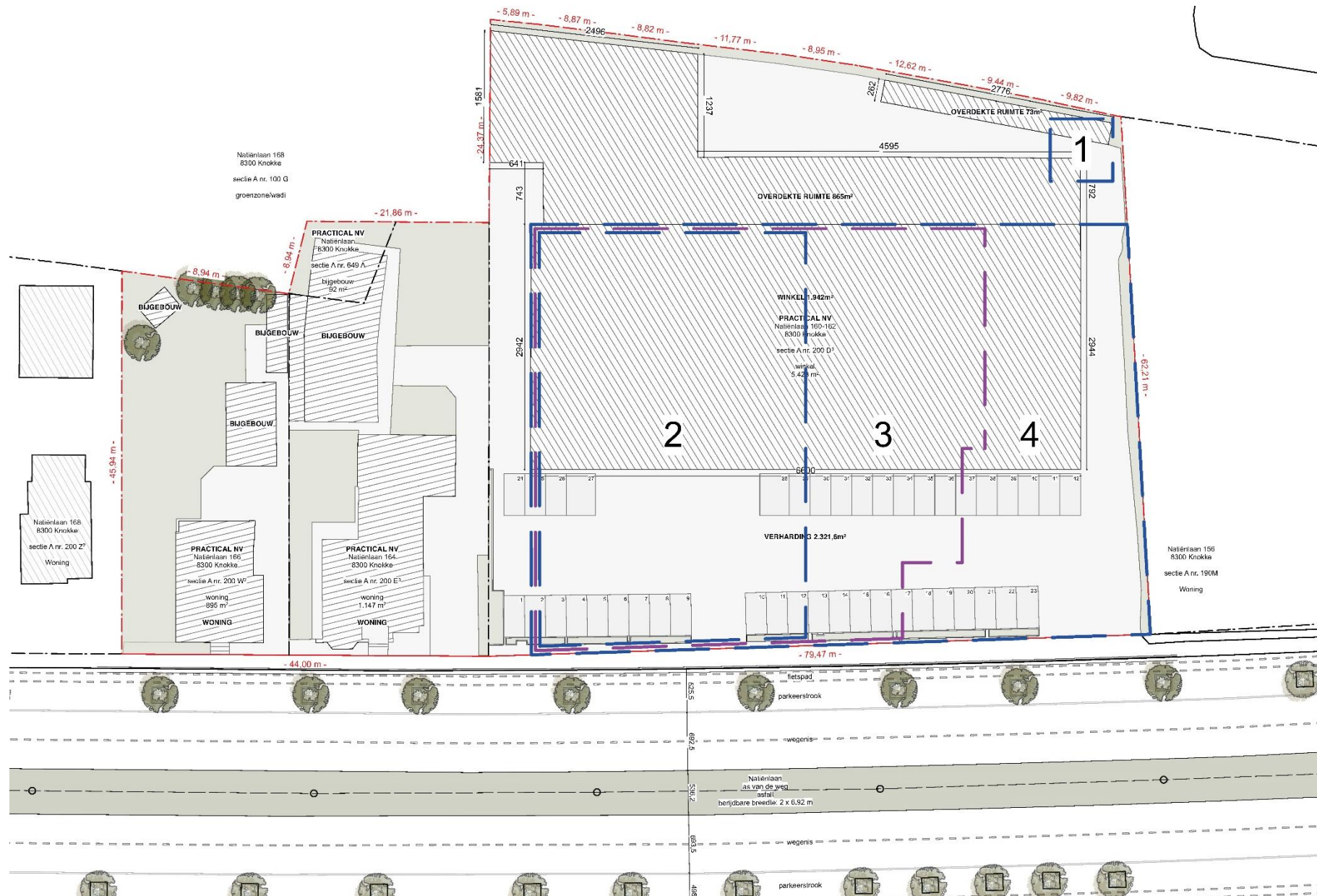


10.5 BIJLAGE 5: BESTAANDE TOESTAND – AANDUIDING VERGUNNINGSTOESTAND OP LUCHTFOTO

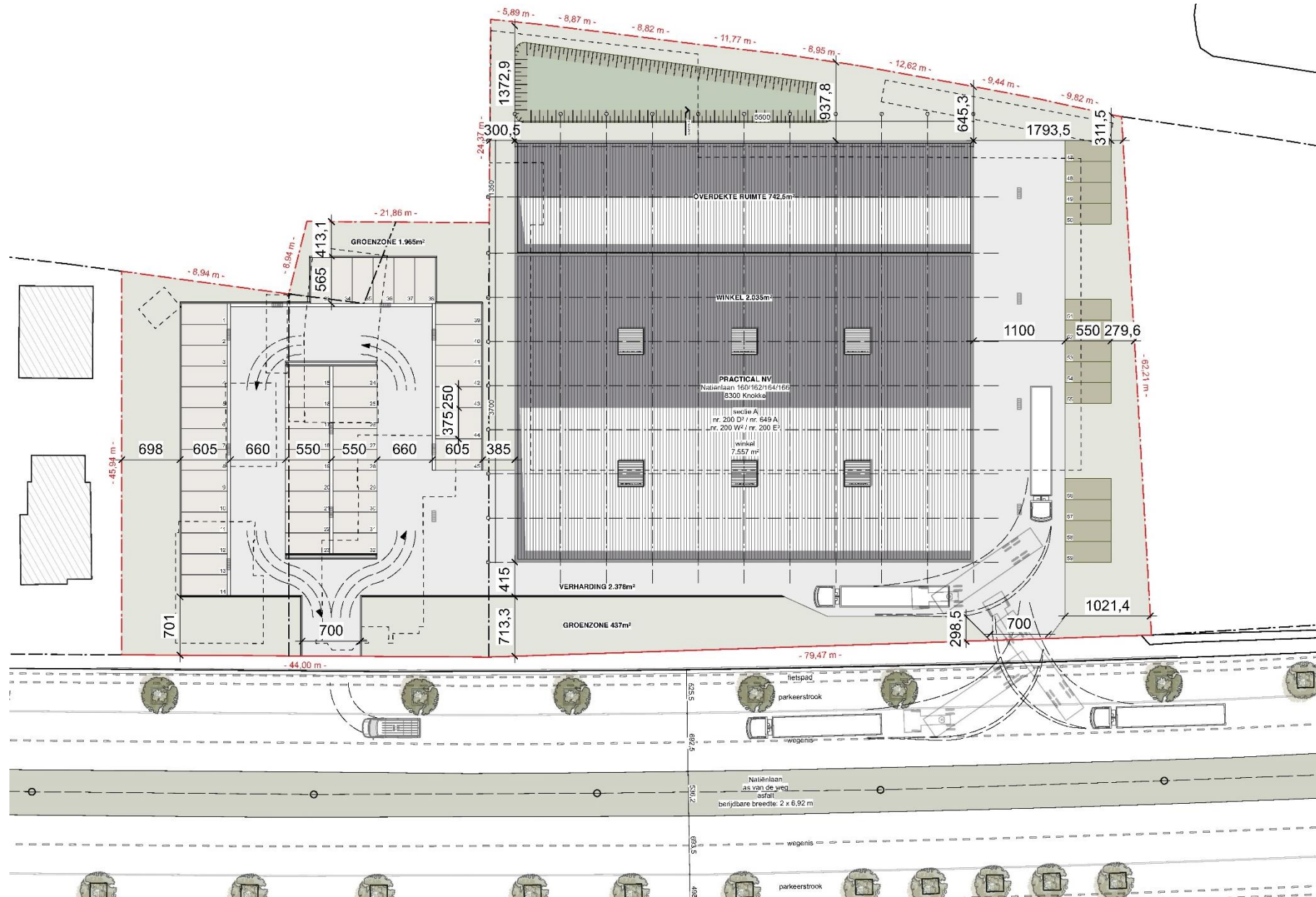
Kaart vergunningstoestand bestaande winkel 'Hubo' Knokke-Heist

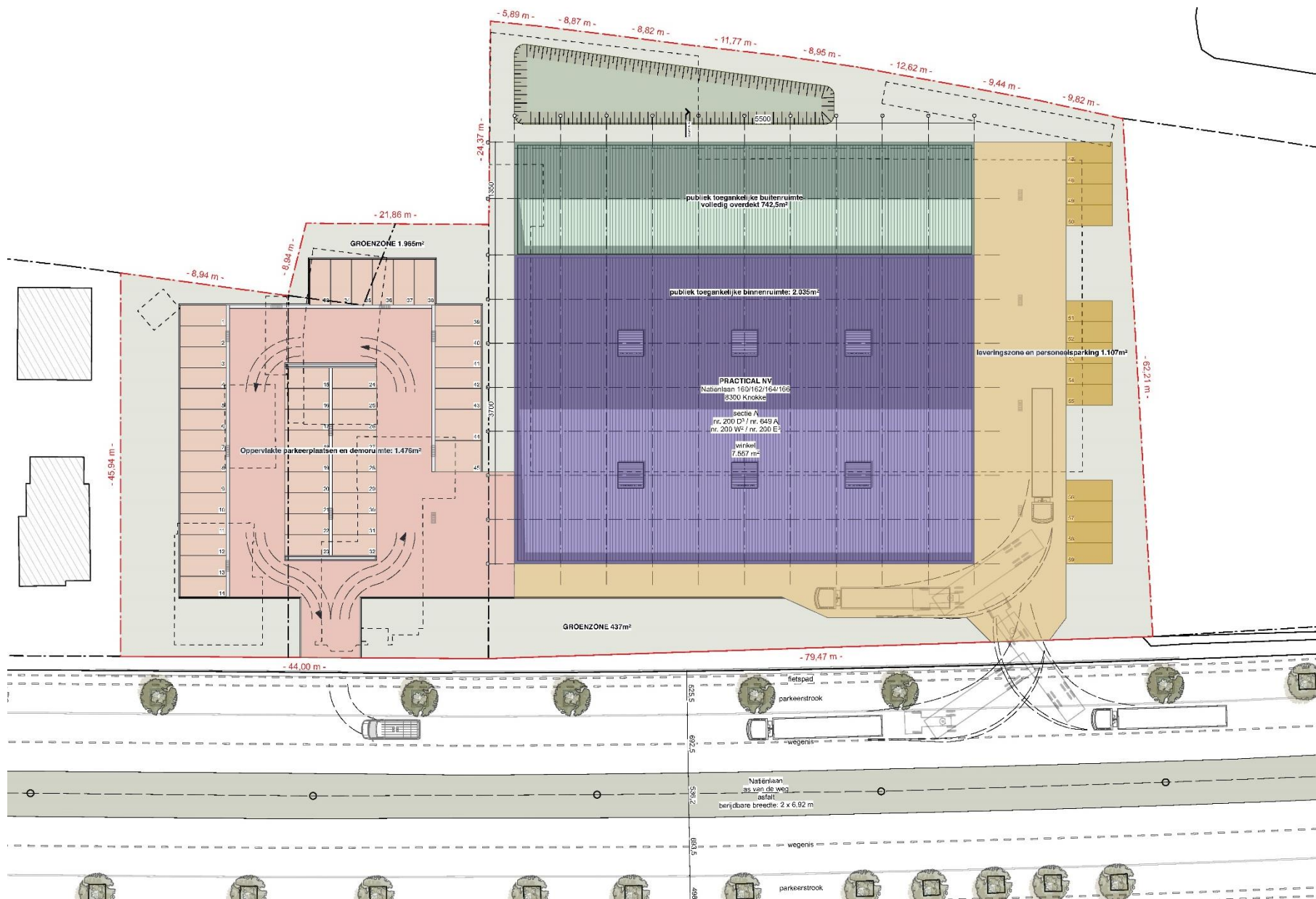


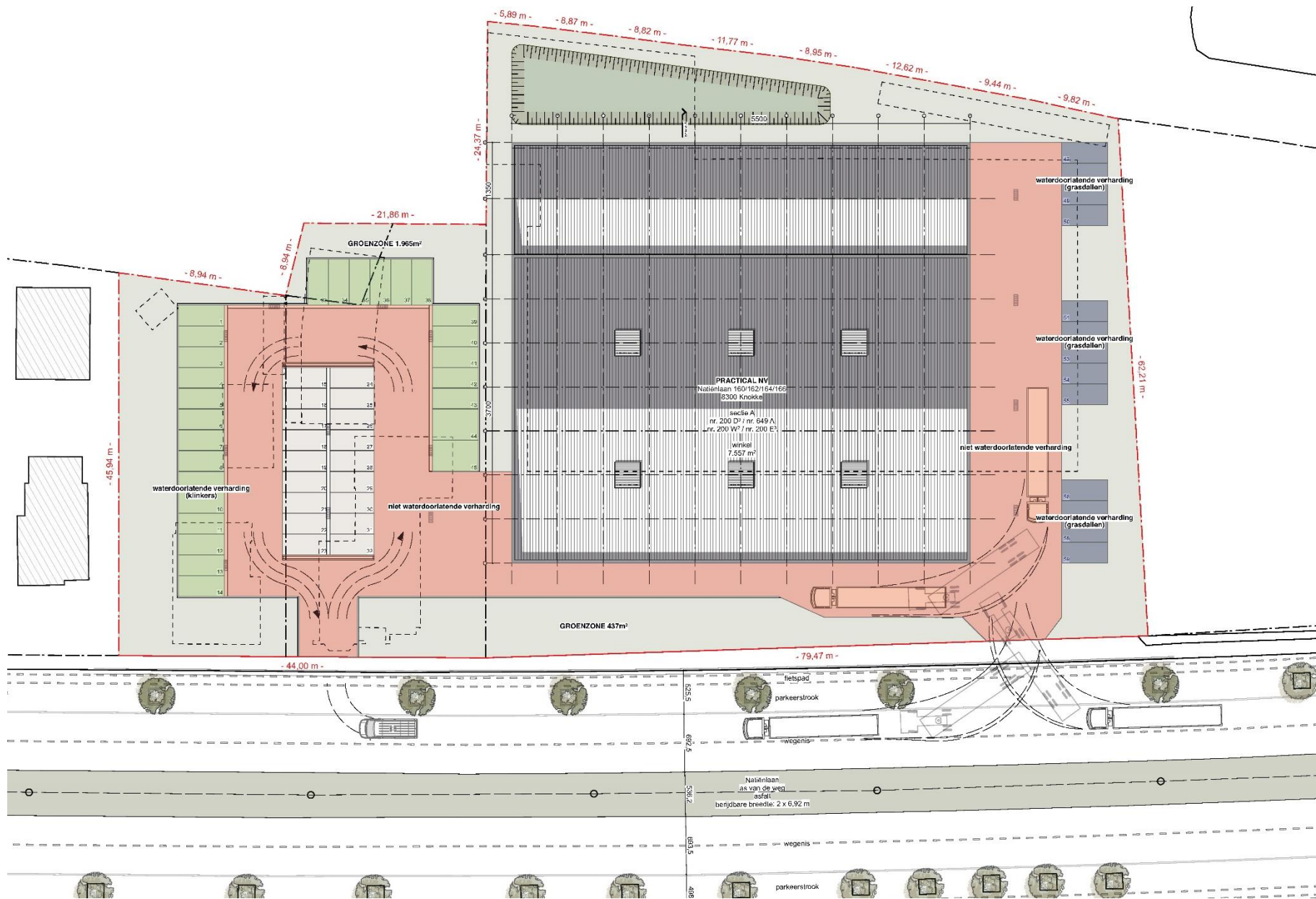
10.6 BIJLAGE 6: BESTAANDE TOESTAND – AANDUIDING VERGUNNINGSTOESTAND OP PLAN

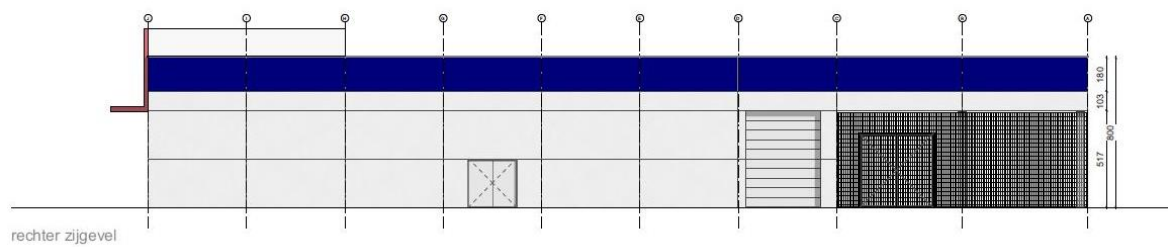
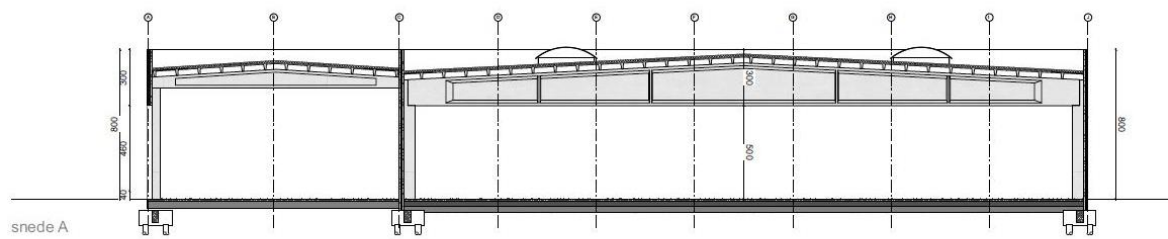
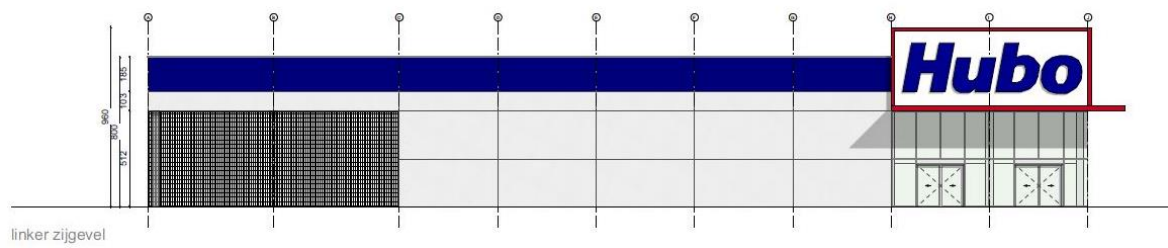
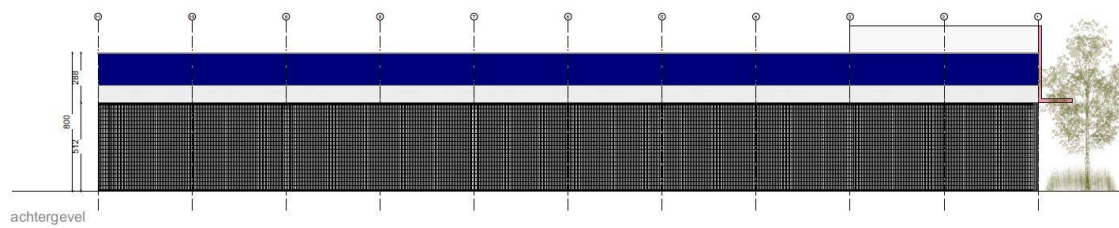
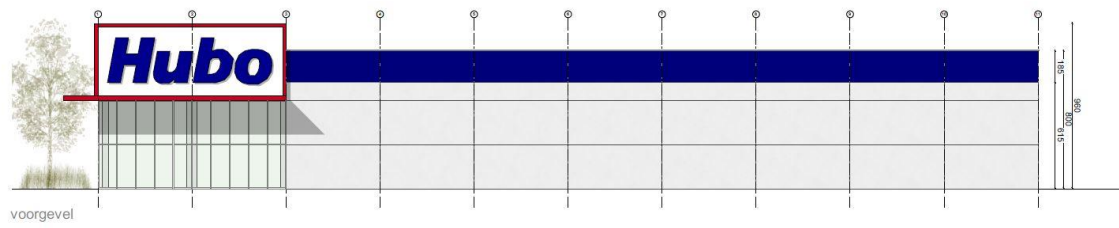


10.7 BIJLAGE 7: GEWENSTE TOESTAND - INRICHTINGSPLAN PROJECTSITE









10.8 BIJLAGE 8: NOTA LDR – JURIDISCHE MOGELIJKHEID AANVRAAG/VERKRIJGEN PLANOLOGISCH ATTEST



O/Ref.: 11570/1-18856/PJD/PJD

ADVIES

Opdrachtgever:

HUBO, met zetel te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan 162

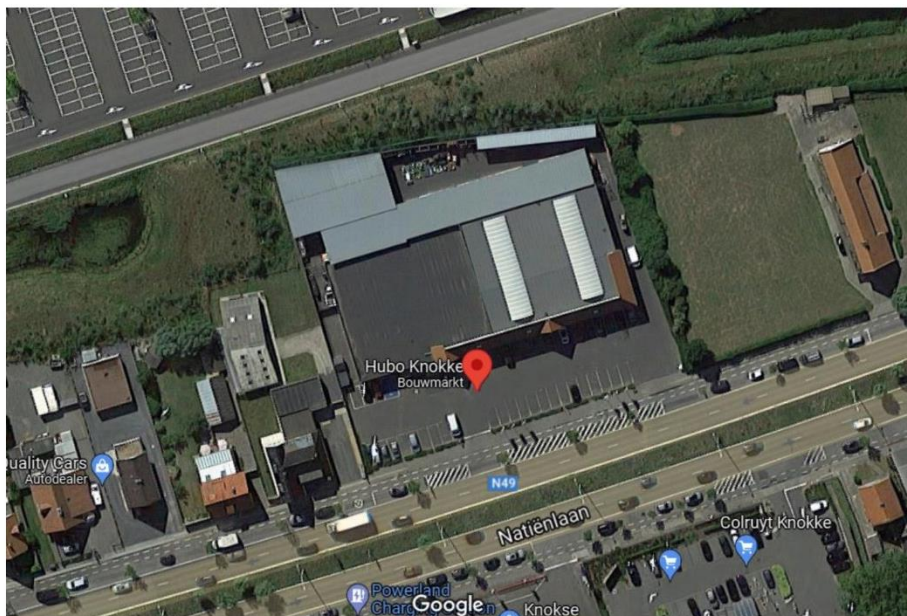
Adviesopdracht:

Juridische mogelijkheid aanvragen/verkrijgen planologisch attest

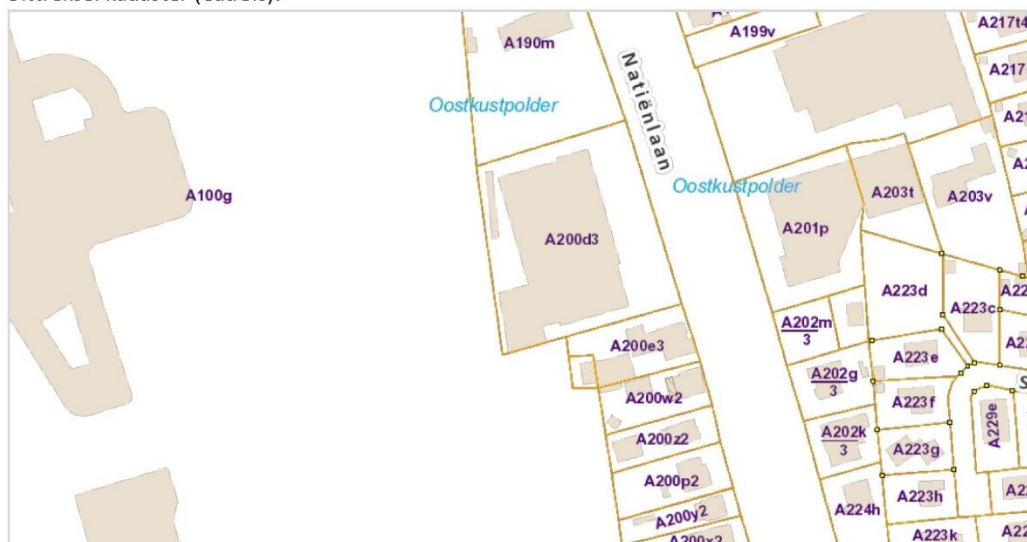
I. ADVIESVRAAG

1. Hubo wenst haar winkel gelegen in de Natiënlaan 162 in Knokke-Heist, kadastraal gekend onder Westkapelle, 10^{de} afdeling, sectie A, nr. 200 d3 te herbouwen en uit te breiden.

