

De opdrachtgever

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Ontwerp

planregisternr.

GEMEENTELIJK RUP DORPSKERN HEIST

Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskern Heist' (Knokke-Heist)

Goedkeuringsbeslissing met ref.:
RP/DEP/08/193, Brugge, 19 juni 2008

De Opdrachthouder - ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale- dienstverlenende vereniging



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

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSCHIEDEND AFSCHRIFT,
Namens de Deputatie,

Stephaan Barbey
De adjunct-adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning

Algemeen Directeur

Coordinator

Ruimtelijke planners

Geert Sanders

David Vandecasteele

Greet De Block, Jan Van Coillie, Katrien Vervaeke

Wijzigingen

Opgemaakt 01.05.2007

Tekenaar
Saskia David

Aangepast aan de opmerkingen van de plenaire (18/06/07)

Aangepast aan de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek en de adviezen

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

20-3-2008

De secretaris, wd. M. Gobert



De Burgemeester Graaf L. Lippens



Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Deputatie van

houdende de goedkeuring van het gemeentelijk RUP Dorpskern Heist.

De Gouverneur R. Breyne

De gedeputeerde bevoegd voor
Ruimtelijke Ordening P. Van Gheluwe

INHOUD

I. TOELICHTINGNOTA.....	9
1. DOELSTELLING – MOTIVERING TOT OPMAAK.....	11
1.1 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is	12
1.2 Afbakening en situering van het plangebied	12
1.2.1 Afbakening van het plangebied	12
1.2.2 Situering in de gemeente	12
1.2.3 Beeldbepalende fragmenten.....	14
2. JURIDISCH KADER.....	21
2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977).....	21
2.2 BPA's en RUP's (historiek).....	22
2.3 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen.....	27
2.4 Motivatie tot opheffing van de verkavelingen.....	28
2.5 Beschermde monumenten.....	29
2.6 Habitat- en vogelrichtlijngebieden.....	30
2.7 Rooilijnen	30
3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN.....	31
3.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen.....	31
3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.....	31
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004.....	32
3.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart).....	32
3.3.2 Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied.....	34
3.4 Mobiliteitsplan	41
3.5 Lokale Archeologische Advieskaart (LAA) in opmaak.....	43
4. WERKEN MET PROJECTZONES	45
4.1 Algemeen.....	45
4.2 Focus projectzones.....	47
4.2.1 Projectzone 1 : Elisabethlaan (ontwerper West 8)	48
4.2.2 Projectzone 2 : Maes en Boerenboomplein (ontwerper Jacob & Macfarlane)	49
4.2.3 Projectzone 3 : site Koudekercke (ontwerper Zaha Hadid)	50
4.3 Schoolomgevingen.....	51
5. ANALYSE EN KNELPUNTEN VAN HET RUIMERE PLANGEBIED.....	53
5.1 Algemeen.....	53
5.2 Morfologie en typologie	53
5.3 Functies en voorzieningen.....	59

5.4	<i>Infrastructuur</i>	63
6.	INRICHTINGSPRINCIPES	65
6.1	<i>Algemeen</i>	65
6.2	<i>Multifunctionele ontwikkeling</i>	67
6.2.1	Versterken van dwarse en parallelle structuren	67
6.2.2	Versterken bestaande en creëren nieuwe zwaartepunten/lijnen	73
6.3	<i>Infrastructuur</i>	81
6.3.1	Infrastructurele knooppunten accentueren	81
6.3.2	Categorisering van wegen en herkenbaar maken.....	84
6.3.3	Fiets- en voetgangerspaden optimaliseren en linken.....	84
6.3.4	Ruimtelijke vertaling naar het bestemmingsplan	84
6.3.5	Synthese.....	86
6.4	<i>Wonen</i>	87
6.4.1	Compact en gedifferentieerd inbreiden.....	87
6.4.2	Wonen voor inwoners van de gemeente	88
6.4.3	Woonkwaliteit opwaarderen.....	89
6.4.4	Bewaren van morfologie en/of typologie in bepaalde delen.....	89
6.4.5	Synthese.....	92
6.5	<i>Structuurschets</i>	95
7.	RUIMTEBALANS	97
7.1	<i>Opgave van voorschriften en bepalingen</i>	97
7.2	<i>Ruimtebalans</i>	97
8.	WATERTOETS	98
9.	PROCESVERLOOP	100
10.	VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (18/06/'07)	101
11.	BELANGRIJKSTE AANPASSINGEN NA DE PLENAIRE VERGADERING	107
12.	BIJLAGE	109
12.1	<i>Adviezen naar aanleiding van de plenaire vergadering</i>	109
12.2	<i>Standpuntbepaling inzake ontwerp van rup na openbaar onderzoek van 24.09.2007 tot en met 22.11.2007</i>	123
II.	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	149

Opbouw document

Het document bestaat uit vier onderdelen :

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

De toelichtingsnota wordt nog eens onderverdeeld in:

- 1 Doelstelling
- 2 Juridisch kader
- 3 Planningscontext en overige beleidsplannen
- 4 Werken met projectzones
- 5 Analyse en knelpunten van het ruimer plangebied
- 6 Inrichtingsprincipes
- 7 Ruimtebalans
- 8 Watertoets
- 9 Procesverloop
- 10 Verslag plenaire vergadering
- 11 Belangrijkste aanpassingen na de plenaire vergadering

I. TOELICHTINGNOTA



Luchtfoto van het plangebied RUP Dorpskern Heist

1. DOELSTELLING – MOTIVERING TOT OPMAAK

Wonen

Bij de verdere ontwikkeling van de dorpskern Heist wil de gemeente Knokke-Heist een beleid voeren dat naast de diversificatie van het woningaanbod, eveneens investeert in de herwaardering en de kwaliteit van woningen en het openbaar domein.

Diversificatie van het woningaanbod betekent niet enkel sociale woningen, tevens dient een aanbodbeleid gevoerd te worden voor betaalbare woningen bestemd voor middenklasse, alleenstaanden, jonge gezinnen en senioren van Knokke-Heist. De trend van tweede verblijven (veelal vertaald in de meergezinswoningtypologie) dient dan ook beperkt te worden teneinde een maximaal aanbod aan woongelegenheden voor de authentieke bevolking te kunnen aanbieden en de toeristische druk tegen te gaan.

Naast deze maatschappelijke doelstelling concentreren de belangrijkste ruimtelijke doelstellingen zich op het vlak van ruimtelijke kwaliteit van woningen en van de woonomgeving. Zo wordt gestreefd naar het behoud van de karakteristieke morfologie (ruimtelijke verschijningsvorm) en typologie binnen de kern Heist, de beperking van de trend tot appartementering en bijhorende schaalvergroting, de versterking van de centrumzone door multifunctionele ontwikkeling en verweving van functies.

Stadsvernieuwingprojecten

Naar aanleiding van enkele geplande stadsvernieuwingprojecten (Stationsomgeving, Maes en Boereboomplein, deel Elisabethlaan) en een staduitbreiding (Heulebrug) wordt de dorpskern Heist herbekeken. Enerzijds zullen de nieuwe projecten een grote impact hebben op de deelgemeente, en anderzijds dienen de projecten verweven te worden met Heist zodat ze een maximale kans op slagen hebben en een meerwaarde kunnen geven aan de gemeente. De bedoeling is een wederzijdse 'bevruchting' te bewerkstelligen waarbij enerzijds elementen van de visie ontwikkeld binnen de masterplannen van de projecten worden teruggekoppeld naar de ruimere omgeving en waarbij anderzijds bestaande potenties en stedelijke assen binnen Heist worden versterkt en doorgetrokken binnen de projecten.

Gelet op de timing, de schaal en de juridische en planologische consequenties van de projecten op de onmiddellijke omgeving is het noodzakelijk een visie te ontwikkelen voor de dorpskern van Heist vooraleer verder te detailleren. Zo kunnen de grote lijnen van zowel de projecten als de visie op elkaar afgestemd worden, de reeds genomen opties t.o.v. elkaar afgewogen worden en de gevolgen ingeschat worden.

De schoolomgevingen ter hoogte van de Kursaalstraat – Guido Gezellestraat – Noordstraat en ter hoogte van de Pannestraat, werden bij de opmaak van onderhavige RUP eveneens uitgesloten. Verder stedenbouwkundig onderzoek is noodzakelijk, waarbij het de bedoeling is om op termijn deze zones op te nemen in nieuwe projectzones.

Werkbaar document

Het plangebied bestaat momenteel uit een patchwork van 7 BPA's, elk met afzonderlijke voorschriften en visies. Zowel ruimtelijk als administratief levert dit heel wat nadelen op. Er worden momenteel immers in de betrokken BPA's binnen het plangebied tegenstrijdige en te gedetailleerde voorschriften vastgesteld. Daar de BPA's niet kaderen in een algemene visie komt Heist verhaakeld over en wordt heel wat ruimtelijk potentieel verkwist.

Een helder kader voor beoordeling is dus meer dan welkom. Er is dan ook gekozen voor een plan met een duidelijke visie op geheel Heist waaraan beknopte stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld zijn, zodat onderhavige RUP een werkbaar instrument wordt bij de behandeling van de concrete bouwdoSSIERS. Het doel is

eveneens om bij de goedkeuring van het RUP de verkavelingen op te heffen met eenvoudige en eenduidige voorschriften die nog voldoende ruimte geven aan de ontwerpers en aan de stedenbouwkundige ambtenaren van de gemeente om een toetsing te doen binnen de onmiddellijke draagkracht.

Deze voorschriften gecombineerd met de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening en een goed uitgebouwde stedenbouwkundige dienst zou dan ook goede ruimtelijke en bestuurlijke kwaliteiten moeten garanderen.

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

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

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

In het bindend gedeelte van het GRS is onder '1.3 Nederzettingsstructuur' bij de te nemen maatregelen en acties het volgende opgenomen : *'opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de bestaande dorpskernen en perifere enclaves, nl. ter hoogte van Westkapelle-dorp, Oosthoek, Knokke dorp, Ramskapelle, Heist dorp en Duinbergen dorp'.*

1.2 Afbakening en situering van het plangebied

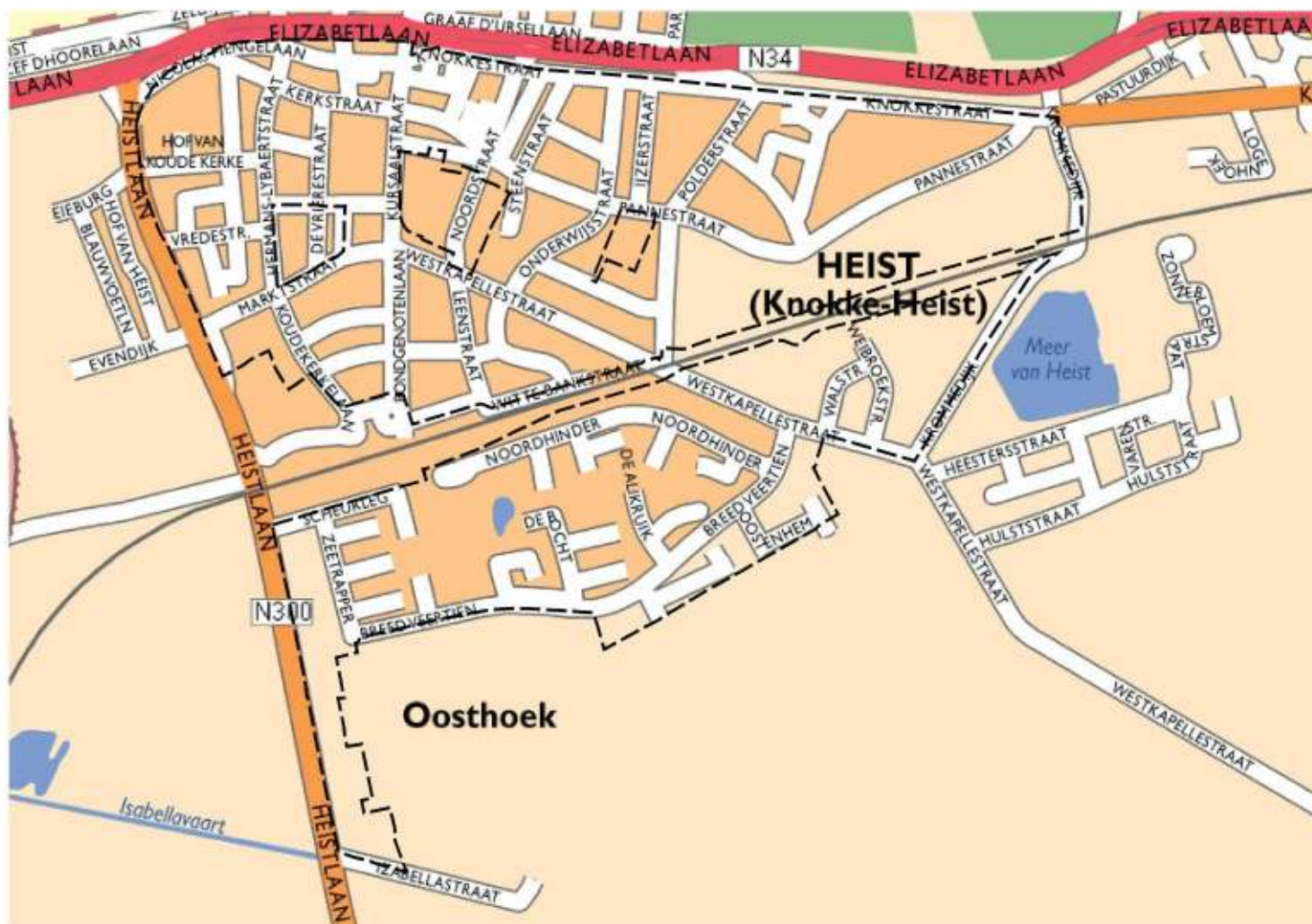
1.2.1 Afbakening van het plangebied

Het RUP wordt begrensd door :

- ten noorden : Vlamingstraat, Nicolas Mengelaan, Knokkestraat
- ten oosten : Krommedijk
- ten zuiden : Isabellavaart, Breed Veertien, zuidelijke grens van het bebouwd weefsel van Oostwinkel, Westkapellestraat
- ten westen : Heistlaan

1.2.2 Situering in de gemeente

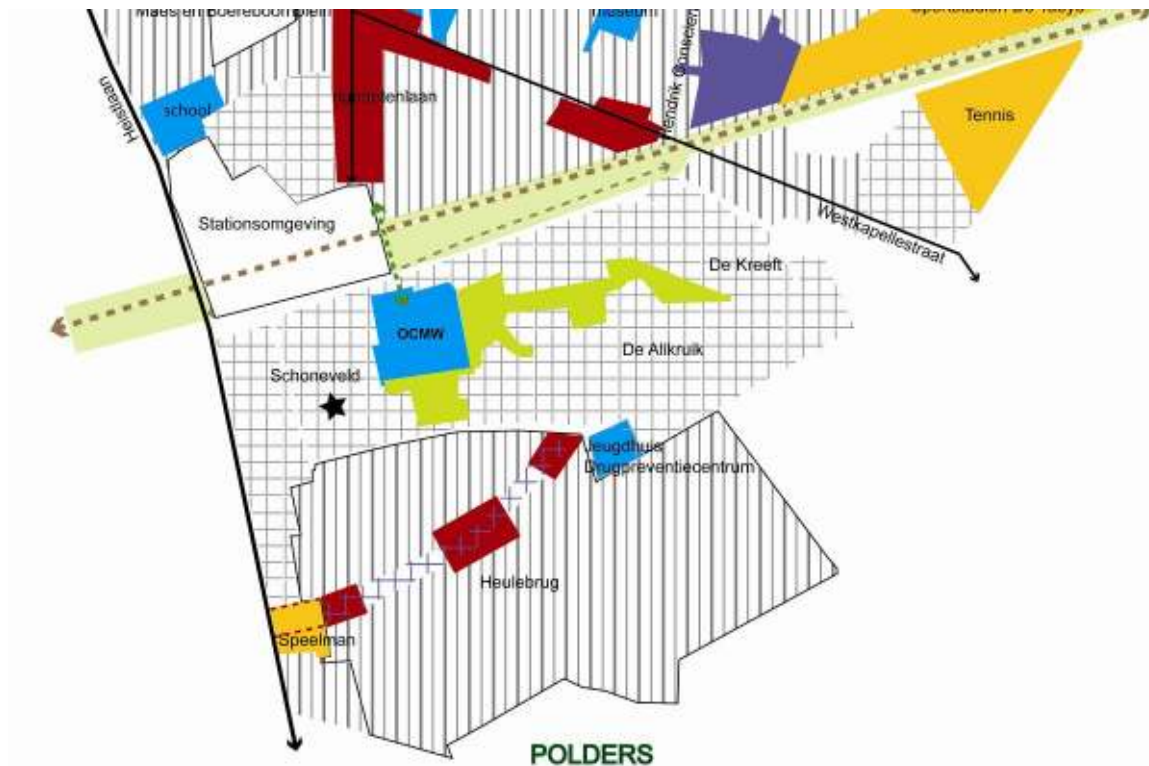
In grote lijnen bevindt het plangebied zich in de oksel gevormd door de Heistlaan en de Elisabetlaan, en wordt zuidelijk begrensd door polders. Heist wordt doorsneden door de spoorweg die ongeveer 4 m boven het aanliggende peil van de deelgemeente ligt.



Uittreksel uit de stratenatlas

1.2.3 Beeldbepalende fragmenten

- a) Het gebied gelegen **ten zuiden** van de spoorweg wordt gekenmerkt door de volgende onsaamenhangende deelfragmenten:



1.



een lineaire 'braakliggende' groene strook parallel aan de spoorweg waarvan een stuk ingericht is voor volkstuintjes en waarlangs gedeeltelijk een fietspad loopt

2. De sociale verkaveling 'Kijkdorp'. Het gebied bestaat uit verschillende woondelen met elk een eigen karakter en waartussen groene gemeenschappelijke ruimte kronkelt. Elke ééngesinswoning grenst met de tuin aan de gemeenschappelijke ruimte.



De Alikruk



De Kreeft



Schoneveld

3.



het bejaardentehuis van het OCMW

4.



Verkavelingen bestaande uit alleenstaande ééngesinswoningen

5. Eén -en meergezinswoningen langs de Heistlaan en Westkapellestraat



Westkapellestraat



Heistlaan

6.



Het voormalig leegstaand sportcentrum 'De Speelman'

7.



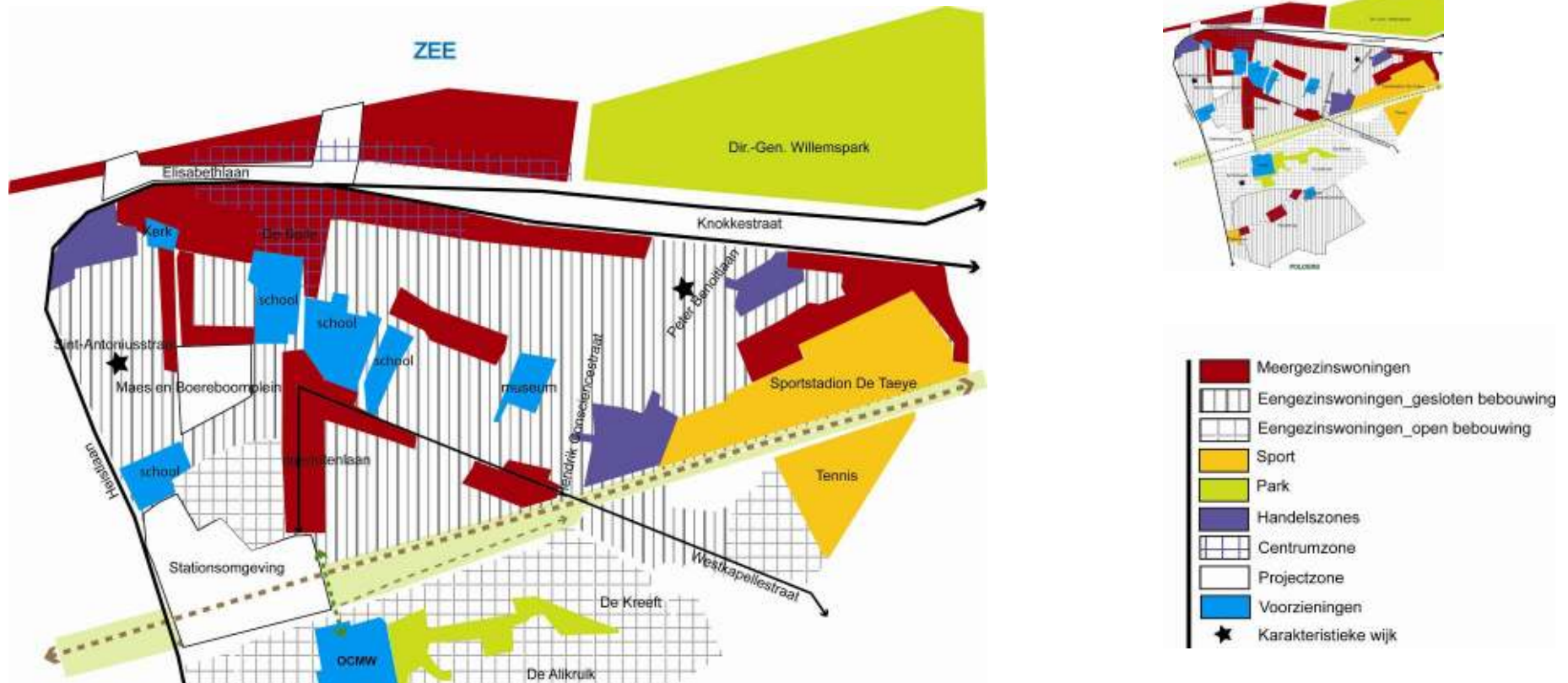
Drugspreventiecentrum en jeugdhuis aan Breed Vertien

8.



De in ontwikkeling zijnde verkaveling Heulebrug

- b) Het gebied gelegen **ten noorden** van de spoorweg, het centrum van Heist, is ouder, stedelijker en hoewel het meer samenhang vertoont blijven enkele stedelijke fragmenten onderbenut. Volgende fragmenten zijn kenmerkend :



1.



Gesloten bebouwing met overwegend ééngezinswoningen geconcentreerd in binnengebieden

2. Binnen het dichte dorpsweefsel vinden we enkele kenmerkende wijken terug met stadslandschappelijke waarde :



Ten westen van de Peter Benoîtlaan



Ten zuiden van de Sint-Antoniussstraat

3. De hoofdassen en het centrum worden veelal getypeerd door handel en meergezinswoningen :



Bondgenotenlaan



De Bolle

4. Drie grotere handelszones bevinden zich in het dorpsweefsel :



Ten oosten van de Peter Benoîtlaan



Ten oosten van de Hendrik Consciencestraat

5. Enkele projectzones:

- het Maes & Boereboomplein, het gemeentehuis en cultureel centrum van Heist
- het weinig samenhangende geheel rond het station en het beschermd monument 'Het Boerenhof'
- zone rond Elizabetlaan

c) **De spoorweg** vormt echter zowel een fysische als visuele barrière tussen het noordelijk en het zuidelijk deel. Volgende doorsteken onder de spoorweg zijn aanwezig :

- motorisch verkeer kan via de Heistlaan, de Westkapellestraat en de Krommedijk de spoorweg onderdoor
- naast het station is een voetgangerstunnel gelegen



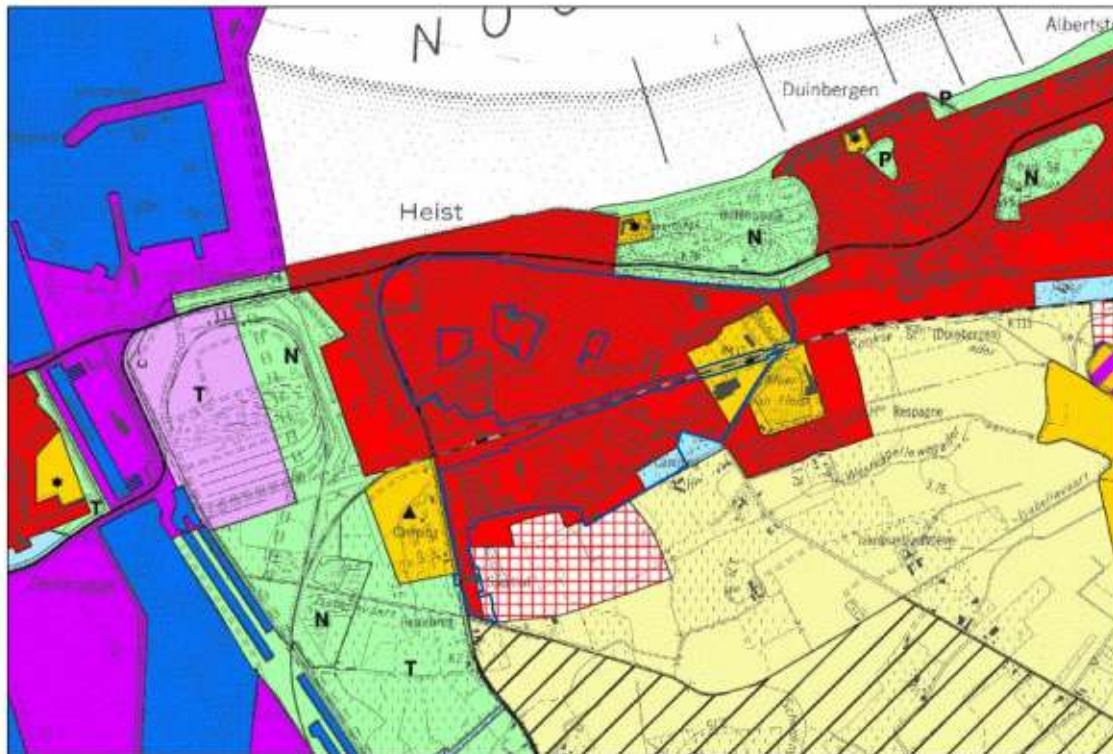
2. JURIDISCH KADER

2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 07.04.1977) is het plangebied hoofdzakelijk gelegen in een zone voor woongebied en gedeeltelijk in de bestemmingszones voor gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, woonuitbreidingsgebied en gebieden voor dagrecreatie.

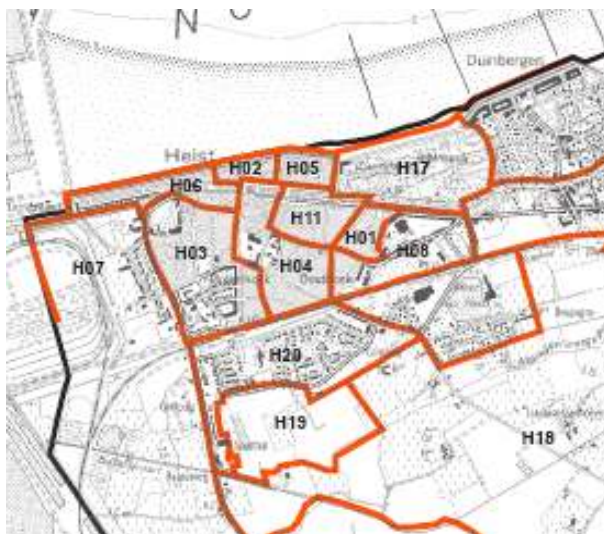
De voorschriften van het gewestplan worden voor het grondgebied waarop dit GRUP betrekking heeft, opgeheven (art. 201, decreet 18 mei 1999).

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).



Uittreksel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

2.2 BPA's en RUP's (historiek)



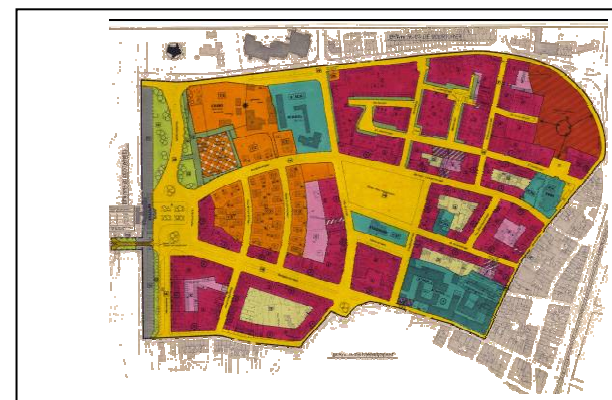
- H03 – Nieuw Stationskwartier MB 17/01/89
- H04 – Pannestraat MB 13/04/88
- H11 – De Moefe MB 24/12/92
- H08 – Panneslag MB 24/12/92
- H20 – Oostwinkel MB 30/10/91
- H19 – Heulebrug Heist Zuid BVE 25/09/91
- H06 – Zeedijk-West MB 27/01/93
- H10 – Logenhoek (vervallen)

H03 - BPA Nieuw Stationskwartier - MB 17.01.1989

Het BPA werd in herziening gesteld bij MB 19.10.1992 (BS 10.12.1992).

Het BPA is gesitueerd in de deelgemeente Heist, gelegen ten noorden van de spoorweg en het station van Heist. T.a.v. het gewestplan dient gesteld dat het BPA zich volledig in de woonzone situeert. Er is een structuurschets over de ruimere stationsomgeving van Heist opgemaakt n.a.v. het project 'Heulebrug', de in herzieningstelling van het BPA Oostwinkel, BPA Logenhoek en BPA Nieuw Stationskwartier. Deze structuurschets is opgemaakt omdat uitvoeringsplannen een logisch gevolg dienen te zijn van een ontwikkelde visie op een gebied, een visie vertaalt in een structuurschets aan de hand van conceptelementen. Hierbij werd een korte gemeentelijke reflexie gemaakt, vooraleer te focussen op het studiegebied. Hieronder gaan we in op specifieke knelpunten in het kader van onderhavig BPA :

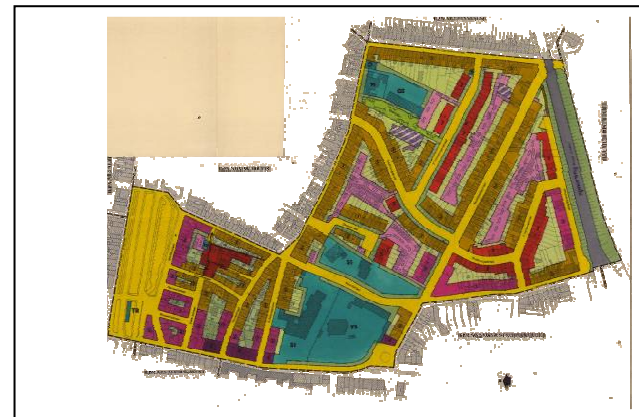
- Actualisering van de bestaande toestand van dit woongebied met in achtnaam van de intussen goedgekeurde verkavelingen en bouwvergunningen;



- Verlaging van het aantal mogelijke bouwlagen van 3 bouwlagen tot 2 bouwlagen met dak en dit om contextuele redenen en om redenen dat een trend tot appartementering niet dient te worden bevorderd teneinde een maximaal aanbod aan woonegelegenheden voor de autochtone bevolking te kunnen aanbieden;
- Aanduiden van specifieke wijk met tuinvijwikkarakter ter hoogte van de Weststraat;
- Het voorzien van een specifieke zone (huidige bestemmingszone openbaar nut - school) ter hoogte van de hoek Marktstraat/Heistlaan als zone voor gezondheidszorg;
- Aanduiding van de site rond het station van Heist, het beschermd monument 'Boerenhof', Koudekerkelaan, de chiro 'De Krinkel' en gemeentedepot als projectzone;

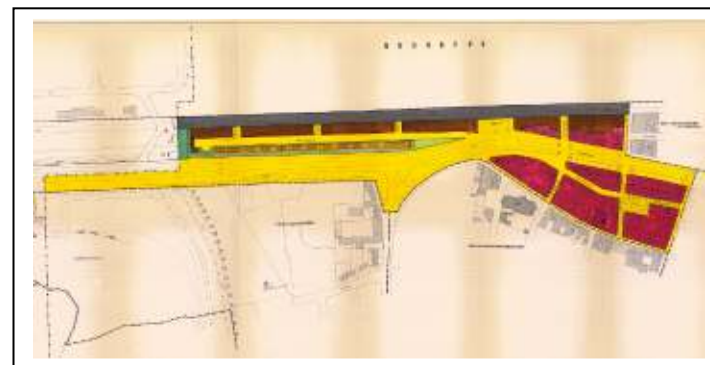
H04 - BPA Pannestraat - MB 13.04.1988 (BS 14.06.1988)

- In herziening gesteld bij MB 11.01.1993 (BS 04.03.1993);
- Bijkomend in herziening gesteld bij MB 09.06.1998 (BS 05.08.1998);
- Gelegen in woongebied cfr. het gewestplan. Gesitueerd in het oude dorp van Heist. In het kader van een herinrichtings - en renovatieprogramma van het museum 'Sincfala' dringt zich een gedeeltelijke herziening van het BPA op. Het museum 'Sincfala', als ruimtelijk zwaartepunt, belichaamt de eigenheid van de deelgemeente Heist met ondermeer aandacht voor het vissersverleden.



H06 - Zeedijk-West - MB 27.01.1993 (BS 04.03.1993)

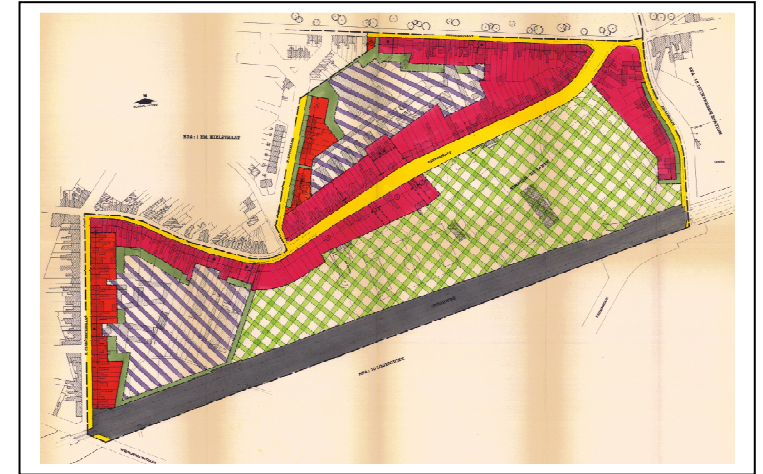
In hoofdzaak gelegen in woongebied cfr. het gewestplan, een klein westelijk gedeelte in natuurgebied. Gesitueerd t.h.v. het westelijke deel van de Zeedijk van Heist en grenst aan het havengebied van Zeebrugge. Doelstelling was een globale visie inzake bestemming, bouwhoogten en dakopvatting uit te werken voor de bebouwing langs de Zeedijk (een gelijkaardige visie en gelijkaardige beoordelingscriteria, zie ook BPA H02-Heldenplein en BPA H05-De Kinkhoorn). Ter hoogte van de uiterst westelijke zone werd een grenscorrectie doorgevoerd.



H08 - Panneslag - MB 24.12.1992 (BS 18.02.1993)

Gelegen deels in woongebied en deels in gebied voor dagrecreatie (bestaand sportpark De Taeye en omgeving) cfr. het gewestplan. Gesitueerd in het oude dorp van Heist t.h.v. de Krommedijk, spoorweg en Pannestraat. Volgende doelstellingen werden beoogd :

- Geopteerd werd om de trend tot collectieve (appartementen) bebouwing te beperken tot de Knokkestraat, de Krommedijk en de Pannestraat. In de overige woonstraten zoals de P. Benoitlaan en de H. Consciencestraat wordt er geopteerd om het ééngestype te handhaven of opnieuw ingang te doen vinden (tegengaan van de toeristische druk, eigenheid van de woonomgeving vrijwaren);
- Actualisatie van de bestaande toestand, bevestiging van diverse bestaande kleine bedrijvigheden;
- Toepassing van de dakvolume - reglementering met dominante hellende vlakken in de woonstraten;
- Doelstelling is het BPA op korte termijn gedeeltelijk te herzien, dit ter hoogte van het binnengebied nabij de spoorweg en gekenmerkt door handelszaken (Olivier, Hubo, Aldi, Blokker...) en een binnengebied ter hoogte van de Knokkestraat (voormalig bedrijf Van Laere). Het betreft een updating van de mogelijkheden van deze sites binnen de draagkracht van de dorpskern en als versterking van de dorpskern van Heist.



H11 - De Moefe - MB 24.12.1992 (BS 18.02.1993)

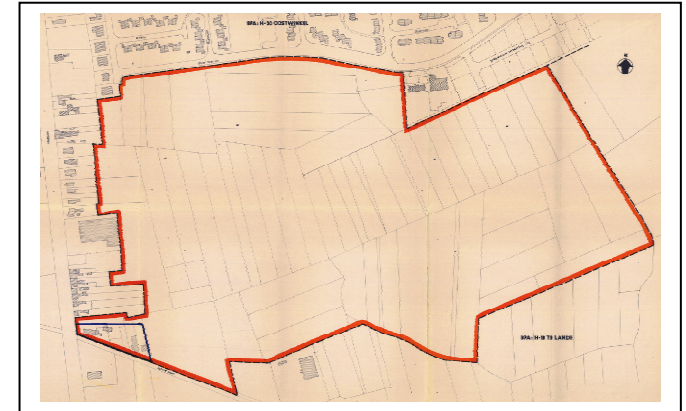
Gelegen voor het overgrote deel in woongebied en voor een kleine oostelijke deelzone in natuurgebied cfr. het gewestplan. Gesitueerd in de bouwblokken van Heist bepaald door de Elisabethlaan, Knokkestraat, Polderstraat en Noordstraat.

- Geopteerd werd om de trend tot collectieve (appartementen) bebouwing te beperken tot de Knokkestraat en de Pannestraat. In de overige woonstraten zoals de P. Benoitlaan en de H. Consciencestraat wordt er geopteerd om het ééngestype te handhaven of opnieuw ingang te doen vinden (tegengaan van de toeristische druk, eigenheid van de woonomgeving vrijwaren);
- Actualisatie van de bestaande toestand, bevestiging van diverse bestaande kleine bedrijvigheden;
- Toepassing van de dakvolume-reglementering met dominante hellende vlakken in de woonstraten;



H19 - Heulebrug Heist-Zuid (art. 15) - BVE 03.01.1992

Dit plangebied, gelegen ten zuiden van de spoorweg te Heist, is in het gewestplan volledig opgenomen als woonuitbreidingsgebied. Een eerste fase van het verkavelingsplan is opgemaakt. De gemeente plant op korte termijn hier de realisatie van een woonproject. Binnen dit geplande nieuwe stadsdeel in Heist-Zuid worden ca. ongeveer 580 woongelegenheden voorzien in een eigen karakter en in een specifieke weldoordachte configuratie (new urbanism – zie bijlage) die een eigen karakter wenst na te streven refererend naar de sfeer terug te vinden in enkele polderdorpen zoals bijvoorbeeld St. Anna Ter Muiden, Lissewege, Damme, Oostkerke,...



