GEMEENTE KNOKKE-HEIST
RUP DORPSKERN HEIST

FEBRUARI 2022

scopingnota
plan.id. 31043_2.14_00040_00001

WVI
www.wvi.be

BARON RUZETTELAAN 35
8310 BRUGGE

T +32 50 36 71 71
E wvi@wvi.be

algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator
ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)
Katrien Vervaet

datum	aanpassing | fase
oktober 2017	Overleg aanpak
februari 2020	Opmaak ontwerp startnota
april 2020	Finaliseren ontwerp startnota
mei 2020	Aanpassen startnota
februari 2022	Finaliseren scopingnota

het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van .....

de secretaris, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente

linkt gemeentes

INHOUD

scopingnota 9

INLEIDING 11

1 beslissing tot opmaak 11
2 doelstelling 11
3 in uitvoering van GRS 11

AFBAKENING EN SITUERING PLANGEBIED 11

1 situering 11
2 afbakening....11

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 13

1 bestaande ruimtelijke structuur 13
2 beeldbepalende fragmenten 21

JURIDISCH KADER 27

PLANNINGSKADER 35

1 op vlaams niveau.... 35
2 op provinciaal niveau.... 37
3 Op gemeentelijk niveau 38

ALTERNATIEVENONDERZOEK 51

1 nulalternatief.... 51
2 locatiealternatieven 51
3 inrichtingsalternatieven en programma-varianten 51

REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD 51

1 reikwijdte 51
2 detailleringsgraad 51

KNELPUNTEN EN POTENTIES 52

1 knelpunten binnen het plangebied 52
2 potenties binnen het plangebied 52

ALGEMENE AMBITIE VAN HET PLANNINGSINITIATIEF 53

1 behoud hoofdlijnen bestaand RUP ‘Dorpskern Heist 53
2 anticiperen en inspelen op nieuwe uitdagingen in de nabije en verre toekomst 57

EFFECTENONDERZOEK 79

1 RVR-toets 79
2 Milieu-effecten 79

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN 99

1 Voorkooprecht 99
2 onteigening 99
3 engagementsverklaring 99
4 beheersovereenkomst 99
5 inrichtingsplan 99
6 stedenbouwkundige verordening voor maatregelen die niet van stedenbouwkundige aard zijn 99
7 convenant 99

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES 101

1 startnota 101

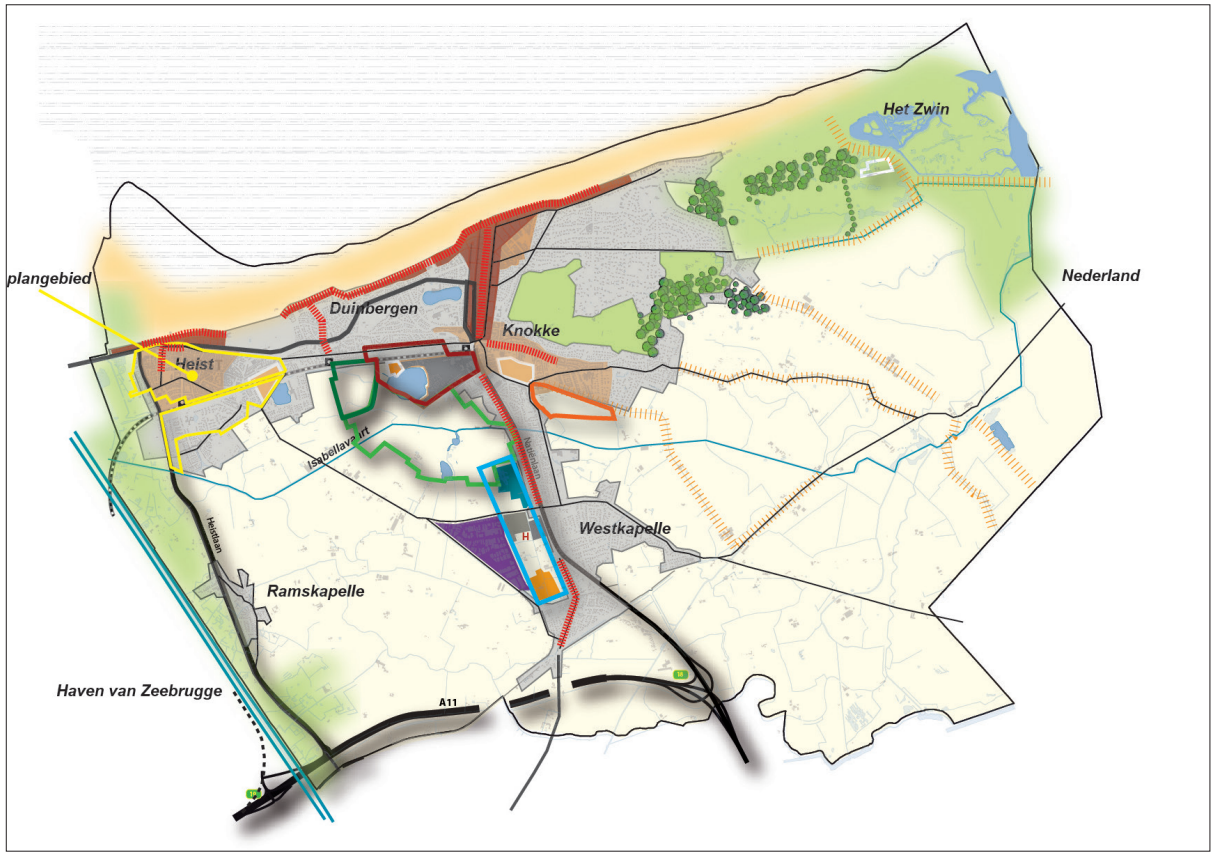
linkt gemeentes

SCOPINGNOTA

VAN STARTNOTA NAAR SCOPINGNOTA

Voorliggende nota betreft de scopingnota van het RUP dorpskern Heist. Het is de integrale weergave van de startnota, geactualiseerd en aangevuld met aanpassingen op basis van adviezen en reacties tijdens de eerste advies- en inspraakronde. Deze aanpassingen zijn door middel van deze tekstkleur verduidelijkt doorheen het document, i.f.v. leesbaarheid. De verwerking van de advies- en inspraakronde wordt besproken in het laatste hoofdstuk.

kaart : situering plangebied



INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

OP 04/08/2017 besliste het CBS om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dorpskern Heist, ggk. door de deputatie op 19/06/2008 in herziening te stellen en de opdracht te gunnen aan WVI. Tegelijkertijd werd beslist om het bebouwd weefsel binnen het BPA 'de Vuurtoren', mee op te nemen.

2 doelstelling

Het RUP heeft betrekking op de herziening van het RUP 'dorpskern Heist', beperkt uitgebreid met het het bebouwd weefsel binnen de plancontour van het BPA De Vuurtoren.
Bedoeling is :

- het updaten van de voorschriften binnen het bestaand BPA De vuurtoren, i.f.v. een actueel toetsingskader;
- kleine beperkte correcties door te voeren van het RUP 'dorpskern Heist' en aanpalende RUP'sen (RUP Ravelingen en RUP Projectzone Elizabetlaan-Heldenplein);
- het ontwerpend onderzoek / masterplan implemteren t.h.v. de site van Oostwinkel i.f.v. de volgende krachtlijnen :
  - opwaarderen openbaar domein;
  - opwaardering centrale as Heist / stationsplein als scharnierpunt;
  - verdichting op maat van de wijk;
- randvoorwaarden uitwerken voor concrete nieuwe potentiële verdichtingsprojecten op niveau van de kern;
- tegemoetkomen aan en inspelen op nieuwe uitdagingen in de nabije en verre toekomst, n.a.v. het nieuwe instrumentarium rond beleidsplanning.

3 in uitvoering van GRS

Het huidig RUP 'dorpskern Heist' werd opgemaakt in uitvoering van het GRS (goedgekeurd door de B.D. in zitting van 02.12.2005, B.S. 22.02.2005).

Het vigerende RUP beoogde 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 binnen de bestaande dorpskernen en perifere enclaves, nl. ter hoogte van Westkapelle-dorp, Oosthoek, Knokke dorp, Ramskapelle, Heist dorp en Duinbergen dorp'.

Onderhavige herziening behoudt in hoofdlijnen de vooropgestelde planintenties van het bestaande RUP en ligt bijgevolg in de lijn van de visie binnen het GRS.

Momenteel is de gemeente gestart met de integrale herziening van het GRS, dit onder de vorm van een beleidsplan. De talrijke inbreidingsprojecten binnen het plangebied zijn o.a. een insteek en een concrete doorvertaling van de aanzet van oefening die reeds werd gemaakt rond wonen en ruimtelijk rendement.

AFBAKENING EN SITUERING PLANGEBIED

1 situering

Het plangebied heeft betrekking op het kerngegeven van Heist, ten zuiden van de Elizabetlaan. Het betreft grotendeels de contour van het bestaande RUP 'dorpskern Heist', ggk. 19/06/2008 (BS 28/07/2008), beperkt uitgebreid t.h.v. het BPA H07 'De Vuurtoren' v, ggk. MB 12/02/1996 voor het bebouwd weefsel ten westen van de Heistlaan.
In grote lijnen bevindt het plangebied zich in **de oksel gevormd door de Heistlaan en de Elizabetlaan**, en wordt het zuidelijk begrensd door **polders**.
Het plangebied wordt **doorsneden door de spoorweg** die ongeveer 4 m boven het aanliggende peil van het kernweefsel ligt.

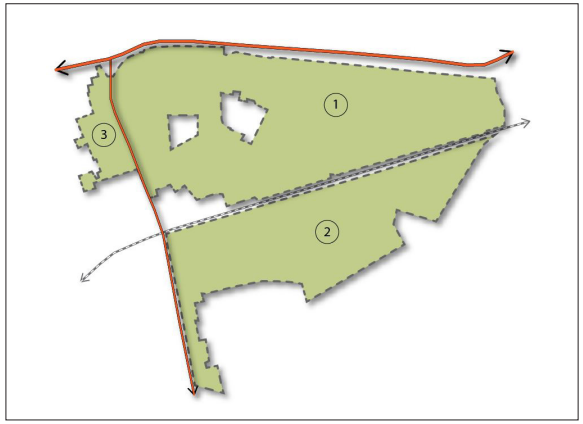
2 afbakening

Het RUP wordt begrensd door :

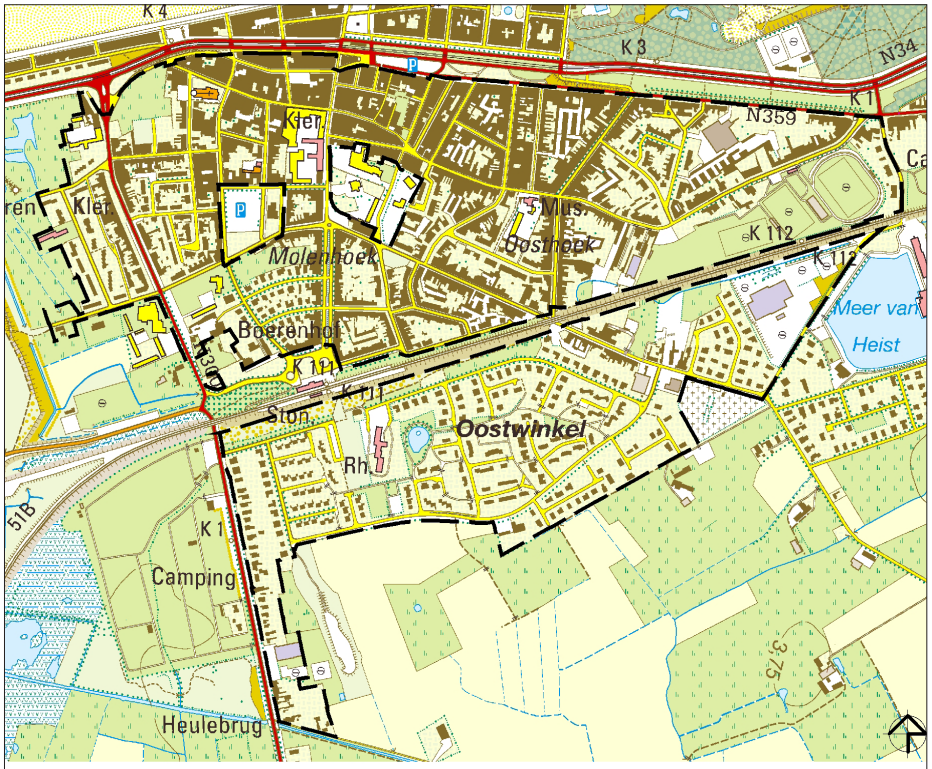
- ten noorden : de Vlamingstraat, Nicolas Mengelaan, Knokkestraat;
- ten oosten : Krommedijk ;
- ten zuiden : Isabellavaart, Breed Veertien, zuidelijke grens van het bebouwd weefsel van Oostwinkel, Westkapellestraat;
- ten westen : de westelijke bebouwing geënt op de Heistlaan en de Blauwvoetlaan.

Bij de opmaak van het vigerende RUP Dorpskern Heist werden de toen geplande stadsvernieuwingsprojecten rond de stationsomgeving, het Maes en Boereboom-

plein, projectzone Elizabetlaan en de uitbreiding t.h.v. Heulebrug niet mee opgenomen. Deze herziening neemt deze zones ook niet op. Voor de meeste van deze plandelen werd nl. in een latere fase een specifiek planningsintitiatief opgemaakt (zie verder, juridisch kader). Andere zones, zoals bv. de omgeving rond de Oude Visserijschool, zijn nog in ontwerpfase en/of nog niet voldoende rijp om de ruimtelijke condities en randvoorwaarden reeds vast te leggen.



kaart : te onderscheiden deelgebieden



Bron: Topografische kaart kleur (NGI, 1991-2008)
contour

Bron: geoservices informatie Vlaanderen wms
contour

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 bestaande ruimtelijke structuur

De omschrijving van de ruimtelijke structuur heeft betrekking op de feitelijke toestand en zijn ruimtelijke context.

1.1 te onderscheiden deelgebieden

Het plangebied wordt doorsneden door enkele harde infrastructuren (de spoorweg en de Heistlaan) en kan bijgevolg onderverdeeld worden in drie deelzones :

(1) het gebied ten noorden van de spoorweg;
(2) het gebied ten zuiden van de spoorweg;
(3) het gebied ten westen van de Heistlaan.

■ **(1) Het gebied ten noorden van de spoorweg**
Dit deel van het plangebied omhelst de meest kerngebonden bebouwing. Deze bebouwing is ouder en met een grotere dichtheid onder de vorm van grotendeels gesloten bebouwing.

- **Wonen** :
  - **meergezinswoningen** t.h.v. de eerder centrumversterkende assen, o.a. t.h.v. de Elizabetlaan/Nicolas Mengélaan, Bondgenotenlaan-Kursaalstraat, regio Kerkstraat / Vlamingstraat / De Bolle, Knokkestraat, deels noordelijke bebouwing Pannenstraat, Westkapellestraat, Hermans - Lybaertstraat;
  - **grotendeels gesloten bebouwing** in functie van grondgebonden eengezinswoningen in het resterende woonweefsel;
  - **karakteristieke wijken/delen (o.a. met een gelijkvormige typologie) :** t.h.v. de Peter Benoitlaan (ten westen) en de Sint-Antoniusstraat (ten zuiden, Weststraat en omgeving), t.h.v. De Bolle, Onderwijsstraat, Bondgenotenlaan, omgeving Elizabetlaan.

- **kluster van handelsactiviteiten en bedrijvigheid** :
  - handelsactiviteiten t.h.v.
    - kruispunt Elizabetlaan / Heistlaan;
    - cluster ingesloten tussen de spoorlijn en de Pannenstraat met toegang t.h.v. de Hendrik Consciencestraat en de Pannenstraat;
    - t.h.v. de Knokkestraat, met toegang t.h.v. de Knokkestraat en Peter Benoitlaan

■ **(2) Het gebied ten zuiden van de spoorweg.**
Dit gebied omvat het meer recentere gedeelte van de kern van Heist. Het gebied wordt gekenmerkt door een minder dense bebouwing, met zowel fragmenten met open als geschakelde bebouwing. Ook hier zijn enkele zeer karakteristieke wijken met specifieke verschijningsvorm terug te vinden.

- Grotendeels grondgebonden ééngezinswoningen in open /geschakelde typologie t.h.v. **de sociale woonwijk Oostwinkel**. De wijk heeft een specifieke verschijningsvorm omwille van het groepsbouwkarakter.
- De recente wijk **Heulebrug**, niet behorende tot het plangebied, bestaat grotendeels uit geschakelde eengezinswoningen. Een oostelijke uitbreiding (tweede fase) is momenteel in uitvoering.
  Centraal in deze wijk, t.h.v. het Kraaiennestplein, bevindt zich een torengebouw waar het sociaal huis van Knokke-Heist is gevestigd. Hierin bevindt zich o.a. het OCMW, de woonwinkel, t' Heist Best, de werkwinkel ed.
  T.h.v. de straat Bakboord, de verbindingsas tussen Breed Veertien - het Kraaiennestplein en de voormalige Speelman, zijn nog vrij recent meergezinswoningen gerealiseerd (een mix van betaalbaar / sociaal (koop en huur) en vrije verkoop).

■ **(3) Het gebied ten westen van de Heistlaan**
Deze zone wordt niet alleen ruimtelijk maar ook fysiek afgesneden van het kerngegeven van Heist door de Heistlaan. Deze zone wordt gekenmerkt door enerzijds residentiële bebouwing en anderzijds enkele clusters van grootschalige bebouwing, nl. :

- residentiële bebouwing geënt op de Heistlaan met voortuinstrook, bestaande uit 2 bouwlagen met hellende dakvorm;

- achterliggende groepsbouwtypologie onder de vorm van geschakelde volumes van 3-4 entiteiten t.h.v. de Blauwvoetlaan, 2 bouwlagen hoog, dakvorm plat;
- tussen deze beide bebouwingsclusters een garagestraat t.h.v. Hof van Heist;
- aan de kop van de Heistlaan bevinden zich kleinschalige appartementsgebouwen, grotendeels 3 bouwlagen met hellend dakvolume, beperkt 4 bouwlagen;
- enkele clusters van grootschalige bebouwing, in hoofdzaak i.f.v. onderwijsgebouwen en sociale huisvesting, met name ter hoogte van :
  - Blauwvoetlaan 12 : appartementsgebouw (20 flats, 2 bouwlagen, helling plat) i.f.v. ouderenwoningen (de Woonwinkel);
  - scholencomplex 'de vuurtoren', in tweede orde gelegen achter de appartementsgebouwen t.h.v. de Heistlaan, aansluitend op het landschappelijke en natuurlijke gegeven van de Vuurtorenweide;
  - het scholencomplex ten zuiden van de Evendijk, t.h.v. de Heistlaan, niet behorende tot het plangebied.

kaart : situering groottorde aantal bouwlagen

1.2 Functies en voorzieningen

De meeste kleinhandel, groothandel, meergezinswoningen/2de verblijven en voorzieningen zijn terug te vinden in het noordelijk deel van het plangebied. Groen daarentegen is sterker vertegenwoordigd in het zuidelijk deel, met het centrale park van Oostwinkel, de aangrenzende polders en de grotere private tuinen.

Handel

De centrumzone bevindt zich in hoofdzaak aan de noordelijke rand van Heist op en rond de T-vormige as Elizabetlaan/Nicolaas Mengélaan - Kursaalstraat. De sterkste concentratie van horeca en handel vindt men op het plein De Bolle en de Kursaalstraat.

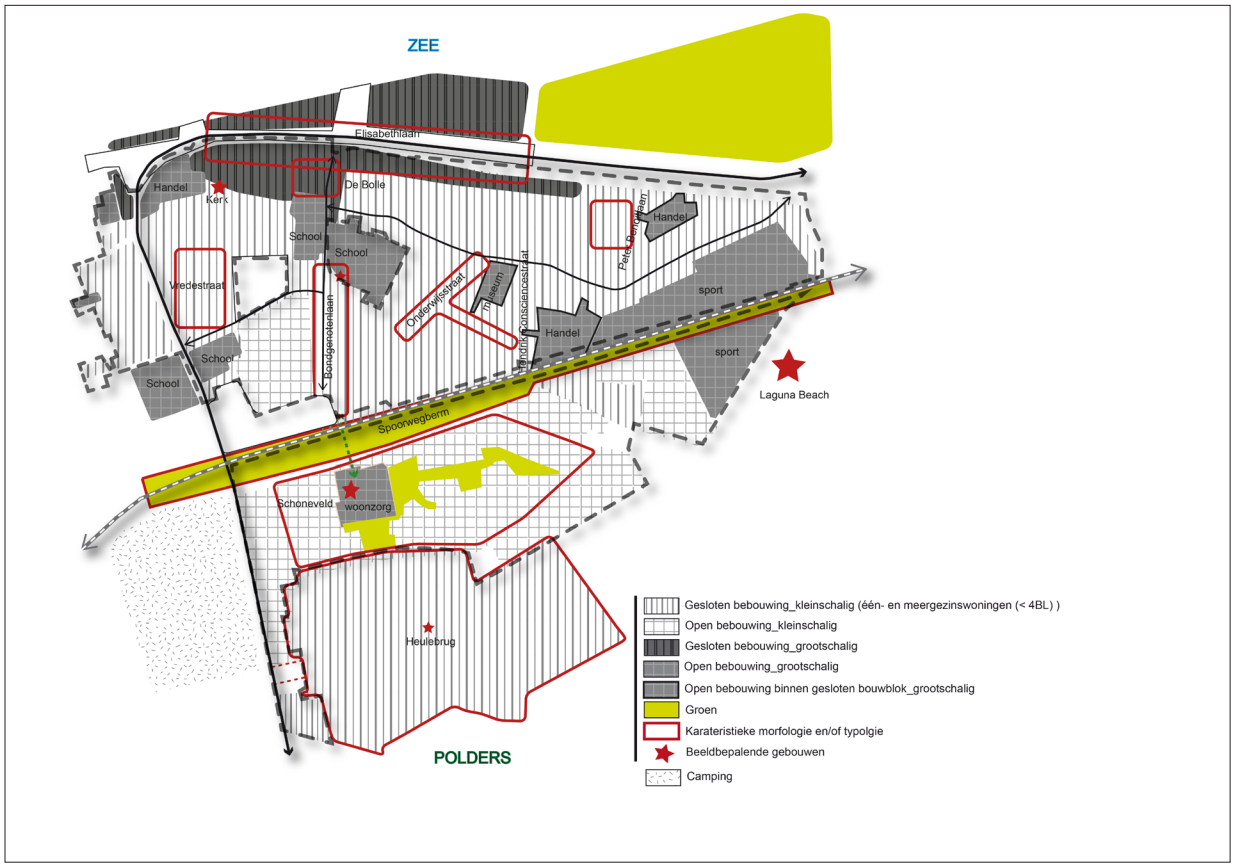
De grootwarenhuizen in Heist liggen verspreid over drie locaties. De twee concentraties in het noordoosten van Heist betreffen binnengebieden van bouwblokken, de locatie in het noordwesten ligt aan de kruising tussen de Heistlaan en de Elizabetlaan.

Wonen

De dorpskern van Heist bestaat vooral uit permanente bewoning, ook het aandeel aan sociale woningbouw is goed vertegenwoordigd.

De laatste decennia is er in Heist een toenemende trend van appartementering. Zo is de zone tussen de Elizabetlaan en de Kerkstraat sterk onderhevig aan schaalvergroting. Ook in delen van de Knokkestraat worden heel wat meergezinswoningen gebouwd.

kaart : typologie - morfologie



Voorzieningen

De scholen bevinden zich in het noordelijk deel van Heist. Met het oog op een herbestemming van de scholen grenzend aan de Noordstraat wordt het gebied als projectzone uitgesloten uit het RUP. De schoolomgeving ten westen van de Heistlaan maakt eveneens geen onderdeel uit van onderhavige plancontour.

De gemeentelijke basisschool het Anker, omgeving Sincfala, maakt wel deel uit van onderhavig rup.

kaart : situering belangrijkste functies

Tweede verblijven - vakantiewoningen

Wanneer de projectie van het aantal tweede verblijven op kaart grafisch wordt weergegeven (*bron : financiele dienst Knokke-Heist*), is het duidelijk dat het grootste gedeelte binnen het plangebied ingenomen wordt door permanent wonen. Hoe meer noordelijk (naar de zeedijk toe), hoe denser het weefsel i.f.v. tweede verblijven.

Er bevinden zich ongeveer een 700-tal tweede verblijven binnen onze plancontour. Ongeveer 150 zijn voormalige ééngezinswoningen, in 188 meergezinswoningen bevinden zich in totaal een 550-tal tweede verblijven.

Heel wat appartementen ter hoogte van de Knokkestraat en ter hoogte van de Nicolas Mengélaan-Kerkstraat-Kursaalstraat zijn reeds deels getransformeerd naar tweede verblijven.

Ook worden bestaande rijwoningen omgevormd naar tweede verblijven. Dit fenomeen doet zich in hoofdzaak voor in het plangebied ten noorden van de spoorweg. Het valt op dat het plangebied ten zuiden van de spoorweg nog nagenoeg vrij is van tweede verblijven.

Een beperkt deel van deze tweede verblijven wordt uitgebaat als vakantiewoningen (*bron Toerisme Vlaanderen*).

Binnen het plangebied is dit gegeven evenwel beperkt, enkel ter hoogte van de Knokkestraat - Vlamingstraat - Nicolas Mengélaan komt een kleine concentratie aan niet-vergunde vakantieverblijven (stedenbouwkundig) voor.

kaart : situering tweede verblijven

Groen en recreatie

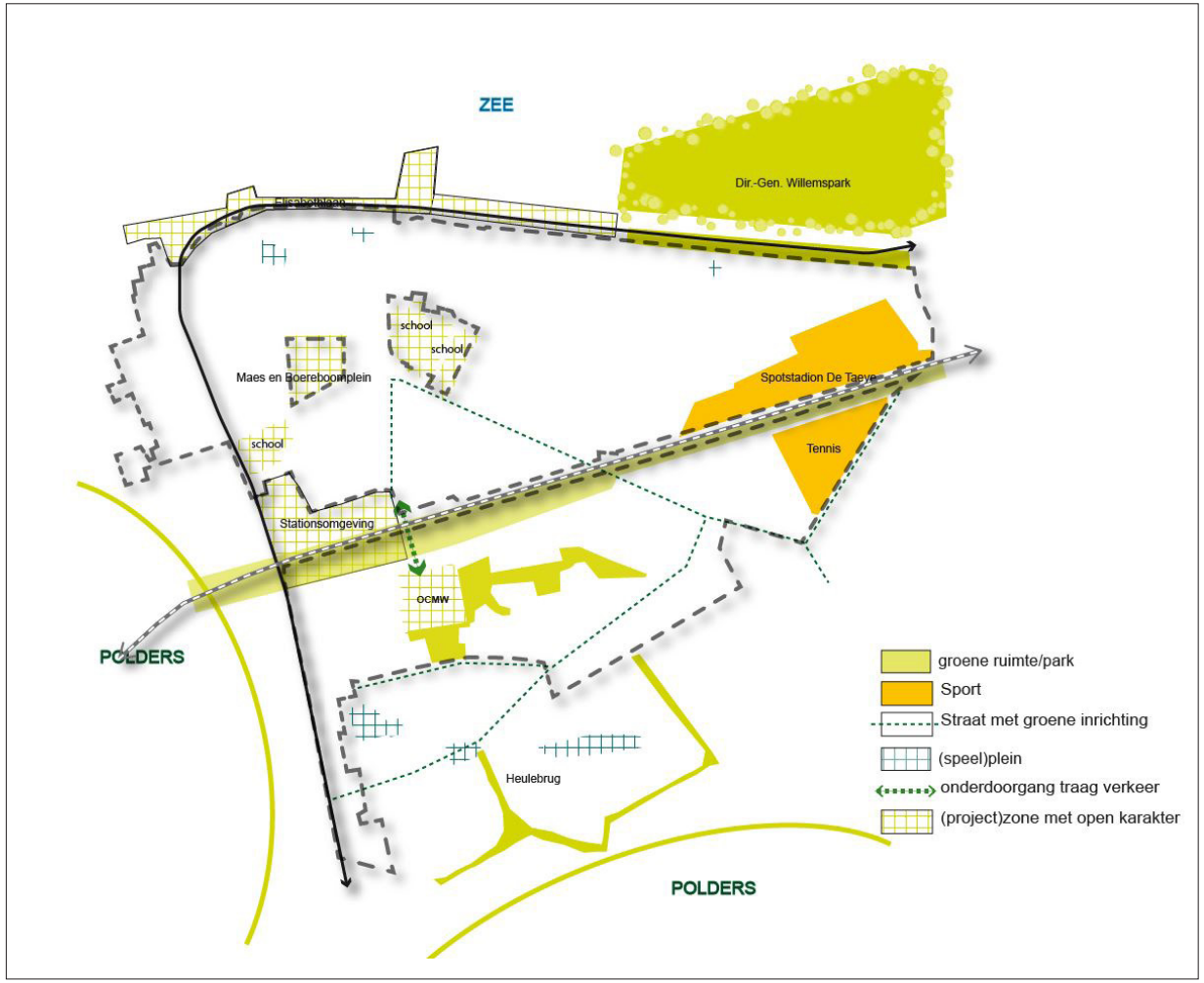
Het zuidelijk deel, omgeven door polders en waar de verweving van wonen en groen centraal stond bij de verwezenlijking van Oostwinkel, voelt veel groener en meer open aan dan het noordelijk deel. Het concept van verweving tussen bebouwd en groen/publieke ruimte en de relatie met de polders wordt eveneens doorgezet in de verkaveling Heulebrug, zowel in morfologie als in aanleg van openbaar domein.

De groene/publieke ruimte in het noordelijke deel bevindt zich voornamelijk aan de andere zijde van de Elizabetlaan (niet behorende tot het plangebied), de dijk en het Willemspark, en helemaal oostelijk, het sportstadion.

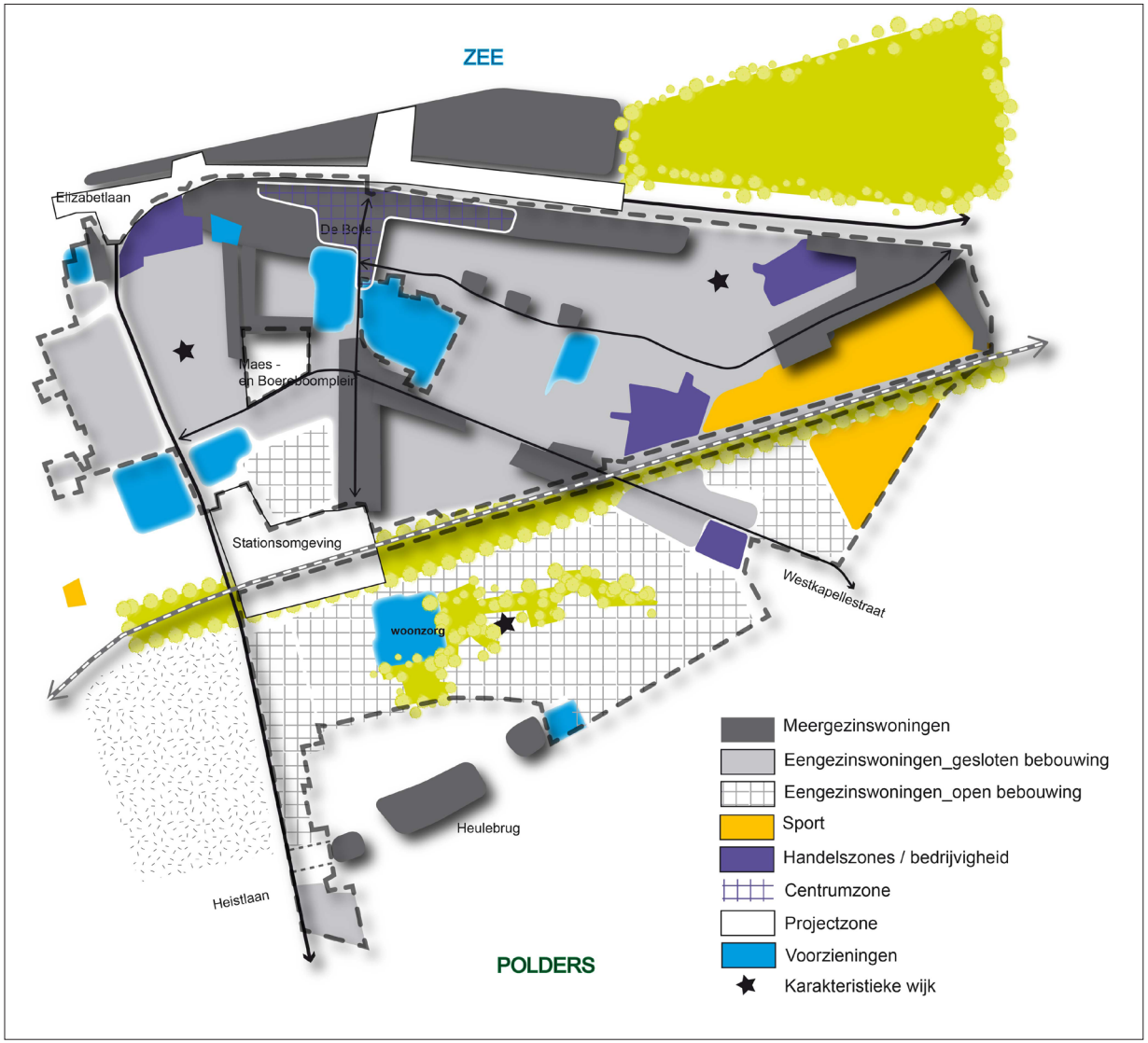
Een concentratie aan sport - en recreatievoorzieningen situeert zich t.h.v. het sportstadion De Taeye (ten noorden van de spoorwegbedding) met o.a. atletiek - boogschieten - krachtbal - omnisport - skeeleren - voetbal en het Laguna sportcentrum (ten zuiden van de spoorwegbedding) met o.a. indoor tennis terreinen, omnisport, judo en aerobic/danszaal + buiten tennisterreinen.

De gemeente is verder aan het nadenken om de volledige site te laten transformeren in een open sportpark, cf. het stadion Olivier in Knokke. Hierbij is het de bedoeling om de bestaande sportbestemming te verruimen i.f.v. verblijfsrecreatie, en dit onder de vorm van huisvestingsmogelijkheden voor zeeklassen end.

kaart : situering belangrijkste groen- en recreatieve structuren



Synthese


ZEE
Elizabetlaan
De Bolle
Maes -
en Boerenboomplein
Stationsomgeving
Westkapellestraat
woonzorg
Heulebrug
Heistlaan
POLDERS
Meergezinswoningen
Eengezinswoningen_gesloten bebouwing
Eengezinswoningen_open bebouwing
Sport
Handelszones / bedrijvigheid
Centrumzone
Projectzone
Voorzieningen
Karakteristieke wijk

1.3 Bestaande dichtheid

Het beramen van de dichtheid voor ons plangebied is niet zo evident, gelet op het feit dat de dorpskern gekenmerkt wordt door een mix. van één- en meergezinswoningen en talrijke functies.
We hebben de oefening gemaakt voor een bepaald kenmerkend deel van ons plangebied, nl. het gebied tussen de Westkapellestraat en de Badersstraat - Pannenstraat, bestaande uit een diverse typologie aan woningen (één- en meergezinswoningen), functies (waaronder school, museum, garages) en openbaar domein.
Deze oefening leert ons dat de gemiddelde dichtheid voor dit type stedelijk weefsel bij benadering 45 woningen/ha bedraagt, dat het aandeel wegenis 21% bedraagt en het bebouwingspercentage (exclusief verharding en openbare wegenis) 45%.
Deze dichtheid zal lager zijn voor het bebouwd weefsel ten noorden van de Kerkstraat - Pannenstraat (grotendeels meergezinswoningen, hogere bebouwingsgraad), maar is duidelijk hoger voor bv. het residentiële weefsel ten zuiden van de spoorweg.

