

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Voorontwerp

planregisternr.

GEMEENTELIJK RUP WIJK PRINS KARELLAAN

Gedeeltelijke herziening van het BPA K-09 Wijk Prins Karellaan

Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

Bijgaand bij het besluit van de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Wijk Prins Karellaan" (Knokke-Heist)

Goedkeuringsbeslissing met ref.:

7/DRUM2007-204-BD, Brugge, 16 augustus 2007

De Opdrachthouder - ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale- dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Namens de deputatie
Stephaan Barbery
Adjunct-adviseur

Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit

Voor eensluidend uittreksel

De Gemachtigde Ambtenaar
(art. 183 van het Gemeentedecreet)



Algemeen Directeur

Coördinator

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

David Vandecasteele

Jan Van Coille

Wijzigingen

Opgemaakt 24.09.2006

Tekenaar
Saskia David

Aangepast aan de opmerkingen geformuleerd tijdens de plenaire vergadering van 11 mei 2006.

Aangepast aan de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek van 13 november 2006 t/m 11 januari 2007.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van
op bevel,

De secretaris wd., M. Gobert

Eerste schepen M. Willems

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Deputatie van houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Reserve – Zegemeer.

De Gouverneur P. Breyne

De gedeputeerde bevoegd voor
Ruimtelijke Ordening P. Van Gheluwe

INHOUD

I. TOELICHTINGNOTA	9
1. DOELSTELLING.....	11
1.1 <i>Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is</i>	11
1.2 <i>Situering en afbakening van het plangebied</i>	11
2. JURIDISCH KADER	13
2.1 <i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i>	13
2.2 <i>BPA (historiek)</i>	15
2.3 <i>Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen</i>	17
2.4 <i>Beschermde monumenten</i>	19
2.5 <i>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</i>	20
2.6 <i>Rooilijnen</i>	20
3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPLANNEN	21
3.1 <i>Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen</i>	21
3.2 <i>Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan</i>	21
3.3 <i>Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004</i>	22
3.3.1 <i>Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)</i>	22
3.3.2 <i>Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied</i>	24
3.4 <i>Mobiliteitsplan</i>	25
3.5 <i>Paden binnen het plangebied</i>	27
4. HET CULTUURHISTORISCH PATRIMONIUM IN DE WIJK PRINS KARELLAAN	29
4.1 <i>Algemeen</i>	29
4.2 <i>De aanduiding van het bouwkundig erfgoed in onderhavig RUP</i>	30
4.3 <i>Korte toelichting bij de inventaris van het Sint-Lukasarchief (zie ook bijlage 2 en 3)</i>	31
4.3.1 <i>Aangereikte stedenbouwkundige richtlijnen uit de inventaris van het Sint-Lukasarchief</i>	31
4.3.2 <i>Aangereikte richtlijnen voor het patrimonium en de architectuur uit de inventaris van het Sint-Lukasarchief</i>	32
5. TOELICHTING BIJ DE ACTUALISATIE VAN DE BESTAANDE BPA VOORSCHRIFTEN	33
5.1 <i>Bestaande versus nieuwe bestemmingzones</i>	33
5.1.1 <i>Bestaande bestemmingzones</i>	33
5.1.2 <i>Nieuwe bestemmingzones</i>	33
5.2 <i>Bestaande versus nieuwe stedenbouwkundige voorschriften</i>	34
5.2.1 <i>Bestaande stedenbouwkundige voorschriften</i>	34
5.2.2 <i>Nieuwe stedenbouwkundige voorschriften</i>	34
5.3 <i>Verwerking van de gegevens van het Sint-Lukasarchief en Monumenten en Landschappen</i>	36
5.4 <i>Inschrijven van tolerantie bepalingen inzake waardevol patrimonium</i>	36
5.5 <i>Differentiatie in de bestemmingszone wegenis</i>	37

6.	MOTIVATIE TOT OPHEFFING VAN VERKAVELINGEN	41
7.	RUIMTEBALANS	41
7.1	<i>Opgave van voorschriften en bepalingen</i>	41
7.2	<i>Ruimtebalans</i>	42
8.	WATERTOETS	43
9.	PROCESVERLOOP	45
10.	BIJLAGE	45
BIJLAGE	47
1.	<i>Vormvereisten RUP</i>	65
2.	<i>Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48</i>	66
2.1.	<i>verenigbaarheid met het RSV</i>	66
2.2.	<i>verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV</i>	66
2.3.	<i>advies conform artikel 48</i>	66
3.	<i>Overige inhoudelijke opmerkingen</i>	66
3.1.	<i>toetsing aan GRS</i>	66
3.2.	<i>bespreking planinhoud en voorschriften</i>	66
4.	<i>Algemene conclusie</i>	67
GEMEENTE KNOKKE-HEIST	77
RUP 'WIJK PRINS KARELLAAN'	77
1	<i>Procedure</i>	77
2	<i>Aantal bezwaren en adviezen</i>	77
II.	PLAN BESTAANDE TOESTAND	93
III.	VERORDENEND GRAFISCH PLAN	97
IV.	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	101

Opbouw document

Het document bestaat uit vier onderdelen :

- I Toelichtingnota
- II Plan bestaande toestand
- III Verordenend grafisch plan
- IV Stedenbouwkundige voorschriften

De toelichtingsnota wordt nog eens onderverdeeld in:

- 1 Doelstelling
- 2 Juridisch kader
- 3 Planningscontext en overige beleidsplannen
- 4 Het cultuurhistorisch patrimonium in de wijk Prins Karellaan
- 5 Toelichting bij de actualisatie van de bestaande BPA voorschriften
- 6 Ruimtebalans
- 7 Watertoets
- 8 Procesverloop
- 9 Bijlage

I. TOELICHTINGNOTA



Luchtfoto op het plangebied van het RUP Wijk Prins Karellaan

1. DOELSTELLING

Op 21 september 2005 heeft de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening het BPA K09 'Wijk Prins Karellaan – gedeeltelijke herziening' onthouden van goedkeuring (zie bijlage).

Het gemeentebestuur wenst nu via onderhavig GRUP 'Wijk Prins Karellaan' hetzelfde plangebied te herordenen met behoud van de basisopties en visie aangereikt in het van goedkeuring onthouden BPA, met name het behoud van het specifieke karakter van deze kwetsbare exclusieve villawijk samengaan met het voeren van een lokaal erfgoedbeleid, echter wel rekening houdend met de suggesties van het MB. van 21 september 2005.

1.1 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan of GRS Knokke-Heist (goedgekeurd door de B.D. in zitting van 02.12.2005, B.S. 22.02.2005) en mitsdien overeenkomstig de artikelen 37 tot en met 40 en 48 tot en met 50 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Het onderhavig gemeentelijk uitvoeringsplan (GRUP) beoogt de vooropgestelde ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven, geformuleerd in het GRS, te vertalen naar concrete bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

In het bindend gedeelte van het GRS is onder '1.3 Nederzettingsstructuur' bij de te nemen maatregelen en acties het volgende opgenomen : '*opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de kwetsbare villawijken van het Zoute en Duinbergen*'.

1.2 Situering en afbakening van het plangebied

Het betreft het oudste deel van de villawijk van het Zoute te Knokke-Heist, oostelijk aanleunend bij de stedelijke structuur van Knokke, noordelijk tegenaan de hoogbouwzone langs de Zeedijk en zuidelijk tegenaan de open ruimte van de golf.

Het plangebied situeert zich zuidelijk van de Kustlaan en oostelijk van de Elisabetlaan. De Sparrendreef, als dwarse as, en de Zoutelaan, als horizontale as, fungeren als dragers van dit exclusieve residentiële woongebied.

Het plangebied is ingeplant in een voormalig duingebied. Dit is nog duidelijk terug te vinden in het aanwezige reliëf, in de wegenisstructuur, ter hoogte van het parkje Prof. Heymansplein en in sommige tuinen van villa's. In het plangebied situeert zich de mini golf (met ondergrondse parking) gelegen ter hoogte van de Sparrendreef, Prins Filiplaan en Kustlaan.

Met uitzondering van een gesloten bouwblok ter hoogte van de Sparrendreef bestaat het plangebied uit een open morfologie (alleenstaande bebouwing) met kenmerkende typologie (riante karaktervolle villa's, in hoofdzaak bestaande uit twee bouwlagen met dak).

De perceelsstructuur (zie bijlage) kenmerkt zich, in tegenstelling tot het meer oostelijke gebied van het Zoute waar zich de grotere percelen (gemiddelde grootte van 1500 m²) bevinden, in hoofdzaak tot percelen van rond de 1000 m² (kleinere perceelsstructuur t.h.v. de kernzone – ca 700 m² – zie kaart in bijlage).

In het plangebied is een rijke variatie aan wegenis terug te vinden in een duidelijke hiërarchie.

Het RUP wordt begrensd door :

- ten noorden : de Kustlaan
- ten oosten : de Welseweg, Stijgbeugelpad en Marcellaan
- ten zuiden : de golf
- ten westen : de W. Churchillaan en Nieuwpoortlaan



Uittekst uit de stratenatlas

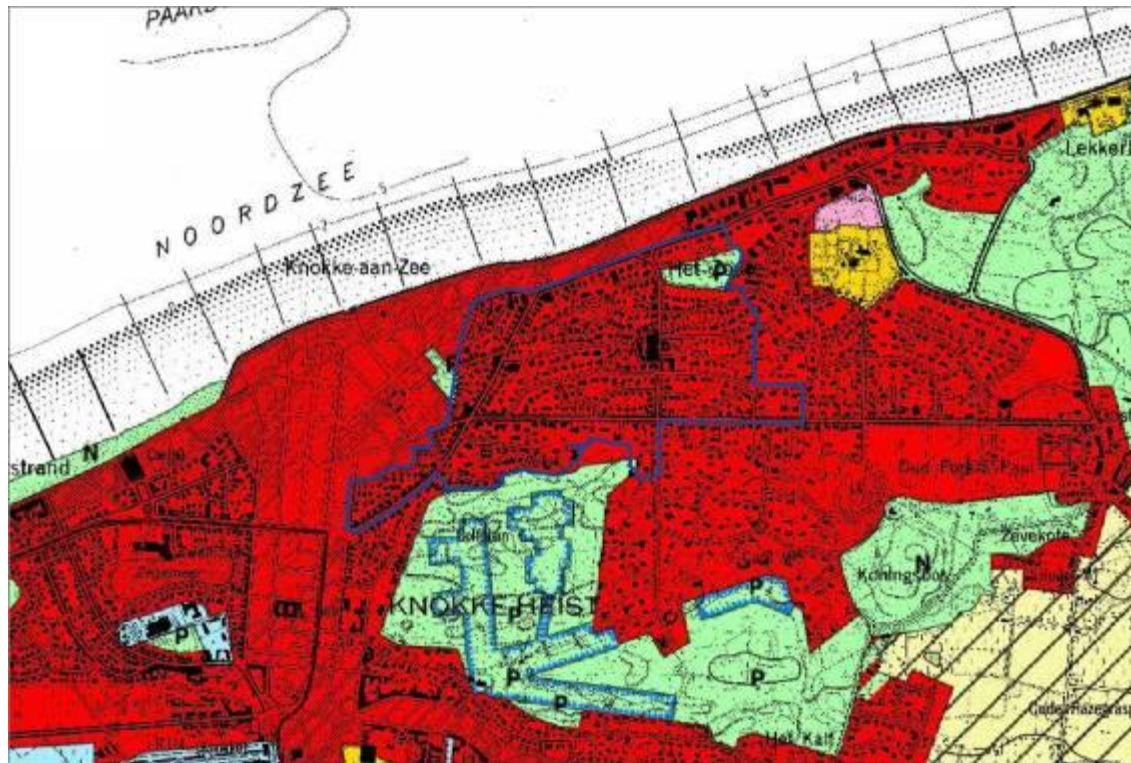
2. JURIDISCH KADER

2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) is het plangebied gelegen in :

- woongebied
- parkgebied: t.h.v. de minigolf (het parkgebied is reeds verfijnd in het bestaande goedgekeurde BPA)

De voorschriften van het gewestplan worden voor het grondgebied waarop dit GRUP betrekking heeft, opgeheven (art. 201, decreet 18 mei 1999).



Uittreksel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

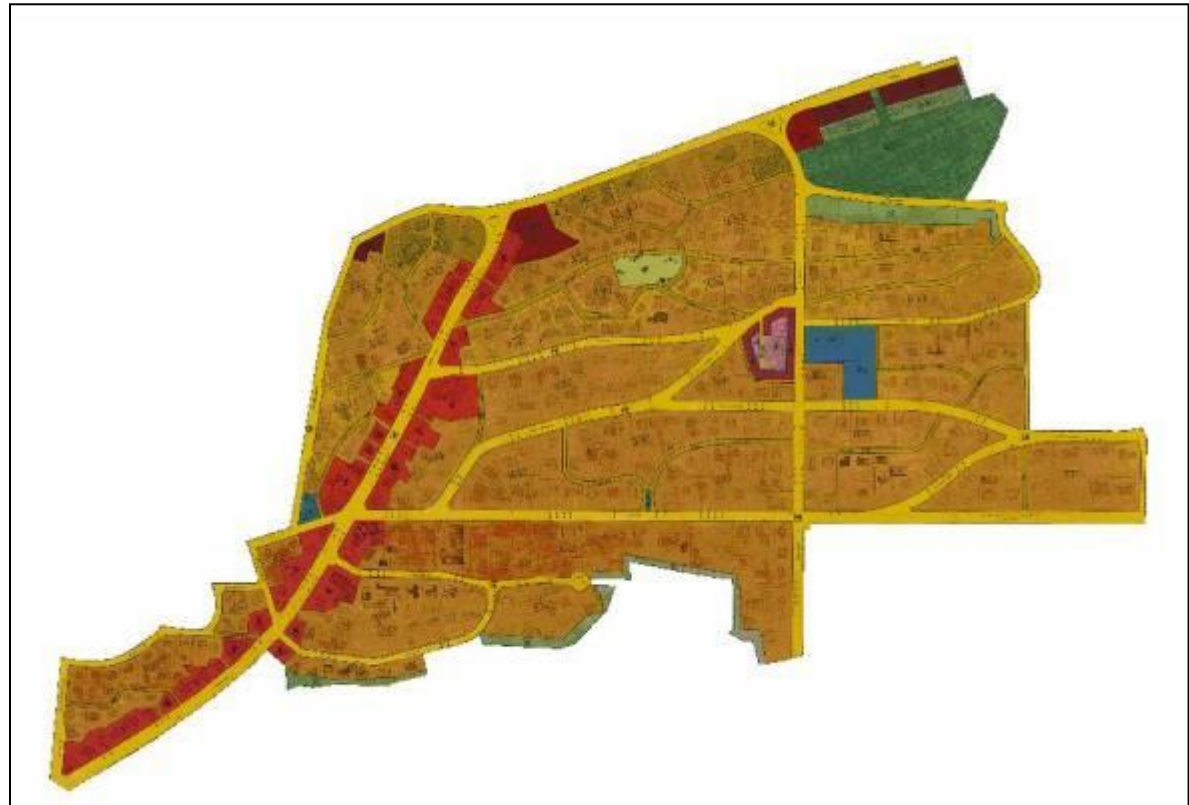
2.2 BPA (historiek)

K09 - Wijk Prins Karellaan: MB 23.06.1988, in herziening gesteld bij MB van 06.02.1991 (BS 28.03.1991).

Gesitueerd in de villawijken van het Zoute en met als hoofddoel de eigenheid en karakter van deze site, ontworpen door de urbanist Jozef Stübben, te behouden. Teneinde over een beter toetsingskader voor de gebiedsdelen van het Zoute te kunnen beschikken werden diverse BPA's (BPA Prins Karellaan, BPA Wijk Bronlaan, BPA Wijk Berkenlaan, BPA Wijk Helmweg) opgemaakt met meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften, dit om een aantal ontstane negatieve trends te kunnen afremmen en zelfs ombuigen.

Zodoende werden volgende doelstellingen in positieve zin afgedwongen :

- het definitieve behoud van het stramien van het voorkomende stratenpatroon;
- het tegengaan van de alsmaar meer geambieerde vervangvorm van kleinschalige woonsten door zogenaamde 'villa-apartementscomplex-typologie';
- het vermijden van al te versnipperde afsplitsingen van percelen;
- het vermijden van te gedrongen nieuwbouwwormen op bestaande kleinere percelen;
- de beheersing van de oprukkende trend tot het buitenschalige verhardten van voortuin- en achtertuingedeelten.



Gedeeltelijke wijziging van het BPA Wijk Prins Karellaan, dit t.h.v. het gesloten bouwblok, MB 05.02.2003 en BS 26.02.2004

Het gesloten bouwblok is gelegen langs de Sparrendreef, te midden van de wijk Prins Karellaan. Het gesloten bouwblok kenmerkt zich door kleinhandelszaken en horeca, die verzorgend zijn op wijkniveau. Het vormt de enige gesloten bouwblok in deze open en groene villawijk. Net als het gesloten bouwblok in Duinbergen, maakt dit gegeven een onderdeel uit van het masterplan ontworpen door de urbanist Jozef Stübben. De gedeeltelijke herziening van het BPA Wijk Prins Karellaan beoogde de eigenheid en het karakter van dit bouwblockje te behouden. Dit onder meer door het opstellen van meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften, om een aantal ontstane negatieve trends te kunnen afremmen en zelfs ombuigen:

- in het vigerende BPA bedraagt het maximaal toegelaten bouwlagen 3 : de herziening beperkt de bouwhoogte tot maximum 2 bouwlagen en dak;
- specifieke voorschriften inzake ruimtelijk voorkomen en architecturale kwaliteit;
- gelet op de feitelijke situatie worden voortaan meergezinswoningen met maximum 2 wooneenheden per segment van 6 meter toegelaten, doch gekoppeld aan minimale kwaliteitsvoorschriften voor de woondichtheid;
- er zijn duidelijke bepalingen aangegeven inzake het plaatsen van reclamepanelen;
- verbod tot het plaatsen van nieuwe garagepoorten t.h.v. de Sparrendreef, Amerikapad en E. Verhaerenlaan;
- er is duidelijk aangegeven waar niet woonfuncties en woonfuncties kunnen;
- de bebouwing i.f.v. de voormalige bowling aan het Oud Zoute wordt opgewaardeerd tot wonen (maximum 2 wooneenheden) i.p.v. enkel parkeren en berging (=opties bestaande BPA).



Gedeeltelijke wijziging van het BPA Wijk Prins Karellaan, onthouding van goedkeuring bij MB van 21 september 2005 (zie bijlage)

Het ontwerp BPA Wijk Prins Karellaan, dat een gedeeltelijk herziening inhoud van het BPA Wijk Prins Karellaan MB 23.06.1988, werd door de gemeenteraad definitief aanvaard op 25 november 2004. Het werd door de minister op 21 september 2005 van goedkeuring onthouden omdat één van de kenmerken van het originele masterplan, nl. de paden autoluw laten, er onvoldoende in tot uitdrukking kwam doordat meer dan één toegang tot de percelen wordt toegelaten. Daardoor zouden alle percelen, die palen aan één of meerdere paden, er toegang kunnen toe nemen, wat voor verkeersproblemen zou zorgen gezien de geringe breedte van de paden, hetgeen de leefbaarheid van de residentiële wijk zou hypothekeren. Daarnaast werd gesuggereerd op het plan de gebouwen aan te duiden als gedenkwaardig en zeer gedenkwaardig, waardevol en begeleidend waardevol en beschermd als monument of op een ontwerp lijst van monumenten en bij het formuleren van stedenbouwkundige voorschriften het statuut en het onderscheid tussen de verschillende categorieën duidelijker te omlijnen.

2.3 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen

Nr. V/156/72/K op naam van Decock-Vandenmoortele.

- Lammekenslaan.
- Goedgekeurd bij collegebesluit van 17 augustus 1972.
- Kenmerk Stedenbouw : V.71/092.088.

Nr. V/61/76/K op naam van de Familie Van Parys

- Lammekenslaan.
- Goedgekeurd bij collegebesluit van 18 maart 1976.
- Kenmerk Stedenbouw : V.76/092.194.

Nr. V.432 op naam van Beltane Bouw bvba.

- Lammekenslaan.
- Goedgekeurd bij collegebesluit van 17 februari 1995.
- Kenmerk Stedenbouw : 5/31043/1131.

Nr. V.494 op naam van Compagnie Het Zoute nv.

- Prins Karellaan 22.
- Goedgekeurd bij collegebesluit van 10 mei 2002.

2.4 Beschermd monumenten

Volgende gebouwen zijn beschermd als monument. Deze bouwwerken zijn op het bestemmingsplan aangegeven. Elke stedenbouwkundige aanvraag aan deze bouwwerken dient voor bindend advies voorgelegd te worden aan de dienst Monumenten en Landschappen.



Eigen woning: Elizabetlaan 86
Arch. F.Vervalcke, 1932



Hotel Britannia: Elizabetlaan 85
Arch. Buylaert, 1927



Golf Residence: Elizabetlaan 43-45
1911



Gekoppelde villa: Elizabetlaan 16-18
Arch. De Groot, 1923



Hotel Memling: Albertplein 22-23-24
Arch. Jozef Viérin, 1923



Villa Zandvlugge: Fochlaan 7
Arch. Pirenne 1909



Villa Windekind: Fochlaan 9
Arch. Pirenne 1909



Villa Rêve d'Enfant: Fochlaan 23



Villa van Stynen: Poolspad 1-3
Arch. Léon Stynen, 1927



Villa van Stynen: Poolspad 5-9
Arch. Léon Stynen, 1927



Villa Sous Tous Vent: Britspad 14



Villa Duinenstil: Britspad 16



Dominicanenkerkje + kloosterpand
+ pastorie : Sparrendreef 91
Arch. Jozef Viérin



Villa Dennenhul/Klimop: Binnenhof 9-13
1909



Villa Beaumesnil: Zoutelaan 126
Arch. F. Vervalcke



Villa Paquebot: Sparrendreef 44
Arch. Louis Herman De Koninck, 1934

2.5 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

2.6 Rooilijnen

Niet van toepassing voor het plangebied.

3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN

3.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Het is een stedelijk netwerk op Vlaams niveau. De rol van dit gebied ligt, gerelateerd naar Knokke-Heist, vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Knokke-Heist is binnen het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en is bijgevolg een economisch knooppunt.

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het PRS is in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het PRS sluit aan bij het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist, waarbij de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling verder wordt geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.

De visie op het provinciale niveau omtrent de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald per deelruimte. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd. Knokke - Heist is gelegen deels in de kustruimte en deels in de oostelijke polderruimte.

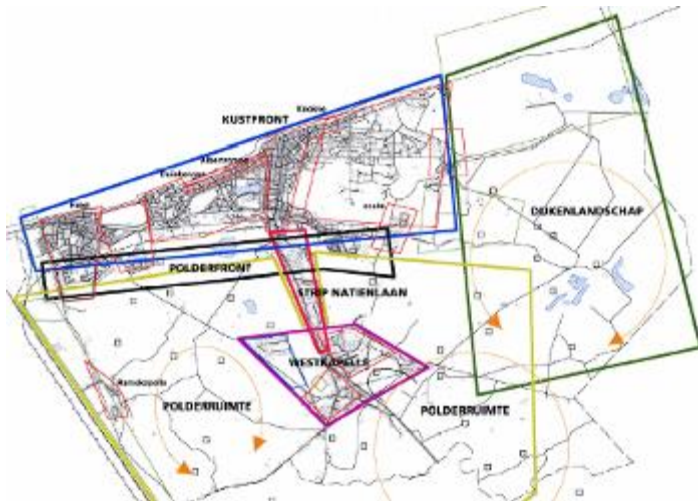
Onderhavig RUP Wijk Prins Karellaan is gelegen in de kustruimte en binnen het voorstel tot afbakening van het stedelijk gebied van Knokke-Heist (zoals opgemaakt door het WES in opdracht van het Provinciebestuur).

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004

Het GRS, waaraan meerdere jaren is gewerkt, is definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van 29 april 2004 en goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van 2 december 2004. De bekendmaking in het Staatsblad gebeurde op 22 februari 2005.

3.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke **ruimtelijke entiteiten** te benoemen. Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkeling. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.



Kaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist met aanduiding van de onderscheiden ruimtelijke entiteiten.

Onderhavig plandocument situeert zich binnen het 'kustfront' meer specifiek binnen de deeleniteit 't Zoute. Het kustfront wordt begrensd door de haven van Zeebrugge enerzijds en het natuurreservaat het Zwin anderzijds. Het kustfront bestaat uit een kraal van bebouwde ruimten (Heist, Duinbergen, Knokke en het Zoute) en open ruimten (verharde openbare ruimten en duinrelictten).



Overzichtskartaal uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist. Onderhavig plangebied is gesitueerd binnen 'het residentiële wonen met lage dichtheid'.

3.3.2 Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied

Omtrent het plangebied zijn in het richtinggevend gedeelte van het GRS volgende relevante doelstellingen te lezen :

3.3.2.1 Op pagina 45

'Het behoud en de opwaardering van de waardevolle historische bebouwing en sites en aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing' (zowel naar bouwdoSSIers als naar verkavelingen)

Knokke-Heist wordt gekenmerkt door bijzondere waardevolle gebouwen binnen het stedelijk weefsel, aangevuld met waardevolle hoeves in het poldergebied.

- *'t Zoute en Duinbergen krijgen te kampen met een toenemend verlies van het historisch erfgoed. Van belang is om deze waardevolle bebouwing te behouden en te integreren binnen de stedelijke dynamiek van Knokke-Heist. Voor de sites van Duinbergen en van het Zoute / focus wijk Prins Karellaan is een uitgebreide inventarisatie opgemaakt door het St-Lukasarchief, bestaande uit een kaart met aanduiding van alle waardevolle gebouwen en zones. Deze inventarisatie dient dan ook door de gemeentelijke diensten gebruikt te worden bij het verstrekken van inlichtingen aan investeerders, kandidaat kopers, eigenaars, promotoren, ... en bij de behandeling van bouwdoSSIers. Een pand dat is aangeduid op bovenvermelde kaart kan niet meer worden afgebroken. Aanpassingen naar hedendaags wooncomfort kunnen wel. Binnen de inventarisatie werden gedifferentieerde richtlijnen uitgewerkt gezien niet alle gebouwen even waardevol zijn. Een tolerantie in de behandeling is bijgevolg mogelijk waarbij de vooropgestelde waardeschaal het uitgangspunt vormt.*
- *Momenteel is er voor het grondgebied van Knokke-Heist door de afdeling Monumenten en Landschappen een volledige inventarisatie uitgevoerd van bestaande waardevolle cultuurhistorische bebouwing. Deze studie zal dan ook als leidraad dienen om bestaande waardevolle elementen, naargelang de waarde en de ligging, naar de toekomst toe met beheersmaatregelen te beschermen. Indien er echter toch geopteerd wordt voor nieuwbouw, dan dient het nieuwe project een architecturale meerwaarde te betekenen voor het geheel. Deze studie zal tevens als leidraad dienen voor de ontwikkelingsperspectieven van hoeves in het buitengebied naar toeristisch-recreatieve medeaspecten. (zie gewenste toeristisch-recreatieve structuur)'.*

3.3.2.2 Op pagina 91

'Eigenheid behouden van het historisch erfgoed in het Zoute'

Het typische karakter van deze mooie villawijk mag niet teniet gedaan worden ondermeer door een verdere vorm van appartementering. Het versterken en het behoud ervan, wat zeker niet overeenkomt met verdichten, moet een belangrijk uitgangspunt zijn in het toekomstig ruimtelijk beleid. De bestaande BPA 's voorzien reeds geëigende voorschriften om het gebied te beschermen. Het wonen dient de voornaamste functie te blijven. De horeca – en handelszaken in de Oosthoek met de Vlindertuin en de Siska - horecazaken vormen hierbij op het toeristisch publiek georiënteerde concentratiepolen.

Extra inspanningen dienen er geleverd te worden om het aanbod aan hotelaccommodatie op peil te blijven houden, de laatste jaren is er immers een dalende trend waargenomen.

Door het Sint-Lukasarchief te Brussel is een inventarisatie opgemaakt naar het bouwkundig erfgoed in de villawijk het Zoute. Inspanningen dienen dan ook geleverd te worden om het verdere behoud van waardevolle gebouwen te kunnen garanderen'.

3.4 Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan, conform verklaard door de provinciale auditcommissie van 18 november 2002 en bekrachtigd is door de gemeenteraad op 30 januari 2003, opteert onder andere voor een sturend parkeerbeleid. Dat is een belangrijk instrument om de leefbaarheid van de centra en de verblijfsgebieden te versterken, de bereikbaarheid te garanderen en op selectieve wijze het autogebruik terug te dringen.

In de kustgemeenten bestaat de uitdaging er in zowel normale periodes als piekperiodes op te vangen. De parkeerdruk is het grootst in de gebieden met hoge woondensiteiten; de parkeervraag gaat er uit van bewoners, tweede verblijvers, werknemers in de handel- en horecasector en bezoekers aan het winkelcentrum. In de weekends en in het seizoen wordt de parkeervraag verveelvoudigd door verblijf- en dagtoeristen, waarbij de parkeerdruk zich verspreid over de residentiële gebieden, met overlast als gevolg.

De gemeente Knokke-Heist wenst een selectief parkeerbeleid te voeren waarbij een aantal doelgroepen prioritair “beschermd” worden: de bewoners, tweede verblijvers en verblijftoeristen, bezoekers aan het winkelcentrum (shopping-toerisme).

Bewoners, tweede verblijvers en verblijftoeristen worden opgevangen op bijkomende ondergrondse stallingplaatsen. 30 tot 40% van de tweede verblijven heeft behoefte aan een stallingsplaats op het openbaar domein of in een parkeergarage. Dit blijkt uit de resultaten van de parkeertelling (1989) en een WES studie (1997). Ten behoeve van de inwoners wordt ook een bewonerskaart ingevoerd.

Het winkelgebeuren dient behouden te worden. Het aantal parkeerplaatsen zal nog afnemen omdat het openbaar domein in het verstedelijkt gebied het meest behoefte heeft aan vernieuwing. Doelstelling is méér parkeerplaatsen ondergronds aan te bieden ten voordele van de verblijfskwaliteit bovengronds. Verder is het belangrijk een hoger rendement te bekomen door het verruimen van de bestaande zones waar kort parkeren geldt. De shopping toerist zal dus de keuze hebben: parkeren in de winkelstraten tegen een hoger tarief en kortere duur ofwel op een ondergrondse parking.

Bij de ‘selectie van verblijfsgebieden’ onder de ‘woonzones’ bevat het mobiliteitsplan specifiek m.b.t. het Zoute volgende optie : bij de inrichtingsprincipes dient overgegaan te worden in deze ‘woonzones’ tot de invoering van het zone 30-statuu. Dit moet een langzame verkeersvorm afdwingbaar maken en het sluisverkeer terugdringen, wat ten goede moet komen aan de verkeersleefbaarheid (zie pagina 27 van het beleidsplan).

Parkeerbalans

In het parkeerplan, dat deel uitmaakt van het mobiliteitsplan, wordt aangegeven dat parkeerplaatsen zullen verdwijnen, vooral in functie van de verfraaiing van het openbaar domein en de verbetering van de verkeersleefbaarheid.

In de verstedelijkte zones, waar de parkeervraag zeer groot is, wordt dit verlies gecompenseerd door de bouw van ondergrondse parkeergarages. Hierbij wordt een evenwichtige balans gezocht tussen het te creëren aanbod rotatieparkings en stallingplaatsen.

In die zin wordt in onderhavig plandocument ter hoogte van de 'minigolf' de mogelijkheid voorzien van bouwen van ondergrondse garages.



Figuur beleidsplan : parkeerstructuur.



Figuur beleidsplan : categorisering der wegen: wensstructuur.