H20 - Oostwinkel - BVE 30.10.1991 (BS 14.02.1992)

Gesitueerd in de deelgemeente Heist, gelegen ten zuiden van de spoorweg en het station van Heist. T.a.v. het gewestplan dient gesteld dat het BPA zich grotendeels in de woonzone situeert. Een deelzone (huidige begraafplaats) bevindt zich in de zone 'gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' en in een deelzone in 'woonuitbreidingsgebied'. Er is een structuurschets over de ruimere stationsomgeving van Heist opgemaakt n.a.v. het project 'Heulebrug', de in herzieningstelling van het BPA Oostwinkel, BPA Logenhoek en BPA Nieuw Stationskwartier. De voornaamste doelstelling is de inpassing mogelijk maken van het sociale verkavelingsproject 'Heulebrug', zoals geconcipieerd in het Masterplan Heulebrug, in het bestaande omliggende stedelijke weefsel. In het kader hiervan wijzen we op volgende specifieke aandachtspunten :



- Op het domein van het sportcentrum 'De Speelman', gelegen volgens het huidige BPA H-20 Oostwinkel in de zone voor Sportparken met bijhorende voorzieningen, wordt in het Masterplan van Heulebrug, de centrale toegangsweg tot het nieuwe stadsdeel van Heist-Zuid geconcipieerd. Hier takt de centrale oost-west hoofdstraat van het project Heulebrug aan op de N300, de Heistlaan. De gemeente wenst de huidige sportzaal 'De Speelman' af te bouwen. Ter hoogte van de bestaande sportzaal worden woningen geplant;
- Over een deel van de zone voor gemeenschapsuitrustingen volgens het BPA H-20 Oostwinkel (met name voor een jeugdheem) aan de straat 'Breed Veertien' wordt de westelijke aantakking van de centrale oost-west hoofdstraat door het project Heulebrug gepland. Deze inname van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen is gewenst om een éénduidige verlenging (zowel ruimtelijk als verkeerstechnisch) van de Breed Veertien te krijgen via de oost-west hoofdstraat doorheen het nieuwe stadsdeel van Heist-Zuid;
- Het voorzien van een groene as i.f.v. voetgangers, fietsers tussen het centrum van het nieuwe stadsdeel van Heist-Zuid onder de spoorweg naar het centrum van Heist toe;

- De vraag van vele bewoners om binnen het sociaal woonproject Oostwinkel, kubistisch ontworpen woningen met plat dak, een hellend dak te kunnen oprichten.
- De vaststelling dat de huidige voorschriften in zone 3 een bouwdiepte bij gesloten bebouwing toelaten op de verdieping tot max. 20 meter, hetgeen ervaren wordt als een te hoge bouwdiepte op de verdieping (lichtafname, burenhinder, ...);
- Het mogelijk verdichten van de open ruimte rond de achterzijde van het station ter hoogte van de onderdoorsteek;
- Het mogelijk verdichten van de diepe achtertuinten van woningen gelegen langs de Heistlaan nabij de Isabellavaart;
- Het voorzien van nabestemming wonen bij eventuele verschuiving van huidig jeugdhuis en drugpreventiecentrum (zone openbaar nut) langs de Breed Veertien;
- Het herdefiniëren van de groene open ruimte zoals voorzien binnen het sociale woonproject 'Kijkdorp' ten zuiden van de spoorweg;
- Het voorzien van een ruimere bezetting binnen de zone waar het OCMW - rustoord is gevestigd, het herbekijken van het toegelaten bouwvolume;
- Het voorzien van mogelijke uitbreiding voor de ambachtelijke bedrijven gelegen langs de Westkapellestraat;

2.3 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen

045 : Peter Benoitlaan. Monbaliu-Loeys-De Corte. Collegebesluit van 04 maart 1964. Kenmerk Stedenbouw :V.64/191.109 046 : Emanuel Hielstraat. Lameire-Nyckees-Coppens. Collegebesluit van 04 maart 1964. Kenmerk Stedenbouw :V.64/191.112 047 : Hoek Heistlaan-Markstraat. M. Gilles de Pelichy en kinders. Collegebesluit van 04 maart 1964. Kenmerk Stedenbouw :V.64/191.108 058 : Witte Bankstraat. Myland nv. Collegebesluit van 16 september 1964. Kenmerk Stedenbouw :V.64/191.118 078 : Invalidenlaan. Bronders. Collegebesluit van 15 september 1965. Kenmerk Stedenbouw :V.65/191.126 080 : Frans Vantorrestraat-Onderwijsstraat. Verkabo bvba. Collegebesluit van 13 oktober 1965. Kenmerk Stedenbouw :V.65/191.125 <i>Wijz.: Verkabo bvba Collegebesluit van 10 mei 1967</i> <i>Depre Leon Collegebesluit van 23 augustus 1967</i> 096 : Vuurkruisersstraat. Gemeentebestuur Heist. Besluit Stedenbouw van 16 maart 1966. Kenmerk Stedenbouw :V.66/191.134 099 : Pannenstraat-Onderwijsstraat. Camiel Bonny. Collegebesluit van 11 mei 1966. Kenmerk Stedenbouw :V.66/191.136	105 : Felix Timmermansstraat. Degraeve John ns. COO Lissewege, Kerkfabriek Lissewege en Kerkfabriek Dudzele. Besluit Stedenbouw van 14 juli 1966. Kenmerk Stedenbouw :V.66/191.138 105 : Felix Timmermansstraat. Degraeve John ns. COO Lissewege en Kerkfabriek Dudzele. Besluit Stedenbouw van 03 juli 1968. Kenmerk Stedenbouw :V.66/191.138 155 : Marktstraat-Koudekerkelaan. Degraeve John ns. Wed. Demuynck. Collegebesluit van 06 augustus 1969. Kenmerk Stedenbouw :V.69/191.149 <i>Wijz.: Schram Marcel en Daveloose Joseph Collegebesluit van 06 januari 1972 Kenmerk Stedenbouw :V.71/092.090</i> <i>Gobert H. ns. Schram Marcel en Daveloose J. Collegebesluit van 04 oktober 1975 Kenmerk Stedenbouw :V.71/092.090</i> 162 : Felix Timmersmansstraat. Rommel-Standaert Collegebesluit van 04 maart 1970. Kenmerk Stedenbouw :V.70/191.152 172 : de Vriërestraat. Debedts Roger & Ronny. Collegebesluit van 06 mei 1971. Kenmerk Stedenbouw :V.71/092.085 173 : Peter Benoitlaan. Bommelé-Demunter. Collegebesluit van 10 juni 1971. Kenmerk Stedenbouw :V.71/092.086 187 : Vlamingstraat. Dekeyser Maurice. Collegebesluit van 29 maart 1973. Kenmerk Stedenbouw :V.73/092.164	188 : Noorhinder WIH Besluit Stedenbouw van 28 juni 1973. Kenmerk Stedenbouw :V.73/092.166 Verv.: Besluit Stedenbouw van 31 mei 1974. Kenmerk Stedenbouw :V.73/092.166 <i>Wijz.: Reynaert Johan Collegebesluit van 12 augustus 1991</i> 200 : Walstraat-Weibroekstraat. Immovan & Immo GMC. Collegebesluit van 13 juni 1974. Kenmerk Stedenbouw :V.74/092.177 208 : Westkapellestraat. Verlinde-Desmedt Collegebesluit van 17 juli 1975 Kenmerk Stedenbouw :V.75/092.188 213 : Zeetrappier-Scheurleg. WIH. Besluit Stedenbouw van 06 augustus 1975. Kenmerk Stedenbouw :V.70/092.150 <i>Wijz.: WIH Collegebesluit van 27 januari 1976 Kenmerk Stedenbouw :V.70/092.150</i> 214 : IJzerstraat. Coddens Maurice (erfgenamen). Collegebesluit van 09 oktober 1975 Kenmerk Stedenbouw :V.75/092.190 <i>Wijz.: Bouckaert Fl. & Vantorre R. Collegebesluit van 09 december 1976 Kenmerk Stedenbouw :V.75/092.191</i>	222 : Emanuel Hielstraat-Zuidstraat. Ebes nv, Lameire-Baert & 't Heist Best. Collegebesluit van 14 oktober 1976. Kenmerk Stedenbouw :V.76/092.204 <i>Wijz.: Debue-Lameire. Collegebesluit van 01 juli 1985 Kenmerk Stedenbouw :V.76/092.204</i> 228 : Emanuel Hielstraat-Pannenstraat. Demunter-Vanden Eynde, Bommele-Coene & Coppens-De Snick. Collegebesluit van 24 maart 1977. Kenmerk Stedenbouw :V.71/092.087 263 : Pannenstraat-Knokkestraat-Krommedijk. Van Belleghem-Van Halewijn. Collegebesluit van 06 maart 1980 Kenmerk Stedenbouw :V.525.1029 <i>Wijz.: Archipro. Collegebesluit van 05 april 1993 Kenmerk Stedenbouw :V.93/B/019</i> 268 : Hof van Koudekerke (Sint-Antoniusstraat). Decelrcq Robert. Collegebesluit van 08 mei 1980. Kenmerk Stedenbouw :V.525.1033 <i>Wijz.: Declercq robert. Collegebesluit van 29 april 1985.</i> <i>De Jonghe-Puype. Collegebesluit van 12 december 1997.</i> <i>Vancompemolle Peter. Collegebesluit van 10 juni 2005</i>
---	---	--	---

285 : Leenstraat-Albrecht Rodenbachstraat. Dudema bvba. Collegebesluit van 29 oktober 1981. Kenmerk Stedenbouw : V.525.1049 327 : Felix Timmermansstraat. Gemeentebestuur. Besluit Stedenbouw van 11 juni 1985. Kenmerk Stedenbouw : V.525.1065 337 : Middeldiep. WIH Besluit Stedenbouw van 15 december 1986. Kenmerk Stedenbouw : V.525.1073	338 : Heistlaan. Goormachtigh Emile. Collegebesluit van 22 december 1986. Kenmerk Stedenbouw : V.525.1077 339 : Heistlaan. Goormachtigh Emile. Collegebesluit van 22 december 1986. Kenmerk Stedenbouw : V.525.1078 344 : Westkapellestraat. De Jonghe Frieda. Collegebesluit van 30 november 1987. Kenmerk Stedenbouw : -	345 : Noordstraat. EBES. Collegebesluit van 14 december 1987. Kenmerk Stedenbouw : - 375 : Witte Bankstraat. Depre-Debel Leon. Collegebesluit van 19 maart 1990. Kenmerk Stedenbouw : 5/31043/1106 380 : Oostenhem. WIH. Collegebesluit van 15 mei 1990. Kenmerk Stedenbouw : 5/31043/1073	387 : Pannenstraat. De Lille. Collegebesluit van 15 april 1991. Kenmerk Stedenbouw : 5/31043/1110
---	--	--	--

2.4 Motivatie tot opheffing van de verkavelingen

De verkavelingen binnen het plangebied worden allemaal opgeheven. De motivatie om deze op te heffen bestaat erin om :

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

2.5 Beschermd monumenten

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

Geheel van de oorspronkelijke gebouwen van het Boerenhof, KB 27/05/1971



Het geklasseerde monument doet nu dienst als restaurant en galerie. De jaarankers aan de buitenkant geven aan dat het woonhuis uit 1837 en de schuur uit 1737 stamt.

Schoolhuis Pannestraat, MB 30/10/1985



Het huidige heemkundig museum Sincfala is ondergebracht in dit gerestaureerd schoolgebouw uit 1899. Het museum omvat taferelen en materialen over het dagelijkse leven van de vissersfamilies en de evolutie van de Zwinstreek van een plattelandsgemeenschap tot een toeristische verblijfplaats.

Voormalige zeevisserijschool 'De Golfbreker' MB 18/10/1995



Het gebouw staat momenteel leeg, de visserijschool is gecentraliseerd in Oostende.

2.6 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

2.7 Rooilijnen

Niet van toepassing voor het plangebied.

3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN

3.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

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

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke **ruimtelijke entiteiten** te benoemen.

Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkeling. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

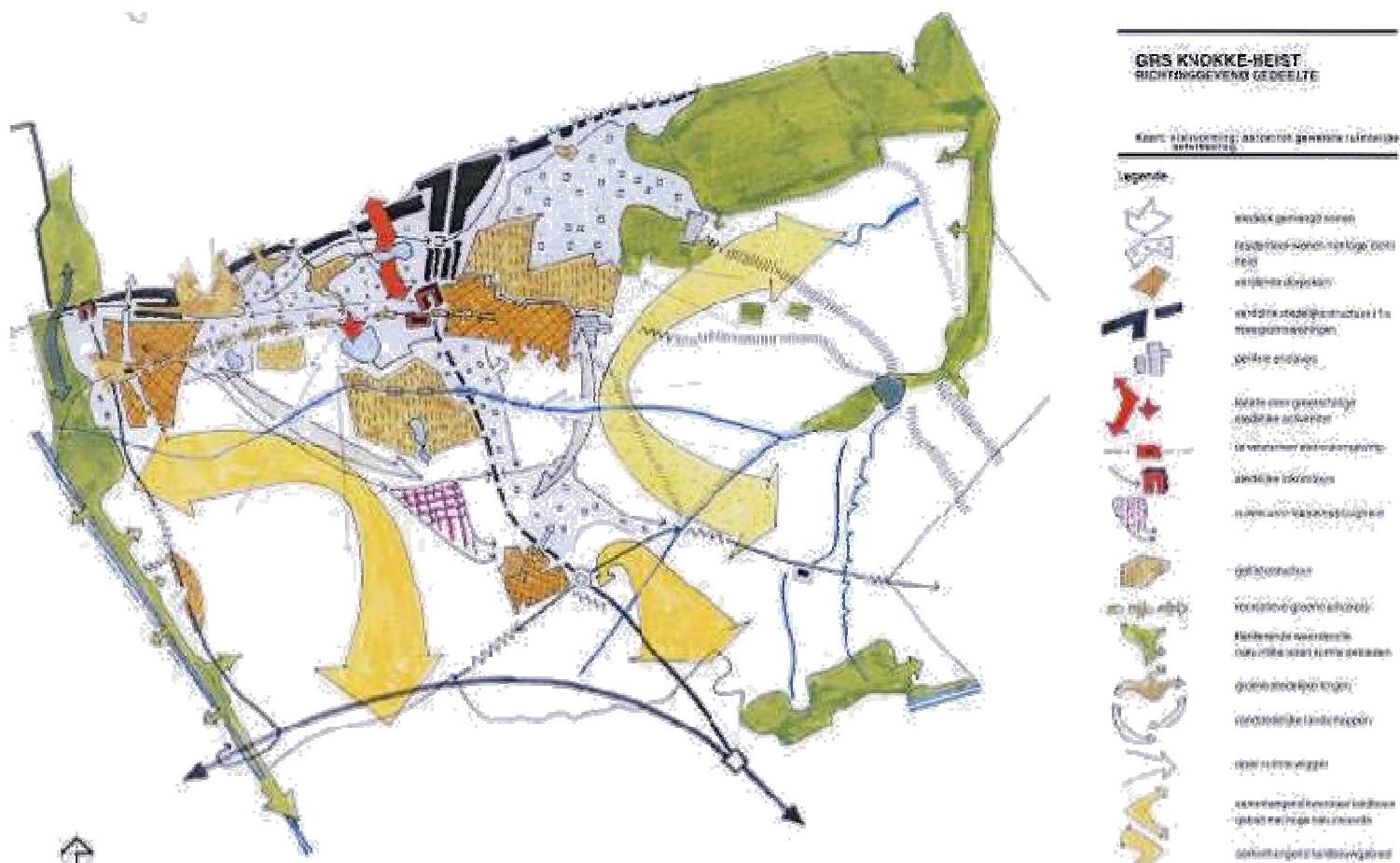


Kaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist met aanduiding van de onderscheiden ruimtelijke entiteiten.

Onderhavig plandocument situeert zich gedeeltelijk binnen het 'kustfront' meer specifiek binnen de deelentiteit 'verstedelijkte zone van Heist' en gedeeltelijk binnen het polderfront.

Het *kustfront* wordt begrensd door de haven van Zeebrugge enerzijds en het natuurreservaat het Zwin anderzijds. Het kustfront bestaat uit een kraal van bebouwde ruimten (Heist, Duinbergen, Knokke en het Zoute) en open ruimten (verharde openbare ruimten en duinrelicten).

Het *polderfront* loopt parallel met de kuststrook, bevindt zich ten zuiden hiervan. De spoorwegberm en de Knokkestraat vormen de overgang tussen beide entiteiten. Het is nog geen aan elkaar gegroeide verstedelijkte band, de woon- en recreatievoorzieningen vormen de voornaamste functies binnen deze entiteit.



Overzichtskaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist. Onderhavig plangebied is gesitueerd binnen 'de versterkte dorpskern'.

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

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

1. BELEIDSDOELSTELLINGEN VOOR 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.

Binnen het plangebied is het project Heulebrug tweede fase (binnen masterplan en op gronden van de WVI en de gemeente) gepland op middellange termijn.

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, o.a. door de aanleg van groenzones waar de recreatieve functie primeert op de ecologische functie
- Tegengaan van visuele vervuiling (b.v. disharmonie in het straatbeeld)
- 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. Momenteel bestaat er reeds een stedenbouwkundige begeleidingscommissie, deze moet behouden blijven en kan eventueel verder aangevuld worden i.f.v. specifieke projecten, bv. Heulebrug (Heulebrug Planning Comité (HPC)).

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, fontein en 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.

Bedoeling van dit beleidsdocument is om het in een gemeentelijke verordening op te nemen en/of uit te werken in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Deze beleidsoptie van het GRS heeft ondertussen geresulteerd in een goedgekeurde gemeentelijke bouwverordening.

2. BELEIDSDOELSTELLINGEN VOOR DE VERKEER EN VERVOERSSTRUCTUUR

Komen tot een functionele opdeling van lokale wegen

Lokale wegen hebben volgens het RSV en PRS als belangrijkste doelstelling het verlenen van toegang. Toch is een verdere functionele opdeling van deze wegen binnen een gemeente belangrijk. Op deze manier wordt niet enkel rekening gehouden met het lokale autoverkeer, maar ook met het lokaal vrachtverkeer en het fietsverkeer.

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. Ontsluiten betekent het verkeer van het gebied verzamelen naar een weg van hogere orde en het inkomend verkeer verdelen in het gebied. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De weg ontsluit in een lokaal gebied (bv. wijk, kern, industrie- of dienstenzone) naar een weg van hogere categorie.

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.

Aangepaste snelheidsregimes dienen te worden vooropgesteld afhankelijk van de gekozen functie van de weg en de omgevingskarakteristieken. Zowel voor de centrumgebieden (gebieden die gekenmerkt worden door de aanwezigheid van diverse diensten en handelszaken) als voor de typische woonomgevingen is het aangewezen over te gaan tot de invoering van het zone 30-statuuut, enerzijds ter beveiliging van de langzame verkeersvormen, anderzijds ter verhoging van de verkeersleefbaarheid. 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. Het biedt zodoende de mogelijkheid aan de fietser om drukke wegen (die dikwijls minder aangenaam zijn om te fietsen) te vermijden en alternatieve routes te volgen. Verder wordt het gebruik van

de fiets door bewoners en tweede verblijvers voor de korte verplaatsingen bevorderd. Kwaliteitseisen zoals verkeersveiligheid, samenhang en continuïteit, directheid, afstemming op het openbaar vervoer, ...vormen belangrijke aandachtspunten.

Om het netwerk te kunnen concretiseren worden er twee soorten maatregelen voorzien, nl. enerzijds het voorzien van nieuwe, veilige fietspaden langsheen de drukke wegen en anderzijds het aanpassen van de infrastructuur, vnl. teneinde de snelheid en de intensiteit van het autoverkeer af te remmen (zie hoofdstuk maatregelen en acties).

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.

Bij de uitwerking van het parkeerbeleid wordt in het mobiliteitsplan ten minste het stand-still principe gehanteerd. Dit houdt in dat bijkomende parkeerplaatsen worden gecompenseerd door het wegnemen van parkeerplaatsen op de straat. Hierdoor kan het openbaar domein worden verfraaid en kan er meer plaats gemaakt worden voor de zwakke weggebruiker.

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 Elisabethlaan - spoorweg)

Verder te onderzoeken

Uitwerken zuidelijke fietsas 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. GEWENSTE STRUCTUUR VAN HET KUSTFRONT, FOCUS HEIST

VERSTEDELIJKE ZONE VAN HEIST

Behoud van de dorpskern Heist

De kern van Heist, ten zuiden van de Elisabethlaan, 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. De volgende inbreidingsprojecten zijn mogelijk:

- Inbreiding ter hoogte van het bestaande sporthal 'De Speelman' (aansluitend bij project Heulebrug)
- Inbreiding ter hoogte van de Isabellavaart (aansluitend bij project Heulebrug)
- Inbreiding ter hoogte van de Westkapellestraat.

Versterking van de centrumzone

Het gebied langs de Elisabethlaan/d'Ursellaan, rond de kerk en De Bolle vormt het commerciële centrum met handel, horeca en kantoren. Het centrum van Heist wordt door de drukke Elisabethlaan en door de doorkruising van de tram in twee helften opgedeeld. De relatie tussen beide delen wordt hierdoor bemoeilijkt.

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 – Pannestraat 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 Elisabethlaan heen, geaccentueerd dient te worden.

Ook wordt een integratie van bestaande ambachtelijke bedrijvigheid (voor zover niet hinderend voor de woonomgeving), onder meer langs de Westkapellestraat in het stedelijk gegeven beoogd.

Het stadhuis van Heist, dat momenteel leeg staat, dient zijn gemeenschapsfunctie te behouden. Het OCMW-gebouw zal zich herlocaliseren naar het torengedouw binnen het project Heulebrug. Het postgebouw dat momenteel een functie heeft van openbaar nut, zal op termijn bestemd worden voor sociale/betaalbare woningbouw. 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 en de visserijschool in de Kursaalstraat (= projectzone stationsomgeving Heist).

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 eventuele herlocalisatieproject sporthal De Speelman). Voor de Humorhall binnen de Laguna Beach dient een mogelijke nieuwe bestemming nader te worden onderzocht.

Opwaardering van het kruispunt Elisabethlaan (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 Elisabethlaan, vormt hierbij een sluitend voorbeeld.

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 scinfala,... 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

Binnen het project Heulebrug zullen er à rato 600 woongelegenheden worden gecreëerd, wat een relatief grote impact op Heist zal inhouden. Teneinde het nieuwe project een meerwaarde te geven is het noodzakelijk dit nieuw stedelijk weefsel te gaan binden en verweven met de gemeente Knokke-Heist en met Heist in het bijzonder. 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.

Opwaardering en structurerend vermogen van de stationsomgeving Heist

De bestaande onderdoorsteeken 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,...

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'. 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.

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,...



Kaart visievorming op de dijkstructuur, focus Heist



Kaart visievorming kustfront en polderfront, focus Heist

4. GEWENSTE STRUCTUUR VAN HET POLDERFRONT, FOCUS HEIST

Randafwerking bebouwd gebied – open ruimte: tweezijdig karakter van het polderfront

De eigenheid van de 3 componenten 'kust – polderfront – polders' dient behouden en versterkt te worden :

- de stedelijke kustzone verder verdichten en uitbouwen
- het open polderlandschap open houden
- het overgangsgebied tussen beide voorgaande, het polderfront, verweven met de bestaande stedelijke en recreatieve functies uit de kustzone.

In het polderfront onderscheiden we 4 stedelijke deelgebieden die momenteel ofwel in uitvoering, in een uitvoeringsplan ofwel in conceptfase zitten. Belangrijk bij deze deelgebieden is ten eerste de afwerking binnen de eigenheid van het tweezijdig karakter van het polderfront. Ten tweede het ruimtelijk als programmatisch binden van deze deelgebieden zowel onderling (parallelle assen - polderfront) als in hun relatie tot de totaliteit van de gemeente (dwarse assen - zie kustfront). Binnen het plangebied vormt het project Heulebrug één van deze projecten.

Het project Heulebrug heeft betrekking op een plangebied van ca 25 ha, ten zuiden van de spoorweg.

Teneinde het nieuwe project een meerwaarde te geven is het noodzakelijk dit nieuw stedelijk weefsel te gaan binden en verweven met de gemeente Knokke-Heist en met Heist in het bijzonder. De centrale hoofdstraat (oost – west) van het project zal ontsloten worden langsheen de Heistlaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een herziening van BPA Oostwinkel noodzakelijk, waarbij een openbare wegenisontsluiting dient gerealiseerd te worden. Als randafwerking naar de aanliggende open polders is langs de randen van het project een ruime ringgracht gegraven. Vertrekkend hiervan wordt centraal een ruime waterpartij binnenin het project getrokken met als eindpunt een torenelement. De percelen langs de rand bestaan uit ruimere percelen, t.h.v. de centrale as wordt gesloten bebouwing voorzien (meergezinswoningen).

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 recreatieve allweather voorziening en tevens als zuidelijk en bindend gegeven tussen Knokke – Duinbergen en Heist. Zoals uit het informatief gedeelte blijkt moet er ruimte voorzien worden voor de uitbreiding van de sportinfrastructuur, concreet een 'all-weather' infrastructuur. Als locatie 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 fysische 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.

Bestaande doorsteken :

- De onderdoorsteek ter hoogte van de Heistlaan
- De onderdoorsteek voor fietsers ter hoogte van het stationsgebouw te Heist
- De onderdoorsteek ter hoogte van de Westkapellestraat
- De onderdoorsteek ter hoogte van de Krommendijk

Nieuwe doorsteken :

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

3.4 Mobiliteitsplan

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

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

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

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

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

Parkeerbalans

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

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

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



Figuur beleidsplan : parkeerstructuur.



Figuur beleidsplan : categorisering der wegen: wensstructuur.

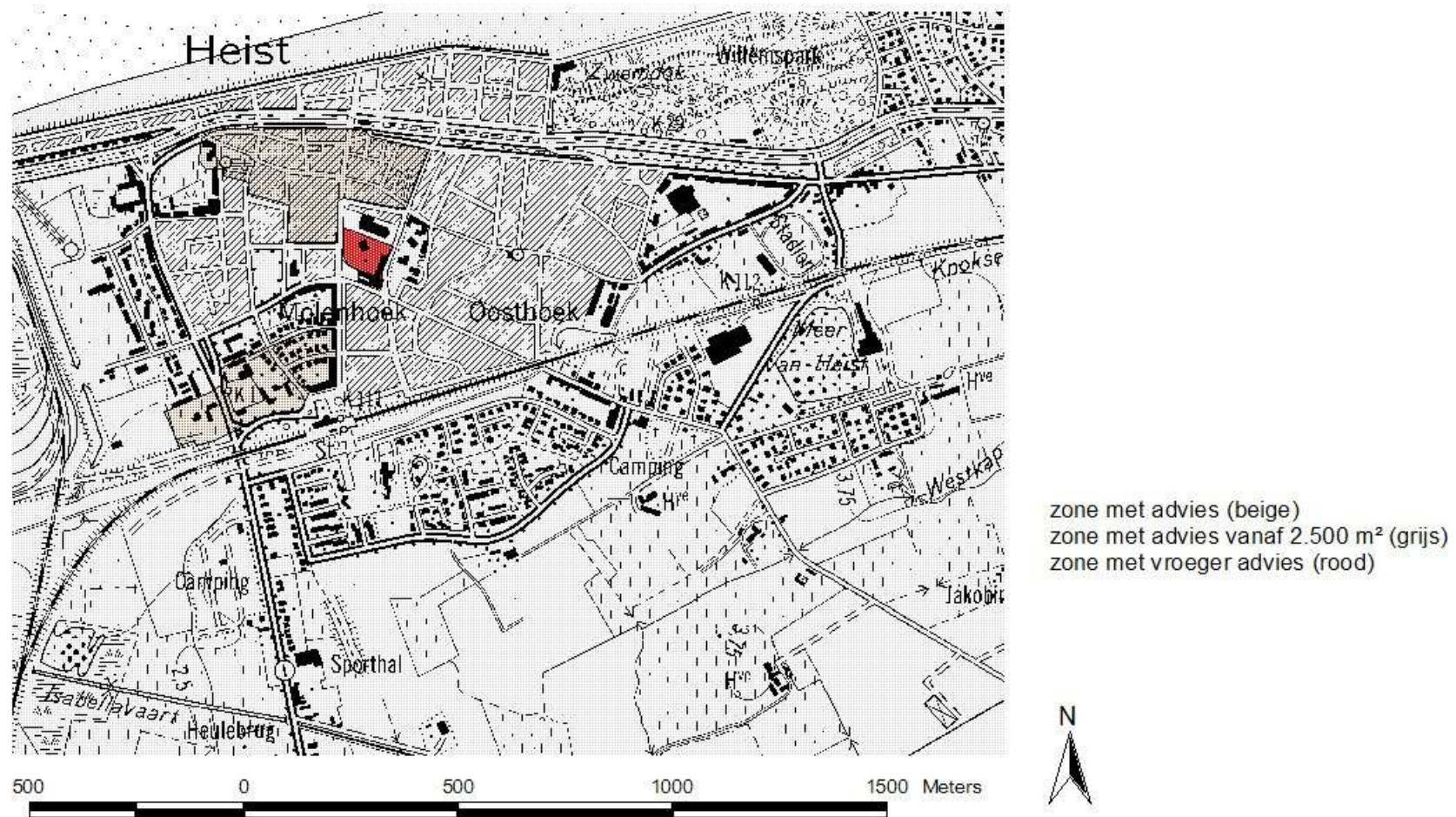
3.5 Lokale Archeologische Advieskaart (LAA) in opmaak

Een lokale archeologische advieskaart wordt opgesteld in functie van een zorgzaam gemeentelijk beleid voor het archeologische erfgoed. Aan de hand van een basisinventaris, landschappelijke kenmerken en knelpunten bakent deze kaart zones af waarin al dan niet advies aan de bevoegde archeologische dienst moet worden gevraagd.

Volgens het ontwerp LAA – kaart strekt het plangebied van onderhavig RUP zich uit over drie zones :

- de zone met advies als met advies vanaf 2500 m² (beige en wit). Dit betekent dat bij de behandeling van elke aanvraag of bij elke aanvraag vanaf 2500m² voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning met een structurele wijziging van de bodem, advies dient te worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.
- De zone met vroeger advies (rood). Dit betekent een beschermde zone of zone die in een RUP als behoudszone is aangeduid, waarbij het dossier alleen ter kennisgeving aan de bevoegde archeologische dienst dient toegestuurd te worden.

LAA in opmaak



4. WERKEN MET PROJECTZONES

4.1 Algemeen

De gemeente is voor de deelgemeente Heist momenteel actief op enkele globale stadsvernieuwingsprojecten en een zuidelijke staduitbreiding. Deze projecten hebben en zullen een grote impact hebben op de dorpskern waarbij het belangrijk is dat de visie ontwikkeld binnen de masterplannen optimaal worden afgestemd en worden teruggekoppeld naar een ruimere omgeving en waarbij bestaande potenties en stedelijke assen binnen Heist worden versterkt en doorgetrokken binnen de projecten. Onderhavig uitvoeringsplan tracht echter deze hogerliggende doelstelling te realiseren door de grote lijnen van zowel de projecten (niet behorende tot het plangebied) als de globale visie op elkaar af te stemmen.

Er is bewust geopteerd om deze strategische projectzones niet op te nemen binnen het onderhavig bestemmingsplan aangezien deze nog in ontwerpfase zijn en om zodoende geen voorbarige beperkingen op te leggen. Bovendien is er op politiek niveau beslist om pas in het najaar van '07 inhoudelijk te communiceren naar de bevolking toe en het verdere planproces op te starten.

Strategische zones en globale visie

In het kader van de projectzones werden 3 structurerende deelzones en een centrale bindende as binnen het plangebied onderscheiden.



1. Deelzone 1 : Noordelijke dynamische toeristische zone gedragen door de Elisabethlaan

Deze zone kent een sterke dynamiek vanuit het hoogdynamisch toeristisch recreatieve gebeuren (tweede verblijven) en behoeft dan ook geen ingrepen vanuit de overheid in gebouwen. Ingrepen in deze zone beperken zich tot ingrepen in het openbare domein (heraanleg pleinen, voorzien van ondergronds parkeren), cf. de volgende deelzones :

- Inkom Heist : snijpunt Elisabethlaan met de Heistlaan
- Snijpunt Kursaalstraat, Knokkestraat, Elisabethlaan, Heldenplein met specifiek aandacht voor de heraanleg van het Heldenplein
- Openbare ruimte tussen de Graaf d'Ursellaan en Knokkestraat.

2. Deelzone 2 : Zuidelijke woonzone gedragen door de centrale as Heulebrug

- De eerste fase van het project Heulebrug is in volle ontwikkeling. In deze fase worden zowel ééngezinswoningen (grootste deel), sociale één- en meerwoningen en meergezinswoningen voorzien. Het betreft hier een eerder laagdynamisch gegeven, nl. een residentiële omgeving aansluitend bij de polders.
- De tweede fase bestaat erin de zone t.h.v. de Speelman en de zone t.h.v. het jeugdcentrum aan de Breed Veertien tot ontwikkeling te brengen. Hierdoor wordt de centrale as gerealiseerd die een verbinding maakt tussen de Heistlaan, langs het centrale plein met de Breed Veertien. Deze as zal het nodige verkeer genereren. Op deze centrale as dienen de handels-, diensten- en horeca zaken ingeplant worden.

Heulebrug, het grootschalige huisvestingsproject ten zuiden van de dorpskern, is gebaseerd op de principes van het New Urbanism, ontworpen door Léon Krier en Duany & Plater Zyberk. De bedoeling is om de vormgeving van de gebouwen te laten aansluiten met de traditionele lokale bouwstijl van in het polderlandschap rondom Knokke-Heist.



3. Deelzone 3 : Centraal te versterken en op te waarderen kerngebied dorpskern Heist

Het betreft het centrale kerngebied. Waar dit kerngebied vroeger zich concentreerde rond het stadhuis en de Bolle, wordt, mede door toedoen van het project Heulebrug, dit kerngebied eerder geplaatst tussen het stadhuis, de Visserschool en het station van Heist. Belangrijk is dit kerngebied niet te laten 'leeglopen' (centralisatie stadhuis Knokke) maar eerder te versterken met socio- culturele functies en verdichtingprojecten i.f.v. het wonen.

Binnen dit kerngebied worden de volgende belangrijke projectzones onderscheiden :

- Stadhuis Heist en Maes en Boereboomplein – bundeling van gemeenschapsvoorzieningen, synergie aan functies, herwaardering van het plein.
- Voormalig Postgebouw van Heist – mogelijkheid tot verdichting i.f.v. het wonen.
- Visserschool en omgeving – mogelijkheid tot verdichting i.f.v. het wonen.
- Scholensite t.h.v. de Heistlaan.
- Historische site rond het Boerenhof en voormalige gemeentelijke depot – plaats waar vroeger de begraafplaats was (tot eind jaren 70) en daarvoor de voormalige 'Koudekerk' stond, als eerste kerk van Heist.
- Stationsomgeving Heist.

4. Centrale bindende as : noord - zuid as toren Heulebrug – Heldenplein

Deze as bindt de polders met de zee, bindt de verschillende deelruimtes binnen Heist met elkaar, we onderscheiden van zuid naar noord :

- Vijvergracht Heulebrug, centraal plein en toren.
- Sociale wijk Oostwinkel, OCMW complex en composteringscentrum ten zuiden van het station.
- Station van Heist, Boerenhof, Maes en Boereboomplein.
- Bontgenotenlaan, Kursaalstraat, Visserijschool site.
- Eindpunt t.h.v. het Heldenplein en zeedijk.

Deze as zal ten volle betekenis krijgen indien het openbaar domein hier éénvormig wordt aangelegd (type beplanting, verlichting, materiaalgebruik ...) en indien deze as effectief over zijn volledige lengte toegankelijk is.

4.2 Focus projectzones

Drie strategische projectzones rond de 'Elisabetlaan', 'Maes en Boerenboomplein' en 'Koudekerke'- werden aangeduid als startpunten voor een vernieuwde ontwikkeling van de gemeente, met als bedoeling om Heist opnieuw tot een coherente, vitale en aangename gemeente te maken. De ontwikkelingen op voorgestelde projectgebieden hebben daarenboven tot doel om financieel zelfsupporting te zijn. Dit impliceert dat de gemeente de betrokken gronden en gebouwen ter beschikking zal stellen van private investeerders in ruil voor een kwalitatieve ontplooiing van de deelgemeente. In functie van de effectieve realisatie heeft het gemeentebestuur een AGSO (autonoom gemeentelijk stadsontwikkelingsbedrijf) opgericht. Dit met de bedoeling om de meerwaarden in de gemeente te kunnen houden, waardoor er op die manier opnieuw kan geïnvesteerd worden in projecten ten behoeve van het algemeen belang, bv. investeringen in openbaar domein, betaalbare en/of sociale huisvesting,....

4.2.1 Projectzone 1 : Elisabethlaan (ontwerper West 8)



Het projectgebied omvat **twee belangrijke uitgangspunten** :

1. Het project dient vooruitstrevend en vernieuwend te zijn. Centraal staat de herwaardering van het openbaar domein, specifiek van de Elisabethlaan, de aanpalende pleinen en belangrijke kruisende stedelijke infrastructurele assen. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de beeldkwaliteit en de beleving voor de zwakke weggebruiker.
2. Daarnaast dient het project zo veel mogelijk selfsupporting te zijn.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden :

- Ondergronds parkeren, deels verkoop, deels rotatief.
- Heraanleg van het openbaar domein:
 - Elisabethlaan als drager;
 - Symboliek van het Vissershuldeplein;
 - Activiteitszone van het Heldenplein en de tussenruimte;
 - Visie op mogelijke nieuwe winkelas van de Bondgenotenlaan – Kursaalstraat;
 - Visie op stedelijke as Heldenplein – centraal plein Heulebrug;
- Plaatsen van nieuw tramhokje, openbaar sanitair, infoloket toerisme
- Mogelijkheid van woonfuncties.
- Mogelijkheid voor kampeerauto's (eventueel achterzijde station).
- Meegeven van studie op het Willemspark.

