

### 1. Gegevens dossier

| Omgevingsnummer | Inrichtingsnummer | Gemeentelijke referentie |
|-----------------|-------------------|--------------------------|
| OMV_2025008791  |                   | 2025/115                 |

|                                |                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AANVRAGER</b>               | de heer Vanclooster Christophe en Vermeylen Christine<br>Ten Bos 5<br>9052 Gent                                                                                                                                         |
| <b>Ontvangstbewijs (datum)</b> | 25-02-2025                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Aard aanvraag</b>           | uitbreiden van een koppelwoning                                                                                                                                                                                         |
| <b>Straat</b>                  | Eeuwfeestlaan 29, 8301 Knokke-Heist;                                                                                                                                                                                    |
| <b>Kadaster</b>                | KNOKKE-HEIST 8 AFD (HEIST) sectie E nr. 0352 A                                                                                                                                                                          |
| <b>Advies gevraagd aan</b>     | PROXIMUS<br>Fluvius<br>AGSO - Knokke-Heist (rioldienst-Waterbedrijf)<br>Wyre<br>Agentschap Natuur en Bos                                                                                                                |
| <b>Planologische gegevens</b>  | Gelegen binnen de grenzen van het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Wijk Meerlaan.                                                                                                                          |
| <b>Openbaar Onderzoek</b>      | De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 10 april 2025 tot en met 9 mei 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 0 bezwaarschriften ontvangen. |

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- geen exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten
- niet het verkavelen van gronden
- geen kleinhandelsactiviteiten
- geen vegetatiewijziging

### 2. Gemotiveerd advies van de Gemeentelijke Omgevingsambtenaar

#### 2.1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Gelegen binnen de grenzen van het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Wijk Meerlaan.

#### 2.2. Historiek

B/2007/373 – renovatie halfopen bebouwing – vergund 20/06/2008

#### 2.3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

##### 2.3.1. Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen langs de Eeuwfeestlaan. De omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen in de halfopen en open bebouwing.

##### 2.3.2. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het betreft een aanvraag tot het uitbreiden van een koppelwoning:

- Het voorzien van een beperkte uitbreiding (7,8m<sup>2</sup>) aan de rechterzijgevel
- Het ontharden van de voortuin

- Het verhogen van de gemeenschappelijke muur

---

## **2.4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar**

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Ingevolge de toepassing van art. 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd een openbaar onderzoek gehouden (gewone procedure).

De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing op:

1° aanvragen voor projecten die stedenbouwkundige handelingen omvatten, de vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen daaraan, waarbij de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voldoen aan een van de volgende voorwaarden:

a) de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 10 april 2025 tot en met 9 mei 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 0 bezwaarschriften ontvangen.

---

## **2.5. Adviezen**

- Op 13 maart 2025 werd advies aangevraagd aan Proximus.
- Op 13 maart 2025 werd advies aangevraagd aan Fluvius System Operator.
- Op 13 maart 2025 werd advies aangevraagd aan Wyre.
- Op 13 maart 2025 werd advies aangevraagd aan het AGSO Knokke-Heist (rioldienst-waterbedrijf).
- Op 4 april 2025 werd advies aangevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos.

---

## **2.6. Project-MER**

De inrichting is niet MER-plichtig.

---

## **2.7. Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen**

Niet van toepassing.

---

## **2.8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier**

---

### **2.8.1. Wettelijke context**

#### **1. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:**

Het ontwerp beantwoordt aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met als voornaamste kenmerken:

- Constructies en machines voor technische doeleinden zoals lift, verluchting, koeling, verwarming, afzuiging, airconditioning, enz. mogen niet zichtbaar zijn van buitenaf, moeten in het gebouw zitten of binnen het basisprofiel geplaatst worden, behoudens een schouwvolume.
  - Het ontwerp voorziet twee schouwvolumes.
- Vrijblijvende delen van de gemene muren dienen op een volwaardige manier afgewerkt te worden. Hierbij dient ofwel hetzelfde gevelmateriaal gebruikt te worden als bij de voorgevel ofwel façadesteen.
  - Het ontwerp voorziet er geen.
- De bouwhoogte wordt bepaald vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nulpeil of referentiepeil) met uitsluiting van het peil van het voorliggend voetpad. Onder dit peil gelijkvloers mogen geen woon- noch slaapvertrekken ingericht worden, eveneens kan het inkomgedeelte zich niet onder het peil gelijkvloers bevinden.
  - Het ontwerp voldoet hieraan.