3.5 Paden binnen het plangebied

Het ontwerp BPA Wijk Prins Karellaan werd door de minister op 21 september 2005 goedkeuring onthouden omwille van :

'Dat één van de kenmerken van het originele masterplan erin bestond dat de paden autoluw blijven; dat het plan onvoldoende garanties biedt inzake het autoluw karakter van de paden omdat in het wijzigingsplan meer dan één toegang tot de percelen wordt toegelaten, waardoor alle percelen die palen aan één of meerdere paden een uitweg kunnen nemen via deze paden; dat hierdoor verkeersproblemen ontstaan gezien de geringe breedte van de paden; dat bijgevolg de leefbaarheid van de residentiële wijk gehypothekerd wordt.'

Het gemeentebestuur van Knokke-Heist treedt de bezorgdheid tot autoluwheid in de binnengebieden bij. Het is van oordeel dat het ontwerp van BPA hieraan reeds ruim tegemoet kwam: de bestaande structuur van de paden bleef behouden, de bestemming van de aanpalende villa's was deze van ééngezinswoning en er waren sterke bepalingen opgenomen ter zake de plaatsing van ondergrondse garages zodat enkel lokaal bestemmingsverkeer hier mogelijk is. De druk op deze binnengebieden wordt met onderhavig GRUP verder verlaagd. Enkel het aantal voertuigen eigen aan de bestemming van een ééngezinswoning zullen via de bestaande paden toegang kunnen nemen tot de villa's. Er worden in dit GRUP geen nieuwe en bijkomende woongelegenheden gecreëerd die een grotere verkeersdruk op de paden zou kunnen teweegbrengen.

Plaatsbezoek leert dat meer dan 100 villa's in het binnengebied van de Wijk Prins Karellaan onbereikbaar zouden zijn indien ze niet via de 'paden' zouden kunnen ontsloten worden. De opties in het verleden (zie ook masterplan van Stübben) hebben er steeds in bestaan dat de betrokken eigenaars via de paden met hun wagen de villa zouden kunnen bereiken, zoals ondermeer langs het Hollandspad, Zwitserspad, het Waalspad, het Italiaanspad, het Schotspad en het lerspad.

Indien langs de paden geen autoverkeer meer zou toegelaten worden, dan zouden de eigenaars van de panden, gelegen in de driehoek gevormd door het Schotspad en het lerspad allemaal hun garages moeten sluiten en hun eigendommen nog slechts te voet mogen aandoen.

Zoals reeds aangegeven treedt het gemeentebestuur van Knokke-Heist de ministeriële bezorgdheid bij en verscherpt daarom nog de voorschriften verder, evenwel uitgaande van de bestaande toestand. Volgende bepalingen worden in die zin opgenomen:

- indien reeds een vergunde of vergund geachte garage en/of autostandplaats aanwezig is die ontsloten wordt via de padenstructuur kan deze behouden worden en vernieuwd worden, dit enkel voor hetzelfde aantal wagens;
- indien de betrokken bouwheer meer garages en/of autostandplaatsen wil bouwen dan de bestaande situatie, kunnen deze niet meer ontsloten worden via de bestaande padenstructuur;
- er is slechts één toegang tot het perceel toegelaten;
- bedieningsverkeer voor satelliehotels is niet toegelaten.

4. HET CULTUURHISTORISCH PATRIMONIUM IN DE WIJK PRINS KARELLAAN

4.1 Algemeen

Onze Belgische Kust kende de voorbije decennia een ware metamorfose. De authentieke dijkbebouwing werd er, vooral na Wereldoorlog II, systematisch vervangen door een architectuur van een totaal andere orde: grootschalige appartementsgebouwen nemen de plaats in van pittoreske eengezinswoningen.

Daar waar we nog authentieke kustbebouwing aantreffen, zoals in het Zoute en Duinbergen, is er dus reden genoeg om er zorgzaam mee om te gaan. De schade blijft hier vooralsnog relatief beperkt. De ongebreidelde speculatiedrang heeft in dit deel van Knokke-Heist niet echt voet aan de grond gekregen. De goede toestand van de villa's en het ontbreken van welke vorm dan ook van verwaarlozing wordt verklaard door het exclusieve karakter van de wijken.

Gelet op de grote dynamiek die de gemeente Knokke-Heist kent (van gemeente naar stad), gelet op het (exclusieve) imago van de gemeente en gelet op de grote bezorgdheid van de gemeente om steeds kwaliteit in al haar facetten (architectuur, stedenbouw, aankoop kunst, aanleg openbaar domein...) na te streven, dient het gegeven van het cultuurhistorisch patrimonium ook de nodige aandacht te krijgen.

De toenemende (hier vooral immobilière) druk op de beschikbare ruimte en patrimonium vormt een bedreiging voor de aanwezige culturele identiteit. Het is dan ook de taakstelling van de gemeente om het voortbestaan ervan veilig te stellen door op een kwaliteitsgerichte wijze een geïntegreerd erfgoedbeleid op te zetten.

De dynamiek en het vernieuwingsproces welke de gemeente kent, interageert met de continue evolutie van specifieke stedelijke functies en de leefstijl van de bevolking. Een evenwicht dient gezocht tussen het eng conserveren enerzijds en het vrijwaren van de ruimte aan beweeglijkheid van de stad en toekomstige transformaties. De stad is nooit af en moet dus niet als zodanig geconserveerd worden.

Deze jonge dynamische kustgemeente heeft, in vergelijking met bijvoorbeeld Brugge, nog geen grote traditie opgebouwd in de omgang met het cultuurhistorisch patrimonium. In de jaren '90 heeft de gemeente initiatief genomen om zorg te dragen voor het cultuurhistorisch erfgoed: getuige de talrijke studies (inventarisatie van Duinbergen en het Zoute door het Sint-Lukasarchief) en uitvoeringsplannen (BPA Duinbergen Kust, BPA Wijk Prins Karellaan...) waarin hieromtrent reeds een visie is uitgewerkt.

Voor het opzetten van het geïntegreerde lokale erfgoedbeleid baseert het gemeentebestuur zich op volgende twee inventarissen :

- **De inventarisatie van het bouwkundig erfgoed in de villawijk Prins Karellaan te Knokke-Zoute.** Deze inventaris is opgemaakt in 1994 - 1996 door het Sint-Lukasarchief. Het veldwerk had plaats in de loop van de maanden mei en juni 1994. De inventaris bevat een 10 tal boekdelen met daarbij een historiek en evaluatie van de wijk, architectonische kenmerken en karakteristieken en richtlijnen naar behoud en nieuwbouw. Een samenvatting van deze inventaris werd gepubliceerd in het tijdschrift 'SLA3 – Tijdschrift van het Sint-Lukasarchief' in september – december 1995.
- **Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen - de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de gemeente Knokke-Heist.** Deze inventaris is opgemaakt in 2001-2002 door de cel Monumenten en Landschappen West-Vlaanderen. Deze inventaris vormde het uitgangspunt voor de aan de minister voorgelegde voorstellen van te beschermen monumenten, stads- en dorpsgezichten in Knokke-Heist. De inventaris bestaat uit twee boekdelen : een eerste deel met de deelgemeente Knokke, een tweede deel met de deelgemeenten Heist, Ramskapelle en Westkapelle.

Beide inventarissen (zowel van de cel Monumenten en Landschappen als van het Sint-Lukasarchief) dienen een belangrijke rol te spelen in het toekomstig beleid van de gemeente. Ze geven immers die gebouwen aan die het karakter van de wijk bepalen. De aantasting van die gebouwen betekent ook de aantasting van de wijk in het algemeen. De inventarissen vertrekken vanuit een historiserende en conserverende houding ten aanzien van het patrimonium maar laten ook ruimte voor de verdere ontwikkelingen.

Onderhavig RUP maakt gebruik van deze inventarissen als een middel voor het gemeentelijk beleid, waardoor het behoud van het patrimonium een juridische basis kan krijgen.

Zonder hier in extenso alle richtlijnen naar behoud van het erfgoed en de nieuwbouw vanuit de bestudeerde kwaliteiten van de bestaande en de geëvolueerde toestand, aangegeven in de betrokken studies, te willen aanreiken, opteert de gemeente ervoor om deze studies als actief beleidsdocument te gebruiken. Hierdoor krijgen zowel de burgers, de investeerders en de architecten direct de nodige duidelijkheid in het kader van een bouwaanvraag of aankoop.

4.2 De aanduiding van het bouwkundig erfgoed in onderhavig RUP

In onderhavig RUP worden volgende categorieën aangewend ter vrijwaring van het bestaande bouwkundig erfgoed :

- beschermde monumenten;
- waardevol patrimonium;
- 'kern- en bufferzone';
- perspectiefpunten;

De gebouwen aangeduid als 'beschermde monumenten' zijn die gebouwen die bij ministerieel besluit beschermd zijn als monument.

Voor de aanduiding van de gebouwen als 'waardevol patrimonium' en als 'perspectiefpunten' en voor de zone 'kern- en bufferzone' baseert het GRUP zich op de inventaris van het Sint-Lukasarchief. In de inventaris van het Sint-Lukasarchief speelt het lokale erfgoed een belangrijke rol als ondersteuning van de beschermde monumenten.

4.3 Korte toelichting bij de inventaris van het Sint-Lukasarchief (zie ook bijlage 2 en 3)

De inventaris van het Sint-Lukasarchief vertrekt altijd vanuit de actuele toestand van de gebouwen en vergelijkt die met de vroegere en/of historische toestand. Uiteraard is de bewaring (conservatie) van het erfgoed een belangrijk vertrekpunt, maar gekoppeld aan de waarde van het gebouw vandaag, van zijn toestand van verbouwing of vermindering. Er wordt nagegaan geval per geval of het al dan niet de moeite loont terug te gaan tot de oorspronkelijke toestand.

In de inventaris zijn de gebouwen op een gedifferentieerde wijze aangepakt. Er zijn verschillende codes aan gebouwen gegeven en er zijn kernzones, bufferzones, een dorpsite en een stilistische zone uitgewerkt. Deze elementen zijn op een syntheseskaart verwerkt die in bijlage 2 terug te vinden is.

De meer uitgebreide motivatie voor de gedifferentieerde aanpak is terug te vinden in bijlage 3. Hierna is enkel de essentie aangegeven.

Inzake geselecteerde gebouwen wordt volgend onderscheid gemaakt :

- code 2 en code 3: zeer gedenkwaardig en gedenkwaardig
- code 4 en code 5: waardevol en begeleidend waardevol

De inventaris onderscheidt volgende zones:

- kernzone: dit gebied strekt zich uit boven de Fochlaan en onder het Britspad en het Zeemeeuwenpad. Rechts van de Sparrendreef tekent dit gebied zich af rond het Ierspad, begrensd onder het Schotspad en boven de Welseweg. Ook een terrein aan de linkerkant van de Elizabetlaan, namelijk rond het Lemanpad en het Cottage pad, wordt in die zone opgenomen.
- twee bufferzones: de bufferzones zijn noordelijk en zuidelijk gesitueerd van de kernzone. Rechtsboven een gebied rond de Ysayelaan, midden onder een gebied rond de Prins Karellaan, begrensd boven de Zoutelaan en onder de Fochlaan.
- dorpsite Oud Zoute met de kerk en pastorie

In het tijdschrift SLA van september-december 1995 (zie uittreksels in bijlage 3) zijn richtlijnen naar behoud en nieuwbouw uitgewerkt. Afhankelijk van de codering worden richtlijnen tot restauratie, renovatie en verbouwing aangereikt.

4.3.1 Aangereikte stedenbouwkundige richtlijnen uit de inventaris van het Sint-Lukasarchief

In de hierboven vermelde inventaris en studie vinden we volgende richtlijnen terug inzake te respecteren stedenbouwkundige uitgangspunten.

Stedenbouwkundige aanleg: behoud van de landschappelijke aanleg, gekenmerkt door een duidelijke hiërarchie in assen en paden. De bebouwingsdensiteit in de wijk kan niet meer verhoogd worden.

De site Oud Zoute: de kwaliteit van de architectuur kan verbeterd worden. De kleinschaligheid in typologie en morfologie dient behouden te worden.

De zichten en perspectieven: sommige hoekgebouwen zijn gelegen op belangrijke perspectiefeinders, zijn strategisch ingeplant en verdienen meer aandacht, zo onder meer: de Kerchovelaan 9, Prins Karellaan 11, 27 en 46, Welseweg 22, Zoutelaan 81.

Enkele van die gebouwen zijn totaal niet aangepast aan de belangrijke plaats die ze in de aanleg innemen, zo ondermeer E. Verhaerenlaan 7 en Zoutelaan 71. Deze hoekgebouwen zijn dan ook vatbaar voor verbetering of vervanging.

De inplanting en de omgeving: de rooilijnen moeten onregelmatig blijven, het systematisch rechttrekken ervan zou het landschappelijk karakter van de architectuur aantasten. De bestaande inplanting is het uitgangspunt. Het reliëf dient gerespecteerd te worden. Afgraven of nivelleren van het terrein is niet toegestaan.

4.3.2 Aangereikte richtlijnen voor het patrimonium en de architectuur uit de inventaris van het Sint-Lukasarchief

In de hierboven vermelde inventaris en studie vinden we volgende richtlijnen terug inzake te respecteren architecturale uitgangspunten.

De geïnteriseerde gebouwen: voor de meest valabele gebouwen (code 2 en 3) moet men bij restauratie, renovatie en verbouwing zo veel mogelijk terug gaan naar de oorspronkelijke toestand. De gebouwen met code 4 en 5 moeten zeker ook bewaard blijven. Zij kunnen grondiger, doch architecturaal valabele verbouwingen ondergaan.

De niet geïnteriseerde gebouwen: de niet geïnteriseerde gebouwen zijn niet noodzakelijk bouwwerken die moeten afgebroken worden. Dikwijls vormen zij de neutrale architectuur waartegen de interessantere architectuur zich kan aftekenen en hebben ze dus een belangrijke rol in de opbouw van de globale wijk. Zij kunnen verbeterd worden d.m.v.:

verbouwingen: in de kernzone zijn die te stimuleren t.o.v. nieuwbouw om zo het authentiek karakter van deze zone te vrijwaren. Het scheppen van zware contrasten met de bestaande architectuur is niet gewenst en doet afbreuk aan de homogeniteit van de kernzone.

nieuwbouw: een oorspronkelijke architectuur moet aangemoedigd worden, zonder slaafse imitatie van de oude architectuur. Nieuwbouw kan vertrekken vanuit de eventueel bestaande karakteristieken van de oorspronkelijke villa en zeker vanuit deze van de wijk. Enkele aanbevelingen daartoe:

- de architectuur in deze wijk is afwisselend en speels, ze heeft een duidelijke expressie;
- de bestaande bouwhoogte en volumewerking van de wijk mag niet overschreden worden;
- oog voor detail en de toepassing van natuurlijke bouwmaterialen;
- afsluitingen, tuinomheiningen moeten qua materialen en differentiatie in relatie tot architectuur van de villa staan;

5. TOELICHTING BIJ DE ACTUALISATIE VAN DE BESTAANDE BPA VOORSCHRIFTEN

De herziening van het BPA Wijk Prins Karellaan beoogt de eigenheid en karakter van deze site zoals aangegeven in het masterplan, ontworpen door de urbanist Jozef Stübben, te behouden door het inschrijven van meer geëigende stedenbouwkundige voorschriften en door het verwerken van de in hoofdstuk 4 aangereikte elementen van lokaal erfgoedbeleid teneinde een aantal ontstane negatieve trends verder te kunnen afremmen.

Het is een duidelijke beleids optie om deze resterende gave gebieden maximaal te behouden (zowel in morfologie als typologie). Een RUP houdt echter niet enkel het bevrozen van een bestaande toestand in. Ook de gewenste ruimtelijke structuur is belangrijk. Vanuit een duidelijke visie op betreffend plangebied heeft de gemeente in onderhavig GRUP een toekomstgericht wensbeeld ingebouwd.

Volgende belangrijke uitgangspunten staan voorop bij de wijziging :

- verder verfijnen van de voorschriften en beperkt bijsturen van de onderscheiden bestemmingzones van het vigerende BPA;
- verwerking van de inventaris van het Sint-Lukasarchief en Monumenten en Landschappen zowel op het bestemmingsplan als in de stedenbouwkundige voorschriften;
- verder verfijnen van de faciliteiten voor parkeergarages en toegankelijkheid via de paden voor wagens.

5.1 Bestaande versus nieuwe bestemmingzones

5.1.1 Bestaande bestemmingzones

- zone 1: alleenstaande of gekoppelde ééngezinswoningen (voor percelen tot maximum 2000 m²) en dubbelwoningen (voor percelen vanaf 2000 m²)
- zone 2: alleenstaande of gekoppelde ééngezinswoningen, dubbelwoningen, hotels en meergezinswoningen (voor percelen vanaf 1350 m²)
- zone 3: alleenstaande of gekoppelde ééngezinswoningen, dubbelwoningen, hotels en kleinhandelsbedrijven
- zone 4: alleenstaande of gekoppelde ééngezinswoningen, dubbelwoningen, hotels, meergezinswoningen en kleinhandelsbedrijven

5.1.2 Nieuwe bestemmingzones

- Artikel 2 komt in grote lijnen overeen met de bestaande zone 1. De in het vigerende BPA aangegeven bestemmingszone 2 ten zuiden van de Elisabethlaan wordt volledig opgenomen in artikel 2 'zone voor ééngezinswoningen'.
- Artikel 3 valt samen met de bestaande zones 2 en 3. Er wordt globaal geen onderscheid meer gemaakt tussen de bestemmingszone 2 en 3 van het vigerende BPA gezien er geen percelen van meer dan 1350 m² meer voorhanden zijn waar nieuwe meergezinswoningen kunnen worden gebouwd.
- Artikel 4 valt samen met de bestaande zone 4.

5.2 Bestaande versus nieuwe stedenbouwkundige voorschriften

5.2.1 Bestaande stedenbouwkundige voorschriften

Splitsing en samenvoeging van percelen

- Samenvoeging van percelen tot het oprichten van hotels en meergezinswoningen is verboden.
- Splitsing van percelen is toegelaten onder voorwaarde dat de oppervlakte van elk van de te vormen kavels niet minder dan 1200 m2 bedraagt, met uitzondering van horeca-gebouwen.

Terreinbezetting

- Percelen tot 2000 m2: 20% met een maximum van 300 m2
- Percelen meer dan 2000 m2: 15% met een maximum van 450 m2

Materialen (gevels en daken)

- Gevels: baksteen, vol te voegen en wit te schilderen binnen het jaar na de voltooiing van de ruwbouw.
- Dakbedekking: uitsluitend uit matte donkerrode of zwarte dakpannen of dito daktegels.

Garages (onder- en bovengronds)

- Bovengronds: ofwel opgenomen in het hoofdgebouw, ofwel door schakelbouw
- Ondergronds: op minimum 3 meter van de rooilijn en perceelsgrenzen (tenzij onderling akkoord). Maximaal één in- en uitrit per bouwperceel.

5.2.2 Nieuwe stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

- In tekstvorm i.p.v. in tabelvorm.
- Aspect mobiliteit t.h.v. de paden: zie hoofdstuk 3.5 'Paden binnen het plangebied'.
- Inzake bestaande meergezinswoningen gelegen in het artikel 2 'zone voor ééngezinswoningen' zijn specifieke bepalingen opgenomen inzake vernieling bij overmacht en inzake mogelijke verbouwingswerken.
- Inzake bestaande hotels in het artikel 2 'zone voor ééngezinswoningen' is als nabestemming de bestemming van meergezinswoning toegelaten, evenwel gekoppeld aan specifieke oppervlaktenormen.
- De inplanting en de omgeving: de rooilijnen moeten onregelmatig blijven. Het systematisch rechte trekken ervan zou het landschappelijk karakter van de architectuur aantasten. De bestaande inplanting is het uitgangspunt.
- Het reliëf dient gerespecteerd te worden. Afgraven of nivelleren van het terrein is niet toegestaan.

Bestemmingsvoorschriften

- Artikel 2: zone voor ééngezinswoningen. Het oprichten van dubbelwoningen op percelen > dan 2000 m² wordt niet meer toegelaten (geen verdere verdichting). De deelzone langs de Elisabethlaan ten zuiden van de Zoutelaan wordt opgenomen in zone 1 (opgenomen in zone 2 in bestaand BPA), met als doel het behoud van het uitgesproken villawijk karakter. In deze zone wordt de mogelijkheid tot oprichten van satelliet hotels voorzien (in relatie tot en in de onmiddellijke omgeving van een bestaand vergund hotel), dit teneinde de hotelsector maximaal te ondersteunen.
- Artikel 3: zone voor ééngezinswoningen, dubbelwoningen en hotels. In deze zone worden geen meergezinswoningen meer toegelaten (geen verdere verdichting). Deze zone wordt samen gezien met de hierboven vermelde zone. Hierbij worden twee specifieke deelzones onderscheiden :
 - o een gearceerde deelzone nabij het Driehoekspein en Kustlaan. Gelet op de commerciële locatie wordt hier in nevenbestemming detailhandel toegelaten.
 - o een deelzone aangeduid met bol op het bestaande tankstation. Bepalingen waarbij de huidige exploitatie kan behouden blijven en kan mee evolueren aan nieuwe normeringen, evenwel binnen de draagkracht van de directe context.
- Artikel 4: zone i.f.v. villa-appartementen en hotels.

Splitsing en samenvoeging van percelen

- Het splitsen van percelen i.f.v. het creëren van meerdere woonegelegenheden wordt niet meer toegelaten (geen verdere verdichting).

Terreinbezetting

- Percelen tot 2000 m² : max 20%, in artikel 4 'zone voor villa appartementen en hotels' wordt dit opgetrokken tot max 40% gelet op de bestaande toestand.
- Percelen meer dan 2000 m² : max 15% in artikel 4 'zone voor villa appartementen en hotels' wordt dit opgetrokken tot max 30% gelet op de bestaande toestand.
- T.h.v. de aangeduide kern- en bufferzone, voor gebouwen aangeduid met asterix en voor hotelfuncties worden specifieke, meer flexibele, voorschriften aangereikt.

Materialen (gevels en daken)

- De verplichting om de villa volledig wit te schilderen wordt niet langer weerhouden, gezien de geselecteerde bouwwerken oorspronkelijke niet wit geschilderd waren.
- De verplichting om enkel gebakken aarden pannen en/of tegelpannen te gebruiken wordt versoepeld (met ondermeer riet).

Garages (onder- en bovengronds)

- Er worden beperkingen ingeschreven inzake het plaatsen van ondergrondse garages, specifiek in artikel 2.

5.3 Verwerking van de gegevens van het Sint-Lukasarchief en Monumenten en Landschappen

Het is duidelijk dat een pand aangeduid op de kaart (zie bijlage 2) niet meer kan worden afgebroken. Aanpassingen naar hedendaags wooncomfort kunnen wel.

Voor betreffende gebouwen en zones worden in dit GRUP richtlijnen uitgewerkt :

- aanduiding van de bouwwerken als waardevol patrimonium. Dit zowel voor de gebouwen aangeduid met code 2, code 3, code 4 als code 5. Het gemeentebestuurde opteerde bij de individuele bouwaanvragen verder te differentiëren;
- aanduiding van de gebouwen beschermd als monument (komt in grote lijnen overeen met code 2 van het Sint-Lukasarchief);
- aanduiding van perspectief beëindigingspunten;
- aanduiding van de kern- en bufferzone als één globale zone: specifieke bepalingen inzake globaal stedenbouwkundig voorkomen;
- de zichten en perspectieven: sommige hoekgebouwen zijn gelegen op belangrijke perspectiefeinders, ze zijn strategisch ingeplant en verdienen meer aandacht, zo onder meer: de Kerchovelaan 9, Prins Karellaan 11, 27 en 46, Welseweg 22, Zoutelaan 81.

5.4 Inschrijven van tolerantie bepalingen inzake waardevol patrimonium.

In de stedenbouwkundige voorschriften zijn tolerantie bepalingen opgenomen inzake het waardevol patrimonium, voor hotels en voor bebouwing gelegen in de kern- en bufferzone.

Deze bepalingen kaderen binnen de doelstelling van het behoud en de valorisatie van het waardevolle patrimonium en hotelbestand. Dit kadert binnen de algemene behoudsdoelstelling van onderhavig RUP.

5.5 Differentiatie in de bestemmingszone wegenis

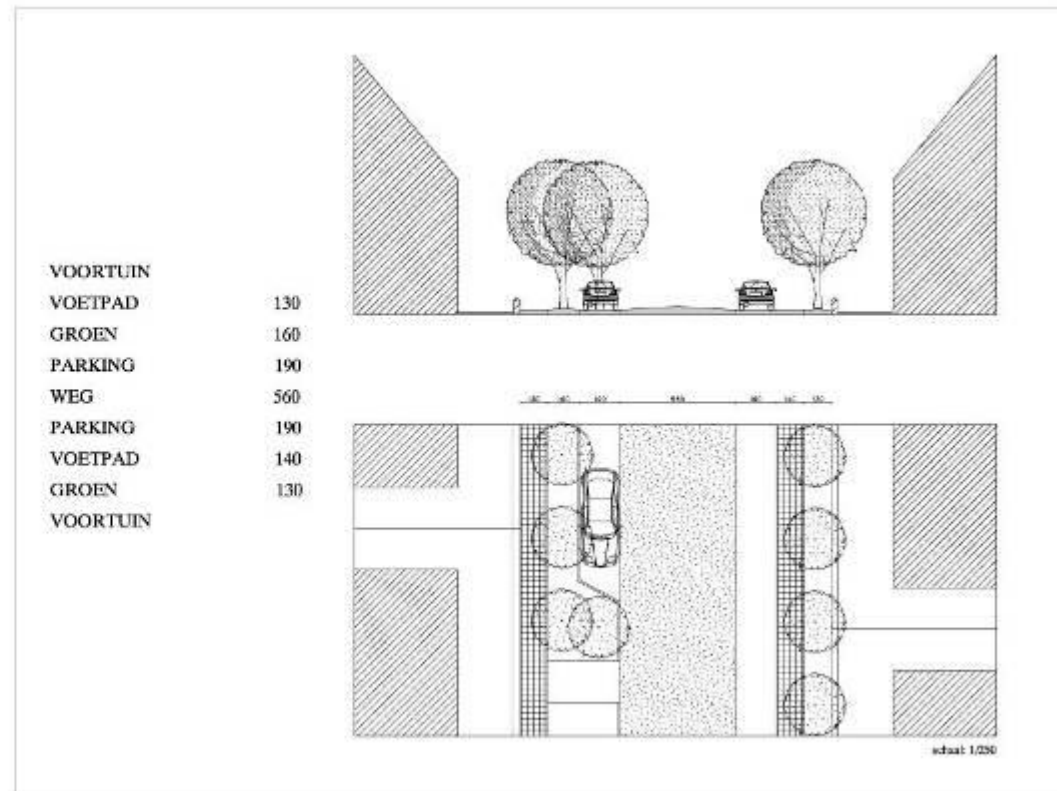
Uitgangspunt is het behoud van de landschappelijke aanleg gekenmerkt door een duidelijke hiërarchie in assen en paden. Het GRUP onderscheidt :

- openbare wegenis type hoofdas : Elisabetlaan, Zoutelaan, Sparrendreef, Kustlaan;
- openbare wegenis type lokale weg;
- openbare wegenis type paden;

Hierna enkele beelden van elk van de wegenistypes binnen het plangebied naar info van het architectenbureau Arcas.