Ter vergelijking, de dichtheid t.h.v. de stedelijke hoogbouwstructuur geënt op de zeedijk bedraagt ± 360 wo/ha, in de residentiële villawijken, bv. t.h.v. de Meerlaan, bedraagt dit ± 18 wo/ha.

kaart : dichtheid deelfragment

2 beeldbepalende fragmenten

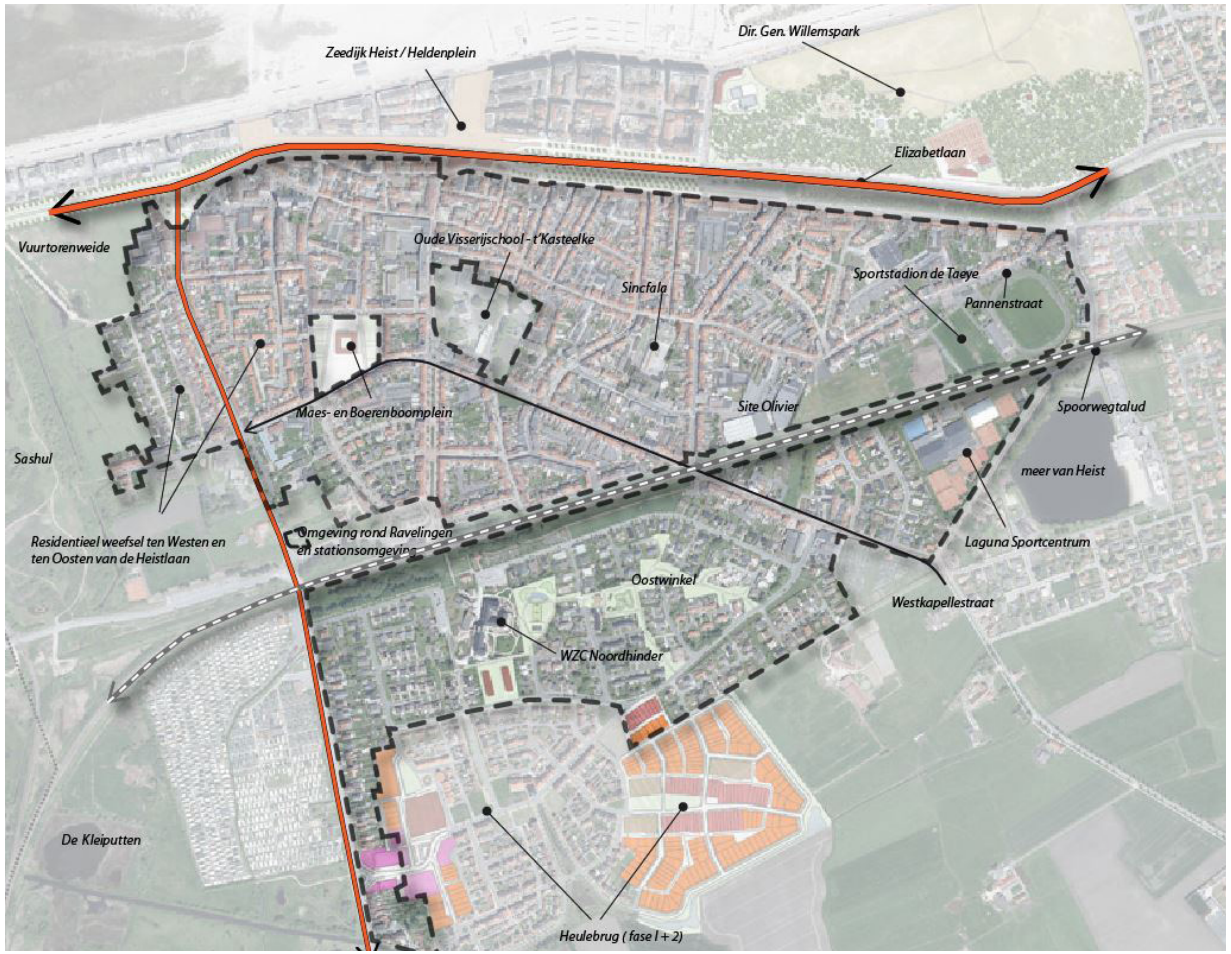
1	4	7		10	13	16
2	5	8		11	14	17
3	6	9		12	15	18

19	22	25		28	31	34
20	23	26		29	32	35
21	24	27		30	33	36

- *Foto 1-4 : residentieel weefsel ten westen van de Heistlaan*
- *Foto 5-7 : residentieel weefsel geënt op en ten oosten van de Heistlaan (omgeving Vredestraat end.)*
- *Foto 8-9 : kernweefsel t.h.v. het Maes- en Boerenboomplein*
- *Foto 10-12 : kernweefsel ten noorden van het stations-plein - omgeving Bondgenotenlaan*
- *Foto 13-14 : omgeving Vlamingstraat*
- *Foto 15-17 : omgeving residentieel weefsel ten noorden van de Pannenstraat*
- *Foto's 18-20 : omgeving ten zuiden van de Westkapellestraat*
- *Foto's 21-23 : omgeving Oostwinkel*
- *Foto's 24-25 : omgeving Woonzorgcentrum de Noordhinder*
- *foto's 26-27 : omgeving site Olivier (Pannenstraat - Hendrik Consciencestraat)*
- *foto's 28 - 32 : omgeving Laguna sportcentrum - sport-centrum de Taeye*

In de onmiddellijke omgeving :

- *foto 33 : site Heulebrug*
- *foto 34 : omgeving Heldenplein en zeedijkbebouwing*
- *foto 35 : omgeving Vuurtorenweide*
- *foto 36 : Oude Visserijschool - Visserijmuseaum Sincfala*



ALDI
Hubo
OLEVIER
BRISTOL
BLOKKER

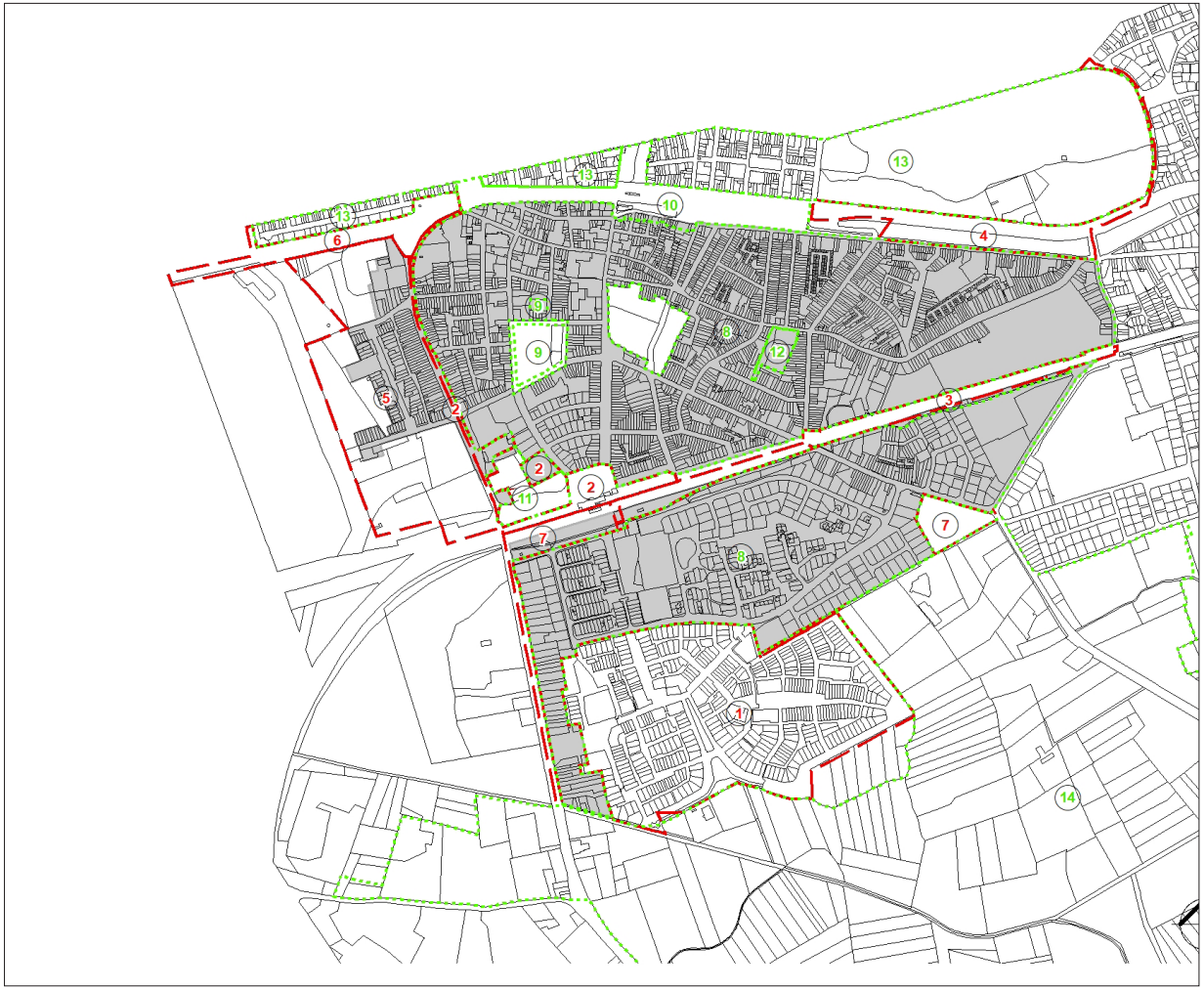
Hubo
KANTOOR
ANSEEUW - ISSELEE

JURIDISCH KADER

Hiernavolgende tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

De verschillende juridische plannen worden hierbij weergegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid (☑) in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

In dit hoofdstuk wordt enkel gefocust op het bestaand planinstrumentarium (RUP's en BPA's), relevante sectorale wetgeving zal aan bod komen in het hoofdstuk 'effectenonderzoek'.



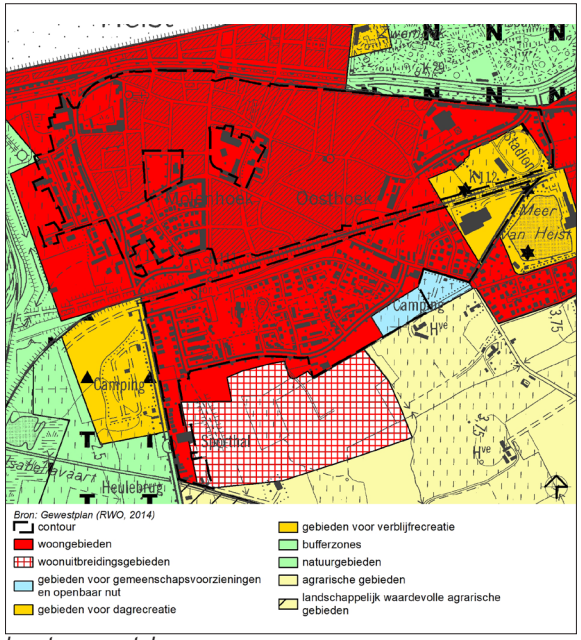
RUP
BPA
contour

nr	naam	nr	naam
1	BPA Heulebrug	8	Rup Dorpskern Heist
2	BPA Nieuw stationskwartier	9	Rup Maes en boereboomplein
3	BPA Panneslag	10	Rup Projectzone Elisabethlaan / Heldenplein Heist
4	BPA 't Bosje	11	Rup Ravelingen
5	BPA Vuurtoren	12	Rup Sinfala
6	BPA Zeedijk West	13	Rup Zeedijk Heist
7	BPA Oostwinkel	14	Rup zonevreemde constructies Westelijke polderruimte

kaart : situering BPA's en RUP'sen

type plan		referentie
gewestplan	☑	
herbevestigde agrarische gebieden		
RUP	☑	
BPA	☑	
RAMSAR		
natura 2000		Niet in het plangebied, wel onmiddellijk palend
vogelrichtlijngebied	☑	
habitatrichtlijngebied	☑	
VEN- gebied, IVON-gebied	☑	Niet in het plangebied, wel onmiddellijk palend
historisch permanente graslanden		
duinendecreetgebied	☑	Niet in het plangebied, wel onmiddellijk palend
onroerenderfgoeddecreet		
vastgestelde inventarissen	☑	
beschermingen	☑	
onroerenderfgoedrichtplannen en erfgoedlandschappen		
archeologie		
waterwingebied		
atlas der buurtwegen	☑	
rooilijnplan		
VHA, Vlaams hydrografische atlas	☑	
gemeentelijke verordeningen		
bouwverordening	☑	
politieverordening		
verordening parkeervoorzieningen		
voorkooprecht	☑	
signaalgebieden		
onteigeningsplan		
landinrichting		
eigendomsstructuur		
andere		

2.1 gewestplan



kaart : gewestplan

Volgende delen van het gewestplan Brugge - Oostkust (goedgekeurd bij K.B. van 07.04.1977 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

- woongebied
- gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen,
- woonuitbreidingsgebied
- gebieden voor dagrecreatie.

Het zuidelijk gelegen project Heulebrug (niet behorende tot het plangebied) is gelegen in woonuitbreidingsgebied (BPA H-19 Heulebrug Art.15 goedgekeurd bij B.V.E. van 25/09/1991, B.S. van 03/01/1992). De gewestplanbestemming binnen het plangebied werd grotendeels vervangen door de bestemmingen binnen het RUP dorpskern Heist. (zie verder)

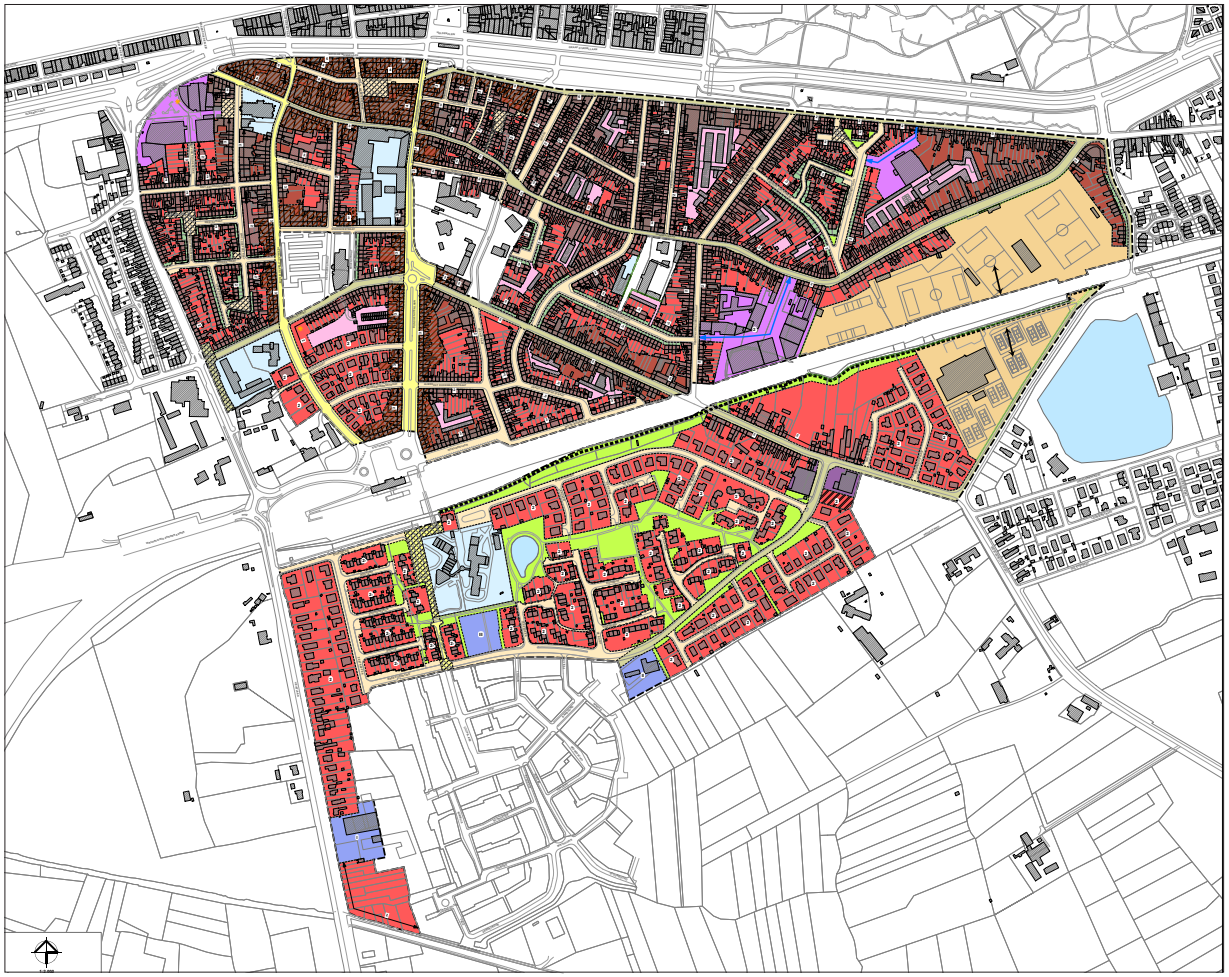
2.2 RUP's en BPA's

2.2.1 RUP's

■ RUP dorpskern Heist

Onderhavig plangebied omvat in grote lijnen een herziening van het RUP 'dorpskern Heist', ggk. 19/06/2008 (BS 28/07/2008).

kaart : RUP Dorpskern Heist



■ **Provinciaal RUP, afbakening kleinstedelijk gebied**

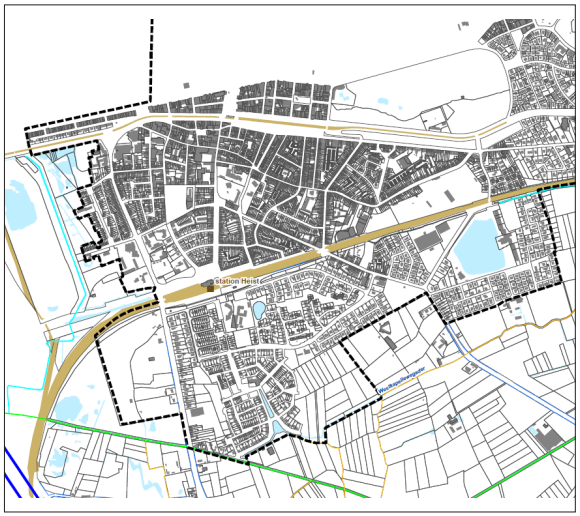
Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist' werd definitief vastgesteld door de provincieraad op 22 juni 2017. De Vlaamse Regering is niet overgegaan tot schorsing van dit PRUP waardoor dit uitvoeringsplan in werking trad 14 dagen na publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad.

Het volledige plangebied bevindt zich binnen de plancountour van de afbakeningslijn stedelijk gebied.

■ **RUP Sincfala- Het Anker, ggk gemeenteraad op 26/01/2017**

De site doet momenteel dienst als museum, buurtparkje en lagere school. Met het RUP 'Sincfala – Het Anker' wordt dit verder uitgebreid met een multifunctioneel gebouw dat het huidige gebruik ondersteunt, aanvult en voor een meerwaarde zorgt voor de lokale gemeenschap. Het plangebied wordt mee opgenomen in onderhavig plancountour en dit i.f.v. implementatie betaalbaar wonen (zie verder).

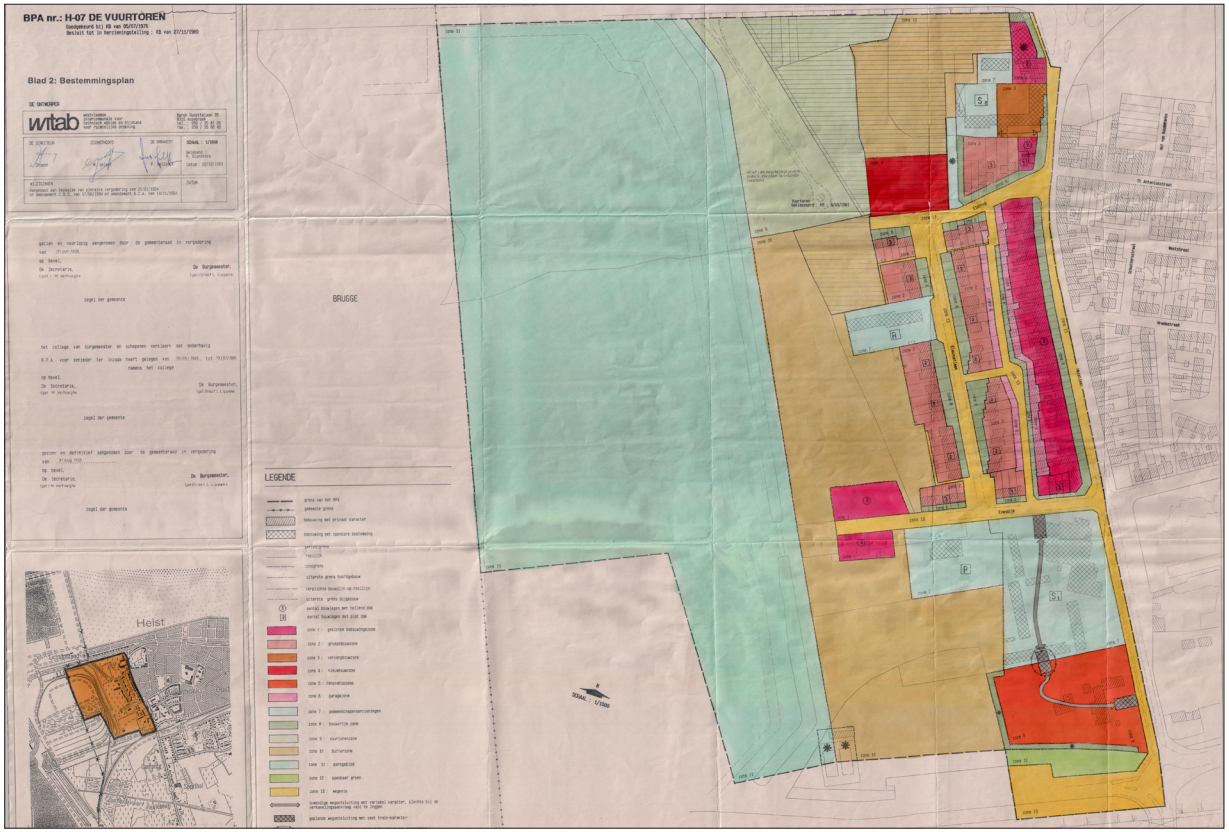
kaart : PRUP afbakening stedelijk gebied Kn-H



■ **RUP Maes - en Boerenboomplein, ggk gemeenteraad op 22/12/2016**

Het RUP heeft betrekking op het voormalige stadhuis van Heist en de Ravelingen t.h.v. het Maes- en Boerenboomplein en het voormalig postgebouw t.h.v. de Vrièrestraat. Het RUP legt de planintenties vast i.f.v. de realisatie van een 'communityhouse' centraal op het plein, bestaande uit 14 bouwlagen met een footprint van 40m * 40 m. Het gedeelte t.h.v. het voormalig postgebouw wordt i.f.v. leesbaarheid mee opgenomen in onderhavig plancontour.

kaart : BPA H07 'De Vuurtoren'



■ **RUP Ravelingen 3.0, goedgekeurd gemeenteraad op 22/02/2018**

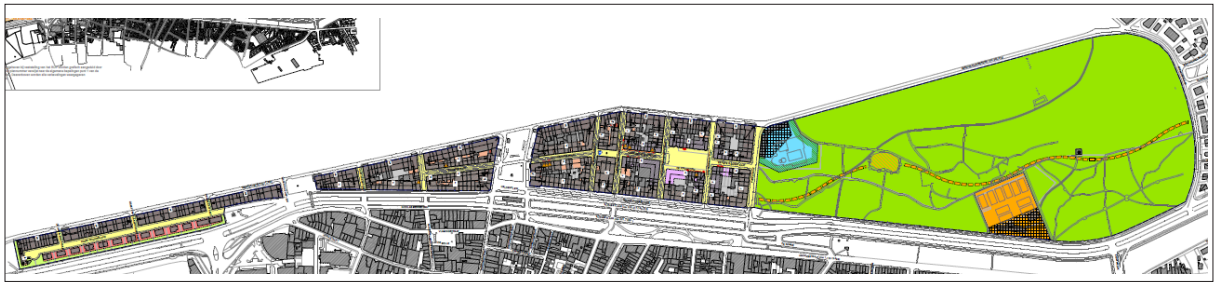
Dit RUP situeert zich ten noorden van de spoorwegberm en ten westen van het stationsplein en heeft o.a. betrekking op de site t.h.v. het Boerenhof, het voormalige gemeentelijke depot, de voormalige pastorij, het voormalige oude kerkhof en enkele groene restruimtes.

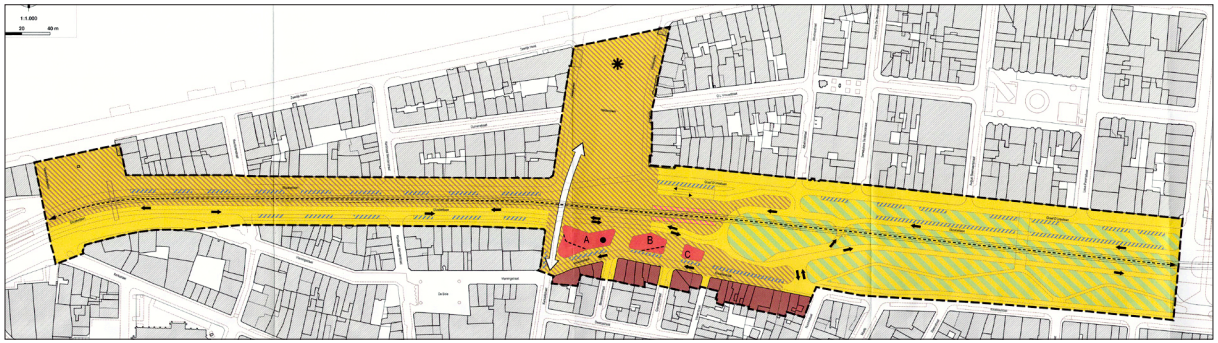
Het RUP legt de planintenties vast i.f.v. een centrale parkstructuur en het uitbouwen van een nieuwe polyvalente feestzaal / ruimte. De toekomst van het station zelf zal in een latere fase uitgewerkt worden. Een heel beperkt deel van het plangebied (noordelijk) wordt terug opgenomen, teneinde voldoende ontwikkelingsmodaliteiten te kunnen garanderen voor een nieuwe projectzone die zal gerealiseerd worden (zie verder - projectzone t.h.v. Ravelingen 3.0.)

■ RUP Projectzone Elizabetlaan-Heldenplein, ggk gemeenteraad 30/04/2015

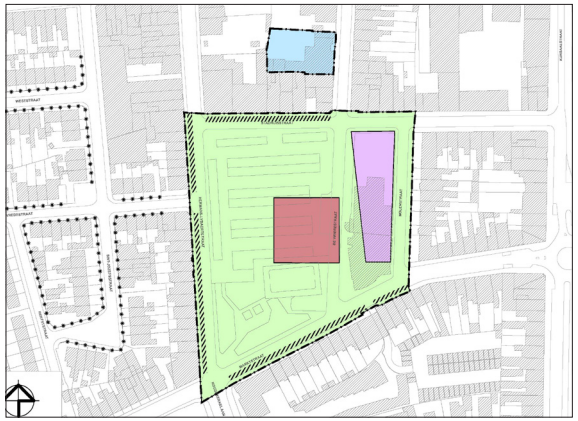
Het rup neemt het plangebied t.h.v. het Vissershuldeplein - Heldenplein en een deel van de Elizabetlaan in. Het initieert de planintenties voor een baken op de kruising met de Elizabetlaan en Kursaalstraat welke als scharnierpunt zal fungeren. Het bestaande verkeersknooppunt wordt hierbij getransformeerd en vertaald in een groene parkrotonde. Op de Elizabetlaan wordt het Heldenplein gelinkt aan het Vissershuldeplein via een esplanade. Ten oosten en westen van deze esplanade wordt de Elizabetlaan als groene boulevard ingericht. Het plangebied t.h.v. de bebouwing ten zuiden van de Knokkestraat wordt gedeeltelijk mee opgenomen in onderhavig rup gezien deze dient aangepast te worden i.f.v. perceels- of eigendomstructuur en functionele ontwikkeling.

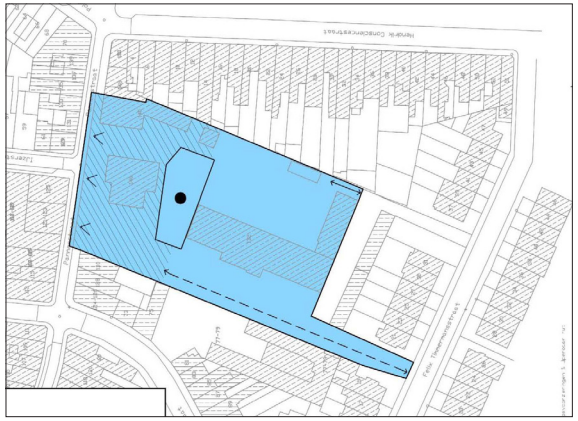
kaart : bestemmingsplan RUP Zeedijk- Heist / RUP Projectzone Elizabetlaan-Heldenplein





kaarten rechts, van boven naar onder :
RUP Ravelingen / RUP Maes- en Boerenboomplein / RUP Sincfala





2.2.2 BPA's

Het plangebied wordt uitgebreid t.h.v. het BPA H07 'De Vuurtoren' v, ggk. MB 12/02/1996 voor het bebouwd woonweefsel ten westen van de Heistlaan. Dit BPA legt heel gedetailleerd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen vast, er wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende bebouwingszones, bouwvrije zone (voortuinzone), garagezone,... . Ook worden restfracties van het BPA H03 Nieuw Stationskwartier (BS 10.12.1992) (t.h.v. projeczone Ravelingen 3.0.) en BPA H 20 Oostwinkel (BS 14.02.1992) (t.h.v. de stationsomgeving) opgenomen.

2.3 Plannen palend aan het plangebied

Een aantal uitvoeringsplannen zijn gerealiseerd na de goedkeuring van onderhavig uitvoeringsplan.

- **RUP Maes - en Boerenboomplein, ggk gemeenteraad op 22/12/2016 - zie vorig**
- **RUP Ravelingen 3.0, goedgekeurd gemeenteraad op 22/02/2018 - zie vorig**
- **RUP Projectzone Elizabetlaan-Heldenplein, ggk gemeenteraad 30/04/2015 - zie vorig**
- **RUP Zeedijk Heist, ggk gemeenteraad 23/10/2014**

Dit plangebied ordent i.f.v. hedendaagse voorschriften de verstedelijkte kustzone van de deelgemeente Heist, deel uitmakend van de gesloten hoogbouwstructuur ten noorden van de Elizabetlaan. De Raad van State heeft in 2017 het RUP gedeeltelijk vernietigd t.h.v. de site t.h.v. De Raan. De raad oordeelde dat de bestemming en inrichtingsvoorschriften in strijd waren met de bepalingen van het GRS.

2.4 Verordening

- **Algemene politieverordening gemeente Knokke-Heist (GR 26/04/2018)**

Hierin staan o.a. bepalingen op met betrekking tot het uitvoeren van werken in de toeristische zone.

- **Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GR 27/04/06)**

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd opgemaakt om duidelijkheid te scheppen en om alle bestaande bouwverordeningen samen te brengen in één document. Het bevat bepalingen rond de volgende aspecten :

- algemene bepalingen rond ontvangst - of zendmasten/ technische installaties, mezzanines of tussenverdiepingen, terreinreliëf en peil gelijkvloers, vrijwaring van het openbaar domein, minimale woonoppervlaktes (min. 50 m² nuttige vloeroppervlakte, met een globaal gemiddelde van min. 60 m²) en interne bouwhoogtes;
- algemene kwaliteitseisen bij midden- en hoogbouw : gemeenschappelijke gangbreedtes, liften, balustrades / terrasleuningen / fietsenberging en afvalberging / materiaalgebruik voor de gevel en het dak / schouwvolume;
- uitbouwen t.a.v. voor- en achtergevel bij midden- en hoogbouw ingeval van gesloten bebouwing, randvoorwaarden van open/gesloten uitbouwen (diepte, breedte, ...) t.a.v. de voor- en achtergevel
- garages bij midden- en hoogbouw, dit werd opgegeven door de stedenbouwkundige verordening parkeervoorzieningen
- dakvolumebepalingen bij midden- en hoogbouw toegelaten basisprofiel dakvolume (gevel- en profielschets, helling, max.), randvoorwaarden naar dakuitbouwen, specifieke bepalingen bij hoekoplossingen,...
- ondergrondse garages en constructies bij open en halfopen bebouwing
  max. aantal toegangen, randvoorwaardenkeermuren, randvoorwaarden met betrekking tot het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructie,...
- afwerken van vrijblijvende delen van de gemene muren
- tijdelijke afwerking van gevels van leegstaandepanden en gesloten geveldelen met reclamedoeken
- afsluitingen
  materiaalgebruik, max. hoogte, specifieke bepalingen van afsluitingen ter hoogte van de rooilijn en in de voortuinstroken, ...
- het verharden van de grond die gelegen is tussen de bouwlijn en de rooilijn en/of het gewoonlijk gebruiken van deze grond voor het stallen van voertuigen.
- bronbemaling

De huidige BPA's dateren van voor de goedkeuring van onderhavige verordening en bevatten bijgevolg heel wat van bovenstaande aspecten.
Het is de bedoeling om de gemeentelijke bouwverordening te herzien. Aspecten die geregeld (zullen) worden in de verordening worden niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig RUP, tenzij een specifieke ordening noodzakelijk is.

- **stedenbouwkundige verordening parkeervoorzieningen**

De verordening werd recent opgemaakt en is van toepassing sedert 1 januari 2022 op elke aanvraag omgevingsvergunning op het grondgebied van de gemeente. Deze verordening legt minimale parkeernormen op (opgesplitst in o.a. woongebouwen, handelsazaken, kantoorgebouwen, onderwijsinrichtingen,...) en voorwaarden op.
Bij het indienen van een omgevingsvergunningaanvraag dient de verrekening parkeerplaatsen en/ of motivatie tot afwijking op de verordening bij de aanvraag toegevoegd. Bij het niet tegemoet komen aan de parkeernormen uit de verordening is het gemeentelijk belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van toepassing waarbij door de aanvrager een compensatoire vergoeding moet betaald worden aan het gemeentebestuur.

Er dient niet tegemoet gekomen aan de normen opgenomen in de verordening indien het cfr het RUP, het BPA, de verkaveling of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet mogelijk is garages en/ of garagepoorten te voorzien.

PLANNINGSKADER

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

1 op vlaams niveau

1.1 RSV

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 op 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.
De Heistlaan werd geselecteerd als primaire weg type 2.
Het open ruimtegebied ten zuiden van het stedelijk gebied is geselecteerd als een samenhangend open - ruimtegebied.

1.2 Woningbouw- en woonvernieuwingsgebied

Het plangebied is grotendeels gelegen in woningbouwgebied. Het gedeelte ten westen van de Heistlaan en ten noorden van de Evendijk werd niet in de atlas opgenomen.
Binnen bepaalde woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden worden bijzondere gebieden erkend waarbinnen het recht op voorkoop geldt. Het recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigden ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren. Er zijn geen bijzondere gebieden aangeduid binnen het plangebied.
De VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken eveneens over een recht van voorkoop op de woningen waaraan ze renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd met toepassing van artikel 18, § 2, en 90 van de Vlaamse Wooncode (art. 85, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode).
Door ‘t Heist Best wordt voorkooprecht ongeveer tweejaarlijks toegepast. Recentelijk werd beslist om het voorkooprecht toe te passen voor de projectsite Oostwinkel (zie verder), t.h.v. Schoneveld.

1.3 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 **de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen** (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV vervangt het Witboek dat de Vlaamse Regering op 30/11/2016 goedkeurde. De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt wel een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

1.3.1 Volgende strategische doelstellingen zijn relevant voor het plangebied :

■ **Terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag**

Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare.
Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.

■ **Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen**

De woondichtheid en het bedrijfsvloeroppervlak zullen op het geheel van plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en een (zeer) goed voorzieningenniveau tegen 2050 met minstens 30% zijn gestegen ten opzichte van 2015. Dit gebeurt op maat van elk knooppunt. Er wordt naar gestreefd om tegen 2050 geen substantieel aantal bijkomende woongelegenheden en werkplekken meer te realiseren op te lange verplaatsingstijd van een collectieve vervoersknoop of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke ruimtelijk rendementsoverwegingen aangewezen is.

■ **Netwerk van groenblauwe aders**

Na het in kaart brengen van het te realiseren fijnmazig netwerk van groenblauwe aders, is dit netwerk tegen 2050 maximaal ingericht. Dit betekent een substantiele vermeerdering van het aandeel wateroppervlakte en groen in open ruimte en steden en dorpen ten opzichte van 2015. De verhardingsgraad binnen de bestemmingen gedomineerd door ruimtebeslag is tegen 2050 gestabiliseerd en bij voorkeur teruggedrongen ten opzichte van 2015. De verharding neemt na 2050 niet meer toe.

1.3.2 Relevante ruimtelijke ontwikkelingsprincipes :

- **Ruimtelijk rendement verhogen in het huidig ruimtebeslag met een zorgvuldig ruimtegebruik**
  - intensivering
  - verweving
  - hergebruik
  - tijdelijk ruimtegebruik

- **Rendementsverhoging met maatwerk voor leefkwaliteit, klimaatbestendigheid en verhardingsbeperking.**
  Het verhogen van het ruimtelijk rendement moet de leefkwaliteit zoveel mogelijk verhogen en zeker niet aantasten. Rendementsverhogingen gaan gepaard met het verhogen van de klimaatbestendigheid van het ruimtebeslag, bijvoorbeeld via groenblauwe dooradering en het voorzien in hernieuwbare energie. Het aandeel van verharding, ook binnen het ruimtebeslag, moet beperkt blijven. Ruimtelijk rendement vereist lokaal maatwerk en motivering van de gemaakte keuzes. Zowel op perceelsniveau als voor grotere gebieden is maatwerk aan de orde.

- **Rendementskansen zijn locatieafhankelijk**
  De kansen voor rendementsverhoging hangen af van de ligging in het duurzaam vervoersysteem voor personen of goederen, de nabijheid van voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders. Waar rendementskansen gering zijn, kan dit ook leiden tot minder intensief ruimtegebruik of omkeerbaar ruimtegebruik.

- **Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) bepalen mogelijkheden voor gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen**
  De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van een kern bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden van een kern, zoals de uitbreidingsmogelijkheden, de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en mix van activiteiten (wonen, werken, voorzieningen). Plaatsen met de hoge knooppuntwaarden of met hoog voorzieningenniveau in gebieden met beperkt collectiefvervoer, vangen zoveel mogelijk de ruimtevragen als gevolg van demografische groei op.

- **Woningbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling**
  - Levensloopbestendig inrichten
    Publieke en niet-publieke ruimtes zijn ingericht op maat van iedereen, ongeacht leeftijd of beperkingen. Functies voor alle fasen van de levensloop zijn beschikbaar. Creativiteit wordt aan de dag gelegd om de ruimte zuinig en functioneel en integraal toegankelijk in te richten voor zowel jong als oud, zorgbehoevend of gezond.
  - Rekening houden met demografie bij nieuwbouw of renovatie
    Demografische tendensen, zoals de trend naar kleinere huishoudens en de vergrijzing, zijn een belangrijke factor bij de transformatie van de bebouwde ruimte.
  - Woonwijken met aandacht voor sociale mix
    De leefkwaliteit van woonwijken is een belangrijk aandachtspunt. Daarom is het belangrijk dat in woonwijken diverse woonvormen aan bod komen.

2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6-03-2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

In 2014 werd een eerste partiële herziening van het PRS West-Vlaanderen goedgekeurd.
De herziening werd goedgekeurd op 11-02-2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur (blz 101).
De belangrijkste wijzigingen die werden doorgevoerd zijn :

- een reeks aanpassingen ten aanzien van nieuwe wetgeving en de wijziging van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;
- een vereenvoudiging van de bestaande selecties van kernen en het toevoegen van een extra categorie;
- een evaluatie en bijsturing van de gewenste natuurlijke ruimtelijke structuur;
- een aanvulling van de toeristisch-recreatieve structuur met een selectie van specifieke toeristische -recreatieve knooppunten;
- het invoeren van een nieuwe methodiek voor het bepalen van kwantitatieve verdelingen van woongelegenheden en bedrijventerreinen;
- actualisering van strategische projecten en door de deputatie gehanteerde beleidskaders, waaronder het beleidskader rond reconversie;

Deze herziening heeft *geen* invloed op het plangebied.

De provincieraad van West-Vlaanderen heeft in haar zitting van 27 september 2018 beslist om het PRS West-Vlaanderen voor een tweede keer partieel te herzien. De herziening beperkt zich tot het schrappen van de selectie van Dadipark als pretpark te Moorslede in het richtinggevend en bindend deel en heeft bijgevolg geen invloed op het plangebied. De Vlaamse Regering heeft de herziening definitief goedgekeurd op 20 januari 2020.