4.2.2 Projectzone 2 : Maes en Boerenboomplein (ontwerper Jacob & Macfarlane)

Onderhavige opdracht gaat uit van volgende twee belangrijke uitgangspunten :

- Vooreerst is het de duidelijke doelstelling van het gemeentebestuur om hier een vooruitstrevend en vernieuwend project te realiseren. Er dient een stedelijk landschap te worden ontworpen dat opnieuw leeft door een synergie aan functies.
- Daarnaast dient het project zo veel mogelijk self-supporting te zijn. Dit door het voorzien van woon- of hotelfuncties.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden :

- Behoud van Ravelingen en integratie in het nieuwe project.
- Afbraak van het bestaande stadhuis van Heist.
- De inplanting van het nieuwe gebouw wordt niet op voorhand bepaald. Het volledige Maes en Boereboomplein wordt vrijgeven voor de inplanting van het nieuwe gebouw. Evenwel is het behoud van pleinfunctie een uitgangspunt.
- Het nieuwe gebouw dient een nieuw baken (nieuw kloppend hart) te zijn voor de deelgemeente Heist.
- Het openbaar domein aflijnen van gevel tot gevel. Herwaardering van het plein is cruciaal met hierbij de link tot de as Kursaalstraat – Bontgenotenlaan en parklandschap Koudekerke.
- Het plein zo veel mogelijk autovrij maken en zo te laten aansluiten bij het parklandschap Coudekerke.
- Financiële haalbaarheid door voorzien van woonfuncties, ondergrondse parkeerplaatsen (bodemonderzoek noodzakelijk), verkoop Postgebouw ...
- Voorzien van Agora-space en petanque op plein of in projectzone Coudekerke.

4.2.3 Projectzone 3 : site Koudekercke (ontwerper Zaha Hadid)



Het projectgebied omvat ***twee belangrijke uitgangspunten*** :

1. Het project dient vooruitstrevend en vernieuwend te zijn. Er dient een stedelijk landschap te worden ontworpen dat opnieuw leeft door een synergie aan functies.
2. Het project dient zo veel mogelijk selfsupporting te zijn, dit door het voorzien van woon- of hotelfuncties.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden :

- Ontwikkelen van een parklandschap op de aangegeven projectsite waarin gebouwen kunnen ingepland worden als onderdeel van het park en 'ingegraven' in dit nieuwe park. Doortrekken site tot tegen of onder de spoorwegberm, stationsgebouw en achterzijde station.
- Het Boerenhof is beschermd als monument.
- Behoud van de voormalige 'pastorij'.
- Stationsgebouw dient opnieuw opgeladen te worden met wervende functies (bijvoorbeeld hotel). Berm, doorgang, achterzijde en stationsgebouw zelf moeten opnieuw vorm en betekenis krijgen.
- Financiële haalbaarheid door verkoop gronden in Heulebrug, door voorzien van woonfuncties (stationsomgeving) ...
- Aspect mobiliteit in relatie tot Maes en Boereboomplein.

4.3 Schoolomgevingen

De schoolomgevingen ter hoogte van de Kursaalstraat – Guido Gezellestraat – Noordstraat (voormalige vissersschool (staat leeg) en rijksschool (verouderd)) en ter hoogte van de Pannestraat (Sincfala en gemeenteschool), werden bij de opmaak van onderhavige ruime eveneens uitgesloten. Verder stedenbouwkundig onderzoek is noodzakelijk, waarbij het de bedoeling is om op termijn deze zones op te nemen in projectzones. Mogelijke invullingen situeren zich in inbreidingsprojecten voor betaalbare huisvesting, seniorenhuisvesting,...

5. ANALYSE EN KNELPUNTEN VAN HET RUIMERE PLANGEBIED

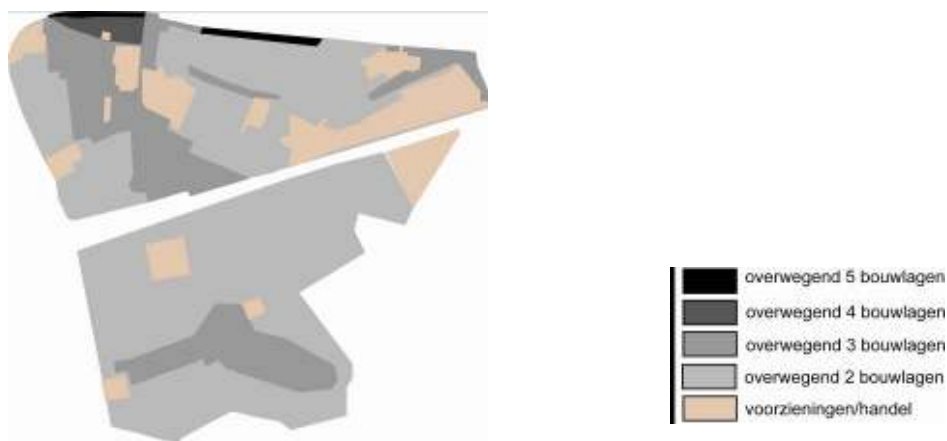
5.1 Algemeen

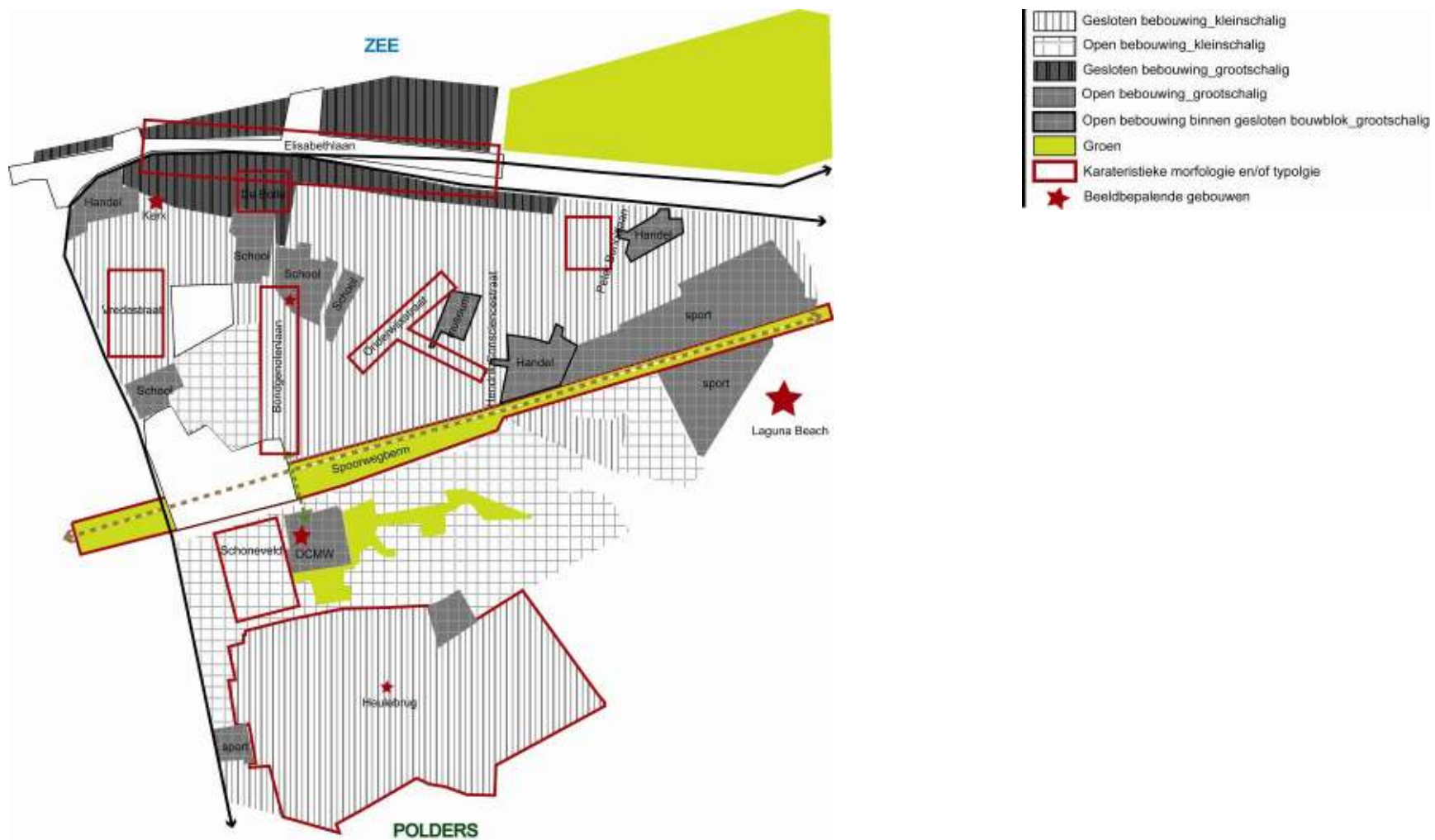
Gelet op de huidige stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in de onderscheiden BPA's, gelet op de beslissing van het CBS om de sportzaal 'De Speelman' te herlokaliseren en gelet op de krachtlijnen van de eerder opgemaakte structuurschets voor de deelgemeente Heist - Stationsomgeving, kunnen een aantal concrete knelpunten worden onderscheiden. Het is geenzins de bedoeling op alle knelpunten een concreet antwoord te formuleren, sommige problemen zijn wellicht nog niet rijp om ingevuld te worden, voor andere kan een vorm van flexibiliteit worden ingebouwd, nog andere vragen concrete bestemmingsvoorschriften. In de rand kan een vorm van fasering/flexibiliteit worden ingebouwd, dit door bijvoorbeeld te werken met nabestemmingen, met projectzones,

5.2 Morfologie en typologie

De wijk Heulebrug buiten beschouwing gelaten daar ze nog volop in ontwikkeling is, kan men stellen dat Heist uit drie duidelijk gescheiden morfologische delen bestaat: de spoorwegberm zorgt voor een tweedeling tussen de gesloten bebouwing ten noorden en de open bebouwing ten zuiden, en de Elisabethlaan zorgt voor een scheiding tussen de zeedijk en de kern van Heist. Daar de Elisabethlaan geselecteerd werd als projectzone en de ontwerpers als opgave hebben een betere relatie tot stand te brengen tussen zeedijk en dorp, wordt de Elisabethlaan en de zeedijk niet opgenomen in het plangebied.

Bouwhoogte is één van de belangrijkste factoren die morfologie en bovenal typologie bepaalt. Combineren we de voorschriften over hoogte van de huidige BPA's met het masterplan Heulebrug dan komen we bij benadering tot de volgende kaart van Heist. Vergelijken we de kaart met de bestaande toestand dan merken we op dat de zones waar maximaal 5 of 4 bouwlagen toegelaten zijn men gemaximaliseerd heeft, terwijl in de zones waar maximaal 3 bouwlagen toegelaten zijn men vaak gekozen heeft voor twee bouwlagen. Dit geldt vooral voor het centrale deel van Heist. In de Knokkestraat, de Elisabethlaan en in Heulebrug wordt daarenboven stevast voor de maximaal aantal bouwlagen gekozen.







Legende

0 - 300 m ²
301 - 600 m ²
601 - 1000 m ²
1001 - 2000 m ²
2001 - 3000 m ²
3001 - 4000 m ²
4001 - 5000 m ²
5001 - 7500 m ²
7501 - 10000 m ²
10001 - 50000 m ²

Kaart : overzicht percelen naar grootorde

Het **noordelijk deel** t.a.v. het spoor wordt gekenmerkt door een dichte dorpsstructuur waarin tal van voorzieningen genesteld zijn. De dichte dorpsstructuur valt eveneens af te leiden uit de perceelsstructuur, waar het noordelijk gedeelte in hoofdzaak uit kleine percelen ($< 300 \text{ m}^2$) bestaat. De gesloten bouwblokken bestaan voornamelijk uit kleinschalige gebouwen waarvan de verticale geleding primeert en de bouwhoogte varieert tussen 2 en 3 bouwlagen. Binnen deze structuur vindt men enkele significante delen terug:



De wijk rond de Vredestraat



De wijk westelijk van de Peter Benoîtlaan



De Bondgenotenlaan



De Onderwijsstraat en F. Timmermansstraat

Maar ook Heist blijkt niet te ontsnappen aan de schaalvergroting ten gevolge van tweede verblijven die de kust typeert. Langs weerszijden van de Elisabethlaan staan hoge appartementsgebouwen die meer en meer uitdijen naar de dorpskern. Zo vinden we rond het plein De Bolle en in de H. Lybaertstraat, de Pannestraat en St.-Jozefstraat al heel wat grootschalige gebouwen, zowel in hoogte als in breedte, die qua voorkomen en programma (2de verblijven) niet thuishoren in een fijnmazig dorpsweefsel.



De Elisabethlaan

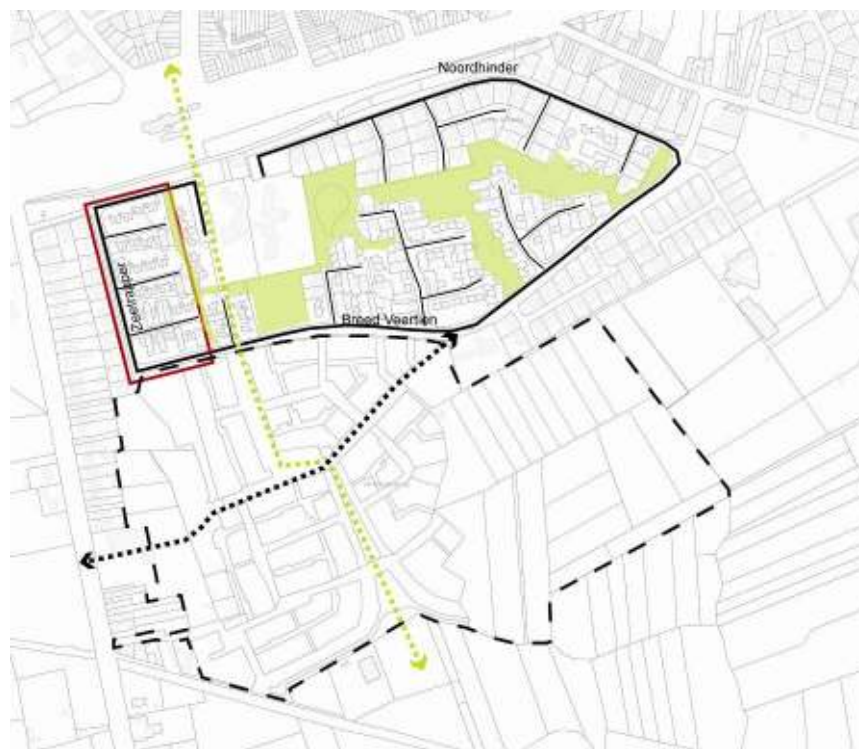


De Bolle

In het gebied **ten zuiden** van het spoor is het Kijkdorp het meest kenmerkende morfologische element. Het Kijkdorp is opgebouwd volgens het 'radburn'-principe, een systeem dat bestaat uit een ringweg waaraan doodlopende straten gekoppeld zijn. Dit zorgt ervoor dat elke woning met de achterzijde grenst aan de centrale groene ruimte die enkel bereikbaar is voor fiets- en voetgangersverkeer. Het Kijkdorp bestaat uit verschillende delen die elk bestaan uit een verschillende typologieën, open- of halfopen bebouwing.

Veel van deze typologieën zijn echter niet aangepast aan de huidige noden (1 bouwlaag, te kleine bezettingspercentages ...) en heel wat delen liggen er door verwaarlozing wat troosteloos bij.

Het deel grenzend aan de Zeetrapper is het meest samenhangende en waardevolle deel van het Kijkdorp.



- Centrale groene ruimte
- Waardevolle wijk
- Ringweg
- Contour BPA Heulebrug
- Verticale as
- Horizontale as

In de loop van de jaren zijn er rond deze 'ringweg', of meer bepaald Noordhinder, Breed Veertien en Zeetrapper heel wat verkavelingen bijgekomen. Hiervan is Heulebrug, met zijn circa 560 woonentiteiten, ruim de grootste. Heulebrug bestaat hoofdzakelijk uit aaneengesloten bebouwing en moet enerzijds door de deze dichte structuur, en anderzijds door een horizontale as die Breed Veertien verlegt en een verticale as die de verschillende zuidelijke delen verbindt, het zuidelijk deel meer op de dorpskern van Heist betrekken.

Heist beschikt tevens over heel wat **beeldbepalende gebouwen**:



De kerk



De Visserschool



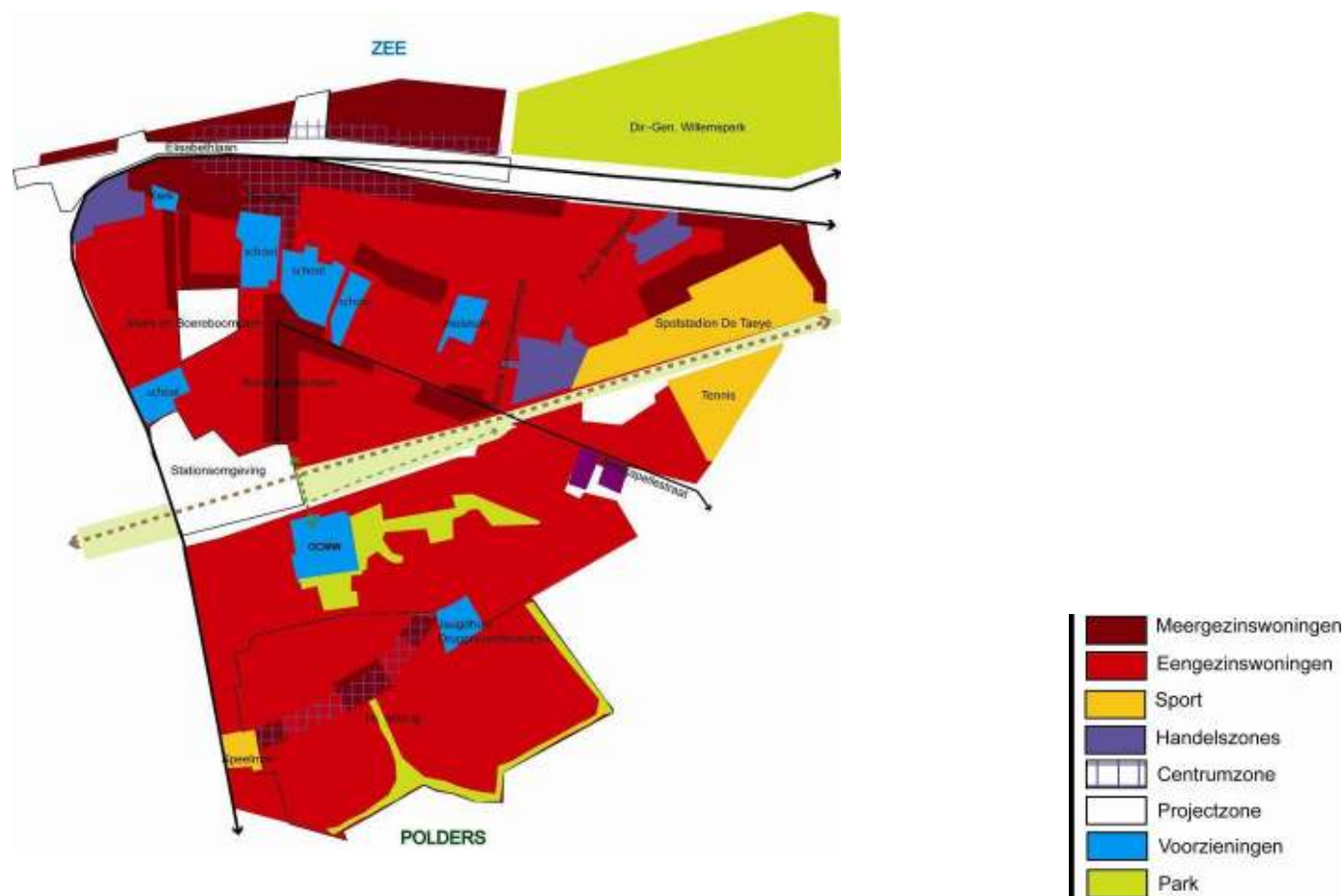
Laguna Beach



OCMW

5.3 Functies en voorzieningen

Heulebrug buiten beschouwing gelaten, vinden we de meeste kleinhandel, groothandel, meergezinswoningen/2de verblijven en voorzieningen in het noordelijk deel van het plangebied. Groen daarentegen is sterker vertegenwoordigd in het zuidelijk deel, het centrale park van het Kijkdorp, de aangrenzende polders en de grote tuinen geven een veel groener gevoel dan het noordelijke Willemspark en zee omdat de drukke Elisabethlaan zowel fysiek als gevoelsmatig als barrière werkt.



Handel

De **centrumzone** bevindt zich in hoofdzaak aan de noordelijke rand van Heist op en rond de T-vormige as Elisabethlaan-Kursaalstraat. De sterkste concentratie van horeca en handel vindt men op het plein De Bolle en de Kursaalstraat. De zone ligt heel excentrisch t.o.v. de woonkern van Heist, en heeft weinig relatie met de permanente bewoning in de deelgemeente. De zone ligt immers helemaal ten noorden in een gebied voornamelijk gekarakteriseerd door appartementsbouw voor tweede verblijvers.

Naast de barrière van de spoorwegberm en het verschil in typologie vormt de afstand tot deze centrumzone eveneens een factor die het zuidelijk deel afzondert van de rest van Heist. Het masterplan Heulebrug tracht aan het tekort aan kleinhandel tegemoet te komen door deze functie te stimuleren ter hoogte van de centrale as, maar de de binding met het noordelijk deel wordt hiermee niet opgelost.



Het plein De Bolle



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 Elisabethlaan.

De toegankelijkheid tot de handelsconcentraties in het noordoosten dient zorgvuldig bekeken te worden. Voor de toegang langs de H. Consciencestraat is een pand afgebroken i.f.v. een betere toegankelijkheid.



Terrein aan de H. Consciencestraat



Terrein aan de P. Benoîtlaan



smalle toegang aan de Knokkestraat

Wonen

De deelgemeente Heist heeft een traditie van permanente bewoning, en meer bepaald sociale woningbouw. De laatste jaren komt Heist echter onder druk te staan door een toenemende appartementering. Zo is de zone tussen de Elisabethlaan en de Kerkstraat sterk onderhevig aan schaalvergroting en een golf van tweede verblijvers. Ook in delen van de Knokkestraat en de Pannestraat worden heel wat meergezinswoningen gebouwd.

De negatieve gevolgen van deze tendens merkt men voornamelijk ter hoogte van de zone rond de Elisabethlaan: schaalbreuken, reductie van diversiteit, teloorgang van het dorpsweefsel, ... Toch mag men de meergezinswoningen niet volledig negatief beschouwen. Dit type kan immers, wanneer eveneens bestemd voor permanente bewoning, pistes zoals zuinig ruimtegebruik en betaalbare huisvesting ten goede komen. Om woonkwaliteit, architecturale en contextuele meerwaarden te garanderen dient deze vorm weliswaar aan strenge eisen te voldoen.

Groen en recreatie

Het zuidelijk deel, omgeven door polders en waar de verweving van wonen en groen centraal stond bij de verwezenlijking van het Kijkdorp, voelt veel groener en meer open aan dan het noordelijk deel. Het concept van verweving tussen grijs en groen/publieke ruimte en de relatie met de polders wordt eveneens doorgezet in de nieuwe 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 Elisabethlaan, de dijk en het Willemspark, en helemaal oostelijk, het sportstadion.

De heraanleg van de Bondgenotenlaan en de Westkapellestraat geeft al een groenere aanleg en de toekomstige projecten ter hoogte van stationsomgeving en Elisabethlaan beloven een groener en aangename verblijfsklimaat. Doch is er naast deze initiatieven een visie nodig voor voornamelijk het oostelijk deel boven de spoorweg, een deel waar nauwe straten en grijze profilering voor een mistroostig beeld zorgen.

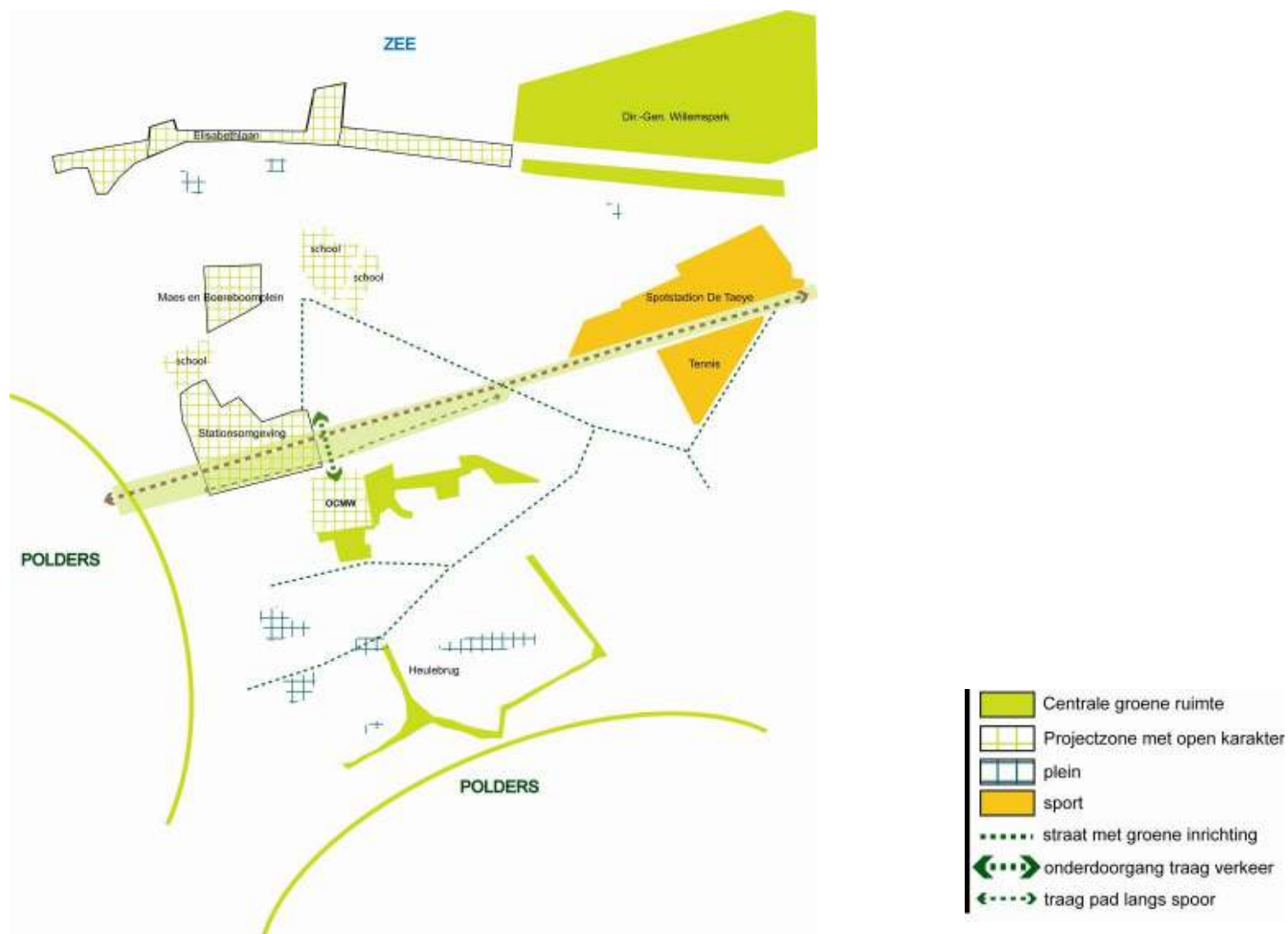
Omwille van de centralisatie en versterken van sport en omwille van de realisatie van één van de toegangspoorten tot Heulebrug wordt het Sportstadion 'de Speelman' geherlocaliseerd naar het gebied ten zuiden van het sportstadion 'De Taeye'.

Voorzieningen

De **scholen** bevinden zich in het noordelijk deel van Heist. Het is dus van groot belang dat er veilige fietsverbindingen tussen woongebieden, en meer bepaald het zuidelijk deel, en de scholen gegarandeerd worden.

Met het oog op de herinrichting van de scholen grenzend aan de Noordstraat wordt het gebied als projectzone voorlopig uitgesloten uit het RUP.





5.4 Infrastructuur

Het plangebied ligt in de oksel van de twee hoog geklasseerde wegen die toegang geven tot Heist, de Heistlaan en de Elisabethlaan.



De Westkapellestraat, Breed Veertien, De Krommedijk, de Marktstraat en de Kursaalstraat – Bondgenotenlaan kennen een verzamel – en verbindingfunctie op lokaal niveau.

De overige wegen hebben eerder een verblijfsfunctie.

De Heistlaan - Marktstraat - Westkapellestraat - Krommedijk - route langsheen de spoorweg vormen de functionele fietsroutes, aangevuld met de zuidelijke route langsheen het station tot de Westkapellestraat, de Bondgenotenlaan – Kursaalstraat en de Krommedijk.

6. INRICHTINGSPRINCIPES

6.1 Algemeen

Zoals blijkt uit de bespreking van de bestaande toestand kampt Heist met enkele negatieve tendensen. De toenemende appartementering, de beperkte morfologische en functionele binding tussen noord en zuid, de excentrische ligging van kleinhandel en de nogal grijze aanblik van het noordelijke deel zorgen ervoor dat de oorspronkelijke dorpsstructuur onder druk staat. In de projectzones wordt verder stedenbouwkundig geploegd om de fysische breuklijn van de Elisabethlaan (West 8) en de breuk van de spoorlijn (Zaha Hadid) op te heffen. De fysieke gevolgen zoals schaalvergroting, weinig publieke ruimtes, toenemende mono- functionaliteit in plaats van verweving, ... maken de dreiging dat bewoners van Heist nog slechts een band hebben met de eigen woning en niet met de omgeving reëel. Er is dus dringend nood aan een gebiedsgerichte geïntegreerde benadering die een programmatorische differentiatie en ruimtelijke herstructurering kan genereren. Hierdoor kan een attractieve woonomgeving gecreëerd worden waarin verweving van functies, woontypologieën en publieke ruimtes terug geïntroduceerd kunnen worden.

De specifieke kansen voor het gebied worden onder meer bepaald en beïnvloed door de optimalisatie en versterking van de ruimtelijke structuur en de gebruiks- en belevingswaarde rondom ruimtelijke zwaartepunten, het kunnen invoegen van nieuwe en verweven of schakelen van bestaande functies, de versterking en garantie van differentiatie in woontypologieën en morfologieën en het streven naar een hogere verkeersleefbaarheid.

In de projectzones wordt verder stedenbouwkundig onderzocht om de fysische breuklijn van de Elisabethlaan (West 8) en de breuk van de spoorlijn (Zaha Hadid) op te heffen. Het uitzetten van de bakens voor een gewenste ruimtelijke structuur voor de deelgemeente is gebaseerd op het zoeken naar een evenwicht tussen een aangenaam woonklimaat, herkenbare socio-en culturele voorzieningen, een gewaardeerd groen netwerk, een veilige en vlotte verkeerssituatie en een attractief sport-en recreatienetwerk. Dit vertaalt zich in:

- versterken van dwarse en parallelle structuren
- opwaarderen van de open en groene structuur
- stedelijke assen draagkracht geven
- sportvoorzieningen bundelen
- infrastructurele knooppunten accentueren
- categorisering van wegenis en herkenbaar maken
- fiets-en voetgangerspaden binnen de gemeente linken
- verdichten van stedelijke kernen, inbreiden waar mogelijk
- afgrenzen van zones met bestemming ééngezinswoningen en meergezinswoningen
- woonkwaliteit voor inwoners van de gemeente opwaarderen
- waardevolle wijken, straten en gebouwen bewaren en beschermen
- duidelijkheid omtrent bouwhoogtes

Deze doelstellingen zijn vertaald naar enkele conceptelementen. De conceptelementen zijn een vereenvoudigde weergave van de visie in ruimtelijke taal. Een concept omschrijft de betekenis die men aan de ruimte wil toekennen, het geeft een doel aan, een wens, een betrachting.

6.2 Multifunctionele ontwikkeling

6.2.1 Versterken van dwarse en parallelle structuren

ALGEMEEN

Om de reductie aan diversiteit, verweving en publieke ruimte tegen te gaan en om te keren, is er nood aan een structuur die ontwikkelingen kan dragen en genereren die van Heist een samenhangend geheel maken dat groter is dan de som van de delen.

Concreet wordt dit verwezenlijkt door centrumversterkende assen die belangrijke zwaartepunten en stedelijke fragmenten aan elkaar rijgen en een positief klimaat aanbieden voor de opwaardering van bestaande en de creatie van nieuwe functies zoals kleinhandel, nieuwe woontypologieën en recreatie... De assen zijn als aders die door het weefsel kronkelen en het nieuw leven inblazen.

TE ONTWIKKELEN DWARSEN

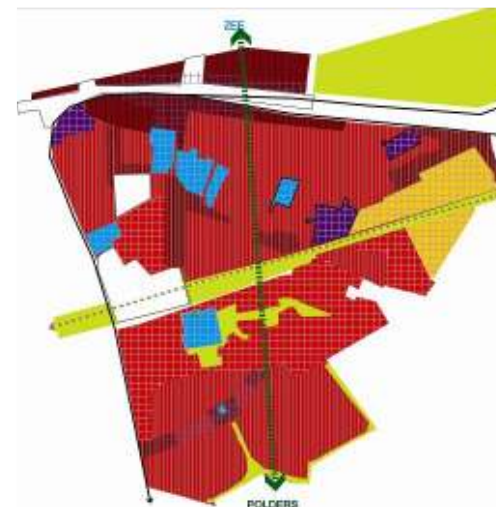
1. Kust - polderfront - polder

De zee, het strand en duinen blijven de belangrijkste recreatieve trekpleisters aan de kust. De kwaliteiten die ze bevatten zijn echter niet oneindig. In het overgangsgebied tussen duin en polder komen ook (groene) ruimtes voor die naar functioneren en verschijningsvorm niet uitdrukkelijk tot de kustdorpen en badplaatsen, noch tot de poldervlakte behoren. We noemen ze polderfronten.

Belangrijk is het ontwikkelen van de 'verborgen' kwaliteiten van de overgang tussen het open-en bebouwd landschap door een landschappelijke koppeling tussen de verschillende deelgebieden van de polderfronten.

De eigenheid van de 3 componenten kust-polderfront-polders dient behouden en zelfs versterkt te worden:

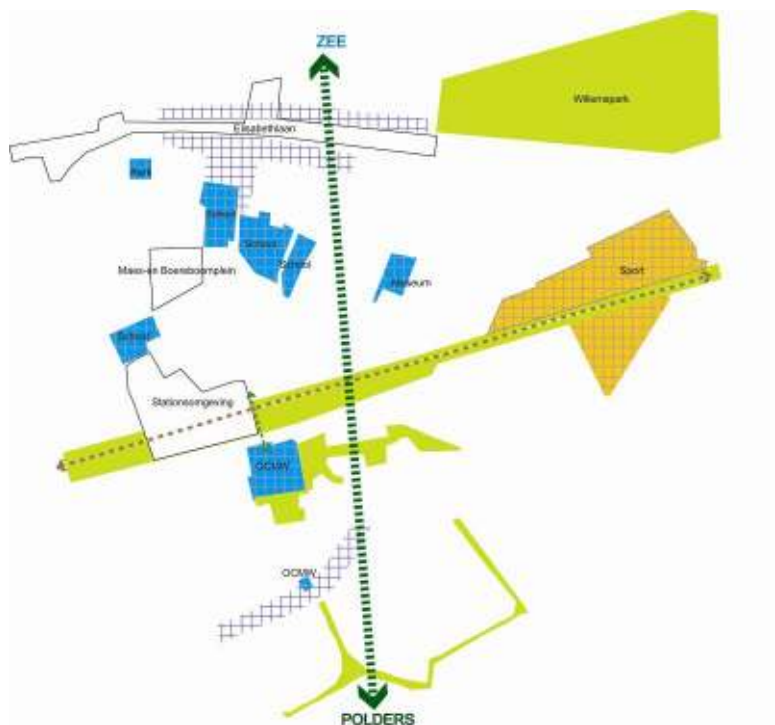
- de stedelijke kustzone verder verdichten en uitbouwen
 - het open polderlandschap open houden
 - het overgangsgebied tussen beide voorgaande, het polderfront, verweven met de bestaande stedelijke en recreatieve functies uit de kustzone.
- Transparantie en doorzichten vanuit de kustzone op het polderfront behouden naar het open landschap toe.
Op de schaal van het bebouwd landschap zal deze groene dwarse as noord en zuid van Heist verbinden.



2. Zwaartepunten

Er wordt enerzijds een optimale gebruiks -en belevingswaarden van en rondom de zwaartepunten beoogd, en anderzijds wordt de verbinding van deze punten nagestreefd. We onderscheiden vier soorten zwaartepunten:

- gemeenschapsvoorzieningen zijn knooppunten van voetgangers-en fietsverkeer. We onderscheiden de verschillende scholen, het museum Sincfala, de kerk van Heist, het OCMW en de toren van Heulebrug
- Kleinhandelzones: zone tussen Elisabethlaan en Kerkstraat, De Bolle en de as Heulebrug
- groenzones: centrale groenzone van het Kijkdorp, de spoorwegberm, het park van Heulebrug, Willemspark en de sportzones
- projectzones zijn een mix van voorgaande programma's met wonen: de stationsomgeving, de as van Heulebrug, het Maes-en Boereboomplein en een deel van de Elisabethlaan



3. De assen

De assen verbinden dus polder en kust, noord en zuid en de verschillende zwaartepunten van Heist om zo een grotere verwevenheid en diversiteit te krijgen die ingebed zit in de context kust-polders. Verweving van functies zoals kleinhandel worden langs deze assen sterk gestimuleerd. Een uitgebreid traag netwerk en groenaanplanting zorgen voor een aangenaam verblijfsklimaat of doorgangsruimte.

Het beginpunt van deze as vindt men in het vlakke polderlandschap ten zuiden van Heulebrug, het eerste stedelijke zwaartepunt is het poortgebouw in het centrum van Heulebrug. Het eindpunt van deze as zijn de duinen, het strand en de zee. Het lijkt bijna een evidentie dat zowel het eindpunt als het beginpunt van dit verhaal de natuurlijke landschappelijke dragers zijn van de gemeente.

In het midden split de as op in twee takken.

De eerste tak verbindt de nieuwe projectzones met de kleinhandelzone, de tweede tak verbindt de scholen met de kleinhandelzone.

Om de verbinding tussen noord en zuid te garanderen wordt de optie open gelaten om naast de onderdoorgang voor traag verkeer eveneens een doorgang voor mechanisch verkeer te voorzien ter hoogte van de as.