- Ondergrondse constructies bij open en half open bebouwing:
  - Het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing moet zich op ten minste 0.60 meter onder het bestaand reliëf bevinden teneinde een beplanting te kunnen voorzien.
    - De ondergrondse constructie bevindt zich volledig onder de bebouwing.
  - Maximum één toegang tot de ondergrondse constructie per bouwperceel is toegelaten. Dit voorschrift geldt niet indien het in strijd zou zijn met de reglementering inzake beveiliging tegen brand of met het advies van de brandweer.
    - Het ontwerp voldoet hieraan.
- Een plan met de hoogtelijnen (bestaande en ontworpen toestand) voor het betrokken perceel dient de aanvraag tot bouwvergunning of verkavelingvergunning gevoegd te worden, de hoogtelijnen dienen elk niveauverschil van 0.5 meter aan te geven.
  - Niet van toepassing op het ontwerp.

Op gemotiveerd verzoek van de bouwheer kan het College van Burgemeester en Schepenen bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op gemotiveerde wijze afwijkingen toestaan op de voorschriften van deze bouwverordening en mits die afwijkingen kunnen verantwoord worden vanuit de doelstellingen van art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en/of de specifieke constellatie van het perceel en/of de functie van het gebouw of de constructie.

**Het ontwerp wijkt af van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening qua:**

- **Het reliëf in de bouwvrije stroken mag enkel gewijzigd worden om aan te sluiten bij het peil van het openbaar domein, bij het peil op de perceelsgrenzen en ten behoeve van toegangen tot garages en/of inkomgedeeltes van het gebouw.**  
**De totale breedte aan reliëfwijzigingen onder de vloerplaat van het gelijkvloers dient beperkt tot een breedte van maximum 4.50 meter. Reliëfverhoging in functie van constructies gelegen onder het peil gelijkvloers is verboden.**
  - Het ontwerp voorziet een wadi. Echter is deze beperkt in omvang en is deze noodzakelijk om te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

➤ **Peil:**

○ **Bij open bebouwing:**

**Afhankelijk van het terrein gelden de navolgende 3 situaties :**

- **Vlak terrein:** gemiddeld peil van het perceel ligt maximum 0,40 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel;
- **Hellend terrein:** gemiddeld peil van het perceel ligt minimum 0,40 meter en maximum 3 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel;
- **Grote terreinverschillen:** gemiddeld peil van het perceel ligt meer dan 3 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.

**Bepaling van het peil gelijkvloers :**

- **Vlak terrein:** peil gelijkvloers maximum 0,40 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel;
- **Hellend terrein:** peil gelijkvloers is gelijk aan het gemiddeld peil van het perceel, met een maximum van 1,50 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel;
- **Grote terreinverschillen:** het reliëf dient trapsgewijs gevolgd door verschillende niveaus in te richten op het gelijkvloers, waarbij het hoogste peil van het gelijkvloers zich maximum 3 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel bevindt. Wanneer de toepassing van deze regel tot architecturale en/of bouwfysische onverantwoorde gehelen mocht leiden, kan een afwijking worden toegestaan en zal worden gestreefd naar een toename van de oppervlakte van het laagste peil van het gelijkvloers en een vermindering van de oppervlakte van het hoogste peil op het gelijkvloers.

**Het gemiddeld peil van het perceel wordt bepaald door het rekenkundig gemiddelde te nemen van de hoogtepeilen van de diverse hoekpunten van het betrokken perceel. De peilen van de hoekpunten, palend aan de openbare weg, dienen genomen te worden op het openbaar domein. Voor achterliggende percelen gelden de peilen van de toegangsweg niet als hoekpunten van het perceel.**