Knokke-Heist wordt op het Vlaams niveau geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch - recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden, waaronder Knokke-Heist. Hierbij dient de kustgebonden toeristisch - recreatieve ontwikkelingen verder te worden geconcentreerd in de bestaande toeristische centra. In het plangebied en in de onmiddellijke omgeving hiervan werden op provinciaal niveau de volgende selecties doorgevoerd :

- De Elizabetlaan (de N34) werd geselecteerd als secundaire weg type 2, tot het kruistpunt Koningslaan.
- gewenste structuur van het lanschap :
  - Het verstedelijkt gebied werd geselecteerd als stadslandschap van het stedelijk netwerk ‘de Kust’, het poldergebied ten zuiden hiervan als ‘gaaf landschap’.
  - Het Directeuur Generaal Willemspark (Duinen Knokke-Heist) werd geselecteerd als open ruimte-wig, het Leopold- en afleidingskanaal van de Leie als structureel lineair element.
- gewenste structuur toerisme en recreatie : de Koninklijke Baan aan de kust werd geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement,
- gewenste natuurlijke structuur :
  - het duingebied t.h.v. het Directeur Generaal Willemspark en t.h.v. de Sashul (niet behorende tot het plangebied, maar in de onmiddellijke omgeving) maakt onderdeel uit van de mariene natuurkerngebieden, onder de noemer van Heist duin + strand,
  - de Isabellavaart, zuidelijk van het plangebied, werd geselecteerd als rivier- en beekvallei, het Leopoldkanaal , ten westen van het plangebied, als natte ecologische infrastructuur,
  - de omgeving van de Kleiputten van Heist, zuid-westelijk van het plangebied, werd opgenomen als stimulansgebied i.f.v. kleine landschapselementen.

Knokke-Heist maakt deel uit van de deelruimte ‘Kustruimte’ :
Een beleid dient te worden gevoerd dat duurzaam toeristisch-recreatief is met navenante kwaliteitsbewaking. De stedelijke gebieden, zoals Knokke-Heist, hebben een grote ruimtelijk draagkracht hetgeen impliceert dat zij voor de eigen woonbehoefte en voor toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak kunnen opnemen. Ook komt Knokke-Heist in aanmerking voor strategische projectgebieden waar een geïntegreerd beleid dient gevoerd te worden.
De economische ontwikkeling buiten de poorten (Oostende en Zeebrugge) wordt geënt op toerisme en recreatie en de verzorgingsfunctie. Deze dient zo veel mogelijk verweven te zijn in de kernen.
Onderhavig RUP Dorpskern Heist is gelegen in de kustruimte en binnen de afbakening van het stedelijk gebied van Knokke-Heist. Een PRUP werd hiervoor opgemaakt en goedgekeurd (zie pag. 30, juridisch kader).

3 Op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

Het GRS werd goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van 2 december 2004.

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

3.1.1 Beleidsdoelstellingen met betrekking tot de nederzettingsstructuur

■ **Versterken van de woonstructuur in de stedelijke driehoek**

Volgende ontwikkelingsperspectieven dienen voorop te staan:

- Behoud van morfologie en typologie binnen de kern Heist, samen met het behoud en het versterken van aanbod aan (betaalbare) woningen voor de eigen inwoners.
- Concentreren van tweede verblijven binnen de concentratiezone tweede verblijven.

■ **Differentiatie van het woningaanbod**

Naast een voldoende aantal en een voldoende kwaliteit is ook de geschiktheid van de woningen een belangrijk aspect van de huisvestingsproblematiek. De gemeente wenst in haar beleid extra inspanningen te leveren aan de creatie van betaalbare woningen voor de eigen bevolking.

■ **Vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en van de leefomgeving**

- Verbeteren van de verkeersleefbaarheid en verblijfskwaliteit in de kernen door een heraanleg van het openbaar domein in het algemeen en de doortocht in de kern.
- Voldoende groen in of in de nabijheid van de kernen.
- Tegengaan van visuele vervuiling.
- Een veilige en kindvriendelijke woonomgeving, waarbij de nodige voorzieningen in de onmiddellijke omgeving of in de ruimere omtrek makkelijk te bereiken.

■ **Het behoud en de opwaardering van de waardevolle historische bebouwing en sites en aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing**

Knokke-Heist wordt gekarakteriseerd door een zeer sterke dynamiek naar bouwprojecten toe. Belangrijk hierin is dan ook dat er gelet wordt op de architectuurkwaliteit van de verschillende projecten. Dit houdt in dat, naast beperkte kwantitatieve toename met aandacht voor de draagkracht en de uitstraling van de plek, gestreefd dient te worden naar een kwaliteitsverbetering in bebouwing.

■ **Opwaardering van het openbaar domein**

Er dienen verdere inspanningen geleverd te worden naar het openbaar domein toe. Bij het inrichten van de openbare ruimte moeten alle onderdelen zorgvuldig ontworpen én op elkaar worden afgestemd, bijvoorbeeld pleinaanleg en materialen, verlichting, straatmeubilair, groenvoorzieningen, fonteinen enz.
Elementen die op termijn een invulling dienen te krijgen zijn :

- heraanpak van de stationsomgeving Heist, Duinbergen en Knokke;
- bij de heraanleg van pleinen en straten dient meer groen voorzien te worden en dient de verharding zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.

■ **Kwaliteitscriteria bij de midden- en hoogbouwzone en dakvolume reglementering**

Teneinde duidelijkheid te geven over hoe de voorschriften van BPA's (specifiek inzake dakvolume reglementering, mezzanine,…) dienen geïnterpreteerd te worden, werd er door een werkgroep vanuit de gecoro en in direct overleg met de gecoro een nota opgemaakt inzake kwaliteitscriteria bij de midden- en hoogbouwzone en inzake dakvolume reglementering.
-> Deze beleidsoptie van het GRS heeft ondertussen geresulteerd in een goedgekeurde gemeentelijke bouwverordening in 2006.

3.1.2 Beleidsdoelstellingen met betrekking tot de verkeers- en vervoersstructuur

■ **Komen tot een functionele opdeling van lokale wegen**

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende types: lokale verbindingswegen, lokale ontsluitingswegen en straten met verblijfsfunctie.
De hoofdfunctie van de lokale ontsluitingsweg is verzamelen c.q. ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. Bij de straten met verblijfsfunctie vormt verblijven en toegang verlenen de hoofdfunctie. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen woonstraten (verblijven) en straten voor industriële vestigingen (ontsluiten – toegang verlenen).

■ **Streven naar een hogere verkeersleefbaarheid van de verblijfsgebieden**

Belangrijke aandacht moet uitgaan naar de (verkeers) leefbaarheid en –veiligheid binnen de verblijfsgebieden, waar de woonkwaliteit voorop staat. Dit is mogelijk door deze gebieden in te richten als verkeersarm,

verkeersluw of verkeersvrij gebied. Bij de inrichting van de verblijfsgebieden moeten maatregelen genomen worden die de woon - en leefkwaliteit garanderen, dient de vervoerswijzekeuze te worden beïnvloed en knelpunten te worden weggewerkt ten voordele van het zwakke wegverkeer.
Binnen de centrumgebieden dient maximaal plaats geboden te worden aan de langzame verkeersvormen en dient de auto een marginale plaats in te nemen.
Voor de schoolomgevingen dienen langs drukke gewestwegen bijkomende maatregelen te worden voorzien teneinde de veiligheid te bevorderen.

■ **Alternatieven voor het autoverkeer versterken**
Ter bevordering van het fietsverkeer en om te komen tot een veilig en samenhangend fietsnetwerk wordt een zeer uitgebreid fietsnetwerk vooropgesteld dat bestaat uit een functioneel en een aanvullend (secundair) net. Het functionele fietsnetwerk verbindt de voornaamste functies binnen de gemeente via de hoofdinfrastructuur. Dit netwerk wordt aangevuld door een goed uitgewerkt secundair netwerk dat een ontsluitende functie heeft naar het functionele net en/of een meer recreatieve functie heeft.
Om het netwerk te kunnen concretiseren worden er twee soorten maatregelen voorzien, nl. enerzijds het voorzien van nieuwe, veilige fietspaden langsheen de drukkere wegen en anderzijds het aanpassen van de infrastructuren, vnl. teneinde de snelheid en de intensiteit van het autoverkeer af te remmen.

■ **Optimaliseren van de parkeergelegenheid**
Er dient een aangepast parkeerbeleid uitgestippeld te worden : een sturend parkeerbeleid vormt immers een instrument om de leefbaarheid van de centra en verblijfsgebieden te versterken, de bereikbaarheid te garanderen en op selectieve wijze het autogebruik terug te dringen.

■ **Selecties binnen het plangebied**
- Lokale weg type II:
  - de Westkapellestraat;
  - Breed Veertien;
  - de Krommedijk;
  - de Marktstraat;
  - Kursaalstraat - Bondgenotenlaan.

De overige wegen hebben een verblijfsfunctie en behoren tot verblijfsgebieden

- Functionele route fietsverkeer :
  - Heistlaan - Marktstraat - Westkapellestraat - Krommedijk - route langsheen de spoorweg

- Aanvullende routes fietsverkeer :
  - zuidelijke route langsheen station Heist tot en met de Westkapellestraat;
  - Bondgenotenlaan - Kursaalstraat;
  - Krommedijk (tussen Elizabetlaan - spoorweg).

- Verder te onderzoeken :
  uitwerken zuidelijke fietsas (deels gerealiseerd) langsheen het spoortraject Heist - Knokke tot en met Meer van Heist met doorsteek onder de spoorweg ter hoogte van sportterrein i.p.v. doorsteek via Krommedijk.

3.1.3 Gewenste structuur van het kustfront, focus Heist

■ **Behoud van de dorpskern Heist**
De kern van Heist, ten zuiden van de Elizabetlaan, wordt gekenmerkt door overwegend ééngezinswoningen voor de eigen inwoners. Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de woonkwaliteit van deze doelgroep. De trend tot appartementering dient te worden beperkt, teneinde een maximaal aanbod aan woongelegenheden voor de authentieke bevolking te kunnen aanbieden en de toeristische druk tegen te gaan. Hiervoor dient op termijn een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt.
Er zijn in de kern geen nieuwe woongebieden te creëren. Het benutten van de nog beschikbare bouwgronden langs uitgeruste wegen en van de als woongebied bestemde, nog niet uitgeruste gronden, vormt een uitdaging op zich.

■ **Versterking van de centrumzone**
Het gebied langsheen de Elizabetlaan/d'Ursellaan, rond de kerk en De Bolle vormt het commerciële centrum met handel, horeca en kantoren. Teneinde het centrum te versterken, dienen kernversterkende diensten aangetrokken te worden en het openbaar domein te worden opgewaardeerd. Hieronder wordt o.a. het versterken van de handelszone op de horizontale as Kerkstraat – Vlamingstraat – De Bolle – Kursaalstraat, rond de H. Consciencestraat – Pannenstraat en ter hoogte van de Knokkestraat – P. Benoitlaan bedoeld en de revaluatie van de noordzuid georiënteerde Kursaalstraat, waarbij de verbinding met het Heldenplein, over de Elizabetlaan heen, geaccentueerd dient te worden.
Ook wordt een integratie van bestaande ambachtelijke bedrijvigheid (voor zover niet hinderend voor de woonomgeving), onder meer langsheen de Westkapellestraat in het stedelijk gegeven beoogd.
Het postgebouw dat momenteel een functie heeft van openbaar nut, zal op termijn bestemd worden voor sociale/betaalbare woningbouw (-> *herbestemming is reeds doorgevoerd*). Andere functionele gebouwen die

reeds of op termijn leeg komen te staan en waarvoor een nieuwe bestemming dient te worden gezocht zijn de depot Heistlaan in combinatie met gronden Kerkfabriek en Boerenhof (-> *projectzone stationsomgeving Heist*) en de visserijschool in de Kursaalstraat .

- **Bundelen en versterken van de sportinfrastructuur**

Een mogelijke zone voor de herlocalisatie van de sporthal 'De Speelman' situeert zich in het verlengde van sportstadion 'De Taeye', ten zuiden van de spoorweg. Door een onderdoorgang te ontwikkelen voor de zwakke weggebruiker, ontstaat er een concentratiepool van multifunctionele hoog - dynamische sportfaciliteiten voor een ruimere omgeving, onder de vorm van tennis en watersport (Laguna Beach), voetbal en atletiek (Sportstadion De Taeye) en zaalsporten (*het herlocalisatieproject sporthal De Speelman is reeds gerealiseerd*).

- **Opwaardering van het kruispunt Elizabetlaan (N34) en Heistlaan (N300) als poort, als merkpunt**

Het kruispunt fungeert als een inkomfoyer van de gemeente Heist en wordt momenteel gekenmerkt als een onoverzichtelijk geheel met weinig beeldkwaliteit. Gelet op de goede zichtbaarheid, de goede bereikbaarheid houdt dit knooppunt vele potenties in voor verder te ontwikkelen activiteiten. Het succesvol winkelcentrum, langsheen de Elizabetlaan, vormt hierbij een sluitend voorbeeld (-> *dit project wordt concreet vormgegeven, o.a. via het RUP Projectzone Elizabetlaan/Heldenplen*) .

- **Ruimtelijke zwaartepunten als dragers van de stedelijke assen**

De gebruiks- en belevingswaarde rondom ruimtelijke en/of natuurlijke zwaartepunten dient geoptimaliseerd te worden. Als zwaartepunten worden o.a. het station, de Markt, het gemeentehuis, de scholen, het museum Sincfala,… bedoeld. Zij fungeren als dragers van stedelijke assen en vormen potentiële knooppunten in het verder te ontwikkelen netwerk voor voetgangers en fietsers en voor de uitbouw van nieuwe of het herlocaliseren van bestaande publieke voorzieningen. Hierbinnen kadert het herinrichtings- en renovatieprogramma van het museum Sincfala.

- **Linken van het project Heulebrug met de kern van Heist en het strandgebeuren**

Rond het station dient de bestaande doorsteek opgewaardeerd te worden om de toekomstige inwoners van Heulebrug een betere bereikbaarheid te geven tot het strandgebeuren. Hierdoor wordt een stedelijke as (t.h.v. Bondgenotenlaan en Marktplein) gecreëerd die het centrum van Heulebrug met het station en het commerciële centrum van Heist verbindt. Verder langs de Kursaalstraat wordt de link gelegd met het eindpunt t..h.v. het Heldenplein en het strandgebeuren (-> *dit project wordt concreet vormgegeven via de Charette en het masterplan rond Oostwinkel*) .

- **Opwaardering en structurerend vermogen van de stationsomgeving Heist**

De bestaande onderdoorsteken dienen, zowel voor gemotoriseerd verkeer als voetgangersverkeer, bijzondere aandacht te krijgen. De opwaardering van het openbaar domein/publieke ruimte t.h.v. het station, dwz het voorliggende stationsplein, moet een hefboom zijn voor de herwaardering van deze site. Deze inrichting van de publieke ruimte moet op een geïntegreerde manier gebeuren, met aandacht voor mobiliteit, verblijfkwaliteit, verlichting en straatmeubilair. Het stationsgebouw zelf (welke momenteel onderbenut is) kan tevens dienst doen als ruimte voor kantoren, vergaderruimtes, fuifzaal,… *(-> kadert binnen de projectzone rond de stationsomgeving en het RUP Ravelingen 3.0).*

De gefragmenteerde spoorwegbermen ten noorden en ten zuiden dienen opgenomen te worden binnen de ruimere groenstructuur. Het groengegeven ten zuiden van de spoorwegbedding maakt deel uit van het gemeentelijk stadspark welke zal fungeren als drager van recreatieve 'all-weather voorzieningen' *(deels gerealiseerd)*. De zone ten westen van het stationsgebouw, kan uitgebouwd worden in functie van jongeren- en speelpleinwerking. Aansluitend bij de Heistlaan kan ruimte voorzien worden voor het plaatsen van mobilhomes (aansluitend bij de bestaande kampeerterreinen). De zone ten oosten van het stationsgebouw wordt ingericht voor volkstuintjes en gemeentelijke composteringsvoorzieningen *(-> gerealiseerd).*

Fiets- en wandelpaden binden de zuidelijke groene recreatieve fragmenten. Het parkgegeven kan tevens aansluiten met de westelijke gelegen natuurlijke structuren van Heist zoals de Kleiputten, de Baai van Heist, afleidingskanalen,...

3.1.4 Gewenste structuur van het polderfront, focus Heist

- **Ontwikkelen van een parallelle randstedelijke recreatieve as als intergemeentelijke, zuidelijke binding.**

Het lineair park ten zuiden van de spoorverbinding dient gedeeltelijk te fungeren als drager van recrea-

tieve allweather voorziening en tevens als zuidelijk en bindend gegeven tussen Knokke – Duinbergen en Heist. Als locatie voor all-weatherinfrastructuur wordt het gebied langsheen de stationsomgeving voorgesteld waarbij de relatie met het stedelijk gebied, o.a. via het project Duinenwater, alsook de relatie met het buitengebied, gedeeltelijk via het mogelijk stadsrandbos en de tweede golf (westelijk stadslandschap) als structuurversterkend gegeven wordt gegenereerd. Door de uitbouw van een samenhangend sport - en recreatiecomplex waarbij het stadspark ten zuiden van de spoorweg als recreatieve ruggengraat fungeert, ontstaat er een parallelle randstedelijke sportinfrastructuur onder de vorm van het sportstadion De Taeye met aanpalend het meer van Heist, Put van De Cloedt met de nieuwe allweather infrastructuur in combinatie met het stadsrandbos en de tweede golf.

■ **Spoorweg als visuele en fysieke barrière**

De spoorwegberm gaat in dalende lijn van Heist naar Knokke, waardoor de spoorweg zowel een fysische en visuele barrière vormt ter hoogte van Heist en enkel een visuele barrière ter hoogte van Knokke. Gelet op de barrière, nl. visueel en op bepaalde plaatsen ook fysisch, die de spoorverbinding vormt, dienen de bestaande onderdoorsteken zowel voor gemotoriseerd verkeer als voetgangersverkeer, bijzondere aandacht te krijgen.

Nieuwe doorsteken :

− Er dient een nieuwe onderdoorsteek voor voetgangers en fietsers te worden gecreëerd ter hoogte van sportstadion De Taeye.

3.2 Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte

Het besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2018 heeft de planfiguur ‘ruimtelijk beleidsplan’ geïntroduceerd. Deze planfiguur verschilt qua opbouw en inhoud wezenlijk van een ruimtelijk structuurplan. Het besluit stelt dat een ruimtelijk beleidsplan opgebouwd is uit een strategische visie en een set van beleidskaders (minstens één).

Het besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2018 beschrijft de stappen die moeten worden gevolgd om tot een goedgekeurd ruimtelijk beleidsplan te komen. Er zijn vier belangrijke producten:

- de conceptnota
- het voorontwerp van ruimtelijk beleidsplan
- het ontwerp van ruimtelijk beleidsplan dat voorlopig wordt vastgesteld door de gemeenteraad
- het ruimtelijk beleidsplan dat definitief wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Momenteel werden de eerste krijtlijnen reeds vastgelegd in een **conceptnota, de opmaak van het (voor)ontwerp strategische visie en enkele beleidskaders is lopende**. In de conceptnota wordt ingegaan op de belangrijkste **uitdagingen** waar het Knokke-Heist van morgen voor staat. Op basis van deze uitdagingen worden **ambities** naar voor gebracht en direct daaraan gekoppeld enkele **ruimtelijke ontwikkelingsprincipes**. De conceptnota bevindt zich nog in een ontwerp fase, maar heeft toch al een uitgebreid commuicatie- en participatietraject doorlopen via het stadsatelier ‘Breinstorm’. Bijgevolg zijn er toch al enkele belangrijke uitgangspunten, relevant voor ons plangebied.

■ **Belangrijke uitdagingen, relevant en van belang binnen ons plangebied :**

- **Klimaatbestendig inrichten en klimaatgericht ontwerpen**.
  Slim verdichten zal hierin een sleutelpositie moeten innemen. Slim verdichten is verdichten in de bestaande bebouwingscontext, nl. het transformeren van reeds verstedelijkt gebied in en rond de kern in plaats van het verder aansnijden van open ruimte. Er wordt tegelijkertijd verdicht en van voldoende open, onverharde ruimte, ruimte voor groen en water,…voorzien . Bij slim verdichten wordt dus gebruik gemaakt van inrichtingsprincipes / ruimtelijke ontwerpeenheden die één of meerdere klimaatadaptieve maatregel(s) in zich dragen met een meerwaarde op ruimtelijk, stedenbouwkundig en maatschappelijk vlak. Het betreft de zogenaamde groen-blauwe dooradering.
- **Demografische uitdagin**g :
  - De toenemende vergrijzingstrend impliceert de noodzaak aan het garanderen van een aantrekkelijke omgeving voor gepensioneerden met een voldoende aanbod aan geschikte woningen om zo lang mogelijk in een eigen woning te kunnen blijven wonen teneinde levenslang wonen in de eigen woning waar te maken.
  - De gezinsdaling impliceert, wil Knokke-Heist een leefbare gemeente blijven, dat de bevolkingssamenstelling evenwichtiger moet worden samengesteld. De massale emigratie van jonge inwoners heeft nl. nefaste gevolgen voor de gemeente: scholen krijgen minder leerlingen, sport- en jeugdverenigingen vinden minder leden en minder animatoren, enz.

■ **Belangrijke ambities en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes, relevant voor ons plangebied :**

- **Compacte stad, aspect ruimtelijke rendementsverhoging**

  De gemeente creëert de ambitie om geen bijkomende ruimte meer in te nemen buiten de door de provincie afgebakende afbakeningslijn. De vraag naar bijkomende ruimte voor wonen, werken, recreatie, toerisme, infrastructuur, gemeenschaps- en andere voorzieningen, dus harde ruimtefuncties, wordt dus grotendeels binnen het bestaande en reeds geplande ruimtebeslag opgevangen voor zover dat goed gelegen is, nl. bekeken vanuit het voorzieningenniveau en de (toekomstige) knooppuntwaarde.

  Het genereren van hoger ruimtelijk rendement met dus een hogere dichtheid gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen.

  Enten we dit op het stedelijk gegeven van de gemeente, dan is het duidelijk dat de beste plaatsen i.f.v. verdichten zich zal situeren t.h.v. de dorpskernen Knokke en Heist .

  - Conform de Strategische visie BRV, voorzien ruimtelijke projecten in een verhoging van het ruimtelijk rendement door een geschikte, elkaar versterkende, combinatie van:
    - intensivering ,
    - verweving (inclusief gemeenschappelijk gebruik) ,
    - hergebruik ,
    - tijdelijk ruimtegebruik.
  - Binnen de context van de gemeente Knokke-Heist zal het eerste luik, nl. intensivering, het belangrijkste uitvoeringsinstrument vormen i.f.v. rendementsverhoging. Binnen en rond het planningsgebied van onderhavig RUP bevindt zich nog veel potentiëel i.f.v. bovenstaande redementsverhoging.

- **Leefbare en warme samenleving**

  We wensen het woningaanbod verder te differentiëren en betaalbaar te houden met speciale aandacht voor jonge gezinnen en mensen met een lager inkomen. De kwaliteit van de woonomgeving dient hierbij de nodige aandacht krijgen.

  - Werken met samenhangende strategische projecten i.f.v. betaalbaarheid en i.f.v. het bereiken van de juiste doelgroep.
  - Werken met domiciliëring i.f.v. sociale cohesie. De domiciliëringsplicht is een goed instrument om het aspect van betaalbaarheid te kunnen sturen maar kan dus ook ingezet worden als instrument om een gezond levendig en sociaal weefsel niet alleen te behouden maar ook te versterken, bv. ter hoogte van de bestaande dorpskernen van Heist, Knokke en Westkapelle.

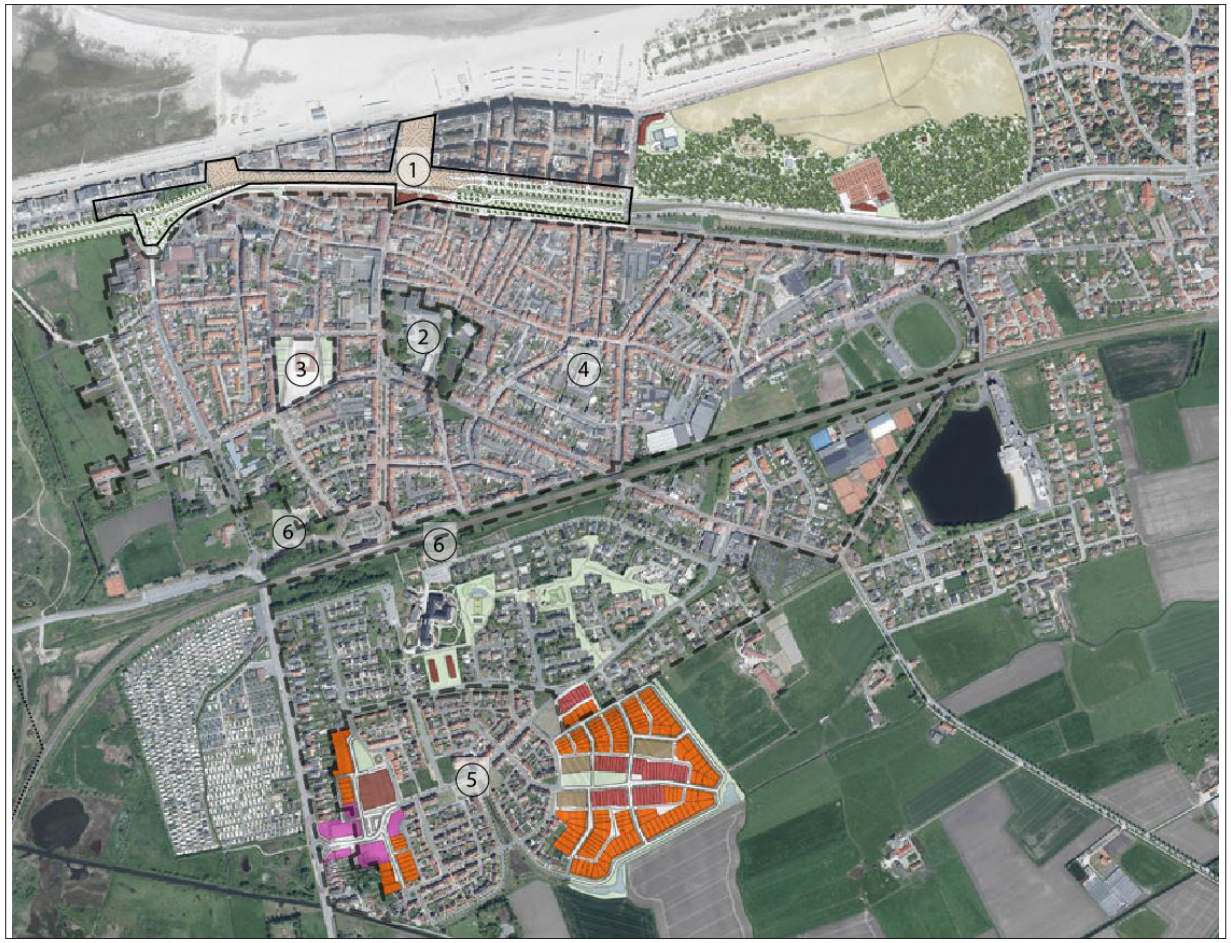
3.3 Lopende en geplande projectzones omgeving plangebied

In de onmiddelijkke omgeving van het plangebied zijn reeds een aantal projecten in uitvoering of in conceptfase. Tijdens de opmaak van het vigerende RUP ‘dorpskern Heist’ werden bepaalde projectzones (stadsvernieuwingsprojecten) niet geïncorporeerd binnen het plangebied, gezien deze zich nog in de onderzoekingsfase situeerden. Vandaag de dag zijn deze witte vlekken ingevuld/in ontwikkeling en/of zijn de planintenties gekend.
Deze projectgebieden maken geen onderdeel uit van onderhavig RUP, maar oefenen er wel indirect een invloed op uit.

3.3.1 (1) Projectzone Elizabetlaan-Heldenplein

Een RUP werd voor de zone ten noorden van en onmiddellijk aanpalend aan het plangebied opgemaakt en goedgekeurd. Dit plangebied heeft o.a. betrekking op het openbaar domein ter hoogte van de Elizabetlaan, Heldenplein - Vissershuldeplein. Het RUP tracht t.h.v. de strategische plekken Elizabetlaan/Heldenplein nieuwe impulsen en dynamiek te creëren, dit op basis van het ontwerpmatige onderzoek van de architectenburo’s Neutelings-Riedijk en WEST8.
Het opheffen van de breuklijn die de Elizabetlaan momenteel vormt en het plaatsen van een stedelijk baken t.h.v. het scharnierpunt Kursaalstraat, Elizabetlaan, Heldenplein en Knokkestraat staat binnen dit RUP centraal.
Dit door :

- concept Elizabetlaan : transformatie van esplanade en boulevard
  - De Elizabetlaan veranderen in zowel een lokale functionele maar vooral een ruimtelijke verbinding tussen deelgemeenten Heist, Duinbergen en Knokke. Dit vanuit het concept van een groene boulevard die de karakteristieke deelgebieden aan elkaar rijgt. Door een grote verkeersrotonde in de Elizabetlaan aan te leggen bij het binnenkomen van Heist ontstaat de nodige ruimte ter plaatse van het Heldenplein om een veilige en kwalitatieve openbare ruimte te verwezenlijken. Uitgangspunt bij de herinrichting vormt het behoud van de vernieuwde tramlijn. Aan dit knooppunt vervult het architectuur ensemble de poortfunctie en de overgang.
  - Anderzijds bestaat de doelstelling erin om de Elizabetlaan als bindend element (reeds deels in uitvoering) te zien tussen de deelfragmenten van de deelgemeente Heist. Meer concreet tussen de noordelijke toeristische zone en de zuidelijke dorpskern. Doel is om de huidige infrastructurele breuk te transformeren naar een



bindende infrastructuur met een nieuw publiek domein waarbij de auto, fietsers en voetganger als evenwaardig wordt gezien. Hierbij wordt het conceptelement van de esplanade ingezet. Door het reduceren van de baan van een 2 x 2 tot een, reeds feitelijke, 1 x 1 kan dit eenvoudig worden gerealiseerd.

- bouwproject ‘Heldentoren’ : drieledige volume met centrale toren. De omgevingsvergunning werd hiervoor toegekend, de werken zijn in opbouw.
  - Ensemble: driedelig volume
  - Torenvolume –stedelijk baken
- een vernieuwd Heldenplein met rotatieve parking Het doel is om de bovengrondse parkeerplaatsen te supprimeren, ten voordele van een nieuw publiek domein en plein op het Heldenplein, waarbij de vormgeving en materiaal wordt doorgetrokken tot aan de gevels van de Knokkestraat en Kursaalstraat en wordt doorgetrokken op de esplanade tot en met het Vissershuldeplein.
  - Bovengrondse parkeerplaatsen verdwijnen
  - Nieuwe ondergrondse rotatieparking + verkoop (+/-240 plaatsen)
  - Kort parkeren handelaars
  - Nieuw icoon en aantrekkelijke openbare verblijfsruimte
  - Evenementenplein
- HeraanlegVissershuldeplein
  - Paravangboulevard
  - Behoud vissersmonument

rechts : simulatie Heldentorens (boven); maquette van Heldentorens (onder)

3.3.2 (2) Omgeving oude Visserijschool, 't Kasteelke

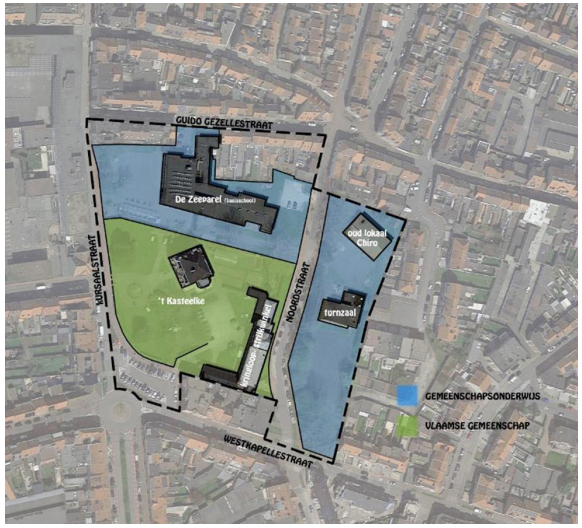
De schoolomgeving ter hoogte van de Kursaalstraat – Guido Gezellestraat – Noordstraat werd bij de opmaak van het vigerende RUP dorpskern Heist uitgesloten. Deze zone omvat :

- de voormalige zeevisserijschool 't Kasteelke. In 1995 werd het gebouw als beschermd monument geklasseerd en de omgeving als dorpsgezicht. Het strijkatelier en de kringloopwinkel bevindt zich eveneens op hetzelfde perceel;
- de basisschool van het gemeenschapsonderwijs de Zeeparel, met eveneens rechts van de Noordstraat een perceel in eigendom (turnzaal en oud lokaal Chiro).

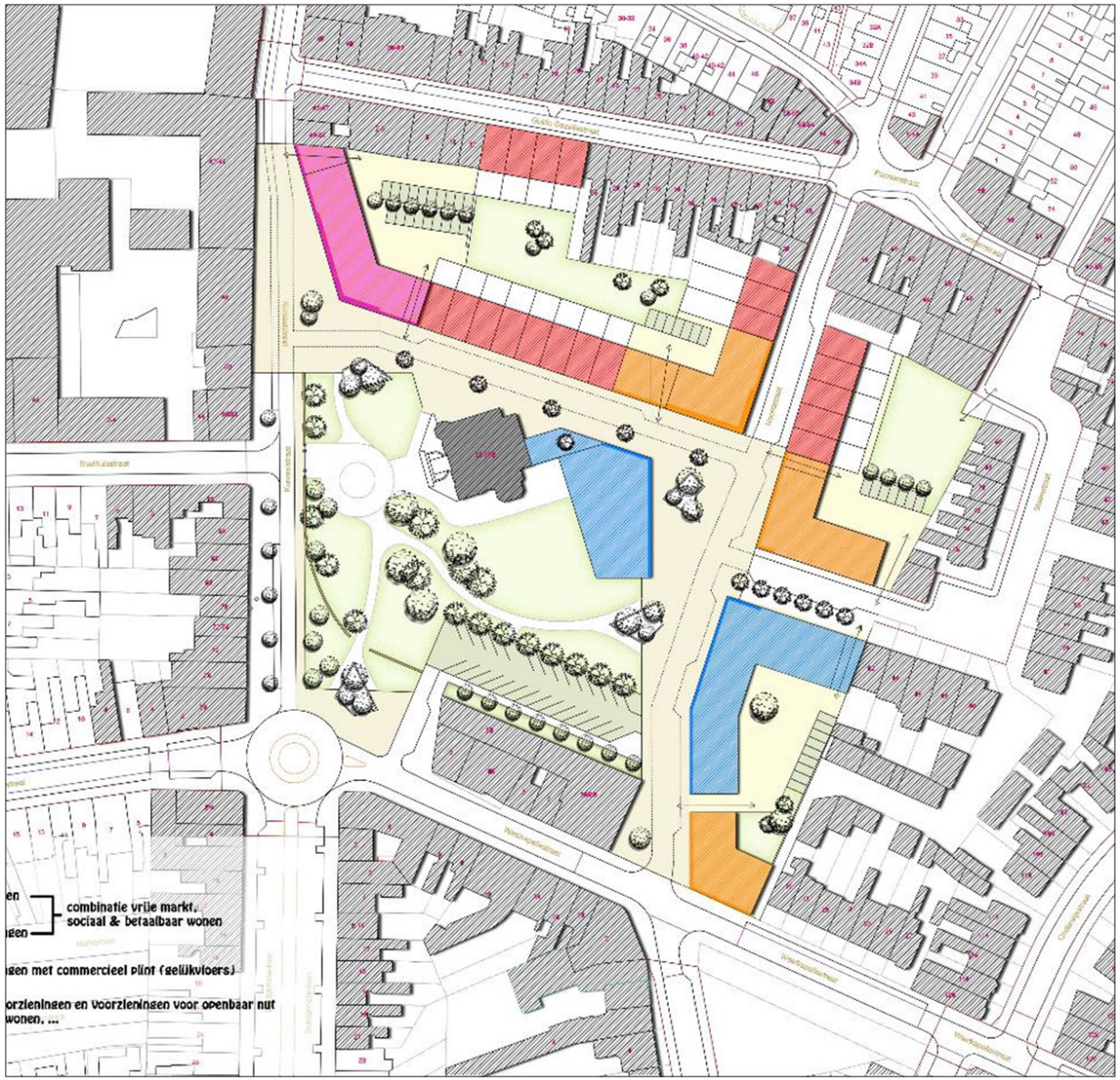
Op vandaag worden zowel de terreinen van de basisschool als van 't Kasteelke sterk onderbenut. Ook de grote tuin met park-allures is op vandaag niet vrij toegankelijk.
Verder stedenbouwkundig onderzoek is noodzakelijk, waarbij het de bedoeling is om op termijn de locatie te transformeren naar een gezonde mix van één- en meergezinswoningen met ruimte voor zowel gemeenschapsvoorzieningen en commerciële activiteiten. Mogelijke invullingen situeren zich in inbreidingsprojecten voor betaalbare huisvesting, seniorenhuisvesting,…

N.a.v. een eerste ontwerpoefening door de gemeente werden de volgende ontwerpprincipes op de site gehanteerd :

- de grotere volumes (behoudens het beschermd monument) worden uit het plangebied gehaald, waarbij de bouwblokken in de onmiddellijke omgeving binnen het plangebied worden vervolledigd;
- het landhuis en tuin welke momenteel ondergewaardeerd onderbenut is, wordt geheractiveerd en geïntegreerd binnen het omliggende weefsel door middel van een nieuwe aangebouwde gemeenschapsvoorziening (in relatie tot en met respect voor het beschermd monument);
- de nieuw ontstane hoekpunten zijn locaties waar in functie van bouwhoogte en/of in functie van architecturale kwaliteit, in evenwicht met de directe omgeving, accenten kunnen gelegd worden. Hierdoor lenen deze locaties zich eerder tot een invulling als meergezinswoning of krijgen indien gewenst een invulling van openbaar nut;
- het openbaar domein binnen het gebied wordt ontworpen i.f.v. shared space principe, multifunctioneel en flexibel inzetbaar;
- het parkeren wordt deels opgelost binnen de nieuw gecreëerde binnengebieden, evenals een nieuwe parking in het groen.



kaart : voorbeeld potentiële inrichting site (indicatief)



3.3.3 (3) Projectzone Maes & Boereboomplein

Door de centralisatie van de gemeentelijk administratie in het stadhuis van Knokke (na uitbreiding van het stadhuis), heeft het stadhuis van de deelgemeente Heist grotendeels haar functie verloren. Het voorliggend plein fungeert als een banale parkeerplaats. Dit plein is centraal gelegen in de buik van Heist en dient opnieuw opgeladen te worden om als bruisend plein met handel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en woonfuncties te kunnen functioneren.
In het kader hiervan werd het gemeentelijk RUP 'projectzone Maes- en Boerenboomplein' opgemaakt en goedgekeurd in de gemeenteraad 22/12/2016.