Luchtfoto (www.google.be/maps):

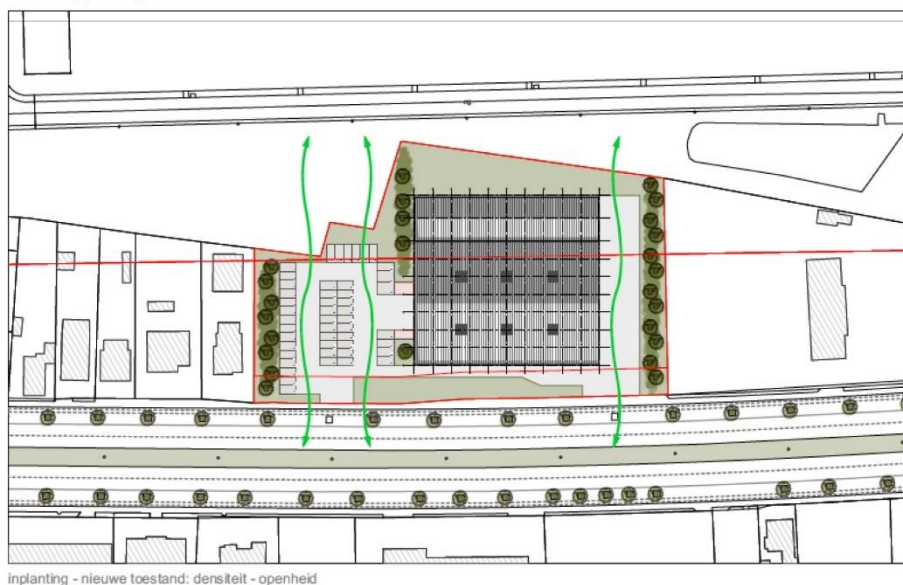


Uittreksel kadaster (CadGis):



Concreet wenst HUBO het bestaande gebouw te herbouwen en uit te breiden op het bestaande bouwperceel. Verder wenst zij haar parkeerplaatsen in te richten op de naastliggende percelen 200 e3, 200 w2 en 649 a.

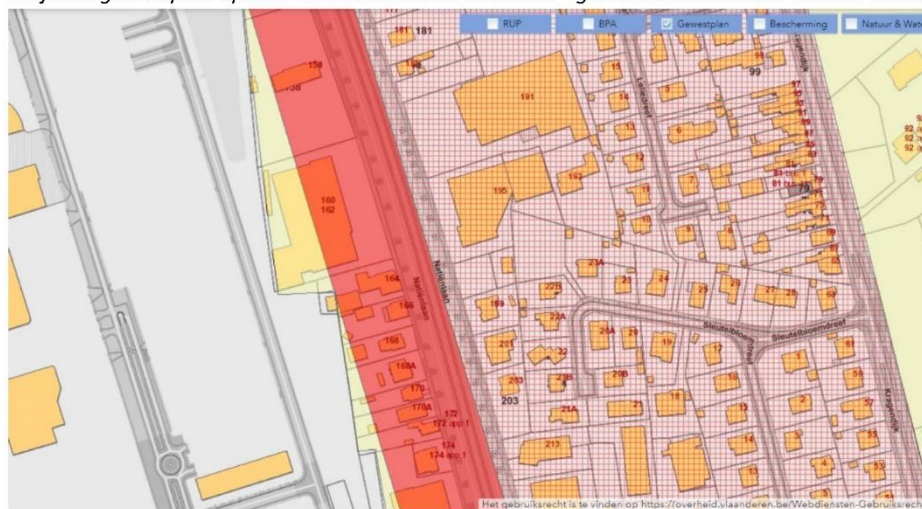
Ontwerpplan gewenste toestand:



2. De bestaande winkel en de bouwpercelen zijn volgens het gewestplan Brugge-Oostkust deels gelegen in woongebied en deels in agrarisch gebied.

Het nieuwe gebouw en de beoogde parking zal ook deels in agrarisch gebied komen te liggen (zie rode grenslijn op bovenstaand plan).

Projectie gewestplan op GRB-kaart bestaande toestand – geoloket stedenbouw Knokke-Heist:



3. Gelet op de gedeeltelijke ligging in agrarisch gebied is een **planologisch attest**, noodzakelijk om een omgevingsvergunning te verkrijgen voor realisatie van het beoogde plan.

Hubo wenst **advies in te winnen omtrent de juridische mogelijkheden voor het aanvragen/verkrijgen van een planologisch attest**.

II. ADVIES

4. De bepalingen inzake het aanvragen en het verkrijgen van een planologisch attest zijn terug te vinden in de artikelen 4.4.24 t.e.m. 4.4.29 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: de “VCRO”) en de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2013 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest (hierna: het “*uitvoeringsbesluit planologisch attest*”).

II.1. Ontvankelijkheidsvoorwaarden aanvraag planologisch attest

5. Een planologisch attest kan uitsluitend worden aangevraagd door en voor een bedrijf dat onderworpen is aan de **milieuvergunnings- of de milieumeldingsplicht** of door en voor een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf.

Een planologisch attest vermeldt of een **bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf** al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. Bij **behoud** vermeldt het planologisch attest welke **ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn** mogelijk zijn. Zowel aan het behoud als aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden kunnen voorwaarden worden verbonden.

Opdat door Hubo een planologisch attest kan worden aangevraagd en worden bekomen moet worden aangetoond dat:

- (1) Het bedrijf Hubo ter plaatse bestaat / is gevestigd.
- (2) Het bestaande bedrijf Hubo onderworpen is aan een milieuvergunnings- en/of milieumeldingsplicht.
- (3) Het bestaande bedrijf Hubo hoofdzakelijk is vergund.
- (4) Het bestaande bedrijf Hubo niet verkrot is.
- (5) Hubo ter plaatse kan worden behouden, met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en eventueel lange termijn.

II.2. In concreto toets ontvankelijkheidsvoorwaarden

6. Dat het bedrijf Hubo **ter plaatse bestaat/ is gevestigd en niet is verkrot staat vast**.

7. Het bedrijf HUBO is onderworpen aan de **milieumeldingsplicht** nu ter plaatse enkele stoffen/producten worden opgeslagen die ressorteren onder de klasse 3 inrichtingen.

Tot op heden werd geen milieumelding gedaan en werd hiervan dus ook geen akte genomen door het college.

In de "Handleiding planologisch attest" - een leidraad van het Departement Omgeving van het Vlaamse Gewest voor de gemeentebesturen bij de behandeling van aanvragen tot het bekomen van een planologisch attest - wordt toegelicht dat de VCRO uitsluitend vereist dat een bedrijf milieuvergunningsplichtig of milieumeldingsplichtig is, en niet dat het beschikt over een (nog geldige) milieuvergunning of een (tijdige) melding heeft gedaan (p. 5). Als geen aktenaam kan worden voorgelegd, dan moet het meldingsplichtig statuut wel worden gestaafd door documenten die aantonen dat het bedrijf inrichtingen of activiteiten heeft die vermeld zijn in de bijlage bij het VLAREM-besluit (p. 7).¹

Om ontvankelijk te zijn volstaat bijgevolg dat is aangetoond dat het bedrijf Hubo milieumeldingsplichtig is. Hieronder wordt uiteengezet dat het doen van een milieumelding toch noodzakelijk zal zijn om een ontvankelijke aanvraag te kunnen indienen.

8. De vraag rijst of het bedrijf HUBO hoofdzakelijk is vergund.

Uit artikel 4.1.1, eerste lid, 7°, a) van de VCRO volgt dat *"bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft"*.

'Normale bedrijfsvoering' slaat op de hoofdactiviteit van een bedrijf. De hoofdactiviteit kan worden afgeleid uit de oppervlakte of het volume die bepaalde activiteiten innemen ten opzichte van het geheel, of uit de omzet of de tewerkstelling die in functie van die activiteiten staat.

'Noodzakelijke constructies' zijn de constructies die nodig zijn voor een normale bedrijfsvoering afhankelijk van de aard van de hoofdactiviteit. Niet alleen gebouwen, maar ook verhardingen en inrichtingen zijn constructies. Afhankelijk van de aard van de bedrijfsactiviteiten zijn gebouwen, inrichtingen, verhardingen e.d. noodzakelijk voor een normale bedrijfsvoering.

Uit de vergunningshistoriek blijkt dat het gebouw van het bedrijf Hubo volledig is vergund. De constructies achter het gebouw waar materialen en producten worden gestapeld zijn onvergund. De vergunningstoestand van de verhardingen moet verder worden onderzocht.

Bijgevolg moet in eerste instantie worden aangetoond dat de hoofdactiviteit van het bedrijf Hubo zich in de vergunde gebouwen situeert en dat de opslag in deze constructies slechts bijkomstig is.

¹ <https://omgeving.vlaanderen.be/planologisch-attest>

Ter illustratie wordt in de “Handleiding planologisch attest” volgend voorbeeld gegeven over een doe-het-zelf-zaak (p.4):

“ Een doe het zelf-zaak verkoopt materieel en producten in een hoofdgebouw van 1000 m² en heeft daarnaast een opslagloods van 400 m² die niet toegankelijk is voor publiek. Door plaatsgebrek in de opslagloods heeft het bedrijf gronden ten belope van 300 m² achter de gebouwen met steenslag verhard en in gebruik genomen voor opslag van weerbestendige bouwmaterialen. Het hoofdgebouw en de opslagloods zijn vergund en de functie is conform de vergunning. Doordat de vergunning dateert van de jaren '70 is niet duidelijk of alle verharde circulatieruimte rond de gebouwen vergund is of niet. De steenslagverharding en opslag in open lucht is recent en niet vergund.*

→ Het bedrijf is hoofdzakelijk vergund. De gebouwen en de kleinhandelsfunctie zijn vergund. De normale circulatieruimte rond de gebouwen moet geacht worden te zijn vergund, ook al werd ze niet expliciet in de vergunning van de jaren '70 opgenomen. De onvergunde opslag in open lucht is bijkomstig ten opzichte van het vergunde volume en dus niet doorslaggevend in de beoordeling.”

9. Niettemin moeten we vaststellen dat het bedrijf momenteel onvergund is. De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting die onderworpen is aan een milieumeldingsplicht is immers geschorst, zolang de melding niet is gedaan.² Bijgevolg is de stedenbouwkundige vergunning op vandaag geschorst. Nu deze vergunning is geschorst, is het bedrijf HUBO **niet hoofdzakelijk vergund**.

Om te voldoen aan de ontvankelijkheidsvoorwaarde “hoofdzakelijk vergund” is het doen van een **milieumelding dus toch noodzakelijk**.

De vraag rijst of een milieumelding rechtsgeldig kan worden gedaan gelet op de gedeeltelijke ligging in agrarisch gebied. Uit de memorie van toelichting bij artikel 111 van het Omgevingsvergunningsdecreet (hierna: “OVD”) en uit de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen blijkt de beperkte beoordelingsbevoegdheid van de bevoegde overheid in het kader van een melding klasse 3.

De memorie van toelichting³ bij artikel 111 OVD verduidelijkt het volgende:

*“Op vraag van vele gemeenten wordt een regeling ingevoerd waarbij de bevoegde overheid verplicht wordt om na te gaan of de melding terecht is gebeurd. Dit nazicht bevat **geen***

² Zie vroegere artikel 5 Milieuvergunningsdecreet: “De **stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting** waarvoor een milieuvergunning nodig is of **die onderworpen is aan de meldingsplicht**, wordt **geschorst zolang** de milieuvergunning niet definitief werd verleend of **de melding niet is gedaan.**” en het vroegere artikel 4.5.3, §2, eerste lid VCRO: “Een **stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting**, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, **wordt geschorst** zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, § 1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning **of de melding niet is gebeurd**. Als het gaat om met toepassing van artikel 4.2.2 meldingsplichtige handelingen, wordt de uitvoerbaarheid van de melding opgeschort.”

³ Parl. St. VI. Parl., 2013-2014, 2334, nr. 1, p. 78.

oportuniteitsoordeel, aangezien dat de finaliteit van de melding zou ondergraven en er de facto een weigerbare vergunningsaanvraag van zou maken. De bevoegde overheid gaat enkel na of de gemelde handelingen of exploitatie niet verboden zijn bij of krachtens:

1° artikel 5.4.3, §2, van het DABM;

2° artikel 4.2.2, §1, van de VCRO.

Als de handelingen of de exploitatie niet verboden zijn, neemt de bevoegde overheid akte van de melding. Zij bezorgt de meldingsakte per beveiligde zending aan de persoon die de melding heeft verricht binnen een termijn van dertig dagen."

Artikel 5.4.3, § 3 DABM handelt over milieukwaliteitsnormen en luidt als volgt:

"§ 2. Bij de vaststelling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden houdt de Vlaamse Regering rekening met:

1° de geldende milieukwaliteitsnormen, met inbegrip van de bijzondere milieukwaliteitsnormen;

2° de bestaande toestand van het milieu en van de gezondheid van de mens, voor zover die gezondheid wordt beïnvloed door de toestand van het milieu, telkens voor zover de betrokken inrichtingen en activiteiten hier risico's of hinder voor kunnen veroorzaken;

3° de ligging van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten in of nabij gebieden die een bijzondere bescherming behoeven of hindergevoelige objecten;

4° het feit dat de hinder en de risico's afkomstig van de exploitatie van de ingedeelde inrichtingen en activiteiten moeten worden beperkt tot een aanvaardbaar niveau."

Artikel 4.2.2, § 1 VCRO heeft betrekking op de lijst van de Vlaamse regering met stedenbouwkundige meldingsplichtige werken. Dit is hier niet van toepassing, nu het over een zuivere milieumelding gaat.

Bij arrest nr. RvVb-A-1819-1145 van 25 juni 2019 en nr. RvVb-A-2021-0033 van 10 september 2020 wees de Raad voor Vergunningsbetwistingen op de **beperkte beoordelingsbevoegdheid** van de bevoegde overheid in het kader van een melding klasse 3.

De bevoegde overheid moet een beslissing nemen over het eventuele meldingsplichtige of niet-verboden karakter van de gemelde handelingen of exploitatie of krachtens artikel 5.4.3, §3 DABM en artikel 4.2.2, §1 VCRO en kan daarbij in voorkomend geval voorwaarden, met inbegrip van bijzondere milieuvoorwaarden, opleggen. De inrichtingen van klasse 3 worden in eerste instantie aan de meldingsplicht onderworpen om het bestuur toe te laten toezicht uit te oefenen op de **naleving van de algemene en sectorale exploitatievoorwaarden** die aan deze inrichtingen kunnen opgelegd worden. Dit betekent dat een melding niet de finaliteit kent van een weigerbare vergunningsaanvraag. De bevoegde overheid gaat enkel na of de melding gebeurd is en oordeelt verder binnen haar zeer beperkte beoordelingsbevoegdheid. Die beperkte beoordelingsvrijheid is volgens uw Raad te onderscheiden van de toets aan de beoordelingscriteria zoals die worden bepaald in artikel 5.3.1 DABM, wat een beoordelingsgrond is voor de vergunningverlenende overheid met betrekking tot de aanvraag van een omgevingsvergunning

Uit artikel 111 OVD kan dan ook **geen verplichting** voor de aktenemende overheid afgeleid worden **tot een toets aan het gewestplan en de goede ruimtelijke ordening** van de melding, die het kader van artikel 111 en 113 OVD en artikel 5.4.3, §3 DABM overstijgt.

10. Tot slot moet nog worden aangetoond dat het behoud van het bedrijf HUBO ter plaatse wenselijk is, en niet hinderlijk is voor de omgeving.

De ontwikkelingsmogelijkheden die worden beoogd, m.n. de herbouw en uitbreiding van de bestaande winkel, zijn **uitsluitend ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn**.

III. CONCLUSIE

11. Voor de aanvraag een planologisch attest moet het bedrijf hoofdzakelijk vergund zijn.

Enkel het gebouw is vergund, en niet de constructies, de opslag en de verhardingen achter het gebouw. Nu strikt genomen het gebouw alleen volstaat voor de uitbating van de Hubo vestiging is het bedrijf stedenbouwkundig 'hoofdzakelijk vergund' in de zin van de VCRO.

Omwille van de opslag van bepaalde materialen is de vestiging onderworpen aan de milieumeldingsplicht. De milieumelding is nooit gebeurd. Juridisch betekent dit dat de stedenbouwkundige vergunning niet uitvoerbaar is, en dat het bedrijf momenteel dus volledig onvergund is. Het is noodzakelijk om alsnog de milieumelding te doen. Het feit dat de vestiging deels in agrarisch gebied is gelegen is geen beletsel om de melding te kunnen doen, nu de overheid voor de aktenaamde enkel kan toetsen aan de algemene en bijzondere milieuvoorwaarden.

Na de milieumelding is voldaan aan de ontvankelijkheidsvereisten om een aanvraag voor een planologisch attest in te dienen.

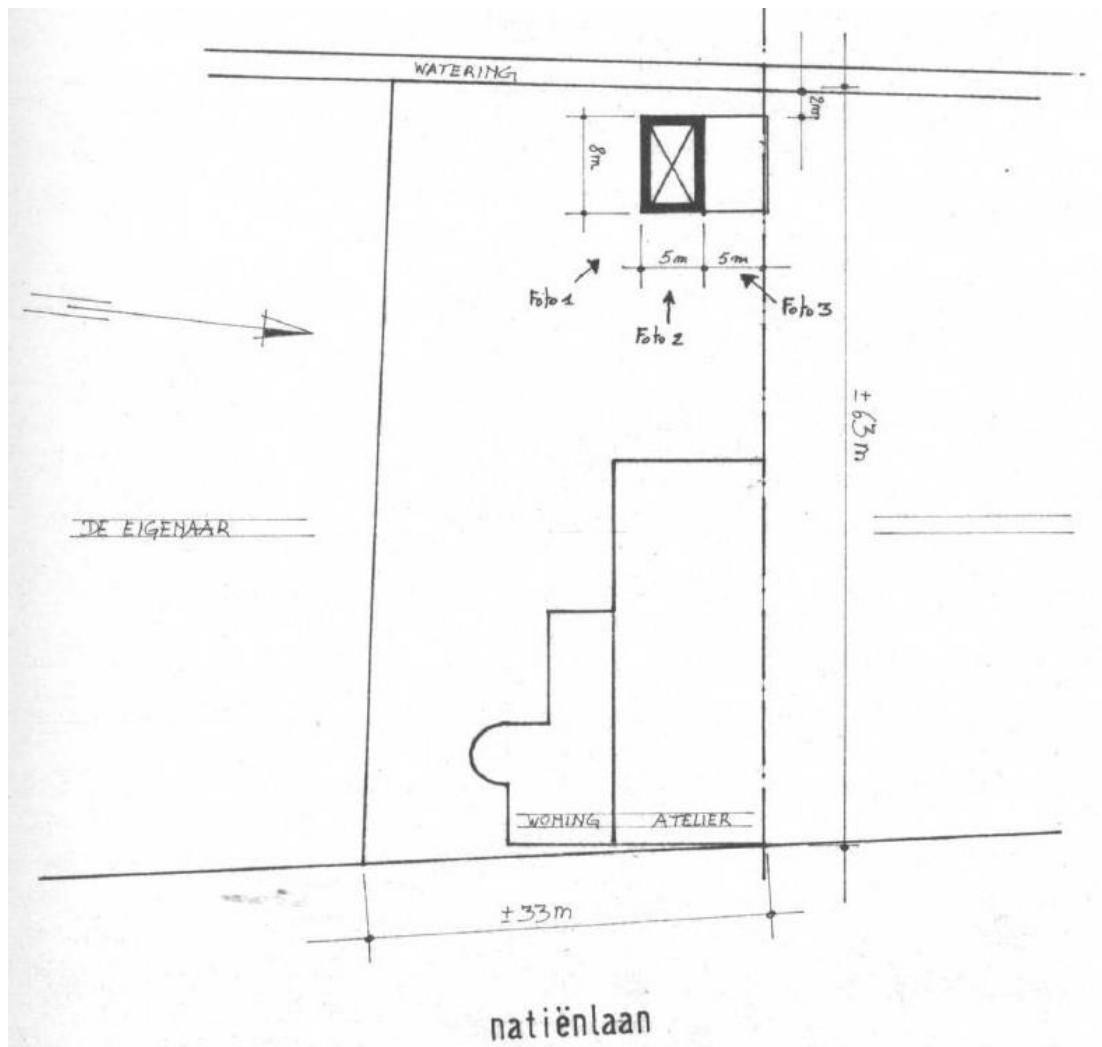
Oostkamp, 11 oktober 2021

Pieter-Jan DEFOORT
pieterjan.defoort@ldr.be

Saartje SPRIET
saartje.spriet@ldr.be

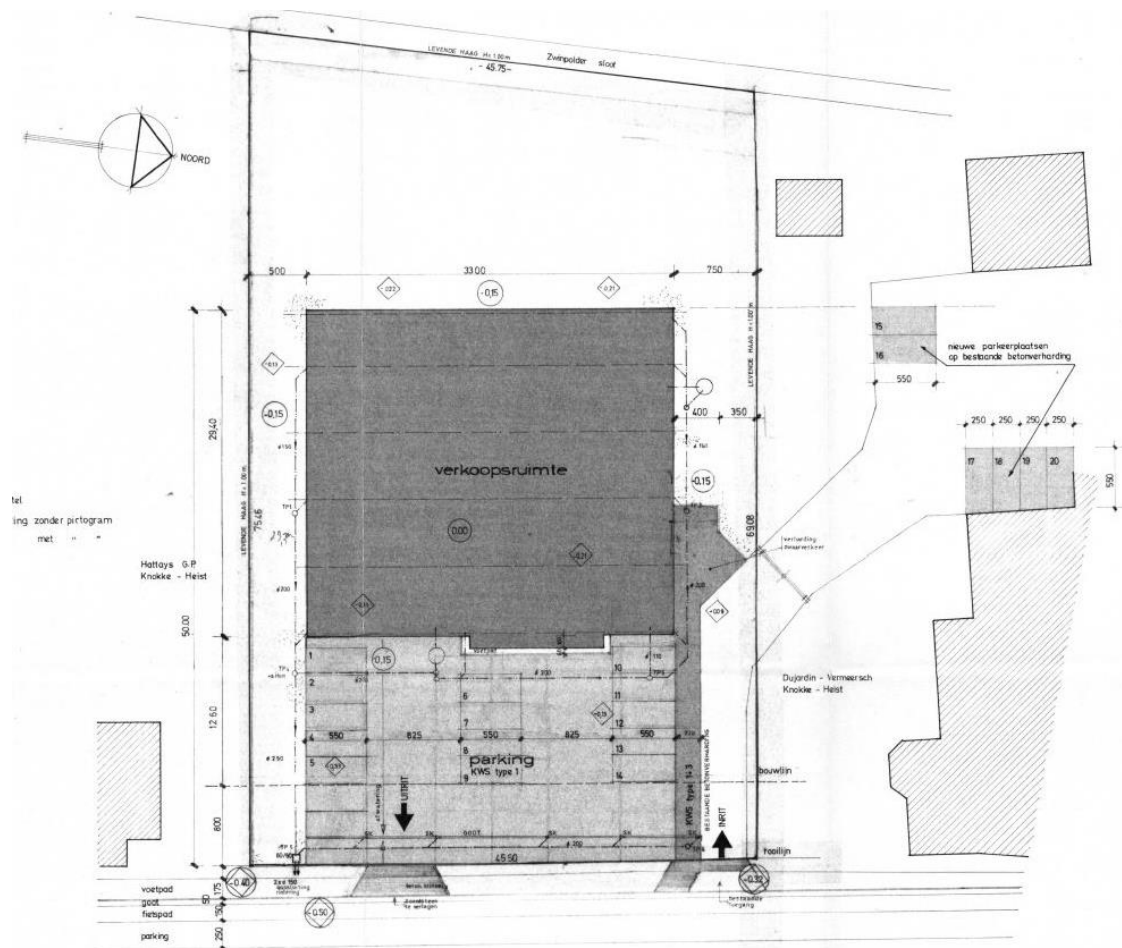
10.9 BIJLAGE 9: PLAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGSTOESTAND