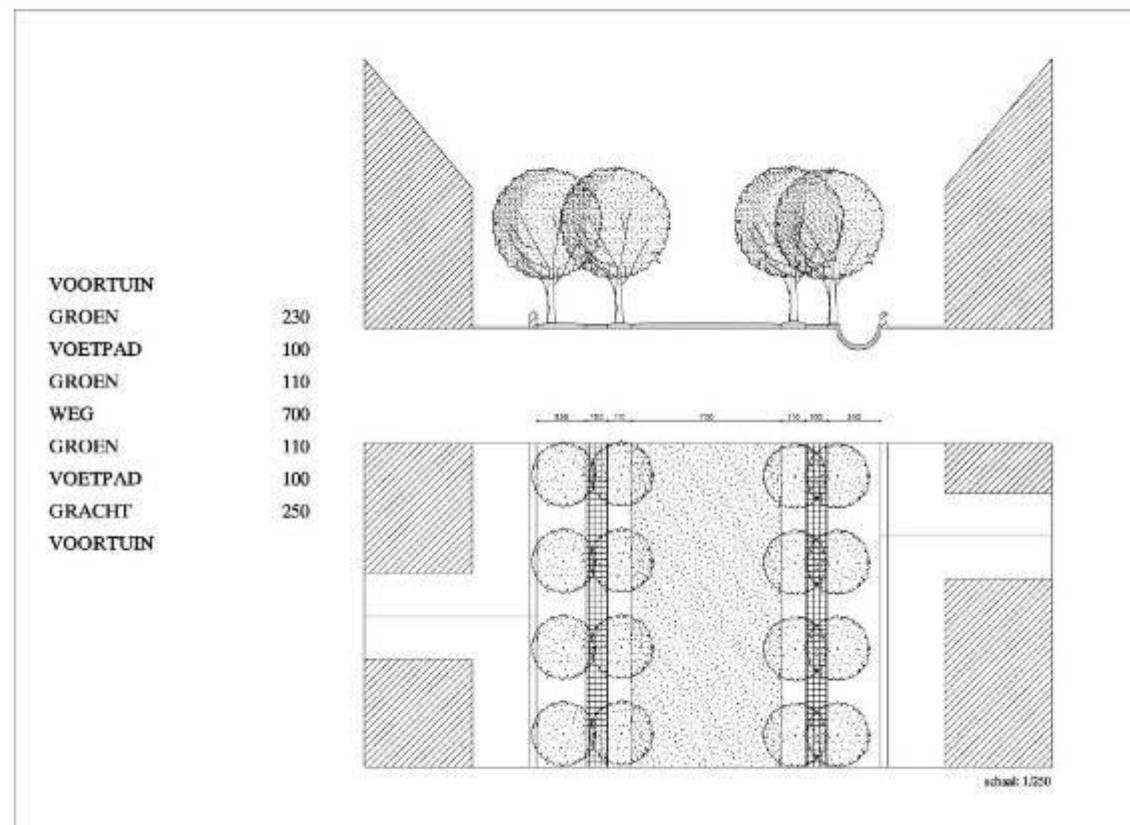


'SPARRENDREEF'
GEMEENTE KNOKKE-HEIST
16 oktober 2000



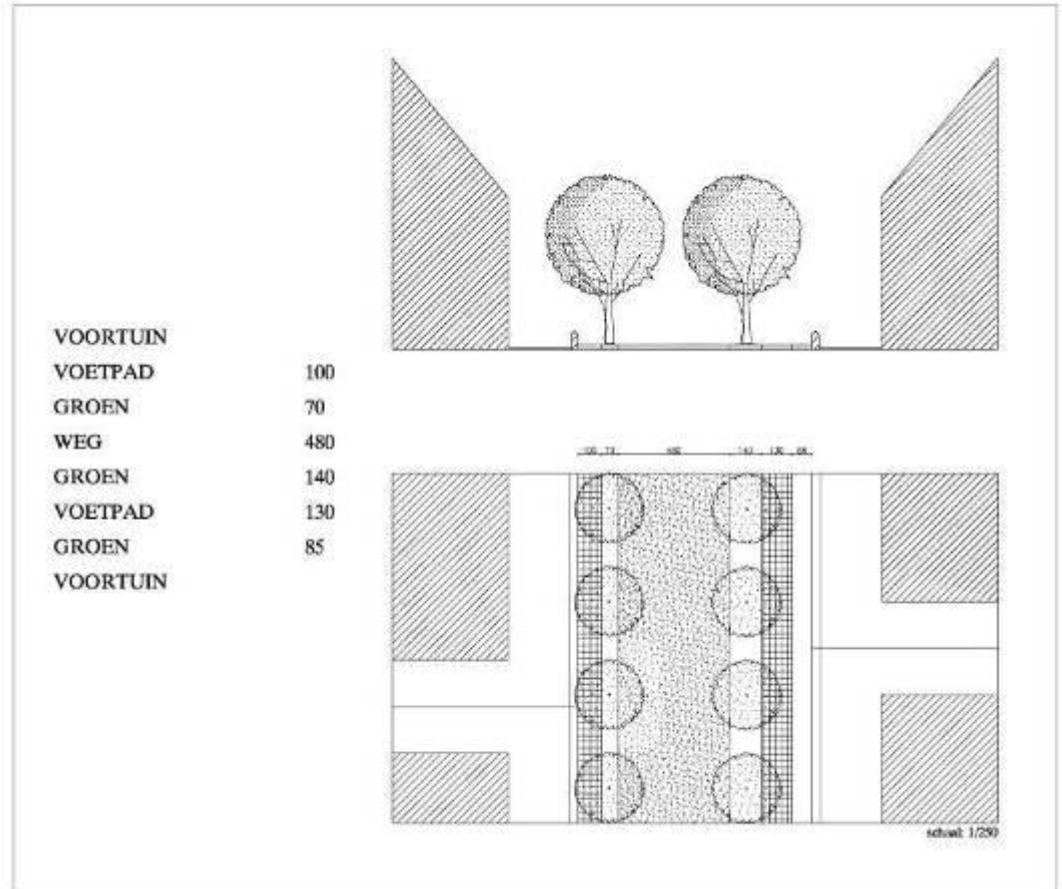


PRINS KARELLAAN
 GEMEENTE KNOKKE-HEIST
 16 oktober 2000



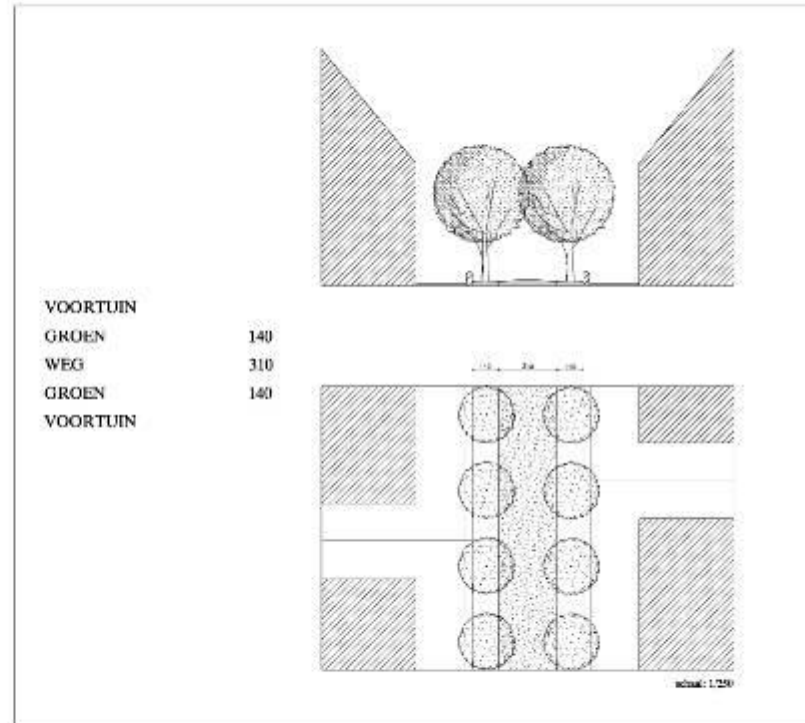


'LAMMEKENSLAAN'
 GEMEENTE KNOKKE-HEIST
 16 oktober 2000





ZWITSERSPAD
 GEMEENTE KNOKE-HEIST
 16 oktober 2000



6. MOTIVATIE TOT OPHEFFING VAN VERKAVELINGEN

De motivatie om de bestaande verkavelingen op te heffen bestaat erin om :

- één duidelijk werkbaar juridisch instrument te krijgen, waarbij de voorschriften voor iedereen dezelfde zijn;
- duidelijke en eenvoudige informatie te kunnen geven aan bouwheren, architecten, burgers, investeerders, notarissen, ...;
- niet geconfronteerd te worden met strijdige voorschriften van oudere verkavelingen;
- niet meer geconfronteerd te worden met oudere verkavelingvoorschriften die verwijzen naar oudere BPA's;

7. RUIMTEBALANS

7.1 Opgave van voorschriften en bepalingen

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij definitieve vaststelling van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan :

- De bepalingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977);
- BPA K09- Wijk Prins Karellaan (MB 23.06.1988) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.
- Volgende verkavelingplannen: zie hoofdstuk 2.3;

7.2 Ruimtebalans

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in:

- woongebied
- parkgebied: t.h.v. de minigolf (het parkgebied is reeds verfijnd in het bestaande goedgekeurde BPA)

Er zijn derhalve geen afwijkingsaspecten van het gewestplan. Het gewestplan Brugge-Oostkust wordt als volgt gedetailleerd.

Gewestplan bestemming	Bestemming in rup	Oppervlakte
woongebied	Artikel 2: Zone voor eengezinswoningen	46ha 33a 49ca (ca 62%)
woongebied	Artikel 3: Zone voor eengezinswoningen, dubbelwoningen en hotels	3ha 42a 68ca
woongebied	Artikel 4: zone voor villa-appartementen en hotels	2ha 67a 97ca
woongebied	Artikel 5: zone voor gemeenschapsvoorzieningen	96a 16ca
woongebied	Artikel 6: bouwvrije zone	1ha 24a 25ca
woongebied	Artikel 7: overgangszone golf	88a 78ca
woongebied	Artikel 8: groenzone met openbaar karakter	35a 98ca
parkgebied	Artikel 9: zone voor dagrecreatie en ondergrondse parking	2ha 71a 42ca
woongebied	Artikel 10: zone voor openbare wegenis	15ha 52a 69ca (ca 21%)

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca 74ha 13a 42 ca.

8. WATERTOETS

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/03, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden.

Het decreet voorziet in de invoering van de watertoets (art. 8). De watertoets is het instrument waarmee uitvoering wordt gegeven aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de planvorming en vergunningverlening die plaats vindt in het kader van de verschillende beleidsdomeinen. Het decreet van 18 juli 2003 bevat voor wat de door artikel 8 opgelegde watertoets betreft geen specifieke overgangs- of inwerkingtredingsbepalingen. Samen met de rest van het decreet werd de verplichting om de watertoets uit te voeren bijgevolg van kracht bij het inwerkingtreden van het decreet, namelijk 10 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad op 14 november 2003 (dus op 24 november 2003). Het feit dat de Vlaamse regering op die datum de in § 3 van genoemd artikel 8 bedoelde adviesinstantie nog niet heeft aangewezen, blijft zonder weerslag op de inwerkingtreding van de watertoetsregeling vervat in § 1 en 2 van deze bepaling.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of zoveel mogelijk wordt beperkt. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden volgende elementen bekeken: de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

Bodemkenmerken

De bodemkaart heeft als bodemtype voor het plangebied 'antropogeen' weer. Dat komt neer op het feit dat het gebied reeds voor grote delen verstedelijkt is. In de huidige situatie stellen er zich geen problemen naar infiltratiemogelijkheden.

Overstromingsgebieden

In het kader van het DuLo-waterplan en Waterhuishoudingsplan voor het deelbekken Zwinstreek is een basisinventaris opgemaakt die o.a. een inventarisatie van de overstromingsgebieden 'recent overstromde gebieden of ROG' bevat. Er is geen enkele risicozone gelegen binnen of in de omgeving van het plangebied.

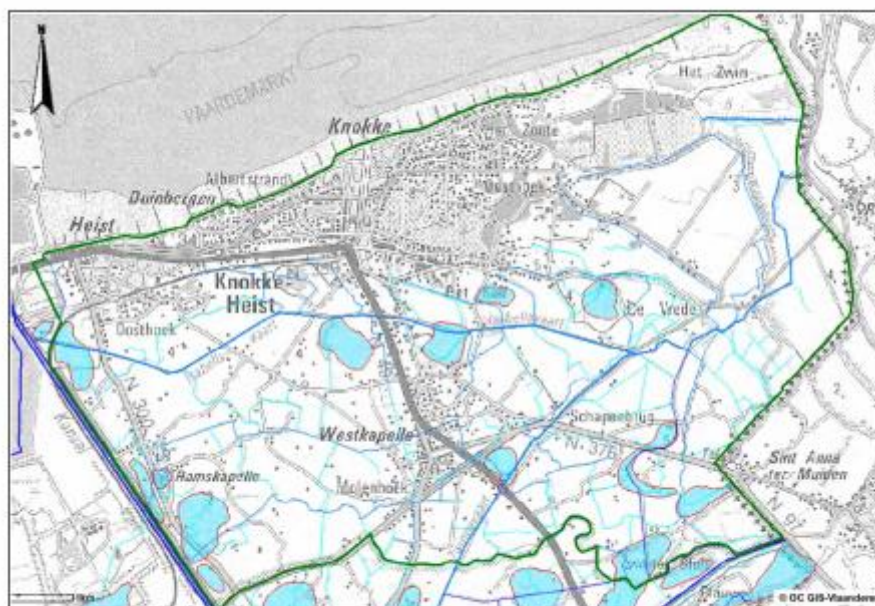
Mogelijke effecten van het plan

Het plangebied is reeds volledig gerealiseerd. Onderhavig uitvoeringsplan voorziet een uitbreiding van de zone voor ééngezinswoningen. In de 'zone voor ééngezinswoningen' (artikel 2) welke 62% van het plangebied bestrijkt, worden de mogelijkheden tot oprichten van ondergrondse constructies beperkt. Maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden.

De ontwikkelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake 'hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' alsook aan de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening.

Samen met de correcte naleving van de bepalingen opgenomen in onderhavig RUP inzake ondergrondse constructie, bovengrondse verhardingen en bezettingen en gelet op de grootte van de percelen, zijn geen schadelijke effecten op het watersysteem en de kwantitatieve toestand van het grondwater te verwachten.

Bijkomend is het plangebied gelegen in een voormalig duinlandschap bestaande uit zandgrond die een vlotte infiltratie van regenwater toelaat.



Figuur 2 : Kaart van risicozones voor overstromingen in de regio van Knokke (gemeentegrenzen in groene omlijning aangeduid).

9. PROCESVERLOOP

Adviesvraag

- ARP
- ROHM West-Vlaanderen
- DRUM
- AWV
- Monumenten en Landschappen
- AMINAL afdeling bos en groen/natuur
- Sint-Lukasarchief
- Voorzitter gecoro

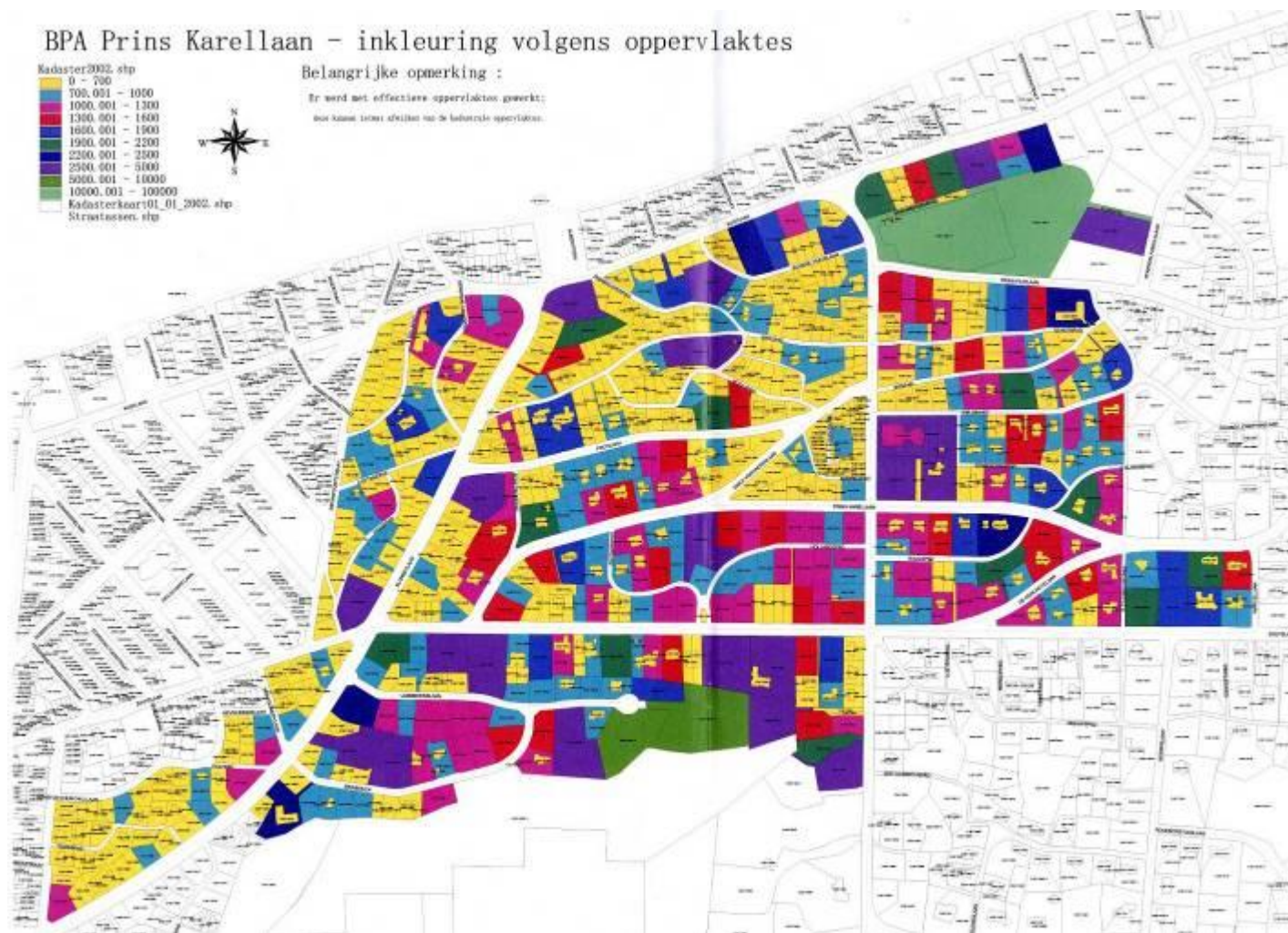
Procesverloop

- Plenaire vergadering : 11.05.2006
- Gemeenteraad : voorlopige aanvaarding : 19.10.2006
- Openbaar onderzoek : 13.11.2006 tot en met 11.01.2007
- Gecoro : 27.02.2007
- Gemeenteraad : definitieve aanvaarding :
- Goedkeuring door Bestendige Deputatie :

10. BIJLAGE

- Bijlage 1 : perceelsstructuur van het plangebied
- Bijlage 2 : synthese kaart van de inventaris van het Sint-Lukasarchief
- 7Bijlage 3 : tekst uit het tijdschrift SLA3 – Tijdschrift van het Sint-Lukasarchief – september, december 1995
- Bijlage 4 : Ministerieel Besluit tot onthouding van goedkeuring van het BPA
- Verslag van de plenaire vergadering
- Adviezen van Rohm afdeling West-Vlaanderen, Monumenten en Landschappen, AWV, Drum en Sint-Lukasarchief.
- Standpuntbepaling gecoro inzake het ontwerp van RUP na openbaar onderzoek van 13.11.2006 tot en met 11.01.2007.

BIJLAGE



Bijlage 1 : perceelsstructuur van het plangebied



Bijlage 2 : synthese kaart uit de inventaris van het Sint-Lukasarchief met aanduiding van het waardevolle patrimonium, de kern- en bufferzone en de dorpsite. Hierna volgende de een uittreksel uit de teksten opgemaakt door het Sint-Lukasarchief, dit uit het tijdschrift: SLA3 – Tijdschrift van het Sint-Lukasarchief. September – december 1995.

Bijlage 3 : tekst uit het tijdschrift SLA3



TYOLOGIE VAN DE ARCHITECTUUR IN DE WIJK



Prins Filipslaan 10, arch. Uytendaele, 1912 (oorspronkelijke toestand)

DE COTTAGE-ARCHITECTUUR

De landelijke aanleg van villawijken zoals die van de Prins Karellaan in Het Zoute is in grote mate gebaseerd op Engelse tuinen uit de 19de eeuw. Het is dan ook niet verwonderlijk dat een groot percentage van de architectuur die we er aantreffen geïnspireerd is door de Engelse cottages. Als we in verband met iet-
glje over cottage-architectuur spreken is het erg be-
langrijk te wijzen op Henry van de Veldes realisatie
"Bloemmerwerf". In 1894 bouwt hij deze villa, woning

en atelier voor hemzelf en zijn vrouw Maria Sèthe, te
Ukkel. Hij zoekt de groene rand van Brussel op om-
dat hij zich, naar eigen zeggen, in de stad niet gebor-
gen wist. In die tijd heeft Henry Van de Veldes
belangstelling voor wat er in Engeland gebeurt op
gebied van toegepaste kunsten en architectuur (Morris,
Arts and Crafts, Ruskin...) een hoogtepunt bereikt. Zui-
ver architectonisch treft ons dan ook de verwantschap
met die Engelse "Arts & Crafts"-architectuur: de ven-

sters met druk houtwerk in kleine vierkantjes, de erkers, de crépilage, het expressief gabriet met gevelvelden in een houten bekleding ... Françoise Aubry legt zelfs verbanden met een concreet voorbeeld: een niet uitgevoerde villa die Charles Voysey voor zichzelf tekende in 1885, waarvan de plannen in 1894, het bouwjaar van Bloemenwerf, werden gepubliceerd in "The Studio".²

In Engeland staat "cottage" oorspronkelijk voor elk landhuis, bewoond door de plaatselijke bevolking, of (tijdelijk) door mensen uit de stad. Het is pas later geëvolueerd naar een buitenverblijf, een weekendhuis voor de rijkere stedelijke bevolking, waarin modern comfort en eigentijdse verworvenheden gecombineerd werd met een plaatsgebonden bouwwijze (materialen, technieken, planorganisatie, ...). In Engeland treffen we evenveel "cottage-stijlen" aan als er regionale verschillen zijn in iedere autochtone bouwtraditie. Diezelfde cottage-architectuur, in het land van oorsprong duidelijk regionaal en historisch ingebed, komt los van iedere context te staan, als ze bijvoorbeeld aan de Belgische kust of in Ukkel (Brussel) wordt toegepast. Men voldoet dan niet langer aan één van de belangrijkste basisprincipes van de cottage-architectuur, waar men in "The Studio" onophoudelijk de aandacht bleef op vestigen: de relaties met de oorspronkelijke, plaatselijke bouwtraditie. Het complexe en erg uitgebreide begrip "cottage" wordt in België vereenvoudigd en bijna volledig geïdentificeerd met vakwerk, crépibezetting, indrukwekkende dakvolumes, onregelmatige gevels, druk schrijfwerk, Oorspronkelijk is de cottigestijl dus een architectuur van kleine landhuizen. Pas later wordt die bouwwijze aangewend voor weekendhuisjes en buitenverblijven. Dit is het begin van een evolutie waarin dit soort constructies steeds grotere afmetingen gaat aannemen, zodat uiteindelijk de cottigestijl niet alleen wordt toegepast in woningen die gelden als vaste verblijfplaats, maar ook in buitenverblijven, hotels en appartementen.



Fischlaan 21, arch. Peeterboom, 1912 (uit: Danny Larmoy, Knokke en de Belle Époque, Knokke 1993)



Gekoppelde villa gelegen op de hoek van de Prins Karellaan 46 en het Stigbeugelpad 2 (foto Hans Heremans)

Slechts enkele cottages in de wijk Prins Karellaan dateren van voor de eerste wereldoorlog. Het overgrote deel werd pas in de jaren twintig gebouwd. Voor deze soort van architectuur is dat vrij laat. De Panne, Wenduine, De Haan, ... hebben veel vroegere voorbeelden. Tijdens het interbellum, de "boom"-periode



Zicht in de Elizabethlaan, de villa in het midden breekt de helling open (foto Pol De Prins)

van de villabouw in de wijk Prins Karellaan, was het hoogtepunt van de cottage-architectuur en zeker van haar basis, de "Arts & Crafts"-beweging, waarbij de architectuurstijl en de ideeën waar ze voor stond, werden zwaar aangevallen door de visies van het opkomend moderne bouwen.

Enkele karakteristieken

De inplanting en de omgeving

Wanneer we door de wijk Prins Karellaan wandelen, merken we dat de ontwerpers van cottages veel ook

hebben voor de inplanting van hun woning en de nodige aandacht schenken aan haar omgeving. Heeft men op het bouwterrein te doen met een bepaald reliëf, dan lijken deze architecten, in tegenstelling tot hun collega's die later in de wijk komen werken, zich zonder noemenswaardige problemen hiernaar te schikken. Ze beschouwen de gegevens van het terrein als een integraal onderdeel van hun ontwerp. Zo houden ze bijvoorbeeld rekening met de terreinhelling door die op te nemen in de aanleg en haar leesbaarheid te garanderen. Vanaf de jaren '50 begint men niveauverschillen als een storend gegeven, een obstakel te ervaren. Men breekt daarom de helling over de volledige lengte van het bouwterrein open om als het ware



Fischlaan 29, arch. Heyneman, 1925 (foto Hans Heremans)

de woning in de vrijgekomen ruimte te schuiven. Wanneer het reliëf bewaard is, wordt de afstand tussen het straatniveau en het hogergelegen portaal overbrugd door een trappartij. Ook deze laatste schikt zich naar het terrein: via enkele bordessen en regelmatig veranderende assen werkt de trap zich langzaam naar boven. In de tuinmuur probeert men geregeld een hand met het woonhuis op te roepen d.m.v. een specifiek materiaalgebruik of een uitgesproken vormgeving. Het is dan ook opvallend hoeveel architecten die tuinmuren in hun plannen mee uittekenen.

Het volume: de insprong

De meeste villa's in cottigestijl zijn moeilijk in één overzichtelijke vorm te vatten. De vele insprongen, zoals (open of half open) voorportalen, terrassen en loggia's en de uitbouwen in de vorm van erkers, balkons, overkragende dakpartijen en torentjes doen een onregelmatig en vaak zelfs ingewikkeld volume en profiel ontstaan. De voorportalen, loggia's en terrassen, die in het bouwvolume priemen en waarlangs de omgeving in de woning treedt, moeten in de eerste plaats uniforme wanden doorbreken om klaarheid, strakheid en mogelijke eentonigheid te vermijden. Doch, ook zuiver functioneel hebben ze hun be-

staansrecht. Tegelijk ontstaat er een boeiende licht- en schaduwwerking. Vaak wordt in de plannen aangeduid dat de muren van deze "insprongen" moeten worden gewit. De witte kleur zorgt er dan voor dat de kamers die met enkele vensters uitgeven op die soms erg diep in het volume inspringende voorportalen, loggia's en terrassen, niet uitzelen op een onaangename donkere holte. Op zoek naar een grotere leefruimte worden deze inhammen door de huidige eigenaars systematisch dichtgebouwd, hetgeen al onmiddellijk één van de belangrijkste problemen vormt waarmee dit soort architectuur in de wijk te kampen heeft. Niet alleen verdwijnt bij het dichtten één van de belangrijkste karakteristieken, ook de manier waarop dit gebeurt bewijst dat men vaak weinig oog heeft voor de eigenheid van dit soort architectuur.

Het volume : de uitbouw

Uitbouwen zoals torens, erkers, balkons, staan dan weer in voor een soort tegengestelde beweging : zij laten de binnerruimten, op zoek naar licht en een aangenaam decor, in het landschap uideinen. De bewoner wordt vanop een veilige plaats een beetje deelnemer in het spel van de elementen. Kleine torens, die aan een cottage onmiddellijk een belangrijke uitstraling geven en erkers over twee verdiepingen worden veelvuldig toegepast. Vooral het gebruik van deze



Fischlaan 2-4 (foto Hans Heremans)



De Kirschvellaan 9, hoek Prins Karellaan, arch. Reyneman, 1929 (foto Hans Heremans)

laatste lijkt een soort voorwaarde voor goede cottage-architectuur. We treffen deze uitbouw bijna steeds aan waar een deel van de gevel wordt bekroond door een, vaak naar vore springend en/of met vakwerk opgevuld, gevelveld. De horizontale geleiding van de erker en de torens is erg gelijkend en volgt een vast schema: een verhoogde plint (tot net onder de vensterbank) met erboven een rij gekoppelde vensters geplaatst in een kader bekleed met simili; daarna een strook met leien of vakwerk om de scheiding aan te duiden tussen de gelijkvloerse en de eerste verdieping waar we tenslotte onder de kroonlijst een tweede strook vensters aantreffen. Boven dit volume strekt zich dan het gevelveld uit.

Het dak

Het onregelmatig volume van de villa drukt zich niet enkel uit in de gevels, maar ook en misschien in even grote mate, in het dakenspel. Zelden beperkt tot één duidelijke vorm van de gekende daktypologie (schild-, zadeldak, ...), zien we ook hier een sterke neiging naar complexiteit die moet instaan voor een expressief gabriet. In "The Studio" pleit men voor stelde dakhellingen: niet alleen voor de "beauty of effect" of de "charmes" ervan, maar ook omdat volgens dit tijdschrift bewezen is dat een hellend dak de warmte beter vasthoudt. Men gaat zelfs zo ver dit soort daken te vergelijken met de waardigheid en uitstraling van de gotische spitsbogen.⁷ Op het visuele belang van dat dak wordt meermalen gewezen. Door de aanplanting van bomen en hagen is het immers het eerste en vaak enige element van de cottage dat we als wandelaar opmerken. We treffen er niet alleen een groot aantal richtingen, vormen en structuren aan, ook niveauverschillen, dakkapellen en mansardeverdiepingen maken van een dak vaak een "chaotisch" kluwen. Bij verbouwingen en uitbreidingen werkt men dakkapellen en erkers vaak weg, waardoor het dakvolume te eenvoudig wordt: de karakteristieke plasticiteit kan zo helemaal verdwijnen.

De schoorsteen

Hoewel Esther Wood in "The Studio"⁸ met genoegen vaststelt dat in enkele ontwerpen van architect H. Townsend "the chimneys are kept low and unobtrusive" en dit beschouwt als "an excellent rule in cottages, where their form, and that of the roof generally, determine the general character of the building ..." omdat: "In all small homesteads, any attempt to over-emphasise the chimneys by fantastic shape, or by treating them as distinct from the main block, should be discouraged". Nachtans vinden we in de wijk en in enkele illustraties in "The Studio" zwaar uitgewerkte schoorstenen. Het accentueren van dit element wil natuurlijk verwijzen naar de haard als symbolisch centrum van een gelukkig en "warm" gezinsleven, waar men eindelijk de verdiende rust vindt na het verplichte



Zoublaan 100, arch. Josef Větrín, 1947 (foto Hans Heremans)

en veel te lange verblijf in de stad. De detailtekeningen van schouwen en haarden, die we regelmatig in plannen terugvinden zonder dat die verdere informatie geven over het interieur is tekenend voor het belang dat men aan dit element hecht. Volgens "Le Cottage" is de ideale oplossing voor de ruimte rond het haardvuur de "inglenook": een eerder kleine, eveneens Engels geïnspireerde ingesloten zithoek die bestaat uit houten banken tegen een opgetrokken wand en een erg laag vals plafond, eigenlijk een soort "cosy-corner". Het stoken met hout blijft het tijdschrift promoten ten nadele van "le radiateur à vapeur, le foyer à gaz et le poêle à pétrole (qui) ont peut-être aussi leur poésie, mais elle nous échappe."⁹ De aandacht wordt naar die schoorstenen gehaald door bijvoorbeeld een buitensporige schaal of hoogte, door de rookmond, het bovenste gedeelte van de pijp, zwaar uit te werken of door een eerder vrije inplanting van de schoorsteen t.o.v. het dakvolume en de gevel. In dit laatste geval is die schouw prominent aanwezig in de voor-gevel of speelt ze een belangrijke rol in de compositie van één van de zijmuren.

De horizontale gevelindeling

Het is opvallend hoezeer de horizontale geleiding van de cottagegevels in deze wijk, aan een streng voorschrift lijkt te voldoen. Steeds weer volgt men eenzelfde schema.

De gelijkvloerse verdieping wordt volledig opgetrokken in baksteen, plaatselijke baksteen als het kan, zegt architect Franz Van Ophem in "Le Cottage", want de "... teinte jaune-rose de la brique (au littoral) est si belle et s'harmonise si bien avec les tons du paysage".¹⁰ Dit bakstenen gedeelte van de gevel kreeg de nodige levendigheid d.m.v. details in simili, lijsten uit terracottategels en variaties in voegwerk en metselverband. In die gelijkvloerse verdieping vormt de sokkel een eerste horizontale band: hij onderscheidt zich



Schotspad 8, arch. J. Wissenhove, 1923 (foto Hans Hezemans)

van het hogergelegen deel van de gevel door een ander soort baksteen, metselverband of voegwerk, of hij wordt geaccentueerd omdat hij lichtjes naar voor wordt gebracht. Omdat natuursteen niet voorkomt aan onze kust, wordt die bijna niet aangewend in deze architectuur. Wel probeert men geregeld dit materiaal als breuksteenimitatie weer te geven in de sokkel d.m.v. een cementlaag. In eskers en torens neemt de hoogte van de sokkel toe t.o.v. de rest van de gevel, hij wordt hier opgetrokken tot net onder de raamdorpels. Door die verspringing wilde men blijkbaar de aandacht vestigen op deze compositie in de gevel.

Boven deze gelijkvloerse verdieping in baksteen treffen we een groot vlak, een band of zelfs een volledige etage in bepleistering of crépi ("crépissage tyrolien") aan. Om te harmoniseren met de (plaatselijke) baksteen gebruikte men oker en poel. Zo gaf men in de plannen voor dit deel van de gevel vaak aanwijzingen als "tyrolien jaunetés" of "badigeon de couleur ocre". Daarboven volgt ofwel de kroonlijst van het dak ofwel het gevelveld opgevuld met vakwerk. Dit vakwerk verspreidt zich echter even vaak vanuit dit gevelveld, onder de kroonlijst in een veld of een horizontale band over de gevel. Het patroon, de uitgebreidheid en de grootte van dit raster variëren sterk. In de wijk Prins Karellaan treffen we bijna nooit écht vakwerk aan, de balkstructuur is er niet uit hout opgetrokken en maakt

geen onderdeel uit van de dragende delen van de gevel. Hetgeen we te zien krijgen is imitatie, een stuccoraster met een dunne, houten bekleding die als het ware tegen de gevel is geplakt. Van een constructieve functie kunnen we dan ook niet spreken.

Toen het de Engelse architecten in 1890, door een stedenbouwkundige verandering, niet langer toegestaan was écht, dus structureel, vakwerk te gebruiken, en hen werd voorgesteld het raster in stucco tegen de muur aan te brengen (zoals in Knokke), reageerde architect Charles Voysey woest. Hij verafschuwde dit "borduurwerk" en wilde zeker niet meedoen aan deze leugen, waardoor hij na 1890 iedere verwijzing of ieder spoor van vakwerk volledig uit zijn oeuvre bant¹⁾. Het is tekenend voor het formalisme van de cottage-architectuur aan onze kust dat het imitatievakwerk hier, zonder er toe verplicht te zijn, probleemloos door de architecten werd aangewend.

De opeenvolging van deze drie materialen - baksteen, crépi, imitatie-vakwerk - die de gevel in horizontale velden verdeelt, is een kenmerkende, doch vaak aangepaste karakteristiek van de cottage-architectuur in deze wijk. De oorspronkelijke verhoudingen treffen we nog maar in enkele voorbeelden aan. Op zoek naar een "grotere eenheid", auteurs in "The Studio" en "Le Cottage" zouden het monotonie noemen, besliste men



Bitspad 26, arch. Hezemans, 1927. De sokkel bestaat uit een imitatie van natuursteen (foto Hans Hezemans)

in Het Zoute de eigenaars er zo veel mogelijk toe aan te zetten hun villa's (cottage-stijl of niet) wit te schilderen. Men wilde een wijk creëren met zware plinten, witte muren en rode daken. De rijkdom aan materialen en kleuren van de cottage-villa's verdwijnt vanaf dan systematisch onder een dikke laag witte verf. Deze campagne was buitengewoon succesvol waardoor vandaag 90% van de cottage-architectuur in grote mate is verknield. Deze "mode van het wit" is een gevolg van de opkomst vanaf de jaren '30 van de landelijke hoeve-stijl in de wijk Prins Karellaan.