Volgende randvoorwaarden zijn in het project meegenomen :

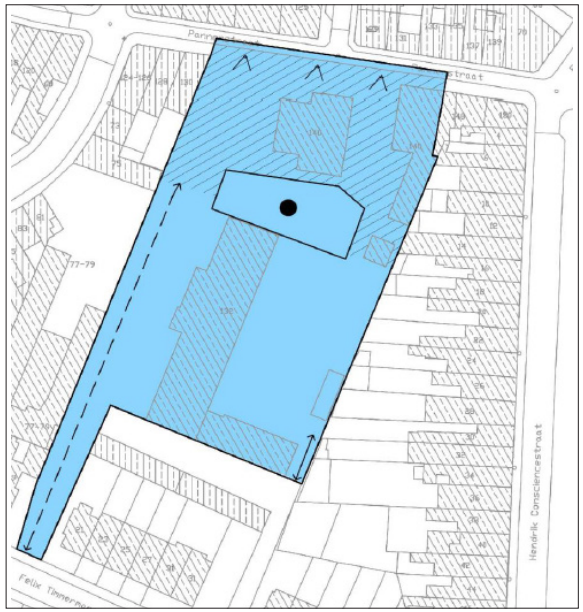
- afbraak van het bestaande stadhuis van Heist en zaal Ravelingen (gebeurd);
- invullen van de zachte functie van Ravelingen, nl. ruimte i.f.v. kaartingen, souper, info-avonden,...;
- de inplanting van het nieuwe gebouw werd vastgelegd in het RUP, centraal op het Maes -en Boereboomplein. Uitgangspunt hierbij is het behoud van de pleinfunctie;
- het nieuwe gebouw dient een nieuw baken (nieuw kloppend hart) te zijn voor de deelgemeente Heist. Het gebouw zal huisvesting bieden aan een dubbelhoge multifunctionele hal, de bibliotheek, spelotheek De Wip, de gemeenteraadzaal, lokalen voor gemeentelijke diensten en een 90-tal unieke appartementen.
  Het Community House wordt een nieuwe 'landmark', op 300 meter van de zee en het station. De toren met centrale patio heeft een footprint van 1.600 m² en is 13 verdiepingen hoog;
- de herwaardering van het plein is cruciaal met hierbij de link tot de as Kursaalstraat – Bondgenotenlaan en parklandschap Koudekerke;
- het plein dient zo veel mogelijk autovrij te worden gemaakt om zo te laten aansluiten bij het parklandschap Koudekerke (zie verder). Er is een ondergrondse parking met ± 160pp - 250pp voorzien om dit mogelijk te maken.

De afbraakwerken van het oude gemeentehuis en zaal Ravelingen werden gestart in 2020.
Vanaf januari 2022 zijn de afbraakwerken van het plein en sportaccomodatie opgestart, waarna de grondwerken van start kunnen gaan. De grondwerken en de bouw van de ondergrondse parking zullen quasi volledig 2022 in beslag nemen, waarna wordt gestart met de bovenbouw. De pleinaanleg en wegenis volgen daarop.

3.3.4 (4) Projectzone rond Sincfala - Het Anker

De site doet momenteel dienst als museum, buurtparkje en lagere school. Met het RUP 'Sincfala – Het Anker' wordt dit verder uitgebreid met een multifunctioneel gebouw dat het huidige gebruik ondersteunt, aanvult en voor een meerwaarde zorgt voor de lokale gemeenschap. Via een nieuw voorplein zullen de bezoekers onthaald worden aan een moderne balie met cafetaria. Daarnaast wordt er ook een eetzaal voorzien voor de leerlingen van Het Anker. 's Avonds of in de vakantieperiodes kan deze ruimte ook worden gebruikt voor activiteiten van het museum.
De bouwaanvraag werd in mei 2016 ingediend en de bouwvergunning werd toegekend in augustus 2016.
In april 2018 startten de werken voor de bouw van de nieuwe vleugel, het gebouw is ondertussen in gebruik.

kaart : bestemmingsplan RUP Sincfala - Het Anker



boven : simulatie nieuwbouw en inrichting openbaar domein Sincfala

3.3.5 (5) Heulebrug fase 1 en fase 2

Het masterplan voor de Heistse woonwijk Heulebrug werd ruim 20 jaar geleden uitgewerkt door het Amerikaanse architectenbureau Duany Plater-Zyberk & Company en de Luxemburgse architect Leon Krier volgens de principes van New Urbanism.
De bedoeling is om de vormgeving van de gebouwen te laten aansluiten bij de traditionele lokale bouwstijl van in het polderlandschap rondom Knokke-Heist.

De eerste fase van dit 25 hectare groot woonuitbreidingsgebied is gerealiseerd en werd ingevuld met 185 individuele bouwkavels en 26 sociale koopwoningen, de vestiging van het Sociaal Huis in de Heulebrugtoren, 124 private appartementen rondom het centrale Kraaiennestplein en 52 sociale appartementen van 't Heist Best en Vivendo.

In de centrale toren is het sociaal huis ingericht bestaande uit onder meer de diensten van het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappij 't Heist Best.

In 2017 werd gestart met de verkoop van de tweede en laatste fase van de woonwijk Heulebrug. De resterende 9,2 ha omvat 159 WVI-kavels voor gezinswoningen en 72 sociale huurwoongelegenheden die door de sociale bouwmaatschappij 'T Heist Best worden gerealiseerd - met specifieke toewijzings- en verkoopsvoorwaarden.

Van de 159 kavels had WVI, in overleg met het gemeentebestuur al 24 kavels uit de verkoop gehouden om er zelf betaalbare, kwaliteitsvolle en duurzame huurwoningen te realiseren. Die woningen stelt WVI dan ter beschikking van het Betaalbaar Verhuurkantoor in Knokke-Heist, i.f.v. een betaalbaar huursegment.

De allerlaatste fase van het masterplan Heulebrug zal worden gerealiseerd door het Autonome Gemeentelijk Stadsontwikkelingsbedrijf (AGSO) van KnokkeHeist. Dat gebeurt op projectzones op de site van de voormalige sporthal De Speelman en bij de Breed Veertien op de site van De Korenbloem. Deze zones worden mee opgenomen in onderhavig RUP.

In totaal worden 371 extra woongelegenheden toegevoegd aan de 387 woongelegenheden in de eerste fase.
In totaal zullen er bij volledige afwerking van het masterplan uiteindelijk minstens 758 woongelegenheden zijn. Dit komt neer op een stedelijke woondichtheid van ruim 30 woningen per hectare.

3.3.6 (6) Projectzone "Transformatie van de stationsomgeving van Heist"

Waar vroeger de stationsomgeving initieel aan de rand van het dorp was aangelegd, is deze plek nu, door de zuidelijke ontwikkeling van Oostwinkel en Heulebrug, centraal komen te liggen. Gelet op de historische centrumbetekenis van de plek, gelet op het knooppunt van openbaar vervoer en gelet op de ligging tussen de Heistlaan als drager van de kamstructuur en de centrale as tussen het centrum van Heulebrug en het Heldenplein, betreft het **een strategische en potentievolle locatie**. Het station is verlaten en staat volledig leeg. Het gebouw fungeert momenteel enkel als entree en verleent toegang tot het zuidelijke perron via een doorgang onder de sporen door.
In de nabije toekomst zal het perron ook via de zuidelijke spoorwegberm bereikbaar gemaakt worden waardoor het stationsgebouw volledig in onbruik raakt. Het NMBS gebouw staat dan ook te koop, de gemeente is zelf kandidaat-koper, gelet op zijn centrale en strategische ligging als 'dynamische ontmoetingsplek' van Heist. Van de bestemming 'spoorwegzone' cf. het BPA (ouder dan 15 jaar) mag volgens de regelgeving VRCO (art. 4.4.9/1) afgeweken worden. Het gemeentebestuur koppelt echter enkele belangrijke randvoorwaarden aan de toekomstige mogelijkheden van de site.

Een nieuwe bestemming is beperkt tot de volgende functies :

- Openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen (bv. wijkpolitie, preventiedienst …)
- Kleinschalige horeca (café, tearoom, brasserie …)
- All-weather infrastructuur (bv. escape room, klimmuur, indoor skate …)
- Een conciërgewoning (in functie van het horecadeel of het all weather-gedeelte of …)

De stationsomgeving ten westen van het station is gedeeltelijk vervat binnen het RUP Ravelingen 3.0.

- Door de plannen voor het nieuwe Community-House op het Maes en Boereboomplein, zal de huidige samenstelling van het plein met het gemeentehuis en de feestzaal Ravelingen de komende jaren grondig wijzigen.
  Gezien de oorspronkelijke Ravelingen werd afgebroken om de maximale ontwikkeling van de site mogelijk te maken, ontstond de nood voor nieuwe socio-culturele infrastructuur voor het Heistse verenigingsleven. Door de splitsing van het huidige gebruik in een 'harde' & 'zachte' Ravelingen, wordt de functie van Ravelingen ondergebracht in 2 gebouwen.
  Het 'zachte' gebruik (kaartingen, souper, infoavonden, …) wordt ondergebracht in een polyvalente zaal binnen het Community House, voor het 'harde' gebruik (fuiven, optredens, …) werd beslist een nieuwe infrastructuur te bouwen. De bouw van een nieuwe multifunctionele zaal is een eerste impuls om de stationsomgeving nieuw leven in te blazen. De nieuwe zaal werd recentelijk gebouwd op een perceel tussen de Koudekerkelaan en de spoorbedding. In de toekomst zal ze aansluiten op de parkomgeving die de gemeente wenst te realiseren tussen de Heistlaan en de Koudekerkelaan.
  Ravelingen 3.0 zal de multifunctionele zaal bij uitstek worden in Heist, waar heel wat grote fuiven en festiviteiten kunnen plaatsvinden. Er een polyvalente zaal voorzien met een netto-oppervlakte van 600 m², exclusief de nodige ruimte voor sanitair, ticketverkoop, berging, leveren van goederen en het mogelijk maken van een praktische op- en afbouw. In het nieuwe volume worden enkele repetitieruimtes ondergebracht voor lokale muziekgroepen. Het gebouw werd in het najaar van '21 officieel geopend.
- Naast de nieuwe zaal is het de bedoeling om een plein te vormen tussen het station en de nieuwe Ravelingen. Het rondpunt-principe van het Stationsplein zou hierdoor verdwijnen zodat de huidige parking niet meer als een eiland fungeert maar een uitloper is van een effectief autovrije

pleinruimte. Het is bovendien de intentie van het bestuur om het parkgevoel uit te waaieren over het nieuw gevormde Stationplein. Tijdens activiteiten kan er eveneens geopteerd worden om de Koudekerkelaan af te sluiten voor doorgaand verkeer zodat het park, Ravelingen en het plein volledig in elkaar overlopen. Op langere termijn zou er zelfs onderzocht kunnen worden om deze as volledig weg te denken.

- De ruimte rondom het Boerenhof dient in respect voor het beschermde monument vrij/open te blijven zoals in de huidige situatie. Om het park in noordelijke richting te voorzien van een kwalitatieve rand en terzelfdertijd het beeld langsheen de Heistlaan op te waarderen wordt een ontwikkeling met meergezinswoningen voorzien. De ontwikkelingszone t.h.v. deze meergezinswoningen bevindt zich binnen de contour van onderhavig rup (zie verder, projectsite t.h.v. Ravelingen 3.0). Om voldoende marge te kunnen creëren en de ontwikkelingsmogelijkheden niet te hypothekeren, wordt een klein gedeelte van het RUP Ravelingen 3.0. mee opgenomen in onderhavige plancontour.
- Het is eveneens de bedoeling om de achterzijde van het station te activeren, zie verder.

figuur : simulatie nieuwe Ravelingen 3.0 met omliggende openbaar domein

ALTERNATIEVENONDERZOEK

1 nulalternatief

Het nulalternatief geeft de situatie weer wanneer het voorgenomen plan niet doorgaat. Er wordt dan geen planinitiatief genomen en er wordt bijgevolg geen RUP opgemaakt.
Dit betekent dat de planintenties zoals geformuleerd in het bestaande planinstrumentarium van toepassing blijven.

Dit heeft als gevolg dat de beoogde plandoelstellingen niet op een functionele en programmatorisch verankerde wijze vastgelegd kunnen worden, waardoor de beoogde ontwikkeling van het gebied gehypothekeerd wordt.

2 locatiealternatieven

Gezien het RUP als doel heeft het onderliggende planinstrumentarium (het bestaande BPA en de bestaande RUP's) (gedeeltelijk) in herziening te stellen, zijn locatiealternatieven niet van toepassing voor dit plan.

3 inrichtingsalternatieven en programma-varianten

Het RUP heeft betrekking op het grootste gedeelte van het kernweefsel van Heist ten zuiden van de Elizabetlaan. Het heeft als doel enerzijds een updating te doen van de bestaande voorschriften en anderzijds nieuwe ontwikkelingen (verdichting/functievermenging/...) mogelijk te maken. In die zin worden enkele specfieke projectzones uitgelicht die een andere inrichting beogen. Hierbinnen zijn nog verschillende scenario's mogelijk. In het RUP worden de krijtlijnen vastgelegd en wordt voldoende flexibiliteit voorzien. Het RUP zal met andere woorden de krachtlijnen vastleggen, maar tegelijkertijd ook voldoende vrijheidsmarges waarborgen om toekomstige ontwikkelingen en/of wijzigende inzichten adequaat te kunnen inpassen.

REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD

1 reikwijdte

Het RUP dorpskern Heist is een juridisch-planologisch initiatief op gemeentelijk niveau.
Het voorgenomen RUP voorziet grotendeels in het wijzigen van bestaande RUP'sen en de onderliggende BPA's.
De grens van het plangebied wordt op perceelsniveau afgebakend en wordt in hoofdzaak bepaald door de plancontouren van bovenstaande instrumentaria en omliggende RUP'sen.

2 detailleringsgraad

Voor potentiële projectzones heeft het RUP de bedoeling om op kadastraal niveau de nodige randvoorwaarden op te leggen om nieuwe ontwikkelingen optimaal te laten functioneren met respect voor de omliggende omgeving. Er wordt hierbij gestreefd naar een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit. Voor bepaalde delen zal de verplichte opmaak van een inrichtingsstudie opgelegd worden met het oog op kwaliteitsbewaking.

KNELPUNTEN EN POTENTIES

1 knelpunten binnen het plangebied

Onderhavig plangebied concentreert zich in hoofdzaak op het bebouwde gedeelte van de dorpskern van Heist en omvat een volledige herziening van het RUP Dorpskern Heist, goedgekeurd in 2008. Het plangebied wordt uitgebreid met het bebouwd kernweefsel binnen het BPA Vuurtoren.

De opmaak van een RUP dringt zich op omwille van de volgende aspecten:

- Een actueler toetsingskader is noodzakelijk. De modaliteiten binnen het bestaand **BPA H07 'de Vuurtoren'**, meerbepaald het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften zijn verouderd; bijgevolg is een meer actueel toetsingskader noodzakelijk.
- Kleine, beperkte correcties dienen op sommige plaatsen te worden doorgevoerd binnen **het RUP 'dorpskern Heist'** en dit op het vlak van:
  - het aanpassen van het aantal bouwlagen, bv. t.h.v. de Bondgenotenlaan (+1);
  - een correctie van de zonering van bepaalde bestemmingszones op perceelsniveau;
  - foutieve aanduiding 'te behouden morfologie;'
  - te stringente bestemmingszones, waardoor nieuwe ontwikkelingen worden gehypothekeerd (bv. specifieke inkleding voortuinzones);
  - onduidelijke pijlaanduidingen (vb. van het aantal bouwlagen);
  - maximaal afstemmingen plancontour met bestaande RUP'sen.
- Het plangebied binnen het **RUP Projectzone Elizabetlaan-Heldenplein** t.h.v. de bebouwing ten zuiden van de Knokkestraat dient aangepast te worden i.f.v. perceels- of eigendomstructuur en functionele ontwikkeling. Dit specifieke plandeel van het RUP Projectzone Elizabetlaan-Heldenplein wordt dus mee in dit planningsinitatief opgenomen.
- Het plangebied binnen het RUP Ravelingen 3.0. wordt noordelijk heel beperkt mee opgenomen, i.f.v. het vrijwaren van voldoende ontwikkelingsmodaliteiten t.h.v. de projectsite Ravelingen 3.0 (zie verder).
- Het plangebied t.h.v. het RUP Sincfala dient mee opgenomen te worden, i.f.v. gelijke afstemming zones voor gemeenschapsvoorzieningen binnen het plangebied.
- de gestage omvorming naar vakantiewoningen / tweede verblijven binnen de dorpskern
- Het bestaand planinstrumentarium hypothekeerd nieuwe potentiële verdichtingsprojecten op niveau van de kern. Er dient ingespeeld op de principes van het **Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)** en hiermee samengaand met de opmaak van het **Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte**. De gemeente is recent aan de oefening gestart om het GRS, ggk. in 2004, te herzien. Meteen heeft men beslist om deze herziening te kaderen binnen het nieuwe instrument beleidsplanning. In dit verhaal staat o.a een opwaardering van het ruimtelijk rendement / verweving van functies centraal. Wanneer we deze principes projecteren binnen onderhavig planningsinitatief, kunnen bestaande bestemmings- en inrichtingsbepalingen dan ook in vraag gesteld worden. Het bestaand planinstrumentarium hypothekeerd nieuwe potentiële verdichtingsprojecten op niveau van de kern (waaronder de implementie van de Charette Oostwinkel, zie verder), bijgevolg is een herziening aan de orde.

2 potenties binnen het plangebied

De potenties resulteren hoofdzakelijk vanuit de eerste brainstormsessies n.a.v. het nieuwe instrument beleidsplanning:

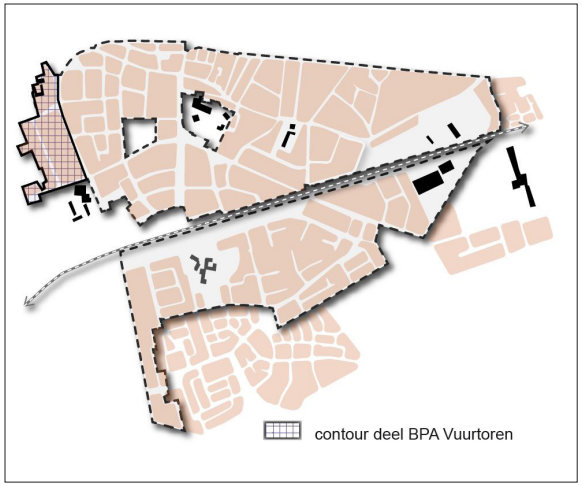
- de mogelijkheid tot **verhoging van het ruimtelijk rendement** met verankeren van **groen/blauwe dooradering**, alsook een versterking van de parallelle en dwarse assen;
- een versterking en garantie van differentiatie in woontypologiën en morfologieën;
- het implementeren van **betaalbaar wonen en wonen in hoofdverblijf binnen o.a. de projectzones**. Dit gegeven bevordert eveneens een levendige buurt;
- een verdere **verweving van functies** en het toelaten en invoegen van nieuwe functies;
- een versterking van de ruimtelijke structuur en de gebruiks- en belevingswaarde rondom de potentiele projectzones.

ALGEMENE AMBITIE VAN HET PLANNINGSINITIATIEF

Het grootste gedeelte van het plangebied bevindt zich binnen het nog vrij recente RUP dorpskern Heist. Dit RUP vormt een nog actueel toetsingskader. Recente ontwikkelingen zoals bv. Ravelingen, de Heldentorens en het Communityhouse zijn geënt op dit raamwerk. De planningsopties blijven dan ook voor het grootste gedeelte behouden.

Voor het plangebied ten westen van de Heistlaan, binnen het verouderd BPA Vuurtoren, dringt zich een actueler toetsingskader op. De planopzet met bijhorende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zal zich richten naar de planopzet van het vigerende RUP dorpskern Heist.

Vijf nieuwe potentiële projectsites (waarvan twee ten zuiden van de spoorwegbedding) worden evenwel specifiek uitgelicht en opnieuw doordacht (zie verder).



1 behoud hoofdlijnen bestaand RUP 'Dorpskern Heist

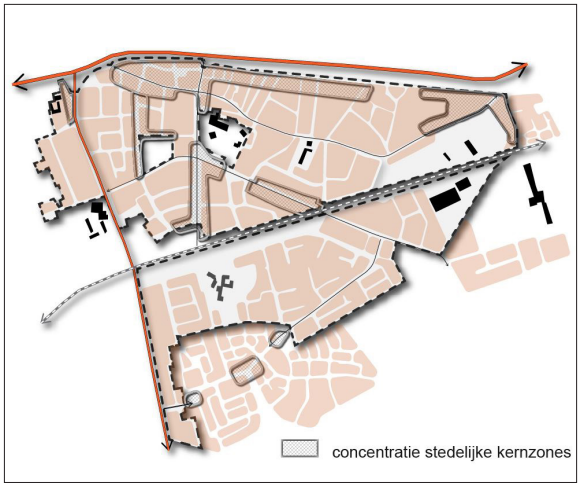
In het bijzonder voor het gedeelte ten noorden van de spoorwegbedding, worden de hoofdlijnen van het vigerende RUP dorpskern Heist behouden.
Deze hoofdlijnen vormen nog steeds de ruggegraat voor onderhavig RUP waarop nieuwe potentiële projectsites en bijkomende planningsinitiatieven zullen op inhaken.

Ze komen op het volgende neer :

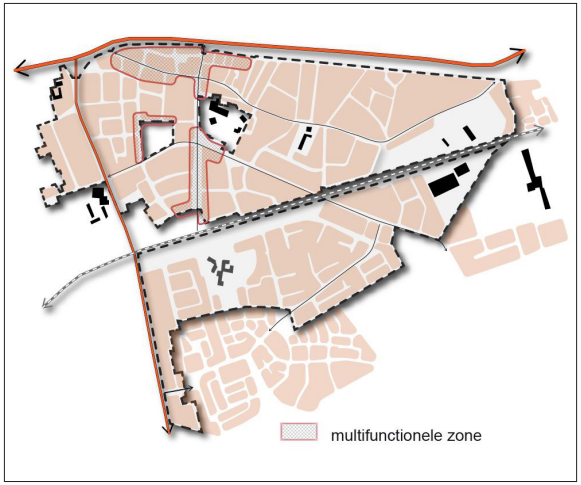
- De bestaande stedelijke kernzones krijgen grotendeels de bestemming van zone voor meergezinswoningen, eengezinswoningen en hotels. Op die manier wordt de trend tot appartementisering beperkt in andere zones en tevens gestuurd ter hoogte van deze bestemmingszone.
  Buiten deze zones krijgen de residentiële zones in hoofdzaak de bestemming van eengezinswoning. In functie van sociale huisvesting kan de bestemming van meergezinswoning onder voorwaarden worden toegestaan.

  De bestemmingsmodaliteiten rond één- en meergezinswoningen zoals in het vigerende RUP, worden hierbij grotendeels behouden.

- De centrumversterkende commerciële assen worden in hoofdzaak gezoneerd in een multifunctionele zone, waardoor een verweving van functies (o.a. kleinhandel, kantoren, diensten, horeca…) in hoofdbestemming mogelijk wordt.



figuur : situering concentratie stedelijke kernzones



figuur : situering multifunctionele kernzones

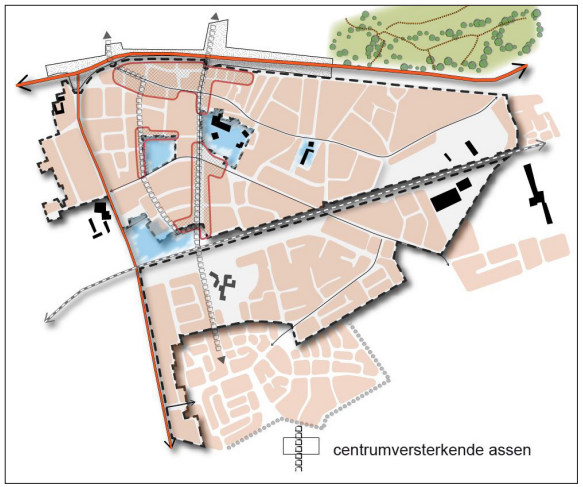
- De hoofddragers van deze assen en het noordelijk plangebied van noord naar zuid doorkruisen, nl. de **Bondgenotenlaan / Kursaalstraat** en de straten t.h.v. de Hermans - Lybaertstraat en de Koudekerkelaan, werden gezoneerd als zone voor openbare wegenis, deelzone centrumversterkende as. Deze assen dienen met de 'allure' van centrumversterkende assen vormgegeven te worden. Hierbij verdraagt de Bondgenotenlaan een extra bouwlaag.
  Deze as zal, ter hoogte van de stationsomgeving, verder aantakken op de te versterken noord-zuid as binnen het project Oostwinkel (zie verder) en zal zodoende de verschillende deelruimtes binnen Heist met elkaar verbinden. We onderscheiden van zuid naar noord (van polder naar de zee) :
  - Vijvergracht Heulebrug, centraal plein en toren;
  - Sociale wijk Oostwinkel, OCMW complex ten zuiden van het station; de strip parallel met de spoorweg met een mix van functies (jeugdwerking, volkstuintjes, buurtparking,...);
  - Station van Heist, Ravelingen 3.0, Boerenhof, Maes en Boereboomplein;
  - Bondgenotenlaan, Kursaalstraat, Visserijschool site;
  - Eindpunt t.h.v. het Heldenplein en zeedijk.

  Deze as krijgt ten volle betekenis wanneer het openbaar domein hier samenhangend wordt aangelegd (type beplanting, verlichting, materiaalgebruik …).

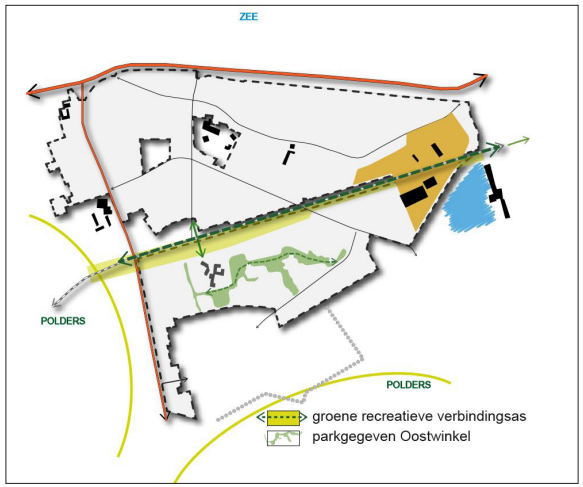
- Ter hoogte van de spoorwegberm onderscheiden we een belangrijke groene recreatieve verbindingsas, enerzijds in functie van de verdere doortrekking van de fietsverbinding, anderzijds i.f.v. een verdere versterking van de lineaire parkstructuurtuur parallel met de spoorweg.

  Doordat er heel sterk ingezet wordt op de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Heist is het de bedoeling om de achterzijde van het station verder te activeren. Deze zone is één van de laatste grote zones in Heist met een beperkt gebruik, is centraal gelegen en heeft een goede bereikbaarheid. Deze groene strip zal opgeladen worden met nieuwe (recreatieve) functies, waaronder jeugdsite, bijenhuis/boomgaard/pluktuin, avontuurlijke speelruimte,... De huidige jeugdsite langs de Breed Veertien moet nl. op zoek naar een nieuwe uitvalsbasis.
  De bijhorende conceptschets (volgende pagina) geeft een eerste beeld van een mogelijke indeling.
  De jeugdsite wordt centraal ingeplant tussen een nieuw stationsplein en de opnieuw toegekende volkstuintjes. Hieraan gekoppeld is ruimte voorzien om een bijenhotel op te richten met aansluitend een boomgaard/plukfruit om het educatief verhaal rond 'BeeOdiversity', kringloop tuinieren en korte keten kracht bij te zetten. Bijkomend wordt ook ruimte voorzien voor een avontuurlijke speelzone en een parking voor buurtbewoners.

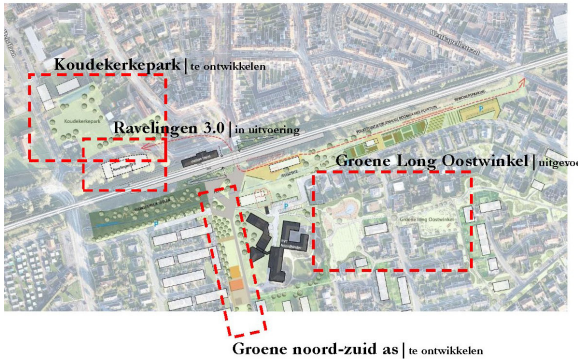
  Deze ontwikkelingen langsheen de spoorwegsite kaderen binnen een ruimer verhaal, nl. met de in 2019 voltooide heraanleg van de groene long van Oostwinkel, het te ontwikkelen Koudekerkepark, Ravelingen 3.0, de transformatieplannen van Oostwinkel en de wens om de noordzuid-as Heulebrug-Station op te laden.



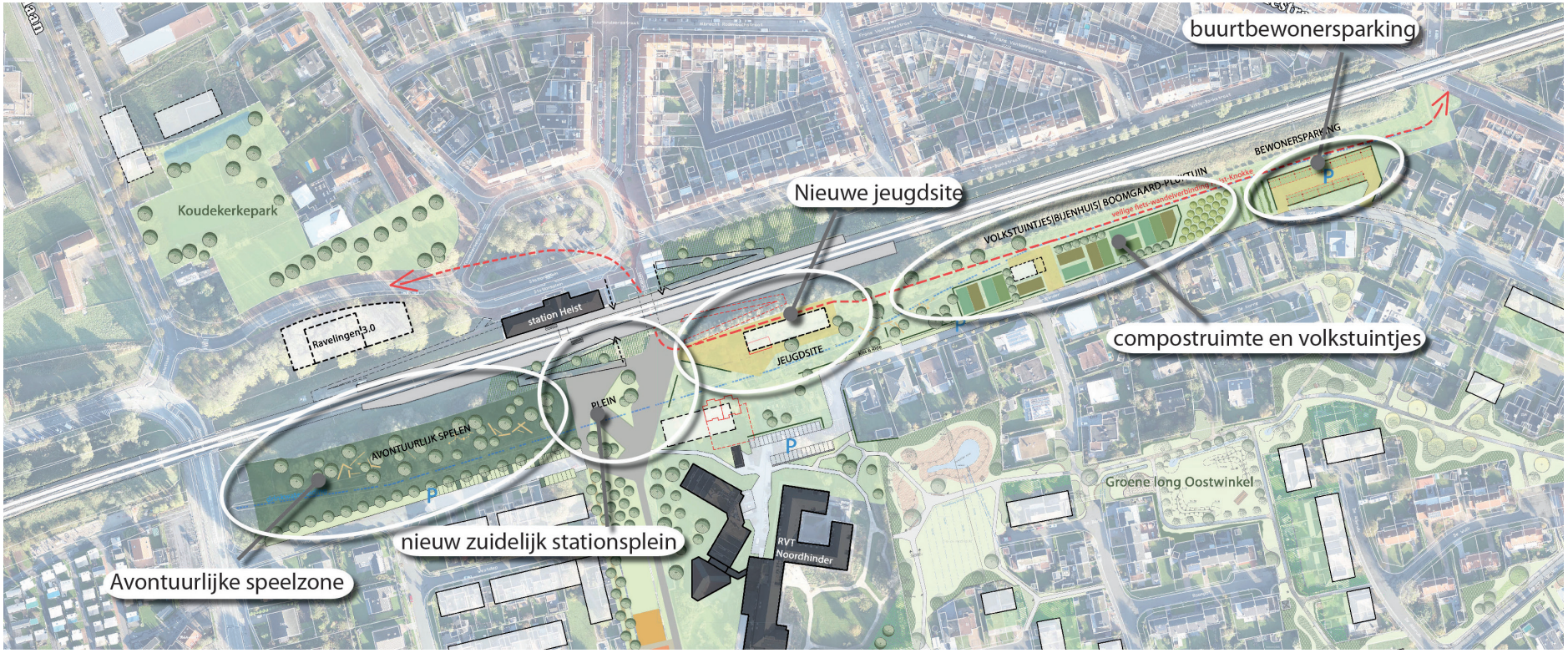
figuur : situering centrumversterkende assen



figuur : situering groene - recreatieve verbindingsassen



boven (midden/rechts) : voorstel ontwerpdossier Compagnie - O - architecten_Jeugdhub Heist
onder: voorstel mogelijke inrichting strook langsheen de spoorwegbedding, in relatie met stationsomgeving en Oost-winkel (indicatief), bron gemeente Knokke-Heist



■ **het herkenbaar maken van de wegencategorisering**

De bereikbaarheid en de leefbaarheid kunnen slechts verbeterd worden door de bestaande wegen per functie te selecteren en afhankelijk van de functie een duidelijke en consequente keuze naar inrichting en functie te maken. Aan de specifieke functie van de weg zijn aldus zowel ruimtelijke gevolgen (vorm/inrichting) als gebruikskarakteristieken verbonden.

- Ten noorden, net buiten het plangebied, vormt de **Elizabetlaan** een volgens de Provincie geselecteerde, secundaire weg. De sterk verbindende functie werd door de realisatie van de A11 voor een deel overgenomen. Bedoeling is om de Elizabetlaan deels te downgraden, waardoor ze enerzijds getransformeerd kan worden naar een verbindend element tussen de deelfragmenten van Heist (Noord en Zuid) onder de vorm van een **esplanade** en anderzijds een lokale functionele verbinding kan realiseren tussen Heist - Duinbergen en Knokke, onder de vorm van het concept '**groene boulevard**'. Deze werken zijn in uitvoering.

- **De Heistlaan**, welke grotendeels de westelijke grens vormt van het plangebied, heeft vooral een verzamelfuntie op bovenlokaal niveau. Het kruispunt met de Elizabetlaan werd recentelijk heringericht als rond punt.

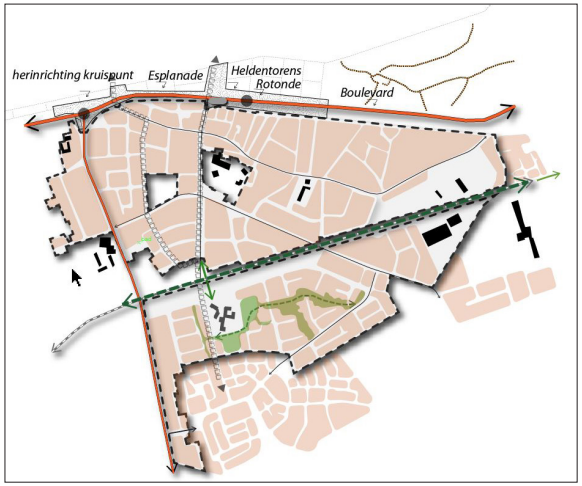
- De Westkapellestraat, de as Heulebrug, Knokkestraat, Bondgenotenlaan, Pannenstraat en Krommedijk hebben vooral **een verzamelfunctie op lokaal niveau**.

- Het grootste gedeelte van ons plangebied is opgebouwd uit verschillende afzonderlijke wijken waar de woonfunctie prioritair is. **Wijkwegen** fungeren als ruggengraat van deze woonfunctie en het is dus belangrijk dat de (her)inrichting van deze wegen (het belang van) de verblijfsfunctie aanwijsbaar maakt.

simulaties rechts, van boven naar onder :

- *visualisatie groene boulevard, met zicht op de Heldentorens*
- *visualisatie Heldenplein*
- *visualisatie Esplanade Elizabetlaan*
- *visualisatie Heldenplein*

figuur onder : herkenbare wegen



2 anticiperen en inspelen op nieuwe uitdagingen in de nabije en verre toekomst

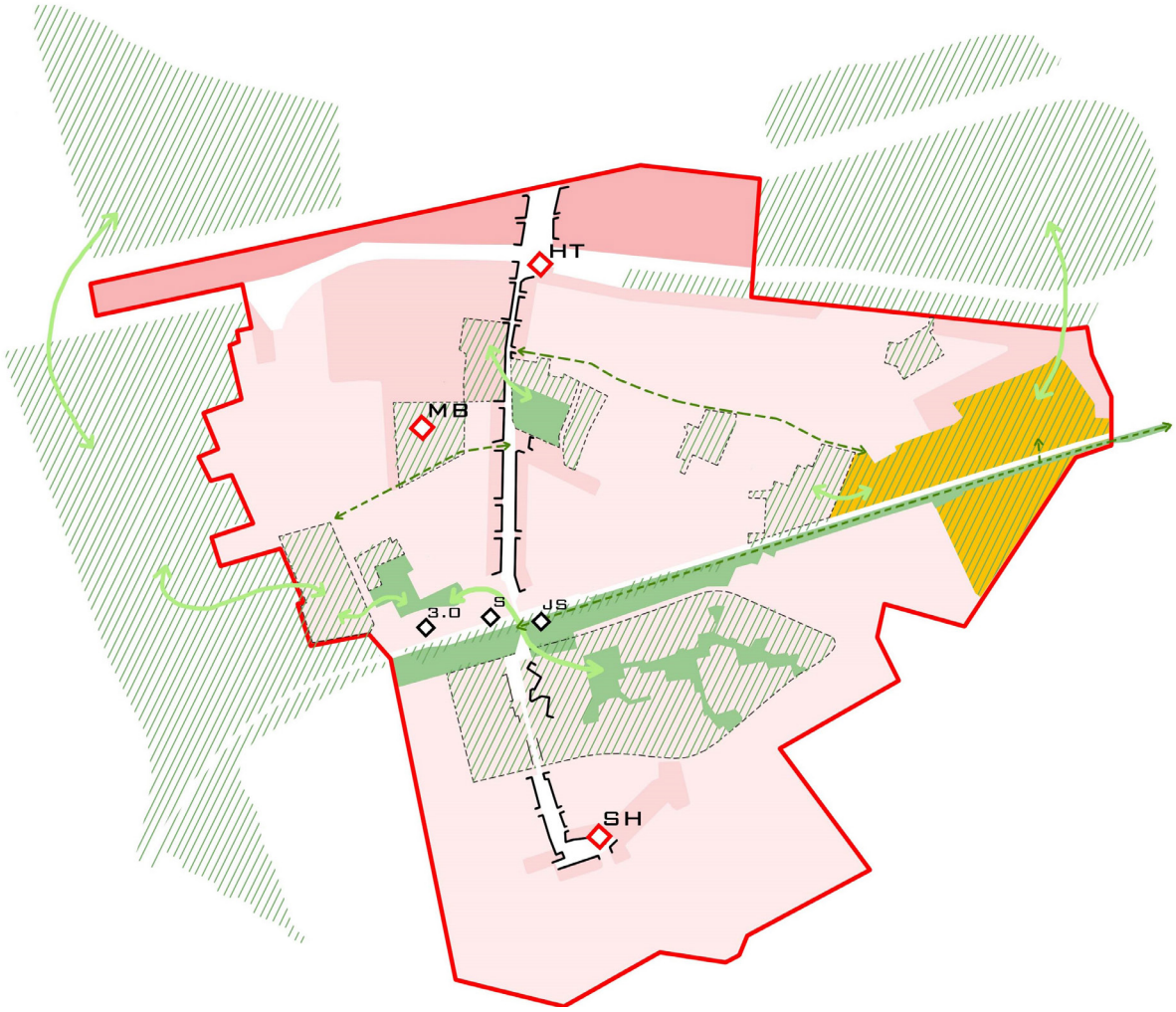
Niettemin het vrij recente onderliggende RUP dorpskern Heist, dienen enkele aspecten herdacht te worden. De gemeente is in 2019 gestart met na te denken over het nieuwe instrument 'beleidsplanning' en heeft reeds enkele belangrijke uitdagingen / knelpunten gedetecteerd. Uitdagingen waar we uiteraard rekening mee willen houden bij het uitzetten van dit plan.
Ook de charette-oefening rond Oostwinkel maakte duidelijk dat het gewenste toekomstscenario naar realiseerbaarheid toe, botste op de grenzen van het bestaande RUP Dorpskern Heist.