10.9.1 Vergunning d.d. 16/08/1984 – bouwen van een bergplaats



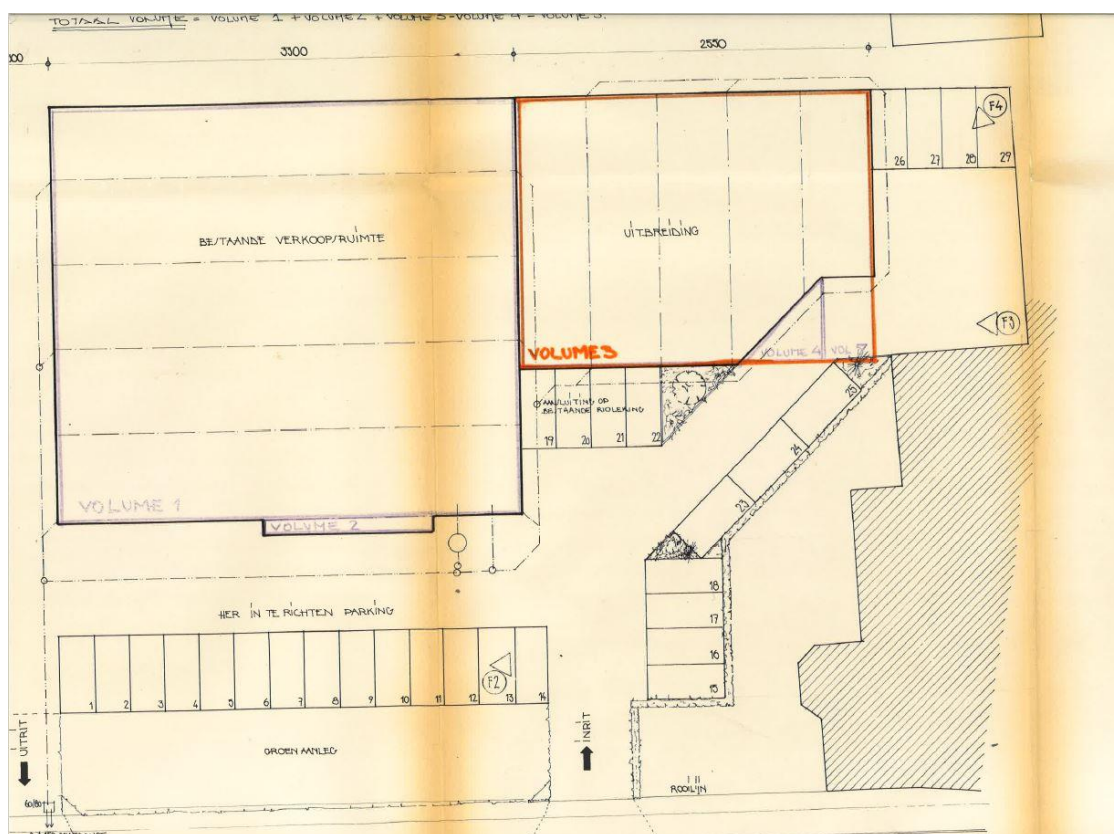
Figuur 26: Inplantingsplan (d.d. 16 aug. 1984) vergunning voor het bouwen van een bergplaats

10.9.2 Vergunning d.d. 13.02.1989 – bouwen van verkoopsruimte en woning



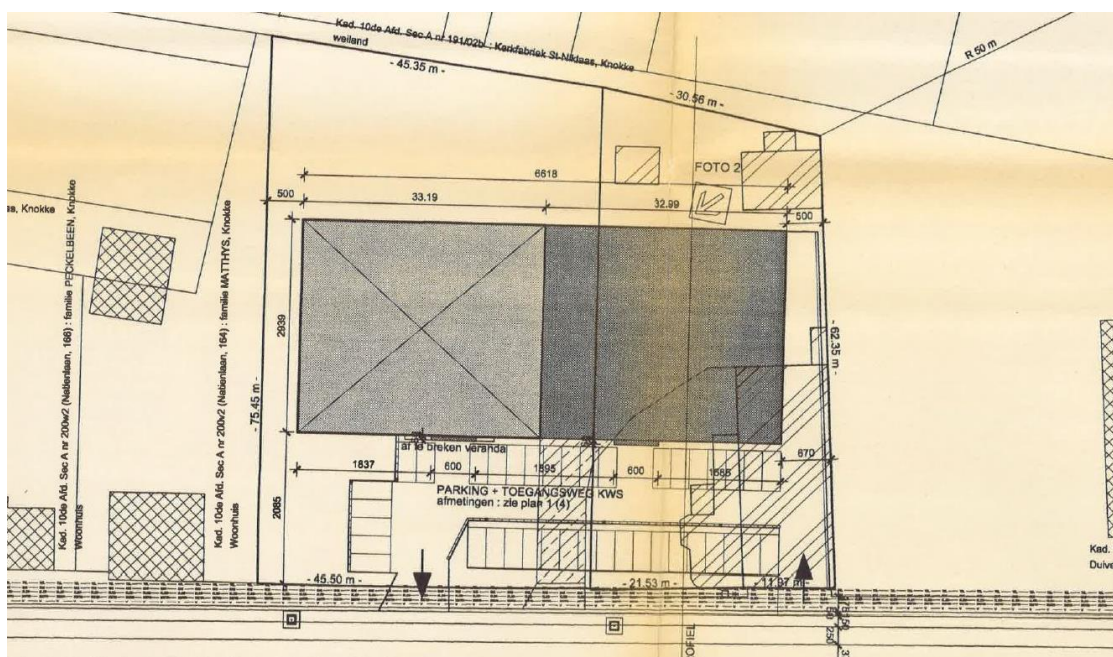
Figuur 27: Inplantingsplan (d.d. 13 feb. 1989) vergunning v/h 'bouwen van een verkoopsruimte en woning

10.9.3 Vergunning d.d. 28.02.1997 – Uitbreiden van de verkoopsruimte



Figuur 28: Inplantingsplan (d.d. 28 feb. 1997) vergunning – uitbreiding v/d verkoopsruimte

10.9.4 Vergunning d.d. 02.10.1998 – uitbreiden v/d winkelruimte na afbraak woning + loodsen



Figuur 29: Inplantingsplan (d.d. 2 okt. 1998) vergunning – uitbreiding v/d winkelruimte

10.10 BIJLAGE 10: STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

10.10.1 Vergunning d.d. 16/08/1984 – bouwen van een bergplaats

GEMEENTEBESTUUR
KNOKE - HEIST

Vergadering van 16/08/1984

Dienst : 6de Afd.:T.A./R.O. & St.
Ref. : MVH/MV/ PDZ
D.C. : 874.101
Dossier: (84/32/111)

FORMULIER A

Aanwezig: LIPPENS, Burgemeester-Voorzitter;
RUYSSCHAERT, VANDECASTEELE, DE GRAUWE K., DESUTTER, HAERINCK
en LANNON, Schepenen;
GOBERT, Secretaris

BOUWVERGUNNING NR. 128/84/W

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door ~~ghr. Joseph DUJARDIN, Natiënlaan 160,~~
8300 Knokke-Heist;
met betrekking tot een perceel gelegen te KNOKE-HEIST (sectie Westkapelle)
Natiënlaan 160, 10e Afd., sie A, nrs. 191g-k;
en strekkende tot bouwen bergplaats.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum
draagt van 14/05/1984

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de Ruimtelijke
Ordening en van de Stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en
22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van
voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het Koninklijk Besluit van 06 februari 1971 betreffende de
behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is,
geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is,~~
slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van
29 maart 1962 en goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

(1) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van
een behoorlijk vergunde verkaveling;

~~(1) Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het gebied van een~~
behoorlijk vergunde verkaveling maar waarvoor de vergunning vervallen is;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is,
een algemeen plan van aanleg bestaat, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit
van ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ; dat het College bij beslissing van
voorgesteld heeft af te wijken:

(1) van de grafische voorschriften van dit plan;

(1) van (de) artikel(en) ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ der geschreven voorschriften
met betrekking tot:

(2)

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen
van openbaarmaking, zoals bepaald bij Koninklijk Besluit van 06 februari 1971:
dat ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ bezwaarschriften is (zijn) ingediend; dat het
College daarover heeft beraadslaagd en beslist;

~~(1) Gelet op de algemene bouwverordeningen, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

(1) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Figuur 30: bouwvergunning (d.d. 16 aug. 1984) voor het bouwen van een bergplaats (deel 1/4)

- 3.- volledig te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in voornoemde schriftelijke instemming alsook aan deze eventueel opgelegd door de beherende openbare diensten;
 - 4.- betaling door belanghebbende van alle daaraan verbonden kosten; deze betaling dient rechtstreeks te geschieden na de voorlegging van de faktuur uitgaande van de betrokken instantie.
- de voorwaarden gesteld in de adviezen van:
 - de Zwin-Polder dd. 08/06/1984 referte: A.B./107;
 - het Bestuur der Wegen dd. 17/07/1984 nr. A.84.287;stipt na te leven;
 - de overige gegevens van zijn ingediend dossier in acht te nemen.

De omzendbrief dd. 20/10/1982 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud welke de ministeriële omzendbrief nr. 59 dd. 17/06/1970 en het gemeentelijk belastingsreglement - betreffende de eis om bij bouwerken parkeerruimte te scheppen - zijn niet van toepassing.

Artikel 2.-

De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend mogen niet langer dan tot in stand blijven. (5)

Artikel 3.-

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Artikel 4.-

De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen, alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief, kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

Artikel 5.-

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgeschreven.

Figuur 31: bouwvergunning (d.d. 16 aug. 1984) voor het bouwen van een bergplaats (deel 2/4)

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de Gemachtigde Ambtenaar als volgt luidt:

(advies dd. 06/08/1984

dossiernummer : 525.606/84 AMC)

" GUNSTIG: In toepassing van art. 5.1.0. van het K.B. dd. 28/12/1972 en dd. " "
" 13/12/1978. " "
" De aanvang van de werken dient tenminste acht dagen vooraf aan de gemachtig-" "
" de ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening te " "
" worden medegedeeld. " "
" Gelieve bij deze kennisgeving ons dossiernummer te vermelden. " "

Gelet op het advies van de Zwin-Polder dd. 08/06/1984 referte: A.B./107;

Gelet op het advies van het Bestuur der Wegen dd. 17/07/1984 nr.:
A.84.287. ;

B E S L U I T :

Artikel 1.-

De vergunning wordt afgegeven aan dhr. Joseph DUJARDIN, Natiënlaan 160,
die ertoe gehouden is: 8300 Knokke-Heist;

- 1° - de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;
- 2° - zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en politie-verordeningen terzake (4);
 - bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 27 mei 1958, de nieuwe of herbouwde woning te voorzien van een reglementaire brievenbus;
 - het voetpad aan te leggen voor het gebouw, overeenkomstig de onder-richtingen door de Technische Dienst te verstrekken en binnen de maand na het voltooien der bouwwerken;
 - de verschuldigde bouwaks te betalen;
 - schriftelijk de datum te laten kennen aan het Gemeentebestuur van aan-sluiting op het riolnet;
 - bij het voornemen zijn van een paal of gevelarmatuur van de openbare verlichting, of van enige openbare nutsvoorziening welke de uitvoering van de bouwwerken, of het genot van de betrokken eigendom belemmeren of beletten, dan mag deze nutsvoorziening slechts verwijderd of verplaatst worden onder volgende voorwaarden:
 - 1.- schriftelijke aanvraag door belanghebbende aan het College van Burgemeester en Schepenen op een daartoe bestemd formulier af te leveren door het Gemeentebestuur;
 - 2.- voorafgaandelijke schriftelijke instemming vanwege het College van Burgemeester en Schepenen;

Figuur 32: bouwvergunning (d.d. 16 aug. 1984) voor het bouwen van een bergplaats (deel 3/4)

WETSBEPALINGEN

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970).

Artikel 45 § 4.-

De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de Gemachtigde Ambtenaar overnemen.

De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht genomen is. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het College en stelt dit laatste alsook de aanvrager daar van in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning.

Binnen veertig dagen na kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd.

Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Artikel 52.-

Indien de vergunninghouder binnen één jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen. Op verzoek van de betrokkene kan het Schepencollege de vergunning echter met één jaar verlengen.

Artikel 54 § 2.-

Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik gemaakt worden, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht.

De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Artikel 54 § 4.-

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan.

Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijhorend dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Vanwege het College: de 16/08/1984

De Secretaris,

De Voorzitter,

-
- (1) het niet van toepassing zijnde lid of zinsdelen doorhalen.
 - (2) luidens artikel 45 § 2 tweede lid, van de wet van 29 maart 1962 mag de afwijking enkel betrekking hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.
 - (3) doorhalen indien er geen bestaat.
 - (4) zo nodig voegt het College op deze plaats de voorschriften in betreffende zaken, opgesomd in de artikelen 58, 59 en 60 van de wet van 29 maart 1962.
 - (5) enkel invoegen in de gevallen omschreven in artikel 44 § 3 van de wet van 29 maart 1962.

Figuur 33: bouwvergunning (d.d. 16 aug. 1984) voor het bouwen van een bergplaats (deel 4/4)

10.10.2 Vergunning d.d. 13.02.1989 – bouwen van verkoopsruimte en woning

Provincie	: West-Vlaanderen	Formulier A
Arrondissement	: Brugge	
Gemeente	: Knokke-Heist	

VERGADERING VAN 13/02/1989.

Aanwezig: Graaf L. Lippens, Burgemeester-Voorzitter
Haerinck, J. De Groote, Lannoy, Declercq, Heyman en
Willems, Schepenen.
A. Claeys, Secretaris.

Het College,

Aanvraag Nr. 89/47
Dossiernr. AROL 525.598/88 AS

BOUWVERGUNNING A

Gelet op de aanvraag ingediend door Dhr. DUJARDIN J., Natiënlaan 160 te 8300 KNOKKE-HEIST met betrekking tot een perceel gelegen, Natiënlaan , 10de Afd., sectie A, nr. 200t2 en strekkende tot bouwen verkoopsruimte en woning.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 14/07/1988.

Gelet op de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 en latere wetten en decreten;

Gelet op artikel 90, 8', van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een bij koninklijk besluit of bij besluit van de Vlaamse Gemeenschapsminister, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het Koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat geen bezwaarschrift is ingediend; dat het college daarover heeft beraadslaagd en beslist;

Gelet op de algemene bouwverordening(en);

Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt:

Figuur 34: bouwvergunning (d.d. 13 feb. 1989) v/h 'bouwen van een verkoopsruimte en woning (deel 14)

GUNSTIG, in toepassing van art. 5.1.O. van het K.B. dd. 28/12/1972.
Gelet op de Omzendbrief dd. 20 oktober 1982 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud, houdende richtlijnen betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen, en welke de Omzendbrief nr. 59 dd. 17.06.1970 van het Ministerie van Openbare Werken vervangt;

Gelet op het raadsbesluit dd. 17 december 1987, houdende heffing van een belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen voor een termijn van vijf jaar (aanvang 01.01.1988 - einde 31.12.1992);

Gelet op het schrijven dd. 12.02.1988, vanwege het Provinciaal Gouvernement houdende mededeling dat voornoemde raadsbeslissing geen aanleiding geeft tot bezwaar en mag uitgevoerd worden;

Overwegende dat er in totaal 15 parkeerplaatsen dienen voorhanden te zijn;

Overwegende dat er op de ingediende plannen 20 parkeerplaatsen voorzien worden;

Overwegende dat er aldus 5 parkeerplaatsen in overschot zijn

Overwegende dat er aldus geen parkeerplaatsen ontbreken;

BESLUIT :

Artikel 1.

De vergunning wordt afgegeven aan:

Dhr. DUJARDIN J., Natiënlaan 160 te 8300 KNOKE-HEIST

die ertoe gehouden is:

- 1° - de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.
- 2° - zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en politieverordeningen terzake.
 - bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 27 mei 1958, de woning te voorzien van een reglementaire brievenbus;
 - het voetpad aan te leggen voor het gebouw, overeenkomstig de onderrichtingen door de Technische Dienst te verstrekken en binnen de maand na het voltooiën der bouwwerken;
 - de verschuldigde bouwtaks te betalen;
 - schriftelijk de datum te laten kennen aan het Gemeentebestuur van aansluiting op het rioolnet;
 - bij het voorhanden zijn van enige openbare nutsvoorzieningen welke de uitvoering van de bouwwerken, of het genot van de betrokken eigendom belemmeren of beletten, dan mag deze nutsvoorziening slechts verwijderd of verplaatst worden onder volgende voorwaarden:
 - 1.- schriftelijke aanvraag door belanghebbende aan het College van Burgemeester en Schepenen op een daartoe bestemd formulier af te leveren door het Gemeentebestuur;
 - 2.- voorafgaandelijke schriftelijke instemming vanwege het College van Burgemeester en Schepenen;
 - 3.- volledig te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in voornoemde schriftelijke instemming alsook aan deze eventueel opgelegd door de beherende openbare diensten;
 - 4.- betaling door belanghebbende van alle daaraan verbonden kosten; deze betaling dient rechtstreeks te geschieden na de voorlegging van de faktuur uitgaande van de betrokken instantie.

Figuur 35: bouwvergunning (d.d. 13 feb. 1989) v/h 'bouwen van een verkoopsruimte en woning (deel 2/4)

- De overige gegevens van zijn ingediend dossier in acht te nemen, mits:
 - de voorwaarden zoals vermeld in het advies van de Brandweer dd. 09.06.1988 nr. 88/60 stipt na te leven.
 - de voorwaarden zoals vermeld in het advies van het Bestuur der Wegen dd.07.07.1988 nr. A92637 en dd. 31.01.1989 nr. A92637, stipt na te leven.
 - de voorwaarden zoals vermeld in het advies van de Zwin-Polder dd. 08.01.1988 nr. A.B./107 en dd. 13.06.1988 nr A.B./107, stipt na te leven.

Er wordt voldaan aan de omzendbrief dd. 20.10.1982 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud, welke de ministeriële omzendbrief nr. 59 dd. 17.06.1970 vervangt, en het gemeentelijk belastingsreglement - betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen - door het voorhanden zijn van voldoende parkeerplaatsen.

Er nota van te nemen dat er 5 parkeerplaatsen in overschot zijn., en worden voorbehouden aan de houder van de bouwvergunning Nr. 89/47 om in de toekomst gebonden te worden aan een later op te richten gebouw.

Art. 2.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 3.

De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 4.

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, als o.m. het algemeen reglement op de arbeidsbescherming en de gemeentelijke verordening op reclames, opschriften, uithangborden en andere publiciteitsmiddelen, zijn voorgeschreven.

Art. 5.

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgeschreven.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Afgeleverd op 13/02/1989.

Vanwege het College:

De Secretaris,
(get)Claeys A.

De Voorzitter,
(get)Graaf L. Lippens

Voor eensluidend afschrift:

De Secretaris,



Burgemeester en Schepenen,

Figuur 36: bouwvergunning (d.d. 13 feb. 1989) v/h 'bouwen van een verkoopsruimte en woning (deel 3/4)

UITTREKSEL UIT DE WET VAN 29 MAART 1962,

gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970, 22 december 1970, en latere wetten en decreten.

Art. 45 - §4. - De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen. De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen de vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen. Art. 52 - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning verval- len. Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. - §2. Van de met toe- passing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag ge- bruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen be- slissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54 - §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergun- ning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, voor de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoe- ring van de handeling of hande- lingen worden getroffen en tij- dens de gehele duur van de uit- voering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de ge- machtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in art. 66 aangewezen amb- tenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen ver- richt worden.

Figuur 37: Bouwvergunning (d.d. 13 feb. 1989) v/h 'bouwen van een verkoopsruimte en woning (deel 3/4)

10.10.3 Vergunning d.d. 28.02.1997 – uitbreiden van de verkoopsruimte

GEMEENTEBESTUUR
KNOKKE-HEIST

Uittreksel uit de notulen van het schepencollege.

COLLEGEZITTING VAN 28 FEBRUARI 1997.

Aanwezig : Graaf Lippens, Burgemeester-Voorzitter;
J. De Groote (afwezig bij de behandeling van punt 35), G. De Groote, Denorme, Lannoy,
Reubens en De Vlamynck, Schepenen;
Verhaeghe, Secretaris.

39. Stedenbouw - Bouwvergunningsvoorstel op naam van PRACTICAL nv - Uitbreiden verkoopsruimte - Verlengen BV 95/263 - Natiëlaan 162

Het College,

Aanvraag Nr. 97/27
Dossiernr. AROL 8.11/31043/2027.

BOUWVERGUNNING A

Gelet op de aanvraag ingediend door **PRACTICAL nv**, Hendrik Consciencestraat 41 te 8301 KNOKKE-HEIST 2 met betrekking tot een perceel gelegen, Natiëlaan 162, 10e Afd., sectie A, nr. 191 L - 200 t2 en strekkende tot uitbreiden verkoopsruimte : VERLENGING BV 95/263.

Gelet op bouwvergunning 95/263 dd. 16/02/1996 met betrekking tot een perceel gelegen, Natiëlaan 162, 10e Afd., sectie A, nr. 191 L - 200 t2 en strekkende tot uitbreiden verkoopsruimte ingediend door **PRACTICAL nv**, Hendrik Consciencestraat 41 te 8301 KNOKKE-HEIST 2

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 13/02/1997.

Gelet op de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de Stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 en latere wetten en decreten;

Gelet op de nieuwe gemeentewet, inzonderheid op artikel 123 1°;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

Gelet op het gunstig openbaar onderzoek (van 20/11/1995 tot en met 04/12/1995) die destijds werd uitgevoerd betreffende bouwvergunning 95/263;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een bij koninklijk besluit of bij besluit van de Vlaamse Gemeenschapsminister, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van behoorlijk vergunde verkaveling;

Gelet op de algemene bouwverordening(en);

Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt:

(advies dd. 29/01/1996 betreffende bouwvergunning 95/263 - kenmerk: 8.11/31043/2027.1)

GUNSTIG, mits inachtnaam van:

- voor de uitbreiding dienen gelijkaardige gevelmaterialen als het bestaande gebouw aangewend te worden.

Overwegende dat het ontwerp verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke ordening;

Gelet dat het College van Burgemeester en Schepenen akkoord is gegaan met bovenvermeld advies en de motivatie van de Gemachtigde Ambtenaar en dat ze zijn overwegingen tot de hare maakt;

Gelet op de Omzendbrief dd. 20 oktober 1982 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud, houdende richtlijnen betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen, en welke de Omzendbrief nr. 59 dd. 17.06.1970 van het Ministerie van Openbare Werken vervangt;

Gelet op het raadsbesluit dd. 08 december 1992, houdende heffing van een belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen en dit voor de dienstjaren 1993 tot en met 1996;

Overwegende dat er in totaal 9 parkeerplaatsen dienen voorhanden te zijn;

Overwegende dat er op de ingediende plannen 9 parkeerplaatsen voorzien worden;

Overwegende dat er aldus geen parkeerplaatsen ontbreken;

BESLUIT :

Artikel 1.