Sporenlaan 114-116, de architect heeft hier getracht om de behuizing bij een gekoppelde villa weg te werken (foto Pol De Pints)

DE HOEVESTIJL

In 1918 verschijnt met de steun van het "Comité tot verfraaiing van het landelijk leven": "Kenmerkende Onderdelen van Landelijke Gebouwen in België. Een bundel nota's en platen, samengesteld en in het licht gegeven tot opleiding der ambachtslieden in de bouw-bedrijven"²⁾, door de redactie van het "Bulletin des Métiers d'Art". In dit boek wordt de ideale architect voorgesteld als iemand die de plaatselijke overleveringen kent, met de veristen voor de inrichting vertrouwd is, begrijpt dat een oude hoeve in de eerste plaats het produkt is van een rationele keuze en een goede verwerking van plaatselijke materialen, vertrouwd is met de gewoonten en levenswijze van de landbouwer, enz. Het boek wordt niet alleen geschreven omdat men op de vraag of die man bestaat, niet onmiddellijk met "ja" durft te antwoorden maar ook omdat de verkeerding van dorpen (toen al) in hoofdzaak wordt toegeschreven aan het ontbreken van iedere hand tussen kunstenaarschap en ambachtelijke vaardigheid. De uitgave wil een modellenboek zijn met meer dan 90 platen en verklarende nota's en bovendien een aanzet vormen tot een nieuw soort opleiding van de ambachtsman, die dan niet langer iedereen de loef zal willen afsteken met nieuwigheden ("misbak-sels") uit de stad. Ook hier kijkt men met een zekere heimwee naar een periode waarin "architecten" werk-

zaam waren die door Stijn Streuvels (pseud. Frank Lateur 1871-1969) bijvoorbeeld als volgt woorden beschreven: "De landman die zijn huis bouwt, heeft iets van de begaafdheden die eigen waren aan de middeleeuwse bouwster. In alles gebruikt hij overleg en gezond verstand en hij streeft ernaar om met 't minste middelen, het grootst mogelijk uitwerkseel te bekomen. Hij bekommert zich niet om pracht en praal - een huis dient enkel om er in te wonen"³⁾. In 1905 laat Streuvels zijn eigen woning, "Het Lijsternest" bouwen door de in Kortrijk geboren architect Jozef Vlérin (1872-1949). Deze laatste bewijst daarmee, reeds een tiental jaar voor de hopenoemde uitgave van de "Bulletin des Métiers d'Art", met dezelfde problematiek begaan te zijn. Voor de bouw baseert Vlérin zich op gegevens en foto's verzameld tijdens lange wandelingen die hij samen met de schrijver-opdrachtgever in de buurt van Ingoelgem maakte. Belangrijker voor ons is echter Vlérin's publicatie uit 1921 "Over de landelijke woning aan de Vlaamse kust, kentekens der bouwwijze van de streek", een bundeling van schetsen en detailtekeningen die hij tijdens de eerste wereldoorlog maakte in Veurne-Ambacht en nota's die hij schreef gedurende een verblijf in Oxford rond 1918. Hierin wordt duidelijk dat Vlérin de lessen uit "The Studio" goed begrepen heeft: onderzoek de bouwtraditie van de streek waar je werkt, zoek contact met de autochtone bevolking om bepaalde



E. Verhaerenlaan 4-6, geleding, materialen en textuur verdwenen onder de p.v.v.-beskieding en een witte verlaag (foto Hans Hermans)

gewoonten te doorgronden en werk met plaatselijke materialen en technieken. Viérin zelf stelt het als volgt: "Deze sobere en rationele architectuur, zeer zelfstandig en eigen aan de Vlaamse zee kust, is de eerste die zich aanpast aan ons klimaat, aan onze bouwstoffen en aan onze gebruiken. Het is dus noodig dat de heropbouw (de eerste wereldoorlog was net voorbij) uit de studie van deze kunst hunne wetenschap zouden putten, samen met de grondbeginselen en de lessen noodig om de putten weer op te richten en de landstreek te herstellen. Men kan de goede overlevering niet straffeloos miskennen. Hoevele oude methoden werden zonder ernstig onderzoek verworpen in naam der moderne kunst in de loop der verledene eeuw en die nu als hoogst rationeel wordt erkend"¹⁴. Voor Viérin mogen de lessen van de autochtone architectuur niet uit het oog worden verloren, omdat zij het resultaat zijn van ondervinding, langzaam opgedaan door verschillende generaties, en beschouwd kunnen worden als overblijfselen van een traag maar degelijk selectieproces. Niettegenstaande hij er zelf bouwde, lijkt Viérin zich af te vragen wat al die Engelse cottages aan de Belgische kust komen doen. Hij wilde die vervangen door een Vlaams antwoord. Er moet echter op gewezen worden dat er een groot hiërarchisch, misschien zelfs tegenstrijdigheid bestaat tussen deze theoretische uiteenzetting en de uiteindelijke

praktijk van de architect. Viérin stelt dat de studie in de eerste plaats de nodige informatie wil verzamelen om de boerderijen in de kuststreek te herstellen of herop te bouwen. Viérin zelf echter, zo houdt een catalogus met het overzicht van zijn oeuvre ons toch voor, wendt die kennis van de plaatselijke bouwwijzen nooit aan voor hoeven of landbouwbedrijven; hij bouwt immers naast kerken en openbare gebouwen, enkel privé-woningen, buitenverblijven en villa's. Dit programma van b.v. tijdelijke residenties voor de burgerij behandelen als een plaatselijke hoeve, is meteen het belangrijkste punt waarop hij zal worden aangevallen door de modernisten. Deze kritiek kent een hoogtepunt in 1934, het jaar dat Jozef Viérin samen met zijn zoon Luc instaat voor de bouw van de villa van Koning Leopold III te Knokke. De Koninklijke residentie wordt opgetrokken in een hoeve-stijl; ongetwijfeld één van de oorzaken van de enorme populariteit van dit soort architectuur. Architect Huib Hoste (1881-1975) stelt in het maandblad "Opbouwen", waarvan hij de drijvende kracht was, na het zien van enkele foto's van Viérin's realisatie, de volgende vragen: "Is dit ding te Knokke een boerderij of een villa? Wat is er Koninklijk aan deze villa? Wat betekent een boerderij zonder koeten en kippen, zonder boer en boerin, en al hetgeen erbij hoort?"¹⁵ Voor hem is deze architectuur een simill-product: om een echte boerderij te zijn mist de villa immers niet alleen de natuurlijke groot-



Titelpagina van "Opbouwen" nr.10, 1934 (voorz. Sint-Lukaszief)

"het worden", maar ook de architectonische eerlijkheid en oprechtheid die er voor zorgt dat het uitwendige een beeld geeft van het interieur en de mensen die het bewonen. Daarbij is de stoere eenvoud hier immers vervangen door schilderachtige fijngevoeligheid. In hetzelfde nummer van "Opbouwen" merkt Gaston Eyssele (i.v.m. het toepassen van een lokale bouwstijl in Het Zoute op: "Wat is dan toch lokale stijl? Ja hoelang bestaat deze badplaats? Ten tijde van het ontstaan ervan waren daar een aantal boerderijen die ons precies de grote les gaven dat ze op uitstekende wijze aangepast waren aan de mentaliteit van de bewoners,



Zicht in de Churchillaan (foto Luc Nagels)

en geschikt voor het gebruik. Maar een lokale stijl voor villa's, hoe zou die daar te vinden geweest zijn?" In zijn verbeelding ziet de auteur "daar al de Koning met holleblokken, een grof blauw katoenen werkpak, een fluwelen pet op het hoofd en een stenen doorbrande pijp in de mond, met krom gebogen rug de tuin omspitten, en de Koningin in een benaderende kledij de eieren gaan rapen in het hoenderhok"¹⁶. Niet zozeer de stijl van dit soort architectuur, maar eerder de oprechtheid naar opdrachtgever en functie van de woning worden hier bijgelacht. Bij deze hoeve-stijl hoort volgens "Opbouwen" een modderig ganzenpad, varkens en een mesthoop en om geen afbreuk te doen aan de "lokale kleur", zijn auto, radio en telefoon uit den boze.

De medewerkers van het tijdschrift hebben echter met lede ogen de rage van deze hoeve-stijl moeten aanzien. Een architect als Viérin blijkt erg populair en zijn publicatie uit 1921 krijgt erg veel aandacht en een enorme uitstraling. Enkele vaststellingen die hij i.v.m. de traditionele manier van bouwen maakt: de gevels die meestal worden gewit, de geteerde plint tegen opstijgend vocht en de rode dakpannen, zijn voor de esthetische problematiek van de wijk Prins Karellaan erg belangrijk. Het is immers dit kleurenschema: zwarte plint, witte gevels en rode pannen, dat vooral na de tweede wereldoorlog de architectuur van de wijk domineert. Zowel het vaak boetend metsel-

verband en de ingewikkelde baksteensconstructies van art-decovilla's als het hierboven geschetste kleurenschema en materiaalgebruik van de cottagevilla's verdwenen daardoor al te vaak onder een laag witte verf. Met de oorspronkelijke verhoudingen, volumes en geledingen werd bij het schilderen geen rekening meer gehouden.

DE ART-DECO

Een hele reeks villa's gerealiseerd tijdens het interbellum, ontsnappen niet aan de art-decomode. De invloed van die nieuwe stijl kan in belangrijke sterk variëren. Soms blijft de cottagestijl een duidelijke basis en geeft men enkel in de afwerking rond ramen en erkers, in balustrades, omheiningen en balkons de voorkeur aan een geometrische gestuurdheid. Zo laat iemand als F. Vervaeke, die erg veel bouwde in de wijk, in zijn cottage-architectuur duidelijk ruimte voor een "moderne", meestal art-decogestipteerde detaillering. In andere gevallen gaat de invloed van die eigentijdse stijl verder en worden bijvoorbeeld bepaalde bouwvolumes erdoor gekarakteriseerd. Hier hebben we dan eigenlijk te doen met een sterke art-deco-uitstraling in een gewone cottage. Het omgekeerde, zuivere art-decovilla's met een cottagestijling, is



Elisabethaan 105, erkers en balkons zijn de geteelde plaatsen om met art-decodetailering te experimenteren (foto Hans Hermans)



Prins Karellaan 11, arch. F. Van Awerbeke, 1928 (foto Pol De Prins)

echter ook mogelijk. Wanneer architecten als Leon Stijnen, Pierre Verbruggen, Emile Poly en Robert Puttemans, die allen een sterke reputatie hebben weten op te bouwen als modernist of binnen de art-deco, werken in de wijk Prins Karellaan doen ze ernstige pogingen om hun gebruikelijke taal te combineren met enkele typische cottage-ingredienten: expressief dakvolume, erkers en loggia's, monumentale gevelvelden, horizontale geleiding, schrijnwerk ... Zo bewijst Leon Stijnen met zijn realisatie in het Brits Pad 23-25 (nu zwaar verbouwd) dat een zuivere art-decovormgeving niet in strijd hoeft te zijn met landelijke en pittoreske architectuur.

De variëteit aan materialen wordt door deze art-deco-architecten meestal niet langer aangehouden. Ze kiezen eerder monolithische bakstenen volumes, of een eenvoudige combinatie van baksteen, verwerkt in een strak maar decoratief verband samen met crepi. De plint wordt systematisch aangeduid in baksteen en onderscheidt zich van de rest van de gevel door bijvoorbeeld een vertikaal ertel of horizontaal metselverband. Deze soms erg imposante plinten, die met hun speelse verspringingen in hoogte de volledige gelijkvloerse verdieping kunnen domineren, worden tijdens de "witcampagne" op een "normale" hoogte teruggebracht en gemivelleerd.

In veel art-decovilla's wordt de horizontale geleiding van de gevel, zo opvallend in de cottages, nog enkel aangeduid door middel van banden of doorgetrokken dakgoten of kroonlijsten. Veel art-deco-architecten geven er de voorkeur aan hun ontwerpen op een verhoogde sokkel te plaatsen. Men presenteert de woning, die op die manier duidelijk afgescheiden wordt van het landschap, als het ware op een plateau.

HET MODERNISME

In 1935 wordt het modernisme in de wijk Prins

Karellaan geïntroduceerd door een realisatie van architect Louis Herman De Koninck. De villa "Paquebot" bevindt zich op een eerder diep gelegen stuk grond aan de Sparendreef nr. 44. Een bestaande bunker werd in het bouwvolume geïncorporeerd als trapruimte. De Koninck stelt zich compromissloos op. Hij bouwt consequent volgens een zuiver modernistische architectuur, die dan ook totaal vreemd is aan de stijl van de andere villa's in de wijk: kubusvormige, zware volumes, platte daken, mo-chrome crepi-bezetting, grote ramen met stalen profielen, ijzeren balustrades, vlakke gevels, ... De woning is geïsoleerd gelegen en door de aanplanting niet zichtbaar vanaf de straat. Is dit misschien de doorslaggevendende reden geweest voor de "Compagnie" om het ontwerp toch te aanvaardden?

In "Opbouwen" is men natuurlijk opgetogen: eindelijk een realisatie die de waazer aan "lokale stijlen" overtuigt en de eigentijdse mogelijkheden toont voor het wonen op het platteland. De modernisten beschouwen het als een mythe, als zou enkel de cottage-architectuur en de hoeve-stijl, met hun leedon van architectuurvormen, bouwelementen en daktypes zich in het landschap weten te integreren. Volgens Huib Heste en zijn medestanders moet er gewoon gezocht worden naar eerlijke eenvoud en een sobere lijnvoering (zoals de natuur zelf) om te harmoniëren met het duinenlandschap.

Hans Heremans

1. Françoise Hardy, *L'habitation anglaise* van Henry van de Velde aan de Binocombert, in: *Annuaire d'histoire et d'archéologie*, L.I.L.E., Brussel 1976, p. 87-93.
 2. *Urban Wood*, *Some Modern Cottages*, in: *The Social Art*, *Illustrated Magazine of Fine & Applied Art*, Londen 1961, vol. 12, n° 80, p. 149-152.
 3. *Annuaire des "Bouillottes"*, in: *Le Cottage*, Revue mensuelle illustrée de l'habitation à bon marché et de l'art pour tous, Bruxelles sept.-oct. 1928, p. 81.
 4. *Annuaire de l'Architecture*, *Une Villa à Dulleberg* (Arch. Fr. Van Opbouw), in: *Le Cottage* (Cottages-Pays), numéro spécial 2 (af de la revue "Le Cottage"), pp. 48.
 5. *Classe P. Architectures*, *Art de Constr. Bruxelles* 1963, p. 130.
 6. *Le Devoir de l'Architecte*, *Recommandations Ouderschelde van Landelijke Gebouwen in België*, *Een handboek met en platen, samengesteld en in het licht gegeven ter opleiding der architecten in de bouwvakopleiding*, Brussel 1928.
 7. *Stijl en Ruimte*, *De landelijke woning in Vlaanderen*, Amsterdam 1933, p. 17-39.
 8. *Le Devoir de l'Architecte*, *Recommandations Ouderschelde van Landelijke Gebouwen in België*, *Een handboek met en platen, samengesteld en in het licht gegeven ter opleiding der architecten in de bouwvakopleiding*, Brussel 1928.
 9. *Stijl en Ruimte*, *De landelijke woning in Vlaanderen*, Amsterdam 1933, p. 17-39.
 10. *Le Devoir de l'Architecte*, *Recommandations Ouderschelde van Landelijke Gebouwen in België*, *Een handboek met en platen, samengesteld en in het licht gegeven ter opleiding der architecten in de bouwvakopleiding*, Brussel 1928.
 11. *Stijl en Ruimte*, *De landelijke woning in Vlaanderen*, Amsterdam 1933, p. 17-39.
 12. *Le Devoir de l'Architecte*, *Recommandations Ouderschelde van Landelijke Gebouwen in België*, *Een handboek met en platen, samengesteld en in het licht gegeven ter opleiding der architecten in de bouwvakopleiding*, Brussel 1928.
 13. *Stijl en Ruimte*, *De landelijke woning in Vlaanderen*, Amsterdam 1933, p. 17-39.
 14. *Le Devoir de l'Architecte*, *Recommandations Ouderschelde van Landelijke Gebouwen in België*, *Een handboek met en platen, samengesteld en in het licht gegeven ter opleiding der architecten in de bouwvakopleiding*, Brussel 1928.
 15. *Stijl en Ruimte*, *De landelijke woning in Vlaanderen*, Amsterdam 1933, p. 17-39.



Sparendreef 44, arch. Louis Herman De Koninck, 1935 (weez. Archives d'Architecture Moderne)

METHODIEK VAN DE STUDIE

Enkele uitgangspunten

De jarenlange ervaring die het Sint-Lukasarchief heeft opgebouwd tijdens de inventarisatie en evaluatie van het Brusselse patrimonium¹⁷ heeft in deze studie, logischerwijze, een invloed gehad. Die ervaring was nuttig bij deze inventarisatie-opdracht maar sloot de uitdaging niet uit: de architectuur van Knokke en Brussel verschillen immers erg van elkaar.

Bovendien waren de uitgangspunten in deze studie ook heel anders. Het was niet in de eerste plaats de bedoeling om een inventaris van "het patrimonium" op te stellen zoals dat in Brussel wel het geval was. De "Inventaris van de wijk Prins Karellaan" werd veel eerder opgevat als een beleidsdocument. Het kwam er niet zozeer op aan om het onderzoek te concentreren

te herzien BPA. Wel werd die afbakening bijgestuurd op basis van het inventarisatiewerk en werden enkele randen mee in het gebied opgenomen.

De wijk Prins Karellaan vormt een duidelijke entiteit, de aanleg ervan is terug te brengen tot één stedenbouwkundig concept, haar architectuur is te situeren in een vrij korte periode van de architectuurgeschiedenis. De architectuurtypologie die wij in deze wijk aantreffen en haar differentiatie zijn van een totaal andere orde dan in een stad, met een eeuwenoude geschiedenis en ontwikkeling, een ingewikkeld klunnen van lanen en wijken, een waaier aan functies. De wijk Prins Karellaan is overwegend monofunctioneel, met een zeer homogene uitstraling, de kleine 'dorpskern' vormt een uitzondering. Die uitstraling was



Sparredreef 114-116

Vakwerk, crips, bepleistering en baksteen gecleden de gevel en verhoging zijn leesbaarheid



E. Verhaerenlaan 4-6

op de meest waardevolle gebouwen in de wijk, de "potentiële monumenten", dan wel om een instrument te geven aan de bevoegde ambtenaren, architecten en stedenbouwkundigen, waarmee zij de eigenheid van deze wijk zouden kunnen staven en voor de toekomst veilig stellen.

Terwijl wij in Brussel evalueren in functie van een specifiek monumentenzorgbeleid en oordelen over de monumentwaarde van een gebouw, weliswaar rekening houdend met de stedenbouwkundige context¹⁸, moest er in Knokke gewerkt worden in functie van een meer globaal en dagelijks beleid van ruimtelijke ordening.

Het kwam er op aan om niet alleen de gebouwen met een monumentwaarde aan te duiden, maar ook alle kenmerkende gebouwen die een beeldbepalende functie hebben in de wijk.

De afbakening van het te inventariseren gebied was vooral vastgelegd overeenkomstig een door de WITAB

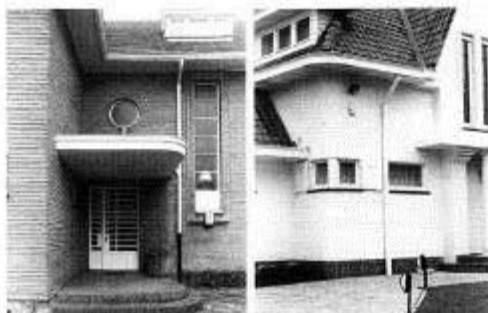
precies het uitgangspunt, of beter gezegd, de hoofdbekommernis in deze studie. Een onderzoek naar de eigenheid van de stedenbouwkundige aanleg en van de architectuurtypologie(en) met het oog op vrijwaring en bestemming was het einddoel.

Het veldwerk

De wijk Prins Karellaan bevat op het eerste gezicht een erg homogene bebouwing maar met toch een onverwacht grote variatie en rijkdom.

De opdracht bestond erin om die gebouwen aan te duiden die de architectuurtypologie en de architectuurstijl, cottages e.a. ... verduidelijken, versterken en aanvullen.

Dat wij niet onvoorbereid aan het veldwerk zijn begonnen spreekt voor zich. Er bestond al wat vakliteratuur omtrent onze typische kustarchitectuur en die werd tijdens de voorbereiding van de studie grondig



Prins Karellaan 48, arch. J. Jacobs

Bij het afschikelen van art-deco's verduijnt het erg verzorgd metselverband en was de benoemde verhoudingen in verschillende gevelvlakken herleid tot binnale indelingen.

Prins Karellaan 24, R. Heyneman, 1935



Elizabetlaan 59, arch. Heyneman

De expressiviteit van de gevelcompositie, een etoor over twee verdiepingen bekoord met vakwerk en omgeven door een kroonlijst, is in de meeste cottages sterk teruggetast



Elizabetlaan 53, 1927



Brispad 17, arch. Verenghen, 1911

Het verduijnen van het vakwerk in combinatie met afschikelen kan verstoekende gevolgen hebben op de uitstraling van een gevel.



Brispad 32, arch. R. Heyneman, 1926

doorgenomen. Er werd ook aan plannenonderzoek gedaan in de gemeentelijke archieven en in de archieven van de "Compagnie du Zoute" om beter zicht te krijgen op de historische evolutie van zowel de stedenbouwkundige als de architectonische aspecten van de wijk.

Tijdens de inventarisatie werd de aandacht vooral gevestigd op die heel specifieke typologie: villa's, tweewoonten en driewoonten en op de gevarieerde vormgeving en architectuurstijlen zoals de cottage-stijl, art deco, landelijke hoeve-stijl... met het oog op een zo groot mogelijke verrijking van de staalkaart zoals we die in de wijk aantreffen.

Reeds tijdens het veldwerk moesten men oog hebben voor de verschillende kwaliteiten van architectuur enerzijds en voor problemen die zich voordoen anderzijds.

Evaluatie van de architectuur: de inventarisatie

Elke inventarisatie heeft als doel tot een selectie over te gaan en houdt dus ook een waarde-oordeel in. De "Inventaris van de wijk Prins Karellaan" bevat ALLE gebouwen in de wijk, ook diegene die als neutraal of zelfs als storend geëvalueerd werden. In totaal bevat deze inventaris dus 334 gebouwen.

Om duidelijk te maken welke gebouwen deel uitmaken van de eigenlijke selectie, welke gebouwen waardevol zijn en om daarin zelfs nog schakeringen aan te geven, wordt er gewerkt met codes.

Code 1, uniek: gebouw met internationale betekenis. Deze code wordt slechts in zeer uitzonderlijke gevallen toegekend en kwam in deze selectie niet aan bod.

Code 2, zeer gedenkwaardig: gebouw met nationale betekenis. Het belang van het gebouw overstijgt het lokale belang.

Code 3, gedenkwaardig: gebouw dat beeldbepalend is voor de wijk.

Code 4, waardevol: gebouw dat het totaalbeeld van de wijk ondersteunt.

Code 5, begeleidend waardevol: gebouw dat slechts van betekenis

is in het totaalbeeld van de wijk, maar waarvan de intrinsieke waarde relatief is. Elk gebouw zonder code uit de inventaris werd dus niet in de selectie opgenomen. Dit houdt niet noodzakelijk in dat het gebouw negatief geëvalueerd werd. In vele gevallen betekent het dat het gebouw neutraal is ten overstaan van de context en dat het daardoor ook niet echt bijdraagt tot de eigenheid van de wijk.

Criteria als leidraad bij de selectie

De algemene criteria die van toepassing zijn op de architectuur in het algemeen en die door het Sint-Lukasarchief werden ontwikkeld in functie van de inventarisatie in Brussel, dienden aangepast te worden voor de specifieke evaluatie van deze wijk. De selectiecriteria kunnen in het kort worden samengevat:

Het stijlcriterium

Een gebouw is representatief voor één (of meer) architectuurstijl(en). De tijdsituering binnen een stijl (of de stijlgraadheid spelen hierbij) een belangrijke rol. De oudste voorbeelden van cottages worden omwille van de "pionierswaarde" in principe hoger gewaardeerd dan de recentere voorbeelden.

De verschillende architectuurstijlen die representatief zijn voor de wijk komen ook in de selectie tot uiting.

Het authenticiteitscriterium

Een van de hoofd bekommernissen bestond erin om vooral die gebouwen op te sporen die nog beantwoorden aan het authentieke beeld van die specifieke kustarchitectuur.

De authenticiteit kan zich uiten in verschillende aspecten van een gebouw: het interessante volume, de specifieke vormgeving, het aan een bepaalde stijl gekoppelde materiaalgebruik.

Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving

Sommige gebouwen zijn van grote betekenis voor de wijk omwille van de plaats die ze innemen en de relatie tot een ruimer stedebouwkundig kader. Ook de relatie van een gebouw met zijn onmiddellijke omgeving is van belang. In de architectuur wordt soms ingespeeld op de natuurlijke gegevens van het terrein.

Volledigheid van een architectonisch oeuvre

Gebouwen van bekende architecten nemen een plaats in hun oeuvre.

De vorm van de inventaris

De inventaris is samengesteld uit een reeks van fiches, gerangschikt op adres.

Elke inventarisfiche omvat:

- identificatiegegevens van het gebouw (adres, naam, bouwjaar, architect ...);
- typologische omschrijving (woontype, dakvoormen, aantal bouwlagen ...);

- architecturaal-esthetische evaluatie (een stijl en een code);
- beschrijving van de materialen;
- bouwhistorische evolutie (overzicht van de verbouwingen samengesteld aan de hand van onderzoek in de archieven van de Compagnie en van de gemeente);
- fotografische opnamen (voor de gebouwen met code 1, 2, 3, 4). Indien mogelijk ook afbeeldingen van de oorspronkelijke bouwplannen.

De inventaris als beleidsinstrument

De inventaris, zoals die voor de wijk Prins Karellaan werd samengesteld, kan een belangrijke rol spelen in het toekomstig beleid van de wijk. Hij geeft immers die gebouwen aan die het karakter van de wijk bepalen. De aantasting van die gebouwen betekent ook de aantasting van de wijk in het algemeen. Het ligt daarom voor de hand dat de geselecteerde gebouwen een "voorkeursbehandeling" moeten krijgen.

De inventaris werd daarom aangevuld met een diagnose vanwaaruit het mogelijk moet zijn om tot een meer algemene probleemstelling te komen. Die probleemstelling vertrekt vanuit een historiserende en conserverende houding ten aanzien van het patrimonium maar laat ook ruimte voor de verdere ontwikkeling van de wijk.

Deze opmerkingen en aanbevelingen (alleen van toepassing voor de gebouwen die een code kregen) maken de inventaris tot een "beleidsinstrument" en verhogen de praktische bruikbaarheid ervan.

Dat luik van de studie omvat zowel de evaluatie van de positieve kenmerken van een gebouw als de negatieve en de voor verbetering vatbare kenmerken. Het heeft betrekking op:

de authenticiteit van het gebouw (uit vergelijking met oude plannen of foto's); de relatie van het gebouw tot zijn omgeving (de implantatie, de tuinaanleg en de omheining, ...); het volume van het gebouw; de materialen en de polychromie; de toestand van het gebouw. De synthese van al deze opmerkingen en aanbevelingen vormt de aanzet tot het opstellen van voorschriften, specifiek gericht op de geselecteerde gebouwen maar met een impact ook naar de niet-geselecteerde gebouwen en zelfs naar de nieuwbouw toe.

Linda Van Santvoort

17. De "Digitale Inventaris van het Bouwpatrimonium van de Brusselse regio" (afgeleverd in 1978) werd herwerkt in 1993 (Prins Luc) tot "Bouwpatrimonium van de Brusselse Metropoolregio". Didier van Lijck.
18. In de historische inventaris voor het Brussels Gewest werden zones aangewezen met hoge patrimoniale waarde. Dit aantal reekende was belangrijk vergegeven in het nieuw museumgebouw.



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DE ONTHOUDING VAN GOEDKEURING VAN HET PLAN HOUDENDE DE GEMEENTELIJKE WIJZIGING VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG WEG "WIJK PRINS KARELLAAN" VAN DE GEMEENTE KNOKKE-HEIST

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING,
EN RUIMTELIJKE ORDENING.

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1994, inzonderheid artikel 14 en 13 tot 21, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999.

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de Decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003, 21 november 2003 en 7 mei 2004;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid inzonderheid op artikel 8;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, zoals gewijzigd bij besluit van 15 oktober 2004;

Gelet op het ministerieel besluit van 23 juni 1988 houdende goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg K09 "Wijk Prins Karellaan" van de gemeente Knokke-Heist;

Gelet op het ministerieel besluit van 5 maart 2002 houdende goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist van 23 november 2004 waarbij het bijzonder plan van aanleg, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en uit een bestemmingsplan met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften, definitief werd aanvaard;

Gelet op voormelde beslissing van de gemeenteraad waaruit blijkt dat er tijdens het openbaar onderzoek van het betreffend bijzonder plan van aanleg acht bezwaarschriften werden ingediend;

1

Gelet op het bij die beslissing gevoegd dossier waaruit blijkt dat de bij het artikel 19 van voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1994 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het gunstig advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening, gegeven op 20 oktober 2004;

Gelet op het gunstig advies van de bestendige Deputatie van West-Vlaanderen, gegeven op 29 januari 2005;

Overwegende dat het wijzigingsplan de woonwijk rond de Prins Karellaan in het Zoute omvat; dat het plangebied gekenmerkt wordt door een rijk cultuurhistorisch patrimonium; dat het gebied begrensd wordt door de Kustlaan in het noorden, de Walweg, het Strijbeugelpad en de Marcellaan in het oosten, de Soutelaan en het golfterrein in het zuiden en delen van de Piers de Ravesthoteelaan, de W.Churchill-laan, de Montgomerylaan, de Zoutelaan en de Kieupoortstraat in het westen; dat dit plan het EVA "Wijk Prins Karellaan" (MB 23.08.1988) gedeeltelijk herzielt;

Overwegende dat het wijzigingsplan wordt opgesaakt om enkele tendensen in het gebied, zoals het splitsen van percelen en het verharden van tuinen tegen te houden en op te buigen; dat hiervoor de stedenbouwkundige voorschriften geactualiseerd werden in functie van het bestaand cultureel erfgoed; dat dit o.a. inhoudt dat de typische architectuur en de wegenstructuur behouden blijft; dat één van de kenmerken van het originele masterplan is dat de paden autoluw blijven; dat het plan onvoldoende garanties biedt inzake het autoluw karakter van de paden omdat in het wijzigingsplan meer dan één toegang tot de percelen wordt toegelaten, waardoor alle percelen die palet aan één of meerdere paden een uitweg kunnen nemen via deze paden; dat hierdoor verkeersproblemen ontstaan gezien de geringe breedte van de paden; dat bijgevolg de leefbaarheid van de residentiële wijk gehypothekerd wordt;

Overwegende dat daarnaast het plan wordt opgesaakt in functie van het behoud van cultureel erfgoed; dat op het plan de gebouwen worden aangeduid als gedenkwaardig en zeer gedenkwaardig, waardevol en begeleidend waardevol en beschermd als monument of op ontwerp van lijst als monument; dat het bij het formuleren van stedenbouwkundige voorschriften aangewezen is het statuut en het onderscheid tussen de verschillende categorieën duidelijker te maken dan nu het geval is; dat anderszids interferentie met bestaande regelgeving monumenten en landschappen en wat betreft het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen, zoals met name de adviesverlating, in de stedenbouwkundige voorschriften moet worden vernemen;

BESLUIT

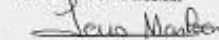
Eénig artikel. Het bijzonder plan van aanleg K09 "Wijk Prins Karellaan - gedeeltelijke herziening" van de gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en uit een bestemmingsplan met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt onthouden van goedkeuring.