Ruimtelijk rendement, verweving van functies, ruimtelijke draagkracht, groen-blauwe doorader-ring, doordachte woontypologiën i.f.v. de beoogde doelgroep end. vormen hierbij kernbegrippen.

De cruciale uitgangspunten bij nieuwe ontwikkelingen hierbij vormen :

- Principe van maximale groen-blauwe doorader-ring, opgehangen in ruimer netwerk;
- Belang van kwalitatief openbaar domein;
- Integreren betaalbare wooneenheden, gekoppeld aan domicilie;
- Mix van woontypologiën
- Kwaliteitsvolle architectuur, in het bijzonder op strategische locaties;
- functieverweving, met aandacht voor mix van functies op gelijkvloers ;

figuur :
intern afstemmen van nieuwe ontwikkelingen (rond nieuwe projectzones / openbaar domein / projecten in ontwikkeling (Heldentorens, Maes-en Boerenboomplein, Ravelingen 3.0, sportstadion De Taeye - Laguna /...)maximaal opgehangen in ruimer netwerk rond groen-blauwe dooradering



2.1 ruimtelijke rendementsverhoging binnen potentiële projectzones gekoppeld aan groen-blauwe dooradering en de juiste mix van bouwtypologiën

Eén van de belangrijkste uitdagingen, wil Knokke-Heist een leefbare gemeente blijven, is het leveren van extra inspanningen op het vlak van wonen. Dit impliceert, vanuit de ambitie om geen bijkomende ruimte meer in te nemen buiten de door de Provincie afgebakende afbakeningslijn, dat de ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken, voorzieningen en infrastructuren dient te gebeuren door bestaande bebouwde ruimtes te transformeren en zo weinig mogelijk door open en onbebouwde ruimte in te nemen. In de lijn van de strategische visie van het BRV dient **bijgevolg een hoger ruimtelijk rendement te worden gegenereerd met een hogere dichtheid door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen.**

Rendementsverhoging is hierbij locatieafhankelijk, waarbij de kansen voor rendementsverhoging o.a. afhangen van de ligging in het duurzaam vervoersysteem voor personen of goederen (knooppuntwaarde) en de nabijheid van voorzieningen.

Enten we dit principe op het stedelijk gegeven van de gemeente, dan is het duidelijk dat de beste plaatsen i.f.v. verdichten zich situeren t.h.v. de dorpskernen Knokke en Heist.
Binnen het plangebied liggen 5 nieuwe strategische locaties die (her)ontwikkeld kunnen worden tot volwaardige nieuwe stadsdelen. Deze 5 deelgebieden binnen het huidige RUP zijn bestemmings- en inrichtingsmatig aan een grondige herziening toe. Voor de meeste van deze gebieden is reeds een voorafgaand planproces met stedenbouwkundig ontwerp / masterplan opgemaakt.

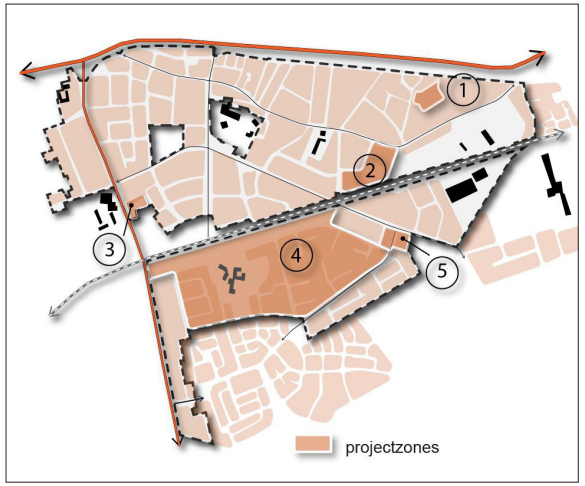
Het gaat over de volgende sites:

- (1) projectsite t.h.v. de Lidl
- (2) projectsite Pannenslag;
- (3) projectsite t.h.v. Ravelingen 3.0
- (4) projectsite Oostwinkel;
- (5) projectsite kop Breed Veertien.

Voor de site Oostwinkel werd reeds een uitgebreid communicatie en participatieproces ontwikkeld aan de hand van een ontwerpweek (Charette) met terugkoppeling naar de bewoners. De planintenties van deze charette werden door het ontwerpburo BUUR verder verfijnd in een masterplan. Voor de twee sites Pannenslag en kop Breed Veertien werd reeds ontwerpmatig onderzoek uitgevoerd door hetzelfde ontwerpburo, waarbij de mogelijkheden op de sites in relatie met de omgeving, werden afgetoetst. De mogelijkheden t.h.v. de projectsite t.h.v. de stationsomgeving Heist werden reeds deels afgetoetst bij het recente RUP Ravelingen 3.0. Voor de projectzone t.h.v. de Lidl, een nieuwe zone n.a.v. het participatieproces tijdens de startnota, worden de ruimtelijke condities en randvoorwaarden uitgewerkt binnen het RUP.

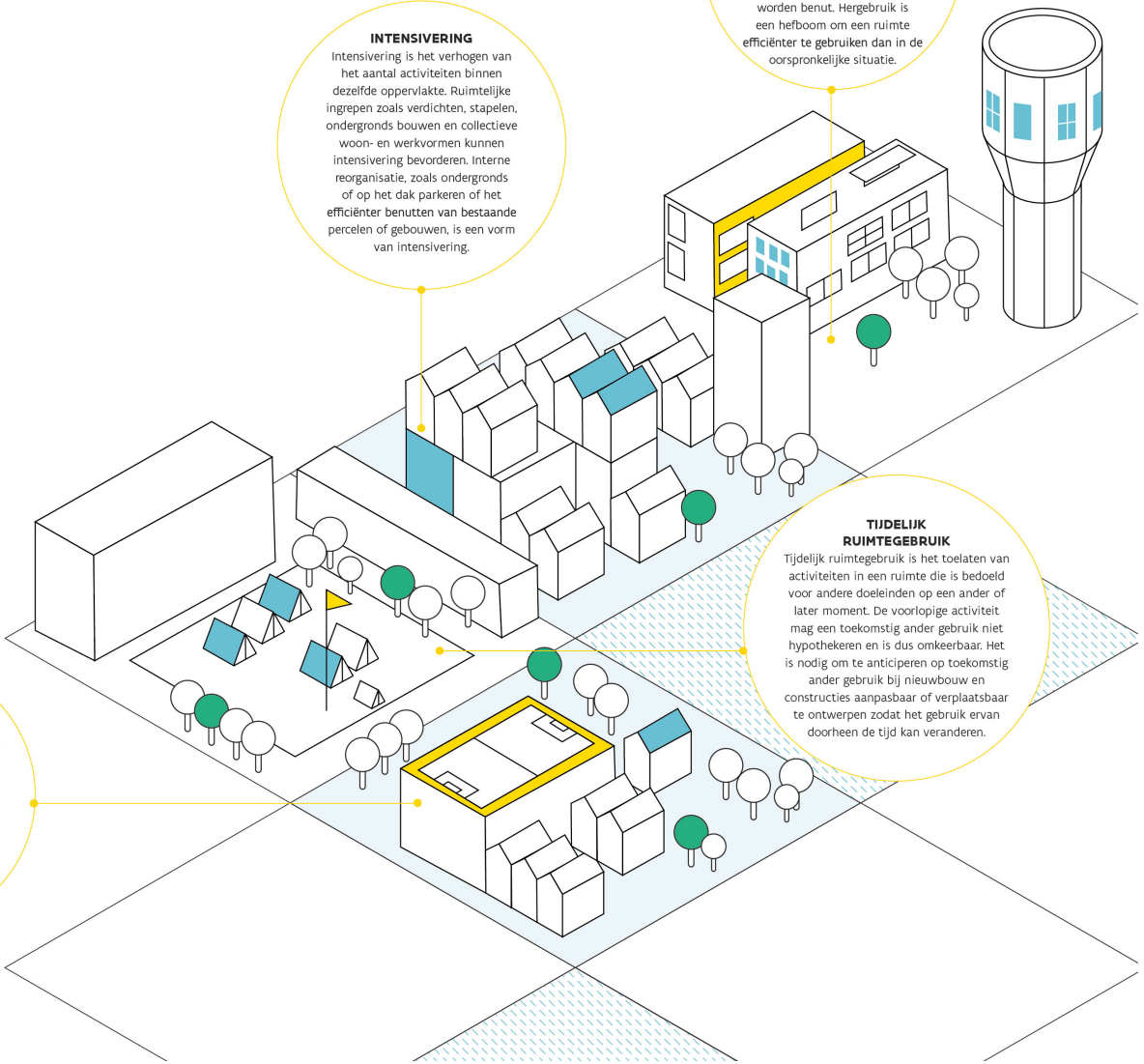
Buiten de specifieke projectzones, dus binnen het kernweefsel, staat het verder compact en gedifferentieerd inbreiden voorop, cf. de generieke inrichtingsvoorschriften van het RUP. Hier is het verhogen van het ruimtelijk rendement door mogelijke verdichting (opsplitsen percelen, activeren restruimtes, transformatie van één- naar meergezinswoningen) veelal beperkt. Het kerngebied is zo goed als volgebouwd, restruimtes voor nieuwe ontwikkelingen ontbreken nagenoeg. Verdere verdichting zal zich hier vnl. situeren door een transformatie van één-naar meergezinswoning. Dit effect zal eerder kleinschalig zijn, doordat deze grotendeels reeds zijn doorgevoerd in de bestemmingszones die dergelijke transformaties toelaten.

figuur : situering projectzones



HERGEBRUIK
Hergebruik is het opnieuw benutten van bestaande terreinen, gebouwen en constructies die bijna niet meer worden gebruikt. Hergebruik betreft zowel renovatie als sloop- en nieuwbouwopgaven van vandaag. Kansen vanuit bodemsanering worden benut. Hergebruik is een hefboom om een ruimte efficiënter te gebruiken dan in de oorspronkelijke situatie.

INTENSIVERING
Intensivering is het verhogen van het aantal activiteiten binnen dezelfde oppervlakte. Ruimtelijke ingrepen zoals verdichten, stapelen, ondergronds bouwen en collectieve woon- en werkvormen kunnen intensivering bevorderen. Interne reorganisatie, zoals ondergronds of op het dak parkeren of het efficiënter benutten van bestaande percelen of gebouwen, is een vorm van intensivering.



TIJDELIJK RUIMTEGEBRUIK
Tijdelijk ruimtegebruik is het toelaten van activiteiten in een ruimte die is bedoeld voor andere doeleinden op een ander of later moment. De voorlopige activiteit mag een toekomstig ander gebruik niet hypothekeren en is dus omkeerbaar. Het is nodig om te anticiperen op toekomstig ander gebruik bij nieuwbouw en constructies aanpasbaar of verplaatsbaar te ontwerpen zodat het gebruik ervan doorheen de tijd kan veranderen.

VERWEVING
Verweving is het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte. Activiteiten mogen elkaar niet in de weg staan en de hoofdfunctie is gegarandeerd. Verweving kan een ruimte gelijktijdig of op verschillende momenten gebruiken voor meerdere activiteiten. Het gemeenschappelijk gebruik van ruimte, lokalen en infrastructuren is een vorm van verweving.

2.1.1 Projectsite t.h.v. de Lidl

Deze projectzone heeft betrekking op een interne binnenblok, met aansluiting op de Knokkestraat en de Peter Benoitlaan. De projectzone is ongeveer 0,6 ha groot en wordt momenteel volledig ingevuld i.f.v. de Lidl. Het overgrote deel van de onbebouwde ruimte is verhard i.f.v. toerit en parking. Enkel ter hoogte van de perceelsgrenzen met de bebouwing t.h.v. de Peter benoitlaan (zuidelijk) zijn beperkte groenvoorzieningen.
Het binnenblok maakt deel uit van een groter binnenbouwblok, ingesloten tussen de assen Knokkestraat - Peter Benoitlaan en de Pannenstraat. De resterende zone van dit bouwblok wordt, naast private tuinzones, grotendeels ingevuld i.f.v. bovengrondse garagecomplexen.

De momenteel éénzijdige invulling i.f.v. retail met weinig beeldkwaliteit kent potenties om de kern te versterken.
Gezien het een ontwikkeling in achterliggende orde betreft, gezien het als waardevol ensemble aangeduide weefsel t.h.v. Zuidstraat - Matrozenplein - Peter Benoitlaan en gezien de site paalt aan de achterperceelsgrenzen van aanpalende tuinzones van het fijnmazige residentiële weefsel t.h.v. de Peter Benoitlaan, zijn de mogelijkheden beperkt naar bouwhoogte (privacy, licht- en zonhinder), grootorde en inplanting (o.a. voldoende bouwvrije afstanden t.a.v. achterperceelsgrenzen).

■ Plankeuze en ruimtelijke vertaling binnen het RUP

De site vormt een kans voor een kwalitatieve invulling als projectzone voor wonen, met volgende hoofdlijnen:

- autoluw ‘woonerf’ met ééngezinswoningen / meergezinswoningen rondom centraal binnenplein
- doorwaadbaarheid van de site met voet- en fietsverbinding naar P. Benoitlaan en/of Knokkestraat
- Afwerken van de straatwand t.h.v. P. Benoitlaan, met doortrekken van de voortuinzone.
- Voldoende afstand t.a.v. de perceelsgrenzen, grenzend aan tuinzones aanpalende woningen.

2.1.2 Projectsite Pannenslag

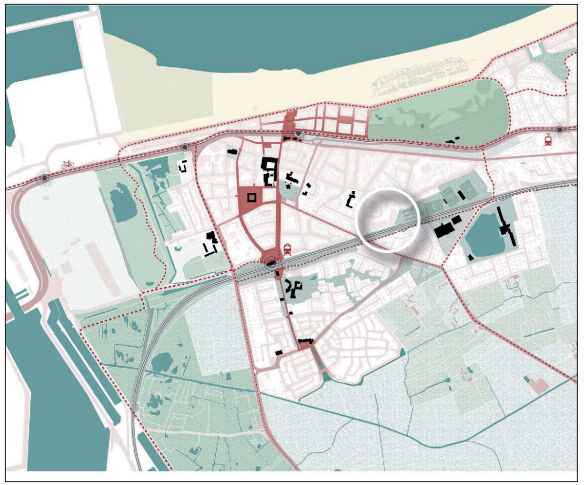
De achterliggende site t.h.v. de Hendrik Conscienencestraat / Pannenstraat, vormt een binnenblok gekenmerkt door handelszaken zoals Hubo, Blokker, Aldi, Renmans, er is ook leegstand. Een in- en uitrit situeert zich in de Hendrik Consciencestraat t.h.v. de Felix Timmermansstraat en een in- en uitrit t.h.v. de Pannenstraat. De handelszaken zijn intern georiënteerd, er is geen interactie (visueel noch fysiek) met het omliggende woonweefsel, de aanpalende sportsite en spoorwegberm.

- **scenario 1: behoud van de huidige bestemming**

Binnen het huidige RUP is de bestemming verengd tot een zone voor handel, kantoren, diensten en ambachtelijke bedrijven met bijhorende infrastructuur. Slechts in ondergeschikte orde zijn woningen toegelaten, de bouwhoogte is beperkt tot maximum 2 bouwlagen en een dakvolume.

De site vormt bijgevolg een vrij geïsoleerd ensemble, Het openbaar domein is weinig kwaliteitsvol en is beperkt tot circulatieruimte en parkeren.
Het karakter van de site wordt versterkt door de momenteel eenzijdige invulling i.f.v. handel.
Vandaag de dag genereert het gebied weinig kwaliteit, niettemin de locatie zich uitermate leent voor detailhandel en andere stedelijke functies. Cf. de strategische visie Beleidsplan Ruimte blijven gebieden met een meer stedelijk karakter, nl. het traditionele stadscentrum en de kernen, de belangrijkste detailhandelsconcentraties. Evenwel worden aparte monofunctionele winkelzones of omvormingen van bedrijvenzones naar monofunctionele winkelzones zo veel mogelijk vermeden.

Het behoud van het vrij grootschalig binnengebied, zonder bijkomende bestemmingsmogelijkheden, is binnen de huidige context dan ook minder wenselijk. Kernversterkende centrumfuncties dienen zich maximaal te concentreren t.h.v. de centrumversterkende assen.



figuur rechts : inpassing projectzone in de nieuwe omgeving, bron : BUUR
kaart onder : luchtfoto projectzone

■ scenario 2: transformatie naar een multifunctionele zone, onder een mix van wonen en stedelijke functies

De site t.h.v. de Pannenslag vormt ook een uitgelezen locatie om een hoger ruimtelijk rendement te verwezenlijken: nl. gelegen binnen de dorpskern en goed bereikbaar via het openbaar vervoer (trein, tram en bus). De ligging t.a.v. de lineare structurele spoorweg as en het sportgegeven van De Taeye worden aanzien als een troef.

Het studiebureau BUUR heeft via ontwerpend onderzoek afgetoetst wat de mogelijkheden op de site kunnen zijn:

De bebouwing wordt geconfigureerd rond een centrale as en binnenplein, bestaande uit :

- een parkwandbebouwing, als afwerking van het bouwblok Pannenstraat - Hendrik Consciencestraat
  De achterkanten van het bestaande bebouwingsweefsel geënt op de Pannenstraat en de Hendrik Consciencestraat worden volwaardig afgewerkt, d.m.v. een nieuwe bouwlijn, bestaande uit relatief lage en fijner gesneden volumes. Deze bebouwingswand is georiënteerd naar het aanpalende sportpark en maakt hiervan een voorkant. In deze bouwvelden is er, naast ruimte voor wonen plaats voor bestaande en nieuwe handelsfuncties.
- parkbebouwing, als overgang naar het sportpark, onder de vorm van max. vier vrijstaande volumes. Aan de overzijde van de parkwandbebouwing worden accenten onder de vorm van bouwblokken met beperkte footprint voorzien. Door de beperkte footprint kan een parklandschap worden gecreëerd en kan de relatie met het aanpalende sportdomein worden gelegd via visuele doorzichten alsook fysieke verbindingen (wandel- en fietsroutes).
- de parkwandbebouwing wordt gecentraliseerd rondom een plein, welke overvloeit in het publiek domein rond de parkbebouwing, met fysieke link naar het aanpalende sportpark. Deze locatie leunt zich eveneens voor horeca-faciliteiten.

Het parkeren zal ondergronds worden georganiseerd waardoor er een kwalitatief openbaar domein, type woonerf, kan ontstaan.

Parallel met de spoorweg wordt de fietsverbinding doorgetrokken.

■ voorkeursscenario

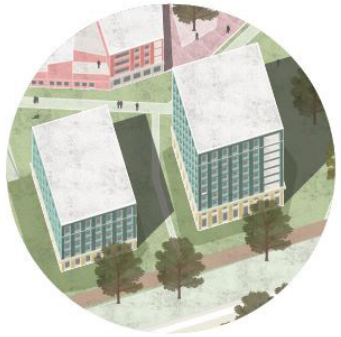
Scenario 2 genereert **duidelijke voordelen** t.a.v. de bestaande toestand. De site wordt getransformeerd naar een levendige mix van wonen en winkelen, als een volwaardige plint naar het achterliggende landschap, zijnde de spoorwegsite en de sportsite, de potentie naar het nabijgelegen park wordt maximaal benut.
Vanuit het ontwerpend onderzoek kunnen er, afhankelijk van de gehanteerde typologie, grosso modo tussen de 200 - 250 wooneenheden gecreëerd worden en is er ruimte voor 4.400 m² handelsactiviteiten.

Het inrichtingsvoorstel verzoent de kleinschalige korrel van de dorpskern van Heist met het landschap van de grotere structuren van het lineaire sportpark, de spoorwegberm en het diepergelegen polderlandschap.
Een autovrij erf verbindt de verschillende volumes en programma's en vormt zo de nieuwe publieke ruimte tussen dorp en landschap voor dit deel van Heist.

■ totaalbeeld met verschillende referentiebeelden (bron : BUUR)

■ Plankeuze en ruimtelijke vertaling binnen het RUP

De krijtlijnen van het ontwerpend onderzoek zijn samen te vatten als een driedeling van randbebouwing (afwerking achterkant), binnenerf parktorens binnen een landschapskarakter en een combinatie van wonen en kerngerelateerde activiteiten (o.a. horeca, handel,...).



2.1.3 Projectsite t.h.v. Ravelingen 3.0

De volledige stationsomgeving van Heist zal, o.a. door de bouw van een nieuwe polyvalente zaal (Ravelingen 3.0), een transformatie ondergaan. De nieuwe fuifzaal is recentelijk gebouwd op een perceel tussen de Koudekerkelaan en de spoorbedding, welke op termijn zal aansluiten op de parkomgeving die de gemeente wenst te realiseren tussen de Heistlaan en de Koudekerkelaan.
De constructies / gebouwen ter hoogte van het oude depot van de gemeente zijn ondertussen reeds verwijderd, de site is momenteel in gebruik als tijdelijke parking. Samen met het voormalige terrein van Nyamasheke en de zones rondom het Boerenhof is er sprake van heel wat onderbenutte maar potentiële ruimte i.f.v. een centraal park.

Om het park in noordelijke richting te voorzien van een kwalitatieve rand, wordt een ontwikkeling met bouwvolumes voorzien (in het rood op figuur), i.f.v. meergezinswoningbouw en/of gemeenschapsvoorzieningen. Hierbij is het de bedoeling dat de volumes een **architecturaal front** creëren waarbij het beeld langsheen **de Heistlaan** wordt opgewaardeerd, **het park een gezicht krijgt** en dat er bovendien voldoende **sociale controle** voor het parkgegeven wordt gegarandeerd. De volumes dienen zodanig te worden ingeplant dat de visuele relatie vanop de Heistlaan naar het park toe gevrijwaard wordt en dienen bovendien voldoende **tegengewicht** te creëren naar en in relatie te staan met de aanpalende gebouwen, de toekomstige potentiële ontwikkelingen aan de westzijde van de Heistlaan en met de nieuwe polyvalente zaal Ravelingen 3.0.

Bijhorende figuur geeft reeds een schematische visie weer van de ruimtelijke relaties tussen de reeds aanwezige functies (Boerenhof, de pastorie, het Baken en het station) en de nieuwe toevoegingen (Ravelingen, het park en de nieuwe woongelegenheden).

- **Plankeuze en ruimtelijke vertaling binnen het RUP**

De zone krijgt een gemengde bezetting, nl. projectzone i.f.v. wonen en gemeenschapsvoorziening. Deze tweede bestemming dient gezien te worden als uitbreidingszone van de aanpalende noordelijke zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Het kan immers de bedoeling zijn om in de toekomst de scholensite, die aan de westzijde zou worden ingeplant, misschien beter aan de oostzijde in te planten, waardoor er gebruik zou kunnen gemaakt worden van het park.
De voorschriften laten in die zin voldoende flexibiliteit en mogelijkheden toe, zodat de site kan transformeren naar een loutere woonbestemming, gemeenschapsbestemming of een combinatie van de twee.

figuur : voorstel inrichting Koudekerkepark in relatie met inrichting stationsomgeving en Ravelingen 3.0 (indicatief), bron gemeente Knokke-Heist

2.1.4 Projectsite Oostwinkel: verdichtingsproject op schaal van de wijk

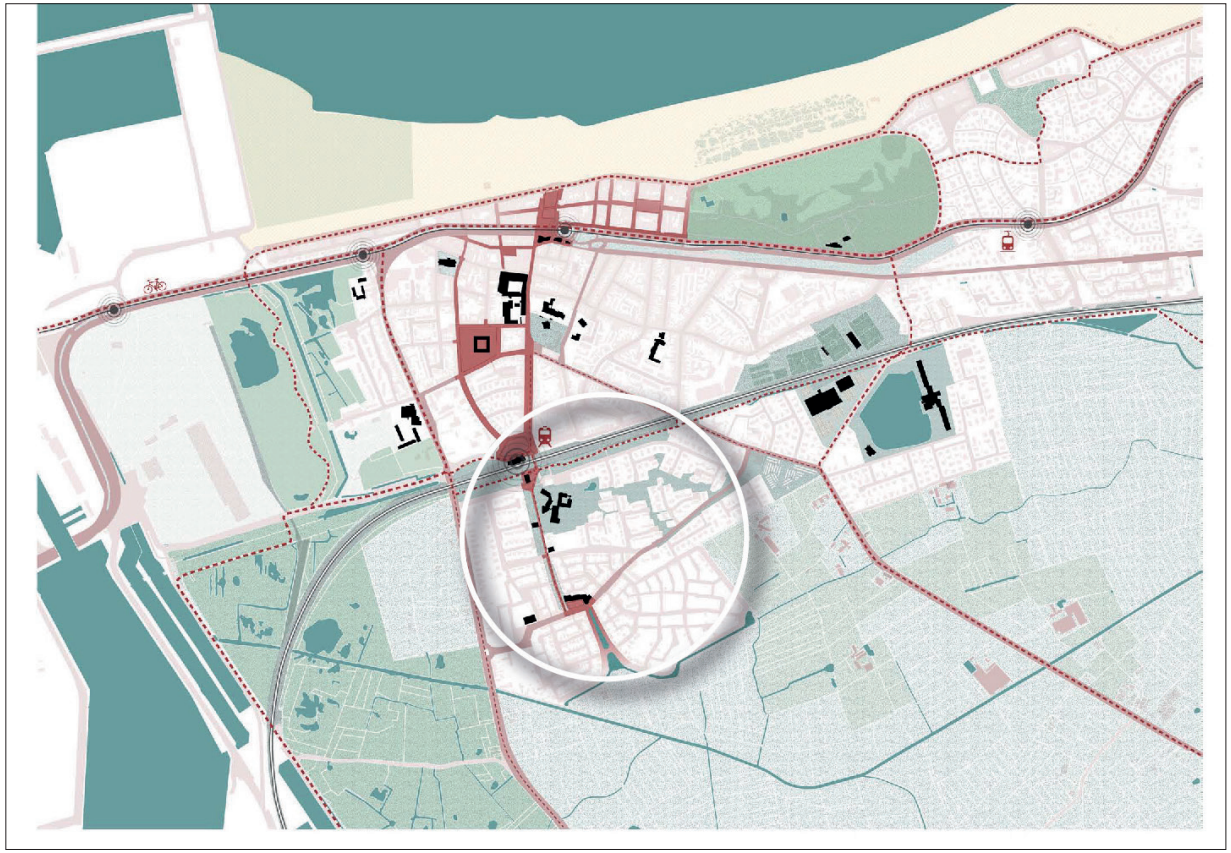
■ **context**

De wijk Oostwinkel bevindt zich net ten zuiden van de spoorlijn Brugge-Knokke. Mede door de ontwikkeling van Heulebrug (ten zuiden van Oostwinkel) krijgt dit gebied een meer centrale positie binnen Heist.
De wijk, hoofdzakelijk **in functie van sociale huisvesting**, werd begin jaren ’70 aangelegd als een “tuinwijk met Radburnprincipe”, gekenmerkt door een minimum aan straten waar geen doorgaand verkeer mogelijk is. Er zijn enkel korte, doodlopende straten met veel ruimte voor groen. De twee (verzamel)wegen aan de buitenzijde zijn de Noordhinder en de Breed Veertien. Deze laatste vormt de scheiding tussen Oostwinkel en Heulebrug.

Binnen het vigerende RUP dorpskern Heist werd het grootste gedeelte van dit plangebied bestemd i.f.v. een zone voor eengezinswoning, met max. 2 bouwlagen en specifiek het behoud van de morfologie. Enkel in functie van sociale huisvesting zijn meergezinswoningen mogelijk. De scheiding tussen publieke openbare parkzone en privatieve kavels werd op perceelsniveau strikt ingetekend.

Het merendeel van de woningen binnen de wijk is ondertussen sterk verouderd. Ze voldoen niet aan de huidige energetische normen en zijn bouwfysisch in slechte staat. Een groot deel van de gronden en woningen in de wijk zijn eigendom of in beheer van de sociale huisvestingsmaatschappij t’ Heist Best.
De meeste bewoners zijn ‘empty’nesters, meer dan 60% is ouder dan 60 jaar.

figuur : inpassing projectzone in de nieuwe omgeving, bron : BUUR



De huisvestingsmaatschappij zelf was vragende partij om een toekomstvisie uit te werken voor Oostwinkel. Via TOP Kustzone (Territoriaal OntwikkelingsProgramma) werd in 2017 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de provincie, het Vlaamse gewest en het gemeentebestuur om een globale visie op te maken rond de reconversie en transformatie van de wijk. Het masterplan diende antwoorden te zoeken op **hoe om te gaan met een gefaseerde verdichting en vernieuwing** en **welke woontypologieën** er nagestreefd dienen worden.

Daarnaast werd ook de link bekeken met de stationsomgeving van Heist en welke rol de publieke ruimte kan spelen in de verdichtingsstrategie.
Een charette werd opgestart waarin aan de hand van ontwerpend onderzoek de eerste bouwstenen werden uiteengezet.

Het studiebureau BUUR kreeg daarna de opdracht om dit verder te vertalen naar een masterplan, met de volgende pijlers:

- verdichting op maat van de wijk;
- opwaarderen openbaar domein;
- opwaarderen centrale as Heist / Stationsplein als scharnierpunt.

Zoals hoger reeds aangehaald, zijn deze planopties reeds uitgebreid gecommuniceerd naar de bevolking toe en is de uitwerkingsgraad van deze projectsite reeds vrij gedetailleerd vormgegeven.

figuur : ontwerpprincipes Charette, bron : gemeente Kn-H

De planintenties van belang op RUP-niveau worden hiernavolgend kort aangehaald en zullen bestemmingsmatig vertaald worden.

- **behoud radburnprincipe i.f.v. het weren van doorgaand verkeer**

Dit impliceert het behoud van de twee uiterste straten Noordhinder en de Breed Veertien als verzamelstraten en het behoud van de korte doodlopende straten met veel ruimte i.f.v. groen, spelen en parkeren (erfstraten).

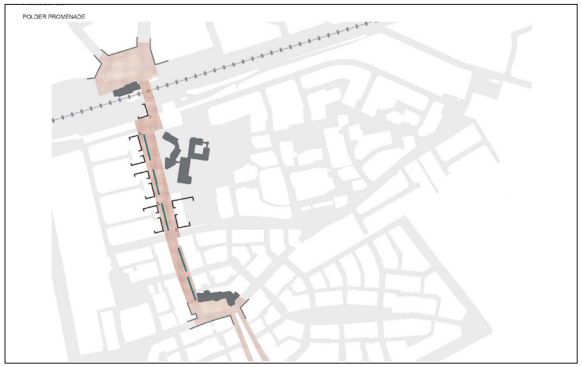
figuur : typologie wegenis, i.f.v. kwalitatief fijnmazig openbaar domein en behoud radburnprincipe, bron BUUR

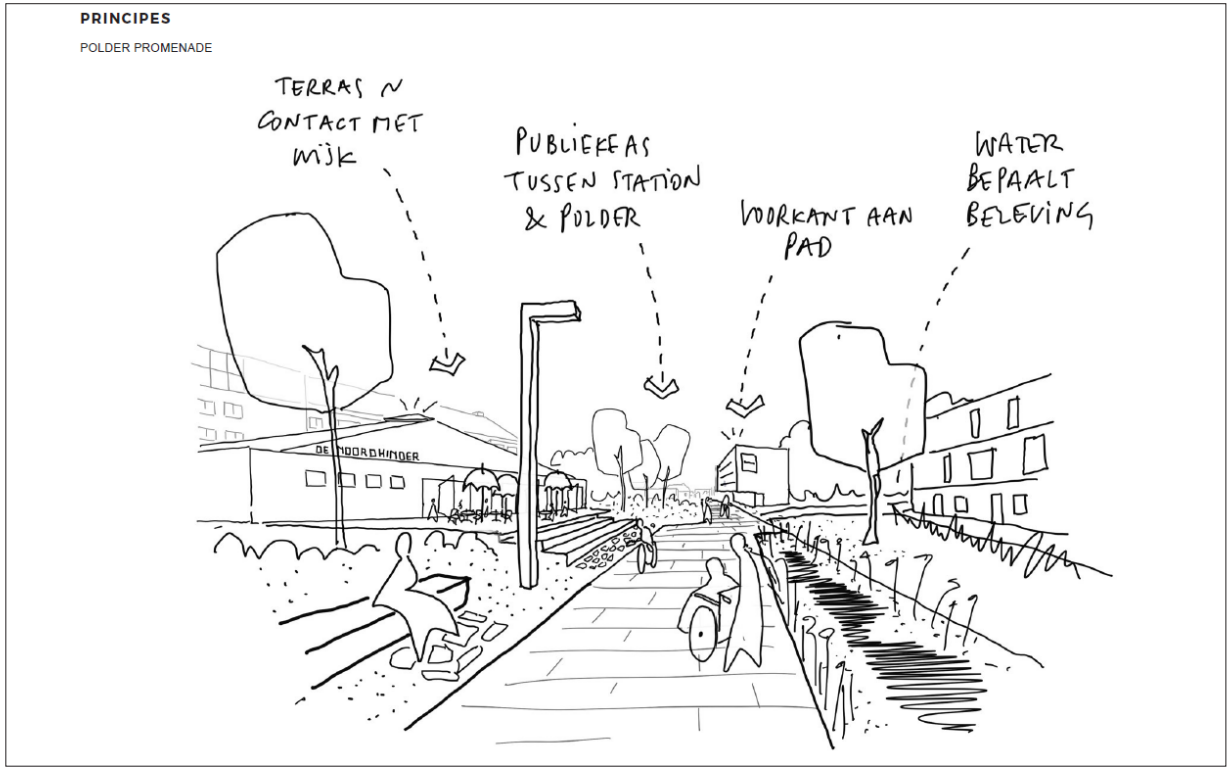
- **opladen centrale as van Heist en zuidelijke groene strip parallele met de spoorweg-berm met de stationsomgeving als bindend scharnierelement**

Vanuit het GRS is binnen Heist altijd de nadruk gelegd op de centrale noord-zuid as, waarbij de wijk Oostwinkel een stapsteen vormt tussen Heulebrug en de stationsomgeving van Heist. De vooropgestelde transformatie van Oostwinkel is een uitgelezen kans om werk te maken van een duidelijke ruimtelijke vertaling van de noord-zuid verbinding. Op vandaag is er, ondanks het aanwezige potentieel, nauwelijks sprake van een verbinding tussen Heulebrug en het station waarin Oostwinkel een schakel kan vormen.

Opgaand in het verhaal van de noord-zuid verbinding is het de intentie om te evolueren naar ee**n groene strip die fungeert als een verbindend en publiek element tussen Heulebrug en het station waar tal van mogelijkheden zijn om te ontspannen, te ontmoeten en activiteiten te organiseren op schaal van de buurt (= de polderpromenade).**

figuur : opladen centrale as, bron : BUUR





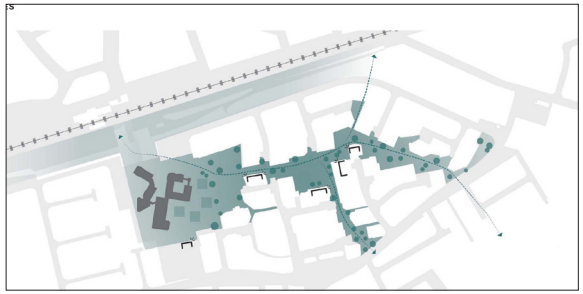
■ opwaarderen groene long Oostwinkel

De verdichtingsstrategie gaat ook samen met het opwaarderen van de interne groene openbare ruimte en deze rondom de wijk Oostwinkel.

Het ontwerpplan van het studiebureau Lobelle is deels uitgevoerd. Hierbij kreeg het westelijk gedeelte (dus het gedeelte rond de vroegere vijver) voorrang. De kunstmatige vijver ruimde plaats voor een natuurlijke vijver, bestaande en nieuwe paden verbeterden de toegankelijkheid en een lig- en speelweide werden aangelegd. Iets meer oostelijk werd een speelzone met speeltoestellen, petanqueveld en grote picknicktafel aangelegd.

In een tweede fase zal het meer oostelijk deel heraangelegd worden.

figuur : opwaardering groene long, bron : BUUR



figuur onder : sfeerbeeld nieuwe inrichting, bron : BUUR

figuur onder : inrichting westelijk deel park Oostwinkel, bron : Lobelle / foto rechts : foto nieuwe inrichting park

■ **verdichting op schaal en maat van de wijk**

Gezien de nabijheid van het station ligt de focus hier niet zozeer op het behoud van het huidige karakter en morfologie cf. het vigerende BPA, maar wordt de kaart getrokken voor een hogere densiteit. Streefdoel is **een mix van woonunits waarbij zowel gezinnen, éénoudergezinnen, alleenstaanden en starters een plaats vinden aan betaalbare prijzen**.