Ontwerpen van West 8



4. Ruimtelijke vertaling naar het bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften

HOOFDLIJNEN :

- Ter hoogte van de as zijn de projectzones geënt.
- De betrokken wegen worden ten noorden van de spoorweg gezoneerd als 'centrumversterkende as', hierbij is een eenvormigheid in aanleg, groenaanplantingen, materiaalgebruik, belangrijk. Op deze assen dient volledige doorgang voor fietsers en voetgangers mogelijk gemaakt worden. De dwarse as ten zuiden van de spoorweg krijgt een specifieke vertaling naar 'zone voor pleinfunctie'.
- De dwarse assen worden in hoofdzaak gezoneerd in een multifunctionele zone, waardoor een verweving van functies (o.a. kleinhandel, kantoren, diensten,...) in hoofdbestemming mogelijk wordt.

TE ONTWIKKELEN PARALLELEN

1. Groene trage assen

Aan de dwarse groen/stedelijke as die noord met zuid verbindt, takken haaks trage netwerken aan die enerzijds recreatieve functies verbinden met de centrumversterkende as, en anderzijds een groter bereik in andere richting geven aan de dwarse as.

Zo knoopt enerzijds het fietspad dat langs de spoorwegberm loopt en de link maakt met de sportterreinen, met de trage wegen van het centrale park van het Kijkdorp, en anderzijds met de groene boulevard van Heulebrug, de trage wegen van het landschapspark ter hoogte van de Elizabetlaan maakt de verbinding met het Willemspark aan de dwarse multifunctionele as.



2. Groene snelle assen

Grosso modo kan men stellen dat de parallelle groene assen twee functies vervullen in Heist. Enerzijds zorgen ze door hun groene inrichting en centrale ligging voor een aangenaam woonklimaat en beeld wars van grijze impressies. Anderzijds zijn het belangrijke verkeersaders van zowel autoverkeer als fiets- en voetgangersverkeer. De Westkapellestraat, de as Heulebrug, de Knokkestraat en de Pannestraat zijn immers wegen die verkeer verzamelen van nabijgelegen woongebieden. Ze verzamelen het autoverkeer en leiden het naar het hoger wegennet en ze verzamelen traag verkeer en leiden het naar de centrale centrumversterkende as.

Wegprofielen die een vlotte en veilige verkeersafwikkeling combineren met een groene inrichting zoals de herinrichting van de Bondgenotenlaan zijn goede voorbeelden.



Bondgenotenlaan



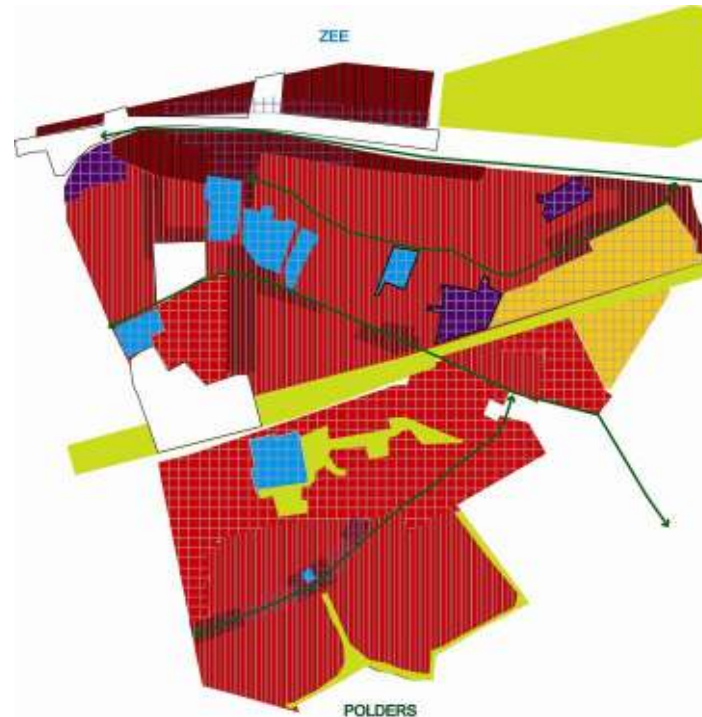
Bondgenotenlaan



Lebbeke



Brasschaat



3. Ruimtelijke vertaling naar het bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften

HOOFDLIJNEN :

- Groene snelle assen worden in het bestemmingsplan gezoneerd als 'zone voor openbare wegenis met een verzamel functie op lokaal niveau. Hierbij dient het doorgaand verkeer zo vlot mogelijk te zijn en zijn aparte fiets- en voetpaden noodzakelijk. Specifieke bepalingen naar groenaanleg werden binnen de voorschriften opgenomen.
- Groene trage assen :
 - trage assen ter hoogte van de Elisabethlaan krijgen geen vertaling binnen het plangebied (maken er geen deel van uit), maar zullen geconcretiseerd worden binnen het specifieke strategisch projectgebied.
 - De groene trage assen binnen het plangebied worden in hoofdzaak vertaald binnen 'openbare parkzone' waar de inrichting in hoofdzaak dient te bestaan uit groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplantingen, wandel- en fietspaden en waterpartijen. Specifiek werd de aanduiding van het fiets- en wandelpad evenwijdig met de spoorweg op het bestemmingsplan aangeduid.

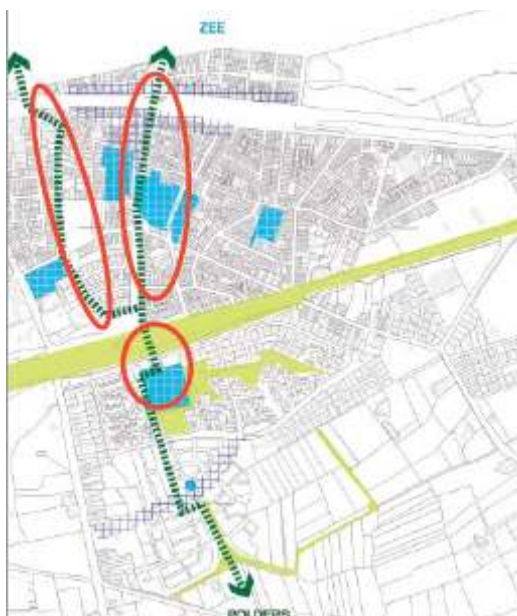
6.2.2 Versterken bestaande en creëren nieuwe zwaartepunten/lijnen

ALGEMEEN: STEDELIJKE ASSEN DRAAGKRACHT GEVEN

De dwarse en parallelle assen zijn gekozen op basis van reeds bestaande centrumfuncties zoals kleinhandelconcentraties, gemeenschapsvoorzieningen, beeldbepalende elementen, verkeersfunctie, e.d. Deze bestaande zwaartepunten zijn echter niet voldoende om de verbindingen te laten functioneren als multifunctionele assen.

I. Dwarse assen

a) Algemeen



De dwarse as heeft zuidelijk vooral een groen/recreatieve functie. Van de vijver en ringgracht van Heulebrug gaat ze over de toren van Heulebrug naar het park van het Kijkdorp om vervolgens aan te sluiten op het fietspad langs de spoorwegberm of onderdoor de spoorweg de verbinding met het zuidelijk deel te maken. Op voorwaarde dat de **knoop OCMW-park-onderdoorgang** herzien wordt, heeft het zuidelijk deel voldoende draagkracht voor de versterking en creatie van nieuwe zwaartepunten en voor de totstandkoming van een as die meer is dan een verbinding.

De dwarse as heeft noordelijk vooral een stedelijke functie: gemeenschapsvoorzieningen, kleinhandelconcentraties en publieke ruimte in de vorm van goed aangelegde straten en pleinen. De huidige zwaartepunten zijn echter onvoldoende om de assen enerzijds te laten werken als verbinding tussen de punten, en anderzijds op zichzelf te laten functioneren als generators van nieuwe functies. Zo is er nood aan **nieuwe zwaartepunten die sleutelgebieden in het weefsel opwaarderen en aan het opladen van belangrijke verbindingslijnen**.



Knoop OCMW – park - onderdoorgang

b) Gebied ten zuiden van de spoorweg

Knoop OCMW – park – onderdoorgang

1. Onderdoorgang

Visie

- Ruimtelijk accentueren door kleur -en materiaalgebruik van de tunnel zelf en van de omliggende ruimte
- aantrekkelijk verblijfsklimaat creëren door bijvoorbeeld straatmeubilair, kiosken, speeltuin,
- herprofilieren van de onderdoorgang

2. Terrein van OCMW

Visie

- Deze dwarse as wordt momenteel plaatselijk onmogelijk gemaakt door een draadafsluiting rond het OCMW - bejaardentehuis. Het doel is hier een strook van ca. 3 meter terug vrij te maken om de doorgang te realiseren. Het vrijmaken van de doorgang is immers een essentieel onderdeel om deze as mogelijk te maken. Deze strook is momenteel ongebruikt.
- De huidige parking ten westen van het OCMW - bejaardentehuis wordt bijna niet gebruikt. Het OCMW-bejaardentehuis wordt goed ontsloten langs de oostzijde met daarbij horende ruime parking. Het doel is om deze huidig ongebruikte parking gedeeltelijk te supprimeren en op te waarderen als recreatief punt in de groene/stedelijke as. De aangrenzende Scheurleg kan vertrekkend van de Zeetrappier eveneens een andere dimensie krijgen.
- Gelet op de grote aandacht die uitgaat in het Masterplan Heulebrug naar beplanting en groenaanleg, is het wenselijk dit gegeven door te trekken langs deze as, met éénduidige en éénvormige streekeigen beplanting en hoogstammige bomen die versterkend werken naar de eigenheid en identiteit van deze deelgemeente.
- Momenteel wordt een stuk groen - speelterrein binnen het 'Kijkdorp', ter hoogte van de Breed Veertien en het OCMW - bejaardentehuis ondergewaardeerd. Gelet op de strategische locatie, nl. ter hoogte van de dwarse as en tegenaan het project Heulebrug, is een verdere inbreiding ten behoeve van sociale en/of betaalbare huisvesting, opportuun.
- Binnen het concept van het sociale woonproject het 'Kijkdorp' werd veel groene open ruimte voorzien (welke door de gemeente wordt onderhouden). Deze open ruimte kan herdefinieerd worden, maar dan met het accent op parkkarakter en de knoop met de dwarse as. Wellicht is het zinvol eerst een plan op te maken om na te gaan waar en hoe dit aangepakt kan worden.

3. Oversteekplaats Breed Veertien

Visie

In het masterplan Heulebrug is voorzien dat de verzamel functie van Breed Veertien verlegd wordt naar de as Heulebrug. Breed Veertien wordt m.a.w. een weg waarvan het profiel en de inrichting gericht is op een verblijfskarakter. Op termijn kan ter hoogte van de as een veilige oversteek voorzien worden. Dit kan bijvoorbeeld concreet verwezenlijkt worden door een langwerpig verkeersplatform in een kleinschalig of ander materiaal dan de straat. Men kan ook de volledige straat met een kleinschalig materiaal aanleggen met een profilering zoals in Heulebrug. Men kan ook dezelfde beplanting gebruiken als in Heulebrug.

4. Ruimtelijke vertaling naar het bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften

- Aspect onderdoorgang : behoort niet tot het plangebied, maar krijgt een verdere invulling bij het strategisch projectgebied voor de stationsomgeving.
- Terrein van het OCMW
De dwarse as ten westen van het OCMW - gebouw krijgt een specifieke vertaling naar 'zone voor pleinfunctie', waarbinnen bepalingen rond groenaanleg en beplanting worden opgelegd. De westelijke parking wordt voor een deel meegeïntegreerd binnen deze bestemming.
De open ruimte binnen het Kijkdorp wordt in hoofdzaak vertaald binnen 'openbare parkzone' waar de inrichting in hoofdzaak dient te bestaan uit groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplantingen, wandel- en fietspaden en waterpartijen.
Het terrein binnen het 'Kijkdorp' wordt opgenomen binnen de bestemming 'projectzone Heulebrug', als inbreidingsproject.
- Aspect oversteekplaats Breed Veertien, deze krijgt een specifieke vertaling naar 'zone voor pleinfunctie'. De straat Breed Veertien zelf wordt vertaald in een bestemmingszone 'zone voor openbare wegenis met hoofdzakelijk verblijfskarakter'.

c) Gebied ten noorden van de spoorweg : nieuwe zwaartepunten en opladen van belangrijke verbindingslijnen



De as is in voorgaande goed uitgewerkt ter hoogte van de spoorweg en zuidelijk van de spoorweg. Noordelijk ontbreken er echter heel wat zwaartepunten, veilige oversteken en interessante trajecten. De breed en groen geprofileerde Bondgenotenlaan heeft meer draagkracht dan het faciliteren van wonen.

Als nieuwe sleutelgebieden worden de stationsomgeving, het Maes-en Boereboomplein, de Elisabethlaan en de scholen aan de Noordstraat als projectzones ontwikkeld. Voor het opladen van de as wordt de Bondgenotenlaan, de Kursaalstraat en de straten omheen het Maes-en Boereboomplein gekozen voor de ontwikkeling van een multifunctionele zone. Dit betekent concreet dat er gestreefd wordt naar een meer stedelijke morfologie en typologie waarbij de verweving van kleinhandel met wonen (ééngezinswoningen of appartementen voor permanente bewoning) nagestreefd wordt. Zo wordt kleinhandel/verweving dieper doorgetrokken in het dorpsweefsel. De trend van appartementering wordt op die manier beperkt door deze ontwikkelingen te sturen en te concentreren op deze structurerende assen.

Ruimtelijke vertaling naar het bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften

- De assen krijgen de bestemming van zone voor meergezinswoningen, eengezinswoningen en hotels. Op die manier wordt de trend tot appartementering beperkt in andere zones en tevens gestuurd ter hoogte van deze bestemmingszone. Dit is trouwens een van de beleidsopties binnen het GRS, waarin duidelijk staat vermeld dat, om het centrum te versterken, kernversterkende diensten dienen aangetrokken worden en het openbaar domein dient te worden opgewaardeerd t.h.v. bepaalde structurerende assen. Een bijkomende dynamiek t.h.v. deze assen is vanuit de planopties binnen het GRS dan ook te motiveren en te verantwoorden. (Richtingend gedeelte,

gewenste structuur Verstedelijkte dorpskern Heist). Het betreft bovendien grotendeels bestaande toestand waarbij de meergezinswoningen bedoeld zijn voor eigen inwoners (permanente bewoning).

- De assen worden in hoofdzaak gezoneerd in een multifunctionele zone, waardoor een verweving van functies (o.a. kleinhandel, kantoren, diensten,...) in hoofdbestemming mogelijk wordt.
- De projectzones maken geen deel uit van het uitvoeringsplan.
- De Bondgenotenlaan / Kursaalstraat en de straten rond het Maes- en Boereboomplein werden gezoneerd als zone voor openbare wegenis, deelzone centrumversterkende as. Deze assen dienen met de 'allure' van centrumversterkende assen vormgegeven te worden.

II. Parallelle assen

Voor de groene snelle assen is hoofdzakelijk het wegprofiel van belang. Als lokale verzamelwegen dienen ze immers zowel voor een goede verkeersafwikkeling te zorgen, als voor een groen klimaat te midden van het woonweefsel.

Voor de groene trage assen zijn voornamelijk een goed uitgebouwd traag wegennet en samenhang van recreatieve functies belangrijk. Zo dient het centrale park van het Kijkdorp opnieuw bekeken te worden naar inrichting, functie en beheer en dient spoorwegberm meer kwalitatieve inrichting en programmatorische dichtheid te hebben.

Bundelen sportinfrastructuur en linken aan lineaire open ruimte zuidelijk langs de spoorweg



Op het domein van het sportcentrum 'De Speelman', gelegen volgens het huidige BPA H-20 Oostwinkel in de zone voor Sportparken met bijhorende voorzieningen, wordt in het Masterplan van Heulebrug, de centrale toegangsweg tot het nieuwe stadsdeel van Heist-Zuid geconcipeerd. Hier takt de centrale oost-west hoofdstraat van het project Heulebrug aan op de N300, de Heistlaan. De sportzaal 'De Speelman' (staat momenteel leeg) wordt binnenkort afgebroken, deze werd heropgericht ten noorden van de spoorweg ter hoogte van de bestaande sportvoorzieningen en is reeds operationeel. De sportvoorzieningen van Heist worden dus zoveel mogelijk gebundeld en gecentraliseerd in het gebied afgebakend door de Pannestraat en de Krommedijk. Dit gebied voor sportvoorzieningen maakt deel uit van de lineaire open ruimte die zuidelijk langs de spoorweg loopt tussen het station van Knokke en het station van Heist. Ter hoogte van het station van Heist vindt dit lineair park zijn eindpunt. Op dit zuidelijke park zullen allerlei vormen van 'all weather' recreatie worden geënt. Bijvoorbeeld ter hoogte van de Put van De Cloedt zal hierop het gemeentelijke zwembad worden ingeplant, tussen de Put van De Cloedt en de Laguna Beach zal een speelbos worden aangeplant, via fiets- en wandelwegen kunnen deze gegevens verbinding krijgen met het gebied waarop hier wordt gefocust.

Visie

- gelet dat één van de accenten van het masterplan Heulebrug hierin bestond om ter hoogte van het torenvolume een kleinschalig handels – en horecacentrum te creëren, wordt voorgesteld om ter hoogte van de momenteel leegstaande sportzaal 'De Speelman' eerder grootschalige handelsactiviteiten in te planten (bv. grootwarenhuis).
- de groenzone hierop aansluitend kan gedeeltelijk als open ruimte behouden worden, evenwel kunnen hier bijvoorbeeld sportvelden (vb krachtbal) geconcentreerd worden, alsook jeugdinfrastructuur, ... een herlocalisatie vinden, m.a.w. kan op deze open groene ruimte jeugdinfrastructuur inplant worden. Een gedeelte kan eveneens in invulling krijgen naar woonfuncties, verder stedenbouwkundig onderzoek dient dit uit te klaren.
- De spoorweg is een barrière tussen de twee sportgebieden: sportstadion De Taeye - tennisvelden. Weliswaar gescheiden door deze fysische en visuele barrière vormen zowel de Laguna Beach (watersporten, tennis) als het Sportstadion De Taeye (voetbal, atletiek) een centrum van het sportgebeuren voor de ruimere omgeving. Er wordt onderzocht in hoever deze huidig gescheiden fragmenten door de spoorweg, in de toekomst versterkend naar elkaar kunnen toe werken door tussen de twee sportgebieden een onderdoorgang te voorzien voor traag verkeer die aansluit op het fietspad dat langs de spoorwegberm loopt. Zo wordt de groen/recreatieve ruimte langs het spoor verbonden met het centrale sportgebied.
- Ter hoogte van het snijpunt Westkapellestraat met de spoorweg ligt een braakliggend stuk terrein dat langs de spoorweg doorloopt. De fiets- en voetweg kan hier worden aangesloten met het verder gelegen sportgebieden ter hoogte van de Laguna Beach en De Taeye-tennispleinen.
- het westelijke deel van deze lineaire open ruimte strook heeft een onverzorgde en ongedefinieerde indruk, nochtans heeft dit westelijke deel vele potenties in zich. dit dient te kaderen binnen een globale visie voor de stationsomgeving, wellicht kan hier jeugdinfrastructuur geconcentreerd worden. Het vormt het uitgangspunt bij de projectdefinitie 'projectzone station Heist'.
- In deze lineair groene ruimte kunnen her en der kleine gemeenschapsvoorzieningen worden ingeplant, bv. composteringscentra.
- Het is eveneens belangrijk om ter hoogte van de stationsomgeving, langs paden door het projectgebied of langs aanliggende straten, een verbinding te voorzien naar het natuurgebied ten westen van de Heistlaan.

Ruimtelijke vertaling naar het bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften

- De speelman en omgeving krijgt de bestemming van 'projectzone Heulebrug', waarin bepalingen worden opgelegd naar bestemming, stedenbouwkundige principes,...conform de hoger liggende visies.
- Het gegeven rond de spoorweg zal een verdere invulling krijgen bij de projectzone stationsomgeving, de zone onmiddellijk ten zuiden van de spoorweg wordt gezoneerd naar openbare parkzone.

6.3 Infrastructuur

6.3.1 Infrastructurele knooppunten accentueren

1. Kruispunt Elisabethlaan (N34) en Heistlaan (N300) als poort en merkpunt



Dit kruispunt van twee gewestwegen is meer dan enkel een verkeerstechnisch snijden. Deze stedelijke ruimte wordt in zijn huidige vorm gekenmerkt als een gebied met geringe beeldkwaliteit. Nochtans fungeert dit knooppunt als een 'binnenkomen' in de deelgemeente Heist en vanuit Zeebrugge, een binnenkomen in de gemeente Knokke-Heist. Dit snijpunt is scharnier tussen het 'toeristische' Heist en die van de permanente bewoner, het betekent een eindpunt van het commerciële centrum van Heist. Gelet op de goede zichtbaarheid, goede bereikbaarheid en gelet op de plaats binnen de gemeente houdt dit 'snijpunt' vele potenties in zich (hetgeen zich reeds vertaalde in een succesvol winkelcentrum).

Visie

Het kruispunt wordt opgenomen in de projectzone Elisabethlaan. Nader onderzoek is noodzakelijk rond de relatie Vissershuldeplein en het Heldenplein.

2. Kruispunt Heistlaan en parallelle as Marktstraat-Westkapellestraat

Deze T-kruising (we laten de wijkweg Evendijk buitenbeschouwing) tussen de Heistlaan en de Marktstraat is voornamelijk van belang voor de bewoners van het noordelijke deel van Heist. De parallelle as Westkapellestraat - Marktstraat is immers een verzamelweg die woonstraten verbindt met het hoger wegennet, hier de Heistlaan. Tevens dient

men rekening te houden met het feit dat het kruispunt Elisabethlaan - Heistlaan als poort en merkpunt voor bezoekers fungeert. De T-kruising mag met andere woorden zowel wat betreft beeld als wat verkeersafwikkeling betreft hiermee niet concurreren.

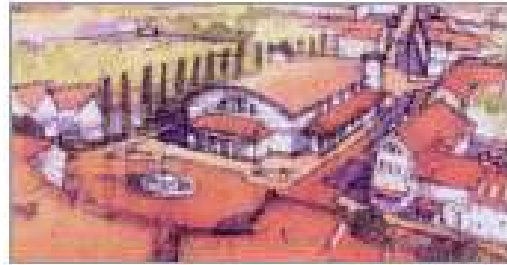
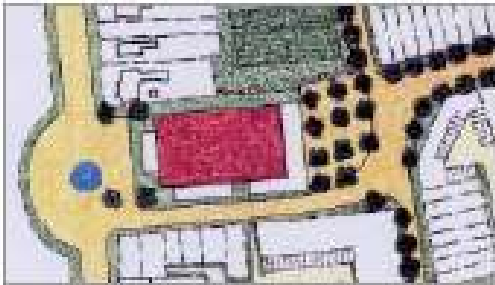
Visie

- een verkeersremmend vlak in kleinschalig materiaal dat over de banen loopt



3. Kruispunt Heistlaan en parallelle as Heulebrug

Ook deze T-kruising is voornamelijk van belang voor inwoners van Heist. De zuidelijke helft zal immers zich in de toekomst naar deze multifunctionele as richten. Reeds Duany Plater-Zyberg & Co drukten op het belang van deze knoop als poort voor de inwoners van Heist. Enerzijds dient deze poort benadrukt te worden door de architectuur van de aangrenzende gebouwen, en anderzijds dient deze functie ook verkeerstechnisch duidelijk te zijn.



Visie

- Er kan eveneens geopteerd worden voor een plein



6.3.2 Categorisering van wegen en herkenbaar maken

Voor deze categorisering (zie Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen) wordt uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid enerzijds en de leefbaarheid anderzijds. De bereikbaarheid en de leefbaarheid kunnen slechts verbeterd door de bestaande wegen per functie te selecteren en afhankelijk van de functie een duidelijkere en consequente keuze naar inrichting en gebruikskarakteristieken te maken. Aan de specifieke functie van de weg zijn aldus zowel ruimtelijke gevolgen (vorm/inrichting) als gebruikskarakteristieken verbonden.

We onderscheiden : (Tritel)

- secundaire wegen type 2: Heistlaan (N300): verzamel functie op bovenlokaal niveau
- lokale weg type 1: Elisabethlaan: verbindingsfunctie op lokaal niveau
- lokale weg type 2: Westkapellestraat, as Heulebrug, Knokkestraat, Bondgenotenlaan: lokale ontsluitingswegen (verzamen). Bijkomend selecteren we de Pannestraat en Krommedijk als verzamelweg wegens de centrale ligging en de aansluiting met de Heistlaan.
- wegen die toegang geven : wijkwegen

De dichte kern van Heist 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.

6.3.3 Fiets- en voetgangerspaden optimaliseren en linken

1. Vervolledigen van fietsnetwerk

Binnen het plangebied zijn de voornaamste fiets- en wandelpaden gelegen ten zuiden van de spoorweg, nl. langs de berm en het netwerk doorheen het Kijkdorp. Naar verbindings toe is het pad langs het spoor het interessantste omdat, op voorwaarde dat het uitgebreid wordt, het belangrijke recreatieve plekken verbindt. De bewoners kunnen makkelijk op dit centrale pad aantakken via de dwarse en parallelle assen. Bij de inrichting van deze assen dient er dan ook voldoende aandacht uit te gaan naar de zwakke weggebruiker.

2. Doorbreken van spoorweg door fiets- en voetgangerswegen

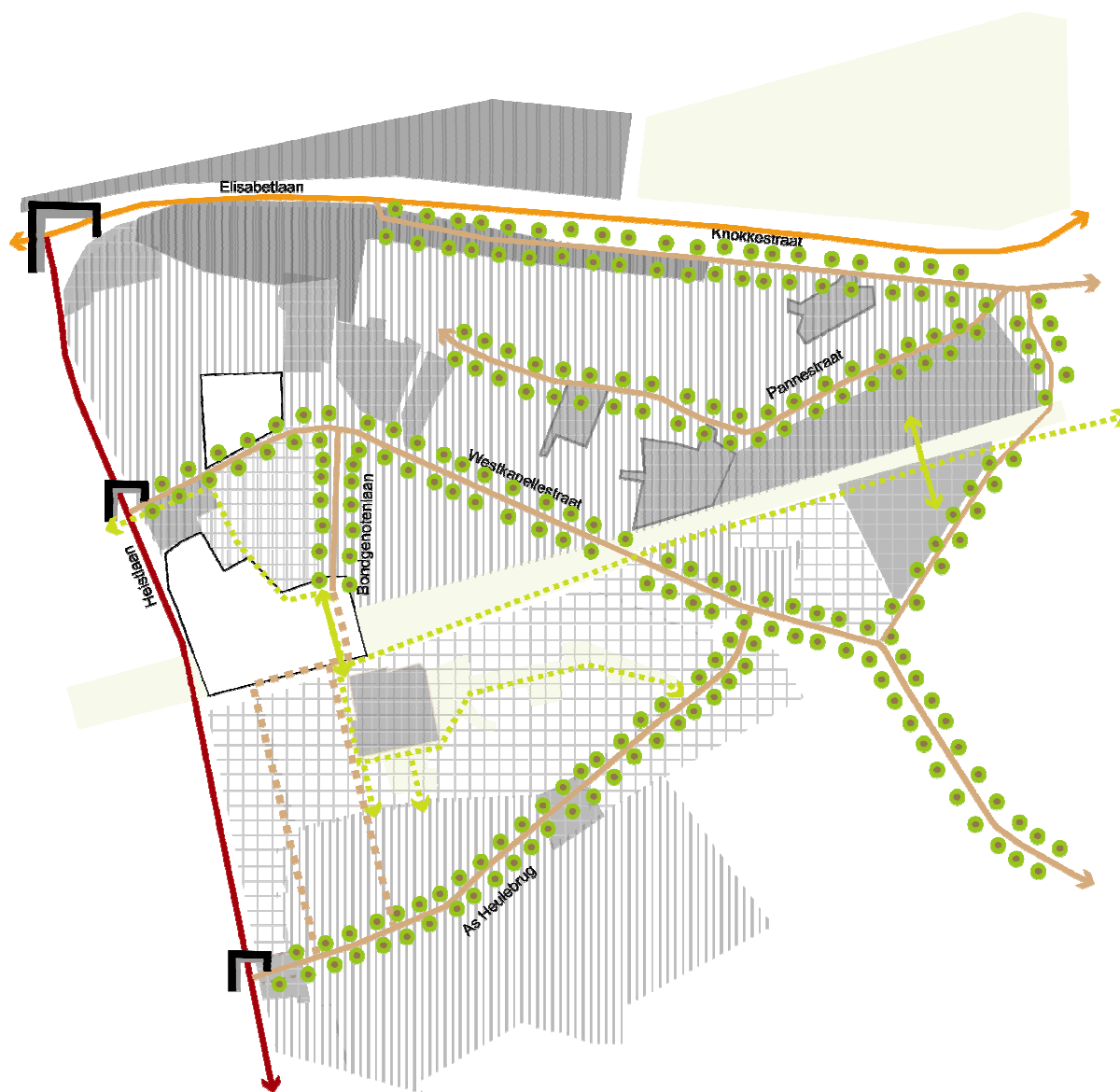
Noord en zuid moeten in de toekomst meer verbonden zijn zodat ze beiden kunnen profiteren van elkaars troeven. Zo kunnen de bewoners van het zuidelijk deel genieten van de groeninrichting ten noorden van het spoor en kunnen de bewoners van het noordelijk deel genieten van de handelsinrichting en de kust in het zuiden.

6.3.4 Ruimtelijke vertaling naar het bestemmingsplan

- Het kruispunten Elisabethlaan / Heistlaan behoort niet tot het plangebied en zal een vertaling krijgen in de strategische projectzone.
- Het kruispunt Heistlaan / Marktstraat krijgt de bestemming als weg met verzamel functie op lokaal niveau met deelzone 'pleinfunctie'.

- Het kruispunt Heistlaan / as Heulebrug situeert zich ter hoogte van het inbreidingsproject Heulebrug waarbinnen bepaalde stedenbouwkundige principes werden vastgelegd, maar meerdere invullingen mogelijk houdt.
- Categorisering wegenis :
 - lokale weg type 2 werden binnen het bestemmingsplan gezoneerd als ‘zone voor openbare wegenis met verzamelfunctie op lokaal niveau’. De doorstroming van het verkeer is hierbij belangrijk. De Bondgenotenlaan / Kursaalstraat en de straten rond het Maes- en Boereboomplein werden gezoneerd als zone voor openbare wegenis, deelzone centrumversterkende as. Niet zozeer de doorstroming maar de vormgeving met de ‘allure’ van centrumversterkende assen is hierbij belangrijk.
 - Wijkwegen (toegang geven) werden binnen het bestemmingsplan gezoneerd als ‘zone voor openbare wegenis met hoofdzakelijk verblijfskarakter’.

6.3.5 Synthese



6.4 Wonen

6.4.1 Compact en gedifferentieerd inbreiden

Het benutten van de nog beschikbare bouwgronden langs uitgeruste wegen en van de als woongebied bestemde, nog niet uitgeruste gronden, is een uitdaging.

Volgende inbreidingsprojecten zijn mogelijk :

- de nieuwe projectzones, nl. de stationsomgeving en het Maes-en Boereboomplein, waarin de nadruk wordt gelegd op de verweving van wonen en goed ingerichte publieke ruimte
- verdere inbreiding ter hoogte van het snijpunt spoorweg - Westkapellestraat (recente verkaveling)
- de inbreiding van bestaande sporthal 'de Speelman' fungeert als poort van Heulebrug ter hoogte van de Heistlaan (b). Verschillende invullingen zijn mogelijk, enkel de globale stedenbouwkundige principes worden binnen het uitvoeringsplan vastgelegd nl.
 - gesloten bebouwing langsheen de Heistlaan (a)
 - Creatie van een nieuw plein (voor- en binnenplein) waarlangs meergezinswoningen en niet-woonfuncties dienen te worden ingeplant (c) en waarbij voldoende ruime wordt gecreëerd om de centrale as van Heulebrug te kunnen realiseren.



- de inbreiding van het bestaande jeugdhuis en drugpreventiecentrum fungeert als poort van Heulebrug ter hoogte van Breed Veertien
De bedoeling is om ter hoogte van de hoofdas Breed Veertien een gesloten typologie te creëren, de achterliggende percelen dienen de open structuur van het achterliggende project Heulebrug te volgen.



- inbreiding binnen het 'Kijkdorp'. Nieuwe woontypologieën kunnen de verouderde (tenzij ze waardevol zijn) vervangen. Typologieën zoals clusterwoningen kunnen hogere dichtheden nastreven.
- percelen grenzend aan de vaart en aan de Heistlaan

6.4.2 Wonen voor inwoners van de gemeente

1. Aspect betaalbare en/of sociale huisvesting

Als kustgemeente legt de immobiliënmarkt een zware druk op de vastgoedprijzen, waardoor betaalbare huisvesting voor de inwoners van de gemeente in de praktijk nog moeilijk te vinden is. Het uitvoeringsplan tracht deze druk op bepaalde punten te kanaliseren door het nemen van de volgende maatregelen :

- 3 projectzones ter hoogte van Heulebrug : hier dient een mix. van woonvormen en doelgroepen nagestreefd te worden, vrije verkoop en betaalbare en/of sociale huisvesting (koop- en huurwoningen). Ook het voorzien van woningen in erfpacht (behoud van de grond) behoort tot de mogelijkheden.
- In de zone voor ééngezinswoning kan, in functie van sociale huisvesting, de bestemming van meergezinswoning worden toegestaan, onder de volgende voorwaarden :
 - mits realisatie door een sociale huisvestingsmaatschappij;
 - mits sociale huurwoningen (geen koopwoningen);
 - na stopzetting van het sociale huisvestingsproject is de bestemming opnieuw deze van ééngezinswoning.

- Concrete projectzones voor sociale huisvestingszones bevinden zich ter hoogte van de De Kreeft, De Bocht, Roompot, Steendiep en Trapegeer ten zuiden van de spoorweg en de zone ter hoogte van de Herfstraat ten noorden van de spoorweg.

2. Aspect appartementering

Om de trend tot appartementering en tweede verblijven binnen de perken te houden, wordt in onderhavig RUP een onderscheid gemaakt tussen de zone voor één- of meergezinswoningen en de zone voor ééngezinswoningen.

In onderhavig RUP worden de gebieden voor één- of meergezinswoningen als volgt bepaald, volgende zones komen in aanmerking voor meergezinswoningen ::

- indien de bestaande toestand dermate ver gevorderd is waardoor de aantasting van het weefsel onomkeerbaar is. Dit slaat voornamelijk op de zone tussen de Elisabethlaan en de Kerkstraat, H. Lybaertstraat, de Knokkestraat en een deel van de Pannestraat.
- indien de weg breed genoeg en groen geprofileerd is en dus de draagkracht heeft voor een grotere schaal, wat de hoogte en/of de breedte van de gebouwen betreft. Tevens dient de weg ver genoeg verwijderd te zijn van de kust, zodanig dat de kans groot is dat de meergezinswoningen permanent bewoond worden en gekozen wordt voor een kwalitatieve typologie die zich onderscheidt van de naar toeristen gerichte promotorbouw. Dit kan bijvoorbeeld door het aantal woongelegenheden te beperken ifv de breedte. De typologie meergezinswoning voor permanente bewoning is immers interessant voor betaalbare huisvesting. De straten die hiervoor in aanmerking komen zijn: de Bondgenotenlaan, de Westkapellestraat, de Invalidenlaan, rond het Maes- en Boereboomplein, de Witte-Bankstraat en de as Heulebrug.

6.4.3 Woonkwaliteit opwaarderen

De opwaardering en verzekering van de woonkwaliteit gebeurt op twee manieren. Enerzijds verzekeren de reeds toegelichte assen een aangenaam publiek domein en veilige trajecten, en anderzijds wordt de kwaliteit van de wooneenheden/gebouwen benadrukt in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en in de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig RUP.

6.4.4 Bewaren van morfologie en/of typologie in bepaalde delen

Bepaalde sociale woonwijken of straten zijn in architectuur en/of in inrichting beeldbepalend en historisch interessant. Afhankelijk van welke aspecten beeldbepalend zijn of kwalitatief zijn, worden maatregelen genomen. Zo zullen er strengere voorschriften gelden voor historisch waardevolle wijken die zowel architecturaal als stedenbouwkundig kwalitatief zijn, dan voor bepaalde straten waarvan vooral de voortuinstrook en platte daken beeldbepalend zijn.

Volgende delen worden geselecteerd:

- de wijk grenzend aan de P. Benoitlaan
- de wijk grenzend aan de Zeetrapper
- de F. Timmermansstraat
- de wijk rond de Vredestraat
- de P. Benoitlaan
- de E. Hielstraat
- de Onderwijsstraat
- de F. Vantorreststraat
- Hoek Sint – Antoniusstraat – Sint Jozefsstraat



De wijk grenzen aan de P. Benoitlaan, betreft een architecturaal waardevolle sociale woonwijk



De wijk rond de Vredestraat, betreft een architecturaal waardevolle sociale woonwijk



De wijk grenzend aan de Zeetrappier, omvattende woningen in kubistische vormpatroon



De straat t.h.v. de P. Benoitlaan, waar meerbepaald de voortuinen een bepaald accent geven



De omgeving rond de E. Hielstraat



De omgeving rond de F. Timmermansstraat



De omgeving rond de Onderwijsstraat, ondermeer de voortuinen zijn hier sterk beeldbepalend



De omgeving rond de F. Vantorreststraat

De panden gelegen in de Sint-Jozefstraat 46 en 48 zijn opgenomen in de inventaris 'Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen. Deze inventaris is opgemaakt in 2001 – 2002 door de cel monumenten en landschappen West-Vlaanderen en vormt het uitgangspunt voor de aan de minister voorgelegde voorstellen van de te beschermen monumenten, stads- en dorpsgezichten in Knokke-Heist.

Er is geopteerd om beide panden, samen met de twee aanpalende noordelijke panden, specifiek aan te duiden, gezien het hier meerdere panden betreft in directe nabijheid van elkaar, waardoor er nog een voldoende stuk van het oorspronkelijke straatbeeld kan behouden worden, dit in tegenstelling tot verspreide individuele bebouwing.

Voor de geselecteerde bebouwing in de inventaris zijn de volgende bepalingen terug te vinden :

- Sint – Jozefsstraat 46 : Herenhuis van eind 19^{de} eeuw, onderkelderd neoclassicistisch dubbelhuis van twee en een halve bouwlaag, verzorgde cementering, houten kroonlijst met rechte tandlijst, dubbele centrale deur in middenrisaliet met daarboven balkon met gietijzeren leuning. Voetenschrapper.