Brussel,

21 SEP 2005

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
en Ruimtelijke Ordening,

Voor ondertugend afschrift


Louis Maréchal
assistent

Dirk VAN MECHELEN

2

Gemeentelijk RUP Wijk Prins Karellaan

Gedeeltelijke herziening van het BPA K-09 Wijk Prins Karellaan

Verslag plenaire vergadering donderdag 11.05.2006

1 Volgende besturen zijn uitgenodigd

- ROHM afdeling ruimtelijke planning
- ROHM afdeling West-Vlaanderen
- Provinciebestuur – drum (dienst ruimtelijke planning en mobiliteit)
- AWV
- Monumenten en Landschappen
- AMINAL afdeling bos en groen en afdeling natuur
- Sint-Lukasarchief
- Voorzitter gecoro

2 Aanwezig

- dhr M. Willems, eerste schepen Knokke-Heist
- dhr D. Lannoy, schepen R.O. Knokke-Heist
- dhr M. Verhaeghe, secretaris Knokke-Heist
- dhr J.-P. Vantorre, coördinator dienst stadsontwikking Knokke-Heist
- dhr B. Verbeke, Drum
- dhr J. Vandenbreeden, Sint-Lukasarchief
- dhr L. Vanden Bussche, voorzitter gecoro
- dhr J. Van Coillie, wvi

3 Volgende schriftelijke adviezen zijn ontvangen

- advies Rohm afdeling West-Vlaanderen
- advies Drum
- advies Sint-Lukasarchief
- advies Monumenten en Landschappen (opgestuurd na de plenaire vergadering)
- advies AWV (opgestuurd na de plenaire vergadering)

4 Verontschuldigd

- dhr J. Vanderstraeten, planologisch ambtenaar Rohm afdeling West-Vlaanderen
- dhr D. Van Eenhooge, Monumenten en Landschappen

5 De voorzitter, schepen D. Lannoy, verwelkomt de genodigden en spreekt de wens uit dat deze plenaire vergadering tot de gewenste resultaten zal leiden.

6 Gemeentelijk RUP Wijk Prins Karellaan

De adviezen worden doorgenomen en besproken. Er wordt volgende consensus bereikt over de geformuleerde adviezen.

6.1 Advies Drum

- De zinsnede uit de toelichtingnota (p.27) '*behoudens indien geen alternatief voorhanden is*' wordt geschrapt. Indien de betrokken bouwheer meer autostandplaatsen wil bouwen dan de bestaande situatie, kunnen deze niet meer ontsloten worden via de padenstructuur.
- Het gemeentebestuur geeft aan dat in het kader van het uitgewerkt lokaal erfgoedbeleid heel wat villa's zijn aangeduid die niet meer mogen worden gesloopt, ook al zijn deze niet beschermd. In tegenstelling tot de beschermde monumenten kunnen deze villa's niet genieten

van een financiële tegemoetkoming van het Vlaamse Gewest. Als een vorm van compensatie en teneinde de villa's maximaal te kunnen behouden heeft het gemeentebestuur geopteerd om een tolerantie in de stedenbouwkundige bepalingen in te schrijven. Dezelfde redenering is van toepassing op de hotelfuncties. Teneinde de bestaande hotels maximaal te kunnen behouden als hotel, wordt hiervoor eveneens een tolerantie ingeschreven. De voorwaarden die aan de tolerantie zijn gekoppeld, zullen verordenend worden vastgelegd.

- Inzake toegang voor auto's zal in de voorschriften worden aangegeven dat bij keuzemogelijkheid in geval van herbouw of nieuwbouw er dient gekozen te worden om niet te ontsluiten via de paden.
- De nevenbestemming zal verder worden verduidelijkt als zijnde minder dan 50% van de oppervlakte in functie van de hoofdbestemming.
- Het gemeentebestuur betwist de opmerking van de Drum dat bij de definiëring van het begrip 'hotel' (p. 67) niet verordenend kan verwezen worden naar de desbetreffende specifieke wetgeving. Het gemeentebestuur zal hierover verder juridisch advies inwinnen.
- Het gemeentebestuur gaat akkoord om de verwijzing naar de gemeentelijke bouwverordening bij de 'toelichting en visie' te plaatsen (p. 68).
- De nevenbestemming detailhandel in artikel 2 bij het Driehoeksplein zal verder worden verduidelijkt. Het betreft slechts 1 gebouw aangeduid met asterix.
- Het gemeentebestuur gaat niet akkoord om de bepalingen inzake kangoeroewoningen en conciërgewoningen verordenend vast te leggen. Deze geven enkel een verduidelijking wat begrepen wordt onder het begrip ééngezinswoning.
- Er zal verduidelijkt worden wat verstaan wordt onder 'kleinere' percelen, in relatie tot het verkrijgen van een tolerantie. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de kaart met de perceelsstructuur zoals opgenomen in de bijlage van het RUP document.
- De titulatuur van artikel 8 (openbare parkzone) zal ook aangepast worden op het bestemmingsplan (nu : groenzone met openbaar karakter).
- Er worden geen minimale breedtes van wegen en paden vastgelegd gezien dit te zeer varieert in het plangebied. Deze variatie bepaald mede de eigenheid.

6.2 Advies Sint-Lukasarchief

- P.30, punt 4.2.3. aanvullen met : *'in de inventarisatie van het Sint-Lukasarchief speelt het lokale erfgoed een belangrijke rol als ondersteuning van de beschermde monumenten'*.
- P.31, punt 4.3. aanvullen met : *'de inventarisatie van het Sint-Lukasarchief vertrekt altijd vanuit de actuele toestand (van de gebouwen) en vergelijkt die met de vroegere en/of historische toestand. Uiteraard is de bewaring (conservatie) van het erfgoed een belangrijk vertrekpunt, maar gekoppeld aan de waarde van het gebouw vandaag, van zijn toestand van verbouwing of verminking. Er wordt nagegaan geval per geval of het al dan niet de moeite loont terug te gaan tot de oorspronkelijke toestand'*.
- Het gebouw in de Kerchovelaan 2 is ondertussen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Dit dient niet verder weerhouden te worden.
- Inzake het verplicht wit schilderen van de gebouwen (behoudens indien aangeduid met asterix, behoudens sokkels, behoudens ander ondergeschikt materiaal) zal het kleur wit worden afgezwakt gezien oorspronkelijk vele historische villa's een eerder zandkleur hadden.

6.3 Advies ROHM afdeling ruimtelijke planning

- Het gemeentebestuur begrijpt de bezorgdheid van ARP dat het voorzien van de mogelijkheid voor satelliehotel en kangoeroewoning de druk op de paden zou kunnen doen toenemen. Dit is echter ondervangen door de bepaling dat voor de panden die ontsloten worden door paden, geen bijkomende autostandplaatsen en/of garages zijn toegelaten.
- Het gemeentebestuur kan zich volledig terug vinden in de bezorgdheid om het doorgaand verkeer onmogelijk te maken. Het gemeentebestuur geeft aan dat dit in vele gevallen reeds onmogelijk is. Dit zal verder aangevuld worden op het plan bestaande toestand. In de

stedenbouwkundige voorschriften staat duidelijk aangegeven dat paden die momenteel niet toegankelijk zijn, op geen enkele wijze opnieuw toegankelijk gemaakt mogen worden.

- In de voorschriften 2.2.8 en 2.2.9 zal de link gelegd worden met het voorschrift 10.3.
- Er zal bijkomend aangegeven worden dat woningen die niet alleen via de paden ontsloten worden, bij herbouw zullen verplicht worden de toegang via de paden te schrappen. De bepaling om dit ook op te leggen bij 'grondige verbouwing' wordt niet weerhouden gezien dit begrip moeilijk te definiëren is.
- Het feit dat geen rechten kunnen geput worden uit situaties die tot stand gekomen zijn als gevolg van bouwovertradingen is zowiezo van toepassing en dient niet ingeschreven te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

6.4 Advies Monumenten en Landschappen

- Punt 4.2.3. aanvullen met : '*niet enkel voor beschermde monumenten kunnen premies worden verkregen. In beschermde landschappen kan onder bepaalde voorwaarden een onderhouds- of landschapspremie worden toegekend voor bouwkundig erfgoed (Besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2003), terwijl dit eveneens mogelijk is in beschermde stads- of dorpsgezichten indien hiervoor een herwaarderingsplan door de Minister is goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse regering van 14 juli 2004)*'.

6.5 Advies AWW

- Het voorontwerp valt buiten het gewestwegendomein.

7 Besluit

Alle besturen beoordelen de algemene opzet van het plan positief. De RUP procedure kan verder gezet worden mits tegemoet te komen aan de geformuleerde opmerkingen en adviezen.

Opgemaakt op 16.05.2006

Jan Van Coillie

Aan het College van
Burgemeester en Schepenen
van en te
8300 Knokke-Heist

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	2.14/31043/103	/
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
Jan Vanderstraeten	<u>02/553 80 91</u>	

**Betreft : Knokke-Heist, RUP "Wijk Prins Karellaan"
Plenaire vergadering 11 mei 2006**

Geacht College,

In aansluiting op uw uitnodiging voor bovenvermelde plenaire vergadering vindt U hierna mijn advies.
Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Knokke-Heist werd goedgekeurd bij beslissing van de Bestendige Deputatie van 2/12/2004 maakt de Stad voortaan, in uitvoering van het per 1 mei 2000 in voege getreden decreet van 18 mei 1999, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) in plaats van bijzondere plannen van aanleg (BPA). Dit heeft een aantal gevolgen qua procedure, vormvereisten en advisering. In wat volgt wordt nader ingegaan op de vormvereisten waar het RUP moet aan voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de planologische ambtenaar, en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Vormvereisten RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP. Het verdient aanbeveling er over te waken dat in het dossier de in artikel 38 opgesomde inhoud duidelijk terug te vinden is.

De opsomming van de voorschriften die worden opgeheven, gebeurt beter niet als verordenend voorschrift maar als een specifiek onderdeel van de toelichting.

2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de planologische ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

Volgens het RSV is Knokke-Heist geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het afbakeningsproces is opgestart. Het plangebied komt zo goed als zeker te liggen binnen het stedelijk gebied.

In het voorliggend RUP beoogt de Stad de ordening van een bestaande villawijk met respect voor het specifieke karakter.

Invulling van de concrete inrichting van een deel van het stedelijk gebied kan door de lokale overheid gebeuren voor zover er overeenstemming is met het stedelijk gebiedbeleid van het RSV. Dat is hier het geval.

2.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Er zijn op dat vlak geen relevante plannen.

2.3 advies conform artikel 48

Het voorontwerp RUP "Wijk Prins Karellaan" wordt gunstig geadviseerd.

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Aangezien op 6/03/2002 het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen bij MB werd goedgekeurd, fungeert de Bestendige Deputatie als goedkeurende overheid voor gemeentelijke plannen.

De volgende opmerkingen, die betrekking hebben op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf, kunnen dan ook eerder als aandachtspunten en/of suggesties worden beschouwd.

3.1. toetsing aan GRS

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter **uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**. Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS vertaald worden in het RUP "Wijk Prins Karellaan".

In de toelichtingsnota bij het voorliggende plan wordt voldoende verwezen naar het richtinggevende en bindende deel van het GRS Knokke-Heist. Het plangebied wordt in het GRS gekaderd binnen het behoud en de opwaardering van de waardevolle historische bebouwing. Meer specifiek wordt gekozen voor het behouden van de eigenheid van historisch erfgoed in het Zoute, onder andere door het tegengaan van opsplitsing in appartementen. Het RUP geeft uitvoering aan deze opties.

3.2. bespreking planinhoud en voorschriften

Het RUP is een herneming en bijstelling van een BPA-wijziging die bij MB van 21/09/2005 onthouden werd van goedkeuring. Het RUP voorziet bijkomende garanties die tegemoetkomen aan de weigeringsgrond met betrekking tot het verkeersluw karakter van de binnenpaden en deze met betrekking tot het definiëren van diverse categorieën waardevol patrimonium.

Volgende onvolkomenheden blijven evenwel nog bestaan:

- Het verkeersluw karakter van de openbare wegenis type paden wordt nog steeds op de proef gesteld door het toelaten van satelliehotels en kangoeroewoningen in de zones voor

eengezinswoningen die enkel via de paden bereikbaar zijn. Het ware logischer deze mogelijkheden in dat geval uit te sluiten.

- Als voorschrift voor de inrichting van deze paden zou bijvoorbeeld ook gesteld kunnen worden dat doorgaand autoverkeer materieel onmogelijk gemaakt moet worden.
- In voorschrift 2.2.8 en 2.2.9 wordt best de link gelegd met voorschrift 10.3, dat een beperking kan inhouden van het toegelaten aantal wagens langs openbare wegenis type paden.
- Woningen die niet alleen via de paden ontsloten worden, zouden verplicht kunnen worden om een eventuele bestaande toegang via de paden te schrappen bij herbouw of grondige verbouwing van de woning.
- In de voorschriften wordt best ook gesteld dat het niet de bedoeling kan zijn dat rechten geput worden uit situaties die tot stand gekomen zijn als gevolg van bouwovertreedingen.

4. Algemene conclusie

Het RUP "Wijk Prins Karellaan" is niet strijdig met het RSV en geeft correct uitvoering aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het wordt gunstig geadviseerd mits bijstelling van de hierboven vermelde onvolkomenheden.

Met vriendelijke groeten,

ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijke planologische ambtenaar

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en
Monumenten & Landschappen West-Vlaanderen
Monumenten en Landschappen

Werkhuisstraat 9, 8000 BRUGGE
Tel. (050)44 28 11 - Fax (050)44 28 13
E-mail: rohm.wvl@lin.vlaanderen.be

College van Burgemeester
en Schepenen
van en te

8300 Knokke-Heist

uw kenmerk
2006/0242/JVC/KDR

ons kenmerk
1107/06/DVE/EB

bijlagen

vragen naar / e-mail
Dirk Van Eenhooge
Dirk.Vaneenhooge@lin.vlaanderen.
be

telefoonnummer
050 44 29 57

datum
08 MEI 2006



Betreft: KNOKKE-HEIST : Voorontwerp Gemeentelijk RUP Wijk Prins Karellaan.

Geacht College,

In antwoord op Uw vraag van 12 april 2006, door ons ontvangen op 14 april 2006, met betrekking tot in rubriek vermelde aangelegenheid, kunnen wij U volgende zaken meedelen :

Het voorontwerp wordt in globo gunstig geadviseerd. Wel willen wij aangaande punt 4.2.3. opmerken dat niet enkel voor beschermde monumenten premies kunnen worden verkregen. In *beschermde landschappen* kan onder bepaalde voorwaarden een onderhouds- of landschapspremie worden toegekend voor bouwkundig erfgoed (Besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2003), terwijl dit eveneens mogelijk is in *beschermde stads- of dorpsgezichten* indien hiervoor een herwaarderingsplan door de Minister is goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse regering van 14 juli 2004).

Wij wensen ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van donderdag 11 mei e.k.

In de hoop U met deze inlichtingen van dienst te zijn geweest, teken ik,

Hoogachtend,

Miek Goossens,
Adjunct van de Directeur,
Algemeen Coördinator Monumenten en Landschappen West-Vlaanderen

Het College van Burgemeester
en Schepenen van en te
8300 KNOKKE - HEIST



uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

V2006/098/BPA

vragen naar / e-mail

telefoonnummer

datum

Ing. Erik Van Daele
erik.vandaele@lin.vlaanderen.be

050/30.11.42

15 mei 2006

Betreft : Voorontwerp Gemeentelijk RUP Wijk Prins Karellaan , Knokke - Heist.


Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Hierbij laat ik u weten in verband met hogervermeld GRUP dat
AWV geen advies kan geven.

Het voorontwerp valt buiten het gewestwiegendomein.

Met de meeste hoogachting,

Voor het afdelingshoofd,


Ing. Erik Van Daele
De adjunct van de directeur



Aan het college van burgemeester en schepenen van en te
Knokke-Heist

Alfred Verweeplein 1

8300 Knokke-Heist

Sint-Andries, 04/05/06	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Wijk Prins Karellaan Advies bestendige deputatie	Contactpersoon: Bart Verbeke
Onze ref.: BV/345/06		Telefoon 050 40 35 12
Uw ref.: 2006/0238/JVC/KDR	Bijlagen: -	Fax 050 40 33 76 e-mail: bart.verbeke@west-vlaanderen.be

Mijnheer de burgemeester,
Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de bestendige deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 11/05/06.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist werd gesteld in de brief van 12/04/06. Het voorontwerp werd op 14/04/06 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP "Wijk Prins Karellaan", voorontwerp dd. 23/03/06, opgemaakt door de wvl, bestaande uit:

plan bestaande toestand en juridische toestand; bestemmingsplan; stedenbouwkundige voorschriften; toelichtingsnota.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Knokke-Heist. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

1. Juridische vormvereisten

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten.

Het voorliggend voorontwerp gemeentelijk RUP voldoet aan deze juridische vormvereisten.

2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

Het plangebied van voorliggend voorontwerp gemeentelijk RUP zal gelegen zijn binnen het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist, dat momenteel door de provincie wordt afgebakend. Er werden geen tegenstrijdigheden met het PRS-WV en met het voorstel tot afbakening vastgesteld.

Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan een bindende bepaling uit het GRS Knokke-Heist. Daar staat het volgende te lezen: "opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de kwetsbare villawijken het Zoute en Duinbergen". Er werden geen tegenstrijdigheden met het GRS Knokke-Heist vastgesteld.

3. Specifieke aandachtspunten

In de memorie van toelichting staat, met betrekking tot het ontsluiten op de paden, het volgende te lezen (p. 27): "Indien de betrokken bouwheer meer autostandplaatsen wil bouwen dan de bestaande situatie, kunnen deze niet meer ontsloten worden via de padenstructuur, *behoudens indien geen alternatief voorhanden is.*" In de stedenbouwkundige voorschriften is de zinsnede "behoudens geen alternatief voorhanden is" (terecht) niet opgenomen (p. 85). Dit dient ook aangepast te worden in de memorie van toelichting.

In een aantal artikels (artikel 2, 3 en 4) van de stedenbouwkundige voorschriften wordt aangegeven dat er binnen de kern- en bufferzone voor bebouwing aangeduid met een asterix en voor hotelfuncties een tolerantie wordt toegelaten inzake inplanting en bebouwingspercentage. Het is niet duidelijk waarom dit gebeurt. Het is juist te verwachten dat in de kern- en bufferzone de voorschriften strenger zijn dan in de rest van het plangebied. Bovendien is het aangewezen om de voorwaarden die aan de tolerantie worden gekoppeld (nu in de kolom "visie en toelichting") verordenend vast te leggen.

In de artikelen 2, 3 en 4 staat te lezen dat er slechts één toegang voor auto's tot het perceel toegelaten is. Hier is het aangewezen om aan te vullen dat bij keuzemogelijkheid er moet voor geopteerd worden om te ontsluiten via de meest brede weg (de paden zoveel mogelijk vermijden vanwege hun autoluwe karakter).

In twee artikels (artikel 2 en 3) wordt gesproken over een nevenbestemming. Het is aangewezen aan te geven hoe het begrip 'nevenbestemming' wordt geïnterpreteerd (b.v. maximale oppervlakte van de nevenbestemming, maximaal percentage dat door de nevenbestemming mag worden ingenomen).

In artikel 1 (begrippen, algemene en specifieke bepalingen) wordt bij de definitie van het begrip 'hotel' verordenend verwezen naar de desbetreffende specifieke wetgeving (p. 67). Dit kan echter enkel richtinggevend gebeuren.

Hetzelfde geldt voor het verwijzen naar de gemeentelijke bouwverordening (p. 68). Dit kan niet verordenend. Eventueel kan er in de kolom "toelichting en visie" wel verwezen worden naar de verordening.

In artikel 2 (zone voor eengezinswoningen) staat te lezen dat t.h.v. het Driehoeksplein in nevenbestemming detailhandel wordt toegelaten (p. 71). Hoort dit niet bij artikel 3 (zone voor eengezinswoningen, dubbelwoningen en hotels)?

In artikel 2 (zone voor eengezinswoningen) wordt in de kolom "toelichting en visie" aangegeven dat onder bepaalde randvoorwaarden kangoeroewoningen en conciërgewoonegelegenheden worden toegelaten (p. 71). Het is aangewezen deze voorwaarden verordenend vast te leggen.

De inrichtingsvoorschriften in artikel 2 geven aan dat er voor wat betreft de inplanting een tolerantie is voor kleinere percelen (p. 71). Het is aangewezen om aan te geven wat bedoeld wordt met 'kleinere'.

De naam van artikel 8 is in de tekst (openbare parkzone) en op het plan (groenzone met openbaar karakter) verschillend. Hier dienen de tekst en het plan op elkaar afgestemd te worden.

In artikel 10 (zone voor openbare wegenis en paden) worden enkel maximum breedtes van de wegen/paden aangegeven. Waarom worden hier geen minimale breedtes vastgelegd?

5. Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP "Wijk Prins Karellaan" voor de gemeente Knokke-Heist wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd. De voorwaarde is dat wordt rekening gehouden met de hierboven opgesomde aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de bestendige deputatie,

De provinciegriffier,
(get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
Yves VAN BREYNE

Voor eensluidend afschrift,
Stephaan Barbery

Secrètheofid Ruimtelijke planning
Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit



Bestendige Deputatie, zitting 04/05/06.

0530 Sint-Lukasarchief nv

TEL 00 32 2 211 93 90

FAK 00 32 2 219 03 10

BTW BE 420 033 736

West-Vlaamse
Intercommunale – dienstverlenende
vereniging
T.a.v. de heer Jan Van Coillie
Baron Ruzettelaan 35
8310 – Assebroek

Brussel, 10 mei 2006

Mijnheer,

Betreft: Provincie West-Vlaanderen, Gemeente Knokke-Heist
Voorontwerp GRUP Wijk Prins Karellaan

Aangezien wij voor het opmaken van de gedeeltelijke herziening van het BPA K-09 wijk Prins Karellaan destijds reeds een aantal opmerkingen en aanvullingen hadden gegeven, beperken wij ons hier tot enkele bijkomende opmerkingen.

Pagina 30, punt 4.2.3. Vergelijking:

De zinswending "Sint-Lukasarchief selecteert stedenbouwkundige entiteiten (kern- en bufferzone)" zou aangevuld kunnen worden met volgende zin: in de inventarisatie van het Sint-Lukasarchief speelt het lokale erfgoed een belangrijke rol als ondersteuning van de beschermde monumenten.

Pagina 31, punt 4.3. De inventaris als beleidsinstrument (laatste zin):

"de inventarissen vertrekken vanuit een historiserende en conserverende houding ten aanzien van het patrimonium maar laten ook ruimte voor de verdere ontwikkelingen."

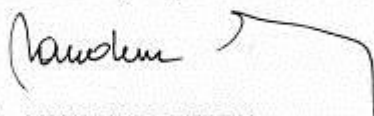
Commentaar: de inventarisatie van het Sint-Lukasarchief vertrekt altijd vanuit de actuele toestand (van de gebouwen) en vergelijkt die met de vroegere en/of historische toestand. Uiteraard is de bewaring (conservatie) van het erfgoed een belangrijk vertrekpunt, maar gekoppeld aan de waarde van het gebouw vandaag, van zijn toestand van verbouwing of verminking. Er wordt nagegaan geval per geval of het al dan niet de moeite loont terug te gaan tot de oorspronkelijke toestand.

Pagina 34, punt 5.2. "De zichten en perspectieven": Het gebouw de Kerchovelaan 2 is afgebroken en vervangen door een nieuwbouw.

Pagina 36, punt 6.3. "Algemeen": gebouw de Kerchovelaan 2 is afgebroken.

Pagina 74, artikel 2.3. "Architecturaal voorkomen en materialen. 2.3.1. gevels: metselwerk uit te voeren in baksteen, ..., in hoofdzaak vol te voegen en wit te schilderen" : het witschilderen van de gevels is maar in bepaalde vormen van architectuur verantwoord zoals fermettes, sommige art deco villa's, modernistische villa's en sommige vormen van hedendaagse architectuur.

Met vriendelijke groeten.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jos Vandembreden'. The signature is written in a cursive style and is positioned above the printed name and title.

Jos VANDENBREEDEN
Directeur Sint-Lukasarchief

GEMEENTE KNOKKE-HEIST

RUP 'WIJK PRINS KARELLAAN'

STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 13.11.2006 TOT EN MET 11.01.2007

1 Procedure

- Plenaire vergadering 11.05.2006
- Gemeenteraad: voorlopige aanvaarding 19.10.2006
- Openbaar Onderzoek 13 november 2006 t/m 11 januari 2007
 - Aantal bezwaren : 8
 - Aantal adviezen : 2
- Gecoro 27.02.2007

2 Aantal bezwaren en adviezen

1. bezwaar van mevr A. Bil
2. bezwaar van Elia Asset nv
3. bezwaar van IRC nv
4. bezwaar van Architectenburo Arttec
5. bezwaar van dhr P. De Ridder
6. bezwaar van dhr J. Boeykens
7. bezwaar van dhr F. Calliau
8. bezwaar van dhr S. Vanhollebeke
9. advies van de deputatie van West-Vlaanderen
10. advies van Vlaams minister Dirk Van Mechelen

Globaal kan gesteld worden dat de bezwaarschriften zich laten verdelen in twee groepen :

- een aantal bezwaarschrijvers hebben alle voorschriften zeer gedetailleerd doorgenomen en alternatieven geformuleerd;
- een aantal bezwaarschrijvers wensen enerzijds een verstrenging van de bepalingen omtrent de toegankelijkheid van paden, anderzijds een versoepeling hiervan;

Overeenkomstig art. 9, § 2 en 49, § 5 van het decreet van 18 mei 1999 brengt de gecoro het hiernavolgend advies uit bij de gemeenteraad.

3 Individuele standpuntbepaling

3.1 bezwaar van mevr A. Bil

Bezwaarschrijver, mevr Bil, heeft een aantal technische opmerkingen over de geformuleerde stedenbouwkundige bepalingen en plandocumenten.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect legende op plannen inzake kern- en bufferzone
2. aspect definiëring van het begrip ééngezinswoning
3. aspect opgave van verkavelingen : uitdrukkelijk aangeven in GR beslissingen en plannen
4. aspect oppervlaktebepaling van conciërgewoningen (art 2.1.4)
5. aspect oppervlaktebepaling van 1200 m² (art 2.2.7)
6. aspect functies in ondergrondse constructies zoals fitnessruimte (art 2.2.10)

7. aspect totaalproject (art 3.2.9 en art 4.2.9)
8. aspect oppervlakte norm (art 4.2.1)

Standpuntbepaling

3.1.1 aspect legende op plannen inzake kern- en bufferzone

Op het bestemmingsplan staat de grenslijn van de kern- en bufferzone aangegeven, op het plan bestaande toestand de afzonderlijke contouren van de kernzone, bufferzone en dorpsite.

De aanduiding op het plan bestaande toestand baseert zich op de studie van het Sint-Lukasarchief. De aanduiding op het bestemmingsplan synthetiseert deze differentiatie in één globale zone die meer werkbaar is op het niveau van een uitvoeringsplan.

Teneinde misverstanden te vermijden en eenduidigheid na te streven acht de gecoro dit bezwaar gegrond en adviseert de gemeenteraad om de aanduiding van de kern- en bufferzone aan te passen op het plan bestaande toestand zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

3.1.2 aspect definiëring van het begrip ééngezinswoning

In de verordende voorschriften staat onder artikel 1.1.1 het begrip ééngezinswoning gedefinieerd als *'gebouw waarin meerdere personen op een duurzame wijze samenwonen en hun hoofdverblijfplaats hebben'*. Specifiek de term 'hoofdverblijfplaats' zorgt voor een aantal misverstanden in deze wijk met veel tweede verblijven.

Teneinde misverstanden te vermijden acht de gecoro dit bezwaar grotendeels gegrond en adviseert de gemeenteraad om de definiëring van het begrip ééngezinswoning als volgt aan te passen : *'woning geschikt voor de huisvesting van een op zichzelf staand afzonderlijk gezin of huishouden'*.

3.1.3 aspect opgave van verkavelingen : uitdrukkelijk aangeven in GR beslissingen en plannen

Bezwaarschrijver reikt aan dat de opgave van de verkavelingen duidelijk dient aangegeven te worden in de GR beslissingen en op de respectievelijke documenten.

De gecoro acht het bezwaar deels gegrond en adviseert de gemeenteraad om de opgave van de bestaande verkavelingen duidelijk op het plan van de bestaande toestand aan te geven.

3.1.4 aspect oppervlakte beperking van conciërgewoningen

In artikel 2.1.4 staat aangegeven dat *'binnen de bestemming van ééngezinswoning is een ondergeschikte conciërgewoongelegenheid toegelaten met een maximale vloeroppervlakte van 60 m²'*. Bezwaarschrijver merkt op dat deze oppervlaktebeperking beter niet cijfermatig wordt aangereikt en dat op het niveau van het concrete bouwdoosier nagegaan wordt in hoever de conciërgewoning duidelijk ondergeschikt is en verweven is met de ene woningfunctie. Dit teneinde allerlei 'afwijkingen' ondermeer op basis van bestaande toestanden te vermijden. De gecoro acht het bezwaar gegrond en adviseert de gemeenteraad de 60 m² beperking te schrappen, maar duidelijk aan te geven van de conciërgewoning geïntegreerd dient te worden in het hoofdvolume. De conciërgewoning mag niet afzonderlijk verkocht worden. De gecoro stelt volgende tekst voor: *"Er is één ondergeschikte conciërgewoning toegelaten die bouwfysisch en juridisch één eenheid uitmaakt van de ene woonfunctie"*.

3.1.5 aspect oppervlaktebeperking van 1200 m²

Bij artikel 2.2.7 staat het volgende aangegeven : *'splitsing van percelen om meerdere woonegelegenheden te creëren is niet toegelaten. Het splitsingsverbod geldt niet voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de kadastrale toestand anders was en op voorwaarde dat elk perceel minimum 1200 m² bedraagt.'*

De gecoro adviseert de gemeenteraad niet in te gaan op de vraag van de bezwaarschrijver om de voorwaarde van een perceelsoppervlakte van minimum 1200 m² te schrappen, gezien het tegengaan van splitsing van percelen één van de basisuitgangpunten is van onderhavige groep. In het vigerende BPA was het splitsen eveneens niet mogelijk onder de 1200 m².

3.1.6 aspect functies in ondergrondse constructies zoals fitnessruimte

Onder artikel 2.2.10 staat aangegeven dat ondergrondse constructies garages, bergingen, zwembaden en dergelijke kunnen zijn. Bezwaarschrijver vraagt dit zich af of dit ook fitnessruimtes kunnen zijn.

De gecoro stelt voor deze bepaling aan te vullen met fitnessruimtes en mitsdien te schrijven: *"... zwembaden, fitnessruimtes, en dergelijke zijn"*.

3.1.7 aspect totaalproject

Onder artikel 3.2.9 'ondergrondse constructies' staat aangegeven dat op de perceelsgrens kan worden gebouwd bij realisatie van een totaalproject. Bezwaarschrijver vraagt zich af of een totaalproject wordt gerealiseerd over minimum 2 percelen. Dit is inderdaad het geval.

Het bezwaar is gegrond. De gecoro stelt volgende tekst voor: "... of indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel".

3.1.8 aspect oppervlakte norm

Onder artikel 4.2.1 staat aangegeven dat 'de oppervlakte van de woongelegenheden dient gemiddeld 85 m² te bedragen met een minimum van 70 m² per woongelegenheden'.