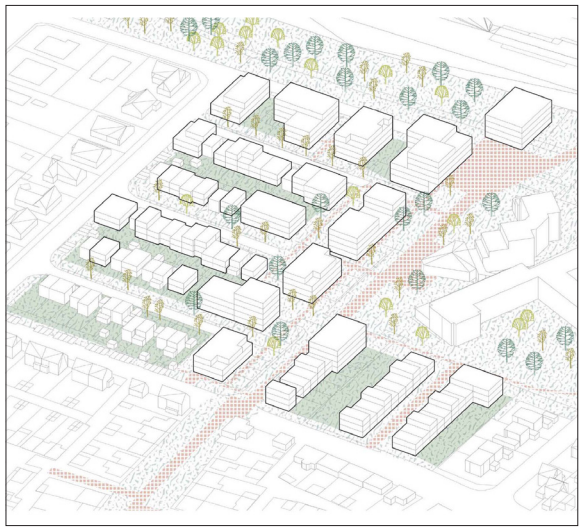
De verdichtingsstrategie zal er voornamelijk in bestaan om in ensembles te gaan verdichten door **efficiënter om te gaan met de beschikbare ruimte**. Verdichtingen dienen in harmonie te zijn met het specifiek karakter van de wijk (hoofdzakelijk laagbouw onder de vorm van eengezinstypologie), alsook wordt de bestaande verkeerscirculatie behouden. Deze transformatie zal gestaag gaan, vanuit de tijdsspanne 5, 10, ...20 jaar waarbij het in de eerste plaats de bedoeling is om te focussen op gebieden met een grote eigendomssituatie van 't Heist Best, waardoor (mits een werkbare herlocalisatie) vrij eenvoudig de eerste transformaties kunnen plaatsvinden.

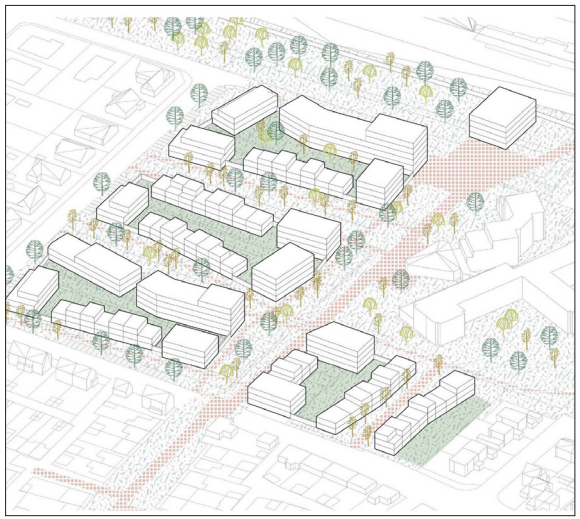
■ **Plankeuze en ruimtelijke vertaling binnen het RUP**

De krachtlijnen van de Charette en het masterplan van BUUR worden verordenend vertaald binnen het RUP, waarbij het inrichtingsscenario binnen de bestaande context van BUUR als leidraad wordt gehanteerd.

linksboven : inrichtingssenario binnen de bestaande context
rechtsboven : inrichtingssenario met een integrale vernieuwing ; bron : BUUR

■ **totaalbeeld met verschillende inrichtingsscenario's, bron : BUUR**





2.1.5 Projectsite kop Breed Veertien

De Westkapellestraat vormt één van de zuidelijke invalswegen van Heist voor het verkeer komende van Westkapelle.

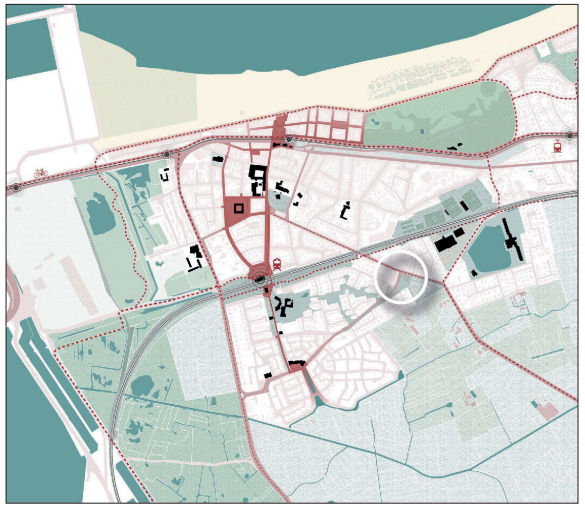
Op de splitsing met de dwarse as Breed Veertien bevinden zich twee activiteiten, nl. **een garagezaak i.f.v. verkoop en onderhoud en een dierenspeciaalzaak**. De loodsen achteraan het terrein worden gebruikt voor **opslag veevoeders**, in de bouwvrije strook t.h.v. Breed Veertien bevindt er zich eveneens een weegbrug. Een nieuwe locatie t.h.v. 't Walletje voor deze activiteit is momenteel in onderzoeksfase. De site paalt oostelijk aan de gemeentelijke begraafplaats van Heist, het omliggende achterliggende weefsel bestaat uit residentiële bebouwing in open typologie.

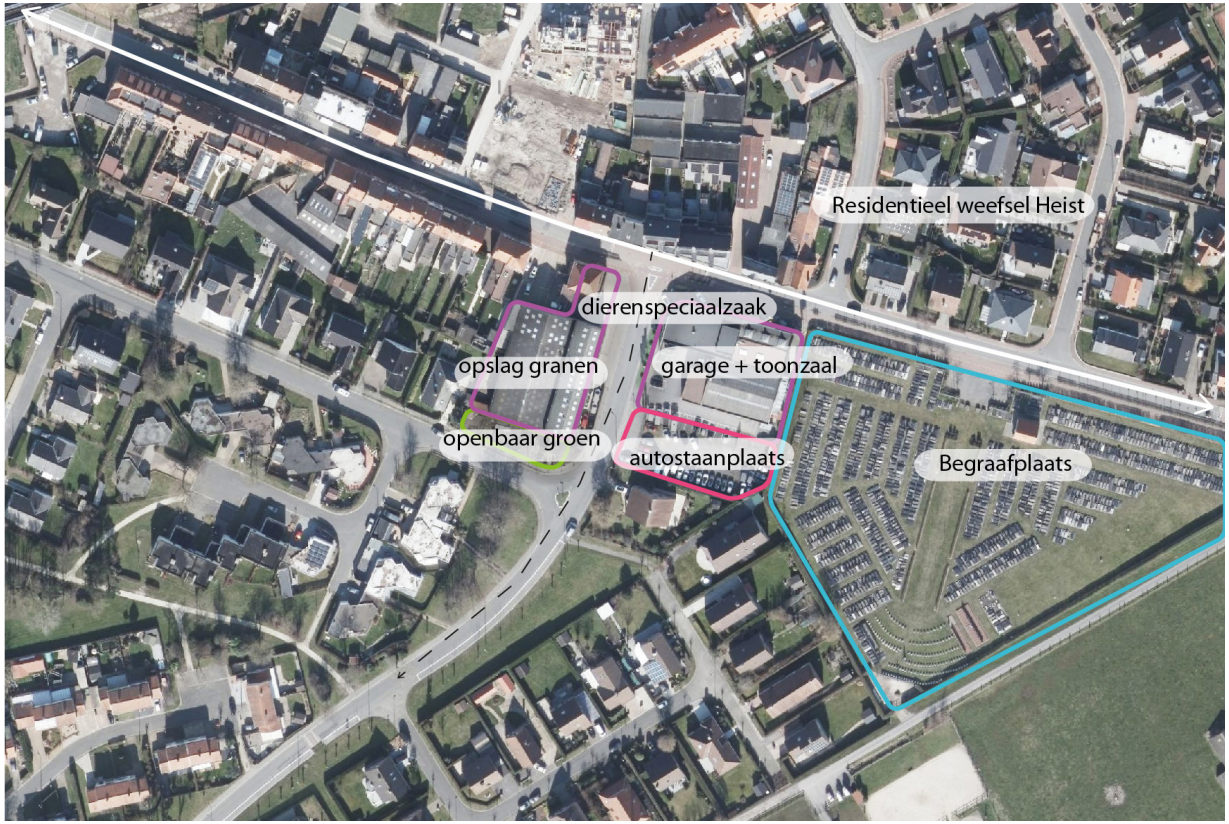
- **scenario 1: behoud van de huidige bestemming**

De twee zaken werden in het huidige RUP bestemmingsmatig vertaald naar **een ambachtelijke zone** waarin productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven toegelaten zijn die niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Kantoorruimtes, verkoopruimtes en stapelruimtes gekoppeld aan de activiteiten van de individuele bedrijven zijn eveneens toegelaten. Per bedrijf is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten.

figuur rechts : inpassing projectzone in de nieuwe omgeving, bron : BUUR

kaart onder : luchtfoto projectzone





Vandaag de dag is de site t.h.v. het garagebedrijf volledig verhard i.f.v. bedrijfsbebouwing en parkeerruimte. De aanpalende site wordt gekenmerkt door weinig kwaliteitsvolle en voor de omgeving vrij grootschalige bedrijfsloodsen. Ook hier is nagenoeg de resterende onbebouwde ruimte volledig verhard.

Bij behoud van de huidige bestemming kunnen steeds nieuwe activiteiten, niet hinderlijk voor de omgeving, hier in theorie een plaats kennen. De korrelgrootte van de percelen (à rato 3.000 m²) leent zich voor dergelijke kleinschalige bedrijvigheid. De ontsluiting via de Westkapellestraat genereert geen hinder voor de kernbebouwing van Heist.

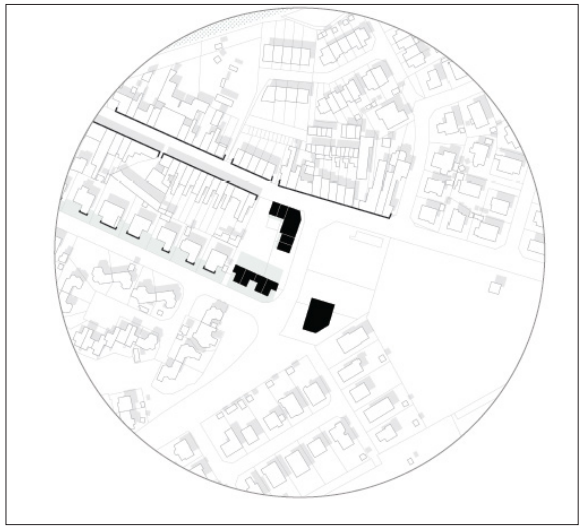
Gelet op de ligging, nl. ter hoogte van het binnenkomen van Heist, omringd door residentiële bebouwing, vereist de site evenwel de nodige kwaliteitseisen naar

architecturale vormgeving en beeldkwaliteit. De huidige verschijningsvorm, zowel inzake bebouwing (in het bijzonder de meest westelijke site, ter hoogte van de grootschalige loodsen), korrelgrootte als terreinbezetting voldoen vandaag de dag evenwel niet, gelet op de residentiële context.
Naast het upgraden van de verschijningsvorm dient de huidige terreinbezetting ontpit te worden met kwalitatief groen om minimale kwaliteiten te garanderen ten aanzien van het omliggend weefsel. Men kan zich dan ook de vraag stellen of dit gegarandeerd kan worden met behoud van de huidige bestemming en inrichtingsvoorschriften.

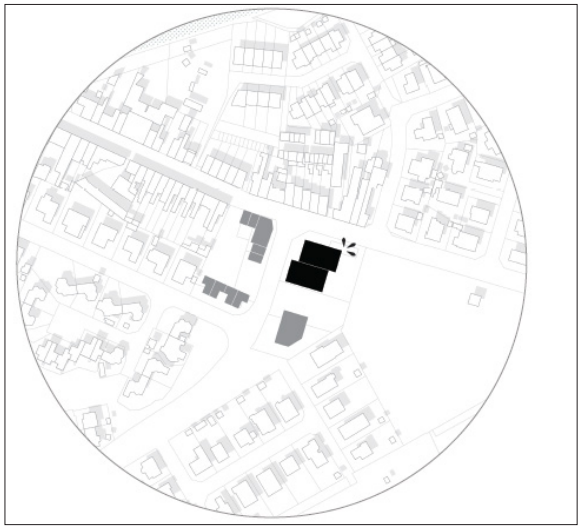
- **scenario 2: transformatie naar een multifunctionele zone, onder een mix van wonen en stedelijke functies**

De locatie is kerngericht en goed ontsluitbaar. Ter hoogte van de site gaat de residentiële typologie (open bebouwing) van de Westkapellestraat over naar een meer densere typologie (grondgebonden rijwoningen en kleinschalige appartementbouw). Deze plaats voelt enerzijds aan als, benaderd vanaf de Westkapellestraat, het 'binnenkomen van Heist' , en anderzijds, benaderd vanaf de as Breed Veertien als het 'binnenkomen van de wijk Oostwinkel'. Deze site verdraagt dus een bepaalt accent als toegang tot Heist en Oostwinkel.
Naast de ligging laat de schaalgrootte van de percelen bovendien een bepaalde ontwikkeling toe. De potenties van de site overstijgen dan ook de bestaande juridisch planologische mogelijkheden.

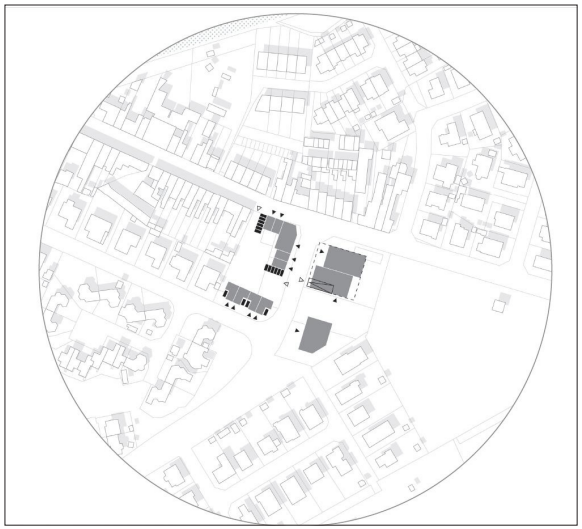
figuur : inrichtingsprincipes projectzone, bron : BUUR



figuur boven : wijkfragmenten afwerken
figuur onder : landschappelijke integratie en publieke ruimte



figuur boven : beperkt accentvolume als toegang tot Heist en de site Oostwinkel
figuur onder : parkeren en toegang



I.f.v. het aftasten van de potenties rond deze site werd door het bureau BUUR ontwerpend onderzoek uitgevoerd.
Volgende krijtlijnen worden aangereikt:

- **wijkfragmenten afwerken**

Het meest westelijk perceel ligt in het verlengde van de residentiële bebouwing t.h.v. de Westkapellestraat en de achterliggende straat Noordhinder.
In die zin wordt een verdere afwerking voorgesteld van dit residentiële lint, zowel naar typologie en gabariet (max. 2 bouwlagen en een dak / 3 bouwlagen plat). T.h.v. de Noordhinder wordt de half - open bebouwingstypologie doorgetrokken. Het hoekpunt Breed Veertien_Westkapellestraat kan afgewerkt worden met een cluster van geschakelde grondgebonden woningen/appartementen.
In het ontwerpend onderzoek werd onderzocht in hoeverre het achtergelegen perceel met de alleenstaande woning eventueel kan meegenomen worden i.f.v. een verdere verdichting. Dit perceel paalt aan de achtergelegen wijk maar paalt eveneens aan een perceel openbaar groen.

- **beperkt accentvolume als toegang tot Heist**

Het meest oostelijke perceel ligt meer geïsoleerd van de residentële bebouwing. Het perceel paalt onmiddellijk aan de gemeentelijke begraafplaats, waarbij ter hoogte van het perceel aan de overzijde van de Westkapellestraat de aaneengesloten rijbebouwing start. Deze site verdraagt een beperkt accent.

- **landschappelijke integratie en publieke ruimte**

Het omliggende openbaar domein met het aanpalende groen wordt in de site maximaal doorgetrokken.
Er ontstaat een kwalitatieve landschappelijke overgang naar de aanpalende begraafplaats en het omliggende residentiële weefsel.
De kwaliteit van het openbaar domein t.h.v. de rooilijn wordt opgedreven door een nieuwe architecturale plint, positionering en vormgeving.

- **parkeren en toegang**

Parkeren gebeurt op de site, door enerzijds (geclusterde) bovengrondse parkeerplaatsen en anderzijds ondergronds parkeren te voorzien onder het nieuwe bouwvolume. Door de parkeervelden maximaal te clusteren worden conflictpunten met toegangen naar het openbaar domein tot een minimum herleid. Het clusteren van de boven- en ondergrondse parkeervelden garandeert voldoende groen voor de resterende onbebouwde ruimte i.f.v. een kwalitatieve (collectieve) buitenruimte.

- **verwevenheid van functies**

I.f.v. verwevenheid van functies leent de gelijkvloerse bouwlaag t.h.v. het volume met beperkt accent zich voor functies afgestemd op het kernweefsel, onder de vorm van beperkte bedrijvigheid / winkelruimte / kantoren / dienstverlening.

■ **totaalbeeld met verschillende inrichtingsce-nario's (bron : BUUR)**

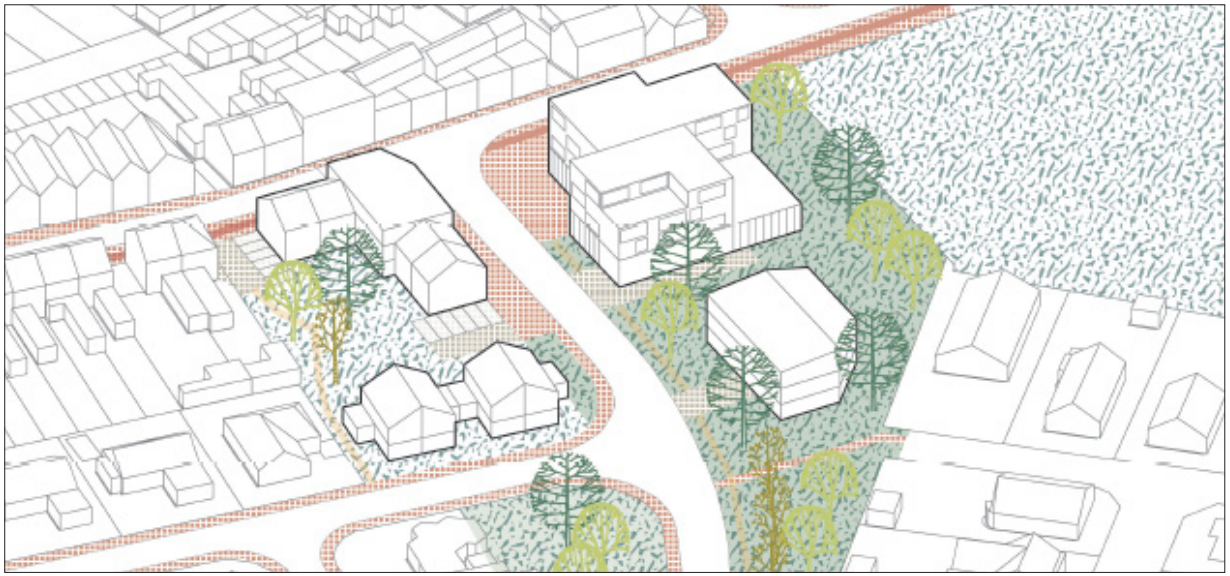
De krijtlijnen van het ontwerpend onderzoek zijn samen te vatten als het verder doortrekken van de typologie van de bebouwing t.h.v. de Westkapellestraat en Breed Veertien (grondgebonden één- en meergezinsbebouwing), het upgraden van het openbaar domein door enerzijds een kwaliteitsvolle architectuur en verschijningsvorm en anderzijds door een verdere ontpittiing en het generen van een beperkt accentvolume met een mix. van functies (wonen en kerngerelateerde activiteiten).

■ **Plankeuze en ruimtelijke vertaling binnen het RUP**

De basisprincipes van het ontwerpend worden verankerd in het RUP.

Het zuidelijk perceel t.h.v. het laagschalige residentiele weefsel wordt niet meegenomen. Op die manier wordt het accent enkel geconcentreerd t.h.v. de Westkapellestraat en wordt in het achterliggende gebied in het verlengde van de Noordhinder – Oostenhem de lijn behouden i.f.v. een laagdensere residentiële typologie.

figuur : totaalbeeld inrichtingssenario, bron : BUUR



figuur boven : inrichtingsscenario 1, bron : BUUR
figuur onder : inrichtingsscenario 2 met uitbreiding van zuidelijk gelegen perceel, bron : BUUR

2.2 verweving van functies _ tijdelijk ruimtegebruik

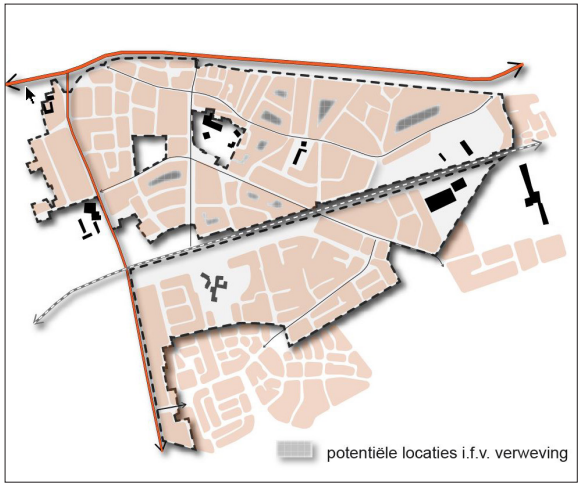
Eén van de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes binnen het BRV is het aspect ‘meer doen met minder ruimte’ door het huidige ruimtebeslag beter te gebruiken (ruimtelijk rendementsverhoging) en dit door verweven, intensivering, tijdelijk ruimtegebruik en hergebruik. Intensivering is reeds aan bod gekomen bij de voorgaande projectsites.

‘Verweven staat voor het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte. Activiteiten mogen elkaar niet in de weg staan en de hoofdfunctie is gegarandeerd. Verweving kan een ruimte gelijktijdig of op verschillende momenten gebruiken voor meerdere activiteiten. Het gemeenschappelijk gebruik van ruimte, lokalen en infrastructuren is een vorm van verweving’.

Verweven van functies staat dus voor een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.
Naast de specfieke projectsites waarin naar een mix van functies wordt gestreefd, zit er binnen het plangebied nog potentieel rond bepaalde bestemmingszones welke eenzijdig bestemd zijn naar hun huidige functies, zoals de talrijke garageplaatsen binnen de bestaande bouwblokken en de bestemde KMO-zones.

Er kan verder nagedacht worden om meer ruimtelijke kwaliteit te genereren door bv. ter hoogte van de geclusterde parkeervoorzieningen kwaliteitscriteria op te leggen naar bv. het verplichten van een groendak bij vernieuwbouw en/of bijkomende functies mogelijk te maken in de lijn van kleinschalige ambachteconomie, bv. naaiatelier, herstel netten visserij, startende schilder of timmerman,.... Ook tijdelijke invullingen kunnen hier een plaats krijgen.

figuur : potentiële locaties i.f.v. verweving



■ Plankeuze en ruimtelijke vertaling binnen het RUP

De voorschriften bouwen binnen bepaalde bestemmingszones de nodige flexibiliteit in om transformaties mogelijk te maken en/of af te dwingen.

- Binnen de projectzones worden de bestemmingsmogelijkheden ruimer getrokken dan een loutere woonbestemming (waaronder diensten, horeca, kantoren, detailhandel, kleinschalige ambachtelijke activiteiten op schaal van de omgeving). Doordat de maximale woondichtheden beperkt zijn, onstaan er extra stimuli om ook niet-woonfuncties binnen de projectzones te gaan faciliteren.
- In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt als bijkomende bestemming ook mogelijkheden tot betaalbaar wonen ingeschreven.
- De zone voor garages en stapelplaatsen wordt niet meer éénzijdig bestemd voor deze functie, maar laat onder bepaalde voorwaarden ook mogelijkheden toe voor kleinschalige ambachteconomie.

2.3 bestemmingszones koppelen aan betaalbaarheid en permanent wonen

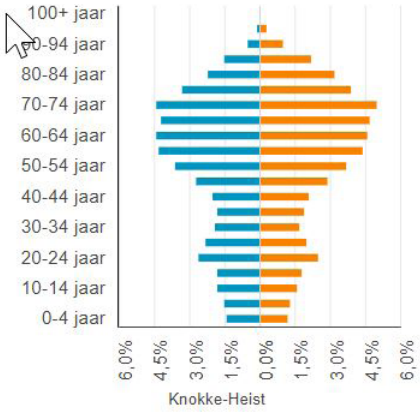
2.3.1 Bestemmingszones koppelen aan betaalbaarheid

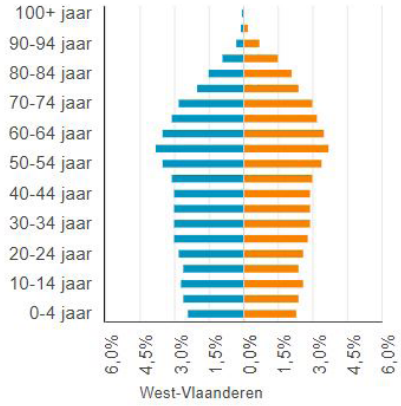
De gemeente Knokke-Heist heeft in het verleden in diverse projecten het sociaal objectief voor de gemeente concreet kunnen implementeren.
Er is evenwel **geen betaalbaar objectief**. Voor de gemeente is vooral de behoefte aan betaalbaar wonen van prioritair belang. Onder betaalbare woningen bedoelen we de doelgroep die net niet in aanmerking komt voor een sociale woning, maar anderzijds te weinig kapitaalkrachtig is om een marktconforme woning te verwerven.

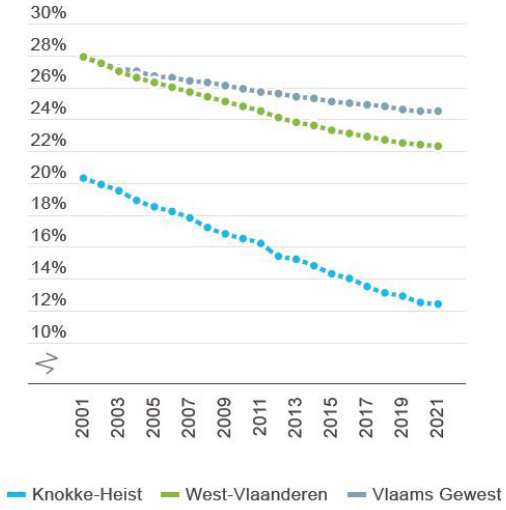
Uit demografische onderzoek n.a.v. de voorbereidende oefening inzake het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan is gebleken dat Knokke-Heist nood heeft aan jonge mensen of woningen voor jonge gezinnen om de bevolkingspiramide meer in evenwicht te brengen. Dit is een fenomeen dat eigen is aan en zich over alle kustgemeenten stelt, doch Knokke-Heist vormt inzake ontgroening (afname aantal jongeren tussen 0-19 jaar) en de afname van de actieve bevolking (20-64 jaar) één van de koplopers aan de kust.

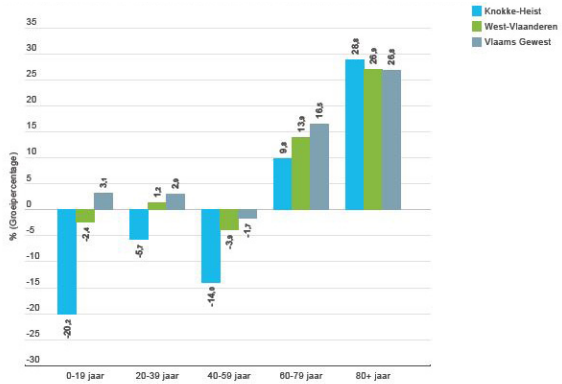
Uit de bevolkingspiramide is heel duidelijk af te leiden dat de oudere bevolkingsgroep vanaf 45 - 90 meer dan gemiddeld vertegenwoordigd is in de gemeente, terwijl de bevolkingsgroepen 0-20 en 25-45 veel lager zijn dan het Westvlaams gemiddelde.

Over de afgelopen 10 jaar is vooral de leeftijdscategorie tussen de 0-19 jaar voor de gemeente heel sterk gedaald.







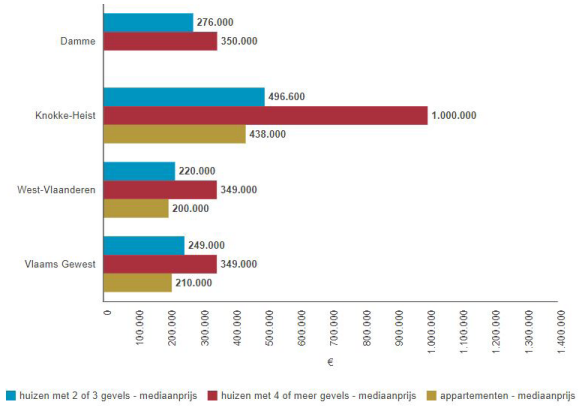


(zie grafiek evolutie inwoners per leeftijdsklasse).

grafieken boven : bevolkingspiramide KN-H / West-Vlaanderen
grafiek midden (rechts) : evolutie inwoners, per leeftijdsklasse van 20 jaar (2011-2021, index 2011 = 100)
grafiek midden (links) : evolutie gezinnen met minderjarige kinderen, % t.o.v. private huishoudens (2001-2021)

bron : rijksregister | pronvincies.incijfers.be

De jaarlijkse verhuissaldi van de gemeente tonen specifiek aan dat er gemiddeld in de leeftijdscategorie van 18 tot 40 jaar een negatief saldo is van zo'n 150 jonge mensen per jaar. Het grootste gedeelte van de vertrekkers wijken uit naar de naburige gemeentes, een kleiner gedeelte zoekt de grotere steden op zoals Gent en Antwerpen. Gezien de meeste vertrekkers uit Knokke-Heist verhuizen naar de rand rond Knokke-Heist, kunnen we aannemen dat d**e aspecten van betaalbaarheid en aanbod** de belangrijke redenen zijn voor verhuis. Dit wordt ook gestaafd wanneer we de prijzen vergelijken van Knokke-Heist met de onmiddellijke buurgemeente en met de gemiddelden van West-Vlaanderen en het Vlaams Gewest).
Wil Knokke-Heist een leefbare gemeente blijven, dient de bevolkingssamenstelling evenwichtiger te worden samengesteld. De buitensporige gezinsdaling, in het bijzonder van jonge gezinnen (zie evolutiegrafiek gezinnen met minderjarige kinderen), heeft op langere termijn nl. bepaalde gevolgen: scholen krijgen minder leerlingen, sport- en jeugdverenigingen vinden minder leden en minder animatoren en er onstaan halflege buurten, nl. een buurt waar hoofdzakelijke 2e verblijvers wonen.



grafiek : mediaan verkoopprijs per woningtype (2020)
bron : rijksregister | pronvincies.incijfers.be

Inzake betaalbaarheid worden er binnen het RUP 2 initiatieven gehanteerd :

■ projectzones i.f.v. wonen

Voor de bestemmingszones die binnen het RUP worden herbestemd i.f.v. projectzones wordt het aspect betaalbaar wonen rechtstreeks geïmplementeerd door een minimum quota aan betaalbare woningen in de voorschriften verordenend vast te leggen. De quota en randvoorwaarden hangt af van ontwikkelaar / eigendomsstructuur en zal als volgt worden bepaald :

- projectzones met private ontwikkeling, meerbepaald projectzones I (projectsite Lidl), II (projectsite Pannenslag) en V (projectsite Kop Breed Veertien)
  - min. 40% van het aantal woonentiteiten
  - De prijssetting zal bepaald worden door het gemeentebestuur. Deze prijsbepaling en bijhorende criteria worden vastgelegd via een convenant als bijkomend instrument aan dit RUP, dit voor de definitieve vaststelling van onderhavig RUP
  - bijhorende criteria naast prijsbepaling : o.a. gedifferentieerd aanbod (mix. in aantal slaapkamers), gekoppeld aan minimale woonoppervlakte /kwalitatieve buitenruimte
- projectzone 't Heist Best, meerbepaald projectzone IV (projectsite t.h.v. Oostwinkel)
  - 100% (inclusief sociale woningbouw)
  - Het aspect betaalbaar wonen (prijssetting, voorwaarden,...) zal bepaald worden door het gemeentebestuur en t' Heist Best
- projectzones AGSO, meerbepaald projectzone III (projectsite Ravelingen 3.0)
  - min. 80%;
  - het aspect betaalbaar wonen zal bepaald worden door het gemeentebestuur en de raad van bestuur van het AGSO

■ zones voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen kaderend binnen de verzorgingssector

Het RUP omvat verschillende zones i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen. De meeste zones zijn overgenomen van het vigerende RUP, maar onderhavig RUP werd uitgebreid met bijkomende zones , gelet op de uitbreiding plancontour :

- de zone t.h.v. Sincfala, binnen het vigerende rup ook een gemeenschapsbestemming
- de zone t.h.v. de schoolomgeving de Vuurtoren en de zone t.h.v. de ouderenwoning aan de Blauwvoetlaan, beide binnen het vigerende BPA een zone voor gemeenschapsfunctie.

Deze zones behouden hun gemeenschapsbestemming, nl. gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutdoeleinden, onderwijs en/of voorzieningen kaderend binnen de verzorgingssector.
Als bijkomende bepaling zijn eveneens ontwikkelingen i.f.v. betaalbaar wonen toegelaten. Gezien beide bestemmingen naast elkaar blijven bestaan en gezien er

nog geen zicht en zekerheid is tot initiatief van deze bijkomende bestemming, zal het aspect betaalbaar wonen geconcretiseerd worden door het gemeentebestuur en de betrokken actor, wanneer het initiatief zich stelt. Beide bestemmingen blijven naast elkaar bestaan.

2.3.2 Bestemmingszones koppelen aan permanent wonen

Aan de opgelegde normeringen inzake betaalbaar wonen binnen de projectzones zullen er eveneens randvoorwaarden gekoppeld worden in functie van **wonen als hoofdverblijf** (hetgeen domiciliëring impliceert en het gebruik als tweede verblijf en vakantiewoning uitsluit).

Het aandeel tweede verblijven kent binnen de gemeente, in vergelijking met het aantal permanente woningen, een overgewicht. Deze bedraagt nl. 46% huishoudens versus 54% tweede verblijven.
De nu reeds onevenwichtige verhouding vaste bewoning (gezinnen) versus tweede verblijven zal nog toenemen, tendensen stellen dat er jaarlijks ± 150 tweede verblijven bijkomen, tegelijkertijd geven bevolkingsprognoses een daling aan van het aantal gezinnen.
Een overheersing van tweede verblijven is dus navenant voor de sfeer in een bepaalde buurt, in het bijzonder buiten het seizoen, naast het feit dat de druk op de vastgoedmarkt stelselmatig wordt opgedreven.

Het aantal tweede verblijven binnen het plangebied is vandaag de dag nog min of meer beperkt (± 17%), zeker in vergelijking met het globaal gemiddelde op gemeentelijk niveau. Uiteraard wordt deze hogere verhouding vooral beïnvloed door de toeristische zone ten noorden van de Elizabetlaan, waar ons plangebied zich niet in bevindt. Doch als je de vergelijking maakt met gelijkaardige residentiële wijken zoals bv. dorpskern Knokke, dan valt op dat de dorpskern van Heist er tot nu toe is in geslaagd om een gezonde verhouding huishoudens versus tweede verblijven te behouden.

De problematiek is voor de dorpsstructuur van de kern van Heist dus momenteel nog beperkt, doch een geleidelijke transformatie van grondgebonden rijwoningen naar tweede verblijven is ook hier ingezet en dus stilaan merkbaar.
Een gezond evenwicht in de dorpskernen is essentieel om het levendig en sociaal weefsel te behouden maar ook te versterken. Dit kan ook een versterking betekenen en een impuls genereren aan het handelsapparaat en voorzieningenniveau (bv. school en jeugdwerking,…).

Er wordt geopteerd om het wonen in hoofdverblijf niet genereriek toe te passen binnen dit RUP, maar momenteel enkel te koppelen aan het aandeel betaalbaar wonen dat binnen bepaalde bestemmingszones wordt gefaciliteerd.

- **binnen de nieuwe projectzones die op stapel staan**

Hierbij zal het aandeel wonen in hoofdverblijf gekoppeld worden aan het te realiseren aandeel betaalbaar wonen.

Dit impliceert voor de onderliggende projectzones volgende quota inzake wonen in hoofdverblijf :

- projectzones met private ontwikkeling, meerbepaald projectzones Lidl - Pannenslag - Kop Breed Veertien : min. 40%
- projectzones ‘t Heist Best, meerbepaald projectzone Oostwinkel : min. 100%
- projectzones AGSO, meerbepaald projectzone Ravelingen 3.0 : min. 80%.

De vijf projectzones vormen naar ligging toe uitgelezen locaties i.f.v. wonen in hoofdverblijf, gelet op de ligging binnen de dorpskern van Heist en hieraan gekoppeld de knooppunt- en voorzieningenwaarde.

- **binnen de bestemmingszone ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen kaderend binnen de verzorgingssector**

Aan de bijkomende bestemming, nl. de mogelijkheid om betaalbaar wonen te faciliteren binnen deze zones, wordt ook de randvoorwaarde ‘wonen in hoofdverblijf’ gekoppeld.

EFFECTENONDERZOEK

1 RVR-toets

Volgens de resultaten van de RVR-toets liggen er één of meerdere bestaande SEVESO-inrichtingen in of nabij het plangebied. De inplanting van nieuwe SEVESO-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten. Het (voor) ontwerp van RUP dient voorgelegd te worden aan het Team Externe Veiligheid om te laten bepalen of er al dan niet een RVR-toets moet worden opgesteld.

2 Milieu-effecten

2.1 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

fase 3: bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-mer

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat *deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:*

- *plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd*
  - *een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten*
  - *niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden*
  - *betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);*
- *plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van art. 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.) die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.*

Voor een plan of programma dat overeenkomstig art. 4.2.1. plan-MER-plichtig is, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieu-effecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.)

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een stadsontwikkelingsproject opgenomen in rubriek 10a van bijlage III. Het RUP heeft hoofdzakelijk betrekking op bestaande, reeds ontwikkelde delen van de kern van Heist. Het doel van het RUP is om het gebied op een kwaliteitsvolle manier verder te ontwikkelen. Het RUP houdt echter een kleine wijziging in (nieuwe, eenvormige voorschriften voor een nagenoeg volledig gerealiseerd gebied met hoofdzakelijk appartementen, grondgebonden woningen, kernvoorzieningen, detailhandel, horeca), het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.
Op sommige plaatsen kunnen bijkomende bouwlagen (boven- en/of ondergronds) gecreëerd worden, alsook enkele verdichtingsprojecten waardoor de mogelijkheid bestaat om bijkomende woongelegenheden te realiseren.
In de onmiddellijke omgeving bevinden zich het Habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin' en het Vogelrichtlijngebied "Kustbroedvogels te Zeebrugge-Heist". Er worden geen aanzienlijk effecten verwacht op deze SBZ, zodat er geen passende beoordeling vereist is.

conclusie:
Het RUP valt onder de screeningsplicht.