De vergunning wordt afgegeven aan:

PRACTICAL nv, Hendrik Consciencestraat 41 te 8301 KNOCKE-HEIST 2

die ertoe gehouden is:

- 1° - de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.
- 2° - nota te nemen van het attest ELECTRABEL.
- 3° - stipt te voldoen aan de bepalingen zoals vermeld in het Koninklijk Besluit dd. 07/07/1994 (verschenen in het Staatsblad dd. 26/04/1995) inzake vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen;
- 4° - zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en politieverordeningen terzake.
 - bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 27 mei 1958, de woning te voorzien van een reglementaire brievenbus;
 - het voetpad aan te leggen voor het gebouw, overeenkomstig de onderrichtingen door de Technische Dienst te verstrekken en binnen de maand na het voltooien der bouwwerken;
 - in de meergezinswoningen dient een speciale ruimte voorzien voor de stapeling van het huisvuil. Deze oppervlakte dient minimaal 4 m² te bedragen voor 0 tot 12 appartementen, per bijkomende schijf van 6 appartementen of gedeeltelijke schijf dient een bijkomende ruimte van 2 m² voorzien. Voor handelszaken dient een afzonderlijke ruimte voorzien gescheiden van deze voor de appartementen, nl. van 0 tot 80 m² netto oppervlakte een ruimte van 5 m² en per bijkomende schijf van 80 m² of gedeeltelijke schijf een bijkomende ruimte van 2,5 m²;
 - de verschuldigde bouwaks te betalen;
 - de riolering uit te voeren volgens de gemeentelijke voorschriften, en in samenspraak met de Technische Dienst;
 - bij eventuele afsluitingen, die uit te voeren strikt volgens de verkavelings- of gemeentelijke voorschriften.
 - bij het voorhanden zijn van enige openbare nutsvoorzieningen welke de uitvoering van de bouwwerken, of het genot van de betrokken eigendom belemmeren of beletten, dan mag deze nutsvoorziening slechts verwijderd of verplaatst worden onder volgende voorwaarden:

- 1.- schriftelijke aanvraag door belanghebbende aan het College van Burgemeester en Schepenen op een daartoe bestemd formulier af te leveren door het Gemeentebestuur;
 - 2.- voorafgaandelijke schriftelijke instemming vanwege het College van Burgemeester en Schepenen;
 - 3.- volledig te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in voornoemde schriftelijke instemming alsook aan deze eventueel opgelegd door de beherende openbare diensten;
 - 4.- betaling door belanghebbende van alle daaraan verbonden kosten; deze betaling dient rechtstreeks te geschieden na de voorlegging van de faktuur uitgaande van de betrokken instantie;
- bij een voorziene parking (zowel ondergronds als bovengronds) - binnen het "gesloten gedeelte" - is deze niet toegankelijk voor voertuigen die uitgerust zijn met een LPG-installatie;
 - de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen tegen brand;
 - de overige gegevens van zijn ingediend dossier in acht te nemen, mits:
 - de voorwaarden zoals vermeld in bouwvergunning 95/263 blijven onverminderd van kracht.

Er wordt voldaan aan de omzendbrief dd. 20.10.1982 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud, welke de ministeriële omzendbrief nr. 59 dd. 17.06.1970 vervangt, én het gemeentelijk belastingreglement - betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen - door het voorhanden zijn van voldoende parkeerplaatsen en het voorzien van parkeerplaatsen binnen de straal van 400 m. van het bouwperceel.

Art. 2.

Goedkeuring wordt verleend aan de rioleringsplannen, die uitgevoerd zullen worden overeenkomstig de bepalingen van de politieverordening betreffende de aansluiting op het openbaar rioleringsnet zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 mei 1994;

Art. 3.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4.

De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 5.

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, als o.m. het algemeen reglement op de arbeidsbescherming en de gemeentelijke verordening op reclames, opschriften, uithangborden en andere publiciteitsmiddelen, zijn voorgeschreven.

Art. 6.

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgeschreven.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

De Secretaris.
(get.) M. Verhaeghe

De Burgemeester-Voorzitter,
(get.) Graaf L. Lippens

Voor eensluidend uittreksel :

De gemachtigde ambtenaar,
(Art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)

10.10.4 Vergunning d.d. 02.10.1998 – uitbreiden v/d winkelruimte na afbraak woning + loodsen

GEMEENTEBESTUUR
KNOKKE-HEIST

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
ZITTING D.D. 02/10/1998

Aanwezig : Graaf Leopold Lippens: Burgemeester, Maxim Willems: Schepen, Joseph De Groote: Schepen, Gilbert De Groote: Schepen, Danny Lannoy: Schepen, Ingrid Reubens: Schepen, Daniel De Vlamynck: Schepen, Marc Verhaeghe: Secretaris

Afwezig : Piet Denorme: Schepen

17. Stedenbouw - Bouwvergunningsvoorstel op naam van Practical NV - Uitbreiden winkelruimte na afbraak woning + loodsen.

Het College,

Aanvraag Nr. 98/122
Dossiernr. AROL 8.11/31043/2027.2

BOUWVERGUNNING A

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **PRACTICAL N.V.**, met als adres **Hendrik Consciencestraat 41, 8301 Knokke-Heist 2**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **18 juni 1998**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Knokke-Heist, Natiënlaan 160-162** en met als kadastrale omschrijving **10 afdeling, sectie A, nummer(s) 200 t2 - 191 L**.

Het betreft een aanvraag tot het **uitbreiden winkelruimte na afbraak woning + loodsen**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan **Brugge-Oostkust**, vastgesteld op datum van **7 april 1977** bij besluit van de **Koning is woongebied**.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouw aanvragen. Er werden **0** bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op **18 september 1998**. Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

GUNSTIG, mits inachtnaam van:
stipt te voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften.



Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

GUNSTIG, mits

- stipt te voldoen aan het advies van het Bestuur der Wegen

- stipt te voldoen aan het advies van de Brandweer;

Overwegende dat het ontwerp de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt.

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. 27/02/1997 voor de gemeentebelasting op het ontbreken van parkeerplaatsen en dit voor de periode van 1997 tot en met 2001;

Gelet op onderstaande tekst i.v.m. de parkeerplaatsen:

Te voorzien aantal	19
Voorzien op bouwplan	19
Binnen een omtrek van 400 m	0
Overschot	0
Ontbreken (vrijgesteld en belastbaar):	0

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 2 oktober 1998 HET VOLGENDE:

Artikel 1.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

- 1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
- 2° de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven : GUNSTIG, mits inachtnaam van:
stipt te voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften.
- 3° nota te nemen van het attest ELECTRABEL.
- 4° stipt te voldoen aan de bepalingen zoals vermeld in het Koninklijk Besluit dd. 19/12/1997 (verschenen in het Staatsblad dd. 31/12/1997) inzake vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen;
- 5° stipt te voldoen aan de wet op zichten en lichten;
- 6° zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en politieverordeningen terzake.
bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 27 mei 1958, de woning te voorzien van een reglementaire brievenbus;
het voetpad aan te leggen voor het gebouw, overeenkomstig de onderrichtingen door de Technische Dienst te verstrekken en binnen de maand na het voltooiën der bouwwerken;
 - in de meergezinswoningen dient een speciale ruimte voorzien voor de stapeling van het huisvuil. Deze oppervlakte dient minimaal 4 m2 te bedragen voor 0 tot 12 appartementen, per bijkomende schijf van 6 appartementen of gedeeltelijke schijf dient een bijkomende ruimte van 2 m2 voorzien. Voor handelszaken dient een afzonderlijke ruimte voorzien gescheiden van deze voor de appartementen, nl. van 0 tot 80 m2 netto oppervlakte een ruimte van 5 m2 en per bijkomende schijf van 80 m2 of gedeeltelijke schijf een bijkomende ruimte van 2,5 m2;
 - de verschuldigde bouwaks te betalen;
 - de riolering uit te voeren volgens de gemeentelijke voorschriften, en in samenspraak met de Technische Dienst;
 - bij eventuele afsluitingen, die uit te voeren strikt volgens de verkavelings- of gemeentelijke voorschriften.
 - bij het voorhanden zijn van enige openbare nutsvoorzieningen welke de uitvoering van de bouwwerken, of het genot van de betrokken eigendom belemmeren of beletten, dan mag deze nutsvoorziening slechts verwijderd of verplaatst worden onder volgende voorwaarden:
 1. schriftelijke aanvraag door belanghebbende aan het College van Burgemeester en Schepenen op een daartoe bestemd formulier af te leveren door het Gemeentebestuur;
 2. voorafgaandelijke schriftelijke instemming vanwege het College van Burgemeester en Schepenen;

3. volledig te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in voornoemde schriftelijke instemming alsook aan deze eventueel opgelegd door de beherende openbare diensten;
 4. betaling door belanghebbende van alle daaraan verbonden kosten; deze betaling dient rechtstreeks te geschieden na de voorlegging van de faktuur uitgaande van de betrokken instantie;
- bij een voorziene parking (zowel ondergronds als bovengronds) - binnen het "gesloten gedeelte" - is deze niet toegankelijk voor voertuigen die uitgerust zijn met een LPG-installatie;
 - de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen tegen brand;
 - de vrijblijvende zijgevels (en die zichtbaar zijn) moeten afgewerkt worden met volwaardige gevelmaterialen
 - de overige gegevens van zijn ingediend dossier in acht te nemen
- 6° GUNSTIG, mits
- stipt te voldoen aan het advies van het Bestuur der Wegen
 - stipt te voldoen aan het advies van de Brandweer;

De parkeerplaatsen worden als volgt vastgesteld:

Te voorzien aantal	19
Voorzien op bouwplan	19
Binnen een omtrek van 400 m	0
Overschot	0
Ontbreken (vrijgesteld en belastbaar):	0

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Art. 2.

Goedkeuring wordt verleend aan de rioleringsplannen, die uitgevoerd zullen worden overeenkomstig de bepalingen van de politieverordening betreffende de aansluiting op het openbaar rioleringsnet zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 mei 1994;

Art. 3.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4.

De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 5.

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, als o.m. het algemeen reglement op de arbeidsbescherming en de gemeentelijke verordening op reclames, opschriften, uithangborden en andere publiciteitsmiddelen, zijn voorgeschreven.

Art. 6.

Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgeschreven.

Belangrijke decreetsbepalingen.

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 50. Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege (...) in beroep komen bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

De Secretaris,
(get.) M. Verhaeghe

De Voorzitter,
(get) Graaf L. Lippens

Voor eensluidend uittreksel :

De gemachtigde ambtenaar,
(Art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)

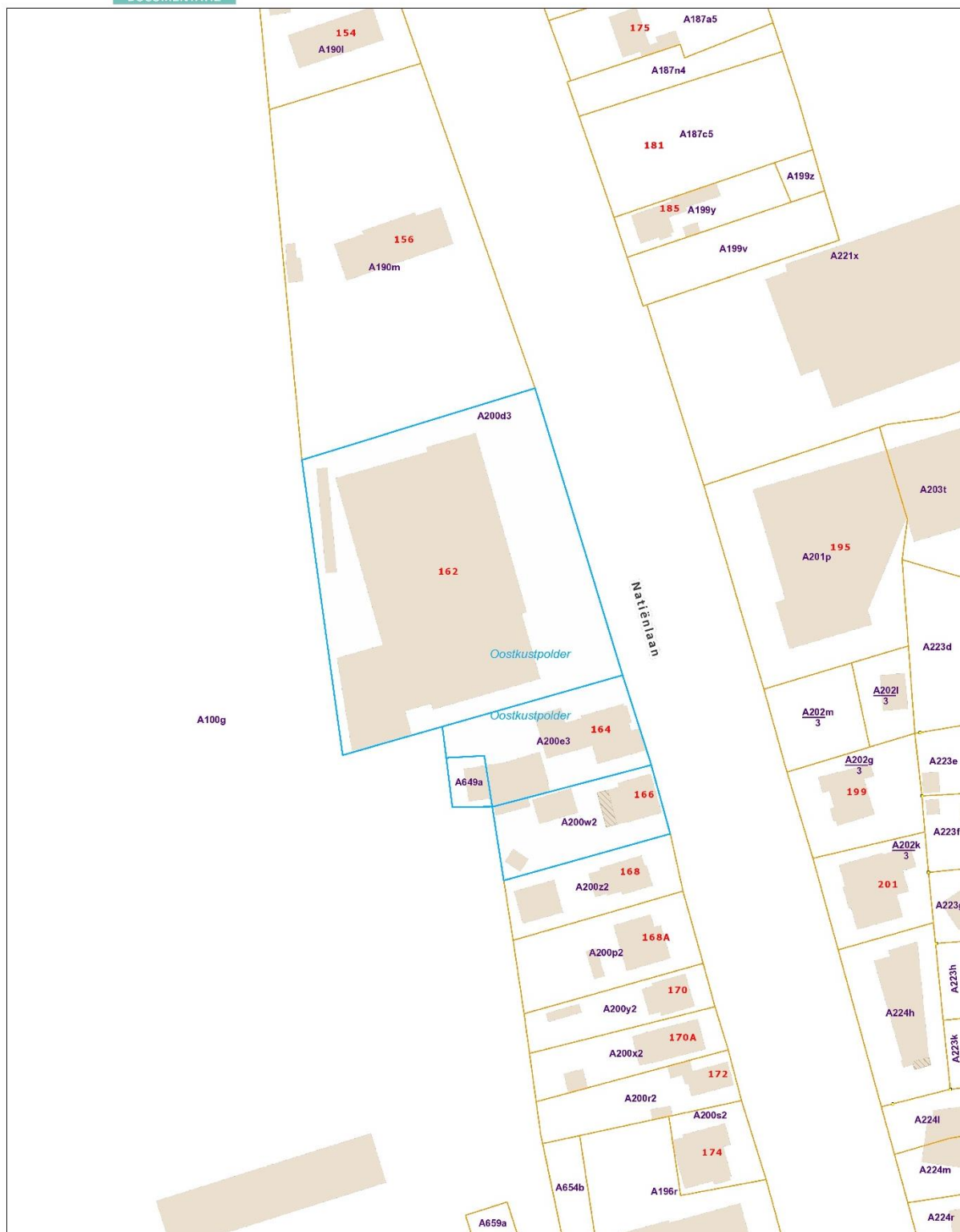


M. Duerck

PATRIMONIUM-
DOCUMENTATIE

Gecentreerd op:
KNOKE-HEIST 10 AFD/WESTKAPELLE/

Meest recente toestand
Aangemaakt op 10/10/2022
Schaal: 1 : 1000



10.12 BIJLAGE 12: KADASTERGEGEVENS

BRUGGE, 26/07/2022



Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

Afz.: DIENST UIT.W-VLAANDEREN
Koning Albert I-Laan 8200 BRUGGE

Algemene administratie van de
PATRIMONIUMDOCUMENTATIE

Opmetingen en Waarderingen

ADOPLAN
Oudenaardsesteenweg(Kor), 344
8500 Kortrijk

Uw bericht van	Uw kenmerk HUBO Knokke-Heist	Ons kenmerk MEOW-2022-DD-01230558	Bijlage(n)
----------------	--	---	------------

Gelieve, ingevolge uw aanvraag op 22/07/2022, als bijlage de gevraagde informatie te vinden.

Met vriendelijke groeten,

DE LANDSHEER SARAH

ADMINISTRATIEF ASSISTENT

DIENST UIT.W-VLAANDEREN

Tel: 0257/82 300
Openingsuren van 9 u tot 12 u of na afspraak

Voor meer informatie over uw dossier kunt u terecht bij:

.be

**FOD FINANCIEN - ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE -
UITTREKSEL UIT DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE**

Referentie dossier : MEOW-2022-DD-01230558

Bladzijde 1/4

001 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE								
31039 KNOKKE-HEIST 10 AFD/WESTKAPELLE/ NATIENL 166 Status : Gekadastreerd Jaar einde opbouw : 1954								
Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Oppervlakte	P/W	Klassering KI/ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A 200 W2	P0000	HUIS	08 A 72 CA	P5				
001 EIGENAAR(S) EN RECHTEN								
NV / PRACTICAL 8300 Knokke-Heist Natiëlaan 162								
002 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE								
31039 KNOKKE-HEIST 10 AFD/WESTKAPELLE/ KALVEKEETDIJK 260 Status : Gekad.- Precad Jaar einde opbouw :								
Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Oppervlakte	P/W	Klassering KI/ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A 100 G	P0001	BEB.OPP.	16 HA 18 A 10 CA -	P5	000			
002 EIGENAAR(S) EN RECHTEN								
VZW / AZ ZENO 8300 Knokke-Heist Kalvekeetdijk 260								
003 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE								
31039 KNOKKE-HEIST 10 AFD/WESTKAPELLE/ KALVEKEETDIJK 260 Status : Gekadastreerd Jaar einde opbouw : 2018								
Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Oppervlakte	P/W	Klassering KI/ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A 100 G	P0002	PRIVATIEF DEEL#						
		Ziekenhuis						
003 EIGENAAR(S) EN RECHTEN								
VZW / AZ ZENO 8300 Knokke-Heist Kalvekeetdijk 260								
004 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE								
31039 KNOKKE-HEIST 10 AFD/WESTKAPELLE/ KALVEKEETDIJK 260 Status : Gekadastreerd Jaar einde opbouw : 2018								
Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Oppervlakte	P/W	Klassering KI/ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A 100 G	P0003	PRIVATIEF DEEL#						

**FOD FINANCIEN - ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE -
UITTREKSEL UIT DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE**

Referentie dossier : MEOW-2022-DD-01230558

Bladzijde 2/4

004 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE								
		Huisartsen wachtpost -1						

004 EIGENAAR(S) EN RECHTEN								
VZW / AZ ZENO								
8300 Knokke-Heist			Kalvekeetdijk 260					

005 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE								
31039 KNOKKE-HEIST 10 AFD/WESTKAPELLE/ KALVEKEETDIJK 260								
				Status : Gekadastreerd		Jaar einde opbouw : 2018		
Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Oppervlakte	P/W	Klassering KI/ ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A 100 G	P0004	PRIVATIEF DEEL#						
		Winkel gelijkvloers						

005 EIGENAAR(S) EN RECHTEN								
VZW / AZ ZENO								
8300 Knokke-Heist			Kalvekeetdijk 260					

006 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE								
31039 KNOKKE-HEIST 10 AFD/WESTKAPELLE/ NATIENL 168								
				Status : Gekadastreerd		Jaar einde opbouw : 1962		
Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Oppervlakte	P/W	Klassering KI/ ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A 200 Z2	P0000	HANDELSHUIS	06 A 89 CA -	P5				

006 EIGENAAR(S) EN RECHTEN								
BV / ES KNOKKE								
8300 Knokke-Heist			Natiënlaan 168					

007 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE								
31039 KNOKKE-HEIST 10 AFD/WESTKAPELLE/ NATIENL 164								
				Status : Gekadastreerd		Jaar einde opbouw : 1956		
Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Oppervlakte	P/W	Klassering KI/ ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A 200 E3	P0000	HUIS	10 A 47 CA -	P5				

007 EIGENAAR(S) EN RECHTEN								
Matthys, Guy Pierre Louis								
8300 Knokke-Heist			Natiënlaan 164					

**FOD FINANCIEN - ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE -
UITTREKSEL UIT DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE**

Referentie dossier : MEOW-2022-DD-01230558

Bladzijde 3/4

008 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE								
31039 KNOKKE-HEIST 10 AFD/WESTKAPELLE/ NATIENL 162 Status : Gekadaastreerd Jaar einde opbouw : 1989								
Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Oppervlakte	P/W	Klassering KI/ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A 200 D3	P0000	HANDELSHUIS	50 A 98 CA T	P5				
008 EIGENAAR(S) EN RECHTEN								
NV / PRACTICAL 8300 Knokke-Heist Natiëlaan 162								
009 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE								
31039 KNOKKE-HEIST 10 AFD/WESTKAPELLE/ NATIENL 156 Status : Gekadaastreerd Jaar einde opbouw : 1993								
Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Oppervlakte	P/W	Klassering KI/ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A 190 M	P0000	HUIS	46 A 38 CA	P5				
009 EIGENAAR(S) EN RECHTEN								
Norman, Filip Norbert Arsène Remi 8340 Damme Moerkerkebrug 7								
010 KADASTRALE / PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE								
31039 KNOKKE-HEIST 10 AFD/WESTKAPELLE/ NATIENL +164 Status : Gekadaastreerd Jaar einde opbouw : 1989								
Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Oppervlakte	P/W	Klassering KI/ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A 649 A	P0000	LANDGEBOUW	92 CA T					
		Lot 1						
010 EIGENAAR(S) EN RECHTEN								
Matthys, Guy Pierre Louis 8300 Knokke-Heist Natiëlaan 164								

**FOD FINANCIEN - ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE -
UITTREKSEL UIT DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE**

Referentie dossier : MEOW-2022-DD-01230558

Bladzijde 4/4

OVERZICHT VAN HET DOCUMENT

Gevraagde informatie : Eigenaarsgegevens van een bepaald patrimoniumperceel (zonder vermelding van het kadastraal inkomen) en eigenaarsgegevens van de aanpalende patrimoniumpercelen

Motivering van de aanvraag : Stedenbouw / milieu
Bewerkingstoestand op : 26/07/2022

Gelijkvormig verklaard met de gegevens uit de patrimoniumdocumentatie door DE LANDSHEER SARAH

Datum : 26/07/2022

Conformiteit - verantwoordelijkheid van de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie (AAPD)

De AAPD reikt de informatie uit die zij bezit. De gebruiker moet de nodige voorzorgen in acht nemen en alleen hij is aansprakelijk voor eventuele schade die uit het gebruik van die gegevens kan voortvloeien. De uitgereikte informatie geldt als aanvaard door de gebruiker, tenzij deze binnen de 10 werkdagen na ontvangst, schriftelijk kennis geeft van de gebreken in de informatie aan de AAPD. Indien de uitgereikte informatie een aan de AAPD toe te rekenen fout bevat, wordt kosteloos een verbeterde versie van de informatie ter beschikking gesteld.

Voor toelichting, zie de bijgevoegde VERKLARENDE NOTA.

VERKLARENDE NOTA

EIGENAAR(S) EN RECHTEN

Aanduiding van de eigenaar(s) met hun rechten en, in voorkomend geval, de datum waarop die rechten vervallen.
Als echtgenoten in gemeenschap eigenaar zijn, worden hun namen verbonden door het teken "&".
De afkortingen van de meest frequente rechten zijn:

VE: volle eigendom
BE: blote eigendom
VG: vruchtgebruik

OPSTAL: opstal
GEBR/BEWON: gebruik/bewoning
ERFP: erfpacht

PERCEELSINFORMATIE

Perceelnummer

Het kadastraal perceel wordt geïdentificeerd door de kadastrale afdeling van gemeente, de sectie, een grondnummer, eventueel een bisnummer, een alfanumerieke en mogelijk een numerieke exponent.
Bijvoorbeeld: 21614 Ukkel 4 afd., sectie E 262 K6, waarbij 21614 staat voor het nummer van de kadastrale afdeling.

Partitie

Wanneer voor een kadastraal perceel een meer nauwkeurige identificatie nodig is, bijv. voor appartementsgebouwen, dan wordt het opgesplitst in een kadastraal planperceel en één of meer kadastrale patrimoniale percelen. In dat geval kan, per onroerend object waarop een eenheid van recht wordt uitgeoefend, de voormelde identificatie worden uitgebreid met een partitienummer.

Bijvoorbeeld: 21614 Ukkel 4 afd., sectie E 262 K6 P0004.

Het partitienummer staat niet vermeld op het kadastraal percelenplan.

Aard - Detail(s)

Aan de kadastrale aard mag geen stedenbouwkundige betekenis worden toegekend.

Het teken # geeft verkort de ligging en de samenstellende delen van het hoofdbestanddeel weer, zoals aangeduid in de basisakte.

Bijvoorbeeld: PRIVATIEF DEEL# A5/CL/K9-G9 (Appartement, op de 5^e verdieping, centrum links, kelder 9 en garage 9).

Oppervlakte (uitgedrukt in HA, A en CA)

Letter « T » : de oppervlakte is gesteund op een opmetingsplan, gehecht aan de akte.

Letter « V » : de oppervlakte is gesteund op een nameting, door de administratie uitgevoerd.

Letter « N » : het kadastraal inkomen (KI) van deze oppervlakte is vrijgesteld van onroerende voorheffing (OV).

P&W

Een code Px of Wx duidt aan dat het perceel geheel of gedeeltelijk is gelegen in het gebied van een polder of een watering, waarbij x staat voor een cijfer of letter, dat refereert naar de betrokken polder of watering. Een letter D staat voor een afgeschafte polder. Een letter E voor een afgeschafte watering.

Klassering KI/ha

Klassering van het ongebouwd perceel en haar corresponderende kadastraal inkomen per hectare.

Code KI (kadastraal inkomen)

De code KI is samengesteld uit twee posities.