Sint – Jozefstraat 46

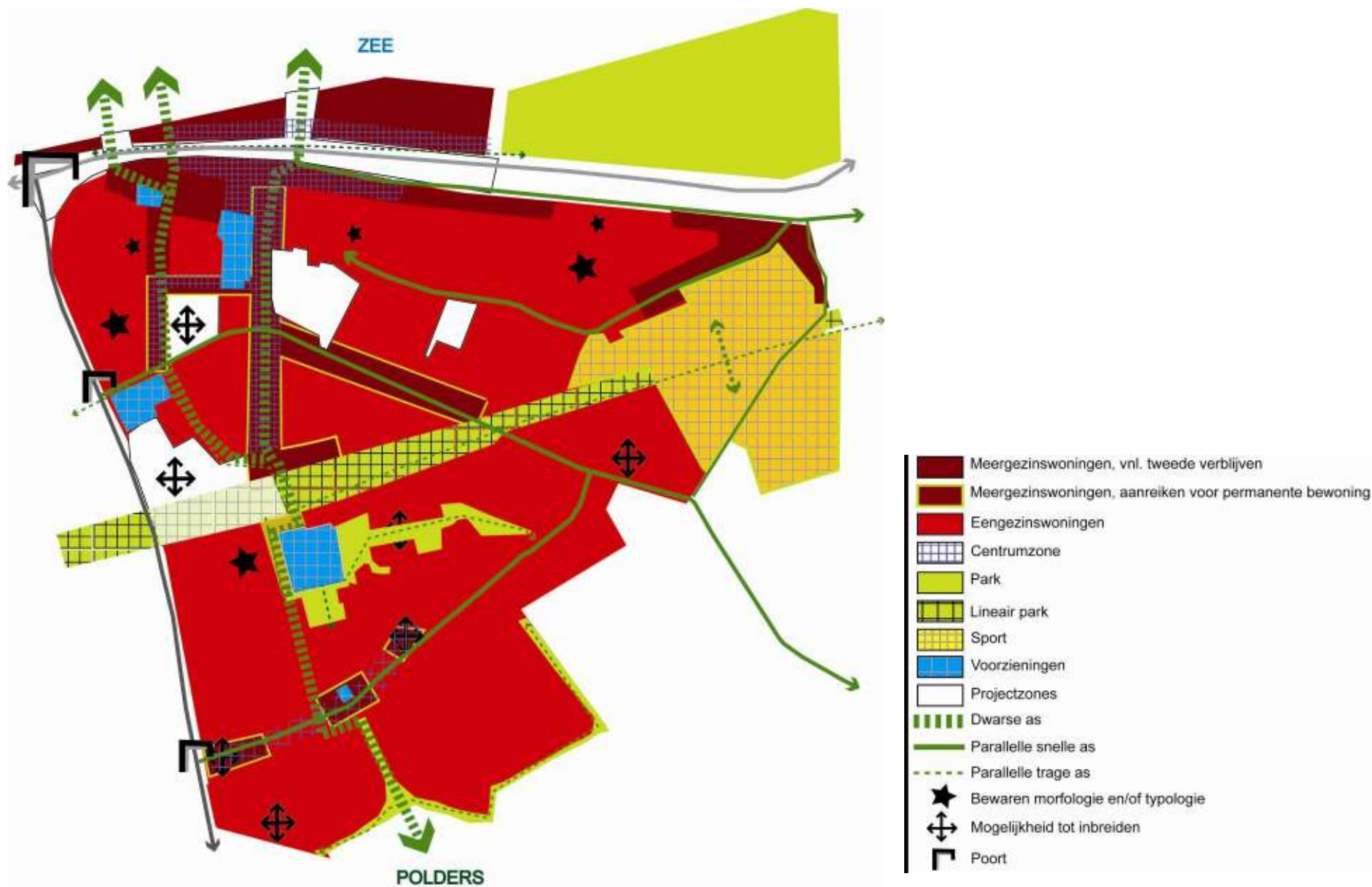


Sint Jozefstraat 48

- Sint – Jozefsstraat 48 / Sint Antoniusstraat. Monumentaal neoclassicistisch herenhuis, nu ingedeeld in appartementen. Dubbelhuis; voorgevel met verzorgde witgeschilderde cementering, kroonlijst met centraal driehoekig fronton, balkon met vervangen leuning, bewaard houtwerk o.m. dubbele deur, beglaasd en met hekwerk. Zijgevel vlak gecementeerd met (deels blinde) rechthoekige muuropeningen. Voetenschrapper.

6.4.5 Synthese

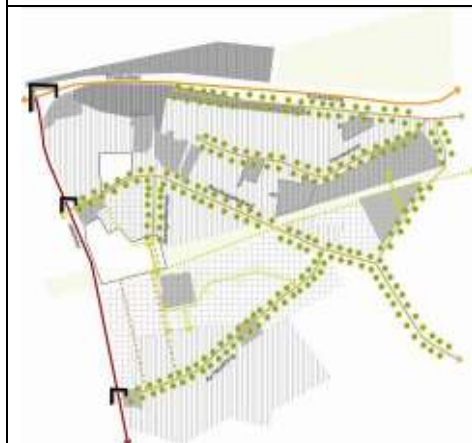
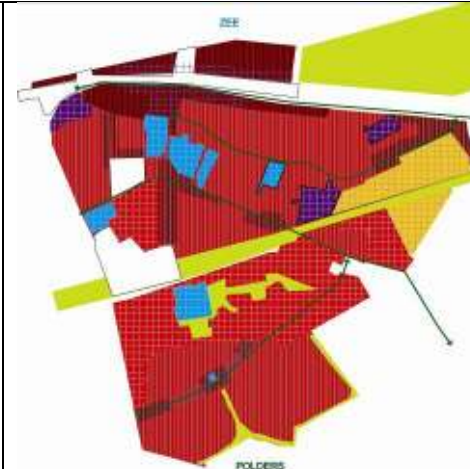




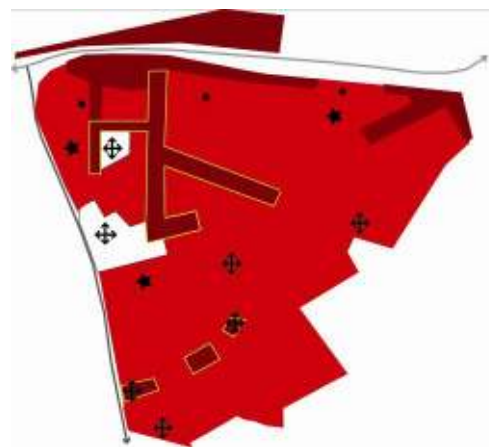
6.5 Structuurschets



Dwarse assen



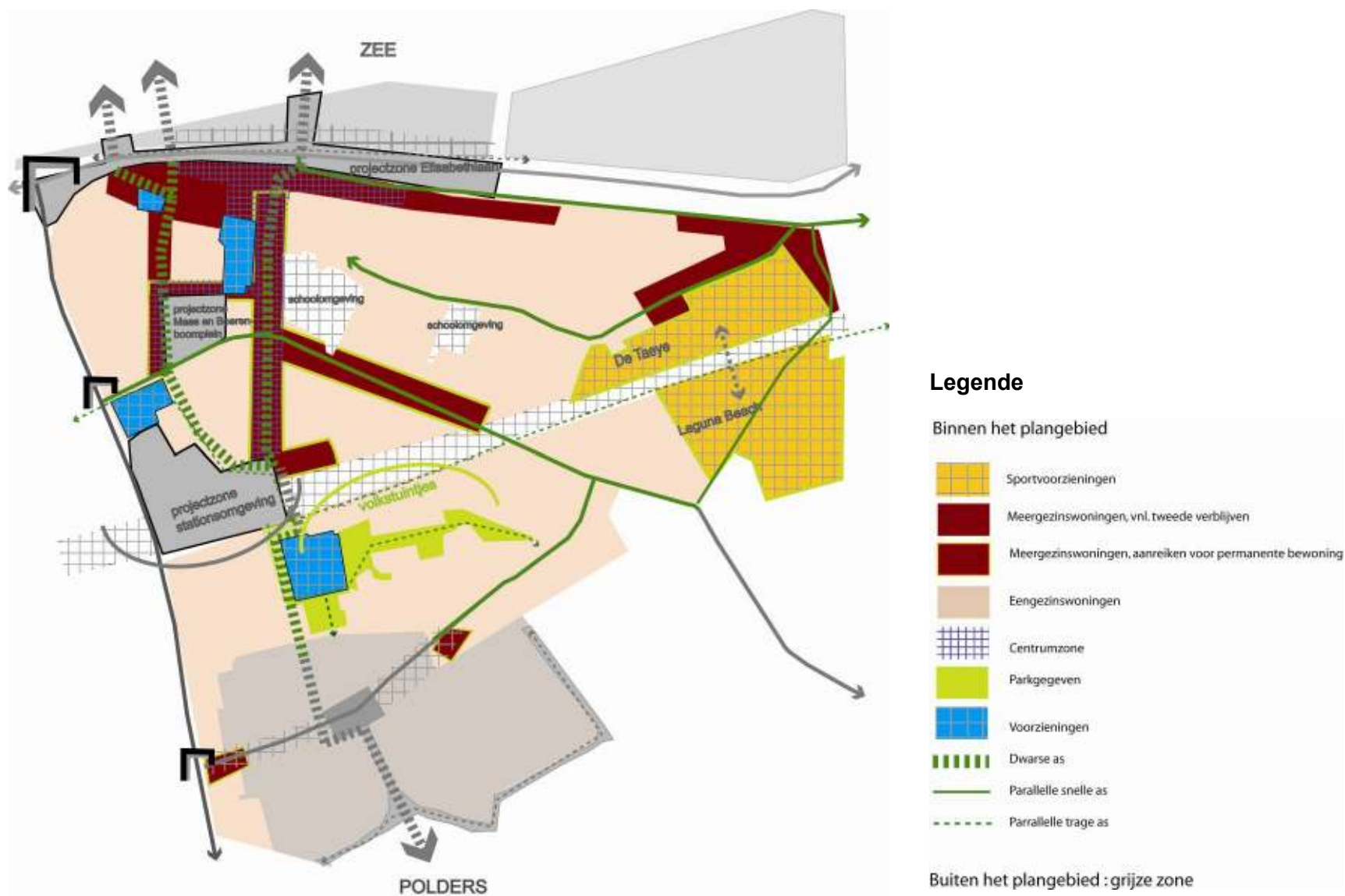
Infrastructuur



Wonen



Parallele assen



Synthesekaart algemene structuurschets, waarbij enkel het plangebied werd uitgelicht (kleur)

7. RUIMTEBALANS

7.1 Opgave van voorschriften en bepalingen

Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het Gemeentelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan :

- De bepalingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977) en BPA's Nieuw Stationskwartier; H04 – Pannestraatt, H11 – De Moefe, H08 – Panneslag, H20 – Oostwinkel, H19 – Heulebrug Heist Zuid, H06 – Zeedijk-West voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan;
- Volgende verkavelingplannen: zie hoofdstuk 2.3;

7.2 Ruimtebalans

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in een zone voor woongebied en gedeeltelijk in de bestemmingszones voor gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, woonuitbreidingsgebied en gebieden voor dagrecreatie.

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

GEWESTPLANBESTEMMING	BESTEMMING IN RUP	OPPERVLAKTE
woongebied	Artikel 2: Zone voor meergezinswoningen, ééngezinswoningen en hotels	12 ha 49 a 00 ca
woongebied	Artikel 3: Zone voor ééngezinswoningen	44 ha 63 a 70 ca
woongebied	Artikel 4: Zone voor garages en stapelplaatsen	03 ha 31 a 15 ca
woongebied	Artikel 5: Zone voor handel en horeca	03 ha 62 a 96 ca
woongebied	Artikel 6: KMO-zone	00 ha 36 a 24 ca
woongebied	Artikel 7: Achteruitbouwzone	01 ha 15 a 67 ca
woongebied	Artikel 8: Openbare parkzone	04 ha 89 a 50 ca
woongebied	Artikel 9: Zone voor sport en recreatie	08 ha 56 a 50 ca
woongebied	Artikel 10 : Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen kaderend binnen de verzorgingssector.	04 ha 16 a 83 ca
woongebied	Artikel 11: Projectzone Heulebrug	01 ha 35 a 63 ca
woongebied	Artikel 12: Zone voor openbare wegenis	19 ha 48 a 52 ca

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca 104 ha 05 a 70 ca.

8. WATERTOETS

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

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

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

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

Bodemkenmerken

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

Overstromingsgebieden

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

Mogelijke effecten van het plan

Het plangebied is nagenoeg volledig gerealiseerd.

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

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

In de voorschriften staan bv. volgende bepalingen expliciet :

- Ondergrondse constructies : behoudens anders bepaald worden ondergrondse constructies toegelaten, evenwel beperkt tot maximum 1 ondergrondse laag, tenzij indien kan aangetoond worden dat bij twee ondergrondse lagen geen grondwater dient opgepompt te worden.
- Infiltratie van oppervlaktewater : het oppervlaktewater dient, na uitvoering, op eigen terrein in de bodem te kunnen infiltreren. Volgende bepalingen zijn van toepassing :
 - minimum 10% van het perceel dient onbebouwd te blijven;
 - de ondergrondse constructies dienen zich op minimum 1 meter van de achterste perceelsgrens te bevinden;
 - naast regenwaterputten dienen infiltratieputten voorzien te worden:
 - de overloop van de regenwaterputten dient in deze infiltratieputten terecht te komen;
 - de grootte van de infiltratieputten dient berekend in relatie tot de dakoppervlakte en de niet waterdoorlatende verhardingen;
 - de onverharde ruimtes dienen kwaliteitsvol geïntegreerd te worden;

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



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

9. PROCESVERLOOP

Adviesvraag

Aan de volgende besturen werd advies gevraagd :

- Voorzitter van de Gecoro
- Het agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (AROHM, hoofdbestuur voor Ruimtelijke Ordening, ARP)
- Afdeling Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen, gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (AROHM, afdeling ROHM, West-Vlaanderen)
- Provincie West-Vlaanderen, DRUM
- De entiteit van het Agentschap RO-Vlaanderen die met de zorg voor het onroerend erfgoed is belast (cel M&L)
- Het agentschap Wonen Vlaanderen (Arohm, bestuur huisvesting)
- Het agentschap economie
- Het Agentschap infrastructuur (AWV)
- De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)
- Agentschap Natuur en Bos
- De Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen
- De Vlaamse vervoermaatschappij De Lijn
- 't Heist Best
- Raakvlak (intergemeentelijke dienst archeologie Brugge en Ommeland)

Procesverloop

- Plenaire vergadering : 18 juni 2007
- Gemeenteraad : voorlopige aanvaarding : 30 augustus 2007
- Openbaar onderzoek :
- Gecoro :
- Gemeenteraad : definitieve aanvaarding :
- Goedkeuring door Bestendige Deputatie :

10. VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (18/06/'07)

1. VERSLAG

AANWEZIG

- | | |
|-----------------------------|---|
| – Dhr. Danny Lannoy | Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist |
| – Dhr. Jean-Pierre Vantorre | Coördinator dienst stadsontwikkeling Knokke-Heist |
| – Dhr. Jan Van Coillie. | Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist |
| – Dhr. Guy Demeestere | Voorzitter t' Heist Best |
| – Mevr. Biete Hillewaer | Raakvlak |
| – Dhr. Bart Verbeke | Drum |
| – Dhr. Koen Joye | Afdeling R-O West-Vlaanderen |
| – Mevr. Katrien Vervaet | WVI |

VERONTSCHULDIGD

- Agentschap Economie
- Agentschap Wonen West-Vlaanderen
- Voorzitter Gecoro
- Wegen en verkeer West-Vlaanderen

VERSLAG

Dhr. Bart Verbeke overhandigt tijdens het overleg een schriftelijk advies m.b.t. het voorontwerp van het Grup. Dhr Koen Joye heeft geen schriftelijk advies opgemaakt, maar zal zijn opmerkingen mondeling toelichten.

Er zijn adviezen ontvangen van Raakvlak, Wegen en Verkeer West-Vlaanderen (geen opmerkingen) en Wonen West-Vlaanderen (gunstig advies). Het plandocument is uitgebreid toegelicht geweest in de gecoro.

Dhr. J. Van Coillie geeft in de eerste plaats kort een toelichting omtrent de motivatie en planopvattingen van het grup, het grup zal nog hier en daar worden aangepast op basis van lopende bouw dossiers.

1. ALGEMEEN

- Dhr. Verbeke vindt voorliggend grup een goed onderbouwd document met een duidelijke visie, maar betreurt het feit dat de projectgebieden niet zijn opgenomen binnen het plangebied. Het document is niet strijdig met de bepalingen van het PRS, maar vormt voor 2 aspecten geen volledige vertaling van bepaalde elementen binnen het GRS.
 - In het GRS staat vermeld dat de trend tot appartementeringen dient te worden beperkt, terwijl in onderhavig uitvoeringsplan meergezinswoningen worden toegelaten op plaatsen waar er nu nog geen zijn, bv. t.h.v. de Bondgenotenlaan. De woningen ter hoogte van de Bondgenotenlaan hebben echter een typologie die meergezinswoningen toelaat, nl. 3 à 4 bouwlagen. Voorliggend uitvoeringsplan tracht niet alleen de trend tot appartementering te beperken maar ook bepaalde ontwikkelingen te sturen. De Bondgenotenlaan staat in het GRS vermeld als een van de assen waarop de centrumzone dient te worden versterkt en

waarbij o.a. kernversterkende diensten dienen te worden aangetrokken. Bijkomende dynamiek is vanuit die planopties van het GRS dan ook te motiveren en te verantwoorden. Dit gegeven dient binnen het grup verder te worden aangevuld.

- Binnen het GRS staat de integratie van bestaande ambachtelijke bedrijvigheid opgenomen. Dit gegeven strookt bijgevolg niet met de bepalingen van onderhavige grup, waar een uitdoofscenario wordt voorzien. Aangezien de ambachtelijke bedrijvigheid binnen de vigerende BPA - bestemmingen reeds effectief als ambachtelijke bedrijvigheid zijn bestemd, zonder nabestemming en om te druk op deze bedrijven te vermijden van de woningmarkt tot verkoop, zal van de nabestemming worden afgezien.
- Het advies van dhr. Joye is globaal gezien gunstig, maar betreurt in de eerste plaats het feit dat de globale doelstelling, zijnde de verbinding van het gedeelte ten noorden van de spoorweg met het gedeelte ten zuiden ervan, binnen onderhavige grup niet echt tot uiting komt. Dit valt voor een deel te verklaren door het feit dat het scharnierpunt, zijnde het gegeven rond de spoorweg, in weze niet tot het plangebied behoort. Om meer duidelijkheid te creëren dient een kaart te worden toegevoegd met de bestaande fysieke linken en toekomstige visie-elementen waarbij de aspecten die specifiek worden vertaald in het uitvoeringsplan worden uitgelicht.
De voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP en die opgeheven worden, worden opgeheven bij de goedkeuring, en niet bij de definitieve vaststelling. Een grup wordt (voorlopig) vastgesteld door de gemeenteraad en niet (voorlopig) aangenomen.
De contouren van de bestaande niet – vervallen BPA's dienen beter op het plan bestaande toestand te worden aangeduid. Een gedeelte van het BPA Zeedijk West is vervallen en staat dus verkeerdelijk in het toelichtende gedeelte. De monumenten dienen op het plan bestaande toestand te worden aangeduid.
- Mevr. Hillewaert : bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning met een structurele wijziging van de bodem gelden bepaalde bepalingen, afhankelijk van de zone binnen de lokale archeologische advieskaart (LAA kaart in opmaak). Hierbij dient bij elke aanvraag al dan niet advies gevraagd te worden aan de bevoegde archeologische dienst. De vraag wordt gesteld of het niet opportuun is om deze zones op het bestemmingsplan aan te duiden en in de voorschriften concrete bepalingen op te nemen die verwijzen naar deze zones.
Het is echter beter om deze niet op het bestemmingsplan aan te duiden (zijn immers nog in ontwerpfase) en dus meer algemene bewoordingen te formuleren. In de stedenbouwkundige voorschriften kan dit bv. op de volgende manier vertaald worden in het verordenend gedeelte : 'In de zones die archeologisch waardevol zijn moet specifiek aandacht gegeven worden aan het archeologisch patrimonium'. In de toelichtende kolom : 'hierbij dient op zijn minst te worden verwezen naar de bepalingen in de memorie van toelichting en de specifieke afbakening op het plan bestaande toestand'.
Dhr. Verbeke zal zich over de juiste formulering (al dan aanduiden op het bestemmingsplan) verder bevragen, waarna het alsnog als reactie op het verslag van de plenaire vergadering kan worden toegevoegd.
- Algemene kanttekening K. Joye : Het is beter om vooraf met de (interne)administraties het voorontwerp te bespreken, waarna de plenaire integraal kan voorbehouden worden voor de adviesverlening van de, in het decreet voorziene, instanties.
- Dhr. Demeestere merkt op dat er gestreefd dient te worden naar een integratie van het sociale woningaanbod binnen het bestaande kernweefsel. Voorliggend uitvoeringsplan heeft hiervoor reeds een goede aanzet en deblokkeert bepaalde aspecten in de vigerende BPA's (bv. de verplichting van garages op het gelijkvloers). Hij merkt evenwel op dat de druk verhoogd wordt op de woningen die vandaag de dag eengezinswoningen zijn en die kunnen omgeschakeld worden naar meergezinswoningen. De kans bestaat erin dat huurders terug op de sociale huurmarkt komen, aangezien ze uit hun huurwoning worden uitgezet, omwille van de omschakeling naar meergezinswoning (bv. ter hoogte van de Panneslag). Dit gegeven wordt weerlegd aangezien dit reeds kon in de vigerende BPA's en aangezien nu

reeds, wat de Panneslag betreft, concrete bouwaanvragen ingediend zijn.

De vraag wordt gesteld om in 'Oostwinkel Kijkdorp' i.f.v. een bepaald project, een herverdeling naar perceelsstructuur te maken. Er wordt aangegeven dat dit logisch lijkt, dit zal ter verduidelijk in de voorschriften worden aangevuld. Het herschikken van de groenzones is evenwel niet wenselijk. De morfologie en groenstructuur is bepalend voor het gebied en vormt juist een sterkte.

In de voorschriften staat bepaald dat de woningen in Oostwinkel niet kunnen afgebroken worden, behoudens indien een bouwblok in zijn totaliteit wordt afgebroken en indien i.f.v. sociale huisvesting. Het begrip bouwblok dient herbekeken te worden. Indien afgebroken wordt dienen aaneengesloten gehelen in hun totaliteit worden afgebroken, anders wordt een morfologische breuk gerealiseerd.

- Aspect definiëring van sociale huisvesting.
 - Dhr. Joye : verwijzing naar sociale huisvesting kan niet. Ruimtelijke criteria moeten binnen de voorschriften gehanteerd worden die beantwoorden aan de typologie van sociale huisvesting. Bestemmingen en voorschriften kunnen immers niet neergeschreven worden voor één bepaalde partij, de privémarkt moet eveneens de kans krijgen om sociale huisvesting te realiseren.
Dhr. Joye stelt zich ook vragen bij de omschakeling van meergezinswoningen in de zone voor eengezinswoningen i.f.v. sociale huisvesting. Opnieuw is dit geen ruimtelijke criteria en wordt er op basis van een bepaalde doelgroep ingegrepen.
 - Dhr. Verbeke gaat wel akkoord met het inschrijven van het begrip 'sociale huisvesting', maar vindt de criteria dat deze dienen te worden gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij en dat dit enkel huurwoningen mogen zijn, te verregaand en vreest dat dit niet via een rup verordenend kan worden vastgelegd. Er is echter bewust voor huurwoningen geopteerd, gelet op de hoge immobiliëndruk in de gemeente en gelet op het feit dat sociale koopwoningen na een aantal jaar gewoon privé kunnen worden doorverkocht.
 - Dhr. Demeestere vindt het zeer belangrijk dat er op zijn minst instaat dat het gerealiseerd dient te worden door een erkende maatschappij die werken onder de Vlaamse Wooncode. Dit is de enige manier om het gegeven rond sociale woningen controleerbaar te houden, deze maatschappijen moeten zich immers houden aan bepaalde regels (huurprijzen, wachtlijsten, inkomens,...). Hij stelt zich grote vragen hoe dit praktisch door de privémarkt kan gerealiseerd worden.
 - Er worden vragen gesteld bij de 3^{de} voorwaarde die stelt dat na stopzetting van het sociale huisvestingsproject, de bestemming opnieuw éengezinswoning moet zijn. Op deze manier wordt de herbestemming i.f.v. één bepaalde doelgroep nog meer bevestigd.
 - De gemeente gaat bijkomend juridisch advies inwinnen over bovengaan aspecten en benadrukt het belang van sociale huisvesting onder de vorm van huurwoningen en de realisatie door een sociale huisvestingsmaatschappij.

2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

- Bepaalde aspecten in de rechterkolom, het toelichtende gedeelte, dienen beter in het verordenend gedeelte te worden geplaatst.
 - p. 103, 107; aspect nevenbestemming
 - p. 107 : kleinere percelen tot max. 300 m², circa dient geschrapt te worden. De bestaande perceelsgroottes in het plangebied zullen nagekeken worden en bijkomend opgenomen worden in het informatief gedeelte.
 - p. 113 : ambachtelijke bedrijven zijn enkel toegelaten indien geen abnormale hinder....
 - p. 124 : artikel 11, aspect nieuw plein
- Niet limitatieve opsomming hoort thuis in de rechterkolom, het toelichtende gedeelte :

- p. 104; p. 110 : aspect architecturaal voorkomen en materialen
- p. 108 :terreinaanleg en afsluiting (zoals een zwembad, tennisterreinen,...)
- p. 111 : aspect architecturaal voorkomen en terreinorganisatie : (draaicirkels, toegang tot zone,...)
- p. 113 : aspect bestemming (zoals parkeerplaatsen en bergplaatsen)
- p. 117 : artikel 7, aspect bestemming (inkom, garage,...) en artikel 8 (bv. straatmeubilair, speel- en sporttoestellen,...)
- p. 119 : artikel 9, aspect bestemming (zoals parking, cafetaria,...)
- p. 121 : artikel 10, aspect inrichtingsvoorschriften (zoals een fietsberging)
- p. 127 - 128 : artikel 12, aspect bestemmings- en inrichtingsvoorschriften (zoals ondergrondse en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair,...) en (verlichting, banken, vuilnisbakken,...)
- Begrip logiesverstrekkend bedrijf : er wordt verordenend verwezen naar de ‘desbetreffende specifieke wetgeving’. Gezien deze wetgeving onderhevig kan zijn aan verandering, kan dit niet in het verordenend gedeelte worden vastgelegd. Een verwijzing in de toelichtende kolom is wel mogelijk. Eventueel kan definitie van hotel uit de Van Daele worden gebruikt.
- p. 99 : artikel 1.1.6 : de kenmerken van de samenhang die beoogd wordt dienen verduidelijkt te worden.
- p. 100 : artikel 1.3, aspect specifieke bepalingen omtrent de te behouden morfologie : ‘deze gebouwen kunnen in principe ...’ : aan toevoegen dat dit de gebouwen zijn die specifiek op het bestemmingsplan zijn aangeduid.
- p. 104 :
 - artikel 2.2.2; bouwdiepte : de bepaling ‘met een max. bouwhoogte van...’ heeft betrekking op de bouwhoogte en is hier dus niet op zijn plaats.
 - Artikel 2.2.4 : dakvorm en dakfunctie : niet verwijzen naar de gemeentelijke bouwverordening, maar de bepalingen van de verordening expliciteren. Dit wil dan ook zeggen dat, als de bouwverordening wordt aangepast, dit in het grup niet wordt meeaangepast. Vandaar is het beter om geen specifieke bepalingen neer te schrijven, eventueel kan in het informatief gedeelte gemeld worden dat dit wordt geregeld via de gemeentelijke bouwverordening.
- p. 108 : artikel 3.2.2, aspect inplanting : ... ‘voor zover geen bijkomende abnormale burenhinder wordt veroorzaakt’ : deze bepaling is hier niet van toepassing en kan bijgevolg geschrapt worden.
- p. 109 : Oppervlakte van garages, bijgebouwen worden meegerekend bij de maximale 40% norm van de terreinaanleg : dit gegeven klopt niet, aangezien het percentage slaat op de maximale verharding van de onbebouwde ruimte.
- P. 115 : aspect nabestemming verdwijnt
- P. 117 : artikel 8 openbare parkzone :
 - o aspect sociale functie dient te worden verduidelijkt (bv. wat met de bestaande moestuinen).
 - o behoudens ondergrondse constructies : het is niet duidelijk of deze wel of niet zijn toegelaten, dit gegeven dient duidelijk te worden omschreven
- P. 122 : artikel 10.2.3 : de bestemming voor ééngezinswoningen is artikel 3 en niet artikel 2
- P. 123 -124:
 - o aspect inrichtingsplan : het inschrijven van een extra procedure kan juridisch niet. Het is wel mogelijk om in te schrijven dat bij de vergunningsaanvraag een inrichtingsstudie dient gevoegd te worden, maar dan in functie van een informatief document voor de vergunningverlenende overheid. Dit informatief document dient aan te geven dat de aanvraag conform is met wat het RUP vraagt, dit laatste dient verder te worden uitgeschreven.

- De inplantingvoorschriften, evenals de bijgevoegde schema's van mogelijke invullingen zijn niet zo duidelijk en dienen dus aangevuld en/of aangepast te worden. (bv. aspect nieuw plein, aansluiting bij bestaande zuidelijke ééngesinswoningen,...)
 - 'Deze zone dient steeds als een geheel ontworpen te worden, zowel in architectuur, materiaalgebruik, aanleg onbebouwde ruimte' : je kan in een rup niet opleggen dat de ene bouwheer bepaalde zaken dient uit te voeren, door wat een andere bouwheer heeft uitgevoerd.
 - Gefaseerde uitvoering : zelfde opmerking als hierboven : bij gefaseerde uitvoering dient de eerste bouwaanvraag aan te geven hoe deze past binnen de globale inrichting van deze zone.
- p. 127-128 :
- 'ter hoogte van deze assen dient het plaatsen van garagepoorten tot een minimum beperkt te worden : is hier niet relevant en daarbij te verblijvend. Voorstel om dit te schrappen.
 - benaming bestemmingszone wegeis komt niet 100% overeen met de benaming op het bestemmingsplan, dient bijgevolg aangepast te worden.
 - Aspect onderdoorgang : dient verder te worden verduidelijkt, symboolaanduiding op het bestemmingsplan is verwarrend met andere pijlaanduidingen i.f.v. bouwhoogtes en dient dus beter gespecificeerd te worden.

Voor verslaggeving,

Katrien Vervaeke – Jan van Coillie
25/06/07

2. OPMERKINGEN EN/OF AANVULLINGEN OP HET VERSLAG

Reactie met betreffende 'het aanduiden van archeologisch waardevolle zones', email Bart Verbeke (03/06/'07)

"We zijn er voorstander van om deze zones en informatie hieromtrent op te nemen in de toelichtingsnota en op het plan bestaande toestand. Op het verordenende bestemmingsplan kunnen deze zones echter niet aangeduid worden, ook al zouden ze definitief zijn. Indien de definitieve zones toch nog wijzigen, zou in dit geval in principe ook het RUP moeten gewijzigd worden. Ook met het opnemen van verordenende voorschriften moet omzichtig omgesprongen worden. Een algemene bepaling als : Er dient aandacht gegeven te worden aan het archeologisch patrimonium is aanvaardbaar. In de toelichtende kolom kan dan verwezen worden naar de toelichtingsnota en het plan bestaande toestand. De bepaling die in het verslag van de plenaire vergadering werd opgenomen (In de zones die archeologisch waardevol zijn, moet specifiek aandacht gegeven te worden aan het archeologisch patrimonium) is niet aanvaardbaar, omdat hier in een verordenend voorschrift wordt verwezen naar zones die op het bestemmingsplan niet (kunnen) verordenend vastgelegd zijn."

3. ADVIEZEN DIE ONTVANGEN ZIJN NA DE PLENAIRE VERGADERING

Het advies van Afdeling Natuur en Bos en het advies van Infrabel werden na datum van plenaire vergadering ontvangen. Beide adviezen waren globaal gezien gunstig.

11. BELANGRIJKSTE AANPASSINGEN NA DE PLENAIRE VERGADERING

1. *Vormelijke aspecten :*

- Contouren van bestaande goedgekeurde, niet-ervallen BPA's werden op kaart aangeduid;
- Formulerings omtrent opheffen voorschriften, (voorlopige) vaststelling,... werden gecorrigeerd.
- Bijkomende kaart werd toegevoegd met de bestaande fysieke link en toekomstige visie – elementen
- Bijkomende kaart werd toegevoegd met de bestaande perceelsstructuur

2. *Inhoudelijke aspecten :*

- Aanvullende motivering voor de bijkomende toelating van appartementering t.h.v. de Bondgenotenlaan, cf. de bepalingen binnen het GRS.
- Nabestemming t.h.v. de ambachtelijke bedrijvigheid naar wonen (artikel 6) wordt geschrapt.
- Contouren van de LAA – kaart in opmaak (lokale archeologische kaart) werd op plan (niet – verordenend) aangeduid met verwijzing naar de stedenbouwkundige voorschriften
- Aspect sociale huisvesting :
 1. aspect verplichting van huurwoningen is geschrapt, evenals het aspect 'na stopzetting is de nabestemming van meergezinswoning toegestaan'.
 2. de verplichting van realisatie door een sociale huisvestingsmaatschappij is geschrapt in het verordenende gedeelte en herschikt naar het toelichtende gedeelte, onder de noemer 'een erkende huisvestingsmaatschappij die werkt onder de Vlaamse Wooncode'.
 3. verdere verduidelijking dat wijziging van perceelstructuur, o.a. t.h.v. Oostwinkel Kijkdorp i.f.v. sociale huisvesting, mogelijk is.
 4. begrip bouwblok wordt anders gedefinieerd.
- Aan de hand van o.a. reeds vergoederde bouwdoSSIers werden kleine aanpassingen aan het bestemmingsplan gedaan, zoals :
 1. beperkte omzetting naar bestemming meergezinswoningen t.h.v. de Pannestraat en de Brouwersstraat.
 2. aanpassingen naar toegelaten bouwhoogtes en dakvorm, cf. bestaande toestand
 3. dakvorm is vrij te bepalingen t.h.v. (bestaande morfologie is 2 bouwlagen met een plat dak) eindpunt Schooneveld en Westdiep.
- De stedenbouwkundige accenten ter hoogte van de Marktstraat / Koudekerkelaan en Heistlaan / Elisabethlaan werden in de voorschriften aangevuld met bijkomende randvoorwaarden.
- T.h.v. de Kursaalsstraat wordt het plaatsen van garagepoorten en/of garagetoeritten verboden, behoudens de bestaande toestand.
- De voorschriften voor artikel 9 (zone voor sport en recreatie) werden ruimer geschreven.
- Een overgangsbouwlaag wordt toegelaten binnen artikel 3 indien t.h.v. de aanpalende zone een verschil van meer dan twee bouwlagen bestaat.
- De mogelijkheden van bouwdiepte op verdiepingen zijn teruggebracht cf. de bestaande opties in de vigerende BPA's, specifiek voor de artikels 2 en 3.
- De stedenbouwkundige voorschriften werden aangepast conform de opmerkingen op de plenaire vergadering en het advies van Drum.

12. BIJLAGE

12.1 Adviezen naar aanleiding van de plenaire vergadering

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

Alfred Verweeplein 1

8300 Knokke-Heist

Sint-Andries, 14/06/07	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Dorpskern Heist Advies deputatie	Contactpersoon: Bart Verbeke
Onze ref.: 07/532/BV-07/15/4183		Telefoon 050 40 35 12 Fax 050 40 33 76
Uw ref.: 2007/0462/KV/KDR	Bijlagen: -	e-mail: bart.verbeke@west-vlaanderen.be

Mijnheer de burgemeester,
Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 18/06/07.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist werd gesteld in de brief van 16/05/07. Het voorontwerp werd op 22/05/07 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

Gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Dorpskern Heist", voorontwerp dd. mei '07, opgemaakt door de wvi, bestaande uit:

plan bestaande toestand; bestemmingsplan; stedenbouwkundige voorschriften;
toelichtingsnota.

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

1. Opmerking vooraf

Het voorliggend RUP is een goed uitgewerkt en onderbouwd document. De analyse van de bestaande ruimtelijke structuur is op een degelijke wijze gebeurd. Verder werd er een duidelijke visie op het gebied uitgewerkt.

Wel is het jammer dat een aantal cruciale projectzones nog niet mee zijn opgenomen in het plan. Er dient over gewaakt te worden dat bij de uitwerking van deze projectzones voldoende rekening wordt gehouden met de omliggende structuren.

2. Juridische vormvereisten

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

Globaal voldoet voorliggend voorontwerp RUP aan deze juridische vormvereisten.

3. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Het plangebied zal gelegen zijn binnen het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist, dat momenteel door de provincie wordt afgebakend.

Er werden geen tegenstrijdigheden met het PRS-WV en met het voorstel tot afbakening vastgesteld.

4. Overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan volgende bindende bepalingen uit het GRS Knokke-Heist:

- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de bestaande dorpskernen en perifere endaves, nl. ter hoogte van Westkapelle-dorp, Oosthoek (Knokke), Knokke dorp, Ramskapelle, Heist dorp en Duinbergen dorp.
- Opmaken van (een) ruimtelijk(e) uitvoeringsplan(nen) ter hoogte van Heist.

In het richtinggevend gedeelte van het GRS staat te lezen dat in de dorpskern van Heist de trend tot appartementering dient te worden beperkt. Er wordt vastgesteld dat het RUP in welbepaalde zones meergezinswoningen toelaat. Dit gebeurt echter ook in de zones waar op vandaag nog heel wat eengezinswoningen voorkomen (b.v. langs de Bondgenotenlaan). Dit is niet conform met het principe uit het GRS. Indien van dit principe wordt afgeweken, dient hiervoor een afdoende motivering opgebouwd te worden.

Verder staat in het GRS te lezen dat een integratie van bestaande ambachtelijke bedrijvigheid (voor zover niet hinderend voor de woonomgeving), onder meer langsheen de Westkapellestraat, in het stedelijk gegeven wordt beoogd. In het voorliggende voorontwerp RUP wordt voor de ambachtelijke bedrijven langsheen de Westkapellestraat echter een nabestemming als zone voor eengezinswoningen voorzien. Ook dit strookt niet met wat in het GRS wordt bedoeld. Er dient hiervoor afdoende motivatie aangereikt te worden.