Bezwaarschrijver vraagt zich af in hoeverre de oppervlakte bruto of netto m² zijn. De bedenking is terecht. De gecoro stelt vast dat in de gemeentelijke bouwverordening het begrip "nuttige vloeroppervlakte" wordt gehanteerd en gedefinieerd en adviseert de gemeenteraad in het GRUP met het oog op eenvormigheid van de regelgeving hetzelfde begrip te gebruiken. De gecoro stelt derhalve voor de tekst als volgt aan te vullen: "Onder oppervlakte dient te worden verstaan de nuttige oppervlakte, d.i. de beloopbare ruimte met een vrije hoogte van minstens 1,80 m, zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages, maar met inbegrip van de binnenmuren".

3.2 bezwaar van Elia

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen en de wettelijke bepalingen strikt te eerbiedigen.

standpuntbepaling

Deze bepalingen zijn uitvoeringsvoorwaarden en zijn gemeenrechtelijk van toepassing, los van onderhavige grup. Bij elk werk in de nabijheid van de leidingen wordt aan de desbetreffende maatschappij advies gevraagd in het kader van de stedenbouwkundige vergunning.

Het bezwaarschrift is ongegrond.

3.3 bezwaar van IRC nv

IRC nv, ondertekend door dhr Paul Gheysens, is momenteel in het plangebied met een aantal projecten bezig (project Locarno en project Katelijne langs de Kustlaan). Enerzijds vragen zij verduidelijking bij voorschriften, anderzijds hebben ze een aantal fundamentele bezwaren, veelal geformuleerd in functie van hun lopende en dus reeds vergunde projecten.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect uitbouwen op minder dan 5 meter van de rooilijn en perceelsgrenzen
2. aspect commerciële mezzanines binnen de 2 bouwlagen
3. aspect nok- en kroonlijsthoogte
4. aspect dakvorm
5. aspect terreinaanleg : verhardingen
6. aspect ondergrondse constructies
7. aspect nieuwe hotelprojecten
8. aspect bestemmingszone ter hoogte van het project Katelijne

Standpuntbepaling

3.3.1 aspect uitbouwen op minder dan 5 meter van de rooilijn en perceelsgrenzen

In artikel 4.2.2 staat aangegeven dat de inplanting van de gebouwen zich op minimum 5 meter van de rooilijn en perceelsgrenzen dient te situeren. Hierbij wordt de vraag gesteld of gesloten en open uitbouwen boven de bouwvrije zones toegelaten zijn.

Volgens de gecoro is dit voorschrift duidelijk. Minimum is minimum: er is een bouwvrije zone van 5 meter waarin zich geen open noch gesloten uitbouwen kunnen situeren. De gecoro adviseert desalniettemin in de toelichting dit duidelijk aan te geven als volgt: "Dit voorschrift houdt dus in dat in de bouwvrije zone geen uitbouwen toegelaten zijn, open noch gesloten".

3.3.2 aspect commerciële mezzanines binnen de 2 bouwlagen

Bezwaarschrijver vraagt zich af of commerciële mezzanines binnen de opgelegde 2 bouwlagen toegelaten zijn.

Gelet op de beperkte toegelaten bouwhoogte, zoals hierna sub 3.3.3. gedetailleerd, zou het toelaten van een mezzanine een wanverhouding met zich brengen. Overigens kan geen mezzanine worden ondergebracht binnen een volume van slechts twee bouwlagen met een principiële kroonlijsthoogte van maximum 6 meter. Om omtrent het voorschrift geen enkele twijfel te laten bestaan, adviseert de gecoro het voorschrift als volgt aan te vullen: *“Mezzanines zijn niet toegelaten”*.

3.3.3 aspect nok- en kroonlijsthoogte

In artikel 4.2.5 wordt de bouwhoogte bepaald op max 2 bouwlagen. Bezwaarschrijver reikt aan dat er niet duidelijk aangegeven is hoe hoog de kroonlijst en nok dient te liggen.

Er is in onderhavige groep duidelijk geopteerd om de voorschriften tot een minimum te beperken, alsook de numerieke bepalingen, teneinde talrijke afwijkingdossiers te vermijden, gelet op de talrijke gebouwen met hoogtes verschillend van de ‘standaard’ normen en teneinde voldoende vrijheid te geven aan de ontwerpers. Dit mag evenwel niet leiden tot excessen in hoogte zodat het opleggen van maxima aangewezen voorkomt.

De gecoro adviseert daarom aan de gemeenteraad aan de voorschriften toe te voegen dat onder twee bouwlagen in principe een maximale kroonlijst van 6 meter met een nok van 11 meter wordt verstaan, maar dat in functie van woonkwaliteit en kwaliteit van handzaken (bijvoorbeeld een plafondhoogte op het gelijkvloers van 3.50 meter) hiervan mag worden afgeweken.

De gecoro adviseert het verordenend voorschrift 4.2.5. als volgt te herformuleren: *“Bouwhoogte: maximum twee bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteit voor de handzaken kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers”*.

Tevens adviseert de gecoro volgende toelichting in de tweede kolom op te nemen: *“Zo is het denkbaar dat om redenen van woonkwaliteit of gelet op de bestaande toestand de plafondhoogte van het gelijkvloers op 3,5 meter moet worden genomen waardoor de maximale kroonlijsthoogte uitzonderlijk verhoudingsgewijs groter wordt”*.

3.3.4 aspect dakvorm

In artikel 4.2.6 wordt gesteld dat *‘het hoofdvolume in hoofdzaak dient te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen, dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes’*.

Bezwaarschrijver vraagt een ruim aandeel aan platte daken toe te laten, voor zover niet zichtbaar van op de straat. In de bepalingen staat duidelijk opgenomen dat het hoofdvolume *in hoofdzaak* dient te bestaan uit hellende bedaking. In die zin wordt ook platte bedaking toegelaten in ondergeschikte vorm. De gecoro stelt voor deze bepaling als dusdanig te behouden. Het bezwaar is derhalve ongegrond.

3.3.5 aspect terreinaanleg : verhardingen

In artikel 4.2.8 staat aangegeven dat max 60% van de tuinzone mag verhard worden. Bezwaarschrijver vraagt een verharding van de voortuinzone tot 100%, mede gelet op de commerciële ligging, dit in functie van de winkeletalages.

De bepalingen laten de mogelijkheid tot het voorzien van meer verharding vooraan open. De voortuinzone wordt in de bepalingen niet meer gedefinieerd.

Gelet op de locatie in een groene omgeving acht de gecoro het niet wenselijk het verhardingspercentage nog op te trekken. De gecoro acht het bezwaar ongegrond.

3.3.6 aspect ondergrondse constructies

In artikel 4.2.9 staat aangegeven dat ondergrondse constructies kunnen bestaan uit max 2 ondergrondse bouwlagen en op min 3 meter van de perceelsgrenzen en rooilijn dienen opgericht te worden.

Bezwaarschrijver geeft aan dat omwille van de bouwkost, optimalisatie grondgebruik, enz., het wenselijk is ondergronds tot op de perceelsgrenzen te laten bouwen.

Het is een duidelijk opzet van het gemeentebestuur om het bouwen tot op de rooilijn en perceelsgrenzen niet meer toe te laten : ten eerste om het oppervlaktewater op natuurlijke wijze te kunnen laten infiltreren, ten tweede om tijdens de bouwwerken op eigen terrein te kunnen reïnfileren en tenslotte om op de grenzen van het perceel mogelijk te maken op volle grond volwaardige (haag en boom)aanplantingen uit te voeren.

De gecoro adviseert hierop niet in te gaan. Het bezwaar is ongegrond.

Met het oog op de uniformiteit van het GRUP adviseert de gecoro de term *“totaalproject”* te verduidelijken als in 3.2.9. en nl. *“indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel”*.

3.3.7 aspect nieuwe hotelprojecten

Bezwaarschrijver vraagt om voor hotelprojecten het aantal ondergrondse constructies niet te beperken (eerste ondergrondse laag zal in functie van zwembad, fitness, ...gebruikt worden, tweede ondergrondse laag voor cliënteel, derde voor verkoop). Daarnaast vraagt de bezwaarschrijver om bij hotels de mogelijkheid te voorzien dat in het dak de bouwlagen afzonderlijk kunnen functioneren en niet in duplex vorm.

Het is inderdaad zo dat het gemeentebestuur de hotels maximaal wenst te ondersteunen. Het voorstel kan erin bestaan om het aantal ondergrondse constructies voor hotels op max 3 ondergrondse bouwlagen te brengen. Inzake de functies in het dak wordt voorgesteld om hierop niet in te gaan, om zodoende het tweede duplex niveau niet overmatig te gaan maximaliseren.

Gelet op de specifieke noden van de hotelsector acht de gecoro dit bezwaar deels gegrond en adviseert de gemeenteraad om voor hotels max 3 ondergrondse bouwlagen toe te laten, waarvan minimum 1 laag in functie van hotelinfrastructuur. De gecoro stelt volgende formulering voor: “

... maximum twee ondergrondse bouwlagen, behoudens voor hotels waarvoor drie ondergrondse bouwlagen toegelaten zijn mits minstens een bouwlaag voor accessorhotel functies wordt aangewend”.

3.3.8 aspect bestemmingszone ter hoogte van het project Katelijne

Bezwaarschrijver vraagt in de zone onder artikel 3 ‘zone voor ééngezinswoningen, dubbelwoningen en hotels’ in nabestemming voor de hotelfunctie meergezinswoningen te voorzien.

In de stedenbouwkundige bepalingen onder art 3.1.4 staat aangegeven dat ‘*bestaande hotels kunnen omgebouwd worden tot meergezinswoningen*’.

Vraag stelt zich in hoever de zone langs de Elisabetlaan niet ingetekend dient te worden binnen de contouren van artikel 4, dit gelet op de bestaande situatie.

Gelet op de bestaande toestand acht de gecoro het wenselijk deze zone aan te passen binnen de contouren van artikel 4 en adviseert de zone 4 op het bestemmingsplan in die zin aan te passen.

3.4 bezwaar van architectenburo Arttec

Architectenburo Arttec geeft aan als lokaal architect betrokken partij te zijn. Bezwaarschrijver heeft de verordenende voorschriften kritisch doorgenomen en geeft opmerkingen en alternatieven aan. Dit vanuit een bezorgdheid om de steeds toenemende kwaliteitseisen van het cliënteel vertaald te zien in een naar de toekomst toe blijvend hanteerbaar flexibel instrument.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect begrip tuinzone - voortuinzone
2. aspect waardevol patrimonium – adviesvraag Sint-Lukasarchief
3. aspect tegenstrijdigheid tussen art 1.2.2 en art 2.2.1/art 3.2.1
4. aspect reïnfiltratie van het grondwater
5. aspect bepalingen omtrent het geselecteerd waardevol patrimonium
6. aspect bepalingen omtrent perspectiefpunten
7. aspect afstand tot de rooilijn
8. aspect bebouwingspercentage
9. aspect bouwhoogte
10. aspect terreinaanleg en afsluitingen
11. aspect percentage verhardingen van de tuinzone
12. aspect garages en bijgebouwen
13. aspect ondergrondse constructies : tolerantie voor kleinere percelen
14. aspect architecturaal voorkomen en materialen

Standpuntbepaling

3.4.1 aspect begrip tuinzone - voortuinzone

Bezwaarschrijver merkt op dat de “*voortuinzone*” niet meer is gedefinieerd. Daaraan is geen behoefte, gezien het niet de bedoeling is af te wijken van de evidente spraakgebruikelijke betekenis van die term als zijnde de “*tuin voor het huis*”. Het bezwaar is ongegrond.

3.4.2 aspect waardevol patrimonium – adviesvraag Sint-Lukasarchief

Bezwaarschrijver vraagt in hoever advies dient gevraagd te worden aan het Sint-Lukasarchief voor gebouwen aangeduid als waardevol patrimonium.

Een grup is geen instrument dat toelaat bijkomende procedureregels m.b.t. de behandeling van bouwaanvragen op te leggen. Alleen de decreetgever is bevoegd om zulke regels, waartoe ook de verplichte adviesinwinning behoort, vast te stellen. Dit staat er niet aan in de weg dat het college van burgemeester en schepenen op eigen initiatief en facultatief advies kan vragen aan derden, bv. het Sint-Lucasarchief, wat het in de regel doet voor die gebouwen die aangeduid zijn als waardevol. Het Sint-Lucasarchief functioneert de facto als 'de kunsthistoricus' van de gemeente, gezien de gemeente zelf geen kunsthistoricus in dienst heeft. Deze adviezen zijn echter niet bindend. Die facultatieve adviesvraag doet niets af aan de decretaal opgelegde termijnregeling. Het bezwaar is derhalve ongegrond.

3.4.3 aspect tegenstrijdigheid tussen art 1.2.2 en art 2.2.1/art 3.2.1

De redactie van art. 1.2.2., in samenhang gelezen met art. 2.2.1. en 3.2.1., is inderdaad eerder ongelukkig. De gecoro stelt voor de teksten als volgt te hermoduleren.

- Art 1.2.2 : Gebouwen, inbegrepen meergezinswoningen, die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming en de inrichting, maar die vergund zijn of krachtens het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en herbouwd, doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal woonegelegenheden en bouwlagen.
- De artikelen 2.2.1. en 3.2.1. worden weggelaten en de daaropvolgende nummers hernoemd.

Dit brengt logisch met zich dat de toelichting naast 3.2.1. aldaar geen zin meer heeft.

3.4.4 aspect reïnfiltratie van het grondwater

De opmerking van bezwaarschrijver als zou reïnfiltratie enkel mogelijk zijn door gebruik te maken van secanswanden is deels terecht.

De gecoro adviseert de gemeenteraad hierop deels in te gaan en enkel bij kleinere bouwwerken zoals kelders, zwembaden en met beperkte bouwdiepte (max 1 ondergrondse laag) toe te laten dat geen reïnfiltratie dient te gebeuren. Hij stelt volgende tekst voor: "... , behoudens bij kleine werken of werken met beperkte bouwdiepte, waarvan wordt aangetoond dat reïnfiltratie redelijkerwijs niet mogelijk is".

3.4.5 aspect bepalingen omtrent het geselecteerd waardevol patrimonium

Bezwaarschrijver stelt dat er een conflict kan ontstaan tussen de adviezen van het Sint-Lucasarchief en de opgemaakte stedenbouwkundige voorschriften. Wat de adviesverstrekking betreft, wordt verwezen naar 1.1.5. supra. Mochten die adviezen, die op zich reeds niet bindend zijn, "*loodrecht staan op de stedenbouwkundige voorschriften begrepen in dit grup*", zou het college er uiteraard geen acht mogen op slaan vermits de voorschriften van het grup verordenende kracht hebben.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

3.4.6 aspect bepalingen omtrent perspectiefpunten

Bezwaarschrijver stelt dat de beperking in hoogte van de haag tot max 1 meter strijdig is met de privacy.

De aanduiding als perspectiefpunt houdt verband met de specifieke locatie binnen het plangebied, waaronder de aanplantingen op de rooilijnen. Een uitvoeringsplan houdt sowieso eigendomsbeperkingen in. Privacy staat niet gelijk met onzichtbaarmaking.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

3.4.7 aspect afstand tot de rooilijn

In de voorschriften is aangegeven dat 'de inplanting van de bestaande bebouwing richtinggevend is'. Het plangebied kenmerkt zich historisch door een onregelmatige perceelsinplanting en het is de bedoeling deze morfologie maximaal te behouden. De bezwaarmaker merkt nochtans op dat nieuwbouw zich dient in te plannen volgens de beste oriëntatie qua bezonning, privacy, enz., wat niet altijd het geval is. Dit is inderdaad juist. Maar het was niet de bedoeling van de stellers van het ontwerp de bestaande afstand obligaaf op te leggen, maar hem enkel als richtsnoer te nemen ("*richtinggevend*"). Om echter interpretatieproblemen te voorkomen adviseert de gecoro de term te vervangen door "*indicatief*". De toelichting wordt beter als volgt aangevuld: "... moeten zoveel mogelijk onregelmatig blijven. Wijzigingen inzake inplanting zijn mogelijk in functie van de oriëntatie voor zover de globale morfologie behouden wordt".

3.4.8 aspect bebouwingspercentage

Bezwaarschrijver merkt terecht op dat er een evenredige beperking dient nagestreefd te worden. Nu kan er op een perceel van 2000 m², 400 m² bebouwd worden en op een perceel van 2200m² slechts 330 m², wat niet de bedoeling kan zijn.

De gecoro adviseert de gemeenteraad in te gaan op het voorstel van de bezwaarschrijver en de voorschriften inzake het bebouwingspercentage als volgt aan te passen :

- Percelen ≤ 2000 m² : max 20% met een max van 300 m²;
- Percelen > 2000 m² : max 15%

3.4.9 aspect bouwhoogte

De gecoro acht het bezwaar gegrond en verwijst naar zijn advies sub 3.3.3.

3.4.10 aspect terreinaanleg en afsluitingen

Bezwaarschrijver vraagt de bepalingen over het duinlandschap te schrappen.

Onder de aangegeven term duinlandschap (art 2.2.8) wordt bedoeld dat het specifieke aanwezige reliëfrijke landschap, restant van een voormalig duinlandschap, dient behouden te worden. Dit teneinde banale nivelleringen tegen te gaan. Dit is een wezenlijk onderdeel van de kenmerken van het plangebied. De gecoro adviseert dan ook het bezwaar ongegrond te verklaren, doch meteen de toelichting als volgt aan te passen: *“het duinlandschap bedoelt te verwijzen naar het specifiek aanwezig reliëfrijk landschap, restant van het voormalig duingebied (...)”*. Daarnaast is het inderdaad een goede opmerking van de bezwaarschrijver om bijkomend in te schrijven dat voor iedere gerooide boom een nieuwe dient aangeplant te worden.

De gecoro acht dit bezwaar deels gegrond en adviseert dan ook aan de gemeenteraad de voorschriften aan te vullen waarbij voor iedere gerooide boom minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen dient aangeplant te worden.

Met het oog op de uniformiteit van het grup adviseert de gecoro dezelfde twee wijzigingen aan te brengen in 3.2.8 en 4.2.8.

3.4.11 aspect percentage verhardingen van de tuinzone

Bezwaarschrijver gaat niet akkoord met het max percentage verharding van 30% van de tuinzone. Bezwaarschrijver stelt voor dit aan te passen tot 40% voor percelen tot 1.200 m², dit inclusief zwembad, terras, oprit en paden, tot 35% voor percelen tot 1500 m² en daarboven is 30% voldoende.

De gecoro acht dit bezwaar ongegrond en adviseert de gemeenteraad hierop niet in te gaan teneinde het groene karakter maximaal te kunnen behouden.

3.4.12 aspect garages en bijgebouwen

Volgens de voorschriften dienen garages en bijgebouwen opgenomen te worden in het hoofdgebouw ofwel door schakelbouw er één geheel mee te vormen. Bezwaarschrijver vraagt om afzonderlijke bijgebouwen toe te laten, dit voor pool-houses, fitnessruimtes, guest-houses en tuinsalons

In de voorschriften is het plaatsen van kleinere afzonderlijke bijgebouwen van max 3m x 3m reeds toegelaten. Het verder voorzien van meer en grotere afzonderlijke bijgebouwen gaat in tegen het karakter van deze wijk, bestaande uit grote statige villa's en open tuinen. Voor grotere volumes is een bundeling met het hoofdgebouw belangrijk. Het bezwaar is derhalve ongegrond.

3.4.13 aspect ondergrondse constructies : tolerantie voor kleinere percelen

In art 2.2.10 staat aangegeven dat bij ondergrondse constructies een tolerantie van de 30% norm inname perceel is toegestaan met een restrictie voor max 3 wagens.

Bezwaarschrijver stelt voor deze restrictie op te trekken tot max 5 wagens, dit is volgens hem meer realistisch, getuigt van een beter parkeerbeleid en is economischer meer verantwoord.

De gecoro adviseert de gemeenteraad hierop niet te gaan gezien voor kleinere percelen reeds een tolerantie is toegelaten.

Voor het overige is het aangehaald interpretatieprobleem reëel. De gecoro stelt dan ook voor de tekst als volgt aan te passen:

- “
- *Max. 30 % van het perceel kan door ondergrondse constructies worden ingenomen. Een tolerantie is toegelaten voor kleinere percelen, met dien verstande dat, zo het om garages gaat, maximaal plaats voor drie wagens mag worden voorzien.*
 - *Bij nieuwbouw dient de bovengrondse bebouwing zich volledig boven de ondergrondse constructie te bevinden”*.

3.4.14 aspect architecturaal voorkomen en materialen

Bezwaarschrijver geeft aan dat waardevol patrimonium veelal niet tegemoet komt aan de geformuleerde voorschriften. Bezwaarschrijver pleit voor specifieke bepalingen voor deze bebouwing inzake bezetting, inplanting, materialen en dakhelling.

In onderhavige voorschriften zijn deze bepalingen reeds opgenomen voor de bezetting, inplanting en materialen. Enkel voor de dakvorm ontbreekt de verwijzing.

De gecoro acht het bezwaar deels gegrond en adviseert de gemeenteraad dan ook voor de dakvorm bij waardevol patrimonium een tolerantie toe te laten.
Wel haalt de klager terecht aan dat in art. 4.3.5 de verwijzing naar 3.3.3 en 3.3.4 moet worden vervangen door 4.3.3 en 4.3.4.

3.5 bezwaar van dhr Paul De Ridder

Dhr Paul De Ridder is woonachtig in Frankfurt am Main. Bezwaarschrijver gaat niet akkoord met de verregaande beperkingen inzake toegankelijkheid via de paden en de daaraan gekoppelde mogelijkheden voor het oprichten van autostandplaatsen een garages. Bezwaarschrijver geeft aan dat de stelling van de minister dat de mogelijkheid een tweede toegang te hebben de leefbaarheid van de residentiële wijk zou hypothekeren erg ongegrond is.

Daarnaast suggereert de bezwaarschrijver nog om enerzijds de opritten voor nieuwe garages niet meer te laten afsluiten en anderzijds op de rooilijn, waarachter zich autostandplaatsen bevinden, de beplantingshoogte vast te leggen op 1.80 tot 2.00 meter.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect reliëfverhoging door ondergrondse constructies (art 2.2.10 en 3.2.9)
2. aspect beperking van één toegang tot het perceel (art 2.2.10 en 3.2.9)
3. aspect toegang via padenstructuur (art 10.3)

Standpuntbepaling

3.5.1 aspect reliëfverhoging door ondergrondse constructies (art 2.2.10 en 3.2.9)

Bezwaarschrijver stelt voor de voorschriften aan te passen waarbij het toegelaten wordt om het bestaande reliëf te wijzigen i.f.v. ondergrondse constructies. Garages hoeven in tuinen met grote reliëfverschillen niet te grenzen aan de woning.

Het behoud van de eigenheid van het plangebied is het basisuitgangspunt van onderhavig uitvoeringsplan.

Landschappelijk vertaalt de eigenheid zich in het bestaand duinlandschap. Een verdere nivellering en verregaande reliëfwijzigingen toelaten is dan ook fundamenteel strijdig met dit uitgangspunt.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

3.5.2 aspect beperking van één toegang tot het perceel (art 2.2.10 en 3.2.9)

Bezwaarschrijver vraagt de beperking van één toegang te schrappen uit de voorschriften. De mogelijkheid een tweede toegang te hebben zou eigen zijn aan de ligging en aan de waarde van bepaalde percelen.

Het autoluw houden van de paden is eveneens een wezenlijk uitgangspunt van onderhavig uitvoeringsplan. Het feit dat de bepalingen omtrent de toegankelijkheid via de paden niet verregaand genoeg waren geformuleerd in het ontwerp BPA K09 'Wijk Prins Karellaan – gedeeltelijke herziening' was een hoofdreden waarom het BPA door de minister van goedkeuring werd onthouden. Hierna zal worden geadviseerd de voorlopig vastgestelde bepalingen inzake de toegankelijkheid van de paden nog verder te verscherpen in het licht van de adviezen van de deputatie en de minister, waarnaar hier wordt verwezen.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

3.5.3 aspect toegang via padenstructuur (art 10.3)

Bezwaarschrijver stelt voor om nieuwe garages / autostandplaatsen toe te laten, ook voor meer wagens, in vervanging van bestaande die ontsloten worden via de paden.

Om de reden aangehaald sub 3.5.2. achten de gecoro het bezwaar ongegrond.

3.6 bezwaar van dhr Jan Boeykens

Dhr J. Boeykens is eigenaar van het pand Ierspad 5.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect scherpere voorschriften inzake ontsluiting van de paden
2. aspect aangeven op bestaande toestand en voorschriften van huidige toegankelijkheid paden;
3. aspect bescherming van het erfgoed
4. aspect verwijzing naar de stedenbouwkundige verordening
5. aspect aangeven van 'uitgeruste weg'
6. aspect voetpad i.p.v. paden

Standpuntbepaling

3.6.1 aspect scherpere voorschriften inzake ontsluiting van de paden

De bezwaarmaker stelt dat de termen “*vergund of vergund geacht*” regulariserend kan werken voor verschillende misdrijven en “*te flets*” zijn en dat m.b.t. de ontsluiting van de erven langs de paden gewoon moet worden teruggegrepen naar het burgerlijk wetboek, inzonderheid art. 682 ervan dat een wettelijk recht van erfdiensbaarheid instelt voor wie ingesloten is.

Wat betreft de beweerd te vage terminologie is de opmerking kennelijk ongegrond. “*Vergund en geacht vergund te zijn*” zijn helemaal geen vage, fletse of rechtsonzekere begrippen, maar begrippen die in het ruimtelijk ordeningsdecreet van 18 mei 1999 inhoud en betekenis hebben gekregen. Een gebouw of een constructie is vergund wanneer er een vergunning is voor uitgereikt overeenkomstig de procedure voorzien in dat decreet of in het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996. Een gebouw of constructie wordt “*geacht vergund te zijn*” wanneer is voldaan aan het bepaalde in art. 96, §4 en art. 191, §1, vierde en vijfde lid, van het decreet van 18 mei 1999. Die decretale bepalingen gelden uiteraard erga omnes.

Voorts is het grup blijkens art. 3 van voorzeggd decreet een instrument tot ruimtelijke ordening, er op gericht in het algemeen belang een duurzame ruimtelijke ontwikkeling in te richten daarbij achtslaande op de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, zoals bepaald in art. 4 van het decreet. Een grup kan de eigenaars van de gronden zowel bepaalde mogelijkheden bieden als dat het hen eigendomsbeperkingen kan opleggen, inbegrepen een bouwverbod (art. 39, §1 en art. 84, §1). Het burgerlijk recht regelt uitsluitend private belangen en de bepalingen ervan blijven onverkort van toepassing, doch zijn enkel afdwingbaar voor de hoven en rechtbanken (art. 144 en 145 van de grondwet). Het bezwaar is mitsdien volstrekt ongegrond.

3.6.2 aspect aangeven op bestaande toestand en voorschriften van huidige toegankelijkheid paden;

Bezwaarschrijver merkt op dat de bepaling dat ‘paden die momenteel niet toegankelijk zijn, op geen enkele wijze opnieuw toegankelijk gemaakt mogen worden’ niet opgenomen is in de voorschriften van artikel 10.2.3, noch is aangeduid op het plan bestaande toestand.

De gecoro acht dit bezwaar gegrond en adviseert de gemeenteraad aan art. 10.2.3 volgend voorschrift toe te voegen: “*Percelen die thans materieel niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer, kunnen daarvoor niet meer toegankelijk worden gemaakt*”. Het is aangewezen de percelen ook aldus aan te wijzen op het plan van de bestaande toestand, al houdt dit geen uitspraak in over hun juridische situatie (bv. privaatrechtelijke servituten of gerechtelijk opgelegde noodwegen volgens art. 682 B.W., waarvan het bestuur geen kennis heeft).

3.6.3 aspect bescherming van het erfgoed

Bezwaarschrijver stelt dat gebruik gemaakt wordt van het GRUP om een sectoriele bescherming te bewerkstelligen. Het gaat hier duidelijk over machtsafwijking en bevoegdheidsoverschrijding.

Vooreerst stipt de gecoro aan in het voorlopig vastgesteld grup geen art. 5.3 aan te treffen dat de gewraakte bepaling bevat, zodat het bezwaar prima facie onontvankelijk voorkomt.

Door de op het bestemmingsplan met een asterix aangeduide bebouwing als waardevol patrimonium te aanzien (1.1.5) en deze onroerende goederen aan specifieke voorwaarden te onderwerpen, die zich in wezen beperken tot een slopingsverbod (1.3.), wordt helemaal geen oneigenlijke toepassing gemaakt van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van de monumenten en stads- en dorpsgezichten, maar wordt integendeel een correcte toepassing gemaakt van de art. 3, 4, 39, §1 en 84, §1 van het decreet ruimtelijke ordening die, eensdeels, het bestuur opdragen aan duurzame ruimtelijke ordening te doen mede ten behoeve van de toekomstige generaties en met afweging ook van de culturele en de esthetische imperatieven en, anderdeels, onteigeningsbeperkingen toelaten met inbegrip van bouwverbod. Dit gaat niet verder dan de door art. 1 van het eerste aanvullend protocol op het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en van de Burger toegelaten gebruiksregeling door de overheid in het algemeen belang.

Daarnaast geeft het voorliggend ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering aan doelstellingen die in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geformuleerd worden voor deze omgeving, zijnde het behoud en de opwaardering van de waardevolle historische bebouwing. Deze bepalingen dringen zich aan het bestuur op wanneer het een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt (art. 19, §3 en 48, §2 decreet 18 mei 1999).

Het bezwaar mist rechtsgrond en is derhalve ongegrond.

3.6.4 aspect verwijzing naar de stedenbouwkundige verordening

Bezwaarschrijver geeft aan dat het verwijzen naar de stedenbouwkundige verordening uit den boze is, omdat ze zou behoren tot het “*ancien régime*”.

De bezwaarmaker gaat er echter aan voorbij dat de gemeenteraad in zitting van 27 april 2006 een nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening heeft uitgevaardigd, die goedgekeurd werd door de bestendige deputatie. Zij heeft de verordening uit het ancien régime (5 maart 1920 en 18 juni 1954) opgeheven.

Het aangehaald motief is dus ongegrond.

Voor het overige wordt, wat de verwijzing naar de stedenbouwkundige verordening betreft, verwezen naar wat hierna daarover nog wordt gezegd.

3.6.5 aspect aangeven van 'uitgeruste weg'

Bezwaarschrijver vraagt om bij artikel 10.2.1 en 10.2.2 'uitgeruste weg' toe te voegen om het onderscheid met de paden te bewerkstelligen.

Het is zo dat vele paden eveneens volledig zijn uitgerust met rioleringen, electriciteit, enz. Op basis hiervan een onderscheid maken heeft dan ook geen zin.

Het bezwaar is ongegrond.

3.6.6 aspect 'voetpad' i.p.v. paden

Bezwaarschrijver vraagt om het huidige statuut 'voetpad' te behouden en niet te spreken over 'openbare wegenis type paden'. Het huidige statuut houdt, nog volgens de bezwaarschrijver, meer waarborgen in voor autoluwheid.

Zoals blijkt uit de memorie van toelichting en uit de opgenomen voorschriften is het weliswaar de bedoeling van de gemeente de paden zoveel mogelijk autoluw te houden, maar niet geheel autoloos, zodat de term "voetpad" misleidend zou geweest zijn, nu deze term spraakgebruikelijk enkel verwijst naar een openbare weg die uitsluitend voor voetgangers open staat.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

3.7 bezwaar van dhr Filip Calliauw

Dhr Filip Calliauw treedt op als raadsman voor de eigenaars van de residentie Norval, een bestaande meergezinswoning gelegen aan de Sparrendreef 70.