Eerste positie:	Tweede positie:
1: gewoon - ongebouwd 2: gewoon - gebouwd 3: nijverheid - ongebouwd (of ambacht of handel met materieel en outillage - M&O) 4: nijverheid - gebouwd (of ambacht of handel met M&O) 5: M&O op een ongebouwd perceel 6: M&O op een gebouwd perceel	F: belastbaar KI G, H, P, Q: KI (of gedeelte KI) vrijgesteld van de OV op basis van wettelijke bepalingen J: niet vastgesteld KI (of vastgesteld KI niet belastbaar in de OV betreffende een gebouw dat niet in gebruik werd genomen of verhuurd vóór 1 januari van het aanslagjaar) K: voorlopig KI van een gebouw dat in gebruik werd genomen of verhuurd vóór de volledige voltooiing L: gedeeltelijk voorlopig KI van een nieuw onroerend goed dat technisch werd ontworpen en opgericht om per onderscheiden gedeelte te worden verkocht (bv. appartementen) X: KI vrijgesteld ingevolge een bijzondere bepaling van een Gewest

KI

Het bedrag van het (niet geïndexeerde) kadastraal inkomen, uitgedrukt in euro.

Einde vrijstelling

Als een datum staat aangeduid betekent dit dat de vrijstelling van de onroerende voorheffing op die datum vervalst. Als M&O voor onbepaalde tijd wordt vrijgesteld van onroerende voorheffing, wordt dit - enkel voor het Vlaamse Gewest - aangeduid onder de vorm van 1.1.0000.

Status

De meest voorkomende zijn:

- **Gereserveerd** : het perceelnummer werd gereserveerd, om als identificatie in een nog te verlijden authentieke akte te worden gebruikt. In dit geval wordt geen KI vermeld.
- **Gereserveerd-geacteerd** : idem gereserveerd maar reeds opgenomen in basisakte of verkavelingsakte.
- **In afwachting** : betreft privatieve entiteiten nog niet in gebruik genomen of verhuurd. In dit geval wordt geen KI vermeld.
- **Gekadastraerd** : de patrimoniumdocumentatie is bijgewerkt .
- **Gekadastraerd- niet afpaling** : perceel dat één of meerdere terreingedeelten bevat die aan verschillende eigenaars toebehoren. Deze delen worden niet op plan afgebeeld bij gebrek aan afpaling of opmetingplannen die de ligging ervan vastleggen.
Opgelet : de voor dit perceel vermelde rechten zijn niet altijd correct. Zie percelen "niet afgepaald" voor de rechten.
- **Niet afgepaald** : perceel dat niet op plan werd afgebeeld bij gebrek aan afpaling. Deze percelen zijn gekoppeld aan een perceel met status gekadastraerd- niet afpaling. De vermelde rechten zijn correct .

Jaar einde opbouw

0001: vóór 1850
0002: van 1850 tot 1874
0003: van 1875 tot 1899
0004: van 1900 tot 1918
0005: van 1919 tot 1930
Vanaf 1931 wordt het volledige jaartal aangeduid.

M*

De code M* naast het "jaar einde opbouw" betekent dat het perceel materieel en outillage (M&O) bevat - of kan bevatten - dat niet belastbaar is in de OV.

BIJWERKINGSTOESTAND OP OP dd/mm/jjjj

Het uittreksel vermeldt de gegevens zoals zij in de patrimoniumdocumentatie van die datum voorkomen. Het is mogelijk dat die gegevens nog niet de actuele toestand van het goed weergeven. Het kan ook dat het kadastraal inkomen in herziening is ingevolge een bezwaar.

10.13 BIJLAGE 13: MILIEUVERGUNNING

GEMEENTEBESTUUR
KNOKKE-HEIST

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VERGADERING VAN vrijdag, 22 oktober 2021

Dienst 11 Secretarie
DC : 172.8

Aanwezig : **Piet De Groote, Burgemeester;**
Kris Demeyere, Jan Morbee, Annie Vandenbussche, Philippe Vlietinck,
Anne Vervarcke-Pattyn, Kathleen van der Hoof, Schepenen;
Miet Gobert, Algemeen directeur

Afwezig :
Verontschuldigd : **Anthony Wittesaele, Schepen**

Milieu, Natuur en Landbouw - OMGEVINGSVERGUNNING OMV_2021159533 - 2021/952 - NV Practical-het uitbaten van een doe het zelf zaak - Natiënlaan 160- 162, 8300 Knokke-Heist

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;

Referenties:

Omgevingsnummer	Inrichtingsnummer	Gemeentelijke referentie
OMV_2021159533	20211012-0008	2021/952

De aanvraag ingediend door **NV Practical**, met als contactadres Koralenhoeve 35, 2160 Wommelgem, voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor een inrichting gelegen te **Natiënlaan 160-162, 8300 Knokke-Heist**, werd de eerste maal ontvangen op 12-10-2021.

Kadastraal bekend:

Afdeling	Sectie	Grondnr.	Exponent	Bisnr.
KNOKKE-HEIST 10 AFD (WESTKAPELLE)	A	0200	D 3	

Het betreft een aanvraag tot **het uitbaten van een doe-het-zelf zaak Hubo**.

De aanvraag omvat de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten; in het bijzonder:

- artikel 5.4.3, § 3, van het DABM,

- artikel 4.2.2, § 1, van de VCRO,
- artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandregels.

De melding heeft geen betrekking op een Vlaams of provinciaal project, noch op een ingedeelde inrichting van klasse 1, noch op een gemeentegrensoverschrijdend project.

Het college van burgemeester en schepenen is dan ook bevoegd voor de aktenamen.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

De locatie is gelegen in volgend(e) plan(nen) en zone(s):

Type plan	Naam plan	ID plan	Naam
Gewestplan	BRUGGE-OOSTKUST	GWP_02000_222_00003_00001	agrarisches gebied
Gewestplan	BRUGGE-OOSTKUST	GWP_02000_222_00003_00001	woongebied

De exploitatie van de inrichting, die het voorwerp van de voormelde melding uitmaakt, is verenigbaar met voormelde ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften.

2. Historiek

Overheid	Referentie	Datum besluit	Vervaldatum	Onderwerp
College van burgemeester en schepenen	31043/953/1/E/1	08/12/1995		het uitbaten van een doe-het-zelf zaak
College van burgemeester en schepenen	B/1995/263	16/02/1996		uitbreiden bestaande verkoopsruimte
College van burgemeester en schepenen	B/1998/122	02/10/1998		uitbreiden winkelruimte
College van burgemeester en schepenen	OMV_2019116416	15/11/2019		aanbrengen van reclaimedoek

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag strekt ertoe een nieuwe ingedeelde inrichting of activiteit te exploiteren

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubrieknr.	Omschrijving	Klasse	Vlarebo
17.4.	Gevaarl. prod.: Opslagpl. vr gevaarl. vloeist. en vaste stoffen (m.u.v. rubriek 48) o.b.v. gevarenpictogram GHS01, in verpakk. met e. inhoudsvermogen v max. 30 liter of 30 kg, voor zover de max. opslag begrepen is tss 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l (Totale eenheden: 200 liter)	3	
19.3.1°b)	Inrichtingen voor het mechanisch behandelen en het vervaardigen van artikelen van hout en dergelijke, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: 5kW tot en met 100 kW als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied (Totale eenheden: 5,5 kW)	3	
19.6.2°a)	Opslagplaatsen van hout (hout, houtschors, riet, vlas (houtachtig gedeelte), stro of soortgelijke producten), met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48 [...], met een capaciteit van: als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied meer dan 40 m³ tot en met 200 m³ in een lokaal (Totale eenheden: 200 m³)	3	

Met volgende producten/hoeveelheden/vermogens:

Rubrieknr.	Omschrijving	Hoeveelheid
17.4.	diverse onderhouds -en reinigingsproducten	200 liter
19.3.1°b)	Zaagmachine (3 kW) met gesloten afzuigsysteem (2,2 kW)	5,5 kW
19.6.2°a)	opslag hout in winkel	200 m³

En volgende niet-ingedeelde toestellen:

4 condenserende gasluchtverhitters van elk 40kW

Condenserende combi-gaswandketel van 25 kW

4. Milieuaspecten

a. Activiteiten en voorwerp aanvraag

Voorliggend dossier betreft een aanvraag / regularisatie voor een omgevingsvergunning klasse 3 in opdracht van Practical NV voor de exploitatie van een bestaande HUBO Doe-Het-Zelf-zaak te Knokke. In de aanvraag wordt vermeld dat het om een nieuwe inrichting gaat aan de Natiënlaan 162 te Knokke-Heist. De exploitatie is echter bestaande en wordt uitgebaat sinds 1995 op naam van Practical; het betreft bijgevolg een regularisatie.

HUBO biedt een ruim assortiment producten aan voor particulieren en zelfstandigen. Gaande van handgereedschappen, en -machines, ijzerwaren, bouwmaterialen, tuinbenodigdheden en diverse decoratieve zaken.

De reguliere openingsuren van de winkel zijn:

- Maandag: 09:00u - 18:30u
- Dinsdag: 09:00u - 18:30u
- Woensdag: 09:00u - 18:30u
- Donderdag: 09:00u - 18:30u
- Vrijdag: 09:00u - 18:30u
- Zaterdag: 09:00u - 18:00u
- Zondag: Gesloten

Op de locatie van voorliggende aanvraag (Natiënlaan 162 te Knokke) worden volgende ingedeelde zaken gemeld:

- Opslag van 500 l aan diverse detergents en onderhoudsproducten in kleinverpakkingen.
- Een zaagmachine met gesloten afzuigstelsysteem.
- Opslagplaats van 200 m³ hout in de winkel.

Daarnaast zijn er vier condenserende gasluchtverhitters van 40 kW in de winkelruimte en een condenserende combi-gaswandketel van 28 kW voor de sociale lokalen aanwezig. Deze installaties zijn niet ingedeeld.

b. Lucht

De activiteiten vinden indoor plaats en geuremissie is niet relevant voor de activiteiten.

Het zaaglokaal met de zaagmachine is voorzien van een volledig gesloten afzuigstelsysteem. Het houtstof wordt opgevangen in een zak. Bij een verbouwing van de winkel kan het zaaglokaal verplaatst worden.

De effecten op de luchtkwaliteit zijn niet aanzienlijk en zullen goed beheerst worden. De nodige voorzorgsmaatregelen worden genomen.

c. Bodem en grondwaterverontreiniging

Er wordt rekening gehouden met van toepassing zijnde VLAREM wetgeving bij de stockage van gevaarlijke producten in kleinverpakkingen en bij tussentijdse opslag van afvalstoffen in functie van periodieke afhaling door een erkende inzamelaar/verwerker. De vloer is uitgevoerd in vloestofdichte beton.

De inrichting wordt zorgvuldig en vakkundig bedreven en de naaste, eigen omgeving wordt in een goede hygiënisch verantwoorde toestand gehouden. Alle preventieve voorzieningen om effecten op de bodem te voorkomen worden genomen.

d. Geluid en trillingen

De inrichting is gelegen in een woongebied volgens het gewestplan.

De handelsactiviteiten vinden overdag en indoor plaats, waardoor de impact op de omgeving beperkt is. Poorten en deuren worden gesloten gehouden. Het normale geluid en de trillingen van de transportbewegingen zijn te verwachten. De aan- en afvoer door vrachtwagens is beperkt tot de periode tijdens de openingsuren van de winkel, tussen 9u en 18:30u op werkdagen. Om geluidshinder afkomstig van transporten te beperken, worden de motoren tijdens wachtperiodes en laad -en losoperaties stilgelegd, voor zover deze niet nodig zijn voor hijs en hefwerktuigen en andere installaties eigen aan de transportmiddelen.

e. Afvalwater- en hemelwaterbeheer

Er is geen bedrijfsafvalwater van toepassing op de inrichting. Enkel huishoudelijk afvalwater voor de sanitaire toepassingen van de negental werknemers (niet ingedeeld) en hemelwater afkomstig van het dak.

f. Afvalstoffen

Tijdens de uitbating van de doe-het-zelf-zaak kunnen verschillende afvalstromen ontstaan zoals folie, papier & karton, hout, PMD, verfafval in potten en restafval. Dit afval wordt apart gesorteerd en periodiek opgehaald door een geregistreerde inzamelaar waarna deze verwerkt wordt door een vergunde verwerker.

g. Veiligheid

De nodige veiligheidsvoorzieningen worden getroffen:

- De elektriciteit wordt periodiek gekeurd door een erkend organisme
- De nodige blusmiddelen worden voorzien en periodiek gekeurd
- Het personeel krijgt de nodige opleiding
- Rookverbod

h. Mobiliteit

De aanvoertransporten zijn beperkt en enkel voor laden en lossen tijdens de openingsuren van de winkel, tussen 9u en 18:30u op werkdagen.

De inrichting is gelegen in woongebied.

Het aantal bezoekers wordt geschat op ongeveer 895 op weekdays en 800 op zaterdagen.

Er mag verwacht worden dat er weinig hinder ondervonden zal worden van de mobiliteit op de omgeving doordat de toegangswegen en het aantal parkeerplaatsen op de site voorzien zijn op de verwachte aantallen bezoekers. De effecten op de mobiliteit zijn niet aanzienlijk en zullen goed beheerst worden.

Globaal kan gesteld worden dat de hinder en de risico's voor de externe veiligheid, de risico's voor de effecten op het leefmilieu, de risico's voor de effecten op de wateren, de risico's voor de effecten op de natuur, de risico's voor de effecten op de mens, die kunnen ontstaan door het uitvoeren van de stedenbouwkundige handelingen en/of door het uitbaten van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten, zoals vermeld in deze aanvraag, bij naleving van algemene, sectorale en bijzondere milieuvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

De goede ruimtelijke ordening werd reeds afgetoetst in B/1998/122.

Overwegende dat de aanvraag de geactualiseerde vergunningssituatie vermeld en dat er bijgevolg aanleiding toe bestaat de gevraagde vergunning volledig toe te staan voor onbepaalde tijd (conform artikel 387 van het Omgevingsvergunningsdecreet);

BESLUIT:

Artikel 1.

Er wordt akte verleend aan **NV Practical** gevestigd te Koralenhoeve 35, 2160 Wommelgem inzake een nieuwe exploitatie gelegen te **Natiënlaan 160-162, 8300 Knokke-Heist**,

Kadastraal bekend:

Afdeling	Sectie	Grondnr.	Exponent	Bisnr.
KNOKKE-HEIST 10 AFD (WESTKAPELLE)	A	0200	D 3	

Met als voorwerp: **het uitbaten van een doe-het-zelf zaak Hubo.**

Zodat deze voortaan zou omvatten:

Rubrieknr.	Omschrijving	Klasse	Vlarebo
17.4.	Gevaarl. prod.: Opslagpl. vr gevaarl. vloeist. en vaste stoffen (m.u.v. rubriek 48) o.b.v. gevarenpictogram GHS01, in verpakk. met e. inhoudsvermogen v max. 30 liter of 30 kg, voor zover de max. opslag begrepen is tss 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l (Totale eenheden: 200 liter)	3	
19.3.1°b)	Inrichtingen voor het mechanisch behandelen en het vervaardigen van artikelen van hout en dergelijke, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: 5kW tot en met 100 kW als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied (Totale eenheden: 5,5 kW)	3	
19.6.2°a)	Opslagplaatsen van hout (hout, houtschors, riet, vlas (houtachtig gedeelte), stro of soortgelijke producten), met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48 [...], met een capaciteit van: als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander	3	

	gebied dan industriegebied meer dan 40 m ³ tot en met 200 m ³ in een lokaal (Totale eenheden: 200 m ³)		
--	--	--	--

Met volgende producten/hoeveelheden/vermogens:

Rubrieknr.	Omschrijving	Hoeveelheid
17.4.	diverse onderhouds -en reinigingsproducten	200 liter
19.3.1 ^b)	Zaagmachine (3 kW) met gesloten afzuigsysteem (2,2 kW)	5,5 kW
19.6.2 ^a)	opslag hout in winkel	200 m ³

En volgende niet-ingedeelde toestellen

4 condenserende gasluchtverhitters van elk 40kW

Condenserende combi-gaswandketel van 25 kW

Art. 2.

De in artikel 1 bedoelde aktenaam is geldig voor onbepaalde duur.

Art. 3.

De in artikel 1 bedoelde aktenaam is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

De algemene en sectorale voorwaarde voor nieuwe/bestaande inrichtingen van titel II van het Vlarem. Ter informatie volgt hierna een niet-limitatieve opsomming van toepasselijke algemene en sectorale bepalingen uit titel II van het Vlarem.

- Algemene:
 - Hoofdstuk 2.2.: milieukwaliteitsnormen voor geluid en beleidstaken ter zake
 - Hoofdstuk 2.3.: milieukwaliteitsnormen voor oppervlaktewateren en beleidstaken ter zake
 - Hoofdstuk 2.4.: milieukwaliteitsnormen voor bodem en grondwater en beleidstaken ter zake
 - Hoofdstuk 2.5.: milieukwaliteitsnormen voor lucht en beleidstaken ter zake
 - Hoofdstuk 4.1.: algemene voorschriften
 - Hoofdstuk 4.2.: beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.3.: beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.4.: beheersing van luchtverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.5.: beheersing van geluidshinder
 - Hoofdstuk 4.6.: beheersing van hinder door licht
 - Hoofdstuk 4.7.: beheersing van asbest
 - Hoofdstuk 4.9.: energieplanning
 - Hoofdstuk 4.10.: emissies van broeikasgassen
- Sectorale:
 - Hoofdstuk 5.17.: gevaarlijke stoffen
 - Hoofdstuk 5.19.: hout

Art. 4.

Aanvullend op de algemene en sectorale voorwaarden, zoals vermeld in Titel II van het VLAREM, worden volgende bijzondere voorwaarden opgelegd:

ALGEMEEN

- De exploitant moet als normaal zorgvuldig persoon steeds de beste beschikbare technieken toepassen ter bescherming van mens en milieu, en dit zowel bij de keuze van behandelingsmethodes op het niveau van de emissies, als bij de keuze van bronbeperkende maatregelen (aangepaste produktietechnieken en -methoden, grondstoffenbeheersing, energie en dergelijke meer). Bij de bepaling van de BBT moeten de criteria van bijlage 18 van titel I van het VLAREM in aanmerking worden genomen. Deze verplichting geldt eveneens voor wijzigingen aan ingedeelde inrichtingen, alsook voor activiteiten die op zichzelf niet vergunnings- of meldingsplichtig zijn ([artikel 4.1.2.1. uit Vlarem-II](#)).
- Van de exploitant wordt een positieve ingesteldheid verwacht: hij/zij wordt gevraagd zijn/haar medewerking te verlenen, samen te werken en/of instructies van de politie en elke andere bevoegde ambtenaar op te volgen.
- Ingeval van het niet naleven van de voorwaarden, gesteld in deze vergunning of bij het vaststellen van milieu-inbreuken of -misdrijven, kunnen toezichthouders in het kader van het milieuhandhavingsdecreet de exploitant en eventuele andere betrokkenen aanmanen om de nodige aanpassingen te doen of extra maatregelen te nemen.
- Indien de exploitant en eventuele andere betrokkenen geen gevolg geven aan de aanmaning, kan worden overgegaan tot het nemen van bestuurlijke maatregelen ([Hoofdstuk 16.4. van het decreet](#)

[houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid](#)). Naast bestuurlijke maatregelen kan er ook een proces-verbaal worden opgesteld.

OPSLAG VAN BRANDBARE EN BRANDGEVAARLIJKE VLOEISTOFFEN

- De nodige maatregelen worden getroffen om het morsen van vloeibare brandstoffen, verontreiniging van de bodem, het grond- en oppervlaktewater te voorkomen.
- In geval van een incident worden onmiddellijk doeltreffende maatregelen getroffen om de verspreiding van vloeibare brandstoffen te voorkomen.
- Het bevoorraden van eender welk voertuig gebeurt slechts na het stilleggen van de motoren van dit voertuig.
- In de buurt van de opslag van brandbare en brandgevaarlijke vloeistoffen zijn de nodige brandbestrijdingsmiddelen aanwezig. U neemt best contact op met de brandweer (hulpverleningszone 1; www.zone1.be) om u te laten adviseren over welke blusmiddelen u best beschikt. U neemt ook best contact op met uw verzekeringsmaatschappij om na te gaan of de voorziene brandblusmiddelen voldoen aan de voorwaarden in uw polis.

STOFHINDER

- Technische installaties die stofemissies veroorzaken en installaties voor de reductie van stofemissies worden onderhouden en gecontroleerd om stofemissies te voorkomen. Stoffilters worden tijdig vervangen om de goede werking ervan te verzekeren.
- De exploitant of uitvoerder van de werken stelt voor het eigen personeel en het personeel van derden procedures en instructies ter beschikking voor het transport, laden en lossen van stuivende stoffen en voor sloopwerken, breekwerken, zandstralen, polijsten, slijpen, boren, frezen en zagen. Die procedures en instructies bevatten minstens de relevante elementen die worden vermeld in bijlage 6.12. van Vlare-II (<https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?woId=69884&woLang=nl>).

GELUIDHINDER

- De aan- en afvoer door vrachtwagens is beperkt tot de periode tijdens de openingsuren van de winkel, tussen 9u en 18:30u op werkdagen.
- Om geluidshinder afkomstig van transporten te beperken, worden de motoren tijdens wachtperiodes en laad -en losoperaties stilgelegd, voor zover deze niet nodig zijn voor hijs- en hefwerktuigen en andere installaties eigen aan de transportmiddelen

LICHTHINDER

- Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.
- De lichtbronnen worden zo afgesteld dat ze enkel de werfzone verlichten en naburige percelen en panden niet aanstralen.
- Het is verboden het luchtruim met sky-tracers, zoeklichten of vergelijkbare armaturen te verlichten.

POLITIEVERORDENING

- De algemene politieverordening van de gemeente Knokke-Heist dient nageleefd te worden. Hieronder wordt een opsomming gemaakt van de belangrijkste van toepassing zijnde artikel. De meest recente wetgeving is terug te vinden via www.knokke-heist.be/algemene-politieverordening en is dus steeds van toepassing.
 - Het gebruik van motoren en motorisch aangedreven werktuigen die buurtlawaai veroorzaken is verboden:
 - dagelijks van 22 uur tot 8 uur;
 - op zondag en wettelijke feestdagen
 - Bij vorst is het verboden water op het openbaar domein te laten lopen, te sproeien of te gieten.
 - Het is verboden om afvalstoffen of voorwerpen die schade kunnen berokkenen voor de mens, het leefmilieu of de rioolzuiveringsinstallatie in de riolering te storten of op het openbaar domein te laten vloeien met uitzondering van het afvalwater dat wegvloeit na de reiniging van voertuigen, straatafsluitingen, gevels en trottoirs voor woningen.
 - De minimale doorgang van het trottoir bedraagt 1,50 meter, voor de winkelstraten geldt 2 meter.
 - De minimale doorgang van het trottoir dient een vlakke en egale afwerking te hebben: geen losliggende tegels, drempels, kuilen en verticale obstakels in het loopoppervlak.
 - Het gebruik van radio's en andere muziekinstallaties, hoorbaar op het openbaar domein, is verboden bij het uitvoeren van werken en handelingen aan en in gebouwen.

- Indien er inname is van de openbare weg (container/werfkeet, werf, verhuislift, parkeerverbod, kraan, dwarsen van de rijweg met leidingen, ...) dient er hiervoor een aanvraag ingediend te worden bij de gemeentelijke diensten (www.knokke-heist.be/bouwen-en-wonen/inname-openbare-weg).
- Er geldt een bouwstop in de toeristische zone van Knokke-Heist. Bouwwerken en de daaraan gebonden werkzaamheden (inclusief een bronbemaling) zijn niet toegelaten tijdens deze bouwstop.

AANDACHT!

Tegen onderhavige beslissing kan beroep worden aangetekend bij de Deputatie, overeenkomstig de bepalingen van art. 56 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning en titel 3 hoofdstuk 11 afdeling 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning.