2.2 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen

Ingreepeffectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd	mens gezond-heid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land-schap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	Duur												
Aanlegfase													
Oostwinkel													
- verdichten	tijdelijk	N	P/N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
- opwaarderen groene long	tijdelijk	N	P/O	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/O	N	P/N*	P/N*
Site Panneslag/Olivier													
- afwerken bouwblok-rand / verdichting	tijdelijk	N	P/N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
- landschappelijke inte-gratie / parkomgeving	tijdelijk	N	P/O	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/O	N	P/N*	P/N*
Site Kop Breed Veertien													
- inbreiding	tijdelijk	N	P/N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
- groeninkleding	tijdelijk	N	P/O	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/O	N	P/N*	P/N*
Site Ravelingen 3.0													
- verdichting	tijdelijk	N	P/N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
- aanleg parkomgeving	tijdelijk	N	P/O	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/O	N	P/N*	P/N*
Site Lidl - inbreiding	tijdelijk	N	P/N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
bouwen en verbouwen in de rest van het gebied	tijdelijk	N	P/N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
Exploitatiefase													
functioneren als woon-gebied	Perma-nent	N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N	N

N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag

- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

2.2.1 de ruimtelijke ordening

referentie

- Het RUP is een herziening van het RUP 'dorpskern Heist', ggk. 19/06/2008 (BS 28/07/2008) en werd beperkt uitgebreid t.h.v. het BPA H07 'De Vuurtoren' v, ggk. MB 12/02/1996 voor het bebouwd weefsel ten westen van de Heistlaan (zie juridisch kader). Ook wordt een heel beperkt deel van het BPA H03 Nieuw Stationskwartier (BS 10.12.1992) (t.h.v. projeczone Ravelingen 3.0.) en BPA H 20 Oostwinkel (BS 14.02.1992) (t.h.v. de stationsomgeving) herzien, alsook t.h.v. de RUP'sen Ravelingen 3.0, RUP Maes- en Boerenboomplein en RUP Projectzone Elizabetlaan - Heldenplein. Het RUP Sincfala wordt integraal mee opgenomen, i.f.v. implementatie betaalbaar wonen.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (zie planningskader).

beschrijving effect

Het RUP heeft voornamelijk als doelstelling om de bestaande toestand te evalueren aan de vigerende voorschriften, enkele correcties op perceelsniveau door te voeren en op bepaalde plaatsen nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken i.f.v. een gewijzigde context.
Het plangebied betreft in hoofdzaak een verderzetting van de kernstructuur van Heist. De opzet van het bestaande RUP, evenals de in het GRS geponeerde ruimtelijke visies en doelstellingen, worden behouden en verder uitgewerkt.
Bepaalde aspecten binnen de bestaande BPA's en RUP'sen worden herzien, gecorrigeerd en/of geactualiseerd en hebben ondermeer betrekking op :

- het updaten van de voorschriften binnen het bestaand BPA De vuurtoren, i.f.v. een actueel toetsingskader
- kleine beperkte correcties door te voeren van het RUP 'dorpskern Heist'
- het ontwerpend onderzoek / masterplan t.h.v. de site van Oostwinkel i.f.v. implementeren met de volgende krachtlijnen :
  - opwaarderen openbaar domein,
  - opwaardering centrale as Heist / stationsplein als scharnierpunt
  - verdichting op maat van de wijk
- Randvoorwaarden uitwerken voor concrete nieuwe potentiële verdichtingsprojecten op niveau van de kern, in het bijzonder t.h.v. de site Breed Veertien, site t.h.v. de Lidl, site t.h.v. Koudekerckepark en site Pannenslag.

conclusie

De huidige situatie van het bebouwd weefsel binnen het plangebied, nl. het in hoofdzaak stedelijk - residentieel karakter met bijhorende faciliteiten, brengt geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee.
Het is de bedoeling om over een actueler toetsingskader te kunnen beschikken, er worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt i.f.v. nieuwe woonontwikkelingen, eigen aan en binnen de stedelijke draagkracht van het weefsel.
Dus geen aanzienlijk effect.

Bron: Biologische Waarderingskaart en Natura 2000 Habitatkaart -Toestand 2018 (INBO, 05-02-2019)

- contour
- belangrijke faunistische waarde
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

2.2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

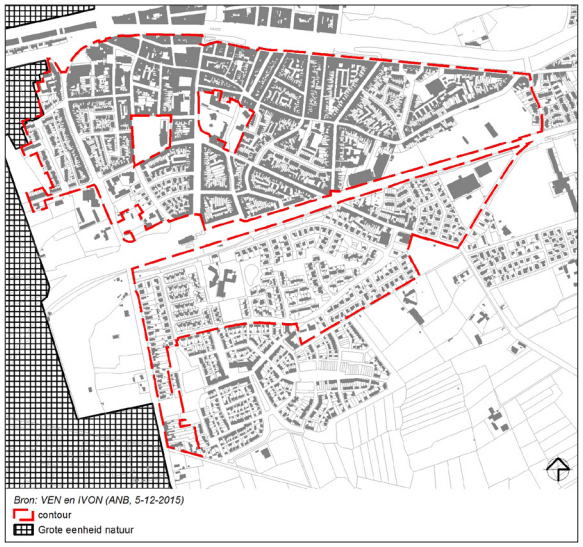
<u>referentie</u>

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn volgende biologisch waardevolle gebieden gelegen :
  - de gronden ten zuiden van de spoorwegbedding zijn gecatalogiseerd als biologisch waardevol (verruigd grasland) en complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (soortenarm permanent cultuurgrasland);
  - de aangelegde vijver en onmiddellijke omgeving werd gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (parkomgeving);
- Ten westen van en palend aan het plangebied wordt het open ruimte gebied geselecteerd als

kaart : erosiegevoeligheid

‘complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen (soortenrijk permanent cultuurgrasland (met uitgesproken microreliëf), dit komt deels overeen met het GEN-gebied en het gebied van duinendecreet (zie onder).

- Het open ruimte gebied ten westen van en palend aan de westelijke contour van het plangebied is gecatalogiseerd als beschermd duingebied.
- Er bevinden zich geen Habitat- of Vogelrichtlijngebieden binnen het plangebied, in de onmiddellijke omgeving bevinden zich het Habitatrichtlijngebied ‘Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin’ en het Vogelrichtlijngebied “Kustbroedvogels te Zeebrugge-Heist”.
- Het plangebied ligt in de omgeving van een gebied van het VEN / IVON, nl. het open ruimte gebied net ten westen en palend aan het plangebied is aangeduid als GEN-gebied ‘‘de baai van Heist, Sashul, Vuurtorenweide en Kleiputten van Heist”.
- Op het grondgebied van de gemeente Knokke-Heist zijn op bovenlokaal niveau, in het PRS, volgende gebieden geselecteerd:
  - de omgeving van het Fort Isabella en de Nieuwe Watergang geselecteerd als stimulansgebied voor kleine landschapselementen;
  - het Zwingebied is geselecteerd als marine natuur;
  - de dijken van de Zwinstreek zijn geselecteerd als droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang;
  - het Leopold- en Schipdonkkanaal zijn geselecteerd als natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang;
  - de Isabellavaart (tussen de kleiputten van Heist en het Fort Isabella) is geselecteerd als rivier- en beekvallei.



kaart : VEN/IVON

kaart : vogel- en habitatrichtlijngebieden

<u>beschrijving effect</u>

- Het plangebied is nagenoeg volledig bebouwd. Het RUP beoogt geen nieuwe ontwikkelingen die los staan van de eigenheid van het gebied. Het RUP laat voor sommige locaties bijkomende verdiepingen toe of bijkomende verdichtingsprojecten. Hiervan worden geen effecten op de natuur in de omgeving van het plangebied verwacht.
- Bij tijdelijke bemalingen voor de realisatie van bijvoorbeeld ondergrondse parkeergarages, kan de grondwatertafel binnen de waardevolle natuurgebieden tijdelijk verlaagd worden en bestaat de mogelijkheid dat er verzilt grondwater in opervlaktewater geloosd wordt.

<u>andere randvoorwaarden die de effecten beperken</u>

Het plangebied is zo goed als volledig bebouwd. Indien er bij herbouw een ondergrondse constructie zou aangelegd worden, moeten de wettelijke voorschriften omtrent passende beoordeling, projectMER en bemaling gevolgd worden, met het oog op het vermijden van schade aan natuurgebieden in de omgeving.
De gemeente Knokke-Heist heeft een specifiek gemeentelijk reglement inzake bemalingen.

<u>conclusie</u>

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan bij de realisatie van de projecten die het RUP mogelijk maakt. Mits het nemen van maatregelen om in geval van een bemaling de effecten te beperken, moeten ook geen aanzienlijke effecten op de natuurgebieden in de omgeving van het plangebied verwacht worden.

2.2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

referentie

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden. Ongeveer 2,5 - 3 km van het plangebied bevinden zich, volgens het gewestplan, twee ontginningsgebieden. Deze zijn echter niet meer in gebruik voor ontginning. Het meest noordelijke (Put Decloedt) wordt gedeeltelijk ontwikkeld als woongebied. Het zuidelijk gedeelte wordt ontwikkeld als strategisch projectgebied i.f.v. golf- en hotelinfrastructuur.

beschrijving effect

De ontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op enig ontginningsgebied.

plangeïntegreerde maatregelen

De EPB-regelgeving legt eisen op inzake het energieverbruik in nieuwe gebouwen.

conclusie

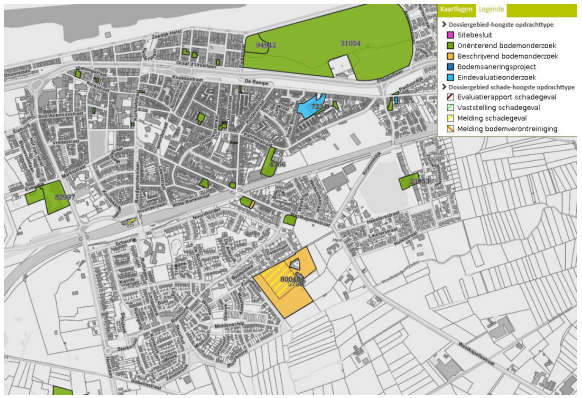
Vandaag de dag zijn er geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enig ontginningsgebied. Geen aanzienlijk effect.

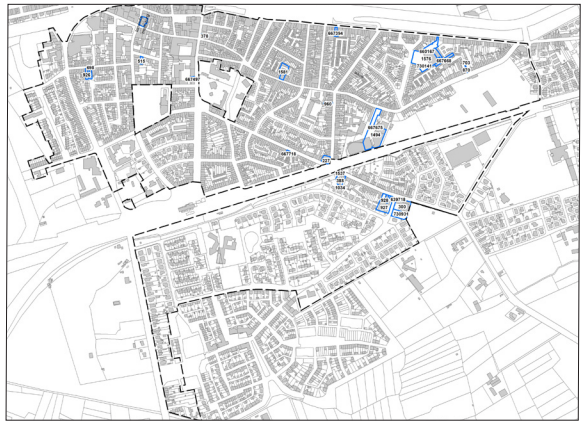
2.2.4 de bodem

referentie

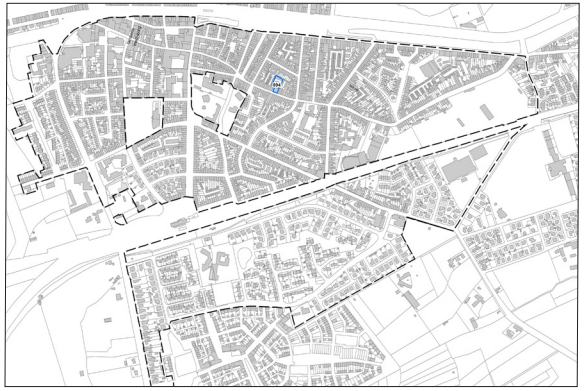
- Het plangebied is nagenoeg volledig volgebouwd, met hoofdzakelijk appartementen, winkels, horeca woningen, scholen,...
- bodemkaart : hoofdzakelijk gecatalogeerd als antropogene ondergrond ten noorden van de spoorweg, met enkele fragmenten van kustduingrond (slibhoudende duinzandgronden) en overdekte kreekruggronden. Het plangebied ten zuiden van de spoorwegbedding wordt gekarteerd als een combinatie van in hoofdzaak antropogeen, overdekte kreekruggronden en kustduingronden.
- landbouwtyperingskaart: niet relevant voor het plangebied, het plangebied kent geen agrarisch gebruik meer.
- GAS-kaart: Het plangebied behoort niet tot de gewenste agrarische structuur
- erosiekaarten: het plangebied is in hoofdzaak niet-erosiegevoelig, behoudens enkele pixels/ fragmenten voor het plangbied ten zuiden van de spoorwegbedding.
- VLAREBO-activiteiten: Het plangebied omvat een groot deel van de kern van Heist. Er zijn diverse VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied. De bijhorende kaart geeft de locaties weer waar bij de gemeente Vlarebo-activiteiten gekend zijn :
  - 894/1581 (klasse 1): opslag vaste brandstoffen en opslag vloeibare brandstoffen;
  - 926: drukkerij;
  - 698: garage/herstelwerkplaats;
  - Tandzorg Medizorg: garage/herstelwerkplaats en opslag (zeer) licht ontvlambare producten;
  - 515/910 garage/herstelwerkplaats;
  - 667/497: garage/herstelwerkplaats;
  - 378: chemisch reinigen textiel;
  - 667/718:garage/herstelwerkplaats;
  - 960: drukkerij;
  - 667/394:garage/herstelwerkplaats;
  - 227: opslag vaste brandstoffen en opslag vloeibare brandstoffen;
  - 667/675/1494: wasserij;

kaart : bodemonderzoeken en sanering





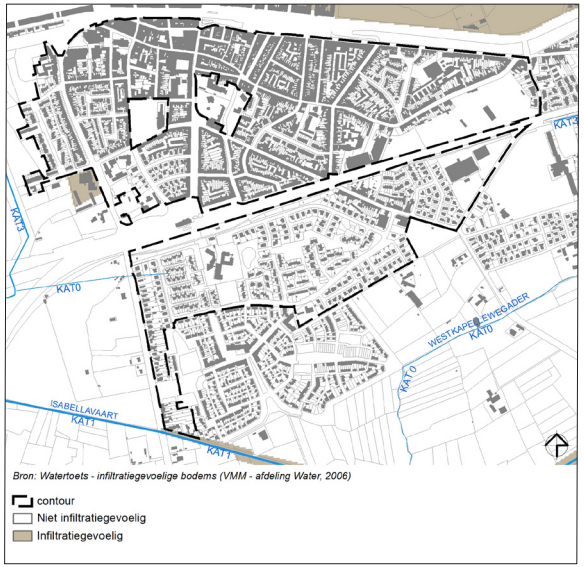
kaart : Vlarebo-activiteiten



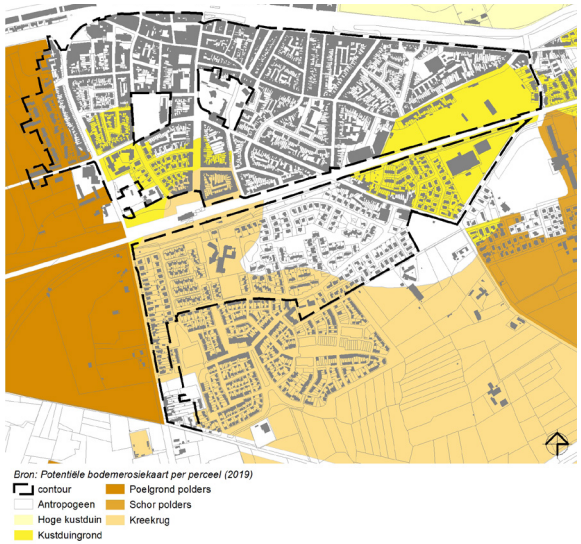
kaart : Klasse 1 inrichtingen

- 660/167/730/141/1576/667/668:: tijdelijk uitbaten van een generator, opslag vloeibare brandstoffen en metaalbewerking;
- 703/870: garage/herstelwerkplaats, metaalbewerking en ontvetten van metalen;
- 1034/388/1537: opslag vaste brandstoffen en opslag vloeibare brandstoffen;
- 639/718/927/928: opslag kunstmest;
- 300/730/931: garage/herstelwerkplaats, ontvetten van metalen en opslag van (zeer) licht ontvlambare vloeistoffen.

- Specifiek voor de projectzones zijn volgende Vlarebo activiteiten bekend:
  - Site Pannenslag: voormalige wasserij (Pannenstraat 202).
  - Site Kop Breed Veertien: garage (Westkapellestraat 180) en handel in akkerbouwproducten en veevoeders (Westkapellestraat 176)
- In het de projectgebieden zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningsplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft. Bijhorende geeft de klasse 1 inrichtingen weer waar Vlarebo-activiteiten gekend zijn, deze is beperkt tot één activiteit t.h.v. de Pannenstraat.
- Er zijn bij de gemeentediensten gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het register van verontreinigde gronden of het Gronden- en Informatieregister (zie kaartwebloket OVAM). Voor de twee projectsites Kop Breed Veertien en de site Pannenslag werd er een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de site t.h.v. de Lidl werd een eindevaluatieonderzoek uitgevoerd.

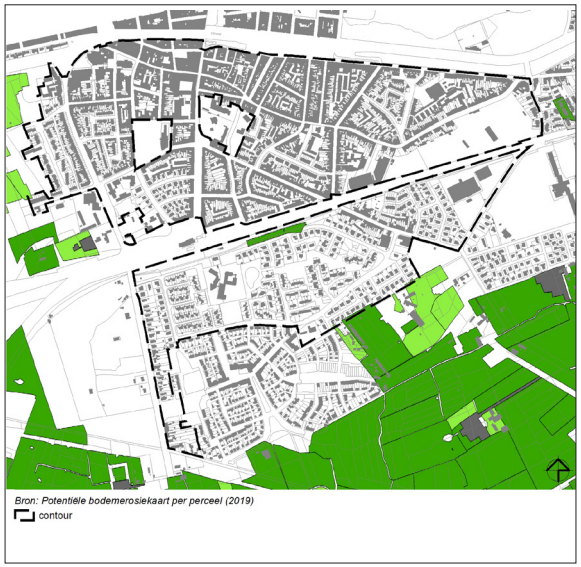


kaart : infiltratiegevoelige gebieden



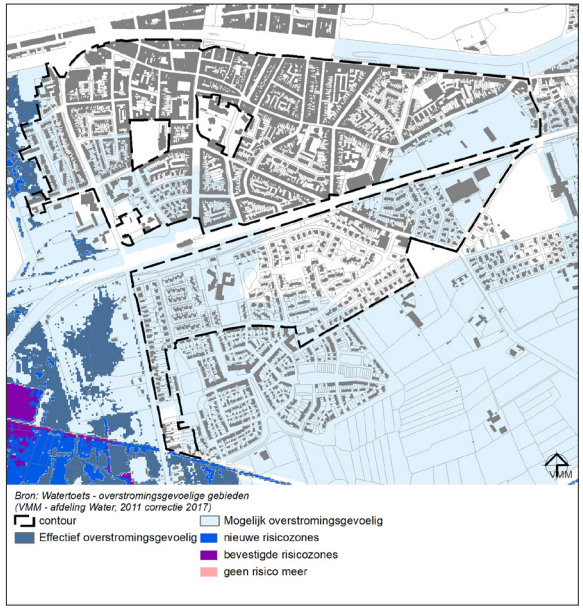
kaart : bodemkaart

<u>beschrijving van het effect</u>



kaart : potentiële bodemerosiekaart per perceel

kaart : grondwaterstromingsgevoelige gebieden



kaart : overstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied is reeds grotendeels bebouwd. Er zijn nog slechts enkele percelen die kunnen bebouwd worden. In het RUP worden enkel bestemmingen toegelaten, eigen aan en in samenhang met een woonbestemming, zoals : woningen, horeca, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut en (detail) handel. Aangezien het plangebied al grotendeels ontwikkeld is, kan er nog beperkt verder verhard worden.
Het RUP biedt niet het kader voor het vestigen van bedrijven met vervuilende activiteiten binnen het plangebied

<u>plangeïntegreerde maatregelen</u>
In het RUP zullen inrichtingsvoorschriften worden opgenomen i.f.v. verharding en bebouwingsmogelijkheden.

<u>wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken</u>
De Vlarem-wetgeving legt aan een aantal activiteiten maatregelen op om bodemverontreiniging te voorkomen (bv. bij mazouttanks).
De Vlarebo-wetgeving regelt het opvolgen van de kwaliteit van de bodem voor sommige bedrijfsactiviteiten.
De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijft van kracht.

<u>conclusie</u>
- Geen meer aanzienlijke effecten dan wat kan verwacht worden bij de autonome evolutie van het gebied.
- Gezien het gebied reeds bebouwd is, zijn er geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen.

2.2.5 het water

referentie

- Door het plangebied stroomt geen geklasseerde onbevaarbare of een bevaarbare waterloop. Net ten zuiden van het plangebied situeert zich de Isabellavaart, een geclasseerde waterloop van eerste categorie
- Het plangebied behoort tot het bekken van de Brugse Polders en het deelbekken van de Zwin-streek.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Het gemeentelijk waterbedrijf van Knokke-Heist heeft grondwaterwinningen ter hoogte van de Put Decloedt (beschermingszone type III) en de Golf en heeft ook plannen voor de winning van oppervlaktewater uit het Leopoldkanaal (waterkwaliteitsdoelstellingen drinkwater), voor de productie van drinkwater.
- Er zijn waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, nl.
  - meetpunt nr. 6010 Isabellavaart ter hoogte van Ramskapelle, Heistlaan, Heulebrug: in 2019 bedroeg de Prati-index 2,79 (matig verontreinigd) en in 2017 bedroeg de BBI 6 (matige kwaliteit)

overstromingskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstroomd gebied (ROG 2017).
- Het plangebied ligt integraal in een van nature overstroombaar gebied (NOG), nl. in een gebied van nature overstroombaar vanuit de zee. In praktijk overstroomt het gebied niet, maar wordt de waterhuishouding gecontroleerd door de Zwinpolder (opgegaan in de Oostkustpolder).

watertoetskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied buitens enkele pixels aan de rand van de westelijke grens plangebied. Een deel van het plangebied is gelegen binnen mogelijks overstromingsgevoelig gebied.
- Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).
- Het plangebied is nagenoeg volledig gecategoriseerd als niet- infiltratiegevoelig gebied.
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

signaalgebieden:
Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:
Volgens het zoneringsplan van de gemeente ligt het plangebied in het centrale gebied, behoudens het complex rond het Laguna sportcentrum (collectief te optimaliseren buitengebied) en de recente gerealiseerde verkaveling (collectief geoptimaliseerd buitengebied).

verziltingskaart:

Het plangebied ligt voor het grote deel niet in een verzilt gebied. Ter hoogte van de zuidelijke randen van het plangebied, nl. ter hoogte van de overgangszone met het agrarische poldergebied begint de geleidelijke overgang naar verzilting. Het scheidingsvlak tussen zout en zoet grondwater bevindt zich hier op 20m - 15 m diepte. Het plangebied ter hoogte van de Heistlaan bevindt zich eveneens in deze overgangszone.

beschrijving effect

- Het gebied is in het woongebied volledig volgebouwd en continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw. Nieuwe ontwikkelingen zijn enkel mogelijk binnen het bestaand bebouwd weefsel i.f.v. herbouw, verbouwingen en verdichting.
- Door de aanleg van bijkomende verhardingen zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.
- Er moeten geen grotere hoeveelheden afvalwater of meer verontreinigd afvalwater verwacht worden dan bij een autonome evolutie van het gebied. Er zal een bijkomende lozing zijn van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de bijkomende woon-eenheden in de nieuwe projectzones.
- Er moet geen grotere afvoer van hemelwater verwacht worden dan indien het gebied autonoom zou evolueren.

plangeïntegreerde maatregelen

- In de voorschriften van het RUP zal het aantal ondergrondse bouwlagen bepaald worden. Via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is vandaag de dag reeds bepaald dat een

bemalingsstudie aan de bouwaanvraag toegevoegd moet worden bij het bouwen van meer dan 1 ondergrondse bouwlaag.
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren. Indien er toch ondergrondse constructies zouden gebouwd worden met een een diepte van meer dan 5 m of een horizontale lengte van meer dan 100 m dan zal er advies gevraagd worden bij de bevoegde instantie.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

conclusie

geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen

2.2.6 de atmosfeer en de klimatologische factoren

referentie

- Het plangebied is gesitueerd aan de kust en nagenoeg volledig ontwikkeld. Het gebied is momenteel in gebruik als wonen en aanverwante functies.
- Het VMM-geoloket “Luchtkwaliteit in je eigen omgeving” (gemiddelden 2018):
  - Het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt tussen de 13-15 en 11-12 µg/m³.
  - Het PM10-jaargemiddelde bedraagt tussen de 16-20 en 21-25 µg/m³.
  - Het NO2-jaargemiddelde bedraagt tussen de 16-20 µg/m³ voor het grootste deel van het plangebied en plaatselijk 26-30 µg/m³ ter hoogte van de Elizabetlaan en 21-25 µg/m³ voor een deel van de Heistlaan.
  - Het jaargemiddelde gehalte aan black carbon bedraagt hoofdzakelijk tussen 1,01-1,25 µg/m³, met plaatselijk van 1,51-1,75 µg/m³ ter hoogte van de Elizabetlaan.
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

beschrijving effect

- tijdelijke stofhinder bij nieuwbouw, verbouwingen, afbraak en dergelijke.
- luchtverontreiniging door verwarming van de woningen. Aangezien het gebied volledig volgebouwd is en nog slechts beperkt kan worden verdicht, zal dit effect niet groter zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied.
- Luchtverontreiniging door de wagens van de bewoners/ tweede verblijvers/bezoekers. Het plangebied is bijna volledig gerealiseerd. Er worden enkele verdichtingsprojecten vooropgesteld, i.f.v. ruimtelijke rendementsverhoging. De bijkomende woongelegenheden met bijkomende wagens zal niet aanzienlijk groter zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied. Voor een raming van de bijkomende mobiliteit zie onder 2.2.12.

plangeïntegreerde maatregelen

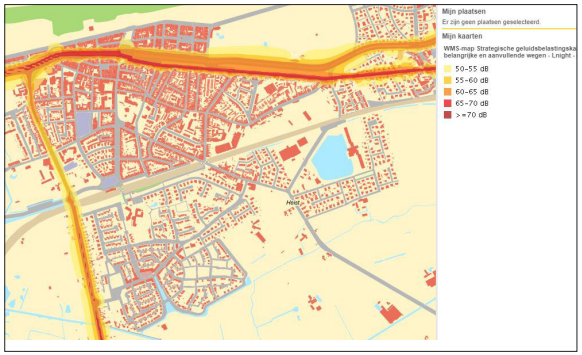
Voor de site Oostwinkel/site Kop Breed Veertien is er een fietsdoorgang onder de spoorlijn naar de kern van Heist.
De 4 voorgestelde projectgebieden bevinden zich op wandel- of fietsafstand van het station en bus/tramhaltes.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- EPB-regelgeving
- wettelijke voorschriften onderhoud gasketels

conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig. Er is tijdelijke stofhinder bij nieuwbouw, verbouwingen, afbraak en dergelijke, alsook luchtverontreiniging door verwarming van de woningen en door de wagens van de bewoners/ tweede verblijvers/bezoekers. Deze effecten zijn eigen aan het karakter en het functioneren van het plangebied, nl. een stedelijk dynamische leefomgeving.
Er moeten geen aanzienlijke effecten verwacht worden op de atmosfeer en de klimatologische factoren, groter dan wat kan verwacht worden bij de autonome evolutie van het gebied.



kaart : geluidsbelastingskaart, Lnight (nacht)

kaart : geluidsbelastingskaart, Lden (24u)

2.2.7 het geluid

referentie

Het plangebied is gesitueerd aan de kust. Het is bijna volledig ontwikkeld. Het plangebied wordt begrensd door de N34.

De zones rond de Elizabetlaan/Knokkestraat en de Heistlaan zijn ingekleurd op de geluidsbelastingskaarten (Lden2016 en Lnight2016). De geluidshinder beperkt zich tot de eerste 30 m van de Elizabetlaan/ Knokkestraat. Ter hoogte van de Heistlaan is de hinder beperkter.

beschrijving effect

- Tijdelijke geluidshinder bij nieuwbouw / afbraak en dergelijke.
- Bijkomende geluidshinder door de wagens van een beperkt aantal bewoners /tweede verblijvers / bezoekers (voor een inschatting van het aantal voertuigbewegingen zie onder 2.2.12. mobiliteit).
- De projectzones bevinden zich niet in de zones die zijn ingekleurd op de geluidsbelastingskaarten.

plangeïntegreerde maatregelen

Voor de site Oostwinkel is er een fietsdoorgang onder de spoorlijn naar de kern van Heist.

De 5 voorgestelde projectgebieden bevinden zich op wandel- of fietsafstand van het station en bus/tramhaltes.

conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig. Er is momenteel geluidshinder door verbouwingswerken, voertuigen,...eigen aan het karakter van stedelijk gebied. Er moeten geen aanzienlijke effecten verwacht worden voor de geluidskwaliteit, groter dan wat kan verwacht worden.

2.2.8 het licht

referentie
Het plangebied is bijna volledig volgebouwd. Er is al verlichting aanwezig van straatverlichting / verlichting van de woningen, detailhandel, kantoren, horeca...

beschrijving effect
Er kan nog beperkte verlichting bijkomen door een aantal beperkte bijkomende ontwikkelingen die nog mogelijk zijn.Deze zal echter niet groter zijn dan wat mag verwacht worden bij een autonome evolutie van het plangebied.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken
- keuze goede armaturen
- Het RUP vormt niet het kader voor nieuwe projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals bijkomende sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen.

conclusie
Er is momenteel lichthinder door straatverlichting / verlichting van de woningen, detailhandel, kantoren, horeca,... eigen aan het karakter van stedelijk gebied. Er moet echter geen groter effect op de lichtkwaliteit verwacht worden dan bij de autonome evolutie van het gebied.
Geen aanzienlijk effect

2.2.9 de stoffelijke goederen

referentie
Het plangebied is bijna volledig bebouwd, verdichtingsprojecten zijn mogelijk door afbraak en nieuwbouw.

beschrijving effect
Er worden stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt voor de aanwezige bebouwing en bebouwingsmogelijkheden.
De bestaande toestand wordt als uitgangspunt genomen.

conclusie
geen aanzienlijk effect

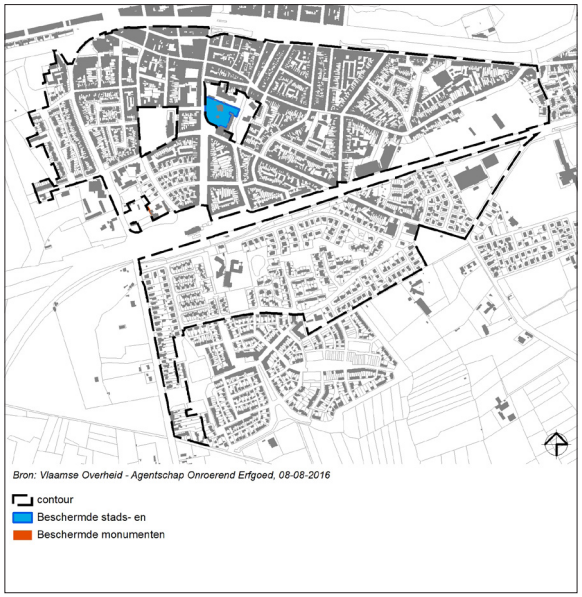
2.2.10 het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

referentie
- Binnen het plangebied zijn de volgende beschermde monumenten gelegen.
  - Neogotische gemeenteschool, Pannenstraat 140 (19-12-2014).
  - Hoeve ‘t Boerenhof, Koudekerkelaan (27-05-1971);
- In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn de volgende beschermde monumenten gelegen :
  - Zeevisserijschool de Golfbreker en omgeving, landhuis met tuin, Kursaalstraat 55 (18-10-1995);

kaart : inventarisatie bouwkundig erfgoed

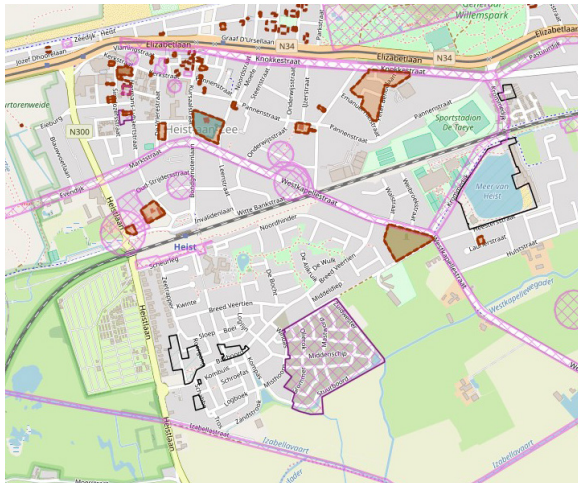
- In de onmiddellijke omgeving bevindt zich het beschermd stads-of dorpsgezicht ‘zeevisserijschool de golfbreker en omgeving (18-10-1995).

- Inventaris bouwkundig erfgoed
  - Sint-Jozeffstraat 48-49 : (neoclassicistisch) herenhuis
  - Sint-Jozefsstraat 30 : art-deco burgerhuis
  - Sint-Jozefsstraat 4 : burgerhuis (afgebroken)
  - Sint-Jozefsstraat 1 : Sint-Antonius Abtkerk
  - Sint-Jozefsstraat 3 : Neogotische pastorie
  - Hermans-Lybaertstraat 38 : burgerhuis uit 1925
  - Heistlaan 147, Pastorie
  - Hoeve ‘t Boerenhof, Koudekerkelaan 30
  - Vlamingstraat 33, neoclassicistisch appartementsgebouw



kaart : beschermde monumenten en landschappen

- Kerkstraat 37, burgerhuis Villa Philippe
- Vlamingstraat 30, winkelhuis
- De Vrièrestraat 49, stadhuis van Heist
- Dwarsstraat 3,8,12-14, burgerhuizen (deels afgebroken)
- Pannenstraat 5, eclectisch burgerhuis
- Pannenstraat 6, burgerhuis
- Guido Gezellestraat, burgerhuis naar ontwerp van R. Neirynck (volledig overschilderd)
- Pannenstraat 58, neoclassicistisch hoekpand, café
- Polderstraat 54, Art-decogetint burgerhuis
- Emanuel Hielstraat - Peter Benoitlaan - Matrozenplein - Zuidstraat - Knokkestraat : sociale woonwijk van 1932 - 1959



kaart : overzichtskaart CAI

- Archeologie: De CAI vermeldt in de onmiddellijke omgeving van het plangebied volgende aspecten :
  - de Isabellavaart, kanaal / vaarweg uit de 17de eeuw;
  - restanten van een molen t.h.v. de Bondgenotenlaan, uit de Middeleeuwen;
  - resten van de verdwenen Beynestraatje (t.h.v. de Koudekerklaan), 16de eeuw;
  - dijkelement Middeleeuwen, genaamd Oostdijk (valt samen met de Marktstraat en een deel van de Westkapellestraat), periode Middeleeuwen;
  - lijnelement (enkele greppels met laat-of post-middeleeuwse scherven) t.h.v. de Hermans-Lybaertstraat, Nieuwe Tijd;
  - Graafjansdijk, Late middeleeuwen;
  - bewoning, restanten van een Terp t.h.v. de Koudekerklaan, uit de Vroege middeleeuwen;
  - Pannedijk (nu Krommedijk) uit de volle middeleeuwen;
  - restanten van Kerk en kerkhof op het terrein de Krinkelweide, late middeleeuwen;
  - dijkbreuk t.h.v. de Westkapellestraat, Middeleeuwen;
  - molen t.h.v. de Felix Timmermansstraat, Middeleeuwen;
  - restanten van een vissersnederzetting, waterputten end. in de buurt van de kerk van Heist, Late middeleeuwen;
  - waterputten, restanten van een vissersnederzetting, periode o.a. Late middeleeuwen (Pannenstraat), periode onbepaald.

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

<u>beschrijving effect</u>
Het rup heeft voornamelijk als doelstelling om de bestaande toestand te evalueren aan de vigerende voorschriften, de vigerende BPA's om te zetten naar een RUP, nieuwe voorschriften op te stellen i.f.v. potentiële verdichtingsprojecten en de voorschriften af te stemmen op de stedenbouwkundige verordening.
De effecten op het archeologisch erfgoed zullen beperkt blijven, aangezien de bodem in de bebouwde zones al verstoord is.