5. Specifieke aandachtspunten

Toelichtingsnota

De voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP en die opgeheven worden, worden opgeheven bij de goedkeuring van het RUP en niet bij de definitieve vaststelling, zoals verkeerdelijk op p. 92 wordt gesteld.

Stedenbouwkundige voorschriften

Een aantal voorschriften die nu in de toelichtende rechterkolom staan, horen thuis in de verordenende linkerkolom. Wat in de toelichtende rechterkolom staat, kan juridisch namelijk niet afgedwongen worden. Het gaat over volgende elementen:

- Bij art. 2.1.2 en art. 3.1.2: "De nevenbestemming is steeds minder dan 50% van de oppervlakte in functie van de hoofdbestemming."
- Bij art. 3.2.6: "Kleinere percelen: tot maximum 300 m²."

- Voorbeelden en niet-limitatieve opsommingen horen dan weer niet thuis in de verordenende linkerkolom maar wel in de toelichtende rechterkolom. Het gaat over volgende elementen:
- In art. 2.3.2 en art. 3.3.2: "(zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, ...)"
 - In art. 3.2.6: "zoals een zwembad, tennissterrein en bijhorende infrastructuur"
 - In art. 4.2.4: "(draaicirkels, toegang tot zone, ...)"
 - In art. 5.1.1: "zoals parkeerplaatsen en bergplaatsen"
 - In art. 7.1: "(inkom, garage, berging, ...)"
 - In art. 8.1: "(bijvoorbeeld straatmeubilair, zitbanken, verlichting, kunstobjecten, ...)"
 - In art. 9.1: "zoals parking, cafetaria en tribunes"
 - In art. 10.2: "zoals een fietsenberging"
 - In art. 12.1: "zoals ondergrondse en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutgebouwtjes"
 - In art. 12.2.1 en art. 12.2.2: "(verlichting, banken, vuilnisbakken, ...)"

In art. 1.1.2 wordt bij de definiëring van het begrip 'hotel' verordenend verwezen naar de "desbetreffende specifieke wetgeving". Gezien deze wetgeving onderhevig kan zijn aan verandering, kan dit niet verordenend worden vastgelegd. Een verwijzing hiernaar in de toelichtende kolom is wel mogelijk.

Art. 1.3.1 heeft betrekking op "deze gebouwen". Het is niet duidelijk om welke gebouwen het gaat. Gaat het hier over alle gebouwen in alle bestemmingszones?

Art. 2.2.2 heeft als titel 'bouwdiepte'. Het artikel bij "gelijkvloers indien niet woonfunctie" handelt echter niet over de bouwdiepte maar over de bouwhoogte.

In art. 2.2.4 wordt verordenend verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening. Dit kan juridisch niet omdat deze verordening onderhevig kan zijn aan verandering. De verordening geldt trouwens sowieso voor zover ze niet in strijd is met het RUP. Eventueel kan wel naar de verordening verwezen worden in de toelichtende kolom.

In art. 3.1.1 wordt in functie van sociale huisvesting de bestemming van meergezinswoning toegestaan onder 3 voorwaarden. De vraag stelt zich of deze voorwaarden vanuit juridisch oogpunt wel verordenend in een RUP kunnen worden vastgelegd. Verder worden ook vragen gesteld bij de 3^{de} voorwaarde die stelt dat na stopzetting van het sociale huisvestingsproject de bestemming opnieuw deze van ééngezinswoning is.

In art. 6.1.2 wordt een nabestemming voorzien. Los van de bovenstaande opmerking onder punt 4, dient steeds duidelijk bepaald te worden wanneer een nabestemming in werking treedt. Dit is hier niet gebeurd.

Art. 8 voorziet in voorschriften voor een openbare parkzone. In deze zone bevinden zich een aantal moestuintjes. De voorschriften schijnen dit echter niet mogelijk te maken.

In art. 10.2.3 wordt verwezen naar art. 2. Dit moet vermoedelijk art. 3 zijn.

In art. 11.1.4 wordt een extra procedure ingeschreven, nl. de goedkeuring van een globaal inrichtingsplan voor de betrokken projectzones. Dit kan juridisch niet. Op basis van een RUP moeten zonder bijkomende procedures vergunningen kunnen worden afgeleverd. Het is wel mogelijk om in te schrijven dat bij de vergunningsaanvraag een inrichtingsstudie dient gevoegd te worden. Dit is echter een louter informatief document voor de vergunningverlenende overheid.

Er wordt opgemerkt dat de namen van de deelzones in art. 12 niet volledig overeenstemmen met wat op het bestemmingsplan staat. Deze namen dienen op elkaar afgestemd te worden.

In art. 12.2.1 staat te lezen dat ter hoogte van de centrumversterkende assen het plaatsen van garagepoorten tot een minimum beperkt dient te worden. Dit voorschrift is voor interpretatie vatbaar. Het is aangewezen om het anders te formuleren.

6. Besluit

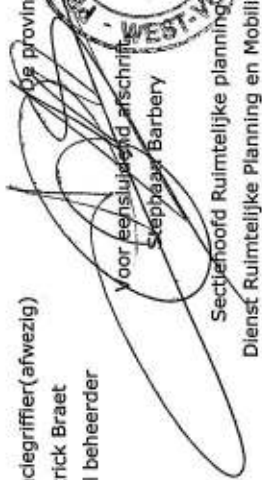
Het voorontwerp gemeentelijk RUP "Dorpskern Heist" voor de gemeente Knokke-Heist wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd. De voorwaarde is dat de opties die niet overeenstemmen met principes uit het GRS afdoende kunnen worden gemotiveerd.

Verder dient ook rekening gehouden te worden met de specifieke aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie,

De provinciegriffier (afwezig)
(get.) Patrick Braet
Financieel beheerder


De provinciegouverneur-voorzitter,
(get.) Paul BREYNE
Voorzittende afgevaardigde
Streekraad Barbery



Deputatie, zitting 14/06/07.



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

Datum	18/6/07
Dienst	42
D.B.H.	6-3548

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
V2007/079/BPA

bijlagen

vragen naar / e-mail

Ing. Bart De Smet
bart.desmet@inow.vlaanderen.be

telefoonnummer
050/30.11.42

datum
15 juni 2007

Betreft: Voorontwerp GRUP Dorpskom Heist, N34 Knokke - Heist.
Plenaire vergadering op maandag 18/06/07.

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Er zijn geen opmerkingen op het voorontwerp Grup Dorpskom Heist.
Er zal niemand van ANV op de vergadering aanwezig zijn.

Met de meeste hoogachting,

Ing. Bart De Smet
De adjunct van de directeur

Herestraat 38a
8800 Brugge
T +32 (0)50 44 50 44
F +32 (0)50 61 63 67
E info@raakvlak.be
www.raakvlak.be

De Kermis
Bus kermis: BSW/07/HUM/BB/02/25/18
14/06/2007

College voor Burgemeester en Schepenen
Knokke-Heist

Betreft: ADVIES vanwege de INTERGEMEENTELIJKE ARCHEOLOGISCHE DIENST
VOOR BRUGGE EN OMMELAND

Betreft: Gemeentelijke RUP Dorpskern Heist
Ref.: 2007/0473/KV/KOR
Ligging: Heist

1. Met het oog op de bescherming van het archeologisch patrimonium, moeten voor het volledige plangebied o.m. de bepalingen van art. 8 van het decreet van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten) houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, worden in acht genomen, wat o.m. aangifte inhoudt en het voor onderzoek toegankelijk stellen van de vindplaats.

2. Bovendien gelden bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning met een structurele wijziging van de bodem, volgende bepalingen:

Op basis van de Lokale Archeologische Advieskaart (in opmaak) strukt het plangebied zich uit over drie zones:

- *zone met advies (beige):*

bij elke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, met structurele wijziging van de bodem, dient advies gevraagd te worden aan de bevoegde archeologische dienst.

- *zone met advies vanaf 2.500m² (wit):*

bij elke aanvraag vanaf 2.500m² voor stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning met structurele wijziging van de bodem, dient advies gevraagd te worden aan de bevoegde archeologische dienst.

- *zone met vroeger advies (rood):*

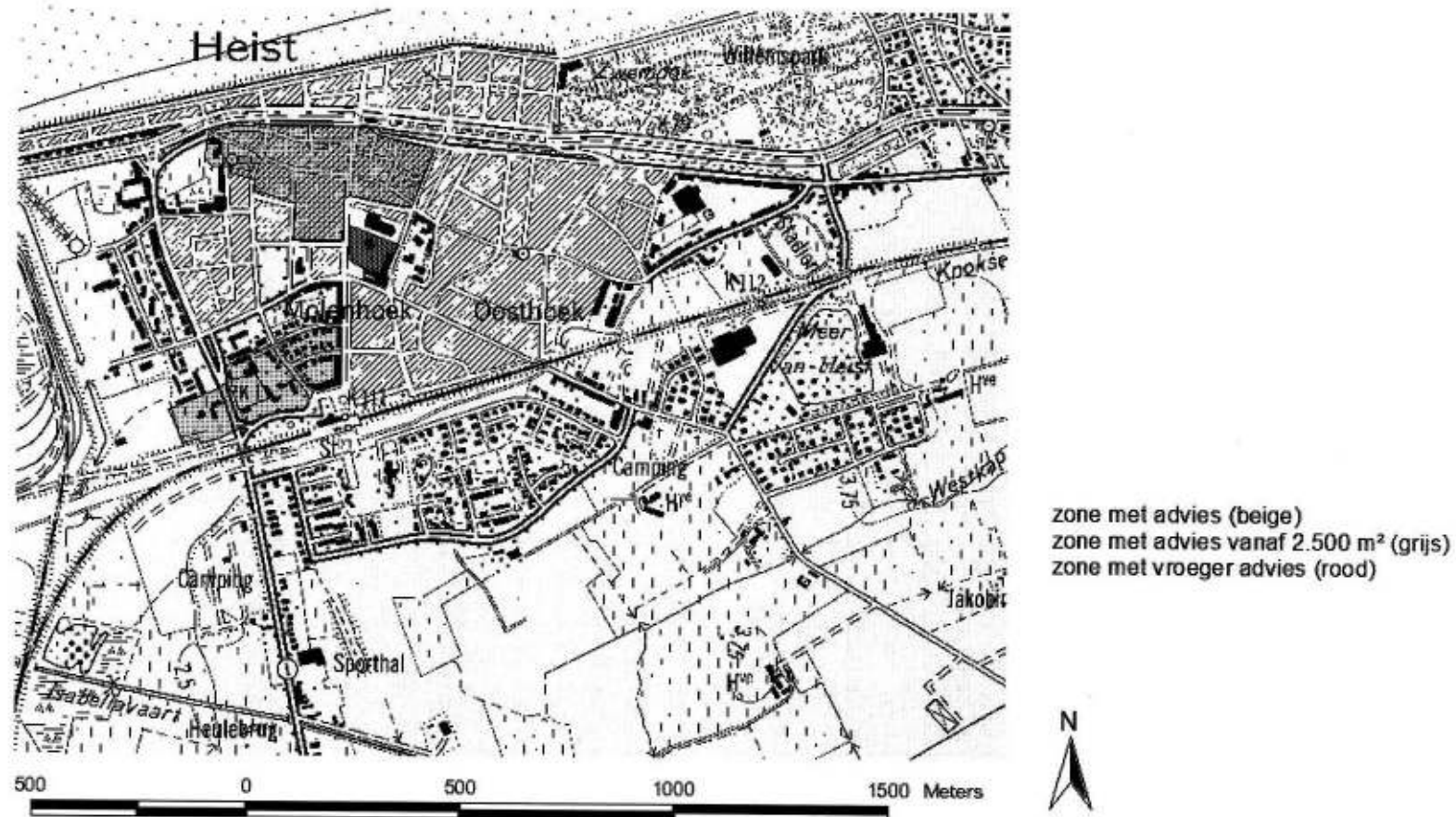
beschermde zone of zone die in een RUP als behoudszone is aangeduid, waarbij het dossier alleen ter kennisgeving aan de bevoegde archeologische dienst dient toegestuurd te worden.

3. De bevoegde archeologische dienst dient desgevallend de mogelijkheid te hebben tot verkennend onderzoek en (volledige) opgraving indien nodig.

Steunend op het artikel 4, dat over de zorgplicht handelt, van het voornoemde decreet van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten), dient de bouwheer desgevallend hiervoor de tijd en de middelen te voorzien.

Bieke Hillewaert
Archeoloog
Raakvlak
bieke.hillewaert@brugge.be

LAA in opmaak



West-Vlaamse Intercommunale
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge



21-06-2007

pg

uw kenmerk
2007/0469/KV/KDR
vragen naar / e-mail
stijn.deruyter@wa.vlaanderen.be

ons kenmerk
ANB/CKZ/2007/2896
telefoonnummer
050/45 42 54

bijlagen
datum

Betreft : Knokke-Heist: Voorontwerp RUP Dorpskern Heist

Geacht College,

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft **GEEN BEZWAREN** m.b.t. onderhavig RUP en verontschuldigt zich dan ook voor de plenaire vergadering van 18 juni 2007. Enkel voor zone 8 'Openbare parkzone' wordt gevraagd om zoveel als mogelijk inheemse, streekeigen beplanting te voorzien, meer in het bijzonder in de groenzone langs de spoorweg. Voorbeelden van streekeigen beplantingen zijn Gelderse roos, Eenstijlige Meidoorn, Gewone Sledidoorn, Zomereik, Gewone es, Rode kornoelje, Wegedoorn, Zoete kers, Gladde iep,...

Met de meeste hoogachtung,

de ambtenaar natuurbehoud kustzone,

Jean-Louis HERRIER,
ingenieur



Agentschap voor Natuur en Bos - Zandstraat 35 bus 3, 8200 Sint-Andries / Brugge
tel. 050 45 41 76 - fax. 050 45 41 73 - e-mail. wa.Land@vlaanderen.be - web. www.natuurenbos.be



Directie Infrastructuur & Aankopen
Directie I-LNW Zone Noordwest - Koningin Maria-Hendrikaplein 2 - 9000 GENT

30-07-2007

Ø

**West-Vlaamse Intercommunale
t.a.v. Vervaeet Katrien
Baron Ruzettelaan 35**

8310 Brugge

uw kenmerk
2007/0606/KV/KDR

ons kenmerk
G.35.33/Heist

bijlage(n)

datum
25/07/2007

Heist : voorontwerp gemeentelijke RUP Dorpskern Heist

Geachte,

Gevolg uw schrijven van 26.06.2007 kunnen wij u melden dat Infrabel geen principiële bezwaren heeft bij bovenstaand ontwerp voor zover in dit RUP rekening gehouden wordt met :

- Het bouwen van een nieuwe doorgang onder het spoor L 51 B voor verbinding met het sportcomplex Laguna-De Taeye
- De aanleg van een fietspad tussen de Westkapellestraat en de Krommedijk ten noorden van de spoorlijn 51 B

Mogen wij u tevens vragen om in de toekomst alle dossiers i.v.m. met RUP's op te sturen naar :

Infrabel zone Gent
Bureau Gronden
Maria-Hendrikaplein 2
9000 GENT

Hoogachtend


ing. E. Matthys
adjunct zonechef

Dossierbeheerder : G De Vos

INFRABEL N.V. van publiek recht Maatschappelijke zetel gevestigd te Brussel	Directie I-LNW Zone Noordwest Koningin Maria-Hendrikaplein 2 9000 GENT	Bureau : Gronden Verdieping: 4 Telefoon : 09/241 25 18 Telefax : 09/241 25 37	RPR 0869 763 267 BL Fortis 001-4403666-39 BTW : BE 869 763 267
--	---	--	--



Wonen-Vlaanderen

Wonen West-Vlaanderen
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
Tel. 050-44 29 00 - Fax 050-44 28 13

W.V.F.
Liaison: Geert Sanders, algemeen directeur
Baton Ruzetteleaan 35

8310 Brugge (Assebroek)

uw bericht van 16 mei 2007 uw kenmerk 2007/0465/KV/KDR ons kenmerk GRUP/31043/002 bijlagen

vragen naar / e-mail Probha Dugardin probha.dugardin@wvo.vlaanderen.be telefoonnummer 050-44 29 12 Datum 11 juni 2007

**Betreft: Beoordeling Gemeentelijk RUP Dorpskern Heist
Gemeente KNOKE-HEIST
Ligging: Elisabethlaan / Maces en Boerenboomplein / Koudekerke**

Geachte,

Gelieve bij deze het advies van de cel huisvesting te vinden met betrekking tot het in rubriek vermeld Gemeentelijk RUP Dorpskern Heist.

Dit advies beperkt zich tot elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over aspecten vanuit ruimtelijke ordening.

Het voorliggende plangebied beslaat momenteel 7 verschillende BPA's met afzonderlijke voorschriften en visies. Het is dan ook de bedoeling met huidige GRUP om een duidelijke visie op geheel Heist te bekomen. Op vlak van wonen heeft men volgende doelstellingen:

- Compact en gedifferentieerd inbreiden
- Wonen voor inwoners van de gemeente (wat op betaalbare huisvesting impliceert)
- Woonkwaliteit opwaarderen
- Bewaren van morfologie en/of typologie

Planningscontext

- Structuurplan:

- Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan dat definitief werd goedgekeurd in maart 2002 dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist, waarbij de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling verder wordt geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.

Gewestplan:

- Volgens RO ligt het plangebied op het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977) hoofdzakelijk in een zone voor woongebied en gedeeltelijk in de bestemmingszones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare huisvoorzieningen (huidige begraafplaats), woonuitbreidingsgebied (project Heulebrug - niet behorend tot het plangebied) en gebieden voor dagrecreatie (sportvelden).

Het desbetreffend plangebied is gelegen in 7 statistische sectoren nl. HEIST-CENTRUM (31043B00-); WESTKAPELLESTRAAT-NOORD (31043B01-); MOLENHOEK-STATION (31043B02-); DE BOLLE (31043B03-); TUINWIJK (31043B04-); KUKDORP (31043B302); OOSTHOEK HEIST - KROMMEDIJK (31043B31-) in een woningbouwgebied KNOCKE-HEIST is een gemeente in West-Vlaanderen waar momenteel zo'n 15.412 woningen staan.

Plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappijen (nr. VMSW)

Plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappij t 'Heist Best (3150) te Knokke-Heist - Verhuur en beheer-sector (VB)

- **Vermelding van sociale woningen/wijken in of in de nabijheid van het plangebied.**
 - In het BPA Oostwinkel - BVE 30.10.1991 - (H20) bestaat reeds het sociaal woonproject Oostwinkel. Deze woningen zijn kubistisch ontworpen, met een plat dak.
 - Het sociaal woonproject 'Kijkdorp' ten zuiden van de spoorweg bevindt zich ook in dit BPA.
 - De inpassing van het sociale verkavelingsproject 'Heulebrug' (H19) wordt mogelijk gemaakt zoals geconcentreerd in het Masterplan Heulebrug.
- **Reserve van de lokale sociale actor ('t Heist Best) in het plangebied.**

30 appartementen (6367 m²) en 28 bouwplaatsen (2731 m²) te Oostwinkel-Heulebrug (Zeetrappier, Scheurleg, Westdiep, Schooneveld, Kwinte, Breed Veertien, Ruymingen) [ligt achter Heist-station]
- **Overzicht van reeds aangevraagde huur- en koopwoningen in de Knokke-Heist door de SHM cv 't Heist Best**

Heist: Kerkstraat 36 (7.10/31043/001.001) in DE BOLLE (B03-); MB dd. 16/10/1995; ongezond niet verbeterbaar (art. 94 HVC) - voor aankoop + sloep

Heist: Heulebrug (7.10/31043/002.001) in KUKDORP (B302). Op 28/06/2001 gaf de afdeling Woonbeleid een gunstig advies en op 17/07/2001 werd het project dmv het MB erkend. Subsidieprogramma SSI - Doel: realisatie 12 HW en 26 KW

Heist: Vredestraat 6 (7.10/31043/004.001) in HEIST-CENTRUM (B00-). MELDINGSDOSSIER (IP-VHM 2002)

Heist: H. Conciencestraat 8 (7.10/31043/006.001) in WEST-KAPELLESTRAAT - NO ORD (B01-). Op 07/03/2006 gaf de afdeling Woonbeleid een gunstig advies en op 06/04/2006 werd het project dmv het MB erkend. Subsidieprogramma SV (met RVV) - Doel: Vbouw tot 4 H.A.

Sociale woonbehoefte

- Aandeel sociale huurwoningen t.o.v. het totale patrimonium in de gemeente.

Behoeftes aan extra sociale woningen (op basis van recente gegevens, woonbehoefte studie...):

• huidige bestand sociale woningen	269
- huursector in 2003 ¹	185
- eengezinswoningen:	84
- appartementen:	0
- koopsector ² :	269
- totaal:	15.412
• totaal woningpatrimonium (2001) ³ :	1,66 % < 10%
• bestaand gemeentelijk aandeel sociale huurwoningen in 2003:	1,66 % < 10%
• bestaand gemeentelijk aandeel sociale woningen in 2003:	1,66 % < 10%

KNOKKE-HEIST beschikt over:

- slechts 1,66 % sociale huurwoningen, wat onder het Vlaams gemiddelde ligt (6%) en ver onder het nagestreefde 15% (Europees gemiddelde 17%).
- Het aantal sociale koopwoningen in KNOKKE-HEIST is nihil.
- Anderzijds dateren 13,71 % van de woningen in KNOKKE-HEIST van voor 1945.

Advies

Het voorliggend GRUP wenst een eenheid te brengen in de verscheidenheid van BPA's die voor het plangebied bestaat. Op vlak van wonen blijkt uit de toelichtingsnota een duidelijke aandacht voor betaalbaar wonen. Enerzijds voorziet men een drietal projectzones waar een mix van woonvormen en doelgroepen worden voorzien, waaronder sociale huisvesting; anderzijds behoudt men de mogelijkheid om in de zone voor eengezinswoningen toch meergezinswoningen te voorzien, indien de initiatiefnemer een sociale huisvestingsmaatschappij is die op die site sociale huurwoningen zou realiseren. Dat is uiteraard positief.

Gezien in voortliggend voorontwerp 3 zones zijn aangeduid voor sociale woningbouw (lha 35a 63ca) ar 11 blauw; gezien in de zone voor eengezinswoningen de mogelijkheid wordt opengelaten om ook sociale huurwoningen te realiseren, gezien het bestaande patrimonium van sociale woningen minstens 30 jaar is en de meeste woningen ondertussen verkocht zijn waardoor geen kans bestaat voor een te grote concentratie sociale huurwoningen geeft Wonen Vlaanderen een gunstig advies.

Voor de realisatie van sociale huur- en koopwoningen kunnen subsidies verkregen worden die verleend worden door het Vlaamse Gewest. Daardoor kunnen eventuele sociale koopwoningen worden aangeboden aan gunstige prijzen die mede bekomen worden door het verlenen van subsidies door het Vlaamse Gewest.

¹ Het aantal sociale huurwoningen per gemeente en per SHM (aantal eengezinswoningen en appartementen) in 2003.

² De dienst geeft het aantal woningen weer dat in het referentiejaar in de betreffende gemeente vanagelegd werden. Met "gerealisceert" wordt bedoeld dat de voorlopige oplevering in dat jaar plaatsvond. (De gegevens m.b.t. 1995 en 1996 zijn niet volledig).

³ Afkomstig uit de volkstelling (1991) en de sociaal economische enquête (2001). Naast het aantal bewoonde woningen is ook het aantal inwoners opgenomen.

Deze overheidstussenkomst zijn geregeld in de besluiten van de Vlaamse Regering van 19/12/1996 en MB-13/12/2000.

Hierbij wil ik me tevens verontschuldigen voor de plenaire vergadering i.v.m. het in rubriek vermeld Gemeentelijk RUP Dorpskern Heist op 18/06/2007 om 10:00 u.

Met vriendelijke groet,



Sigrid Debruyne,
gewestelijk ambtenaar
diensthoofd West-Vlaanderen
Wonen Vlaanderen

12.2 Standpuntbepaling inzake ontwerp van rup na openbaar onderzoek van 24.09.2007 tot en met 22.11.2007

1. Procedure

- | | |
|--|-----------------------------------|
| – Plenaire vergadering | 18 juni 2007 |
| – Gemeenteraad: voorlopige aanvaarding | 30 augustus 2007 |
| – Openbaar Onderzoek | 24 september t/m 22 november 2007 |
| o Aantal bezwaren : 11 | |
| o Aantal adviezen : 2 | |
| – Gecoro | 29 januari 2008 |
| – Gemeenteraad | eind maart 2008 |

2. Aantal bezwaren en adviezen

1. bezwaar van dhr Simon Vereecke
2. bezwaar van dhr Alain Scheurmans
3. bezwaar van mevr Dolores Van Keymeulen
4. bezwaar van Elia Asset nv
5. bezwaar van dhr Jan Vandepitte
6. bezwaar van architect Frederik Grimmelprez
7. bezwaar van architectenburo A2 office
8. bezwaar van architect Koen Willem
9. bezwaar van advocaat Jan Ghysels
10. bezwaar van Retail Warehouses bvba
11. bezwaar van dhr Roger Deschryver
12. advies van de deputatie van West-Vlaanderen
13. advies van het Agentschap R-O Vlaanderen

Globaal kan gesteld worden dat het aantal bezwaarschriften vrij beperkt is voor zo'n omvangrijk en ingrijpend RUP. Naast de vraag tot talrijke kleinere verfijningen, beperken de bezwaarschriften zich in hoofdzaak tot de vraag van enkele eigenaars om de bestemming van ééngezinswoning om te buigen naar meergezinswoning en om ruimere mogelijkheden te voorzien voor handelszones.

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

3. Individuele standpuntbepaling

3.1 bezwaar van dhr Simon Vereecke

Bezwaarschrijver, dhr Simon Vereecke, is werkzaam aan de dienst stadsontwikkeling en heeft een aantal opmerkingen geformuleerd die naar boven gekomen zijn bij aftoetsing van concrete dossiers aan het ontwerp RUP.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect intekening van openbaar domein binnen de zone voor ééngezinswoningen
2. aspect afstand tot zijperceelsgrens voor percelen palend aan zone voor openbaar groen
3. aspect bouwhoogtebepalingen in artikel 6.2.2

Standpuntbepaling

3.1.1 aspect intekening van openbaar domein binnen de zone voor ééngezinswoningen

Bezwaarschrijver reikt aan dat delen van het openbaar domein zijn ingetekend in artikel 3 'zone voor ééngezinswoningen'.

Bij nazicht (vergelijking zonering in BPA H20 Oostwinkel t.a.v. artikel 8 'openbare parkzone' in het RUP) betreft dit inderdaad enkele materiële fouten, deze intekening heeft geen specifieke bedoelingen. De gecoro adviseert derhalve deze materiële fouten na te kijken en te corrigeren.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.1.2 aspect afstand tot zijperceelsgrens voor percelen palend aan zone voor openbaar groen

Bezwaarschrijver geeft aan dat momenteel een verkavelingwijziging lopende is voor percelen palend met hun perceelsgrens aan artikel 8 'openbare parkzone' (feitelijk betreft het rooilijnen gezien het een scheiding betreft tussen openbaar en privaat domein). In het kader van de verkavelingwijziging achtte het gemeentebestuur een zijdelingse uitbreiding van de ééngezinswoningen tot tegen de 'openbare parkzone' (artikel 8) aanvaardbaar.

De gecoro adviseert dan ook deze mogelijkheid op te nemen maar duidelijk aan te geven dat geen verdere inname van dit openbaar domein in privaat domein (door middel van het verplaatsen van draad of haag) kan plaatsvinden. Belangrijk is eveneens dat de gevel palend aan artikel 8 bestaat uit een volledig afgewerkt gevel in volwaardige materialen.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.1.3 aspect bouwhoogtebepalingen in artikel 6.2.2

Bezwaarschrijver merkt terecht op dat bij de toelichting van de bouwhoogte onder artikel 6.2.2 de nok- en kroonlijsthoogte zijn gewisseld. Dit gecoro stelt dan ook voor dit te corrigeren.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.2 bezwaar van dhr Alain Scheurmans

Bezwaarschrijver heeft een eigendom bestaande uit een ééngezinswoning met handelsvestiging van ca 12 meter breedte. Dit eigendom bestaat momenteel uit drie bouwlagen. In het RUP is dit eigendom gelegen in een zone voor ééngezinswoningen met maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen. Bezwaarschrijver vraagt om, indien de handelsvestiging zich stopzet, hier een meergezinswoning te kunnen van maken.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect wijziging van bestemming naar meergezinswoning
2. aspect vraagstelling omtrent bouwdiepte en bestaande afwijkende gebouwen

Standpuntbepaling

3.2.1 aspect wijziging van bestemming naar meergezinswoning

Bezwaarschrijver vraagt om het gebied Garnaalstraat – Dwarsstraat – Pannenstraat tussen de Kursaalstraat en Visserstraat, daar waar de bestemming ééngezinswoningen is aangeduid met mogelijkheid tot drie bouwlagen, te wijzigen in de bestemming voor meergezinswoningen. Drie bouwlagen is volgens de bezwaarschrijver te groot voor een ééngezinswoning.

De vraag om bijkomende zones aan te duiden als meergezinswoning druist regelrecht in tegen de basisvisie van onderhavig RUP. Deze visie vindt zijn oorsprong in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan of GRS Knokke-Heist (goedgekeurd door de B.D. in zitting van 02.12.2005, B.S. 22.02.2005).

In het GRS is het behoud van de dorpskern van Heist het basisuitgangspunt :

De kern van Heist, ten zuiden van de Elisabetlaan, 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.

Er wordt bijgevolg gestreefd naar het behoud van de karakteristieke morfologie en typologie binnen de kern Heist, de beperking van de trend tot appartementering en bijhorende schaalvergroting.

In de motivering tot opmaak staat ingeschreven dat in het RUP een diversificatie van het woningaanbod wordt beoogd. Dit betekent niet enkel sociale woningen, tevens dient een aanbodbeleid gevoerd te worden voor betaalbare woningen bestemd voor middenklasse, alleenstaanden, jonge gezinnen en senioren van Knokke-Heist.

Het standpunt van de bezwaarschrijver als zou een woning bestaande uit drie bouwlagen niet geschikt zijn voor een ééngezinswoning is onterecht. In het RUP wordt een differentiatie beoogt in woontypologieën teneinde verschillende doelgroepen te kunnen bereiken. Een ééngezinswoning bestaande uit drie bouwlagen is uitermate geschikt voor bijvoorbeeld een groot gezin met meerdere kinderen, voor een gezin waarvan de ouders inwonen of vice versa (zogenaamde kangoeroe woning) voor een gezin waarvan iemand een vrij beroep uitoefent (dokter, advocaat, architect ...), enz. Het zou getuigen van een bekrompen visie om de bestemming van ééngezinswoning te verengen tot een typologie van rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen met dak en/of alleenstaande villa's.

Daarnaast dient aangegeven te worden dat het voorzien van drie bouwlagen op het bestemmingsplan geen verplichting inhoudt om drie bouwlagen op te richten. Het betreft het aangeven van de maximale bouwhoogte, indien de ruimtevraag niet zo groot is, kunnen evengoed twee bouwlagen worden voorzien.

Gezien het bestaande gebouw bestaat uit een gevelbreedte van ca 12m bestaat de mogelijkheid er wel in hiervan twee ééngesinswoningen te maken met telkens een gevelbreedte van ca 6 meter. Bijkomend is in onderhavig RUP in artikel 3 'zone voor ééngesinswoningen' ruime mogelijkheden voorzien voor nevenbestemming zijnde horeca, detailhandel, diensten stapelruimtes en vrije beroepen.

Enkel in functie van sociale huisvesting is de bestemming van meergezinswoning toegestaan. Het aangehaald motief is dus ongegrond.
Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

3.2.2 aspect vraagstelling omtrent bouwdiepte en bestaande afwijkende gebouwen

Daarnaast vraagt de bezwaarschrijver of de bouwdieptes in het RUP worden vastgelegd en wat er gebeurd met bestaande gebouwen die afwijken van de bepalingen van het RUP.

De gecoro adviseert de bezwaarschrijver het RUP ten gronde door te nemen, in het RUP worden de bouwdieptes in de onderscheiden artikels vastgelegd. Voor 'afwijkende gebouwen' zijn specifieke bepalingen opgenomen in het artikel 1.2.2.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

3.3 bezwaar van mevr Dolores Van Keymeulen

Mevr Dolores Van Keymeulen is eigenares van een winkel en woonst gelegen in de Pannenstraat 152. Haar winkel staat te koop, maar ze vindt hiervoor geen kandidaat. In de winkelruimte wenst ze een studio in te richten. Daarna kan ze het duplexappartement (= huidige woonst boven de winkel) en studio apart te koop aanbieden.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect wijziging van bestemming naar meergezinswoning

Standpuntbepaling

3.3.1 aspect wijziging van bestemming naar meergezinswoning

Huidig gebouw is volgens eigenares 4 bouwlagen hoog. Bij nazicht blijkt dit gebouw te bestaan uit twee bouwlagen met dak.

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.2.1.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

3.4 bezwaar van Elia Asset nv

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

standpuntbepaling

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

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

3.5 bezwaar van dhr Jan Vandepitte

Dhr Jan Vandepitte is eigenaar van een woning gelegen in de Pannenstraat 15. Dhr Vandepitte geeft aan dat het aanpalende linker pand van zijn eigendom gelegen is in de meergezinswoning zone en dat hij het eerste pand is dat gelegen is in de ééngezinswoningzone.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect wijziging van bestemming naar meergezinswoning

Standpuntbepaling

3.5.1 aspect wijziging van bestemming naar meergezinswoning

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.2.1.

Dhr Vandepitte geeft aan dat verschillende redenen kunnen opgesomd worden om de meergezinswoningzone uit te breiden tot voorbij zijn woning. Dhr Vandepitte geeft echter geen specifieke redenen aan.

De motivatie voor het intekenen van de specifieke meergezinswoningzones is uitgebreid uitgeschreven in het hoofdstuk 6 'Inrichtingsprincipes' van de toelichtingsnota van het RUP.

Kort samengevat komen volgende zones in aanmerking voor meergezinswoningen (zie pagina 89 van de toelichtingsnota) :

- indien de bestaande toestand dermate ver gevorderd is waardoor de aantasting van het weefsel onomkeerbaar is;
- ter hoogte van de grote assen;

De inkleuring als meergezinswoningzone voor het aanpalende linker pand vindt zijn oorsprong in enerzijds de ligging in de directe nabijheid van de as Kursaalstraat (grote as) en anderzijds dat hier een dossier voor lopende is gebaseerd op de bepalingen van het bestaande BPA (bestaande toestand).

De scheiding tussen de één- en meergezinswoningzone is derhalve uitgebreid en ten gronde gemotiveerd.

Het bezwaar is ontvankelijk, mist echter motivatie, is strijdig met de basisuitgangspunten van onderhavig RUP en is derhalve ongegrond.

3.6 bezwaar van architect Frederik Grimmelprez

Architect Frederik Grimmelprez vraagt om ter hoogte van het Maes- en Boereboomplein ruimere mogelijkheden in te schrijven voor dakarchitectuur teneinde een meer hedendaagse vormgeving toe te laten, temeer gelet op de ligging palend aan de projectzone Maes- en Boereboomplein waarbij het architectenbureau Jacob & Macfarlane de opdracht gekregen heeft deze site opnieuw vorm te geven.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect flexibelere bepalingen voor de dakvolumes ter hoogte van het Maes- en Boereboomplein

Standpuntbepaling

3.6.1 aspect flexibelere bepalingen voor dakvolumes ter hoogte van Maes -en Boereboomplein

Architect Frederik Grimmelprez heeft een dossier lopende op de hoek Stadhuisstraat – De Vriestraat met een specifieke hedendaagse vormgeving van hellende bedaking in gebogen vormen. Het gemeentebestuur heeft in het verleden deze architectuur onderschreven.

In onderhavig RUP zijn geen voorschriften opgenomen inzake dakvorm, hiervoor wordt teruggevallen op de gemeentelijke bouwverordening die een gabarietbeperking vastleggen op de klassieke 45°. Omwille van gegronde en gemotiveerde redenen kan het gemeentebestuur afwijken (artikel 3 : afwijkingen) van de bepalingen van de verordening. Gelet op de specifieke locatie en de meerwaarde die de voorgestelde architectuur betekent zal het gemeentebestuur op het niveau van deze bouwaanvraag een afwijking voorstaan.

Het heeft geen zin dit op te nemen in het RUP gezien deze vraag geëvalueerd wordt op het niveau van de gemeentelijke verordening.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk en ongegrond.

3.7 bezwaar van architectenburo A2 office

Architect Stefan Kips, een vertrouwd architect te Heist, heeft het RUP ten gronde doorgenomen en merkt een aantal mogelijke verfijningen op.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect volledig voorzien van meergezinswoningzone langs de Westkapellestraat
2. aspect voorzien van een achteruitbouwzone hoek Westkapellestraat – Leenstraat
3. aspect mogelijkheden garagerrein tussen Onderwijsstraat en 'het Anker'
4. aspect betere aanduiding van de bouwhoogtes
5. aspect differentiatie mogelijkheden ondergrondse constructies bij ééngezinswoningen
6. aspect schrappen artikel 1.2.4 uit RUP

7. aspect bepaling van 10% onverharde zone i.f.v. waterinfiltratie
8. aspect afwerking van vrijblijvende geveldelen
9. aspect bepalingen omtrent losstaande garages
10. aspect mogelijkheden ondergrondse constructies in artikel 4
11. aspect randvoorwaarden in artikel 4.2.4
12. aspect aanduiding interne wegenis in artikel 5.1.3
13. aspect correctie van artikel 5.2.4, §4
14. aspect mogelijkheden rond Maes en Boereboomplein
15. aspect artikel 2.1.4 en artikel 2.2.3
16. aspect 'abnormale burenhinder'
17. aspect verwijzing naar verordening inzake dakvolume

Standpuntbepaling

3.7.1 aspect volledig voorzien van meergezinswoningzone langs de Westkapellestraat

Bezwaarschrijver reikt aan dat het belang van de verbindingssas Westkapellestraat tussen Heist en Knokke/Westkapelle onderschat wordt en vraagt over de ganse as meergezinswoningen toe te laten.