Het beroepsschrift dient daartoe bezorgd te worden via www.omgevingsloket.be, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs aan: Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten, Dienst milieuvergunningen, Koning Albert I-laan 1-2/bus 76 te 8200 Brugge.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd

zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.^[11]^[SEP]

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.^[11]^[SEP]

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.^[11]^[SEP]

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. *De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. *Het beroep kan worden ingesteld door:*^[11]^[SEP]

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;^[11]^[SEP]

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;^[11]^[SEP]

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;^[11]^[SEP]

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:*^[11]^[SEP]

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;^[11]^[SEP]

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;^[11]^[SEP]

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. *Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.*

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.*

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepsschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Algemeen directeur
(get.) Miet Gobert

De Voorzitter,
(get.) Piet De Grootte

Voor eensluidend uittreksel :

De gemachtigde ambtenaar,
(Art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)

NV Practical
 Koralehoeve 35
 2160 Wommelgem

Knokke-Heist, 25 oktober 2021

OMGEVINGSLOKET: AKTENAME het uitbaten van een doe het zelf zaak te Natiëlaan 160-162, 8300 Knokke-Heist

Geachte,

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 22-10-2021 akte genomen van de melding, ingediend op datum van 12-10-2021 door NV Practical, met als contactadres Koralehoeve 35, 2160 Wommelgem, voor het uitbaten van een doe het zelf zaak te Natiëlaan 160-162, 8300 Knokke-Heist.

De volgende rubrieken werden vergund:

Rubrieknr.	Omschrijving	Klasse	Vlarebo
17.4.	Gevaarl. prod.: Opslagpl. vr gevaarl. vloeist. en vaste stoffen (m.u.v. rubriek 48) o.b.v. gevarenpictogram GHS01, in verpakking met e. inhoudsvermogen v max. 30 liter of 30 kg, voor zover de max. opslag begrepen is tss 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l (Totale eenheden: 200 liter)	3	
19.3.1°b)	Inrichtingen voor het mechanisch behandelen en het vervaardigen van artikelen van hout en dergelijke, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: 5kW tot en met 100 kW als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied (Totale eenheden: 5,5 kW)	3	
19.6.2°a)	Opslagplaatsen van hout (hout, houtschors, riet, vlas (houtachtig gedeelte), stro of soortgelijke producten), met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48 [...], met een capaciteit van: als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied meer dan 40 m³ tot en met 200 m³ in een lokaal (Totale eenheden: 200 m³)	3	

De aktename vindt u in bijlage. De werken mogen gestart worden 1 dag na de datum van betekening van de akte.

U wordt verzocht om de affiche in bijlage "bekendmaking beslissing omgevingsvergunning uit te hangen van **1 november 2021 tot en met 1 december 2021** en dit volgens volgende richtlijnen:

- o De tekst van de aanplakking wordt met zwarte letters op een gele affiche van minimaal A2-formaat afgedrukt en wordt voorafgegaan door het opschrift "BEKENDMAKING MELDINGSAKTE".

- De affiche wordt aangeplakt uiterlijk tien dagen na de ontvangst van de beslissing en blijft hangen gedurende de periode van dertig dagen, die ingaat op de dag na de eerste dag van de aanplakking.
- De vergunningsaanvrager brengt de gemeente op de startdatum van de aanplakking op de hoogte van die datum en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van dertig dagen. Die startdatum wordt eveneens door u in het omgevingsloket ingevoerd.
- De affiche wordt aangeplakt op een plaats waar het voorwerp van de beslissing paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Als het voorwerp van de beslissing niet paalt aan een openbare weg, wordt de affiche aangeplakt op een plaats aan de dichtstbijzijnde openbare weg.
- Als de beslissing betrekking heeft op het openbaar domein, wordt de affiche aangeplakt aan elke zijde waar men van op de openbare weg de grens van het voorwerp van de beslissing bereikt.
- De vergunningsaanvrager plakt de affiche aan op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter.
- De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.

MEDEDELING

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Met vriendelijke groeten



Dennis Monbaliu
Wd. Diensthoofd



10.14 BIJLAGE 14: BESLISSING ONTHEFFING MER

	Vlaanderen is omgeving	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
		Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
		Milieueffectrapportage
		Koning Albert II-laan 20 bus 8
		1000 Brussel
		T 02/553 80 79
		mer@vlaanderen.be
		www.omgevingvlaanderen.be
Beslissing over de plan-MER-plicht¹ van de aanvraag tot planologisch attest		
Hubo		
Natiënlaan 162 – 8300 Knokke-Heist		
Dossiernummer: SCRPL22009		

Het Team Mer ontving op 28 april 2022 het screeningsdossier (versie maart 2022; bestaande uit de screeningsnota en de adviezen en een kaartenbundel) dat bedrijf Hubo liet opstellen in functie van een aanvraag tot planologisch attest.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft de aanvraag tot planologisch attest tot doel: herbouw van de huidige winkel waarbij een verkoopoppervlakte van ca 3.000 m² vooropgesteld wordt binnen één bouwvolume. De aanvraag handelt enkel over de korte termijn.

De aanvraag tot planologisch attest vormt het 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, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b nl. stadsontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen van bijlage III. De aanvraag tot planologisch attest bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het gaat om een zeer beperkt percentage (nl. 0,02%) van het grondgebied van de gemeente in kwestie, en is dus screeningsgerechtigd.”

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Vanuit de adviesinstanties kwamen er geen bezwaren tegen de vaststelling in de screeningnota dat de aanvraag tot PA geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit het Team Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen betrekking op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten.

Rekening houdend met het bovenvermelde bevestigt het Team Mer dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

¹ Volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

De beslissing dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is houdt geen standpunt in over de wenselijkheid van het plan.

U dient het screeningsdossier samen met deze beslissing toe te voegen bij de aanvraag tot planologisch attest.

Het Team Mer zorgt ervoor dat het screeningsdossier en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan op de website van het departement Omgeving - Milieueffectrapportage (www.omgeving.vlaanderen.be/mer-dossierdatabank). Het Team Mer zal aan de betrokken gemeente vragen om dit eveneens te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2022-05-30 09:10:32 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

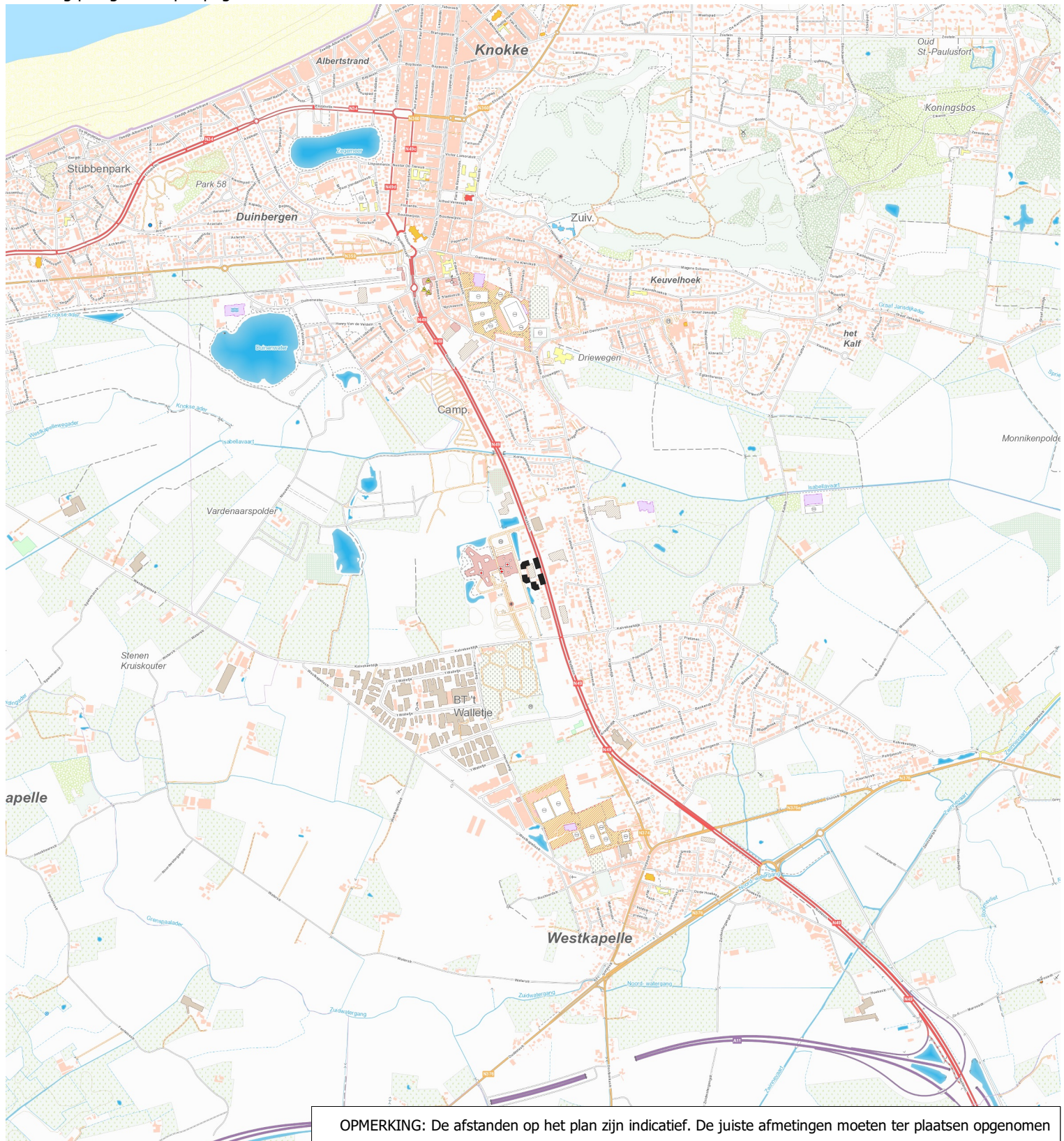
Isabel Jacobs

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)

10.15 BIJLAGE 15: KAARTENBUNDEL

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Situering plangebied op topografische kaart



Legende

 Plancontour RUP

Schaal: 1:25000



0 300 600 900 1.200 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Situering plangebied op orthofoto



Legende

 Plancontour RUP

Schaal: 1:25000



0 300 600 900 1.200 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

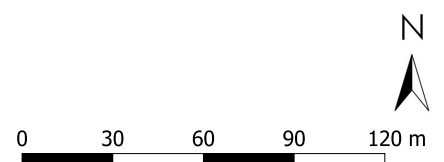
Plangebied op orthofoto



Legende

 Plancontour RUP

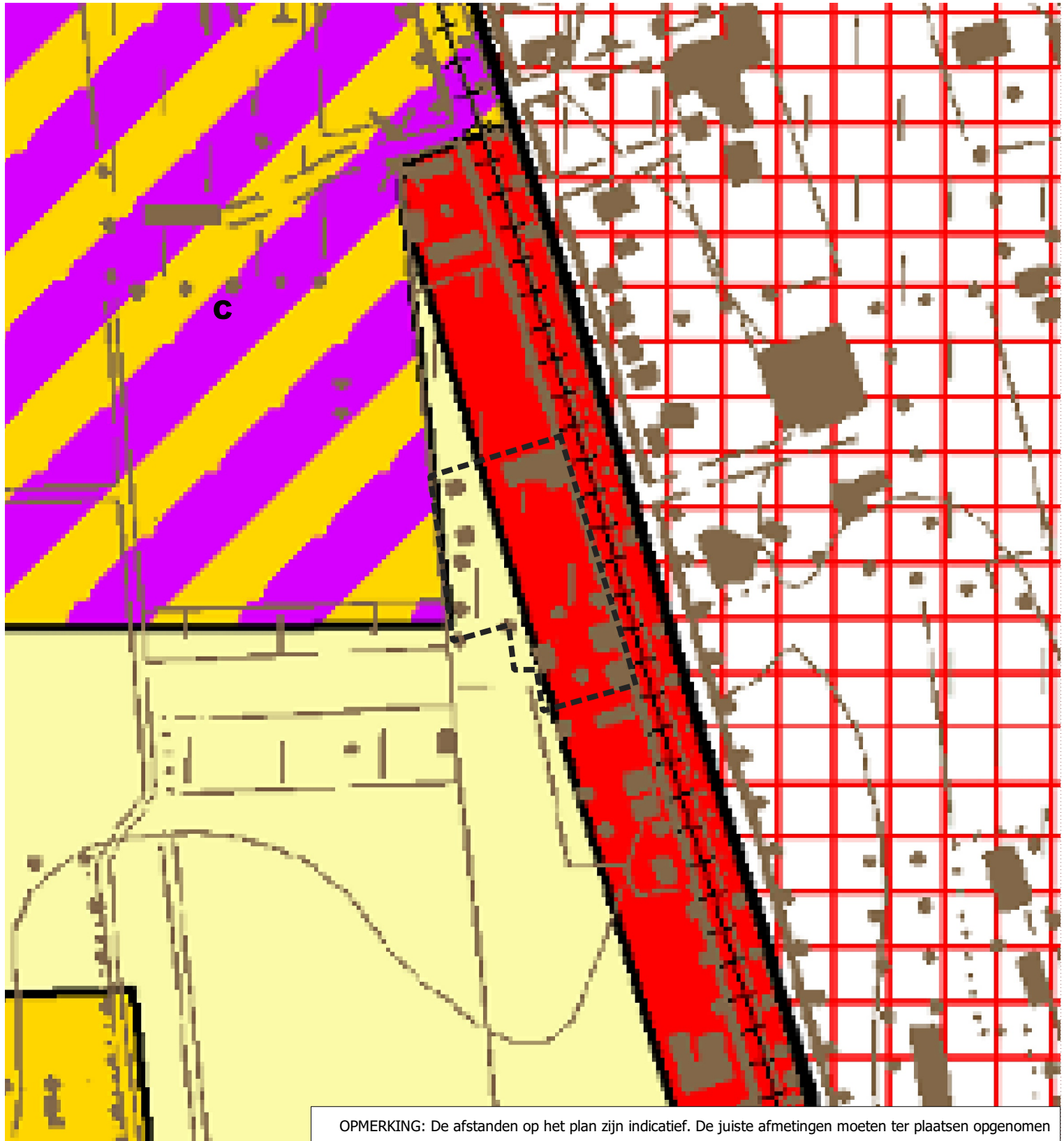
Schaal: 1:2500



Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied op gewestplan



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

-  Plancontour RUP
-  1200 - ontginningsgebieden

-  Woongebieden
-  Woonuitbreidingsgebieden
-  recreatiegebieden
-  0402 - gebieden voor verblijfsrecreatie
-  0900 - agrarische gebieden

Schaal: 1:2500



0 30 60 90 120 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met herbevestigde agrarische gebieden



Legende

 Plancontour RUP

 Herbevestigde Agrarische gebieden

Schaal: 1:2500

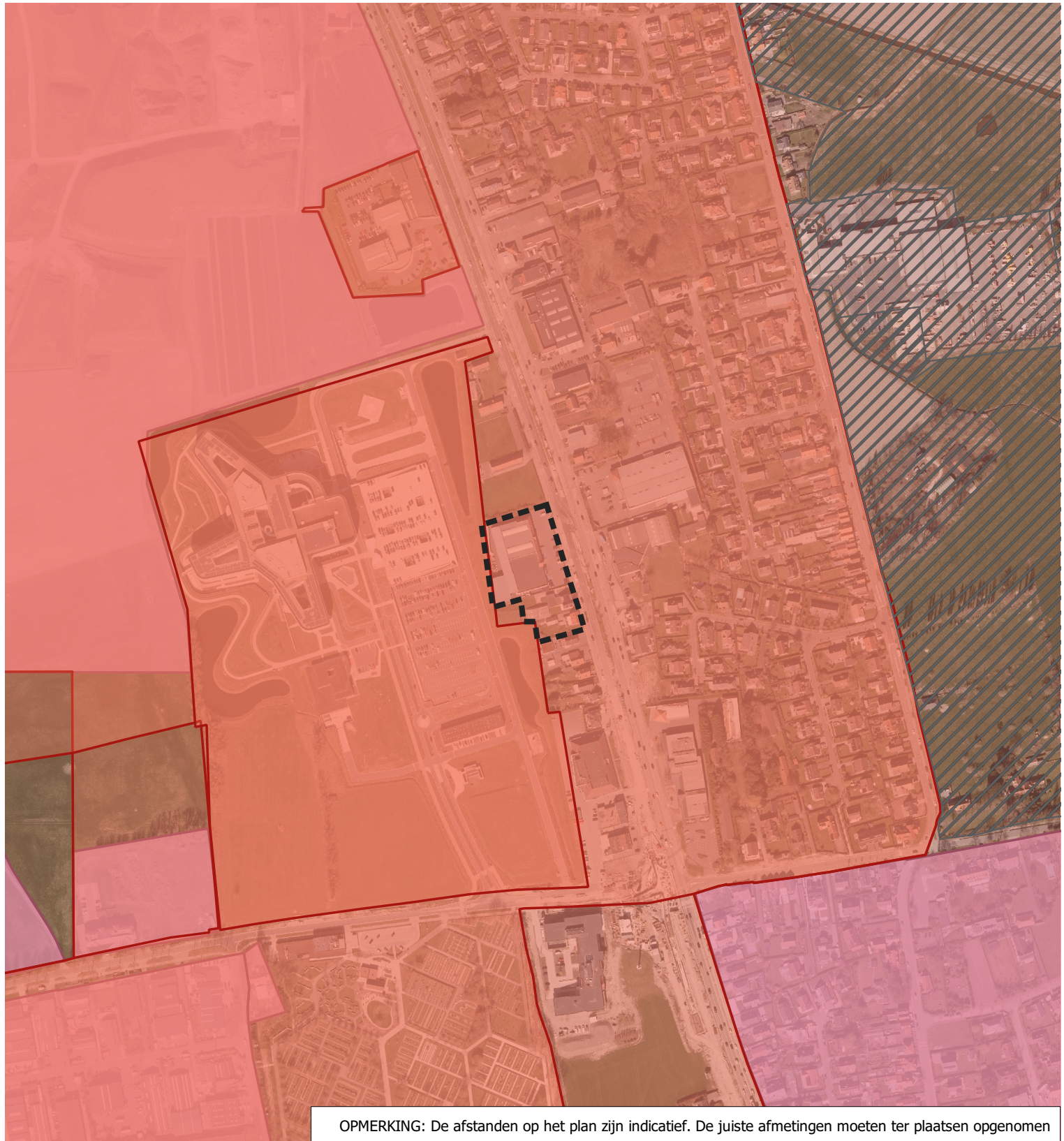


0 30 60 90 120 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met bestaande BPA's en RUP's



Legende

- | | |
|---|---|
|  Plancontour RUP |  Algemene plannen van aanleg |
|  Gewestelijk RUP |  Bijzondere plannen van aanleg |
|  Provinciaal RUP | |
|  Gemeentelijk RUP | |

Schaal: 1:5000



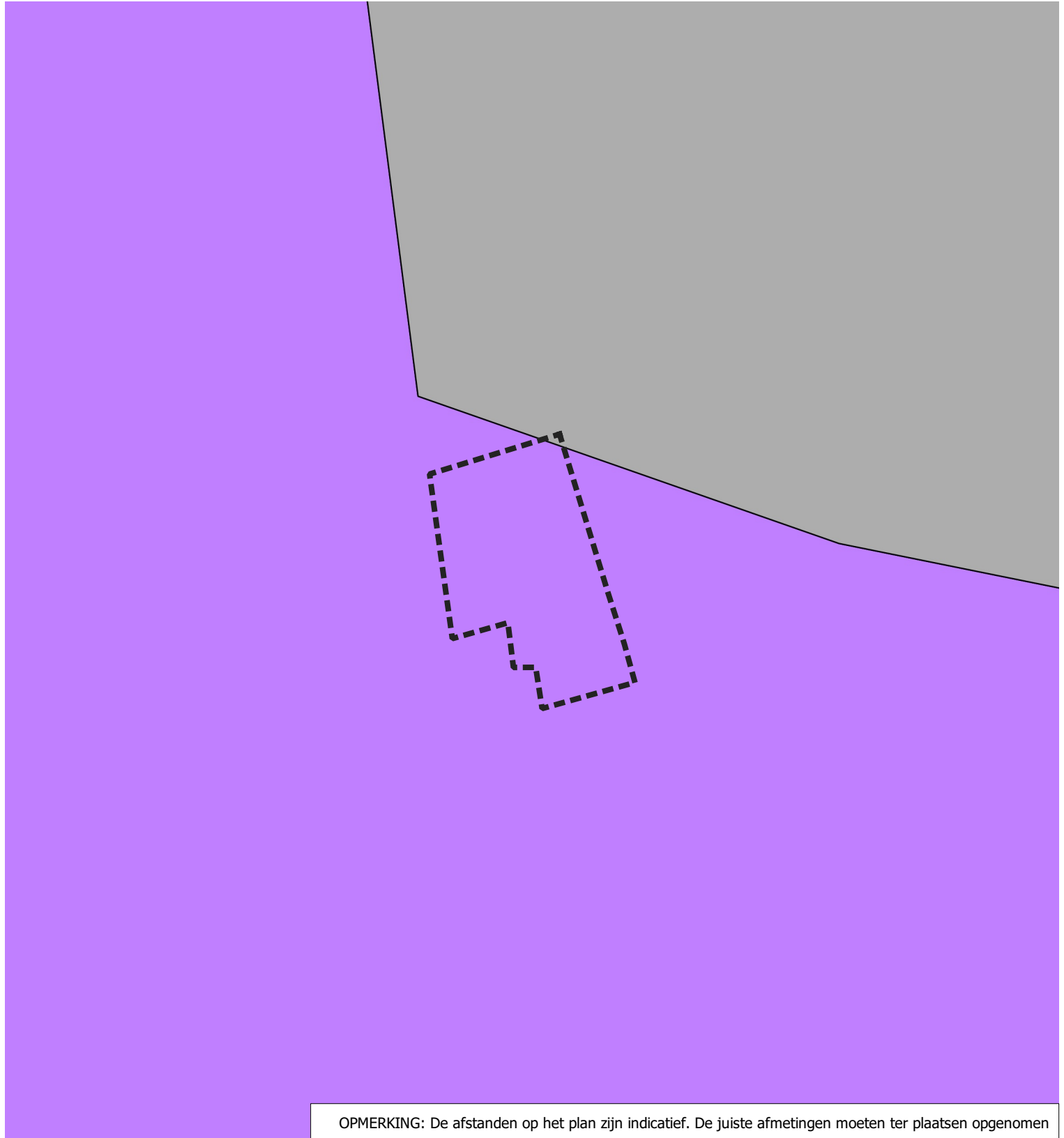
0 60 120 180 240 m

Datum: januari 2022

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met bodemtextuur en waardevolle bodem



Legende

- Plancontour RUP
- bodemkaart:bodemtypes Antropogeen
- Schor polders
- Waardevolle bodems (2006)

Schaal: 1:2500



0 30 60 90 120 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met bodemdossiers OVAM



Legende

Plancontour RUP

Schadegeval en meldingen OVAM

Evaluatierapport schadegeval

Vaststelling schadegeval

Melding schadegeval

Melding bodemverontreiniging

Bodemdossier OVAM

Beschrijvend bodemonderzoek

Bodemsaneringsproject

Eindevaluatieonderzoek

Oriënterend bodemonderzoek

Sitebesluit

Schaal: 1:2500



0 30 60 90 120 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met Vlaamse Hydrografische Atlas - Waterlopen en Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets 2017)



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

-  Plancontour RUP
-  Vlaamse Hydrografische Atlas - Waterlopen
-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, eerste categorie

-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Gracht van algemeen belang
-  Niet geklasseerd