- Het betreft een vlak terrein met een gemiddeld peil van -1,07m. Het gemiddeld peil ligt 28cm boven het laagste hoekpunt van het perceel. Maar het peil gelijkvloers ligt 1,07m boven het laagste hoekpunt. Echter betreft dit een bestaande toestand die ongewijzigd blijft.
- **Ondergrondse constructies bij open en half open bebouwing**
  - **Ondergrondse keermuren als gevolg van insnijdingen in functie van toegangen zijn toegelaten mits zij zich op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen bevinden, tenzij het een gemeenschappelijke toegang betreft. Deze keermuren dienen het reliëf te volgen en kunnen maximum 0.40 meter hoger zijn dan het aanliggend reliëf. Op deze keermuren mogen balustrades worden geplaatst.**
    - Het ontwerp voorziet keermuren die 0,48m hoger zijn dan het aanliggend reliëf. Echter betreft dit een bestaande toestand die ongewijzigd blijft.
- **De minimum inwendige bouwhoogte gemeten tussen de afgewerkte vloer en de onderkant afgewerkte vloerplaat bedraagt 2,50 meter.**
  - Het ontwerp voorziet een inwendige bouwhoogte van 2,45m op de eerste verdieping en een inwendige bouwhoogte van 2,18m in de kelder. Echter betreft dit een bestaande toestand die ongewijzigd blijft en die geen invloed heeft op de woonkwaliteit.
- **Afsluitingen:**
  - **Afsluitingen tussen verschillende eigendommen zijn slechts toegelaten in de volgende materialen en hoogten :**
    - **bij gesloten en halfopen bebouwing : baksteen met maximumhoogte van 2,00 meter tussen twee aan elkaar palende woningen;**
    - **palen met draad, al of niet met onderplaat van maximum 30 cm boven het hoogste niveau van het maaiveld, met een maximumhoogte van 2,20 meter;**
    - **levende haag of groen met een maximum hoogte van 2,20 meter;**
    - **bovenvermelde bepalingen zijn niet van toepassing in de voortuinstraken.**
      - Het ontwerp voorziet een verhoging van de bestaande tuinmuur naar 2,72m en een haag met een hoogte van 2,6m. De bestaande tuinmuur kan niet verhoogd worden. De haag kan maximum 2,20m hoog zijn. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de vergunning.
  - **Afsluitingen ter hoogte van de rooilijn en in de voortuinstraken zijn slechts toegelaten in volgende materialen en hoogten :**
    - **levende haag of groen, ondersteund door palen met draad met een maximale hoogte van 1,50 meter;**
    - **baksteen met een maximale hoogte van 0,60 meter, behoudens penanten, brievenbussen en behoudens in specifieke stedelijke verdichtingsprojecten.**
    - **Combinaties van de aangegeven afsluitingsmogelijkheden zijn toegelaten.**
      - Het ontwerp voorziet als afsluiting ter hoogte van de rooilijn baksteen met een hoogte van 0,85m. Echter betreft dit een bestaande toestand die ongewijzigd blijft.
- **Het is verboden om in de eerste 5 meter van de voortuinstrook, gemeten vanaf het openbaar domein (rooilijn), een toegang aan te brengen die afhelt ten opzichte van het peil van het voetpad.**
  - Het ontwerp voorziet een toegang naar de garage die afhelt ten opzichte van het peil van het voetpad. Echter is dit een bestaande toestand die ongewijzigd blijft.
- **In de zone tussen de rooilijn en bouwlijn mogen enkel ondergrondse constructies, verhardingen voor toegangen en opritten, toegangstrappen naar gelijkvloerse verdiepingen en voortuinmuurtjes met aanhorigheden (brievenbussen).**
  - Het ontwerp voorziet een wadi in de voortuinstrook. Echter is deze beperkt in omvang en is deze noodzakelijk om te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

- **De grond die gelegen is tussen de bouwlijn en de rooilijn mag worden verhard mits aan volgende voorwaarden is voldaan:**
  - **minimaal 60% van deze zone moet onverhard blijven en moet aangewend worden voor groenaanplanting ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen en/of tegenaan de bouwlijn; binnen deze 60% norm is de plaatsing van grasdallen wel toegelaten.**  
**Het gebruik van KWS of betumen voor de verharding is verboden.**
    - Het ontwerp voorziet 27,83m<sup>2</sup> verharding in een voortuin van 53,87m<sup>2</sup> groot; dit is 51,66%. Echter is deze louter functionele verharding ingegeven door de inrit naar de garage en een toegangspad naar de woning. Daarnaast wordt er ten opzichte van de bestaande toestand zoveel mogelijk onthard, dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand. Deze afwijking is bijgevolg aanvaardbaar.

2. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeervoorzieningen:

Het ontwerp beantwoordt aan de stedenbouwkundige verordening parkeervoorzieningen met als voornaamste kenmerken:

- Artikel 1: definities
  - 1.2 een garage (box) moet minstens 5 m lang, 2,75 m breed en 1,8 m hoog zijn.
  - 1.3 de standplaats in overdekte ruimte moet minstens 5 m lang, 2,25 m breed en 1,8 m hoog zijn.
  - 1.4 een standplaats in open lucht moet minstens 5,5 m lang en 2,5 m breed zijn.
    - Het ontwerp voorziet een garage van 6,37m lang, 4,33m breed en 2,13m hoog.
- Artikel 2: parkeernormen
  - 2.1 woongebouwen
    - Verbouwingswerken
      - Indien door verbouwingswerken bijkomende woningen ontstaan: zie nieuwbouw
      - Indien geen bijkomende woning wordt gecreëerd: 1 parkeerplaats per woning en een bijkomende parkeerplaats indien de oppervlakte met tenminste 50 m<sup>2</sup> wordt vergroot
        - Het ontwerp voorziet een uitbreiding van 7,80m<sup>2</sup>. Conform wordt er één parkeerplaats voorzien.
- Artikel 3: voorwaarden
  - 3.1 garagepoorten bij ééngezinswoningen bij gesloten bebouwing
    - 3.1.1 Garagepoorten bij ééngezinswoningen bij gesloten bebouwing zijn enkel toegelaten bij een minimale gevelbreedte van 9 meter en mits er bewoning, handel, kantoor, horeca of diensten op de begane grond aan de straatzijde wordt voorzien.
    - 3.1.2 Indien de rooilijn en de bouwlijn samenvallen mag het bovenpeil van de drempel van de garagepoort zich niet onder het peil van het voorliggende openbaar domein bevinden.
    - 3.1.3 Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het herbouwen, verbouwen, uitbreiden of nieuwbouw van een ééngezinswoning met garagepoort kan de bestaande vergunde of vergund geachte toestand behouden blijven.
      - De bestaande vergunde garagepoort blijft behouden.
- Artikel 4: toepassing
  - 4.1 Bij het niet tegemoet komen aan de parkeernormen uit deze verordening is het gemeentelijk belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van toepassing waarbij door de aanvrager een compensatoire vergoeding moet betaald worden aan het gemeentebestuur.
  - 4.2 de vergunningverlenende overheid beslist in welke mate een afwijking kan worden toegestaan.
  - 4.3 er dient niet tegemoet gekomen aan de normen opgenomen in deze verordening indien het cfr. het RUP, het BPA, de verkaveling of de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet mogelijk is garages en/of garagepoorten te voorzien.

**Het ontwerp wijkt af van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeervoorzieningen qua:**

- **Artikel 3: voorwaarden**

- **3.4 toegang tot de ondergrondse garage**
  - **Binnen de eerste 5 m van de inpandige toegang tot de garages wordt, t.o.v. de rooilijn, een helling toegelaten van hoogstens 4%.**
    - Het ontwerp voorziet een helling van 10,79% binnen de eerste 5m van de toegang tot de garage ten opzichte van de rooilijn. Echter betreft dit een bestaande toestand die ongewijzigd blijft.

---

### 2.8.2. Planologische toets

---

Het ontwerp beantwoordt aan R.U.P. "Wijk Meerlaan" met als voornaamste kenmerken:

Artikel 1: Zone voor ééngezinswoningen

Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming
  - De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen, behoudens:  
In de bestaande hoofdzakelijk vergund of vergund geachte meergezinswoningen kan binnen het bestaand volume een hotelfunctie ondergebracht worden. Enkel ondergeschikte functionele uitbreidingen in functie van hoteluitbating zijn toegelaten. Nieuwe dubbelwoningen zijn niet toegelaten.
    - Het ontwerp voorziet een ééngezinswoning.
- Nevenbestemming
  - Voor de ééngezinswoningen gelegen langs de Elizabetlaan, Koningslaan en aan de oevers van het Zegemeer kunnen kleinschalige logies, kantoren, diensten, vrije beroepen en restaurant toegelaten worden.  
Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw.  
De in nevenbestemmingen toegelaten bestemmingen naast de woon-bestemming, kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.
    - Het ontwerp voorziet geen nevenbestemming.

Inrichtingsvoorschriften

- Bebouwingspercentage
  - percelen < 600 m<sup>2</sup>: maximum 40% met een max. van 150 m<sup>2</sup>.  
Het bebouwingspercentage wordt berekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen. Het bebouwingspercentage is niet van toepassing voor gesloten bebouwing.
    - Het ontwerp voorziet een bebouwing van 82,30m<sup>2</sup> op een perceel van 368,45m<sup>2</sup>; dit is 22,34%.
- Bouwdiepte
  - De bouwdiepte is vrij.
  - Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden.
    - Het ontwerp voorziet een architecturale eenheid met het aanpalende gebouw.
- Bouwhoogte
  - Maximum 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter tot een maximale nokhoogte van 11 meter.  
Hiervan kan in functie van de woonkwaliteit en de bestaande toestand worden afgeweken.  
De kroonlijst - en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.
    - Het ontwerp voorziet 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 3,78m en 5,10m en een nokhoogte van 8,85m.
- Dakvorm en functie
  - Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 30° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakuitbouwen en andere ondergeschikte volumes.
    - Het hoofdvolume bestaat uit hellende bedaking van 47,03°. De gelijkvloerse uitbouw bestaat uit een plat dak.
  - In het dak is de woonfunctie toegelaten.
    - Het dak voorziet 3 slaapkamers en een badkamer.