De Norval werd rond 1930 gebouwd als hotel en had deze bestemming tot ca 1962, waarna het verbouwd werd tot een meergezinswoning bestaande uit zes appartementen. Deze gegevens worden gestaafd met talrijke bijlagen.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect voorzien van een hotelbestemming
2. aspect tegenstrijdigheid tussen art 1.2.2 en art 2.2.1

Standpuntbepaling

3.7.1 aspect voorzien van een hotelbestemming

Bezwaarschrijver vraagt de mogelijkheid open te houden om deze meergezinswoning opnieuw in te richten als hotel.

Gelet op het feit dat dit gebouw in oorsprong een hotel was en gezien op de beleidsopties op nieuwe hotels te stimuleren en bestaande maximaal te behouden acht de gecoro dit bezwaarschrift gegrond en adviseert de gemeenteraad hierop in te gaan en een voorschrift 2.1.5 toe te voegen als volgt:

"In de bestaande meergezinswoningen kan binnen het bestaand volume een hotelfunctie ondergebracht worden. Enkel beperkte functionele uitbreidingen in functie van de hoteluitbating zijn toegelaten".

3.7.2 aspect tegenstrijdigheid tussen art 1.2.2 en art 2.2.1

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.4.3.

3.8 bezwaar van dhr Stefan Vanhollebeke

Dhr Stefan Vanhollebeke houdt een sterk pleidooi voor het behoud van het hotelbestand. Hij is eigenaar van het hotel Lugano, Villapad 14 en het hotel Rose de Chopin, Elizabetlaan 94. Specifiek voor het hotel Lugano vraagt hij grotere mogelijkheden voor een nieuwbouw hotel.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect afstand tot de perceelsgrens
2. aspect bouwhoogte en mogelijkheden in het dak
3. aspect percentage verharding
4. aspect mogelijkheden voor ondergrondse constructies
5. aspect bouwkundig erfgoed

Standpuntbepaling

3.8.1 aspect afstand tot de perceelsgrens

Bezwaarschrijver vraagt de minimale afstand tot de perceelsgrens te reduceren naar 4 meter. Verder vraagt hij wat boven de bouwrijze zones is toegelaten.

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.3.1.

3.8.2 aspect bouwhoogte en mogelijkheden in het dak

Bezwaarschrijver vraagt wat de bouwhoogte van maximum 2 bouwlagen juist inhoudt. Evenals vraagt hij voor hotels het duplexstelsel in het dak niet te hoeven toepassen.

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.3.3 en 3.3.7.

3.8.3 aspect percentage verharding

Bezwaarschrijver vraagt het percentage langs commerciële assen op te trekken.

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.3.5.

3.8.4 aspect mogelijkheden voor ondergrondse constructies

Bezwaarschrijver vraagt een -3 en -4 toe te laten.

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.3.6 en 3.3.7.

3.8.5 aspect bouwkundig erfgoed

Bezwaarschrijver vraagt nieuwbouw conform oorspronkelijke concept van een gebouw dat aangeduid is als waardevol.

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.6.3 en 3.10.5.

3.9 advies van de DRUM (dienst ruimtelijke planning en mobiliteit)

De Deputatie van West-Vlaanderen geeft een gunstig advies, voor zover rekening gehouden wordt met de geformuleerde opmerkingen.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect opgave van voorschriften (gewestplan, BPA) die strijdig zijn;
2. aspect definitie van het begrip ééngezinswoning;
3. aspect definitie van het begrip hotel;
4. aspect verwijzing naar de gemeentelijke bouwverordening;
5. aspect verwijzing naar gebied 'ter hoogte van het Driehoeksplein';
6. aspect foutieve verwijzing in art 4.3.5 en art 2.2.9;
7. aspect aangeven op bestaande toestand en voorschriften van huidige toegankelijkheid paden;

Standpuntbepaling

3.9.1 aspect opgave van voorschriften (gewestplan, BPA) die strijdig zijn

De deputatie geeft aan dat de opgaven van voorschriften (gewestplan, BPA) die strijdig zijn met het RUP en die door het RUP worden opgeheven, niet verordenend kunnen vastgelegd worden.

De gecoro acht dit advies gegrond en adviseert de gemeenteraad hierop in te gaan en de opgave van de strijdige voorschriften als een apart onderdeel op te nemen in de toelichtingsnota.

3.9.2 aspect definitie van het begrip ééngezinswoning

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.1.2.

3.9.3 aspect definitie van het begrip hotel

De deputatie vraagt bij de definiëring van het begrip 'hotel' niet verordenend te verwijzen naar de desbetreffende wetgeving gezien deze kan wijzigen in de tijd.

Bij de toelichting en visie bij deze verordenende bepaling staat echter duidelijk aangegeven dat er niet is verwezen naar de thans bestaande regelgeving vermits deze uiteraard in de toekomst kan wijzigen en die eventuele evolutie zonder planwijziging moet kunnen worden gevolgd.

Het is een grote bezorgdheid van het gemeentebestuur om de hotelfunctie juridisch eenduidig vast te leggen. De verwijzing naar de desbetreffende specifieke wetgeving geeft enerzijds houvast en anderzijds flexibiliteit naar op dat vlak wijzigende sectoriele wetgeving. Het bevordert de rechtszekerheid doordat het voorkomt dat aan een zelfde begrip een verschillende inhoud wordt gegeven. De enkele wijziging van het begrip "hotel" in de hogere

regelgeving, houdt geen wijziging in van enig bestemmings- of stedenbouwkundig voorschrift en maakt derhalve geen wijziging van het grup nodig, zoals dit evenmin het geval is in geval van wijziging in de rechtspraak.

3.9.4 aspect verwijzing naar de gemeentelijke bouwverordening

De deputatie is van oordeel dat het voorschrift 1.2.1 om redenen van hiërarchie tussen de verordeningen en de ruimtelijke uitvoeringsplannen moet worden weggelaten. Blijkbaar wordt gevreesd dat er een conflict zou kunnen ontstaan met een eventuele toekomstige wijziging van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Ofschoon art. 56 decreet 18 mei 1999 het enkel heeft over de "bestaande" stedenbouwkundige verordening, neemt de rechtsleer aan dat een rup ook voorgaat op latere, dus toekomstige, stedenbouwkundige verordeningen of wijzigingen eraan zodat er geen conflict mogelijk is.

Maar vermits het voorschrift 1.2.1 inderdaad geen juridische meerwaarde heeft en pleonastisch is, adviseert de gecoro het weg te laten en de navolgende artikelen te hernummeren.

3.9.5 aspect verwijzing naar gebied 'ter hoogte van het Driehoeksplein'

De deputatie geeft aan dat deze bepaling geen precieze duidelijkheid geeft over welke zone het juist gaat en dat deze zone daarom beter op het plan wordt aangeduid.

De gecoro acht dit advies gegrond en adviseert de gemeenteraad het document in die zin aan te passen.

3.9.6 aspect foutieve verwijzing in art 4.3.5 en art 2.2.9

De deputatie geeft aan dat in art 4.3.5 foutief verwezen wordt naar 3.3.3 en 3.3.4 in plaats van 4.3.3 en 4.3.4. Dit is een correcte opmerking van de deputatie, die ook reeds ter sprake kwam in 3.4.14.

Daarnaast wordt volgens de deputatie in art 6 verkeerd verwezen naar art 2.2.9. De verwijzing in art 6 naar art 2.2.9 is wel correct gezien ter hoogte van de Prins Filiplaan de bouwvrije zone paalt aan de zone 2 'zone voor eengezinswoningen' en dat de desbetreffende bepaling inzake ondergrondse constructies van deze zone van toepassing is en niet de desbetreffende bepaling van zone 3.

3.9.7 aspect aangeven op bestaande toestand en voorschriften van huidige toegankelijkheid paden

De deputatie merkt op dat de bepaling 'paden of delen van paden die momenteel niet toegankelijk zijn voor autoverkeer, mogen op geen enkele wijze opnieuw toegankelijk gemaakt worden voor autoverkeer' niet meer is opgenomen. De deputatie vraagt deze bepaling opnieuw verordenend op te nemen.

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.6.2.

3.10 advies van minister Dirk Van Mechelen

Het betreft het ministerieel besluit houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan 'Wijk Prins Karellaan' van de stad Knokke-Heist.

Minister Dirk Van Mechelen geeft een gunstig advies mits rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect opgave van voorschriften (gewestplan, BPA) die strijdig zijn;
2. aspect opheffing van de verkavelingen;
3. aspect bepalingen in rechter- en linkerkolom;
4. aspect te grote mogelijkheden voor de autoluwe paden;
5. aspect tolerantiebepalingen voor het waardevol patrimonium;
6. aspect bepaling inzake wijziging van het duinenreliëf;
7. aspect definitie van het begrip ééngesinswoning; definitie van het begrip hotel; verwijzing naar de gemeentelijke bouwverordening;
8. aspect motivatie inzake het opheffen van de verkavelingen;
9. aspect begrippen waardevol patrimonium, geselecteerd waardevol patrimonium en bebouwing aangeduid met asterix;
10. aspect opname van voorschriften van art 10.3 in de zone voor ééngesinswoningen;

Standpuntbepaling

3.10.1 aspect opgave van voorschriften (gewestplan, BPA) die strijdig zijn

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.9.1.

3.10.2 aspect opheffing van de verkavelingen

Aangeraden wordt om de opheffing van de verkavelingen (zoals vermeld in de voorschriften) tevens expliciet te vermelden op het plan bestaande toestand en het bestemmingsplan. De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.1.3.

3.10.3 aspect bepalingen in rechter- en linkerkolom

Richtinggevende interpretatie van de voorschriften dient deel uit te maken van de verordenende voorschriften (linkerkolom). De rechterkolom (toelichting en visie) dient zich te beperken tot loutere toelichting van de voorschriften.

De gecoro stelt voor volgende tekstverschuivingen en/of tekstwijzigingen door te voeren, waarbij geen acht meer wordt geslagen op wijzigingen die reeds eerder werden geadviseerd:

- op blz. 83: de term “aanpalende” te schrappen;
- op blz. 83: “deze gemeenschappelijke ruimtes” aanvullen met: “en diensten”;
- op blz. 84: de laatste alinea als volgt wijzigen: “De aanhaking bij het authentiek karakter van de kwestieuze gebouwen houdt o.m. in dat voor de meest waardevol geveldelen zoveel mogelijk dient te worden teruggegaan naar de oorspronkelijke toestand, dat storende ingrepen worden weggewerkt of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen en dat elke ingreep wordt bekeken in het kader van de directe of de ruimere omgeving van het bouwwerk, al naar gelang de strategische plaats die het inneemt in de wijk”;
- in 2.2.1: de toelichting “bestaande meergezinswoning” wordt ondergebracht bij het verordenend voorschrift; het betreft een imperatief interpretatievoorschrift;
- op blz. 90, bij art. 2.3.2: de termen “waarin men aan het werk is” weglaten;
- 3.2.8, derde alinea: “verordenend voorschrift na 1,50 m” als volgt aanvullen: “de afsluitingen mogen niet bestaan uit een volledig gesloten bakstenen muur” en de tekst uit kolom 2 schrappen; idem op blz. 96 naast 4.2.8;
- op blz. 94: “waarin men aan het werk is” weglaten;
- 4.3.2: “waarin men aan het werk is” weglaten;
- blz. 101: eerste en tweede alinea; die tekst wordt beter weggelaten; hij is niet interpretatief en komt reeds voor in de memorie van toelichting;
- blz. 101, derde alinea als volgt wijzigen: “bij de afweging van deze voorschriften is rekening gehouden met de omstandigheid dat de stedenbouwwetgeving, enz.”.

3.10.4 aspect te grote mogelijkheden voor de autoluwe paden

Er wordt voorgesteld om de voorschriften verder aan te vullen met :

- *indien er kan ontsloten worden via paden én via andere openbare wegenis, geldt er een verbod om te ontsluiten via de paden in geval van herbouw of nieuwbouw; dit is eveneens van toepassing bij grondige verbouwingen die een impact hebben op de toegang tot het perceel (zoals het voorzien van garages of carport);*

Vermits de daarin uitgedrukte idee volledig in de lijn ligt van de basisuitgangspunten van onderhavig GRUP inzake het autoluwe karakter van de paden, acht de gecoro dit advies gegrond en adviseert de gemeenteraad het voorschriften 10.3, vierde laatste en laatste streepje, als volgt te vervangen: “*Indien er kan worden ontsloten via paden én via andere openbare wegenis, mag er in geval van nieuwbouw, herbouw, uitbreiding en/of verbouwing, die een impact heeft op de toegang tot het perceel (zoals voorzien van garages, carport of standplaatsen) niet via paden worden ontsloten*”..

3.10.5 aspect tolerantiebepalingen voor het waardevol patrimonium

Er wordt gevraagd de ingeschreven tolerantie bepalingen te koppelen aan de behoudsdoelstellingen.

De gecoro is van oordeel dat de expliciete koppeling van de stedenbouwkundige voorschriften aan de “*behoudsdoelstellingen*” van het rup geen juridische meerwaarde aan die voorschriften geeft. Doelstellingen horen thuis in de memorie van toelichting en daarin zijn ze ook breedvoerig ter sprake gekomen.

3.10.6 aspect bepaling inzake wijziging van het duinenreliëf

In de toelichting bij 2.2.8 en 3.2.8 staat aangegeven dat het wijzigen van het duinenreliëf mogelijk is voor zover wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen, wat onvoldoende garant zou staan voor het behoud van het huidig reliëfrijk landschap.

De gecoro acht dit advies gegrond en adviseert de gemeenteraad hierop in te gaan door de desbetreffende bepaling in de kolom “*toelichting en visie*” te schrappen en de voorschriften 2.2.8 en 3.2.8, eerste lid, als volgt aan te vullen:

“Wijzigingen in het duinlandschap kunnen enkel wanneer wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen en mits het oorspronkelijke glooiende reliëf op het terrein zelf wordt hersteld”.

3.10.7 aspect definitie van het begrip ééngezinswoning; definitie van het begrip hotel; verwijzing naar de gemeentelijke bouwverordening

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.1.2, 3.9.3 en 3.9.4.

3.10.8 aspect motivatie inzake het opheffen van de verkavelingen

De minister geeft aan dat de motivatie voor het opheffen van de verkavelingen ontbreekt.

Dit is een terechte opmerking. De gecoro adviseert dan ook om deze motivatie in de toelichtingnota op te nemen.

De motivatie om de bestaande verkavelingen op te heffen bestaat erin om :

- één duidelijk werkbaar juridisch instrument te krijgen, waarbij de voorschriften voor iedereen dezelfde zijn;
- duidelijke en eenvoudige informatie te kunnen geven aan bouwheren, architecten, burgers, investeerders, notarissen, ...;
- niet geconfronteerd te worden met strijdige voorschriften van oudere verkavelingen;
- niet meer geconfronteerd te worden met oudere verkavelingsvoorschriften die verwijzen naar oudere BPA's;

3.10.9 aspect begrippen waardevol patrimonium, geselecteerd waardevol patrimonium en bebouwing aangeduid met asterix

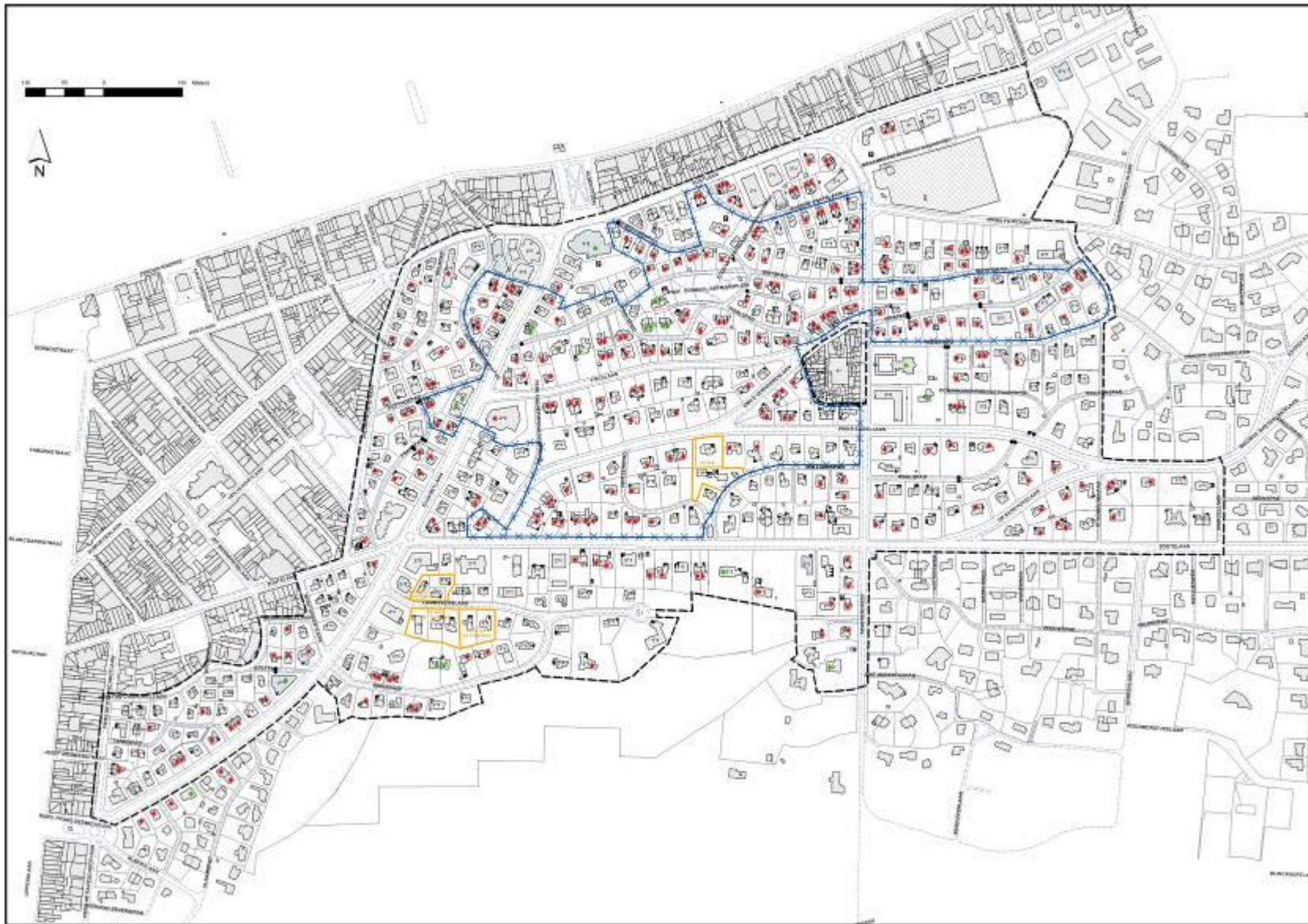
Deze benamingen dekken inderdaad dezelfde lading. De gecoro stelt voor enkel het begrip waardevol patrimonium te gebruiken gezien dit gedefinieerd is in art 1.1.5.

3.10.10 aspect opname van voorschriften van art 10.3 (moet 10.2.3 zijn) in de zone voor ééngezinswoningen

Er wordt aangegeven dat de voorschriften inzake de toegankelijkheid met auto's van de paden eerder op hun plaats staan bij de voorschriften van de zone voor ééngezinswoningen.

De gecoro deelt die mening niet. Precies omdat de kwestieuze paden niet alleen voorkomen in zones voor eengezinswoningen zijn ze in een afzonderlijke zone 10 ondergebracht. Wel zijn de voorschriften van 10.3 door uitdrukkelijke verwijzing in 2.2.9, 2.2.10 en 3.2.9 gelijkelijk toepasselijk gemaakt in de zones 2 en 3. Zoals die voorschriften thans zijn geformuleerd, slaan ze echter enkel op nieuwe garages. De gecoro is van oordeel dat ze best ook kunnen worden toegepast bij grondige verbouwing of herbouw van bestaande garages en stelt daarom voor die drie voorschriften als volgt te verfijnen: "*grondige verbouwingen, herbouw of nieuwbouw van bestaande vergunde of vergund geachte autostandplaatsen en/of garages, zijn enkel toegelaten mits naleving van de bepalingen van artikel 10.2.3*".

II. PLAN BESTAANDE TOESTAND






III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN

Legende

	Grens van het GRUP
	Grens gedeeltelijke herziening van BPA Prins Karellaan
	Percelen
	Gebouwen
	Zonegrens
	Uiterste grens hoofdgebouw
	Afbakening duindecreet

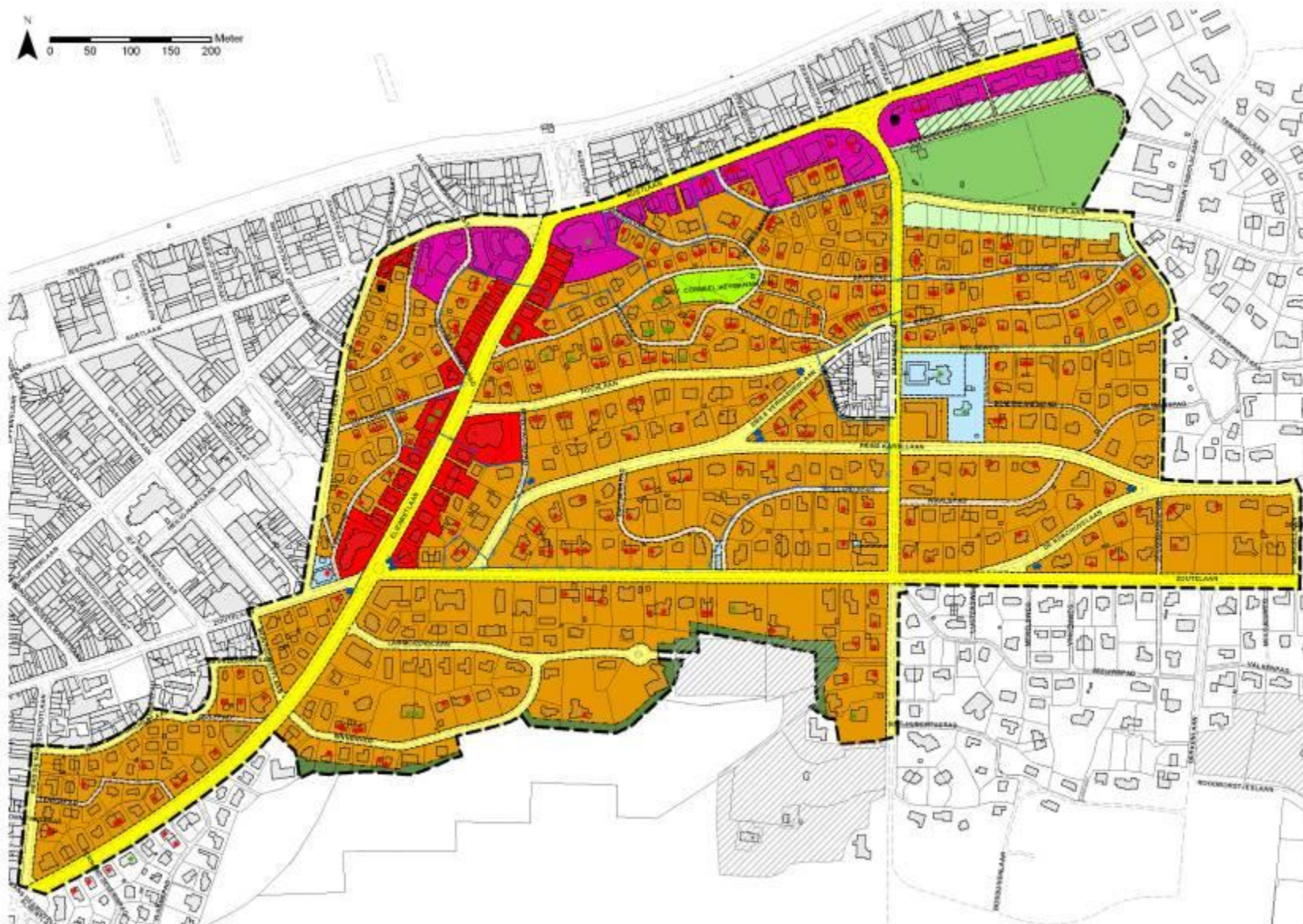
Bouwkundig erfgoed

	grens Kern- en bufferzone
	waardevol patrimonium
	beschermd als monument
	perspectiepunten

Waardevol patrimonium

Bestemmingszones

	Artikel 2: zone voor eengezinswoningen
	deelzone met nevenbestemming detailhandel
	Artikel 3: zone voor eengezinswoningen, dubbelwoningen en hotels
	gearceerde deelzone
	Artikel 4: zone voor villa-appartementen en hotels
	deelzone aangeduid met bol
	Artikel 5: zone voor gemeenschapsvoorzieningen
	Artikel 6: bouwvrije zone
	gearceerde deelzone
	Artikel 7: overgangszone golf
	Artikel 8: openbare parkzone
	Artikel 9: zone voor dagrecreatie en ondergrondse parking
	Artikel 10: zone voor openbare wegenis
	openbare wegenis type hoofd-as
	openbare wegenis met verblijfskarakter
	openbare wegenis type paden



IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. BEGRIPPEN, ALGEMENE – EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VISIE

Artikel 1.1 Begrippen

1.1.1 Eénggezinswoning : woning geschikt voor de huisvesting van een op zichzelf staand afzonderlijk gezin of huishouden.

1.1.2

- Hotel : een logiesverstrekking bedrijf bedoeld zoals gedefinieerd in de desbetreffende specifieke wetgeving.
- 'moeder' hotel : centraal beheerd hotel met aanverwante diensten.
- satelliehotel : hotel in de directe nabijheid en functioneel afhankelijk van een bestaand vergund 'moeder' hotel, doch met uitsluiting van aanverwante diensten.

1.1.3 Dubbelwoning : de oprichting van een volledig vrijstaand gebouw binnen de grenzen van éénzelfde bouwperceel, dat maximaal twee eénggezinswoningen bevat zonder dat een splitsing van het bouwperceel wordt doorgevoerd.

1.1.4 Tuinzone : de oppervlakte van het perceel die overblijft na aftrek van de effectieve bebouwde bovengrondse oppervlakte.

1.1.5 Waardevol patrimonium : bebouwing aangeduid met een asterisk op het bestemmingsplan.

Deze toelichting beoogt, in het licht van het handhavingrecht, elke discussie over het begrip 'hotel' uit te sluiten en oneigenlijk gebruik maximaal te voorkomen. Er is niet verwezen naar de thans bestaande regelgeving vermits deze uiteraard in de toekomst kan wijzigen en die eventuele evolutie zonder planwijziging moet kunnen worden gevolgd. Belangrijk bij de hotelfunctie is de centrale exploitatie, dit onafhankelijk van de eigendomstructuur.

Aanverwante diensten: restaurant, tearoom, congresfaciliteiten, vergaderruimtes, café, zwembad, thalassa, enz.

Onder 'in de directe nabijheid' wordt bedoeld : op het perceel naast het 'moeder' hotel, al dan niet gescheiden door een openbare wegenis type paden.

In het 'moeder' hotel situeren zich het restaurant, de balie, het zwembad ... en andere gemeenschappelijke ruimtes en aanverwante diensten. Deze gemeenschappelijke ruimtes en diensten kunnen zich niet in het satelliehotel bevinden.

Artikel 1.2 Algemene bepalingen

1.2.1 Gebouwen, inbegrepen meergezinswoningen, die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of voorschriften m.b.t. architecturaal voorkomen en materialen, maar die vergund zijn of krachtens het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en herbouwd, doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal woonegelegenheden en bouwlagen.

Bestaande meergezinswoningen zijn deze aangeduid op het plan van de bestaande toestand en/of waarvan anderszins kan aangetoond worden dat het gebouw als meergezinswoning vergund is of geacht wordt vergund te zijn.

1.2.2 Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits hun functie geen fundamentele afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving.

1.2.3 Het grondwater dat dient opgepompt te worden tijdens de bouwwerken moet opnieuw in de bodem geïnfiltreerd te worden, behoudens bij kleine werken of werken met beperkte bouwdiepte waarvan wordt aangetoond dat reïnfiltratie redelijkerwijs niet mogelijk is.

Kleinere werken of werken met beperkte bouwdiepte : bijvoorbeeld zwembaden, uitbreiding bestaand kelder ...

Artikel 1.3 Specifieke bepalingen omtrent het geselecteerde waardevol patrimonium

Deze gebouwen kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid.

Renovatie of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze gebouwen.

Uitbreiding van de bestaande gebouwen i.f.v. hedendaags wooncomfort zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone.

De geselecteerde bebouwing heeft een kunsthistorische en stadlandschappelijke waarde.

Overmacht : structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm (art. 145, §1,1° van het decreet van 18 mei 1999).

De aanhaking bij het authentiek karakter van de kwetsieuzere gebouwen houdt ondermeer in dat voor de meest waardevolle geveldelen zoveel mogelijk dient te worden terug gegaan naar de oorspronkelijke toestand. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen. Elke ingreep moet bekeken worden in het kader van de directe of de ruimere omgeving van het bouwwerk, al naargelang de strategische plaats die het gebouw inneemt in de wijk.

Artikel 1.4 Specifieke bepalingen omtrent de kern- en bufferzone

De niet waardevolle gebouwen kunnen gesloopt worden.

Herbouw dient te gebeuren in harmonie met de omgevende geselecteerde bebouwing.

De nieuwbouw dient de aanwezige waardevolle bebouwing neutraal te ondersteunen.

De niet geselecteerde gebouwen binnen de kern- en bufferzone vormen het kader waartegen het waardevol patrimonium zich aftekent en hebben dus een belangrijke rol in de opbouw van de globale wijk.

Artikel 1.5 Specifieke bepalingen omtrent de perspectiefpunten

De zichtbaarheid van deze gebouwen dient gevrijwaard te worden. De hoogte van de hagen t.h.v. de rooilijn wordt beperkt tot maximum 1 meter.

Deze hoekgebouwen zijn gelegen op belangrijke perspectiefeinders, waarbij de architectuur het pittoreske karakter van de wijk dient te ondersteunen. De zichtbaarheid van deze bouwwerken dient daarom gevrijwaard worden. Om die reden mag de groenomkadering geen groenscherm worden.

Artikel 1.6 Opheffingsbepalingen

1.6.1 Volgende verkavelingsvergunningen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan :

- Nr. V/156/72/K
- Nr. V/61/76/K
- Nr. V.432
- Nr. V.494

Nr. V/156/72/K op naam van Decock-Vandenmoortele.

- Lammekenslaan, goedgekeurd bij collegebesluit van 17 augustus 1972.
- Kenmerk Stedenbouw : V.71/092.088.

Nr. V/61/76/K op naam van de Familie Van Parys

- Lammekenslaan, goedgekeurd bij collegebesluit van 18 maart 1976.
- Kenmerk Stedenbouw : V.76/092.194.

Nr. V.432 op naam van Beltane Bouw bvba.

- Lammekenslaan, goedgekeurd bij collegebesluit van 17 februari 1995.
- Kenmerk Stedenbouw : 5/31043/1131.

Nr. V.494 op naam van Compagnie Het Zoute nv.

- Prins Karellaan 22, goedgekeurd bij collegebesluit van 10 mei 2002.