Overstromingsgevoelige gebieden

-  Effectief
-  Mogelijk
-  Recent overstromde gebieden

Schaal: 1:2500

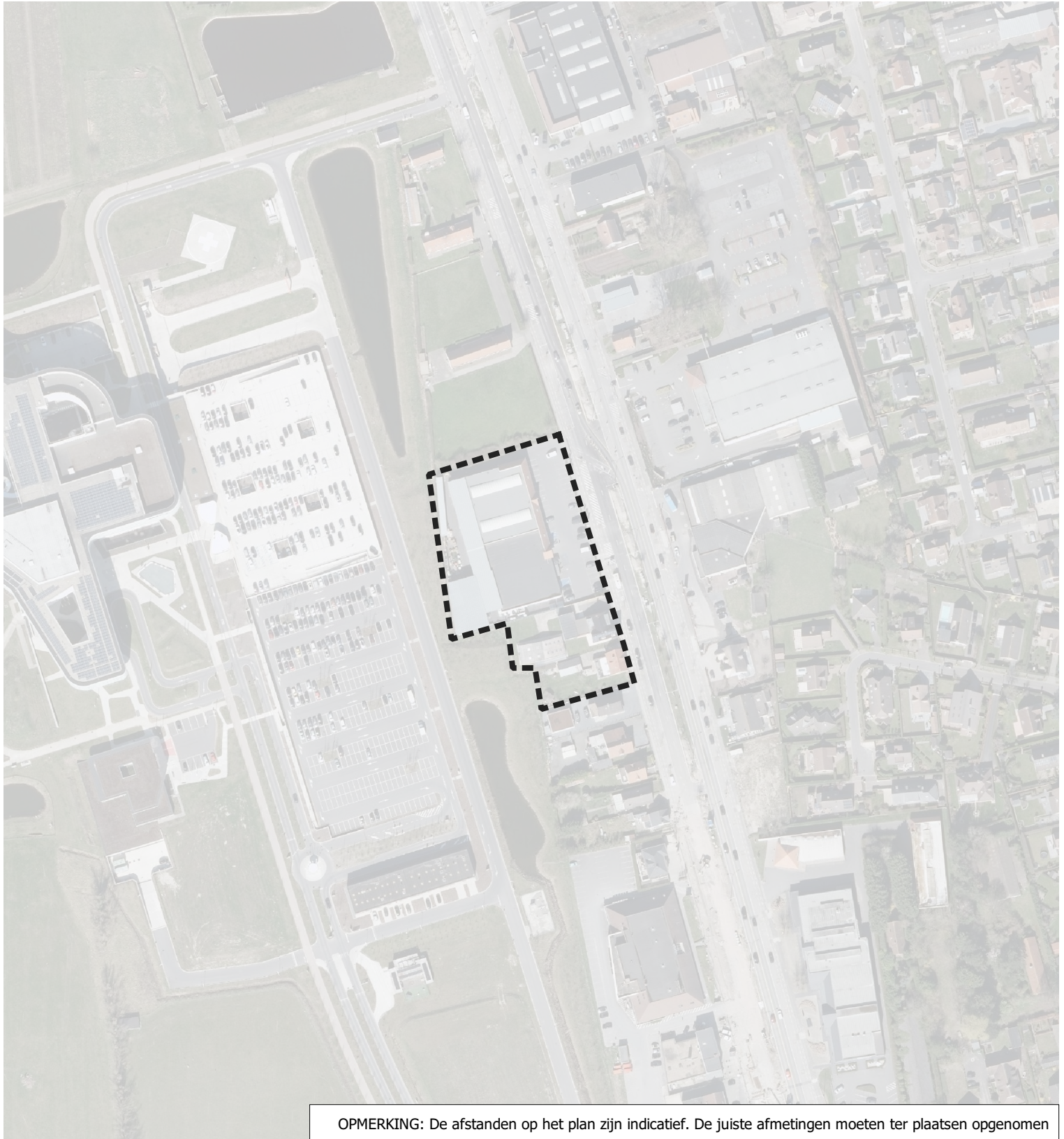
0 30 60 90 120 m



Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied op winterbedkaart



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

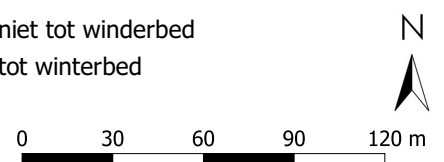
-  Plancontour RUP
-  Waterlopen
-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, eerste categorie

-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Gracht van algemeen belang
-  Niet geklasseerd

Winterbed

-  behoort niet tot winterbed
-  behoort tot winterbed

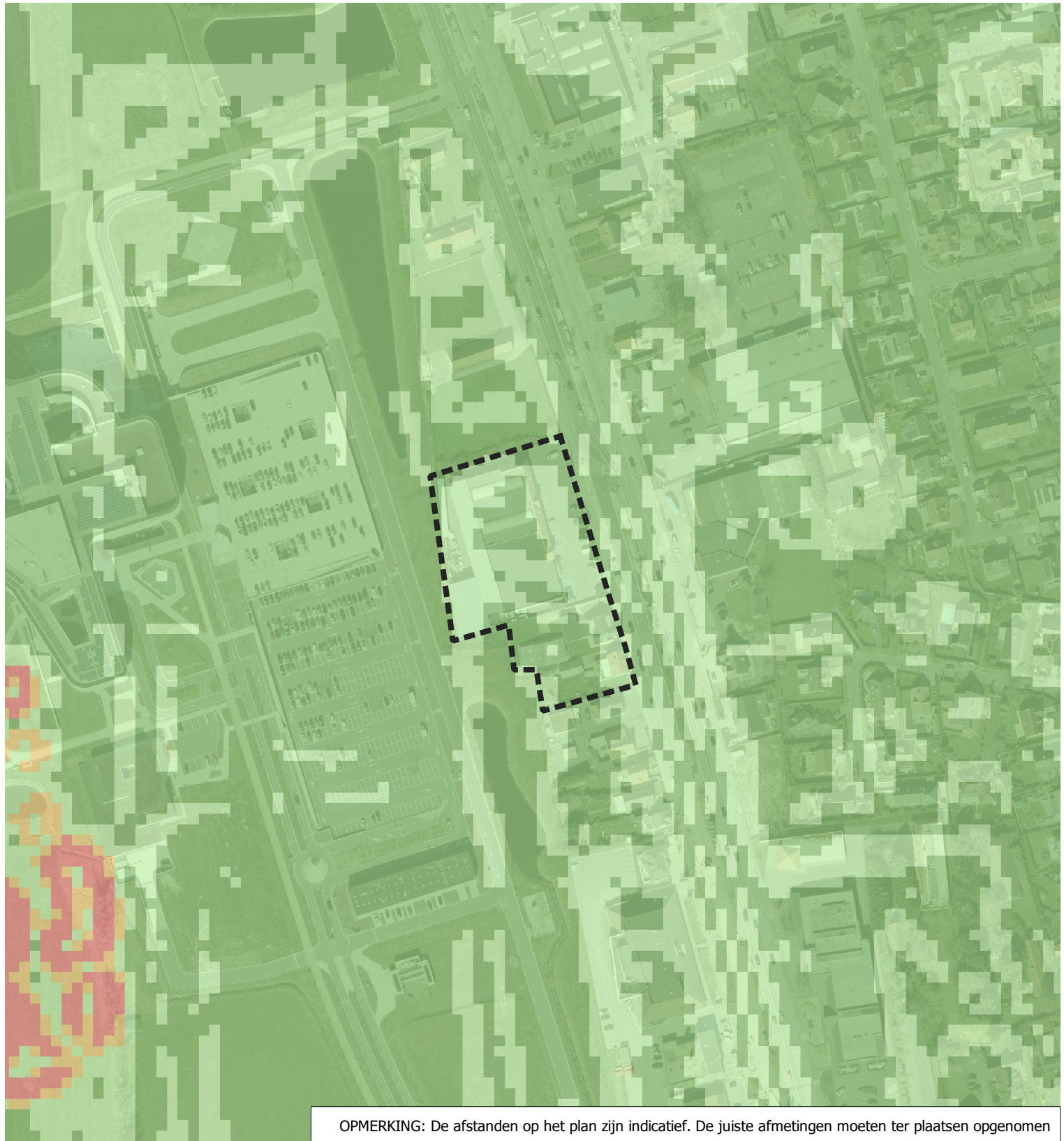
Schaal: 1:2500



Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied op hellingenkaart



Legende

- Plancontour RUP
- Waterlopen
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie

- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Gracht van algemeen belang
- Niet geklasseerd

Helling

- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%

Schaal: 1:2500

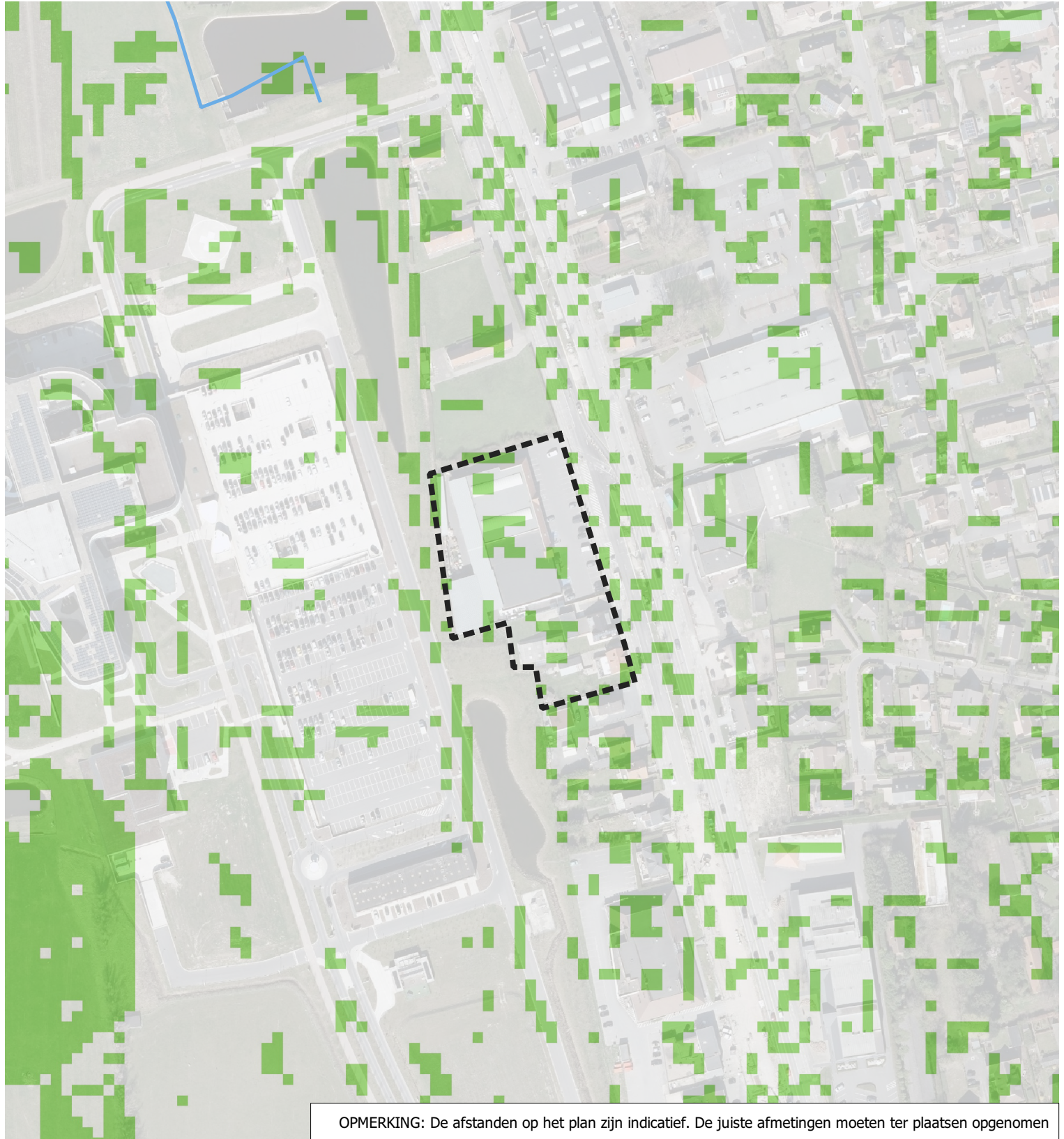


0 30 60 90 120 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met erosiegevoelige gebieden



Legende

Plancontour RUP

Waterlopen

Bevaarbaar

Geklasseerd, eerste categorie

Geklasseerd, tweede categorie

Geklasseerd, derde categorie

Gracht van algemeen belang

Niet geklasseerd

Erosiegevoelige gebieden

niet erosiegevoelig

erosiegevoelig

Schaal: 1:2500

N



0 30 60 90 120 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Legende

Plancontour RUP

Grondwaterstroming

geen informatie beschikbaar

zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)

matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)

weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Waterlopen

Bevaarbaar

Geklasseerd, eerste categorie

Geklasseerd, tweede categorie

Geklasseerd, derde categorie

Gracht van algemeen belang

Niet geklasseerd

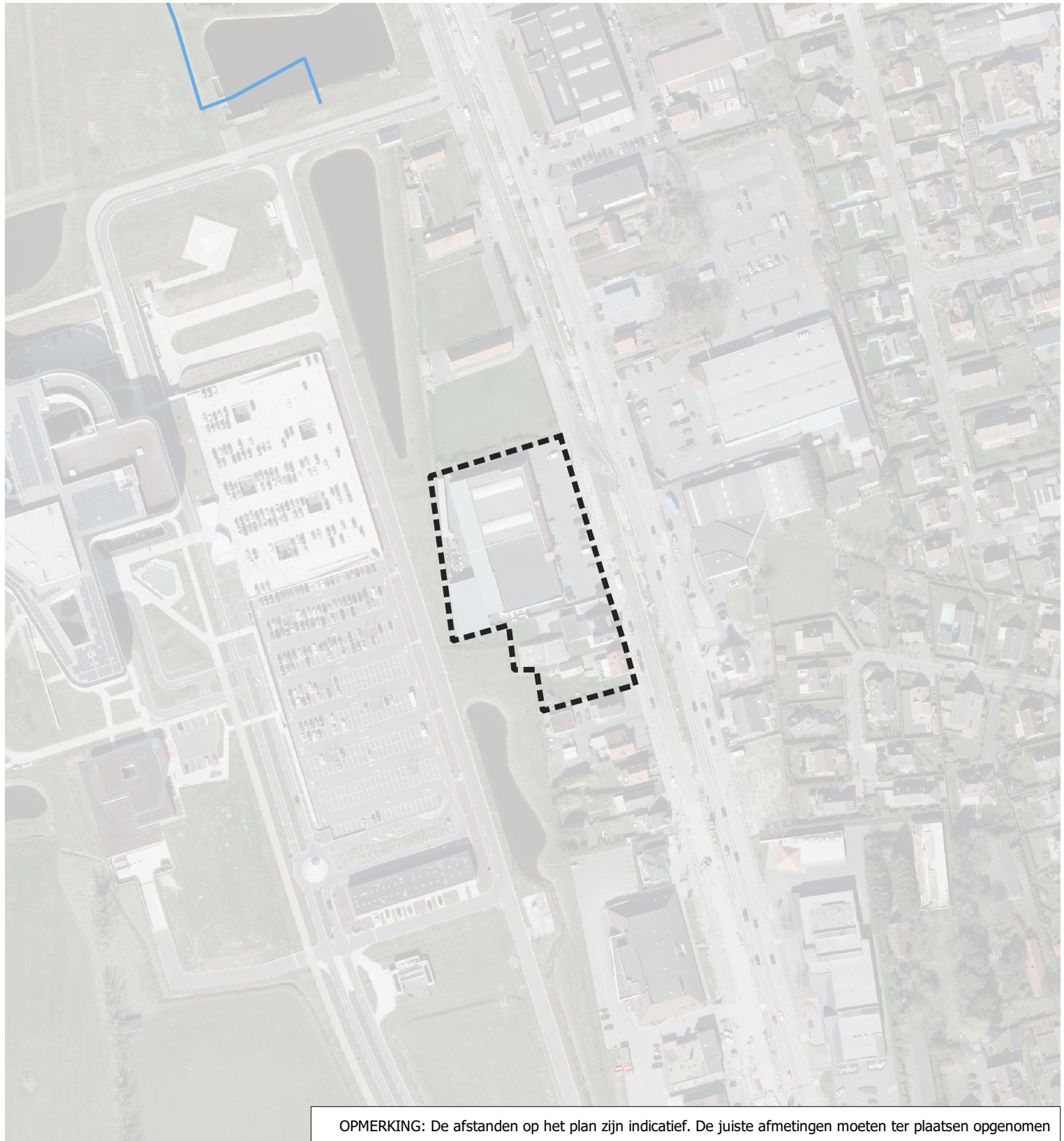
0 30 60 90 120 m

Schaal: 1:2500



Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met infiltratiegevoelige gebieden



Legende

- Plancontour RUP
- Waterlopen
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie

- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Gracht van algemeen belang
- Niet geklasseerd

- Infiltratie
- niet infiltratiegevoelig
 - infiltratiegevoelig

Schaal: 1:2500



0 30 60 90 120 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met signaalgebieden en beschermingszones grondwaterwinning



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Beschermingszones grondwaterwinning

Winning

Beschermingszone type I

Beschermingszone type II

Beschermingszone type III

signaalgebieden

Bouwwrije opgave

Verscherpte watertoets

Schaal: 1:25000



0 300 600 900 1.200 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met speciale beschermingszones



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

- Plancontour RUP
- Buffer 2 km

- Natura 2000: habitatkaart
- Habitat
- Onzeker habitat
- Potentieel habitat

- Habitatrichtlijngebieden
- Vogelrichtlijngebieden
- Ramsar-gebieden

Schaal: 1:25000

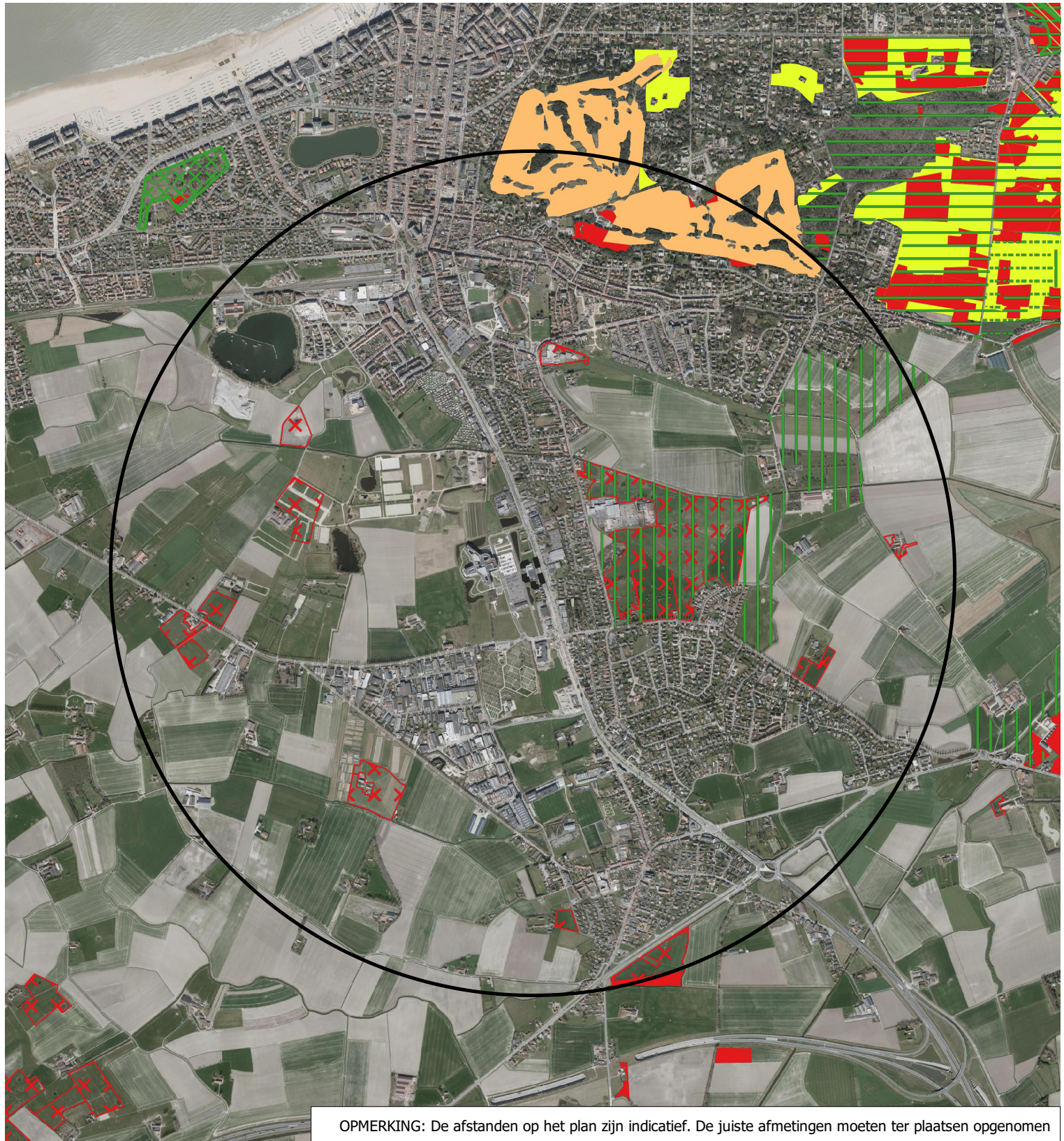


0 300 600 900 1.200 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met Historisch permanent grasland, VEN-gebieden en reservaten



Legende

Plancontour RUP

Buffer 2 km

Reservaten

Bosreservaten

Duinreservaten

Erkende natuurreservaten

Vlaamse natuurreservaten

Historisch permanente graslanden

verbod op wijzigen natuurwetgeving

natuurvergunningsplicht

verbod op wijzigen landbouwwetgeving

VEN-gebieden

Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling

Grote Eenheid Natuur

Natuurverwervingsgebied

Schaal: 1:25000



0 300 600 900 1.200 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied op biologische waarderingskaart - BWK (versie 2, 2018)



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

BWK: Flora

bio. zeer w

complex bio. w en zeer w.

bio. w

complex bio. minder w, w en zeer w

complex bio. minder w en zeer w.

complex bio. minder w en w

bio. minder w

BWK: Fauna

BWK: Hab 3260

Schaal: 1:2500



0 30 60 90 120 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met bouwkundig erfgoed



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

-  Plancontour RUP
-  UNESCO: kern
-  UNESCO: buffer
-  Beschermde monumenten

-  Beschermde overgangszones
-  Beschermde stads- en dorpsgezichten
-  Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

Schaal: 1:5000



0 60 120 180 240 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met landschappelijk erfgoed



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

-  Plancontour RUP
-  Beschermd cultuurhistorische landschappen
-  Erfgoedlandschappen

-  Vastgestelde inventaris historische tuinen en parken
-  Vastgestelde inventaris houtige beplanting
-  Vastgestelde landschapsatlas

Schaal: 1:5000

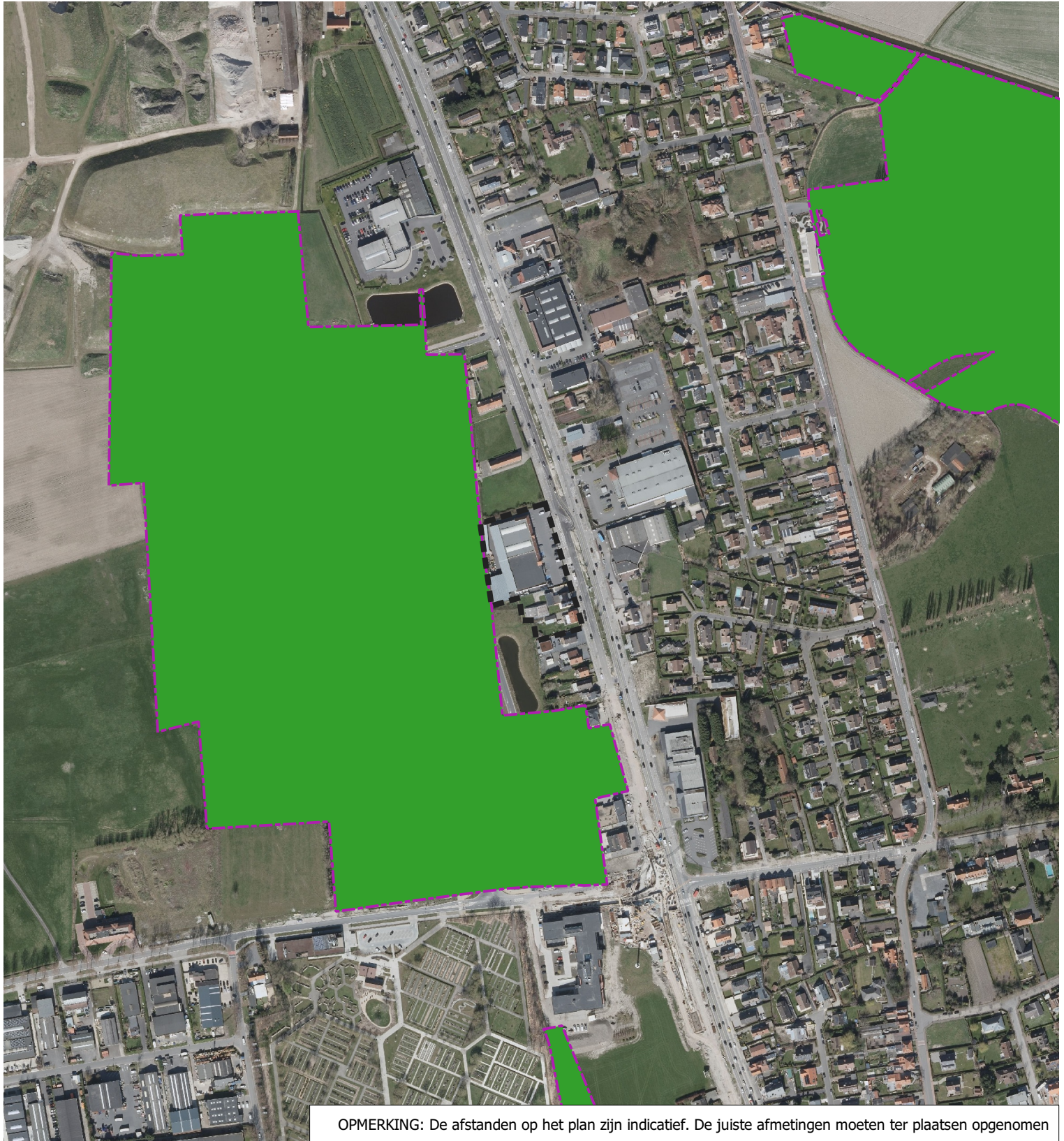


0 60 120 180 240 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met archeologisch erfgoed