- Architecturaal voorkomen en materialen
  - De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit, zowel in vormgeving als in materiaalgebruik.
    - De uitbouw wordt voorzien in wit geschilderd pleisterwerk.
  - Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden.
    - Het ontwerp voldoet hieraan.
- Garages en bijgebouwen
  - Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw (hetzij met volumes of muurwanden) er één architecturaal geheel mee uitmaken.
    - Het ontwerp voldoet hieraan.
- Terreinaanleg en afsluitingen
  - Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook.
    - 29,29% van de tuinzone wordt verhard.
  - De verharding van inkompaden en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen.
    - De verharding wordt voorzien in klinkers en de terrassen in hout.

#### Het ontwerp wijkt af van het vigerende R.U.P. "Wijk Meerlaan" qua:

- **Inplanting**
  - **Er geldt een bouwvrije afstand van minimum 3 meter in geval van 1 bouwlaag en minimum 5 meter in geval van 2 bouwlagen t.o.v. alle perceelsgrenzen en rooilijn, behoudens bij gekoppelde bebouwing ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens.**
  - **T.a.v. de Elizabetlaan geldt er een bouwvrije afstand van minimum 8 meter.**
    - Het ontwerp voorziet de gelijkvloerse uitbreiding op 3,11m van de perceelsgrens.
    - Een deel van de woning staat ingepland op 4,46m van de rechter zijdelingse perceelsgrens. Echter is dit een bestaande toestand die ongewijzigd blijft.

#### 2.8.3. Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Eeuwfeestlaan een voldoende uitgeruste openbare gemeenteweg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

#### 2.8.4. Watertoets

Het perceel is niet gelegen in een fluviaal en/of pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het ontwerp voorziet een hemelwaterput van 7.500L met een bovengrondse infiltratievoorziening van 1.730L en voldoet hierbij aan de gewestelijke hemelwaterverordening en de principes van integraal waterbeleid. Gelet op deze voorzieningen en de ligging van het perceel, kan gesteld worden dat dit project een aanvaardbare impact zal hebben op de waterhuishouding van het perceel en de directe omgeving.

#### 2.8.5. Mer-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag geen project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit).

#### 2.8.6. Natuurtoets

##### a. Omgeving

| Gebied | Ligging van het project - omschrijving                    |
|--------|-----------------------------------------------------------|
| RUP    | • Zone voor alleenstaande of gekoppelde ééngezinswoningen |



|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natura 2000 (habitat- en vogelrichtlijngebied) | Op circa 135,5 meter van<br>• SBZ-H Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin (BE2500001)                                                                                                                                                                                                     |
| VEN / IVON                                     | Ligt op ruime afstand waardoor er geen effecten te verwachten zijn.                                                                                                                                                                                                                             |
| Duinendecreet                                  | Op meer dan 1000m van<br>• Beschermde duingebied                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ramsar                                         | Ligt op ruime afstand waardoor er geen effecten te verwachten zijn.                                                                                                                                                                                                                             |
| Historisch permanent grasland                  | Op circa 251 meter van<br>• historisch permanent grasland in groene gewestplanbestemming en EU habitat in SBZ-H<br>Op circa 423 meter van<br>• historisch permanent grasland in groene gewestplanbestemming<br>Op circa 479 meter van<br>• historisch permanent grasland in EU habitat in SBZ-H |
| Biologische waarderingskaart                   | Op circa 133 meter van<br>• biologisch zeer waardevol gebied<br>o duindoornstruweel met code Sd<br>o droog duingrasland van kalkrijke milieus met code hd-<br>Op circa 329 meter van<br>• biologisch zeer waardevol gebied<br>o eiken-berkenbos met code Qb                                     |
| Grondwaterwingebieden en beschermingszones     | Op circa 640 meter van<br>• Put de Cloedt                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### b. Stikstof

We kunnen met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw of verbouwing van een eengezinswoning, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1% ([www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen/berekening-impactscore-mobiliteit](http://www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen/berekening-impactscore-mobiliteit)).