<u>wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken</u>
De wetgeving die van toepassing is op het archeologisch ergoed moet nageleefd worden.

plangeïntegeerde maatregelen

Het aantal panden op de inventarislijst is, gelet op de grootte van het plangebied, relatief beperkt. Het bestaande kernweefsel is een vrij recent weefsel, dynamisch en volop in ontwikkeling. Binnen het bestaande RUP dorpskern Heist werden panden en/of gehelen specifiek aangeduid op het bestemmingsplan i.f.v. behoud morfologie (ruimtelijke verschijningsvorm).

conclusie

geen aanzienlijke effecten

2.2.11 het landschap

referentie

- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen.
- In het plangebied zijn geen relictzones.

beschrijving effect

Er worden voorschriften geformuleerd voor het grotendeels bestaand bebouwd weefsel van Heist. Er worden geen effecten verwacht op naburige relictzones.

conclusie

geen aanzienlijke effecten

2.2.12 de mobiliteit

referentie

Algemeen

bestaande ontsluitingswegen :

- Ten noorden, net buiten het plangebied, vormt de Elizabetlaan een volgens de Provincie geselecteerde, secundaire weg. De sterk verbindende functie werd door de realisatie van de A11 voor een deel overgenomen.
- De Heistlaan, welke grotendeels de westelijke grens vormt van het plangebied, heeft vooral een verzamelfuntie op bovenlokaal niveau.
- Lokale weg type II:
  - de Westkapellestraat;
  - Breed Veertien;
  - de Krommedijk;
  - de Marktstraat;
  - Kursaalstraat - Bondgenotenlaan.

kaart : atlas der buurtwegen

- De overige wegen hebben een verblijfsfunctie en behoren tot verblijfsgebieden

fietsverkeer :

- Hoofdroute fietssnelweg : Heistlaan (ten noorden van de spoorweg - Elizabetlaan - Knokkestraat
- Functionele fietsroute op provinciaal niveau :
  - Heistlaan (ten zuiden van de spoorweg);
- Functionele route :
  - Heistlaan - Marktstraat - Westkapellestraat - Krommedijk - route langsheen de spoorweg
- Aanvullende routes fietsverkeer :
  - zuidelijke route langsheen station Heist tot en met de Westkapellestraat;
  - Bondgenotenlaan - Kursaalstraat;
  - Krommedijk (tussen Elizabetlaan - spoorweg).
  - Nog verder uit te werken zuidelijke fietsas langsheen het spoortraject Heist - Knokke met doorsteek onder de spoorweg ter hoogte van sportterrein

bestaande verkeersintensiteiten:

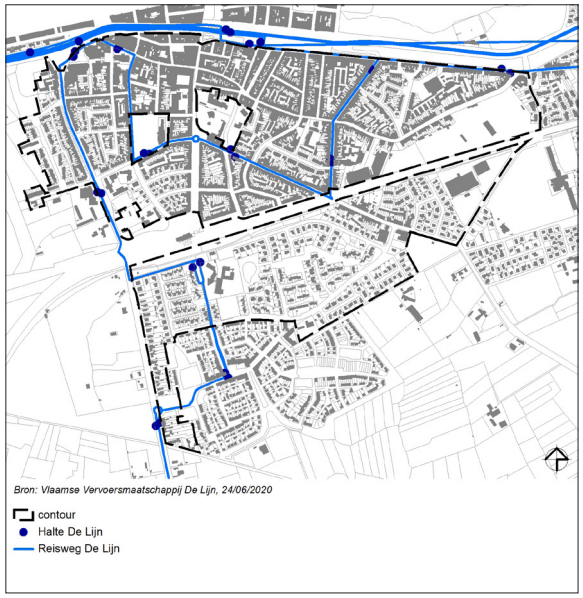
- Het overgrote deel van het verkeer betreft autoverkeer. Het gaat hier vooral om personenwagens.
- Er zijn geen telgegevens beschikbaar. Het is op dit moment dan ook niet mogelijk om in te schatten hoe groot de verkeersentiteit is, vanwaar de voertuigen afkomstig zijn en waarheen ze rijden.

Parkeren

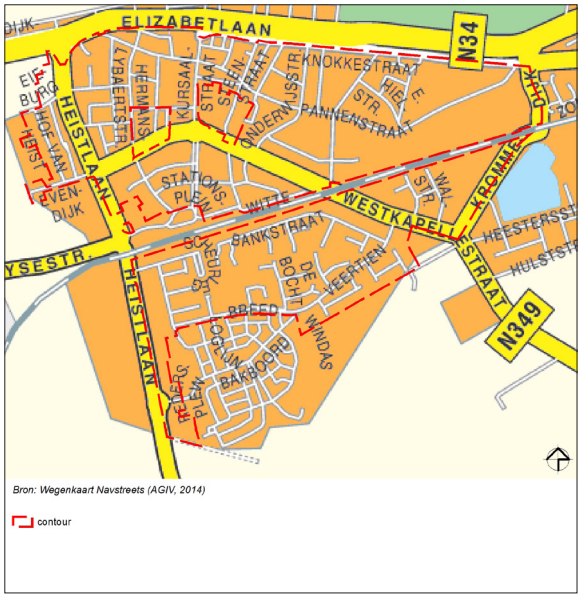
Het openbaar domein langsheen de straten wordt voor een groot deel ingenomen i.f.v. langsparkeren, op bepaalde plaatsen bevinden zich (kleinschalige) parkings, zoals bv. t.h.v. het Stationsplein en t.h.v. het WZC de Noordhinder. In de Heistlaan ter hoogte van de parking aan Het Baken, werd door het gemeentebestuur een tijdelijke parking aangelegd om het verlies aan parkeerplaatsen op te vangen door de vele bouwprojecten die zullen starten of reeds gestart zijn in de deelgemeente Heist (Heldentorens - Community House -Doortocht Heist). Het plangebied bestaat uit een heel dens weefsel, ter hoogte van verschillende bouwblokken bevinden zich intern verschillende clusters aan garageboxen.

In 2019 werd het parkeerplan voor de gemeente gewijzigd. Voor het volledige plangebied geldt voor bewoners - en tweede verblijvers bewonersparkeren (mits betaling), tevens zijn er werkkaarten en zorgkaarten. Het plangebied ten noorden van de spoorweg bevindt zich in een groene zone, wat betekent dat parkeren op het openbaar domein betalend wordt tijdens het weekend, de vakantie en de feestdagen.
Het plangebied ten zuiden van de spoorweg bevindt zich in een blauwe zone, wat impliceert dat er enkel geparkeerd kan worden via een parkeerschijf.

In de nabije toekomst zal de gemeente bijkomend investeren in de heraanleg van het openbaar domein. Dit gegeven situeert zich in hoofdzaak buiten het plangebied en heeft dus geen betrekking op onderhavig RUP. Hierbij zal de Elizabetlaan (buiten plangebied) zich ontwikkelen volgens het concept van esplanade en groene boulevard. De Elizabetlaan wordt gereduceerd en een grote verkeersrotonde zal worden gecreëerd.



kaart : bestaande ontsluitingswegen en haltes openbaar vervoer



kaart : bestaande ontsluitingswegen en haltes openbaar vervoer

Het openbaar domein t.h.v. de pleingehelen (buiten plangebied), zijnde het Vissershuldeplein en het Heldenplein zullen op termijn dienen te worden ingericht als autovrij plein, dit met een eenheid in materiaalgebruik. Bedoeling is om het Heldenplein als geheel en van gevel tot gevel opnieuw aan te leggen in een publiek plein waarbij de vormgeving en het materiaalgebruik wordt doorgetrokken tot aan de gevels van de Knokkestraat en Kursaalstraat en wordt doorgetrokken op de esplanade tot en met het Vissershuldeplein. Onder het Heldenplein wordt een ondergrondse parking voorzien, deels als rotatieve en deels als verkoopparking.

atlas der buurtwegen :

Er bevinden zich verschillende wegen in het plangebied, die overeen komen met buurtwegen in de landschapsatlas :

- Chemin n° 17 komt overeen met de Leenstraat;
- Chemin n° 10 komt overeen met de Kursaalstraat;
- Chemin n° 15 komt overeen met de Pannestraat;
- Chemin n° 2 komt overeen met de Kerkstraat;
- Chemin n°14 komt overeen met de Knokkestraat - Vlamingstraat;
- Chemin n° 11 komt overeen met de Heistlaan;
- Chemin n° 12 komt overeen met de Markstraat - Westkapellestraat - Krommendijk;
- Chemin n° 9 komt overeen met de Koudekerkelaan;
- Sentier n° 20 komt gedeeltelijk overeen met de Antoniusstraat.

Focus potentiële projectgebieden :

■ **voetgangers en fietsers**

De 5 nieuwe projectsites sluiten nauw aan bij het centrum van Heist. Binnen loopafstand liggen heel wat voorzieningen. Dit is nog meer het geval voor wie de fiets gebruikt.

Voor de projectsite Oostwinkel is er een fietsdoorgang onder de spoorlijn naar de kern van Heist.

■ **openbaar vervoer**

Volgend openbaar vervoer in de omgeving kan vermeld worden:

- station Heist: lijn Knokke - Brugge, met elk uur een IC-trein richting Brugge - Gent - Brussel - Brussel Airport.
- de kusttram: de halte Heist-Heldenplein is voor de 3 sites het dichtste gelegen. Hoge frequentie, afhankelijk van seizoen en uur van de dag.
- Buslijn 3 Ramskapelle - Heist - Knokke: bus om het uur.

De tabel geeft de benaderende loopafstand weer tot de dichtstbijzijnde halte.

site	station Heist	kusttram	buslijn 3
projectsite t.h.v. de Lidl	1200 m	300m	250m
projectsite Pannenslag	600m	800m	(vlakbij)
projectsite Ravelingen 3.0	(vlakbij)	600m	(vlakbij)
Projectsite Oostwinkel	(vlakbij)	1000m	(vlakbij)
Kop Breed Veertien	700m	1100m	350m

De sites hebben dus een degelijke ontsluiting met het openbaar vervoer.

■ **auto-ontsluiting**

Richting binnenland zal het verkeer van de sites hoofdzakelijk afgewikkeld worden via:

- N300 Heistlaan
- N349 Westkapellestraat.

Richting Zeebrugge - Blankenberge zal de kustbaan (N34) gevolgd worden.

Voor de 5 sites:

- Projectsite t.h.v. de Lidl : ofwel rechtstreeks via de Knokkestraat, ofwel via Peter Benoitlaan naar Knokkestraat / Pannenstraat, ofwel combinatie.
- Projectsite Pannenslag : verkeer voor een groot deel gericht naar de Westkapellestraat; via Breed Veertien - Bakboord wordt de Heistlaan bereikt.
- Projectsite t.h.v. Ravelingen 3.0. : verkeer zal geleid worden naar de Heistlaan.
- Projectsite Oostwinkel: zal ontsluiten naar Breed Veertien toe. Van daar uit kan het verkeer naar de Heistlaan of Westkapellestraat.
- Projectsite Kop Breed Veertien : gelegen op het kruispunt Breed Veertien x Westkapellestraat zullen ongeveer dezelfde routes gevolgd worden als projectsite Pannenslag.

beschrijving effect

Het gebied is nagenoeg volledig volgebouwd en continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw. De potenties binnen het bestaand juridisch instrumentarium zijn nog niet volledig gerealiseerd.
Doel van het RUP is om een actueel toetsingskader te bieden waarbij de bestaande eigenheid dient be-

houden te worden, nl. in hoofdzaak kernbebouwing in combinatie met alle stedelijke voorzieningen die eigen zijn aan het functioneren van het gebied. Het RUP bevestigt grotendeels de bestaande ruimtelijke situatie, buiten enkele (stedelijke) verdichtingen. In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen worden nieuwe ontwikkelingen i.f.v. betaalbaar wonen mogelijk gemaakt. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat dit geen significante bijkomende dynamiek zal creëren in vergelijking met de gemeenschapsbestemming, welke eveneens verkeer genereert.
Er worden binnen het bestaand woongebied enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt i.f.v. potentiële projectzones.
Naar mobiliteit toe kunnen de 5 nieuwe projectsites vermeld worden die verder ontwikkeld worden:

- Projectsite t.h.v. de Lidl;
- Projectsite Pannenslag;
- Projectsite Kop Breed Veertien;
- Projectsite Oostwinkel.
- Projectsite t.h.v. Ravelingen 3.0.

Voor de projectsites worden bijkomende wooneenheden gepland, in hoofd en/of nevenbestemming zijn eveneens voorzieningen eigen aan het wonen, zoals detailhandel, horeca, diensten, kantoren en kleinschalige ambachtelijke activiteiten toegelaten.
Voor de projectsite Pannenslag wordt verondersteld dat de winkeloppervlakte niet groter zal zijn dan het bestaande op de site.

Voor de berekening van de mobiliteitseffecten wordt rekening gehouden met het volgende maximumscenario (dit zijn maximale aannames):

- projectsite t.h.v. de Lidl : maximum 40-tal bijkomende wooneenheden;
- projectsite Pannenslag: maximum 220 bijkomende wooneenheden;
- projectsite t.h.v. Ravelingen 3.0. : maximum 45 bijkomende wooneenheden.
- projectsite Oostwinkel: maximum 300 bijkomende wooneenheden.
- projectsite Kop Breed Veertien: maximum 40 bijkomende wooneenheden;

Bij de berekening worden volgende cijfers gehanteerd:

- gemiddelde gezinsgrootte: 1,95 (gemiddelde voor Knokke-Heist, 2017);
- verplaatsingen per persoon per uur in de spits: 0,26 (Onderzoek Verplaatsingsgedrag)
- 30% ophoging in functie van bezoekers
- 58% van de verplaatsingen als autobestuurder (Survey Gemeentemonitor Knokke-Heist).

Voor de avondspits wordt gerekend dat 2/3 aankomende ritten zijn en 1/3 vertrekkende.

Dit resulteer in volgende cijfers:

site	bijkomende wooneenheden	autoverplaatsingen per uur (spits)	aankomsten	vertrekken
projectsite t.h.v. de Lidl	40	15	10	5
projectsite Pannenslag	220	84	56	28
Projectsite t.h.v. Ravelingen 3.0.	45	17	11	6
projectsite Oostwinkel	300	114	76	38
projectsite Kop Breed Veertien	40	15	10	5
totaal	645	245	163	82

Zoals hoger aangegeven, zal dit verkeer voor een deel op dezelfde routes terechtkomen: Westkapellestraat, Breed Veertien, Heistlaan, Pannenstraat en Knokkestraat. Dit zijn reeds belangrijke ontsluitingsassen voor Heist. Deze straten zullen drukker worden, maar er worden geen specifieke problemen verwacht door deze verkeerstoename.
De toename is verspreid over 5 sites, met in sommige gevallen 2 of meer toegangen. Het verkeer verspreidt zich in de verschillende rijrichtingen, zodat geen sterke toenames op 1 punt verwacht worden.

■ **milderende maatregelen**

- Wat het parkeren betreft, kan verwezen worden naar de recente verordening rond parkeervoorzienignen. Deze verordening legt minimale normen op naar parkeervoorzieningen en is van toepassing vanaf 01/01/22 op elke aanvraag omgevingsvergunning op het grondgebied van de gemeente.
  Bij het niet tegemoet komen aan de parkeernormen uit deze verordening is het gemeentelijk belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van toepassing waarbij door de aanvrager een compensatoire vergoeding moet betaald worden aan het gemeentebestuur. Buiten het plangebied maar wel in de onmiddellijke omgeving hiervan zijn bijkomende ondergrondse koopgarages gepland (o.a. t.h.v. het Heldenplein).
- Inzake fietsstallingen dient iedere meergezinswoning, met uitzondering voor appartementen t.h.v. de Zeedijk, te beschikken over een berging voor fietsen met een minimum van 2 fietsen per woongelegenheid en daarboven minstens één fiets per slaapkamer. Dit gegeven wordt geregeld via de gemeentelijke bouwverordening.
- Het RUP voorziet de mogelijkheid tot de nodige parkeerplaatsen binnen de projectsites. In het RUP wordt voor de niet-woonfuncties binnen de projectzone ter hoogte van de Lidl en Pannenslag eveneens een mobiliteitstoets gevraagd, in het bijzonder bij niet-woonfuncties. Deze dient minstens een berekening van de benodigde parkeercapaciteit voor de vergunningsplichtige functies en een afweging hoe de ontsluiting en toelevering zal gebeuren te bevatten.
- de openbare ruimte binnen de sites dienen zoveel mogelijk ingericht te worden op maat van voetganger en fietser en er moet een goede doorwaadbaarheid gecreëerd te worden.
  Binnen het RUP dient de interne wegenis binnen de projectsites aangelegd te worden als erfstraat.

2.2.13 de gezondheid en de veiligheid van de mens

referentie

- Het doel van het RUP is om enkele correcties te kunnen doorvoeren binnen het nog vrij recente RUP ‘dorpskern Heist’, verouderde stedenbouwkundige voorschriften up te daten t.h.v. het plangebied binnen het BPA H07 ‘Vuurtoren’, alsook enkele verdichtingsprojecten te realiseren op niveau van de kern.
- Het plangebied is een gebied met residentiële (tweede verblijven, permanente bewoning) functie en hierbij aanvullende functies (culturele voorzieningen, sport-recreatie, handel- en horeca,...) .
- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied is een Seveso-inrichting aanwezig, meer bepaald het Fluxys LNG bedrijf in de haven van Zeebrugge (hoge drempel inrichting). De tweede, iets verder gelegen Seveso-inrichting is Total Belgium (lage drempel inrichting), op meer dan 2 km van het plangebied.

beschrijving effect

Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico’s die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.
Het RUP wil één beleidskader creëren voor de kernbebouwing t.h.v. de dorpskern en enkele verdichtingen (in 5 nieuwe projectzones en beperkte verdichtingen in de rest van de kern) mogelijk maken op niveau van de kern.

plangeïntegreerde maatregelen

Het RUP vomt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven.

conclusie

- In de omgeving van het RUP liggen enkele Seveso-bedrijven.
- Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico’s die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.
- De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico’s voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

2.2.14 de samenhang tussen de genoemde factoren

conclusie

geen aanzienlijk effect

2.3 relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM

De huidige situatie binnen het plangebied, nl. het stedelijk karakter met bijhorende faciliteiten, brengt momenteel geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee.

- Binnen het plangebied bevinden er zich geen waardevolle fauna of flora die vandaag de dag verloren dreigen te gaan, noch wordt verwacht dat aanzienlijke effecten gegeneeerd worden op de natuurgebieden in de omgeving. Bij de concrete realisatie van kelderverdiepingen, moet er wel aandacht geschonken worden aan de waardevolle natuur in de omgeving bij de uitwerking van het bemalingsconcept.
- Aangezien het woongebied reeds ontwikkeld is, behoudens verdere verdichtingsmogelijkheden, moeten geen bijkomende negatieve effecten verwacht worden.
- De aanleg van bijkomende infrastructuur en/of bouw van bijkomende woningen maakt deel uit van het toeristisch stedelijke dynamiek van het plangebied en is inherent aan de opmaak van het RUP. De locale lawaaihinder en/of stofhinder die kan optreden bij verbouwings/renovatiewerken en nieuwbouw is niet meer dan bij het huidige planinstrumentarium.

- De luchtverontreiniging door verwarming van de gebouwen en het vervoer zal niet aanzienlijk hoger zijn dan wat bij een autonome evolutie van het gebied kan verwacht worden.
- De mobiliteit en lawaaihinder die ermee gepaard kan gaan, zullen niet aanzienlijk hoger zijn dan wat bij een autonome evolutie van het gebied kan verwacht worden.
- De afvoer van hemelwater naar de waterlopen en de verminderde infiltratie van hemelwater in de bodem en de hoeveelheid en de verontreinigingsgraad van het afvalwater zullen niet hoger zijn dan wat bij een autonome evolutie van het gebied kan verwacht worden.

2.4 in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het betreft een woongebied in de gemeente Knokke-Heist. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 113 ha 81 a en 04 ca.
Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

Om de inrichting van o.a. de specifieke projectsites, kunnen er instrumenten en flankerende maatregelen worden gekoppeld (verder te onderzoeken) , waaronder:

1 Voorkooprecht

2 onteigening

3 engagementsverklaring

4 beheersovereenkomst

5 inrichtingsplan

Om concrete garanties te krijgen voor een kwalitatieve ontwikkeling worden voor ontwikkelingen binnen bepaalde projectsites opgelegd om een inrichtingsplan op te maken voorafgaand aan eventuele vergunningsaanvragen.

6 stedenbouwkundige verordening voor maatregelen die niet van stedenbouwkundige aard zijn

7 convenant

Binnen de bestemming ‘projectzone i.f.v. wonen’, bij private ontwikkelingen, zal het aspect betaalbaar wonen bepaald worden door het gemeentebestuur. Meerbepaald de prijsbepaling en bijhorende criteria worden vastgelegd via een convenant als bijkomend instrument aan dit RUP, dit voor de definitieve vaststelling van onderhavig RUP.

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES

1 startnota

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies op de startnota:

instantie	advies
Departement Omgeving (1)	☑
Deputatie van West-Vlaanderen (2)	☑
Gecoro (3)	☑
Sport Vlaanderen (4)	☑
Ovam (5)	☑
De Lijn (6)	☑
Wonen (7)	☑
Elia (8)	☑
Agentschap Onroerend Erfgoed	
Agentschap Innoveren en ondernemen	
Agentschap voor Natuur en Bos	
De NMBS	
Agenschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust	
Dep. MOW	
VMM	
Polderbestuur of bestuur van Watergang	
Toerisme Vlaanderen	
Dep. Cultuur, Jeugd, sport en Media	
Fluxis, Elia, Fluvius	

1.1 overzicht van adviezen en inspraakreacties

Binnen de tabellen op volgende pagina's wordt geduid hoe met deze adviezen en inspraakreacties zal worden omgegaan:

- de adviezen worden thematisch besproken per adviesinstantie;
- de inspraakreacties worden thematisch gebundeld waar mogelijk en besproken;
- bij de bespreking in de tweede kolom worden de paragrafen die aanleiding geven tot wijzigingen aan het document in een blauw lettertype weergegeven.

1.1.1 adviezen

- Departement Omgeving
  De startnota is niet strijdig met het RSV.
  Het plan vormt in voldoende mate een uitvoering van het GRS en het PRS.
  Advies is gunstig.
- Elia
  Er lopen enkele ondergrondse hoogspanningsleidingen doorheen het plangebied. Elia vraagt om hiermee rekening te houden, in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders zijn enkele wettelijke bepalingen van toepassing. In functie hiervan werden de veiligheidsvoorschriften meegegeven, alsook een overzichtsplan van de Elia-installaties.
- Advies deputatie West-Vlaanderen
  De startnota voldoet aan de juridische vormvereisten, is in overeenstemming met het PRS en GRS.
  Voor de sites Pannenslag en Breed Veertien is er op vandaag bedrijvigheid en kleinhandel aanwezig, bij mogelijke herontwikkeling mag er geen verdringing gecreëerd worden van bedrijvigheid en grotere kleinhandelszaken. Verwevenheid van functies blijft immers belangrijk binnen stedelijk gebied. Deze moeten in het tweede scenario (dus herontwikkeling) een kans kunnen krijgen.
  Er dient dus een scenario worden meegenomen waarin bestaande functies zoals bedrijvigheid en grotere handelszaken kunnen blijven in combinatie met een opwaardering en verdichting voor de sites Pannenslag en kop Breed Veertien.
  Binnen het 2de scenario van de projectsite Pannenslag wordt de zone t.h.v. de garageboxen niet mee opgenomen i.f.v. herbestemming. De vraag wordt gesteld waarom deze niet worden opgenomen in de visie rond herontwikkeling.
- Advies sport
  Sport Vlaanderen adviseert positief en benadrukt het belang van voldoende ruimte voor de georganiseerde sporter (sportclub) en de niet-georganiseerde sporter (wandelen, fietsen, joggen, spelen,...) in de nabijheid van de woonkern.
- Advies Ovam
  Informatief advies, er wordt verwezen naar de informatiebronnen welke consulteerbaar zijn i.f.v. de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied, alsook wordt er een overzicht gegeven van algemene aandachtspunten in het geval van overdracht van gronden, bestemmingswijzigingen, grondverzet, onteigeningen, en eventuele grondwaterbehandelingen.
- Advies Wonen
  Geen advies, enkel de vermelding dat er sinds januari 2020 geen adviezen meer worden gegeven bij ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Advies De Lijn
  Er zal geen aanbod meer worden voorzien in het plangebied, enkel langs het plangebied en dit tengevolge van de hertekening van het netwerk in de vervoerregio Brugge.

- Advies Gecoro
  De site van het Boerenhof wordt best mee opgenomen in het plangebied, dit i.f.v. eenduidigheid en aansluiting op andere RUP's.
  Het invoeren van een domiciliëringsplicht binnen het stedelijk weefsel zal ook een invloed uitoefenen op het winkelapparaat. De lokale economie bij uitbreiding zal hierdoor versterken. Er dient verder onderzocht op welke wijze deze domiciliëring kan worden opgenomen in de bestemmingsvoorschriften van het RUP en hoe de handhaving hiervan kan gebeuren.
  Het stimuleren van alternatieve woonvormen (co-housing enz) dient te worden onderzocht.

1.1.2 inspraakreacties

Tijdens de publieke raadpleging van 60 dagen werden diverse reacties ontvangen. Het gaat in totaal om 4 inspraakreacties. Daarnaast werden er ook mondelinge reacties gegeven op het participatiemoment (zie verslag informatievergadering).

OPMERKINGEN UIT DE ADVIEZEN

juridische - en beleidscontext

- Het planinitiatief is niet strijdig met het RSV of een hoger verordenend beleidskader. Het plan vormt in voldoende mate een uitvoering van het GRS en het PRS. (1) (2)
- Artikel 2.2.4.§2 VCRO bepaalt wat een startnota van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. De startnota voldoet aan de juridische vormvereisten (2).

proces

- In het advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport. Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet aan het team Mer een bevestiging gevraagd dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-Mer niet noodzakelijk is.
  Aangegeven wordt dat het team Mer in deze fase geen advies op de startnota geeft (1).
- In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaakten van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet de RVR-toets worden doorlopen (1).

projectzone site Panneslag

- Enkel het gedeelte waar de kleinhandelszaken en bedrijvigheid voorzien wordt, wordt gezocht naar een herbestemming. Een groot deel (de zone ten noorden hiervan) is ingenomen door garageboxen. De vraag wordt gesteld waarom deze ook niet worden meegenomen i.f.v. herontwikkeling, verdichting, opwaardering en vergroening. (2)

VOORSTEL VAN ANTWOORD

De projectzone wordt grotendeels beperkt tot de gronden welke in eigendom zijn van de projectontwikkelaar, alsook de percelen welke essentiêel zijn om een kwaliteitsvol project te ontwikkelen. In die zin maken enkele percelen ter hoogte van de Panneslag , alsook enkele percelen ter hoogte van de H. Consciencestraat (aanpalend aan de gronden van de projectontwikkelaar, alsook enkele percelen aanpalend met de spoorweg, i.f.v. realisatie fietsverbinding) deel uit van de projectzone. De zone wordt noordelijk eveneens beperkt uitgebreid met de achterliggende woon-en tuinzone t.h.v. H. Consciencestraat 39. De bovenliggende cluster van garagecomplexen worden evenwel voorbehouden en specifiek bestemd i.f.v. garagecomplexen, o.a. gelet op de parkeernood in de buurt. I.f.v. verwevenheid van functies worden er voor deze zone heel beperkt kleinschalige ambachtelijke activiteiten mogelijk gemaakt.

OPMERKING UIT DE ADVIEZEN	VOORSTEL VAN ANTWOORD
• De mogelijke herontwikkeling mag geen verdringing betekenen van bedrijvigheid en grotere kleinhandelszaken. Een verwevenheid van deze functies binnen het stedelijk gebied blijft belangrijk. Voor de projectsite Pannenslag en voor de projectsite kop Breed Veertien is er op beide sites op vandaag de dag bedrijvigheid en kleinhandel aanwezig. (2)	Voor de projectzones wordt in globo steeds bijkomende bestemmingen toegelaten, zoals detailhandel, horeca, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid end. weliswaar steeds afgestemd op de plaatselijke context. Voor de projectzone Panneslag wordt specfiek ingeschreven dat grootschalige kleinhandelszaken, zoals een supermarkt, toegelaten zijn, juist om de bestaande functies op de site een plaats te kunnen geven. Groothandel wordt evenwel uitgesloten, evenals grootschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gezien het de bedoeling is om te sites te laten transformeren naar een, in hoofdzaak, woonzone.
projectzone kop Breed Veertien	
• De mogelijke herontwikkeling mag geen verdringing betekenen van bedrijvigheid en grotere kleinhandelszaken. Een verwevenheid van deze functies binnen het stedelijk gebied blijft belangrijk. (2)	Verwevenheid van functies wordt mogelijk gemaakt door bestemmingen zoals horeca, kleinschalige detailhandel, vrije beroepen en kantoren mogelijk te maken. Ter hoogte van de bestaande garage wordt de verplichting opgelegd van een niet-woonfunctie op het gelijkvloers, om activiteiten/bedrijvigheid op de site te kunnen behouden en te streven naar een menging van functies.
Varia	
• Er lopen enkele ondergrondse hoogspanningsleidingen doorheen het plangebied. Elia vraagt om hiermee rekening te houden. Boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, mogen geen diepwortelende begroeiing komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Enkele veiligheidsvoorschriften werden meegegeven.	Het betreft een kennisname van de veiligheidsvoorschriften ter zake, met in bijlage een overzichtsplan van de Elia-installaties. Uit het overzichtsplan kan worden vastgesteld dat de contour van de ondergrondse hoogspanningskabels zich situeert ter hoogte van het openbaar domein rond de Marktstraat - Westkapellestraat - Pannenstraat - IJzerstraat - deel Knokkestraat en t.h.v. stationsomgeving. De planintenties van onderhavig RUP doen geen afbreuk aan deze richtlijnen. Dit veiligheidsaspect is in hoofdzaak van belang op niveau van een omgevingsvergunning / uitvoering en niet zozeer op RUP-niveau.
• Opname Site Boerenhof (3)	I.f.v. aansluiting en overeenstemming met de bestaande BPA's en RUP'sen zal het plangebied inderdaad uitgebreid worden met site Boerenhof, alsook met de geïsoleerde woning langsheen de Heistlaan. Deze maakt ook nog onderdeel uit van het BPA Nieuw Stationskwartier. Op die manier wordt het volledig bebouwd weefsel binnen het BPA overgenomen door onderhavig RUP. In dezelfde lijn wordt het plangebied van onderhavig RUP eveneens uitgebreid met het plangebied van het vigerende RUP Sincfala, en dit om de verschillende zones voor gemeenschapsvoorzieningen binnen de dorpskern van Heist maximaal op elkaar te kunnen afstemmen.

OPMERKINGEN UIT DE PARTICIPATIE

algemeen

- in een reactie wordt gesteld dat het RUP zich vooral focust op wonen en niet zozeer over mobiliteit. Ook inzake mobiliteit zijn drastische keuzes nodig i.f.v. leefbaarheid en verkeersveiligheid.
- In het kader hiervan geeft deze reactie ook enkele concrete inrichtingsvoorstellen. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen groene parkzones (geen mechanisch verkeer) en groene straat (enkel toegankelijk voor plaatselijk verkeer / bewoners). Op basis van deze selectie wordt een wensbeeld naar voor geschoven vanaf de Nieuwe Ravelingen en dit doorheen het volledige plangebied. Op die manier wordt het centrum groener, rustiger en leefbaarder.

VOORSTEL VAN ANTWOORD

Het weren van auto's / verkeerscirculatie end. maken niet zozeer onderwerp uit van een uitvoeringsplan. Het vigerende RUP is wel degelijk vertrokken vanuit een samenhangende visie (concreet vertaalt vanuit het GRS) en vormt nog altijd het raamwerk waaraan de verschillende gerealiseerde en/of concreet geplande projectzones op aantakken. Voor de projectzones die nu geïmplementeerd worden in het RUP, werd, o.a. via ontwerpend onderzoek, gezorgd voor een inpassing in het ruimere geheel. Deze elementen zijn terug te vinden in de scopingnota/memorie van toelichting. De startnota werd aangevuld met kaartmateriaal waarin duidelijk wordt gemaakt hoe nieuwe ontwikkelingen (rond nieuwe projectzones / openbaar domein / projecten in ontwikkeling (Heldentorens, Maes-en Boerenboomplein, Ravelingen 3.0, sportstadion De Taeye - Laguna /...) op elkaar worden afgestemd en maximaal worden opgehangen in ruimer netwerk rond groen-blauwe dooradering.

OPMERKINGEN UIT DE PARTICIPATIE

opladen van bepaalde assen : Bondgenotenlaan/Kursaalstraat en Knokkestraat

- De suggestie wordt gemaakt om de as ter hoogte van het station tot de Heldentorens op te laden tot het niveau van de Knokkestraat, nl. van 3 bouwlagen naar 5 bouwlagen. Dit omdat de Bondgenotenlaan qua breedte en aanleg hierop reeds afgestemd.
- Er wordt gesuggereerd om de volledige Knokkestraat op te laden tot aan het kruispunt met de Pannestraat / Krommedijk.
- Door beide ingrepen wordt een groter potentieel aan wooneenheden bekomen op de belangrijke assen, waardoor de druk op de kern zal afnemen.

VOORSTEL VAN ANTWOORD

- Algemene bouwhoogte binnen plangebied : de vigerende toegelaten bouwhoogte bedraagt binnen het plangebied voor het overgrote deel grotendeels 2 tot 3 bouwlagen. Enkel in het meer noordelijk gedeelte wordt de maximale hoogte vastgelegd op 4 tot 5 bouwlagen, gelet op de nabijheid van de hoogdynamische context van de Zeedijk en de ligging nabij de Elizabetlaan.
- As Bondgenotenlaan - Kursaalstraat : de Bondgenotenlaan, breede tweevaksrijbaan met groene tussenberm, verdraagt inderdaad een grotere bouwhoogte. Binnen onderhavig uitvoeringsplan wordt deze bouwhoogte opgetrokken van 3 bouwlagen naar 4 bouwlagen en dit vanaf het station tot aan het kruispunt met de Marktstraat, waar de Bondgenotenlaan overgaat in de Kursaalstraat (smaller straatprofiel).
  Ter hoogte van de Kursaalstraat wordt de vigerende bouwhoogte, nl. 3 bouwlagen, behouden. Een volledige herleiding naar 5 bouwlagen is hier niet opportuun, de allure van centrumversterkende as wordt hier benadrukt door enerzijds de bestemming, nl. meergezinswoningen met multifunctiole zone (o.a. horeca, detailhandel, ... in hoofdbestemming).
- Knokkestraat : de maximale bouwhoogte in de Knokkestraat bedraagt momenteel, door de onderliggende RUP'sen (Rup dorpskern Heist en Rup projectzone Elizabetlaan - Heldenplein), 5 bouwlagen tot en met het kruispunt met de Polderstraat. Als overgang wordt de bouwhoogte vanaf de Polderstraat opgetrokken naar 3 bouwlagen tot aan het kruispunt met het Matrozenplein. Een verdere doortrekking met 5 bouwlagen is hier niet opportuun, gelet op het achterliggende laag-residientiële weefsel van de bebouwing rond het Matrozenplein en omgeving, waarbij het eveneens de bedoeling is om het uniforme kleinschalige karakter maximaal te behouden, en dit cf. het vigerende RUP.
  Hierna, ter hoogte van de site Lidl, na een overgangsvolume van 3 bouwlagen, wordt de maximale bouwhoogte terug opgetrokken naar 5 bouwlagen tot enkele percelen voor het kruispunt met de Pannenstraat. De perceelsconfiguratie (tamelijk diepe percelen waardoor minder nadelig voor de achterliggende bebouwing) laat deze wijzingen t.a.v. het huidige RUP dan ook toe.

OPMERKINGEN UIT DE PARTICIPATIE	VOORSTEL VAN ANTWOORD
nieuwe potentiële projecten binnen de kern :	
• handel in de bebouwen van de OLVO-school (cf. vergunning), gezien de school wordt uitgedoofd en de functie momenteel evolueert naar een rust- en verzorgingstehuis, dit gelet op de ligging binnen de omgeving van de winkelstraat. Als suggestie wordt de mogelijkheid geponeerd van een combinatie van kleine ondernemingen op het gelijkvloers met de functie van rust- en verzorgingstehuis. • Ook de site van de visserijschool in combinatie met de rijksschool heeft potentie voor de versterking van wonen en bijhorend park. • De site t.h.v. de Lidl wordt bijkomend aangehaald en dit i.f.v. multiresidentieel wonen met appartementen, koppel- en rijwoningen/stapelwoningen met handel/ retail/kinderopvang. Tevens wordt er melding van gemaakt dat ter hoogte van de de ingang Lidl Retail Warehouse 1 meter aan de kant van het project Salt NV verwierf, alsook een voorkoopbelofte op de woning met garage aan de rechterkant.	• Er wordt geopteerd om voor deze locatie de bestemming i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen te behouden, i.f.v. betaalbaar wonen wordt de woonbestemming eveneens toegelaten. De bestemming blijft evenwel ruim, nl. gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutdoeleinden, onderwijs en/of voorzieningen kaderend binnen de verzorgingssector. • De site van de visserijschool bevindt zich niet in het plangebied, hiervoor dient een ander planningsinitiatief te worden doorgevoerd. • De site van de Lidl zal binnen het RUP eveneens deel uitmaken i.f.v. een projectzone, dit i.f.v. wonen (zowel één- en meergezinswoningen), waarbij horeca, diensten end. in nevenbestemming mogelijk worden.
Projectzone t.h.v. Breed Veertien	
• Het is beter om de meergezinswoning door te trekken, i.p.v. het voorzien van 2 eengezinswoningen naast een meergezinswoning. Dit is esthetisch veel mooier.	HIerin wordt niet op ingegaan, dit i.f.v. een evenwichtige overgang met de bestaande grondgebonden rijbebouwing t.h.v. de Westkapellestraat.
Domicilieverplichting	

• Politiek is dit niet te maken dat er in Heist overwegend enkel hoofdverblijven zouden worden toegelaten, gelet op :
  • de projectzones zullen, door de beperkte bevolkingsgroei, nooit volledig worden ingevuld;
  • discriminerend t.a.v. de vigerende huiseigenaars, gelet op inkomensverlies.
	Wonen in hoofdverblijf wordt in onderhavig RUP enkel opgelegd i.f.v. betaalbaar wonen, nl. binnen de projectzones (opgelegd quota) en binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen kaderend binnen de verzorgingssector, eveneens in het kader van betaalbaar wonen.

OPMERKINGEN UIT DE PARTICIPATIE	VOORSTEL VAN ANTWOORD
Varia	
• De sociale woningen van 1932 - 1959 t.h.v. de Knokkestraat zijn binnen de startnota niet opgenomen. deze zullen dus allicht in hun huidige context behouden dienen te worden, wat een gemiste kans is. Het betreft hier immers oude, niet-milieuvriendelijke, onvoldoende geïsoleerde woningen. In deze inspraakreactie wordt er een allusie gemaakt dat deze woningen in een latere periode zullen worden opgenomen in een toekomstig rup, na verwerving van de gronden door ‘t Heist Best (voorkooprecht), waarbij de bouwhoogte 5 bouwlagen zal bedragen. Hierdoor zal er een lelijke en weinig efficiënte doorgang gecreëerd worden ter hoogte van de site van de Lidl. Vanuit deze voorafname wordt er voorgesteld om de doorgang ter hoogte van de Knokkestraat te mogen overbouwen met dezelfde bouwhoogte als de bebouwing van Salt NV (links), waarbij de garage van de aanpalende woning aan de rechterkant wordt afgebroken en de zijvensters worden dichtgemetst (onder voorbehoud dat projectontwikkelaar eigenaar geworden is van de woning). Op die manier kan de toekomstige sociale woningbouw naadloos aansluiten.	• De toekomstige planintenties met betrekking tot deze woningen is louter suggestief en dus van geen orde. De huidige bouwhoogte voor deze woningen wordt binnen onderhavig planningsinitiatief bestendigd op maximum 2 bouwlagen. Bijgevolg is het niet opportuun om de toegang ter hoogte van de Knokkestraat te overbouwen met dezelfde bouwhoogte als het recente bouwproject van Salt NV, links van de bestaande toegang.
• correctheid van de organisatie van de informatievergadering wordt in vraag gesteld, gezien deze reeds had plaatsgevonden.	• De organisatie van de informatievergadering is correct verlopen, cf. de vigerende normen en regels.