Legende

-  Plancontour RUP
-  Vastgestelde inventaris archeologisch erfgoed
-  Beschermd archeologische sites
-  Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

Schaal: 1:5000



0 60 120 180 240 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met wegenstructuur voor gemotoriseerd verkeer



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Wegcategorie

hoofdweg

primaire weg I

primaire weg II

primaire weg II type 1

primaire weg II type 2

primaire weg II type 4

secundaire weg

secundaire weg type 1

secundaire weg type 2

secundaire weg type 3

secundaire weg type 4

lokale weg type 1

lokale weg type 2

lokale weg type 3

niet van toepassing

niet gekend

Schaal: 1:5000

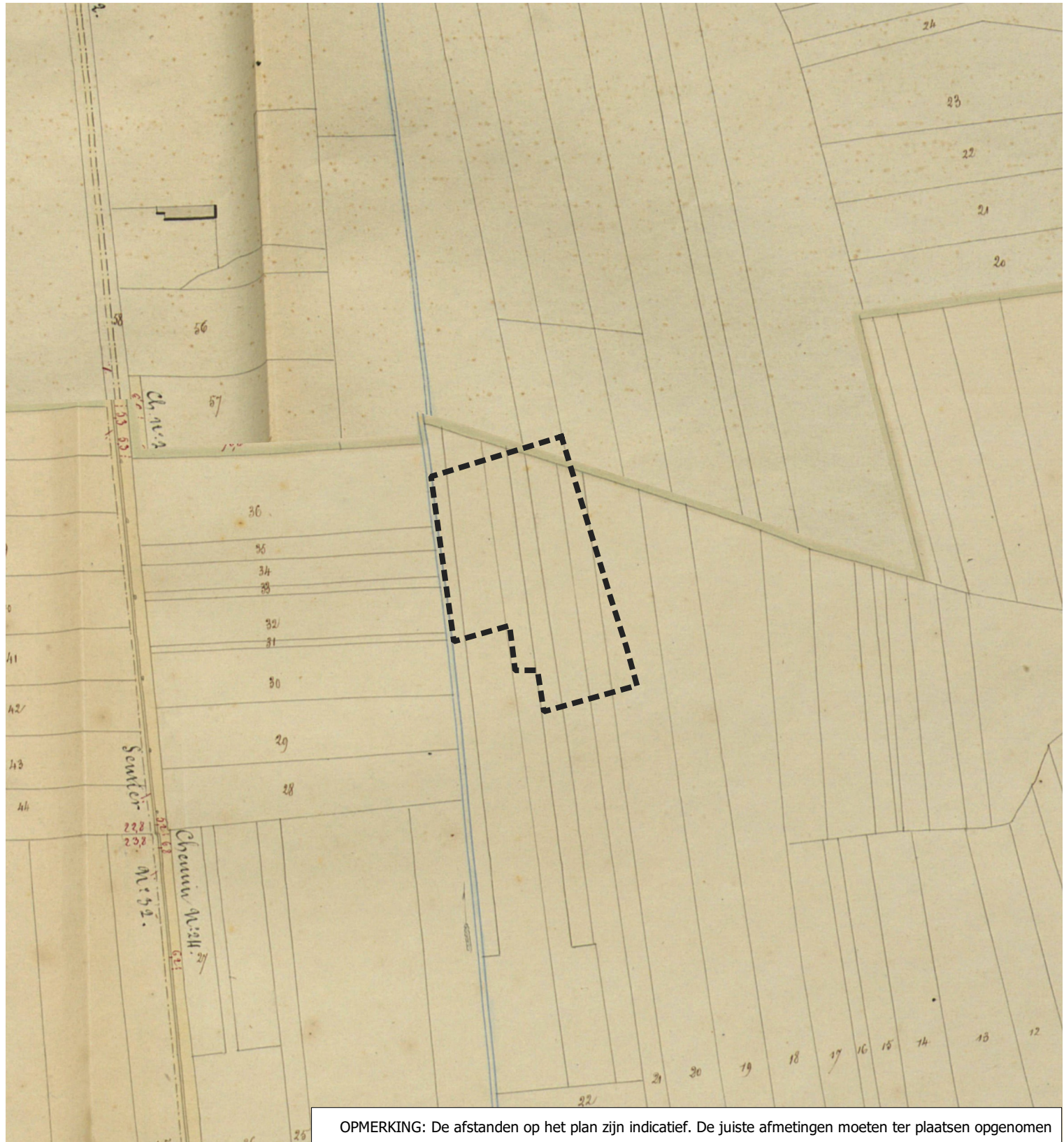


0 60 120 180 240 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied op Atlas der Buurtwegen



Legende

 Plancontour RUP

Schaal: 1:2500

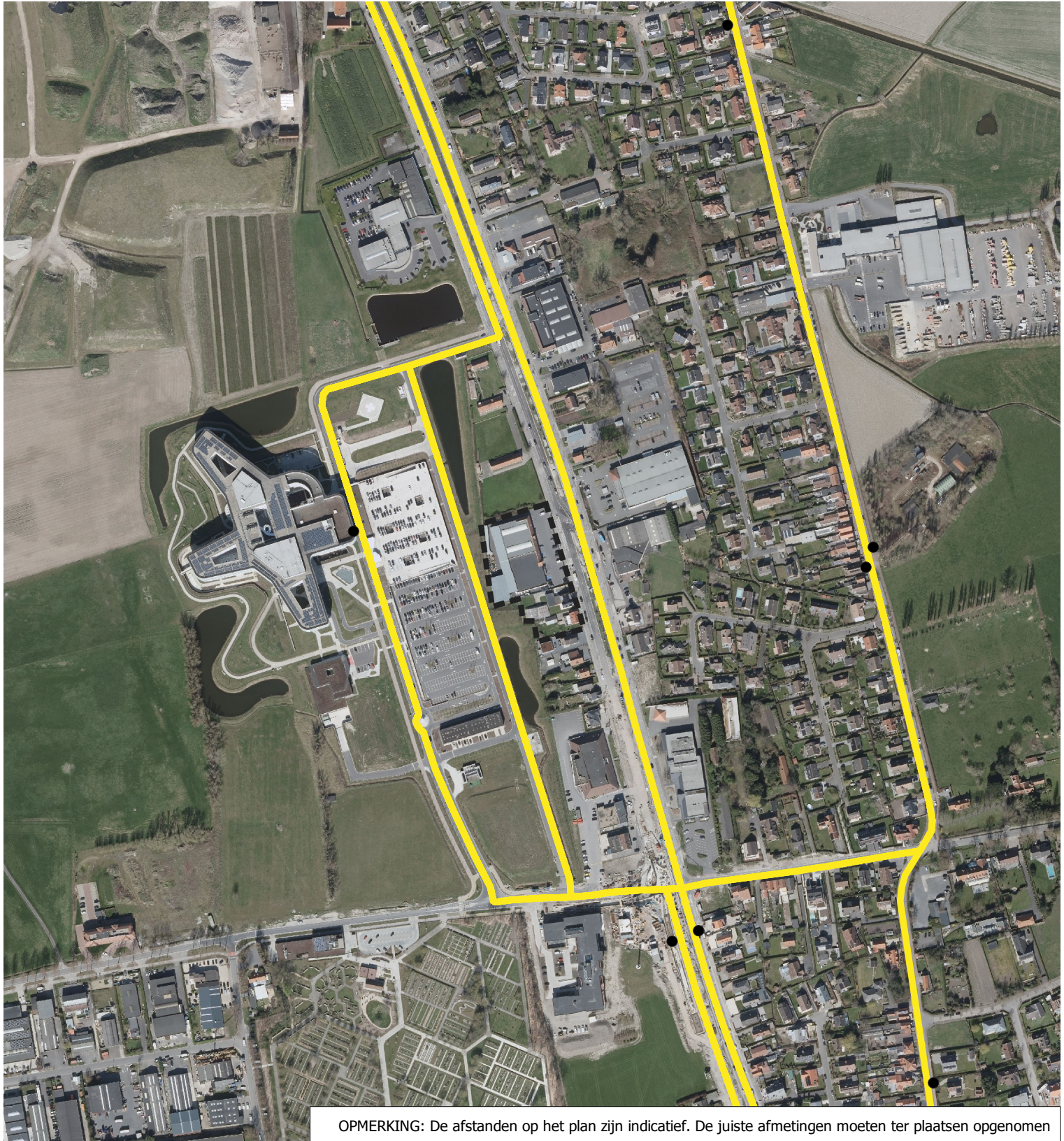


0 30 60 90 120 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met openbaar vervoer



Legende



Plancontour RUP

De Lijn: Haltes

● Lijnverbinding

● Belbus en Lijnverbinding

● Belbus

De Lijn: Reiswegen

— Bus

— Tram

Schaal: 1:5000



0 60 120 180 240 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met trage wegen



Legende

-  Plancontour RUP
-  Fietssnelwegen
-  Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk

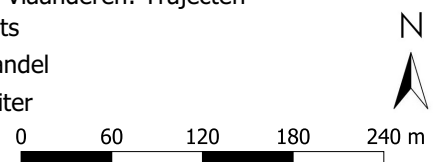
Toerisme Vlaanderen: Knooppunten

-  Fiets
-  Wandel
-  Ruiter

Toerisme Vlaanderen: Trajecten

-  Fiets
-  Wandel
-  Ruiter

Schaal: 1:5000



Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied op de geluidsbelastingskaart wegverkeer 2018 dag (boven), avond (midden) en nacht (onder)



Legende



Plancontour RUP

Geluid Wegverkeer (dB)

<= 30

30 - 40

40 - 50

50 - 60

60 - 70

70 - 80

> 80

Schaal: 1:5000

N



0 60 120 180 240 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met luchtkwaliteit (2019): fijn stof PM 2,5 (boven) en fijn stof PM 10 (onder)



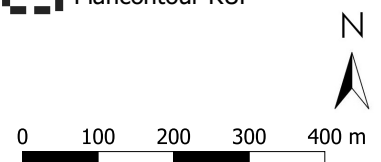
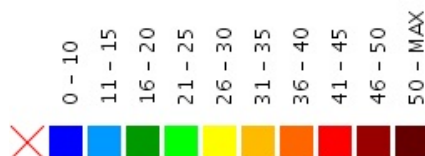
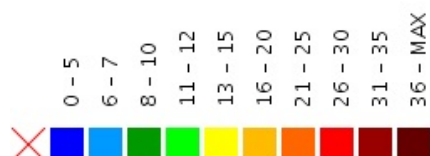
Legende

Fijn stof (PM_{2,5}) concentratie (jaargemiddelde)

Fijn stof (PM₁₀) concentratie (jaargemiddelde)

Plancontour RUP

Schaal: 1:10000



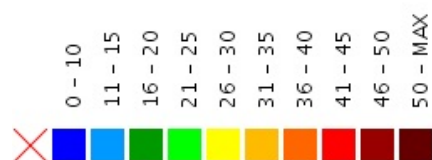
Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met luchtkwaliteit (2019): Stikstof (boven) en roet - Black Carbon (onder)

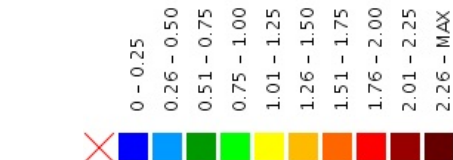


Legende

Stikstof concentratie (jaargemiddelde)

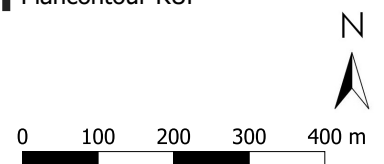


Roet (Black Carbon) concentratie (jaargemiddelde)



Plancontour RUP

Schaal: 1:10000



Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied op light pollution atlas (2016)



Legende



Plancontour RUP

Lichtvervuiling

magnitudes per square arcsecond

22.00 to 21.99	21.99 to 21.93	21.93 to 21.89	21.89 to 21.81	21.81 to 21.69	21.69 to 21.51	21.51 to 21.25	21.25 to 20.91	20.91 to 20.49	20.49 to 20.02	20.02 to 19.50	19.50 to 18.95	18.95 to 18.38	18.38 to 17.80	<17.80
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	--------

<0.01	0.01 to 0.06	0.06 to 0.11	0.11 to 0.19	0.19 to 0.33	0.33 to 0.58	0.58 to 1.00	1.00 to 1.73	1.73 to 3.00	3.00 to 5.20	5.20 to 9.00	9.00 to 15.59	15.59 to 27.00	27.00 to 46.77
-------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------	----------------------	----------------------

fraction of natural sky brightness

Schaal: 1:5000

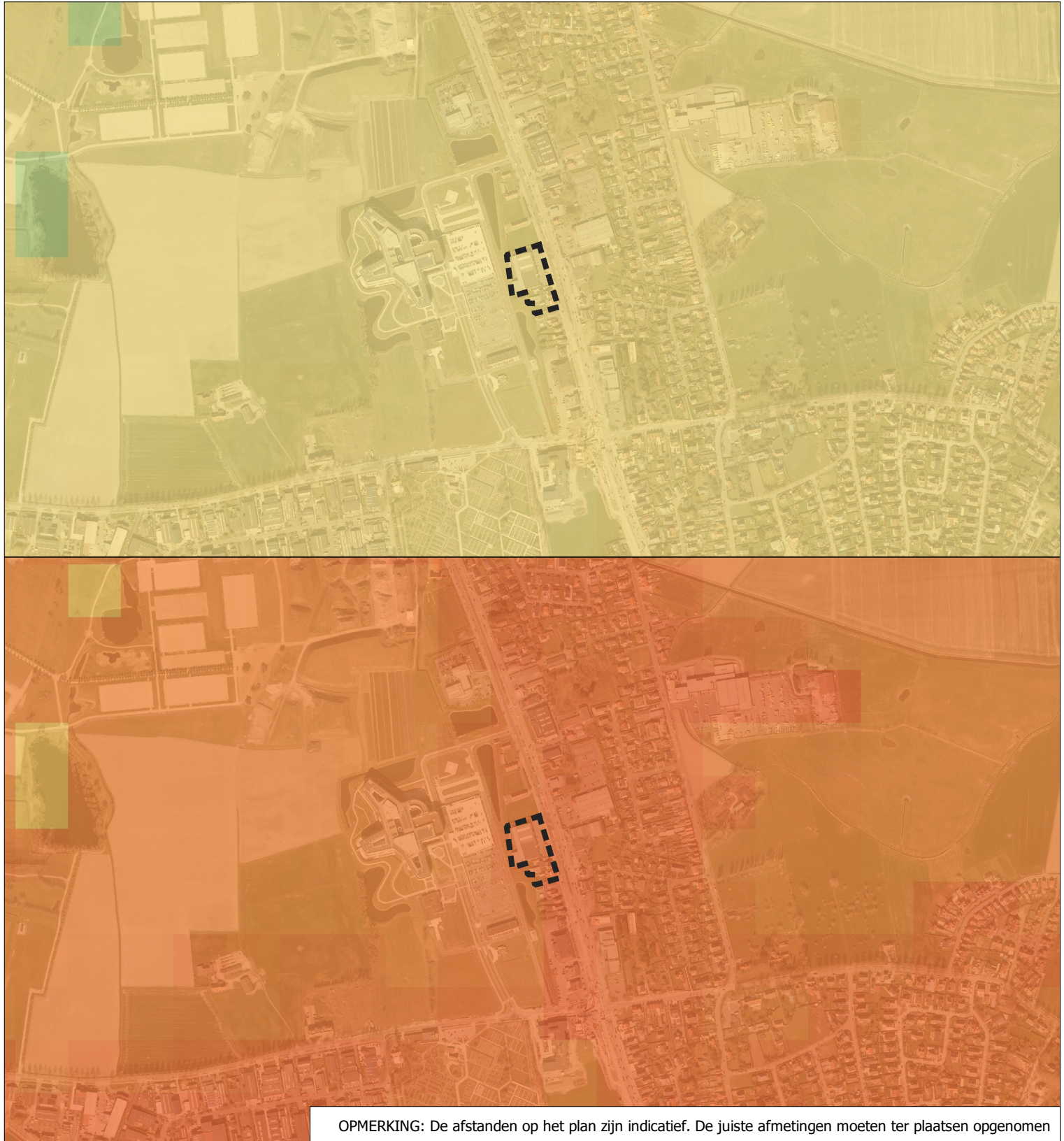


0 60 120 180 240 m

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied op hittestresskaart 2050 (boven) en 2100 (onder)

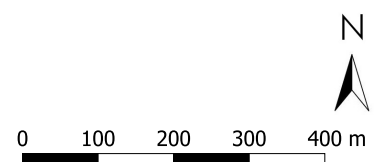


Legende

 Plancontour RUP Hittestress (aantal hittegolfgraaddagen)



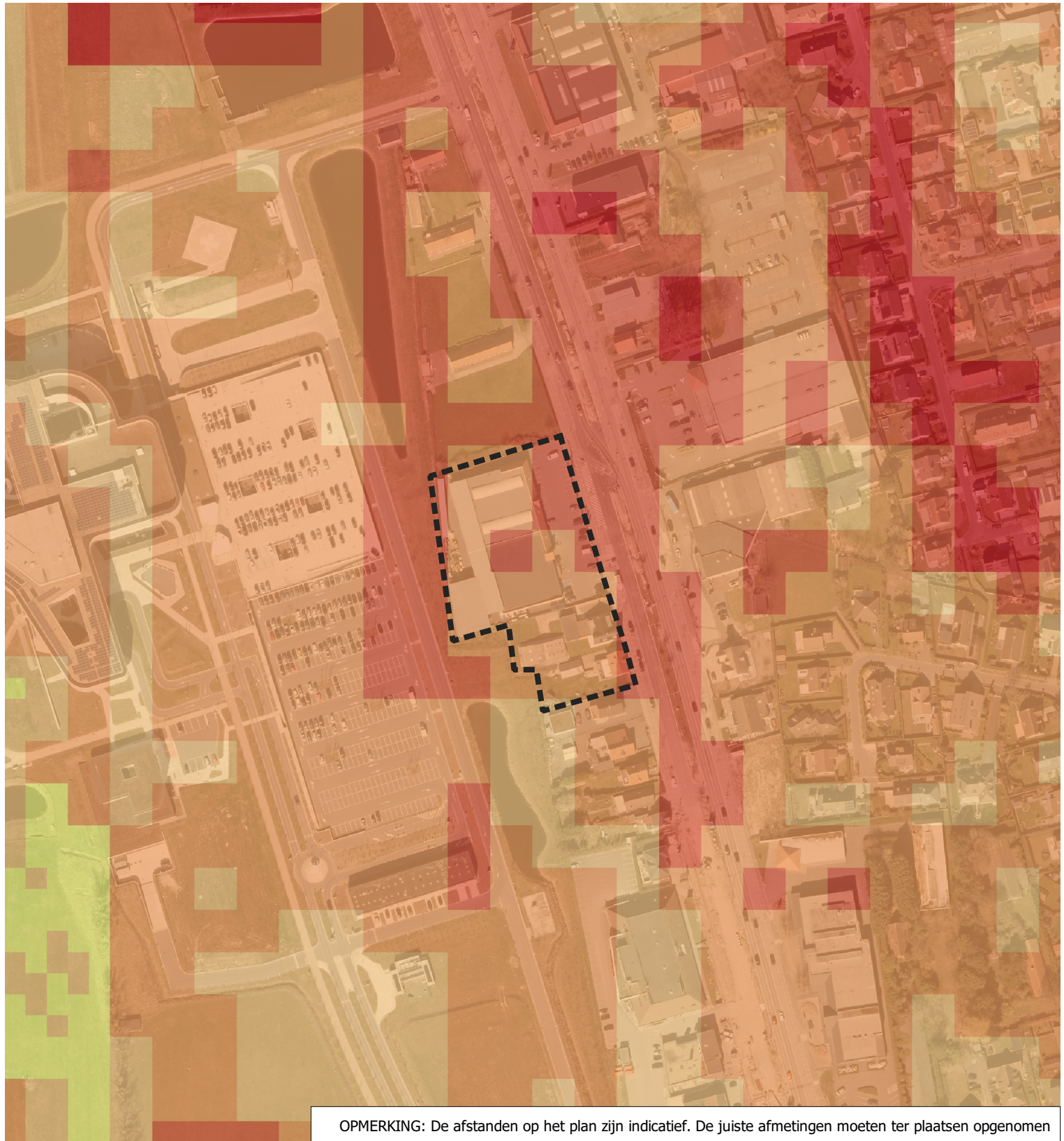
Schaal: 1:10000



Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

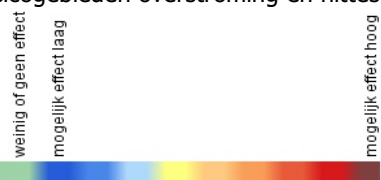
Plangebied met risicogebieden overstromingen en hittestress



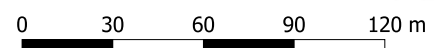
Legende

 Plancontour RUP

Risicogebieden overstroming en hittestress (2100)



Schaal: 1:2500



Datum: januari 2022

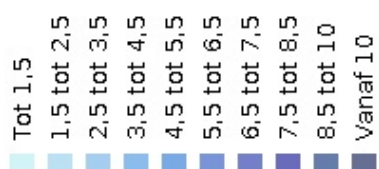
Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied op milieu-impacttoetskaart

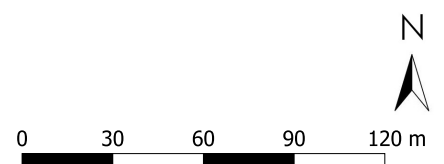


Legende

 Plancontour RUP Milieu-impacttoetskaart



Schaal: 1:2500



Datum: januari 2022

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Zoneringsplan: Clusters



Collectief	geoptimaliseerd buitengebied	Collectief	te optimaliseren buitengebied	Individueel te optimaliseren buitengebied	Individueel te optimaliseren buitengebied	Individueel te optimaliseren buitengebied	Individueel te optimaliseren buitengebied	Individueel te optimaliseren buitengebied	Individueel te optimaliseren buitengebied
									

N

Datum: januari 2022

Gemeente Knokke-Heist - Motivatie nota PA Hubo

Plangebied met Seveso-inrichtingen



Legende



Plancontour RUP

Terreinen van Seveso-inrichtingen

Hogedrempel

Lagedrempel



Seveso consultatiezones

Schaal: 1:25000



0 300 600 900 1.200 m

Datum: januari 2022