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat door de uitvoering van onderhavige werken geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan.

#### 2.8.7. Erfgoed-/archeologietoets

Eigendom is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig Erfgoed.

#### 2.8.8. Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Bij de plannen worden geen mobiliteitsproblemen verwacht.

#### 2.8.9. Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag heeft geen betrekking op een bescheiden woonaanbod.

#### 2.8.10. Scheidingsmuren

Niet van toepassing

#### 2.8.11. Milieuaspecten

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, zoals vermeld in deze aanvraag, tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

#### 2.8.12. Goede ruimtelijke ordening

Eigendom ligt binnen het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Wijk Meerlaan waarbij de goede ruimtelijke ordening reeds werd afgetoetst.



De aanvraag omvat het uitbreiden van een ééngezinswoning langs de Eeuwfeestlaan. De omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen in de open en halfopen bebouwing. Het ontwerp is functioneel inpasbaar.

De functie wonen onder de vorm van een ééngezinswoning blijft behouden. De uitbreiding is dermate beperkt dat er geen onredelijke verkeersbewegingen te verwachten zijn.

Door de beperkte uitbreiding op het gelijkvloers wordt de woonkwaliteit verhoogd.

Het materiaalgebruik van de uitbreiding bestaat uit wit geschilderd pleisterwerk. Dit is hetzelfde materiaal als de bestaande gevels. Op die manier sluit de uitbreiding aan bij de bestaande bebouwing.

Het ontwerp heeft geen impact op het aspect onroerend erfgoed in de omgeving.

Het ontwerp voldoet hiermee aan de verschillende kwaliteitscriteria inzake de stedenbouwkundige voorschriften, het ontwerp bevat tevens geen storende elementen en er wordt geen bijkomende hinder veroorzaakt door de geplande werken. Hierdoor wordt er voldaan aan de principes van ruimtelijke inpasbaarheid en wordt de ruimtelijke draagkracht niet overschreden.

---

### 2.8.13. Resultaten openbaar onderzoek

---

Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

---

### 2.8.14. Bespreking adviezen

---

- Wyre heeft advies uitgebracht op 13 maart 2025. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : voorwaardelijk gunstig.
- AGSO Knokke-Heist (rioldienst-waterbedrijf) heeft advies uitgebracht op 21 maart 2025. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : gunstig.
- Agentschap voor Natuur en Bos heeft advies uitgebracht op 07 april 2025. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : voorwaardelijk gunstig.
- Proximus heeft advies uitgebracht op 07 april 2025. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : geen bezwaar.

Fluvius heeft advies 20 maart 2025 beslist geen advies te geven.

---

### 2.8.15. Voorwaarden

---

#### **Algemeen:**

- **De functie van eigendom is wonen en kan niet worden gewijzigd naar verblijfsrecreatie (vakantiewoning).**
- **Tijdens de bouwfase dienen alle kranen op eigen terrein geplaatst te worden (bijvoorbeeld in de vrije tuinzone, de liftput,...). Indien het onmogelijk is om de kraan te plaatsen op eigen terrein kan op gemotiveerd verzoek (en mits gunstig advies van de dienst openbaar domein en de politie) een afwijking toegestaan worden door het college.**

#### **In functie van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:**

- **Afsluitingen:**
  - **Afsluitingen tussen verschillende eigendommen zijn slechts toegelaten in de volgende materialen en hoogten :**
    - **bij gesloten en halfopen bebouwing : baksteen met maximumhoogte van 2,00 meter tussen twee aan elkaar palende woningen;**
    - **palen met draad, al of niet met onderplaat van maximum 30 cm boven het hoogste niveau van het maaiveld, met een maximumhoogte van 2,20 meter;**
    - **levende haag of groen met een maximum hoogte van 2,20 meter;**
    - **bovenvermelde bepalingen zijn niet van toepassing in de voortuinstraken.**
      - Het ontwerp voorziet een verhoging van de bestaande tuinmuur naar 2,72m en een haag met een hoogte van 2,6m. De bestaande tuinmuur kan niet verhoogd worden. De haag kan maximum 2,20m hoog zijn.

---

## 3. Besluit

**Het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar is VOORWAARDELIJK GUNSTIG.**

---

---

## **4. Handtekening**

---

**Simon Algoedt**  
**Gemeentelijke Omgevingsambtenaar**