Het belang van de verbindingssas wordt evenwel niet onderschat, in de toelichtingsnota wordt hier dieper op ingegaan, zo wordt op pagina 71 hier op ingegaan in het kader van de 'groene snelle assen' en op pagina 21 wordt dieper ingegaan op het kruispunt met de Heistlaan, verder wordt op pagina 24 in artikel 6.3.2 de categorisering toegelicht. Op het bestemmingsplan is deze as specifiek ingetekend als 'openbare wegenis met verzamelfunctie'.

Bezwaarschrijver maakt de verkeerde redenering dat een as zich direct moet vertalen in het bestemmen van meergezinswoningen langs deze as. Dit zou inhouden dat de bebouwing langs alle wegen met verzamelfunctie binnen het plangebied, zoals het stuk Breed Veertien – centrale as Heulebrug eveneens zou moeten herbestemd worden naar meergezinswoningen.

Daarnaast dient aangegeven te worden dat het stuk Westkapellestraat te Heist een te smal profiel heeft om hier bijkomende meergezinswoningen verder in toe te laten, dit zou een ongewenst bijkomende effect hebben op de reeds moeilijke verkeersdoorstroming.

Voor de motivatie inzake afbakening van meer- en ééngezinswoningzones verwijst de gecoro naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.2.1 en 3.5.1.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

3.7.2 aspect voorzien van een achteruitbouwzone hoek Westkapellestraat – Leenstraat

Bezwaarschrijver geeft aan dat de hoek tussen de Westkapellestraat en de Leenstraat wordt gekenmerkt door een braakliggend stuk grond die eigenlijk een belangrijke open ruimte is geworden. Bezwaarschrijver vraagt hier een achteruitbouwzone in te tekenen om een rijker en breder straatbeeld te kunnen creëren.

Aan de overzijde van de straat staan eveneens woningen ingeplant met een voortuinstrook. Stedenbouwkundig zal een breder 'royaler' straatbeeld inderdaad een verrijking inhouden, in tegenstelling tot het te smalle profiel zuidelijker in de Westkapellestraat.

De gecoro geeft echter aan dat voor hen de mogelijkheid op voldoende woonkwaliteit te kunnen voorzien op dit perceel het uitgangspunt moet zijn. De gecoro kan niet op basis van voorliggend plan op schaal 1/2000 in schatten of dit wel nog het geval zal zijn bij het intekenen van een voortuinstrook en vraagt dan ook dit nader te onderzoeken. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond voor zover de leefkwaliteit niet in het gedrang wordt gebracht.

3.7.3 aspect mogelijkheden garageterrein tussen Onderwijsstraat en 'het Anker'

Bezwaarschrijver is als architect bezig te mogelijkheden ter hoogte van achterliggende gronden tussen de Onderwijsstraat en 'het Anker', welke momenteel ingekleurd zijn in artikel 4 'zone voor garages en stapelplaatsen' te onderzoeken en vraagt enerzijds een overbouwing met woonst ter hoogte van de Onderwijsstraat mogelijk te maken en anderzijds een wisselbestemming te voorzien in relatie tot de projectzone ter hoogte van 'het Anker'.

Het bouwen van een woonst met doorrit naar de achterliggende garages, is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien hierdoor het straatbeeld wordt gesloten en wachtgevels worden afgewerkt. De gecoro adviseert dan ook deze mogelijkheid overal te voorzien ter hoogte van de inritten naar de achterliggende garagezones (artikel 4 : zone voor garages en stapelplaatsen).

Het voorzien van een wisselbestemming in relatie tot de projectzone ter hoogte van 'het Anker' is eveneens een goede insteek. Het gemeentebestuur plant op termijn de herlocalisatie van de gemeenteschool 'het Anker' naar de stationsomgeving van Heist, de ruimte die vrijkomt zou mogelijk ingevuld kunnen worden in functie van Sincfala of in functie van bewoning.

Teneinde de potenties van dit binnengebied op korte termijn niet te gaan hypothekeren door garages, stelt de gecoro voor geen wisselbestemming te voorzien maar deze zone te bestemmen als zone voor openbaar nut, evenwel met dien verstande dat instandhoudingwerken mogelijk zijn en de bestaande functie van opslag kan behouden blijven. Het betreft dus het intekenen van een status quo. De gecoro acht dit redelijk omdat het een stedenbouwkundige meerwaarde inhoudt om beide zones in hun totaliteit te kunnen bekijken gezien betrokken zones tegen elkaar gelegen zijn en beide binnengebieden zijn.

De gecoro adviseert dan ook deels in te gaan op het bezwaarschrift en enerzijds de mogelijkheid te voorzien om het straatbeeld te sluiten met een onderdoorrit en anderzijds een de achterliggende zone te bestemmen als openbaar nut met behoud van bestaande activiteiten. Het bezwaar is derhalve ontvankelijk en deels gegrond.

3.7.4 aspect betere aanduiding van de bouwhoogtes

De gecoro acht het inderdaad wenselijk om de duidelijkheid van alle bouwhoogte aanduiding na te kijken en waar nodig te verduidelijken op het bestemmingsplan. Het bezwaar is derhalve ontvankelijk en gegrond.

3.7.5 aspect differentiatie mogelijkheden ondergrondse constructies bij ééngezinswoningen

Binnen artikel 3 'zone voor ééngezinswoningen' staat onder artikel 3.2.8 aangegeven dat ondergrondse constructies toegelaten zijn voor maximum 40% van het perceel, maximum 1 ondergrondse laag en op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen en rooilijn.

Bezwaarschrijver merkt terecht op dat deze bepalingen geschreven zijn voor open bebouwing en weinig realistisch zijn in gesloten bebouwing. Een differentiatie dringt zich op.

Het betreft echter een zone voor ééngezinswoningen waarbij de vraag tot ondergrondse constructies voor garages in gesloten bebouwing bijna onbestaande is, wel worden kelders voor opslag voorzien.

De gecoro stelt voor de mogelijkheden inderdaad ruimer te voorzien gezien het veelal kleinere en smalle percelen zijn en gezien de opgenomen bepalingen niet realistisch zijn en eerder geschreven zijn voor open bebouwing.

De gecoro adviseert dan ook specifieke bepalingen op te nemen voor gesloten bebouwing waarbij 100% van het perceel mag voorzien worden van ondergrondse constructies tot op de perceelsgrenzen en rooilijn. Het bezwaar is derhalve ontvankelijk en gegrond.

3.7.6 aspect schrappen artikel 1.2.4 uit RUP betreffende grondwater

Bezwaarschrijver geeft aan dat artikel 1.2.4 eerder in een gemeentelijke bouwverordening thuishoort gezien dit van toepassing is over het volledig grondgebied.

Artikel 1.2.4 geeft aan dat :

Het grondwater dat dient opgepompt te worden tijdens de bouwwerken moet opnieuw in de bodem geïnfiltreerd worden. Indien geen valabele mogelijkheden aanwezig zijn in de directe omgeving, dient het water op eigen terrein opnieuw geïnfiltreerd te worden. Behoudens bij kleine werken of werken met beperkte bouwdiepte waarvan wordt aangetoond dat reinfiltratie redelijkerwijs niet mogelijk is.

In de gemeentelijke bouwverordening zijn onder artikel 2.14 eveneens bepalingen opgenomen inzake bronbepalingen, deze gaan veeleer over de technisch aspecten inzake bronbepaling. Onder 2.14.4 staat aangegeven dat *het bemalingswater zo beperkt mogelijk dient gehouden te worden en waar mogelijk moet reinfiltratie plaatsvinden.*

In die zin zijn de bepalingen van het RUP aanvullend en strenger dan deze opgenomen in de bouwverordening. Er wordt vastgesteld dat het oppompen van water een steeds groter probleem vormt en dat alle opgepompte grondwater in de rioleringen terecht komt, hetgeen zowel een nefaste invloed heeft op de grondwatertafel als op de capaciteit van de rioleringen en de RWZI's (Aquafin geeft aan dat maximaal 10 m³/h mag geloosd worden in de openbare riool).

De gecoro geeft aan dat het opnieuw infiltreren op eigen terrein, zoals voorzien in de aangegeven bepaling in het RUP, niet realistisch is. Men kan moeilijk pompen en direct naast de pomp opnieuw infiltreren.

De oplossing ligt dan ook veeleer in het niet meer toelaten om te pompen. Indien men de ondergrondse constructie beperkt tot maximum 1 ondergrondse laag, dient er niet gepompt te worden gelet op het peil van de grondwatertafel.

De gecoro stelt voor dit als uitgangspunt te nemen : de ondergrondse constructies worden beperkt tot maximum 1 ondergrondse laag behoudens indien kan aangetoond worden dat bij twee ondergrondse lagen geen grondwater dient opgepompt te worden (gelet op het lagere peil van het grondwater).

De gecoro adviseert de hierboven aangegeven strengere bepaling op te nemen in het RUP en deze strengere regelgeving op termijn eveneens in de bouwverordening op te nemen.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

3.7.7 aspect bepaling van 10% onverharde zone voor infiltratie van oppervlaktewater

Zowel in artikels 2.2.5, 5.2.4 en 4.1 (zone voor meergezinswoningen, zone voor handel en kantoren, zone voor garages en stapelplaatsen) staat aangegeven dat : *'het oppervlaktewater dient, na uitvoering, op eigen terrein in de bodem te kunnen infiltreren, hetgeen inhoudt dat minimum 10% van het perceel niet volledig boven- en ondergronds kan worden verhard. Een uitzondering is toegelaten voor kleinere percelen (tot max 300 m2) of indien het gelijkvloers volledig is bebouwd'*.

Bezwaarschrijver vreest dat deze 10% restruimtes zullen leiden tot kwaliteitsverlies, zullen verhard worden en hun doel zullen missen.

Opnieuw staat de problematiek van water centraal, hier specifiek het regenwater. Na realisatie van projecten waarbij de ondergrond volledig is verhard, wordt vastgesteld dat er geen buffering op eigen terrein voorhanden is (regenwaterputten worden in meergezinswoningen veelal niet gebruikt) waardoor op piekmomenten al het regenwater in de rioleringen terecht komt. Rioleringen zijn hierop niet gedimensioneerd en lopen bijgevolg over. Private investeerder betonneren het ganse terrein in functie van maximalisatie (ondergrondse garages), het gemeentebestuur blijft met de gebakken peren zitten en moet bijkomend in overstorten gaan investeren. Deze situatie is niet langer houdbaar.

Gelet op het fundamentele belang van deze problematiek adviseert de gecoro de vooropgestelde 10% regel verder uit te breiden :

- minimum 10% van het perceel dient open te blijven;
- daarnaast dienen de ondergrondse constructies zich op minimum 1 meter van de achterste perceelsgrens te bevinden (teneinde de haagaanplantingen op aanpalende achterliggende percelen te kunnen vrijwaren);
- naast de regenwaterputten dienen infiltratieputten voorzien te worden :
 - de overloop van de regenwaterputten dient in deze infiltratieputten terecht te komen;
 - de grootte van de infiltratieputten dient berekent in relatie tot de dak oppervlakte en de niet waterdoorlatende verhardingen;
- Deze onverharde ruimtes dienen kwaliteitsvol geïntegreerd te worden in het project en niet als een restruimte te worden ontworpen.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk en niet gegrond.

3.7.8 aspect afwerking van vrijblijvende geveldelen

Bezwaarschrijver vraagt om vrijblijvende geveldelen (zie 2.3.2 en 3.3.2) te kunnen afwerken in kwalitatief gevelmateriaal en niet enkel façadesteen.

De gecoro merkt op dat dit gegeven reeds geregeld is in de gemeentelijke bouwverordening onder artikel 2.10 en derhalve in het RUP kan geschrapt worden.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.7.9 aspect bepalingen omtrent losstaande garages

Onder punt 3.2.7 in het artikel 3 'zone voor ééngezinwoningen' staat aangegeven dat garages en afzonderlijke bijgebouwen kunnen tot maximum 30 m2. Bezwaarschrijver vraagt zich af of het wenselijk is om losstaande garages in de tuin (met lange opritten) nog toe te laten.

Alternatief bestaat erin de garage zijdelings tegenaan het hoofdgebouw in te planten, waardoor het gevaar erin bestaat dat de kenmerkende typologie van open of half open bebouwing verdwijnt indien er koppeling op de perceelsgrens plaatsvindt.

De gecoro acht dit bezwaar ongegrond en wenst de vrijheid open te houden om garages in de tuin in te planten, evenwel mits de oprit in waterdoorlatende materialen wordt uitgevoerd.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

3.7.10 aspect mogelijkheden ondergrondse constructies in artikel 4

Bezwaarschrijver vraagt in artikel 4 'zone voor garages en stapelplaatsen' een afstand van minimum 1 meter te voorzien voor de ondergrondse constructies ten aanzien van open bebouwing.

De gecoro acht dit bezwaar inderdaad gegrond, teneinde de nodige grondaanplantingen in de vorm van hagen (die op de aangrenzende percelen staan) te kunnen behouden tegenaan de perceelsgrenzen. Daarnaast zijn de aangehaalde aspecten inzake grond- en oppervlaktewater zoals aangehaald in 3.7.6 en 3.7.7 van toepassing.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk en gegrond.

3.7.11 aspect randvoorwaarden in artikel 4.2.4

Bij artikel 4.2.4 'architecturaal voorkomen en terreinorganisatie' van artikel 4 'zone voor garages en stapelplaatsen' stelt bezwaarschrijver voor de teksten te vereenvoudigen en te beperken tot het toevoegen van een circulatieplan en beplantingsplan. De tekststukken 'waarbij het aspect beplanting in relatie tot ruimtelijke kwaliteit en het aspect verkeercirculatie in relatie tot het aspect mobiliteit wordt verduidelijkt' zouden best geschrapt worden.

De gecoro adviseert hiermee in te stemmen gezien de toevoeging geen meerwaarde zijn voor de duidelijkheid van de tekst.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.7.12 aspect aanduiding interne wegenis in artikel 5.1.3

Bezwaarschrijver vraagt in artikel 5 'zone voor handel en kantoren' de definiëring onder 5.1.3 'aanduiding interne wegenis : deze pijlaanduiding geeft de twee toegangen tot de site en het verloop van de interne wegenis aan' te veranderen, in die zin dat het verloop van de interne wegenis moet vrij zijn.

De gecoro stelt voor dit te verfijnen in die zin dat de pijlaanduiding symbolisch het verloop aangeeft zonder de willen aangegeven dat het de pijlaanduiding dient gevolgd te worden.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.7.13 aspect correctie van artikel 5.2.4, 4^{de} en 7^{de} puntje

Bezwaarschrijver vraagt in artikel 5.2.4 het 4^{de} punt te schrappen en bij het 7^{de} punt 'goederen' aan te vullen.

De gecoro acht het bezwaar deels gegrond en stelt voor het 4^{de} punt te behouden waarbij aangegeven wordt dat bij woonfuncties minimum 2 parkeerplaatsen voor de woningen op eigen terrein dienen voorzien te worden gezien op deze handelszones veelal een gebrek is aan parkeerplaatsen. Daarnaast stelt de gecoro voor het 7^{de} punt aan te vullen met het stapelen van 'goederen' in open lucht is verboden.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.7.14 aspect mogelijkheden rond Maes- en Boereboomplein

Bezwaarschrijver geeft aan dat het voor hem onduidelijk is wat zal gebeuren aan de randen van het plein gezien het Maes- en Boereboomplein is aangeduid als projectzone.

Het werken met projectzone wordt uitgebreid toegelicht in de toelichtingsnota op pagina 45 hoofdstuk 4. Op de projectzone Maes- en Boereboomplein wordt momenteel uitgebreid stedenbouwkundig onderzoek verricht door het architectenbureau van Jacob & Macfarlane. Dit bureau wordt de opties van het RUP meegegeven, de context is uiteraard een uitgangspunt bij het ontwerpen.

Het bezwaar is derhalve voorbarig en ongegrond.

3.7.15 aspect artikel 2.1.4 en artikel 2.2.3

De bezwaar is veelal een vraag dan wel een bezwaar.

In artikel 2.1.4 wordt aangegeven dat gronden in achterliggende positie deels als garagezone kunnen worden ingericht, voor zover de woonkwaliteit op het gelijkvloers gewaarborgd blijft, waarbij uitgegaan wordt van het feit dat de tuinen een minimale diepte van 5 meter hebben.

Indien een handelszaak op het gelijkvloers wordt voorzien kan is de bouwdiepte op het gelijkvloers vrij.

Bezwaarschrijver vraagt zich af wat gebeurd indien een handelszaak wordt gewijzigd naar een woonfunctie.

Deze bestemmingswijziging zal toegelaten worden voor zover voldoende woonkwaliteit gegarandeerd wordt, dit kan inhouden dat een deel van de gelijkvloerse handelsruimte dient gesloopt te worden zodat voldoende licht en lucht in de woning komt.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

3.7.16 aspect abnormale burenhinder'

De bezwaarmaker bekritiseert de termen "voor zover geen abnormale burenhinder wordt teweeggebracht", opgenomen in voorschrift 2.1.3. Hij vindt dit geen objectief criterium en vraagt zich af wie dit zal beoordelen.

Bovendien hoort het begrip "abnormale burenhinder" thuis in het privaatsrecht, waar het wordt gehanteerd als criterium om aanvaardbare burenhinder te onderscheiden van onaanvaardbare burenhinder en/of als criterium om te beoordelen of de grens van de lasten die de overheid aan de burgers in het algemeen belang mag opleggen, al dan niet is overschreden. De burenhinder hoort derhalve thuis in en is een toepassing van het leerstuk van het gelijkheidsbeginsel en/of van de evenwichtslere. Geschillen daaromtrent behoren niet tot de bevoegdheid van de bestuurlijke overheid maar van de hoven en rechtbanken (art. 144 van de grondwet).

Dit betekent niet dat de overheid, wanneer zij over een individuele vergunningsaanvraag te oordelen heeft, niet mag/moet nagaan of de gewone ongemakken tussen de burenen niet zullen worden overschreden, maar die beoordeling mag uitsluitend gebeuren vanuit de invalshoek van de goede plaatselijke aanleg en moet geval per geval gebeuren in het kader van het vergunningenbeleid. Die beoordeling mag niet gebeuren vanuit louter privaatrechtelijke invalshoek.

De gecoro is van oordeel dat die opmerking gegrond is en dat de gewraakte terminologie beter wordt weggelaten, niet alleen in 2.1.3, maar ook elders waar ze wordt gehanteerd.

De gecoro adviseert in de plaats van ‘voor zover geen abnormale burenhinder wordt veroorzaakt’ te vervangen door ‘voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening’.

3.7.17 aspect verwijzing naar verordening inzake dakvolume

Bezwaarschrijver vraagt in het RUP een sterk vereenvoudigde dakvolumebepaling op te nemen en niet te verwijzen naar de gemeentelijke bouwverordening.

Bij de opmaak van de gemeentelijke bouwverordening is nagekeken hoe de bestaande uitvoeringsplannen kunnen ‘ontvet’ worden door bepalingen die van toepassing zijn op het ganse grondgebied van Knokke-Heist. Een van die bepalingen is de ‘dakvolumereglementering’. In onderhavig RUP is dan ook doelbewust geopteerd hierover niets te schrijven teneinde volledig terug te kunnen vallen op de gemeentelijke bouwverordening. Het aanbrengen van een ‘sterk vereenvoudigde dakvolumebepaling’ zou enkel verwarring brengen en de zoveelste interpretatie in het leven roepen.

De verwijzing inzake dakvolumes in de rechterkolom naar “de bepalingen zoals opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening” lijkt de gecoro te weinig precies. Om elke discussie omtrent de hiërarchie tussen een RUP en de bouwverordening te voorkomen, is het aangewezen de precieze bepalingen uit de bouwverordening aan te stippen die in het RUP gecapteerd worden;

De gecoro acht dit bezwaar derhalve deels gegrond.

3.8 bezwaar van architect Koen Willem

Architect Koen Willem tekent bezwaar aan in opdracht van nv Sakolaki, eigenaar van het winkelcentrum ter hoogte van de Pannestraat, Hendrik Consciencestraat en spoorwegberm.

De bezwaren dienen gezien te worden in het kader van een verdere optimalisatie van deze site.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect intekenen van Pannestraat 196 binnen artikel 5
2. aspect bouwmogelijkheden op de zonegrenzen : begrip gelijkaardig gebouw
3. aspect percentage niet verharde ruimte
4. aspect reclame voorzieningen

Standpuntbepaling

3.8.1 aspect intekenen van Pannestraat 196 binnen artikel 5

Bezwaarschrijver vraagt het pand gelegen in de Pannestraat 196 in te tekenen binnen artikel 5 ‘zone voor handel en kantoren’ in plaats van in zone 3 ‘zone voor ééngezinswoningen’, gezien deze woning effectief en fysiek deel uitmaakt van de huidige handelsite.

De eigendomsstructuur is geen argument om betrokken pand in een andere bestemmingszone in te tekenen. In de feitelijke situatie vormt dit pand een onderdeel van artikel 3. Ook in zone 3 'zone voor ééngezinswoningen' kan in nevenbestemming detailhandel voorzien worden (50% van de vloeroppervlakte in functie van de hoofdbestemming). Op het naastliggende stuk, gelegen binnen artikel 5 kan een volwaardige afwerking worden voorzien met woonst, het pand Pannestraat 196 vormt een perfecte overgang naar de kwetsbare zone van artikel 3.

De gecoro acht dit bezwaar derhalve ongegrond.

3.8.2 aspect bouwmogelijkheden op de zonegrenzen : begrip gelijkaardig gebouw

Inzake afstand tot de perceelsgrenzen en/of zonegrenzen staat aangegeven dat deze ofwel 0.00 meter ofwel minimum 5 meter dient te bedragen. 0.00 meter is enkel toegelaten indien kan gekoppeld worden met een gelijkaardig gebouw.

Bezwaarschrijver stelt dat nog ontwikkelingen gepland zijn ter hoogte van de zonegrenzen, tussen de zone voor handel en kantoren en de kwetsbare zone voor ééngezinswoningen. Bezwaarschrijver stelt voor het begrip te vervangen door : er mag op de perceelsgrens en/of zonegrens gebouwd worden, als er ook in de aanliggende zone tot op de perceelsgrens mag gebouwd worden of al gebouwd is.

Het begrip gelijkaardig gebouw impliceert inderdaad wat bezwaarschrijver aanhaalt maar impliceert eveneens dat ter hoogte van de perceelsgrens met woonbestemmingen enkel met gelijke bouwhoogtes (als de mogelijkheden van de aanpalende) kunnen gebouwd worden.

De gecoro acht dit bezwaar deels gegrond en stelt voor het begrip gelijkaardig gebouw in de rechter kolom verder te verduidelijken : zowel naar afstand als naar hoogte.

3.8.3 aspect percentage niet verharde ruimte

De voorschriften geven aan dat minimum 20% van de niet bebouwde ruimte onverhard moet blijven. Bezwaarschrijver stelt dat in de bestaande vergunde toestand minder dan 20% groene ruimte aanwezig is en vraagt een specifieke clausule gelet op de vergunningstoestand.

De gecoro acht dit bezwaar gegrond en zal artikel 1.2.2 dan ook aanvullen met 'gebouwen, constructies en verhardingen'.

3.8.4 aspect reclame voorzieningen

Artikel 5.3 geeft aan dat reclamepanelen geïntegreerd dienen te worden in de architectuur.

Bezwaarschrijver geeft aan dat het handelscentrum momenteel haast niet zichtbaar is. In het kader hiervan vragen zij een publiciteitspyloon te mogen plaatsen ter hoogte van de rooilijn.

In het kader van de zichtbaarheid wordt voorgesteld hierop in te gaan, evenwel op eigen terrein en beperkt in hoogte. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.9 bezwaar van advocaat Jan Ghysels

Advocaat Jan Ghysels treedt op als raadsman voor de nv De Steenoven die eigenaar zijn van een pand gelegen in de Sint-Jozefstraat 48 (hoek met de Sint-Antoniusstraat).

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect ligging van achterste deel in zone voor ééngezinswoningen
2. aspect aanduiding met asterix
3. aspect begrip morfologie
4. aspect motivatie van de selectie
5. aspect planschade

Standpuntbepaling

3.9.1 aspect ligging van achterste deel in zone voor ééngezinswoningen

Bezwaarschrijver geeft aan dat het eigendom deels gelegen is in artikel 2 'zone voor meergezinswoningen, ééngezinswoningen en hotels' (voorstel deel) en deels in artikel 3 'zone voor ééngezinswoningen' (achterste deel).

Dit is inderdaad onlogisch, de bestemming van het voorste deel zou tot een stedenbouwmisdrijf aanleiding kunnen geven in het achterste deel.

De gecoro adviseert dan ook deze materiële fout te corrigeren.

3.9.2 aspect aanduiding met asterix

Bezwaarschrijver stelt dat gebruik gemaakt wordt van het GRUP om een sectoriele bescherming te bewerkstellingen.

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

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

De omstandigheid dat een pand, dat gelegen is binnen de perimeter van de zone 2, met een asterix wordt aangeduid, ingevolge waarvan de beperkingen toepasselijk zijn als bepaald in 1.3, is niet strijdig met het algemeen bestemmingsvoorschrift voor die zone, maar maakt er enkel een uitzondering op.

Het bezwaar mist rechtsgrond en is derhalve ongegrond.

3.9.3 aspect begrip morfologie

Bezwaarschrijver reikt aan dat het begrip morfologie niet gedefinieerd is in het RUP.

Indien we op 'google' de termen 'morfologie + stedenbouw' indrukken, vinden we direct heel wat informatie terug inzake het begrip morfologie gerelateerd aan stedenbouw. Verder kunnen goede definities teruggevonden worden op wikipedia: http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_morphology. Het gaat over de fysieke vorm van een stedenbouwkundig geheel, of over het stedelijk weefsel. Het is niet objectgericht, maar concentreert zich voornamelijk op de relaties tussen de ruimtelijke componenten.

De gecoro adviseert in het RUP het begrip morfologie te verduidelijken als de 'ruimtelijke verschijningsvorm'. Er kan bijgevolg aan de interne structuur gewijzigd worden voor zover de verschijningsvorm behouden blijft.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.9.4 aspect motivatie van de selectie

In het hoofdstuk 6.4.4 van de toelichtingsnota vinden we onder 'bewaren van morfologie en/of typologie' een korte motivatie terug van deze aanduidingen. Bezwaarschrijver merkt terecht op dat op betreffende panden in de Sint-Jozefstraat niet dieper is op ingegaan.

De motivatie tot selectie vinden we terug in 'Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen - de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de gemeente Knokke-Heist. Deze inventaris is opgemaakt in 2001-2002 door de cel Monumenten en Landschappen West-Vlaanderen. Deze inventaris vormde het uitgangspunt voor de aan de minister voorgelegde voorstellen van te beschermen monumenten, stads- en dorpsgezichten in Knokke-Heist. De inventaris bestaat uit twee boekdelen : een eerste deel met de deelgemeente Knokke, een tweede deel met de deelgemeenten Heist, Ramskapelle en Westkapelle.

De panden gelegen in de Sint-Jozefstraat 46 en in de Sint-Jozefstraat 48 zijn beide opgenomen in deze inventaris. Gezien het hier meerdere panden betreft in de directe nabijheid van elkaar, dat de aanpalende twee panden eveneens hun authenticiteit hebben behouden en zodoende een nog een stuk van een straatbeeld vormen is geopteerd dit te behouden, in tegenstelling tot verspreide individuele bebouwing. Dit stukje straatbeeld met een 4 tal aangrenzende individuele panden is dan ook uniek in de dorpskern, er zijn geen vergelijkbare voorbeelden terug te vinden.

Daarnaast zijn bouwgehelen, veelal in kader van sociale huisvesting, aangeduid in onderhavig RUP. Het betreft telkens grotere gehelen en geen individuele panden.

Het geselecteerde patrimonium vormt het 'geheugen' van de dorpskern van Heist, ze verhalen het verleden en kunnen toekomst gericht, naast de architecturale, esthetische, culturele en stedenbouwkundige meerwaarde, een toeristische meerwaarde betekenen.

De gecoro adviseert dan ook deze motivatie bijkomend op te nemen in de toelichtingsnota van het RUP.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.9.5 aspect planschade

De opmerking dat de beperkingen, voorzien voor de panden die deel uitmaken van het geselecteerd waardevol patrimonium, aanleiding zouden kunnen geven tot planschade, acht de gecoro niet terzake.

De omstandigheid dat een RUP desgevallend aanspraak kan doen ontstaan op planschade, is geen argument van goede ruimtelijke ordening om het voorschrift zelf te herzien. Planschade is een last die het decreet aan de overheid oplegt wanneer zij van oordeel is dat de goede ruimtelijke ordening vereist dat een RUP wordt opgemaakt ingevolge waarvan een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, zoals bedoeld in art. 99, §1, 1° of om te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen.

Overigens leidt de door de bezwaarmaker geuite kritiek geenszins tot een volledig bouwverbod, maar houdt het enkel een eigendomsbeperking in, die art. 84, §1 van het decreet van 18 mei 1999 uitdrukkelijk voorziet en die geen aanleiding geeft tot planschade.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

3.10 bezwaar van Retail Warehouses bvba

Retail Warehouses bvba (dhr Michael Jansen) wenst bezwaar in te dienen omtrent de mogelijkheden voor het winkelcentrum Van Laere ter hoogte van de Knokkestraat en Peter Benoitlaan.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect uitbreiding van de zone
2. aspect mogelijkheid tot verbreding van de inrit via de Knokkestraat
3. aspect bouwmogelijkheden op de zonegrenzen
4. aspect percentage niet verharde ruimte
5. aspect reclame voorzieningen

Standpuntbepaling

3.10.1 aspect uitbreiding van de zone

Bezwaarschrijver vraagt de zone uit te breiden zoals voorzien in het BPA, zijnde deels over de tuinen van de woningen gelegen aan de Knokkestraat en volledig over de garagezone.

In het verleden is op deze site een BPA wijziging opgestart, evenwel niet doorgevoerd omwille van de vele bezwaren met de omgeving (ondermeer inzake inname tuinzones, mobiliteitsargumenten ...). Daarom is geopteerd enkel de bouwaanvraag goed te keuren volledig conform het vigerende BPA. Bij de behandeling van de bezwaren n.a.v. de BPA procedure oordeelde de gecoro dat de draagkracht van de ruimte bereikt was met de bestaande invulling van het voormalig bedrijf met handel.

Onderhavig RUP is dan ook ingetekend op basis van de bestaande situatie en binnen de huidige draagkracht van de omgeving.

Bezwaarschrijver reikt aan dat alle eigenaars van de betrokken percelen aansluiten bij deze visie. In het bezwaarschrift vinden we echter nergens een schriftelijke bevestiging terug van de betrokken eigenaars.

De gecoro merkt op dat bij plaatsbezoek blijkt dat de gevraagde groenzone (naar aanleiding van vorige gecoro vergadering over de stedenbouwkundige aanvraag) niet is uitgevoerd. De gecoro adviseert dan ook te vragen eerst de vergunning na te volgen, specifiek inzake groenaanleg, vooraleer een nieuwe vergunning te verlenen.

Daarnaast adviseert de gecoro in te schrijven dat een uitbreiding op de huidige site enkel kan onder volgende voorwaarden :

- mits de bestaande zuidelijke ontsluiting via de P. Benoitlaan gesloten wordt voor gemotoriseerd verkeer;
- mits de inrit via de Knokkestraat verbreed wordt;
- mits voldoende parkeerplaatsen te voorzien;

3.10.2 aspect mogelijkheid tot verbreding van de inrit via de Knokkestraat

De toegang via de Knokkestraat is inderdaad te smal. Dit verklaart zich in de eigendomstructuur. In het verleden is steeds gevraagd geweest deze toegang breder te voorzien. De investeerder kon op dat moment de betrokken aanpalende eigenaars niet overtuigen een stuk grond te verkopen teneinde de inrit breder te maken. De gecoro acht de vraag terecht en stelt dan ook voor om de mogelijkheid tot verbreding in te schrijven in de voorschriften. Het bezwaar is aldus gegrond.

3.10.3 aspect bouwmogelijkheden op de zonegrenzen : begrip gelijkaardig gebouw

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.8.2

3.10.4 aspect percentage niet verharde ruimte

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.8.3

3.10.5 aspect reclame voorzieningen

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.8.4

3.11 bezwaar van dhr Roger Deschryver

Dhr Roger Deschryver is eigenaar van de Polderstraat 16. Dhr Deschryver is gekend in de gemeente gezien hij onrechtmatig zijn huis heeft opgedeeld in kamers. Een aantal kamers zijn ondertussen ongeschikt verklaard.

Beknorte inhoud van het bezwaar

1. aspect wijzigen naar meergezinswoningzone

Standpuntbepaling

3.11.1 aspect wijzigen naar meergezinswoningzone

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.2.1 en 3.5.1.

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

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

Beknorte inhoud van het bezwaar

1. aspect bepalingen in rechter- en linkerkolom

Standpuntbepaling

3.12.1 aspect bepalingen in rechter- en linkerkolom

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

De gecoro is van oordeel dat de eerste reeks van “specifieke aandachtspunten” in het advies van de deputatie gegrond zijn. Alle daarin aangestipte passages zijn inderdaad te aanzien als “voorschriften” in de zin van art. 38, §1, 2° van het decreet van 18 mei 1999 en hebben mitsdien verordenende kracht. Zij horen derhalve thuis onder de verordenende normen en geenszins onder de rubriek toelichting.

Daarnaast lijkt het aangewezen de definities in overeenstemming te brengen met hetgeen is aangenomen in het RUP Wijk Prins Karellaan waardoor meer coherentie bereikt wordt tussen de verschillende RUP's;

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

3.13 advies van het Agentschap R-O Vlaanderen

Het Agentschap R-O Vlaanderen geeft een gunstig advies mits rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect bepalingen in rechter- en linkerkolom
2. aspect bestemmingsvoorschrift sociale huisvesting

Standpuntbepaling

3.13.1 aspect bepalingen in rechter- en linkerkolom

De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.12.1.

3.13.2 aspect bestemmingsvoorschrift sociale huisvesting

De bepaling 'sociale' huisvesting hoeft niet opgelegd te worden als voorschrift. Door de bestaande toestand en de eigendomstructuur is dit reeds het geval. In het RUP is het aangewezen te focussen op de ruimtelijke kenmerken met betrekking tot de differentiatie aan woningtypes zonder dat deze gelinkt wordt aan bepaalde actoren.

De gecoro deelt het advies van het Agentschap niet.

Wel stelt de gecoro ambtshalve voor om het begrip "sociale huisvesting" vooraf te definiëren door een bijkomende bepaling 1.1.8 toe te voegen, die als volgt zou kunnen luiden:
"Sociale huisvesting: de realisatie van een woonproject, bedoeld door de Vlaamse Wooncode, en te realiseren door de instanties en de initiatiefnemers die overeenkomstig de Vlaamse Wooncode daartoe van het Vlaams gewest een subsidie kunnen bekomen".

De gecoro is van oordeel dat tegen zulke bepaling in een RUP geen wettigheidsbezwaar kan worden ingebracht en dat het advies van het Agentschap niet dient te worden opgevolgd.

Vooreerst wenst de gecoro eraan te herinneren dat art. 19, §3, tweede lid, 2° doro 18 mei 1999 uitdrukkelijk voorschrijft dat een structuurplan een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur moet bevatten, uitgaande o.m. van de bestaande "behoeften en gevolgen op (...) sociaal (gebied) (...)". In uitvoering daarvan hebben zowel het RSV als het PRS de gemeenten een duidelijke taakstelling gegeven voor het zoeken naar oplossingen om door nieuwe woningen verdere sociale verdringing te voorkomen.

Aldus leest men in het RSV (blz. 361):

"Het realiseren van deze doelstelling mag echter geen sociale verdringing van minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen tot gevolg hebben. Voor kansarme gezinnen moeten betaalbare, kwalitatieve huurwoningen worden gerealiseerd. Binnen de behoefte aan bijkomende woningen moet ook ruimte voor sociale woningbouw worden voorzien. Eveneens moet per stedelijk gebied een taakstelling inzake sociale woningbouw worden ontwikkeld waarbij de verhouding wordt bepaald in functie van de bestaande

verhouding tussen woonnood en woonbehoeften van de zwakkere bevolkingsgroepen in het stedelijk gebied en in het buitengebied. Deze verhoudingen kunnen sterk verschillen van regio tot regio”.

Als richtinggevende doelstelling is in het PRS-WV m.b.t. de sociale huisvesting het volgende opgenomen (blz. 147) :

“Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt.

Niet iedere inwoner van West-Vlaanderen heeft dezelfde financiële mogelijkheden om een woning te huren of te kopen. In het kader van een sociaal beleid en de beperkte financiële mogelijkheden van de overheid moet ruimte voorzien worden voor sociale woningen. Hierbij wordt gestreefd naar een menging van verschillende woningtypes met sociale huur-, sociale koopwoningen, sociale kavels en private woningen voor zover de schaal van de bebouwde omgeving dit toelaat. Het realiseren kan via publieke-private samenwerkingsverbanden. In die zin moet elke ontwikkeling van nieuwe woonzones, groter dan 1 ha, onderzocht worden vanuit een globaal kader of lokaal woonplan, waarbij algemene doelstellingen inzake (sociale) huisvesting worden geformuleerd, eventueel in intergemeentelijk perspectief”.

Krachtens art. 19, §3 van hetzelfde decreet zijn die richtinggevende bepalingen bindend tenzij er zich inmiddels onvoorziene ontwikkelingen in de verschillende maatschappelijke activiteiten en/of ruimtelijke behoeften mochten hebben voorgedaan en zo er dringende sociale, economische of budgettaire redenen mochten bestaan. Ook de gemeenten mogen in beginsel van die richtinggevende bepalingen niet afwijken in hun ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg (art. 48, §3 van het decreet).

Door een specifieke bepaling te voorzien m.b.t. de sociale huisvesting doet de gemeente naar het oordeel van de gecoro niets anders dan die hogere bindende hiërarchische normen na te leven en concreet uit te voeren.

De bewering dat het RUP zodoende de realisatie van een bestemmingsvoorschrift aan de particuliere sector onttrekt en uitsluitend aan publieke actoren toebedeelt en daardoor in werkelijkheid de handelingsbekwaamheid van de eigenaars van de site beperkt, acht de gecoro niet gegrond.

Vooreerst moet worden aangestipt dat de wooncode de realisatie van sociale woonprojecten niet uitsluitend opdraagt aan de overheid of aan door de overheid erkende instellingen, maar evenzeer aan private initiatiefnemers, mits zij aan bepaalde voorwaarden voldoen (art. 75 van de wooncode).

Anderzijds leidt het voorschrift niet tot de onbekwaamheid van de eigenaar om omtrent zijn grond naar eigen inzicht contracten af te sluiten en/of over zijn grond te beschikken.