Artikel 2. ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften	
<p>2.1.1 Hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> Eengezinswoningen Satelliethotels met nabestemming ééngezinswoning. <p>2.1.2 Nevenbestemming : op het perceel aangeduid met vierkante op het bestemmingsplan (ter hoogte van het driehoeksplein) wordt als nevenbestemming detailhandel toegelaten.</p> <p>2.1.3 Bestaande hotels, behoudens satelliethotels, kunnen omgebouwd worden tot meergezinswoningen onder volgende randvoorwaarden :</p> <ul style="list-style-type: none"> de oppervlakenormen voor de woonegelegenheden zoals voorzien in artikel 4 'oppervlaktebepalingen' zijn van toepassing. de ombouwing dient gerealiseerd te worden binnen het bestaand volume, kleine en ondergeschikte decoratieve en functionele aanpassingen zijn toegelaten. <p>2.1.4 Binnen de bestemming van ééngezinswoning is één ondergeschikte conciërgewoonegelegenheid toegelaten die bouwfysisch en juridisch één eenheid uitmaakt van de ene woonfunctie.</p> <p>2.1.5 In de bestaande meergezinswoningen kan binnen het bestaand volume een hotelfunctie ondergebracht worden. Enkel beperkte functionele uitbreidingen in functie van de hoteluitbating zijn toegelaten.</p>	<p>De nevenbestemming is steeds minder dan 50% van de oppervlakte in functie van de hoofdbestemming.</p> <p>Als ondergeschikte functionele aanpassingen kunnen worden aangezien : dakkapellen, erkeruitbouwen, terrassen en andere ondergeschikte architecturale uitbouwen bedoeld.</p>
Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften	
<p>2.2.1 Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Afstand tot de rooilijn</u> : de inplanting van de bestaande gebouwen is indicatief. Bij bebouwing op onbebouwde percelen is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend. <u>Afstand tot de zijperceelsgrens</u> : ofwel 0.00 meter (bij gekoppelde bebouwing) ofwel minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand. Op kleinere percelen is een tolerantie toegelaten tot minimum 3 meter voor volumes bestaande uit maximum 1 bouwlaag. 	<p>De rooilijnen van de percelen en de bouwlijnen van de gebouwen moeten zo veel mogelijk onregelmatig blijven. Het systematisch rechte trekken ervan zou het landschappelijk karakter van de architectuur en van zijn inplanting op de terreinen aantasten. Wijzigingen inzake inplanting zijn mogelijk in functie van de oriëntatie voor zover de globale morfologie behouden wordt.</p> <p>Kleinere percelen : percelen tot maximum 700 m2 (zie kaart met aanduiding van perceelsstructuur in bijlage 1).</p>

- Afstand tot de achterperceelsgrens : minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand. Op kleinere percelen is een tolerantie toegelaten tot minimum 3 meter voor volumes bestaande uit maximum 1 bouwlaag.

Binnen de kern- en bufferzone, voor waardevol patrimonium en voor hotels wordt bij uitbreiding een tolerantie toegelaten, voor zover geen bijkomende abnormale burenhinder wordt veroorzaakt.

2.2.2 Bebouwingspercentage

- Percelen \leq 2000 m² : maximum 20% met een maximum van 300 m².
- Percelen $>$ 2000 m² : maximum 15%

Binnen de kern- en bufferzone, voor waardevol patrimonium en voor hotels wordt bij uitbreiding een tolerantie toegelaten, voor zover geen bijkomende abnormale burenhinder wordt veroorzaakt.

Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen. Het is niet van toepassing bij een bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte toestand.

2.2.3 Bouwdiepte : vrij

Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden.

2.2.4 Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteit voor de handelszaken kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.

De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers.

2.2.5 Dakvorm en dakfunctie

Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes.

In het dak is de woonfunctie toegelaten.

Inzake bouwdiepte voor vrijstaande bebouwing zijn enkel de bepalingen inzake inplanting en bebouwingspercentage van toepassing.

Zo is het denkbaar dat om redenen van woonkwaliteit of gelet op de bestaande toestand de plafondhoogte van het gelijkvloers op 3,5 meter moet worden genomen waardoor de maximale kroonlijsthoogte uitzonderlijk verhoudingsgewijs groter wordt.

De daken en het dakenspel staan in relatie tot het concept van geheel het gebouw. Het dakenspel dient aan te sluiten bij de wijk, die afwisselend en speels is.

Binnen de kern- en bufferzone, voor waardevol patrimonium en voor hotels wordt bij uitbreiding een tolerantie toegelaten, voor zover geen bijkomende abnormale burenhinder wordt veroorzaakt.

2.2.6 Specifieke perceelsbepalingen : wijziging van de perceelsstructuur

Samenvoeging van de perceelsstructuren wordt toegestaan onder de volgende gevallen :

- samenvoegen van percelen om de tuin te vergroten;
- het samenvoegen van percelen van bestaande gekoppelde woningen met als nabestemming deze van ééngezinswoning;

Splitsing van percelen om meerdere woongelegenheden te creëren is niet toegelaten. Het splitsingsverbod geldt niet voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de kadastrale toestand anders was en op voorwaarde dat elk perceel minimum 1200 m² bedraagt.

2.2.7 Terreinaanleg en afsluitingen

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan dat bij de heraanleg het duinlandschap gerespecteerd wordt.

Wijzigingen in het duinlandschap kunnen enkel wanneer wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen en mits het oorspronkelijke glooiende reliëf op het terrein zelf wordt hersteld.

Voor ieder te rooien boom in functie van bebouwing, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden.

Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook.

Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zoals een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur zijn toegelaten tot op minimum 3 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding.

De verharding van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen.

De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en afsluitpoorten of deuren) wordt beperkt tot maximaal 1.50 meter. Achter deze afsluitingen dient streekeigen laag- en hoogstammige beplanting te worden voorzien.

De afsluitingen kunnen niet bestaan uit een volledig gesloten bakstenen muur waardoor het open karakter wordt tenietgedaan.

De perceelstructuur zoals aangeduid op het kadasterplan (bijgewerkt tot 01.01.2002) en op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding van het RUP goedgekeurde van toepassing zijnde verkavelingen zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen.

Het duinenlandschap bedoelt te verwijzen naar het specifiek aanwezig reliëfrijke landschap, restant van het voormalig duingebied.

De 30% verharding is inclusief inkompaden, verharding i.f.v. garage toeritten, grotere voorzieningen zoals een zwembad ...

Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en differentiatie in relatie tot de architectuur van de villa staan en met de nodige aandacht voor de omringende beplanting en de straatprofilering worden ontworpen.

2.2.8 Garages – bijgebouwen

Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw er één architecturaal geheel mee te vormen. In dit laatste geval zijn volgende bepalingen van toepassing :

- ze bestaan uit maximum 1 bouwlaag met dak : onder het dak is de woonfunctie toegelaten;
- ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 3 meter vrijgehouden worden;
- grondige verbouwingen, herbouw of nieuwbouw van bestaande vergunde of vergund geachte autostandplaatsen en/of garages, zijn enkel toegelaten mits naleving van de bepalingen van artikel 10.2.3;

Afzonderlijke kleinere bijgebouwen van max 3m x 3m zijn toegelaten tot op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen.

2.2.9 Ondergrondse constructies

- maximum 1 ondergrondse bouwlaag;
- maximum 30% van het perceel kan door ondergrondse constructies worden ingenomen. Een tolerantie is toegelaten voor kleinere percelen, met dien verstande dat, zo het om garages gaat, maximaal plaats voor drie wagens mag worden voorzien.
- bij nieuwbouw dient de bovengrondse bebouwing zich in hoofdzaak boven de ondergrondse constructie te bevinden.
- een afstand van minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en de rooilijn moet bewaard worden. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens indien gekoppelde woningen.
- ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.
- voor auto's is slechts één toegang tot het perceel toegelaten.
- grondige verbouwingen, herbouw of nieuwbouw van bestaande vergunde of vergund geachte autostandplaatsen en/of garages, zijn enkel toegelaten mits naleving van de bepalingen van artikel 10.2.3;

Schakelbouw : hetzij met bouwvolumes of met muurwanden

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf.

De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen, zwembaden, fitnessruimtes en dergelijke zijn.

Kleinere percelen : percelen tot maximum 700 m² (zie kaart met aanduiding van perceelsstructuur in bijlage 1).

Bij gekoppelde woningen wordt de perceelsgrens ter hoogte van de mandelige muur van het hoofdgebouw bedoeld.

Inzake ondergrondse constructies verwijzen we eveneens naar de bepalingen zoals opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening.

Onder het peil gelijkvloers zijn geen woon- of verblijffuncties toegelaten.

Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen en materialen

2.3.1 Inzake het waardevolle patrimonium, gebouwen gelegen binnen de kern- en bufferzone en bebouwing aangeduid als perspectiefpunten zijn de artikels 1.3, 1.4 en 1.5 van toepassing.

2.3.2 De architectuur in al haar onderdelen (zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.

Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden.

2.3.3 Gevels : metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of te kaleien binnen de twee jaar na voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen zijn ongeschikt toegelaten.

Het sokkelvolume (gelijkvloerse bouwlaag) kan uitgevoerd worden in baksteen of breuksteen.

2.3.4 Dakbedekking : de hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt met ofwel met riet ofwel met roodbruine gebakken aarden pannen. Andere materialen kunnen in ongeschikt belang worden toegepast.

2.3.5 De bepalingen 2.3.3 en 2.3.4 zijn niet van toepassing indien gebouwd wordt overeenkomstig het oorspronkelijke concept.

Gekoppelde villa's kunnen zich volledig symmetrisch, in spiegelbeeld of asymmetrisch tegenover elkaar verhouden.

Bij verbouwingen aan de ene villa dient het geheel gerespecteerd te worden en dient gestreefd te worden naar architecturale eenheid.

Gebroken wit : wit in al z'n nuances bijvoorbeeld zandkleur.

Andere materialen : bijvoorbeeld houten vakwerkconstructies,

Artikel 3. ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN, DUBBELWOONSTEN EN HOTELS

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VISIE

Artikel 3.1 Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming : ééngezinswoningen, dubbelwoningen en hotels inbegrepen satelliehotels doch met ééngezinswoning als enige nabestemming.

3.1.2 Nevenbestemming : vrije beroepen en mits minder dan 50% van de vloeroppervlakte.

3.1.4 Bestaande hotels, behoudens satelliehotels, kunnen omgebouwd worden tot meergezinswoningen onder volgende randvoorwaarden :

- de oppervlakenormen voor de woonegelegenheden zoals voorzien in artikel 4 'oppervlaktebepalingen' zijn van toepassing;
- de ombouwing dient gerealiseerd te worden binnen het bestaand volume : kleine en ondergeschikte decoratieve en functionele aanpassingen zijn toegelaten;

3.1.5 Gearceerde deelzone : in nevenbestemming is detailhandel toegelaten.

Als ondergeschikte functionele aanpassingen kunnen worden aangezien : dakkapellen, erkeruitbouwen, terrassen en andere ondergeschikte architecturale uitbouwen.

Artikel 3.2 Inrichtingsvoorschriften

3.2.1 Inplanting

- Afstand tot de rooilijn : minimum 5 meter.
- Afstand tot de zijperceelsgrens : ofwel 0.00 meter (bij gekoppelde bebouwing) ofwel minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand.
- Afstand tot de achterperceelsgrens : minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand.

Binnen de kern- en bufferzone, voor waardevol patrimonium en voor hotels wordt bij uitbreiding een tolerantie toegelaten, voor zover geen bijkomende abnormale burenhinder wordt veroorzaakt.

3.2.2 Bebouwingspercentage

- Percelen \leq 2000 m² : max 20% met een maximum van 300 m².
- Percelen $>$ 2000 m² : max 15%

Binnen de kern- en bufferzone, voor waardevol patrimonium en voor hotels wordt bij uitbreiding een tolerantie toegelaten, voor zover geen bijkomende abnormale burenhinder wordt veroorzaakt .

De rooilijnen van de percelen en de bouwlijnen van de gebouwen moeten zo veel mogelijk onregelmatig blijven. Het systematisch rechtekken ervan zou het landschappelijk karakter van de architectuur en van zijn inplanting op de terreinen aantasten. Wijzigingen inzake inplanting zijn mogelijk in functie van de oriëntatie voor zover de globale morfologie behouden wordt.

Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen. Het is niet van toepassing bij een bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte toestand.

3.2.3 Bouwdiepte : vrij

Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden.

3.2.4 Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteit voor de handelszaken kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.

De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers.

3.2.5 Dakvorm en dakfunctie

Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes.

In het dak is de woonfunctie toegelaten.

Binnen de kern- en bufferzone, voor waardevol patrimonium en voor hotels wordt bij uitbreiding een tolerantie toegelaten, voor zover geen bijkomende abnormale burenhinder wordt veroorzaakt.

3.2.6 Specifieke perceelsbepalingen : wijziging van de perceelsstructuur

Samenvoeging van de perceelsstructuren wordt toegestaan onder de volgende gevallen :

- samenvoegen van percelen om de tuin te vergroten;
- het samenvoegen van percelen van bestaande gekoppelde woningen;

Splitsing van percelen om meerdere woonegelegenheden te creëren is niet toegelaten. Het splitsingsverbod geldt niet voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de kadastrale toestand anders was en op voorwaarde dat elk perceel minimum 1200 m2 bedraagt.

Inzake de bouwdiepte voor vrijstaande bebouwing zijn enkel de bepalingen inzake inplanting en bebouwingspercentage van toepassing.

Zo is het denkbaar dat om redenen van woonkwaliteit of gelet op de bestaande toestand de plafondhoogte van het gelijkvloers op 3,5 meter moet worden genomen waardoor de maximale kroonlijsthoogte uitzonderlijk verhoudingsgewijs groter wordt.

De daken en het dakenspel staan in relatie tot het concept van geheel het gebouw. Het dakenspel dient aan te sluiten bij de wijk, die afwisselend en speels is.

De perceelstructuur zoals aangeduid op het kadasterplan (bijgewerkt tot 01.01.2002) en op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding van het RUP goedgekeurde van toepassing zijnde verkavelingen zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen.

3.2.7 Terreinaanleg en afsluitingen

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan dat bij de heraanleg het duinlandschap gerespecteerd wordt.

Wijzigingen in het duinlandschap kunnen enkel wanneer wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen en mits het oorspronkelijke glooiende reliëf op het terrein zelf wordt hersteld.

Voor ieder te rooien boom in functie van bebouwing, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden.

Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook.

Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zoals een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur zijn toegelaten tot op minimum 3 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding.

De verharding van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen.

De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en afsluitpoorten of deuren) wordt beperkt tot maximaal 1.50 meter. Achter deze afsluitingen dient streekeigen laag- en hoogstammige beplanting te worden voorzien.

De afsluitingen kunnen niet bestaan uit een volledig gesloten bakstenen muur waardoor het open karakter wordt tenietgedaan.

3.2.8 Ondergrondse constructies

- Maximum 2 ondergrondse bouwlagen, behoudens voor hotels waarvoor drie ondergrondse bouwlagen toegelaten zijn mits minstens één bouwlaag voor accessoihotel functies wordt aangewend.
- Op minimum 3 meter van de perceelsgrenzen en van de rooilijn. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens bij gekoppelde woningen, indien op het aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens is gebouwd met de ondergrondse constructie of indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel.
- Grondige verbouwingen, herbouw of nieuwbouw van bestaande vergunde of vergund geachte autostandplaatsen en/of garages, zijn enkel toegelaten mits naleving van de bepalingen van artikel 10.2.3;
- Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.
- Voor auto's is slechts één toegang tot het perceel toegelaten.

Het duinenlandschap bedoelt te verwijzen naar het specifiek aanwezig reliëfrijke landschap, restant van het voormalig duingebied.

De 30% verharding is inclusief inkompaden, verharding i.f.v. garage toeritten, grotere voorzieningen zoals een zwembad ...

Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en differentiatie in relatie tot de architectuur van de villa staan en met de nodige aandacht voor de omringende beplanting en de straatprofilering worden ontworpen.

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf.

De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen, zwembaden, fitnessruimtes en dergelijke zijn.

Bij gekoppelde woningen wordt de perceelsgrens ter hoogte van de mandelige muur van het hoofdgebouw bedoeld.

Inzake ondergrondse constructies verwijzen we eveneens naar de bepalingen zoals opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening.

Artikel 3.3 Architecturaal voorkomen en materialen

3.3.1 Inzake het waardevolle patrimonium, gebouwen gelegen binnen de kern- en bufferzone en bebouwing aangeduid als perspectiefpunten zijn de artikels 1.3, 1.4 en 1.5 van toepassing.

3.3.2 De architectuur in haar onderdelen (zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.

Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden.

3.3.3 Gevels : metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of te kaleien binnen de twee jaar na voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen zijn ondergeschikt toegelaten.

Het sokkelvolume (gelijkvloerse bouwlaag) kan uitgevoerd worden in baksteen of breuksteen.

3.3.4 Dakbedekking

De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt ofwel met riet ofwel met roodbruine gebakken aardpannen. Andere materialen kunnen in ondergeschikt belang worden toegepast.

3.3.5 De bepalingen 3.3.3 en 3.3.4 zijn niet van toepassing indien gebouwd wordt overeenkomstig het oorspronkelijke concept.

Gekoppelde villa's kunnen zich volledig symmetrisch, in spiegelbeeld of asymmetrisch tegenover elkaar verhouden.

Bij verbouwingen aan de ene villa dient het geheel gerespecteerd te worden en dient gestreefd naar architecturale eenheid.

Gebroken wit : wit in al z'n nuances bijvoorbeeld zandkleur.

Andere materialen : bijvoorbeeld houten vakwerkconstructies,

Artikel 4. ZONE VOOR VILLA APPARTEMENTEN EN HOTELS

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VISIE

Artikel 4.1 Bestemmingsvoorschriften

4.1.1 Eén- en meergezinswoningen, hotels, vrije beroepen, diensten en detailhandel.

Inzake de functie of gebruik binnen het dakvolume van meergezinswoningen wordt verwezen naar de bepalingen opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening.

4.1.2 Deelzone aangeduid met bol

De bestaande functie kan behouden worden. Herstellingen, verbouwingen en functionele uitbreidingen zijn toegelaten. In nabestemming zijn de bepalingen van onderhavige bestemmingszone van toepassing.

Deelzone aangeduid met bol : de bolaanduiding geeft een bestaand tankstation aan.

Artikel 4.2 Inrichtingsvoorschriften

4.2.1 Oppervlaktebepalingen : de oppervlakte van de woongelegenheden dient gemiddeld 85 m² te bedragen met een minimum van 70 m² per woongelegenheid. Onder oppervlakte dient te worden verstaan de nuttige oppervlakte.

Nuttige oppervlakte : dit is de beloopbare ruimte met een vrije hoogte van minstens 1.80 meter, zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages, maar met inbegrip van de binnenmuren.

4.2.2 Inplanting

- Afstand tot de rooilijn : minimum 5 meter.
- Afstand tot de zijperceelsgrens : ofwel 0.00 meter (bij gekoppelde bebouwing) ofwel minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand.
- Afstand tot de achterperceelsgrens : minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand.

Binnen de kern- en bufferzone, voor waardevol patrimonium en voor hotels wordt bij uitbreiding een tolerantie toegelaten, voor zover geen bijkomende abnormale burenhinder wordt veroorzaakt.

Dit voorschrift houdt dus in dat in de bouwvrije zone geen uitbouwen toegelaten zijn, open noch gesloten.

4.2.3 Bebouwingspercentage

- Percelen ≤ 2000 m² : max 40%
- Percelen > 2000 m² : max 30%

Binnen de kern- en bufferzone, voor waardevol patrimonium en voor hotels wordt bij uitbreiding een tolerantie toegelaten, voor zover geen bijkomende abnormale burenhinder wordt veroorzaakt .

Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen. Het is niet van toepassing bij een bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte toestand.

4.2.4 Bouwdiepte : vrij

Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden.

4.2.5 Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteit voor de handelszaken kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.

Mezzanines zijn niet toegelaten.

De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers.

4.2.6 Dakvorm en dakfunctie

Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes.

In het dak is de woonfunctie toegelaten in duplex vorm.

Binnen de kern- en bufferzone, voor waardevol patrimonium en voor hotels wordt bij uitbreiding een tolerantie toegelaten, voor zover geen bijkomende abnormale burenhinder wordt veroorzaakt.

4.2.7 Specifieke perceelsbepalingen : wijziging van de perceelsstructuur

Samenvoeging van de perceelsstructuren wordt toegestaan onder de volgende gevallen :

- samenvoegen van percelen om de tuin te vergroten;
- het samenvoegen van percelen van bestaande gekoppelde woningen;

Splitsing van percelen om meerdere woongelegenheden en hotels te creëren is niet toegelaten. Het splitsingsverbod geldt niet voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de kadastrale toestand anders was en op voorwaarde dat elk perceel minimum 1200 m² bedraagt.

Inzake de bouwdiepte voor vrijstaande bebouwing zijn enkel de bepalingen inzake inplanting en bebouwingspercentage van toepassing.

Zo is het denkbaar dat om redenen van woonkwaliteit of gelet op de bestaande toestand de plafondhoogte van het gelijkvloers op 3,5 meter moet worden genomen waardoor de maximale kroonlijsthoogte uitzonderlijk verhoudingsgewijs groter wordt.

De daken en het dakenspel staan in relatie tot het concept van geheel het gebouw. Het dakenspel dient aan te sluiten bij de wijk, die afwisselend en speels is.

De perceelstructuur zoals aangeduid op het kadasterplan (bijgewerkt tot 01.01.2002) en op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding van het RUP goedgekeurde van toepassing zijnde verkavelingen zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen.

4.2.8 Terreinaanleg en afsluitingen

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan dat bij de heraanleg het duinlandschap gerespecteerd wordt.

Wijzigingen in het duinlandschap kunnen enkel wanneer wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen en mits het oorspronkelijke glooiende reliëf op het terrein zelf wordt hersteld.

Voor ieder te rooien boom in functie van bebouwing, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden.

Maximum 60% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook.

Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zoals een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur zijn toegelaten tot op minimum 3 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding.

De verharding van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen.

De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en afsluitpoorten of deuren) wordt beperkt tot maximaal 1.50 meter. Achter deze afsluitingen dient streekeigen laag- en hoogstammige beplanting te worden voorzien.

De afsluitingen kunnen niet bestaan uit een volledig gesloten bakstenen muur waardoor het open karakter wordt tenietgedaan.

4.2.9 Ondergrondse constructies

- Maximum 2 ondergrondse bouwlagen, behoudens voor hotels waarvoor drie ondergrondse bouwlagen toegelaten zijn mits minstens één bouwlaag voor accessoirothotelfuncties wordt aangewend.
- Op minimum 3 meter van de perceelsgrenzen en van de rooilijn. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens bij gekoppelde woningen, indien op het aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens is gebouwd met de ondergrondse constructie of indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel.
- Grondige verbouwingen, herbouw of nieuwbouw van bestaande vergunde of vergund geachte autostandplaatsen en/of garages, zijn enkel toegelaten mits naleving van de bepalingen van artikel 10.2.3;
- Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.
- Voor auto's is slechts één toegang tot het perceel toegelaten.

Het duinenlandschap bedoelt te verwijzen naar het specifiek aanwezig reliëfrijk landschap, restant van het voormalig duingebied.

De 60% verharding is inclusief inkompaden, verharding i.f.v. garage toeritten, grotere voorzieningen zoals een zwembad ...

Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en differentiatie in relatie tot de architectuur van de villa staan en met de nodige aandacht voor de omringende beplanting en de straatprofilering worden ontworpen.

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf.

De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen, zwembaden, fitnessruimte en dergelijke zijn.

Bij gekoppelde woningen wordt de perceelsgrens ter hoogte van de mandelige muur van het hoofdgebouw bedoeld.

Inzake ondergrondse constructies verwijzen we eveneens naar de bepalingen zoals opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening.

Artikel 4.3 Architecturaal voorkomen en materialen

4.3.1 Inzake het waardevolle patrimonium, gebouwen gelegen binnen de kern- en bufferzone en bebouwing aangeduid als perspectiefpunten zijn de artikels 1.3, 1.4 en 1.5 van toepassing.

4.3.2 De architectuur in al haar onderdelen (zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.

Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden.

4.3.3 Gevels : metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of te kaleien binnen de twee jaar na voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen zijn ondergeschikt toegelaten.

Het sokkelvolume (gelijkvloerse bouwlaag) kan uitgevoerd worden in baksteen of breuksteen.

4.3.4 Dakbedekking

De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt ofwel met riet ofwel met roodbruine gebakken aardpannen. Andere materialen kunnen in ondergeschikt belang worden toegepast.

4.3.5 De bepalingen 4.3.3 en 4.3.4 zijn niet van toepassing indien gebouwd wordt overeenkomstig het oorspronkelijke concept.

Gekoppelde villa's kunnen zich volledig symmetrisch, in spiegelbeeld of asymmetrisch tegenover elkaar verhouden.

Bij verbouwingen aan de ene villa dient het geheel gerespecteerd te worden en dient gestreefd naar architecturale eenheid.

Gebroken wit : wit in al z'n nuances bijvoorbeeld zandkleur.

Andere materialen : bijvoorbeeld houten vakwerkconstructies,

Artikel 5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 5.1 Bestemmingsvoorschriften De gronden zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsdoeleinden.	Het betreft thans volgende gebouwen : <ul style="list-style-type: none">• Twee kerken en een pastorie. De Dominicanenkerk langs de Sparrendreef en de pastorie langs de Prins Karellaan zijn beschermd als monument.• Twee nutsgebouwtjes : een rioolgemaal langs de Zoutelaan en een elektriciteits- en gascabine langs de Sparrendreef.
Artikel 5.2 Inrichtingsvoorschriften Herstellingen, herbouw, verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn toegelaten mits architecturale eenheid en stedenbouwkundige integratie in de omgeving.	Voor de kerken en de pastorie zijn de bepalingen van artikel 1.3 inzake het waardevolle patrimonium bijkomend van toepassing.

Artikel 6. BOUWVRIJE ZONE

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Zone bestemd voor tuinaanleg met bijhorende infrastructuur. Maximum 20% van de betrokken bestemmingszone mag worden verhard. Enkel het gebruik van kleinschalige materialen is toegelaten. Binnen de 20% norm worden ondergrondse constructies toegelaten voor zover de bepalingen van 2.2.9 worden nagevolgd. <u>Gearceerde deelzone</u> : binnen deze zone zijn ondergrondse constructies (los van de 20% norm) toegelaten voor zover de bepalingen van artikel 4.2.9 worden nagevolgd. Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan hoe bij de heraanleg het duinlandschap gerespecteerd wordt.	Bijhorende infrastructuur zoals tuinpaden, terrassen, tuinmeubilair ... De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen, zwembaden en dergelijke zijn. Inzake ondergrondse constructies verwijzen we eveneens naar de bepalingen zoals opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. Deze zone dient een landschappelijke overgangszone te vormen naar de openheid van de aanliggende parkzone. 20% norm : zie voorgaande bepaling inzake verhardingen : maximum 20% van de betrokken bestemmingszone. Het duinenlandschap betreft het bestaande duinenreliëf, wijzigingen kunnen in zover wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen of in zover het oorspronkelijke glooiende reliëf wordt hersteld.

Artikel 7. OVERGANGSZONE GOLF

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p><u>Bestemming</u> : groenzone onder de vorm van een duinlandschap met streekeigen laag- en hoogstammige beplanting.</p> <p><u>Inrichtingsvoorschriften</u></p> <ul style="list-style-type: none">• vaste constructies en verhardingen zijn niet toegelaten;• een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan hoe bij de heraanleg het duinlandschap gerespecteerd wordt.	<p>Deze zone dient een natuurlijke en landschappelijke overgangszone te vormen naar het aanliggende golfterrein.</p> <p>Het duinenlandschap betreft het bestaande duinenreliëf. Wijzigingen zijn mogelijk zover wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen of in zover het oorspronkelijke glooiende reliëf wordt hersteld.</p>

Artikel 8. OPENBARE PARKZONE

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p><u>Bestemming</u> : openbaar park onder de vorm van een duinlandschap met streekeigen laag- en hoogstammige beplanting.</p> <p><u>Inrichtingsvoorschriften</u></p> <ul style="list-style-type: none">• enkel werken nuttig of nodig om de sociale functie van het park te behouden of te stimuleren zijn toegelaten, behoudens ondergrondse constructies;• het bestaande nutgebouwtje mag worden behouden : herstellingen, verbouwingen en functionele uitbreidingen zijn toegelaten.	<p>Het betreft het bestaande Prof. Corneel Heymansplein.</p>

Artikel 9. ZONE VOOR DAGRECREATIE EN ONDERGRONDSE PARKING

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p>Zone voor minigolf, ondergrondse parking en bijhorende infrastructuur met nabestemming park.</p>	<p>Het aantal inritten tot de ondergrondse parking dient bepaald i.f.v. de goede bedrijfsvoering. De inritten dienen landschappelijk ingekaderd te worden.</p>

Artikel 10. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN PADEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VISIE

Artikel 10.1 Bestemmingsvoorschriften

Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerzones, pleinen, groenzones en hun infrastructuur zoals ondergrondse- en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutgebouwtjes.

Op deze gronden is het verboden afgedankte goederen, afval, wrakken, containers, grondstoffen en verkoopsgoederen te plaatsen.

Deze voorzieningen dienen zich zowel architecturaal als stedenbouwkundig te integreren in het aanwezige landschappelijke en kleinschalige ruimtelijk kader.

De doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient steeds gewaarborgd te zijn.

Artikel 10.2 Inrichtingsvoorschriften

10.2.1 Openbare wegenis type hoofdas : volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden (behoudens de bestaande toestand) :

- Rijbaanbreedte : maximum 5.50 meter, behoudens op de kruispunten.
- Aparte voetpaden
- Boomaanplantingen tussen de rijbaan en voetpaden.

10.2.2 Openbare wegenis type lokale weg : volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden (behoudens de bestaande toestand) :

- Rijbaanbreedte : maximum 5 meter, behoudens op de kruispunten.
- Aparte voetpaden
- Boomaanplantingen tussen de rijbaan en voetpaden.

10.2.3 Openbare wegenis type paden : volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden (behoudens de bestaande toestand) :

- Padbreedte : maximum 3 meter, behoudens op de kruispunten.
- Gebruik van kleinschalige waterdoorlatende materialen.
- Boomaanplantingen aan weerszijden van de paden.
- De nodige maatregelen moeten voorzien worden om doorgaand verkeer te verhinderen.

Gelet op hun specifiek karakter en functie worden deelzones met specifieke bepalingen onderscheiden.

Openbare wegenis type hoofdas : het betreft een deel van de Elisabetlaan, Kustlaan, Zoutelaan en Sparrendreef. Deze wegenis sluit aan op de toegangskruispunten en verdeelt het verkeer naar de omliggende straten.

Deze wegenis dient in ruimtelijk opricht beperkt gedimensioneerd te worden.

Een van de kenmerken van het originele masterplan van Joseph Stübgen bestaat erin dat de paden autoluw blijven. Deze paden zijn in de eerste plaats voor voetgangers en fietsers.

Toegang met een voertuig of daarmee vergelijkbaar vervoersmiddel tot de aanpalende percelen mag enkel onder volgende voorwaarde:

- indien reeds een vergunde of vergund geachte garage en/of autostandplaats aanwezig is die ontsloten wordt via de padenstructuur kan deze behouden worden en vernieuwd worden, doch enkel voor hetzelfde aantal wagens;
- indien de betrokken bouwheer meer garages en/of autostandplaatsen wil voorzien dan de bestaande situatie, kunnen deze niet meer ontsloten worden via de bestaande padenstructuur;
- er is slechts één toegang tot het perceel toegelaten;
- bedieningsverkeer voor satelliehotels is niet toegelaten;
- percelen die thans materieel niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer, kunnen daarvoor niet meer toegankelijk worden gemaakt;
- indien er kan worden ontsloten via paden én via andere openbare wegenis, mag er in geval van nieuwbouw, herbouw, uitbreiding en/of grondige verbouwing, die een impact heeft op de toegang tot het perceel (zoals voorzien van garages, carport of standplaatsen) niet via paden worden ontsloten.

Bij de afweging van deze voorschriften is rekening gehouden met de omstandigheid dat de stedenbouwregelgeving een andere finaliteit heeft dan de eigenlijke verkeersreglementering. De inrichting van wegen en paden kan van nature uit verkeersbeperkend en –belemmerend zijn, maar het staat uitsluitend aan de bevoegde overheid om door verkeerstechnische regelgeving het eigenlijke verkeer te regelen en, in deze site, te vertragen zoals door het instellen van plaatselijk verkeer, voetgangerszones, bijzondere parkeerregels, speelstraten, 30 km-zones, woonerven, enz.