Vervolgens verzet geen enkele wetsbepaling zich tegen eigendomsbeperkingen, ook niet tegen eigendomsbeperkingen die voortvloeien uit de bestemming die de overheid aan de grond geeft in het kader van haar ruimtelijk ordeningsbeleid, huisvestingsbeleid en grondpandenbeleid (art. 39, §1 en 84, §1 van het decreet van 18 mei 1999). Art. 544 van het burgerlijk wetboek stelt immers geen absoluut eigendomsrecht in, evenmin als art. 16 van de grondwet en art. 1 van het eerste aanvullend protocol op het EVRM van 20 maart 1952. Dit laatste erkent weliswaar het recht op ongestoord genot van hun eigendom voor alle natuurlijke of rechtspersonen, maar dit beginsel is niet onbeperkt en tast geenszins het recht aan van een staat om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk acht “om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang”. Die eigendomsbeperkingen moeten wel beantwoorden aan een rechtmatig evenwicht tussen het algemeen belang van de gemeenschap en de

vereisten van de bescherming van de grondrechten van de individuen. Bij die appreciatie beschikt de overheid over een ruime bevoegdheid (EHRM, 25 oktober 1989, Jacobson c Zweden).

Maatregelen van ruimtelijke ordening en stedenbouw moeten worden aangezien als een vorm van toezicht op het gebruik van de eigendom in de zin van het tweede lid van voormelde verdragsbepaling (EHRM, 29 november 1991, Pina Valley Development c Ierland). Zulke maatregelen vormen geen onteigening in de zin van art. 16 van de grondwet (R.v.St., nr. 21.269, Bourgeois, 16 juni 1981). De enkele omstandigheid dat de overheid in het algemeen belang beperkingen oplegt aan het eigendomsrecht, heeft niet tot gevolg dat ze tot schadeloosstelling zou gehouden zijn (Gr. Hof, nr. 40/95, 06 februari 1995, B.11.27). Maatregelen van “gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang” zijn slechts discriminerend indien zij op buitensporige wijze afbreuk doen aan de rechten van de betrokken eigenaars (Gr. Hof, nr. 32/05, 09 februari 2005).

In het algemeen belang genomen maatregelen van eigendomsbeperking hebben derhalve op zich niets uitstaande met de handelingsbekwaamheid van de grondeigenaars.

Het geviseerde voorschrift heeft op het stuk van de principiële handelingsbekwaamheid van elk rechtssubject geen andere invloed dan voorschriften die de grond bestemmen voor de aanleg van spoorwegen, verkeerswegen, waterwegen, luchthavens, zeehavens, gevangenissen, ziekenhuizen, kazernes en militaire inrichtingen, enz. De omstandigheid dat de eigenaar in de regel niet ook persoonlijk die bestemming kan realiseren, heeft niet tot gevolg dat hij het beschikkingsrecht over zijn grond verliest.

Bij dit alles benadrukt de Gecoro dat planologische voorschriften binnen het domein van de ruimtelijke ordening blijven zolang zij kaderen in een van de doelstellingen van art. 4 van dat decreet. De realisatie van ieder van die doelstellingen heeft een weerslag op het eigendomsrecht van de grondeigenaar, reden waarom het bepaalde in art. 39, §1 en 84, §1 van het decreet eigenlijk pleonastische bepalingen zijn. Daarom houdt dit voorschrift niet op een bestemmingsvoorschrift te zijn, noch brengt het enige beperking aan de principiële status civitatis of handelingsbekwaamheid van het rechtssubject. Art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 legt de overheid op bij haar ruimtelijk orderingsbeleid de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen mekaar af te wegen en daarbij acht te slaan op de “sociale gevolgen”. Bij het bepalen van de behoeften op gebruik van de beschikbare ruimte moet dus worden rekening gehouden met de sociale behoeften, wat onmiskenbaar ook inhoudt de nood aan ruimte-innemende huisvesting voor woonbehoeftigen, kansarmen, personen met een handicap, enz. Voorschriften die een antwoord bieden op de ruimtevraag vanuit die “sector” zijn bestemmingsvoorschriften, ook al hebben ze een facetmatig karakter. Ruimtelijke ordening is immers het enig vakgebied “waar een gelijktijdige afweging van ruimteaanspraken vanuit economie, huisvesting, natuur, mobiliteit, enz. kan worden verzorgd” (W. Vandevyvere, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw – Vlaams gewest; Artikelsgewijze commentaar – D.R.O., art. 4, losbladig). Art. 5 van het decreet legt op dat het grondbeleid van de gemeenten de doelstellingen van art. 4 moet realiseren, wat “een novum (is) in de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw” (R. Stevens, “Inleidende bepalingen : doelstellingen en begrippen, jaarverslag en –programma, adviesorganen”, in B. HUBEAU (ed), Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening, die Keure, 1999, blz. 40). De sociale component van het ruimtelijk orderingsbeleid was ook reeds opgenomen in art. 1 van de stedenbouwwet van 29 januari 1962 en het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996. Omtrent die bepaling besliste de Raad van State dat de overheid in haar vergunningenbeleid “de draagwijdte en de doelstellingen van de ruimtelijke ordening, zoals vastgesteld in art. 1, tweede lid, van het decreet ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, (niet) op onrechtmatige wijze (mag vernauwen)”, wat het advies van het Agentschap wél doet (R.v.St., nr. 70.622, Pepels, 12 januari 1998).

3.14 opmerkingen ambtshalve vanuit de gecoro

De gecoro stelt voor om ambtshalve nog volgend advies over te maken aan de gemeenteraad, vermits de gemeenteraad niet uit eigen initiatief wijzigingen kan aanbrengen aan een voorlopig vastgesteld RUP.

De gecoro adviseert het perceel zuidelijk palend aan de bestaande Nissan garage in te kleuren met een wisselbestemming tussen artikel 6 'KMO zone' en artikel 3 'zone voor ééngezinswoningen'.

Op dit perceel staan sinds jaren auto's geplaatst van de garage. Dit perceel maakt aldus een onderdeel uit van het garage gebeuren. Het betreft een vergetelheid in het RUP document.

II. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. BEGRIPPEN, ALGEMENE – EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1.1 Begrippen

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

1.1.2 Hotel : een logiesverstrekkend bedrijf bedoeld zoals gedefinieerd in de desbetreffende specifieke wetgeving.

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

1.1.4 Te behouden morfologie : bebouwing en/of omgeving aangeduid met een asterisk op het bestemmingsplan. Hierbij staat de term 'morfologie' voor de ruimtelijke verschijningsvorm.

1.1.5 Aanduiding landschappelijke afwerking : ten aanzien van het openbaar domein (spoorweg, wegenis) en het sportstadion kunnen in de eerste 5 meter geen gebouwen worden geplaatst, behoudens de bestaande toestand. Verhardingen dienen tot een minimum beperkt te worden en kunnen enkel i.f.v. het toegang nemen worden voorzien. Deze 5 meter dient aangeplant te worden met streekeigen beplanting. De gevels van de gebouwen die zichtbaar zijn van op de trein en van op het sportstadion dienen volwaardig afgewerkt te worden.

1.1.6 Aanduiding stedenbouwkundig accent : ter hoogte van de site met ster aanduiding op het bestemmingsplan mag een gebouw voorzien worden dat maximaal 2 bouwlagen hoger is dan de aangeduide bouwhoogte. Ter hoogte van dit accent mag de bestemming bestaan uit meergezinswoningen of kantoren.

TOELICHTING EN VISIE

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

Doel is ten aanzien van het openbaar domein, open ruimtes of spoorweg een groene en landschappelijke afwerking te bewerkstellingen. Dit hoeft niet geïnterpreteerd te worden als 'buffer'groen, wel veeleer als een volwaardige creatieve afwerking met groen.

We onderscheiden twee locaties : • het gebouw op de hoek van de Marktstraat en Koudekerkelaan dient in samenhang met het Maes- en Boereboomplein ontworpen te worden. Volgende randvoorwaarden zijn van toepassing : ○ als hoekpunt dient een eindpunt gecreëerd te worden aan de bestaande huizenrij; ○ als enig onbebouwd perceel t.a.v. het plein dient het ontwerp in relatie tot de projectzone Maes- en Boereboomplein vorm gegeven te worden; ○ het ontwerp dient bijkomend vorm gegeven te worden als schakel tussen de projectzone Maes- en Boereboomplein en de projectzone stationsomgeving Heist; ○ het gebouw dient een stedenbouwkundige en architecturale meerwaarde te geven t.a.v. het voorliggende plein; • het gebouw op de hoek van de Heistlaan en de Elisabetlaan dient in samenhang met het voorliggende kruispunt ontworpen te worden. Volgende randvoorwaarden zijn van toepassing : ○ het gebouw dient schaal te geven aan het voorliggende kruispunt; ○ het gebouw dient de beeldkwaliteit van het voorliggende openbaar domein te ondersteunen; ○ het gebouw dient als vista vorm gegeven te worden; 1.1.7 Aanduiding fiets- en wandelpad : deze aanduiding geeft aan dat hier een fiets- en wandelpad mag gerealiseerd worden.	Het betreft een nog onbebouwd terrein als hoekperceel gelegen aan het Maes- en Boereboomplein. Het betreft de afwerking van een bestaande huizenrij. Dit perceel is strategisch gelegen tussen twee projectzones in, namelijk de projectzone Maes- en Boereboomplein en de projectzone stationsomgeving Heist. Gelet op de strategische locatie op 1 van de assen door Heist houdt deze locatie grotere potenties in zich dan wel eenvoudig de bestaande gevelrij af te werken. Het kruispunt Heistlaan – Elisabetlaan fungeert als poort, inkomfoyer voor mensen komende van Zeebrugge en verder. Het betreft een strategische locatie in de gemeente. Dit kruispunt wordt momenteel gekenmerkt als een ongedefinieerd verkeersknooppunt met weinig beeldkwaliteit. De locatie fungeert als een vista (perspectief beëindigingpunt) komende vanuit Zeebrugge.
Artikel 1.2 Algemene bepalingen 1.2.1 Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd. 1.2.2 Gebouwen, inbegrepen meergezinswoningen, constructies en verhardingen die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of voorschriften m.b.t. architecturaal voorkomen en materialen, maar die vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden	De bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening zijn van toepassing voor zover zij met de onderhavige voorschriften niet strijdig zijn. Vergund zijn of geacht worden vergund te zijn : krachtens het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en zijn eventuele toekomstige wijzigingen.

behouden, gerestaureerd, verbouwd en herbouwd. Doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal woongelegenheden en bouwlagen. 1.2.3 Gebouwen en/of constructies <u>dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen</u> en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkarakteristieken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits hun functie geen fundamentele afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving. 1.2.4 Er dient aandacht gegeven te worden aan het archeologisch patrimonium. 1.2.5 <u>Ondergrondse constructies</u> : behoudens anders bepaald worden ondergrondse constructies toegelaten, evenwel beperkt tot maximum 1 ondergrondse laag, tenzij indien kan aangetoond worden dat bij twee ondergrondse lagen geen grondwater dient opgepompt te worden. 1.2.6 <u>Infiltratie van oppervlaktewater</u> : behoudens anders bepaald dient het oppervlaktewater, na uitvoering, op eigen terrein in de bodem te kunnen infiltreren. Volgende bepalingen zijn van toepassing : • minimum 10% van het perceel dient onbebouwd te blijven; • de ondergrondse constructies dienen zich op minimum 1 meter van de achterste perceelsgrens te bevinden; • naast regenwaterputten dienen infiltratieputten voorzien te worden: ○ de overloop van de regenwaterputten dient in deze infiltratieputten terecht te komen; ○ de grootte van de infiltratieputten dient berekend in relatie tot de dakoppervlakte en de niet waterdoorlatende verhardingen; • de onverharde ruimtes dienen kwaliteitsvol geïntegreerd te worden;	Inzake de meest belangrijke locatie in functie van archeologisch onderzoek verwijzen we naar de LAA kaarten (Locale Archeologische Advieskaart) zoals opgenomen in de toelichtingnota en op het plan 'Overzicht BPA's, monumenten, verkavelingen en LAA-kaart in opmaak (blad 2). Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf. De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen, zwembaden en dergelijke zijn. Doel is dat het regenwater zo veel mogelijk wordt gebruikt in het gebouw (bijvoorbeeld in functie van toiletten). Daarnaast is het doel dat het 'teveel' aan regenwater via de overloop langs een bezinkput in de bodem wordt gereïnfiltreerd.
Artikel 1.3 Specifieke bepalingen omtrent de te behouden morfologie	
1.3.1 De gebouwen aangeduid met asterix (zie bestemmingsplan) kunnen in	Overmacht : structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals

principe, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd en verbouwd worden met behoud van de ruimtelijke verschijningsvorm. 1.3.2 Uitbreiding van de bestaande gebouwen i.f.v. hedendaags wooncomfort zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone. 1.3.3 Afbraak is enkel toegelaten in functie van sociale huisvesting, onder de voorwaarde dat steeds aaneengesloten gehelen als geheel wordt afgebroken. De nieuwbouw dient zich te integreren in het geheel. Hierbij kan de perceelsstructuur herverdeeld worden.	brand of storm (art. 145, §1,1° van het decreet van 18 mei 1999). Het betreft de bestaande grotere gehelen in functie van sociale huisvesting ter hoogte van de Vredestraat, Zuidstraat ten noorden van de spoorweg en de gebieden zuidelijk aanpalend aan de spoorweg.
Artikel 1.4 Opheffingsbepalingen	
1.4.1 Volgende verkavelingsvergunningen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan : V.64/191.109, V.64/191.112, V.64/191.108, V.64/191.118, V.65/191.126, V.65/191.125, V.66/191.134, V.66/191.136, V.66/191.138, V.66/191.138, V.69/191.149, V.70/191.152, V.71/092.085, V.71/092.086, V.73/092.164, V.73/092.166, V.74/092.177, V.75/092.188, V.70/092.150, V.75/092.190, V.76/092.204, V.71/092.087, V.525.1029, V.525.1033, V.525.1049, V.525.1065, V.525.1073, V.525.1077, V.525.1078, 5/31043/1106, 5/31043/1073, 5/31043/1110, Westkapellestraat Collegebesluit 30/11/1987, Noordstraat Collegebesluit 14/12/1987, 5/31043/1106, 5/31043/1073, 5/31043/1110	Hierbij verwijzen we naar de uitgewerkt lijst zoals opgenomen in de toelichtingsnota (hoofdstuk 2.3).

Artikel 2. ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN, EENGEZINSWONINGEN EN HOTELS	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften	
2.1.1 Hoofdbestemming : meergezinswoningen, ééngezinswoningen en hotels. 2.1.2 Nevenbestemming : horeca, detailhandel, diensten, stapelruimtes, garages en toegangen tot achterliggende gronden en vrije beroepen. De nevenbestemming is toegelaten voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De nevenbestemming is steeds minder dan 50% van de vloeroppervlakte in functie van de hoofdbestemming. 2.1.3 Gearceerde deelzone : multifunctionele zone : in deze zone zijn in hoofdbestemming eveneens horeca, detailhandel, diensten kantoren en vrije beroepen toegelaten voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. 2.1.4 Gronden in achterliggende positie gelegen kunnen deels als garagezone of semi-publieke groenzone worden ingericht. Dit voor zover de woonkwaliteit op het gelijkvloers wordt gewaarborgd, hierbij dient specifieke aandacht besteed te worden aan een tuin aansluitend bij de gelijkvloerse wooneenheden. Deze tuinen aansluitend bij de gelijkvloerse wooneenheden dienen een minimale diepte te hebben van 5 meter.	Toegang tot achterliggende gronden : ondermeer in functie van artikel 5 'zone voor handel en kantoren' Het kan niet de bedoeling zijn de gronden in achterliggende positie volledig in te richten als garagezone.
Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften	
2.2.1 Onverminderd de bepalingen van artikel 1.2.2 kunnen bestaande kleinschalige ambachtelijke bedrijven behouden worden, enkel functionele aanpassingen i.f.v. de bedrijfsvoering zijn toegelaten. 2.2.2 Inplanting <u>Afstand tot de rooilijn</u> : de inplanting van de bestaande gebouwen is richtinggevend. Bij bebouwing op onbebouwde percelen is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend.	Doel is het behoud van de bestaande, her en der verspreide, kleinschalige activiteiten mogelijk te maken. Reeds meer dan 90% van het plangebied is gerealiseerd, zodat gemakkelijk kan verwezen worden naar de bestaande inplantingen.

• <u>Afstand tot de zijperceelsgrens</u> : ofwel 0.00 meter (bij gekoppelde bebouwing) ofwel minimum 3 meter, behoudens de bestaande toestand. • <u>Afstand tot de achterperceelsgrens</u> : ofwel 0.00 meter ofwel minimum 3 meter. Bij het bepalen van de afstand tot de achterperceelsgrens dient steeds de bouwmogelijkheden van de aanpalende panden bekeken te worden. Er dient gezocht naar een verantwoorde stedenbouwkundige overgang. 2.2.3 Bouwdiepte • <u>Gelijkvloers indien woonfunctie</u> : maximum 17.00 meter • <u>Gelijkvloers indien niet woonfunctie</u> : vrij • <u>Verdieping</u> : ○ vanaf 4 bouwlagen : maximum 17.00m ○ 3 en 2 bouwlagen : maximum 12.00m 2.2.4 Maximale bouwhoogte : zie plan Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3,00 meter toebedacht, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteit in functie van de nevenbestemming kan worden afgeweken. De kroonlijst – en nokhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers.	Bijvoorbeeld het voorzien van een gelijkvloerse bouwhoogte van 3.50 meter om een hoge plafondhoogte te verkrijgen. Inzake dakvorm en dakfunctie zijn de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening van toepassing. Hierbij verwijzen we ondermeer naar artikel 2.8 van de gemeentelijke bouwverordening.
Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen en materialen	
2.3.1 De architectuur in dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. 2.3.2 Ter hoogte van de 'openbare wegenis type centrumversterkende as' (artikel 12.2.1) dient het plaatsen van garagepoorten en/of garage toeritten tot een minimum beperkt te worden. Ter hoogte van de Kursaalstraat is het plaatsen van garagepoorten en/of garage toeritten verboden, behoudens de bestaande toestand.	Haar onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

Artikel 3. ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 3.1 Bestemmingsvoorschriften	
3.1.1 Hoofdbestemming • ééngezinswoningen; • in functie van sociale huisvesting is de bestemming van meergezinswoning toegestaan. 3.1.2 Nevenbestemming : horeca, detailhandel, diensten, stapelruimtes, toegangen tot achterliggende gronden en vrije beroepen. De nevenbestemming is toegelaten voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De nevenbestemming is steeds minder dan 50% van de vloeroppervlakte in functie van de hoofdbestemming. 3.1.3 Specifieke deelzone : deze deelzone kan gebruikt worden voor het stallen van voertuigen voor de aanpalende bedrijvigheid. Verhardingen en/of constructies hiervoor zijn toegelaten. Bij stopzetting van deze activiteit zijn de overige bepalingen van artikel 3 van toepassing.	Sociale huisvesting : de realisatie van een woonproject, bedoeld door de Vlaamse Wooncode, en te realiseren door de instanties en de initiatiefnemers die overeenkomstig de Vlaamse Wooncode daartoe van het Vlaams gewest een subsidie kunnen bekomen. Doel is huurwoningen te realiseren teneinde een blijvend aanbod te kunnen behouden. Indien geen sociale huisvesting voorzien wordt is de bestemming deze van ééngezinswoning. Toegang tot achterliggende gronden : ondermeer in functie van artikel 5 'zone voor handel en kantoren'
Artikel 3.2 Inrichtingsvoorschriften	
3.2.1 Onverminderd de bepalingen van artikel 1.2.2 kunnen bestaande kleinschalige ambachtelijke bedrijven behouden worden, enkel functionele aanpassingen i.f.v. de bedrijfsvoering zijn toegelaten. 3.2.2 Inplanting • <u>Afstand tot de rooilijn</u> : de inplanting van de bestaande gebouwen is richtinggevend. Bij bebouwing op onbebouwde percelen is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend.	Doel is het behoud van de bestaande, her en der verspreide, kleinschalige activiteiten mogelijk te maken. Reeds meer dan 90% van het plangebied is gerealiseerd, zodat gemakkelijk kan verwezen worden naar de bestaande inplantingen.

- Afstand tot de zijperceelsgrens :
 - ofwel 0.00 meter : bij gekoppelde bebouwing en/of voor percelen palend aan artikel 8 'openbare parkzone';
 - ofwel minimum 3 meter,
 - behoudens de bestaande toestand.
- Afstand tot de achterperceelsgrens :
 - Bij gesloten en halfopen bebouwing :
 - ofwel 0.00 m indien aanbouw met een gebouw met hetzelfde aantal bouwlagen mogelijk is;
 - ofwel minimum 3 m
 - Bij open bebouwing : minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand. Een tolerantie is toegelaten tot minimum 3 meter voor volumes bestaande uit maximum 1 bouwlaag.

Indien een totaalproject i.f.v. sociale huisvesting of i.f.v. een inbreidingsproject wordt gerealiseerd mag van de hierboven aangegeven voorschriften afgeweken worden, voor zover de ruimtelijke- en woon kwaliteit gegarandeerd blijven.

3.2.3 Bouwdiepte

- Gelijkvloers :
 - indien niet woonfunctie : vrij
 - indien woonfunctie : maximum 20 meter
- Verdieping :
 - voor gesloten en halfopen bebouwing : maximum 12 meter
 - voor alleenstaande bebouwing : maximum 15 meter

3.2.4 Maximale bouwhoogte : zie aanduiding op plan

Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3,00 meter toebedacht, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteit in functie van de nevenbestemming kan worden afgeweken. De kroonlijst – en nokhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers.

Voor percelen palend aan artikel 8 gaan we ervan uit dat de gevel volledig afgewerkt is in volwaardige materialen.

Het betreft de bestaande grotere gehelen in functie van sociale huisvesting ter hoogte van de Vredestraat, Zuidstraat ten noorden van de spoorweg en de gebieden zuidelijk aanpalend aan de spoorweg.
Inbreidingsprojecten : ondermeer de verkaveling ter hoogte van de Westkapellestraat (is lopende), achterliggende gronden van woningen Heistlaan in relatie tot project Heulebrug.

Bijvoorbeeld het voorzien van een gelijkvloerse bouwhoogte van 3.50 meter om een hogere plafondhoogte te verkrijgen.

Indien ten aanzien met een aanpalende zone een verschil van meer dan twee bouwlagen bestaat, kan op het betrokken perceel een bijkomende bouwlaag toegelaten worden

3.2.5 Dakvorm en dakfunctie

De dakvorm is vrij, behoudens indien aangeduid als plat dak op het bestemmingsplan.

Bij gesloten bebouwing dient de hellende dakvorm van het hoofdvolume in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking van 45°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen, dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes.

In het dak is de woonfunctie toegelaten.

3.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen

Maximum 1/3 van de niet bebouwde oppervlakte mag verhard worden. Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zijn toegelaten tot op minimum 2 meter van de perceelsgrens. Deze worden meegerekend in de verhardingsnorm.

Een tolerantie is toegelaten voor kleinere percelen, hier mag maximum 80% van de niet bebouwde oppervlakte verhard worden.

Kleinere percelen : percelen tot maximum 300 m2.

3.2.7 Garages – afzonderlijke bijgebouwen

Volgende bepalingen van toepassing :

- ze bestaan uit maximum 1 bouwlaag met dak en kunnen maximaal 30 m2 groot zijn;
- ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 2 meter vrijgehouden worden;
- kleinere bijgebouwen van maximum 3m x 3m zijn toegelaten tot op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen.

Sommige percelen palen aan de bestemmingszone van artikel 2 waar 5 bouwlagen toegelaten zijn. Hier bestaat een breuk in de overgang. Teneinde deze breuk in bouwhoogteverschil architecturaal op te lossen wordt een bijkomende bouwlaag toegelaten.

Grotere voorzieningen eigen aan een tuin : zoals een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur ...

Het betreft in hoofdzaak de gesloten bebouwingsstructuur in de dorpskern ten noorden van de spoorweg (zie percelenkaart in de toelichtingsnota).

3.2.8 Ondergrondse constructies • Maximum 1 ondergrondse bouwlaag; • Voor open bebouwing : ○ een afstand van minimum 2 meter van de perceelsgrenzen en de rooilijn moet bewaard worden. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens indien op het aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens is gebouwd met de ondergrondse constructie of indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel. ○ maximum 40% van het perceel kan ingenomen worden door ondergrondse constructies. Bij nieuwbouw dient de bovengrondse bebouwing zich in hoofdzaak boven de ondergrondse constructie te bevinden. Voor kleinere percelen is een tolerantie op deze norm toegelaten met de restrictie dat er slechts plaats mag worden voorzien voor maximum 3 wagens. • Voor gesloten bebouwing kan tot tegen de perceelsgrenzen en rooilijn gebouwd worden, 100% kan ingenomen worden door ondergrondse constructies. Er kan slechts plaats voorzien worden voor maximum 3 wagens.	Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf. De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen, zwembaden en dergelijke zijn. Inzake ondergrondse constructies verwijzen we eveneens naar de bepalingen zoals opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening.
Artikel 3.3 Architecturaal voorkomen en materialen	
3.3.1 De architectuur in dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.	Haar onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

Artikel 4. ZONE VOOR GARAGES EN STAPELPLAATSEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 4.1 Bestemmingsvoorschriften	
De gronden zijn bestemd voor parkeerplaatsen, garages, stapelplaatsen en/of groenzones.	
Artikel 4.2 Inrichtingsvoorschriften en bepalingen inzake architecturaal voorkomen	
4.2.1 Bouwhoogte : maximum 1 bouwlaag, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter, waarvan echter in functie van de bestaande toestand en in functie van functionele aspecten kan worden afgeweken. 4.2.2 Dakvorm : platte of hellende bedaking. Indien hellende bedaking is de dakvorm beperkt tot maximum 45°. 4.2.3 Bebouwingspercentage : maximum 70% 4.2.4 Architecturaal voorkomen en terreinorganisatie • het geheel dient te getuigen van architecturale kwaliteit in al zijn onderdelen; • een vlotte bereikbaarheid zowel voor het autoverkeer als voor vrachtwagenverkeer (laden en lossen) dient steeds gewaarborgd te zijn; • de zones voor laden en lossen moeten op eigen terrein aanwezig zijn; • het stapelen van goederen in open lucht is verboden; • bij de stedenbouwkundige aanvraag dient zowel een beplantingsplan als circulatieplan bijgevoegd te worden. • Ondergrondse constructies zijn toegelaten tot op minimum 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen, behoudens indien op het aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens is gebouwd met de ondergrondse constructie of indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel. In dit geval zijn de ondergrondse constructies bebouwbaar tot op de perceelsgrens. Verder zijn de bepalingen van artikel 1.2.5 van toepassing.	Circulatieplan : aangeven van draaicirkels, toegang tot zones, consequenties inzake mobiliteit in de aanpalende straten, ...

Artikel 5. ZONE VOOR HANDEL EN KANTOREN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 5.1 Bestemmingsvoorschriften	
5.1.1 Hoofdbestemming : handel, kantoren, diensten en ambachtelijke bedrijven met bijhorende infrastructuur. De ruimtes voor laden en lossen dienen op eigen terrein plaats te vinden. Ambachtelijke bedrijven zijn enkel toegelaten indien geen abnormale hinder of risico voor de omgeving wordt veroorzaakt.	Bijhorende infrastructuur : parkeerplaatsen, bergplaatsen, ...
5.1.2 Nevenbestemming : in ondergeschikte orde zijn woningen toegelaten.	
5.1.3 Aanduiding interne wegenis : deze pijlaanduiding geeft de twee toegangen tot de site en het verloop van de interne wegenis symbolisch aan.	Deze pijlaanduiding betekent niet dat deze strikt zoals ingetekend dient gevolgd te worden.
Artikel 5.2 Inrichtingsvoorschriften	
5.2.1 Inplanting • <u>Afstand tot de rooilijn</u> : vrij, het voorstel dient een meerwaarde te betekenen voor het straatbeeld. • <u>Afstand tot de perceelsgrenzen en/of zonegrenzen</u> : ○ ofwel mag er op de perceelsgrens en/of zonegrens gebouwd worden, indien er ook op het aanliggende perceel of zone tot op de perceelsgrens mag gebouwd worden of reeds gebouwd is; ○ ofwel minimum 5 meter; ○ behoudens de bestaande toestand.	
5.2.2 Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximum kroonlijsthoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteit en technische aspecten in functie van de hoofdbestemming kan worden afgeweken.	

5.2.3 Bouwdiepte, dakvorm en dakfunctie De bouwdiepte en dakvorm is vrij. In het dak is de woonfunctie toegelaten. 5.2.4 Terreinaanleg en terreinorganisatie • een vlotte bereikbaarheid zowel voor autoverkeer als voor vrachtwagenverkeer (laden en lossen) dient steeds gewaarborgd te zijn; • de zones voor laden en lossen moeten op eigen terrein aanwezig zijn; • op eigen terrein moet minimum 1 parkeerplaats per 50 m2 bedrijfs- en handelvloeroppervlakte ingericht worden. Deze dienen duidelijk op de plannen aangegeven te worden; • indien woonfuncties dienen minimum 2 parkeerplaatsen voor de woningen op eigen terrein voorzien worden; • minimum 20% van de niet bebouwde ruimte moet onverhard blijven en dient aangelegd te worden met laag- en hoogstammige beplanting. Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden; • er dient duidelijk aangegeven te worden hoe de afwerking t.a.v. bebouwing gelegen in andere bestemmingszones zal gebeuren. Deze afwerking dient volwaardig te zijn; • het stapelen van goederen in open lucht is verboden; • een uitbreiding voor de zone ter hoogte van de P. Benoitlaan en Knokkestraat is enkel mogelijk onder volgende voorwaarden : ○ mits de bestaande zuidelijke ontsluiting via de P. Benoitlaan gesloten wordt voor gemotoriseerd verkeer; ○ mits de inrit via de Knokkestraat verbreedt wordt zodat een vlotte in en uit mogelijk is; ○ mits voldoende parkeerplaatsen te voorzien.	De circulatie binnen deze zone voor bezoekers en in functie van laden en lossen dient duidelijk op de plannen aangeduid worden en gemotiveerd worden. Er dient steeds een vlotte circulatie op eigen terrein mogelijk te zijn. Uitbreiding : in de betekenis van een nieuwe handelszaak en/of uitbreiding van bestaande verkoopsruimten. Hieronder dient niet verstaan te worden de functionele uitbreiding van de bestaande handelszaken met bijvoorbeeld bijkomende opslagruimte.
Artikel 5.3 Architecturaal voorkomen en materialen	
• het geheel dient te getuigen van architecturale kwaliteit in al zijn onderdelen. Ook de gevelwanden zichtbaar vanaf de sporen dienen te getuigen van dezelfde architecturale kwaliteit als de voorgevel; • reclamepanelen dienen geïntegreerd te worden in de architectuur;	

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• publiciteitspylonen op eigen terrein, ter hoogte van de rooilijn, zijn toegelaten, evenwel beperkt in hoogte;• de hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen dienen het (binnen)straatbeeld te ondersteunen.• de aanvraagdossiers dienen aan te tonen dat de bedrijfsfuncties getuigen van voldoende ruimtelijke-functionele diversiteit, zonder monotone, voor de plek te grootschalige handelszaken; | |
|--|--|

Artikel 6. KMO ZONE	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 6.1 Bestemmingsvoorschriften	
6.1.1 Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor de inplanting van onschadelijke en ongevaarlijke productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Dit behelst eveneens alle noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering. Evenals kantoorruimtes, verkoopruimtes en stapelruimtes gekoppeld aan de activiteiten van de individuele bedrijven zijn toegelaten. Per bedrijf is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten.	
Artikel 6.2 Inrichtingsvoorschriften	
6.2.1 Inplanting : de bestaande inplanting is richtinggevend. Beperkte uitbreidingen zijn toegelaten, er dient evenwel een minimale afstand van 5 meter tot de rooilijn gerespecteerd te worden. 6.2.2 Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximum kroonlijsthoogte van 6.50 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en in functie van functionele aspecten van de bedrijfsvoering kan worden afgeweken. 6.2.3 Terreinaanleg • de niet-bebouwde delen dienen ingericht te worden als parking, inritten, laad- en losplaatsen en groenzones; • minimum 10% van de niet bebouwde ruimte moet onverhard blijven en dient aangelegd te worden met laag- en hoogstammige beplanting. Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden; • de parkeerproblematiek dient op eigen terrein opgelost te worden. De parking dient een groene aankleding te krijgen;	Alternatieve vormen van parkeren, zoals ondergronds parkeren, parkeren op het dak en halfverzonken parkings zijn denkbaar.

Artikel 7. ACHTERUITBOUWZONE	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 7.1 Bestemmingsvoorschriften	
De achteruitbouwzones zijn bestemd als stroken voor groenaanleg en als toegangzone tot de woning.	De achteruitbouwzones zijn grafisch aangeduid op het plan waar ze heel belangrijk zijn voor het karakter van het straatbeeld. Toegangszone tot de woning : inkompad, oprit van de garage ...
Artikel 7.2 Inrichtingsvoorschriften	
In deze zone kunnen afsluitmuurtjes, brievenbussen en dergelijke worden geplaatst. Deze zone mag niet volledig worden verhard. Een beplantingsplan dient duidelijk te maken hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhoudt in de voortuinstrook. Minimaal dient er deels ter hoogte van de rooilijn en ter hoogte van beide zijdelingse perceelsgrenzen groenaanplantingen voorzien te worden.	Inzake verhardingspercentage kunnen we verwijzen naar het artikel 2.13 van de gemeentelijke bouwverordening.

Artikel 8. OPENBARE PARKZONE	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 8.1 Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften	
De zone is bestemd als openbaar park. In deze zone zijn eveneens volkstuintjes toegelaten. Enkel werken nuttig of nodig om de sociale functie van het park te behouden of te stimuleren zijn toegelaten. De inrichting dient in hoofdzaak te bestaan uit groenaanleg onder de vorm van graspartijen, streekeigen laag- en hoogstammige beplantingen, volkstuintjes, wandel- en fietspaden en waterpartijen. Speel- en sporttoestellen en andere inrichtingen welke de wijkrecreatie bevorderen zijn in ondergeschikte orde toegelaten	Streekeigen beplanting : Gelderse roos, éénstijlige meidoorn, gewone sleedoorn, zomereik, gewone es, rode kornoelje, wegedoorn, zoete kers, gladde iep ... Mogelijke inrichtingen : bijvoorbeeld straatmeubilair, zitbanken, verlichting, kunstobjecten ...

Artikel 9. ZONE VOOR SPORT EN RECREATIE	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 9.1 Bestemmingsvoorschriften	
De gronden zijn bestemd voor sport- en/of recreatieve voorzieningen met bijhorende infrastructuur. In nevenbestemming wordt een conciërgewoning toegelaten. Pijlaanduiding onderdoorgang : dit geeft aan dat onder de spoorweg een doorgang mag gecreëerd worden die de centra aan de beide zijden van de spoorweg linken.	Deze voorzieningen kaderen binnen de verdere uitbouw en centralisatie van de sportinfrastructuur in de gemeente. Bijhorende infrastructuur : parking, cafetaria, tribunes, schietstand
Artikel 9.2 Inrichtingsvoorschriften	
De inplanting van de gebouwen dient zo opgevat dat deze verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het gehele sportcomplex dient te getuigen van architecturale kwaliteit, dit zowel in vormgeving als materiaal gebruik. Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elke stedenbouwkundige aanvraag.	

Artikel 10. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN EN VOORZIENINGEN KADEREND BINNEN DE VERZORGINGSSECTOR

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 10.1 Bestemmingsvoorschriften	
De gronden zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutdoeleinden, onderwijs en/of voorzieningen kaderend binnen de verzorgingssector. Dit telkens met de bijhorende infrastructuur. Ter hoogte van de Onderwijsstraat zijn instandhoudingwerken voor de huidige functie, zijnde opslag, toegelaten.	Het betreft thans volgende gebouwen : • Het schoolgebouw ter hoogte van de Kursaalstraat. • Het OCMW gebouw ter hoogte van de Noordhinder (bejaardentehuis). • De Klinker ter hoogte van de Marktstraat : onderwijs minder validen, Kind en Gezien en kinderopvang. • De kerk en de pastorie ter hoogte van de Kerkstraat • Bestaande opslagruimte ter hoogte van de Onderwijsstraat
Artikel 10.2 Inrichtingsvoorschriften	
10.2.1 Inzake de gebouwen ter hoogte van de Kursaalstraat • Herstellingen, herbouw, verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn toegelaten mits architecturale eenheid en stedenbouwkundige integratie in de omgeving. 10.2.2 Inzake de gebouwen ter hoogte van de Noordhinder • Inplanting : minimum 10 meter t.a.v. de zonegrenzen, behoudens de bestaande toestand. Kleinere afzonderlijke nutgebouwtjes bestaande uit 1 bouwlaag kunnen tot op minimum 2 meter van de zonegrenzen worden ingeplant. • Bouwhoogte : maximum 4 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximum kroonlijsthoogte van 12.50 meter en een nokhoogte van 20 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de specifieke technische noden in functie van verzorging kan worden afgeweken. • Bebouwingspercentage : maximum 40%. • Een beplantingsplan en circulatieplan dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag. Hierbij dient aangegeven te worden hoe het geheel landschappelijk geïntegreerd wordt binnen deze groene omgeving en hoe het mobiliteitsaspect (parkeren, laden en lossen) wordt	Deze site is reeds volledig gerealiseerd. Aanpassingen door gewijzigde wetgeving (bijvoorbeeld brandweernormen) of noden dienen mogelijk te blijven. Het OCMW heeft plannen om het oostelijke gebouw volledig af te breken en hier een volledige nieuwbouw te plaatsen. Kleinere afzonderlijke nutgebouwtjes : fietsenberging, vuilnisberging, ...

georganiseerd. Hierbij kan geen toegang genomen worden via de Ruitingen.

- Deze zone dient steeds als geheel ontworpen te worden, zowel in architectuur, materiaalgebruik, aanleg onbebouwde ruimte. Deze zone kan niet 'verkaveld' worden in afzonderlijke entiteiten die geen samenhang vertonen.

10.2.3 Inzake de gebouwen ter hoogte van de Marktstraat

- Inplanting : vrij, mits met de bebouwing het straatbeeld te ondersteunen en mits t.a.v. de bestemmingzone voor ééngezinswoningen (artikel 3) een minimale afstand van 5 meter te behouden.
- Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximum kroonlijsthoogte van 6.50 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de specifieke technische noden in functie van verzorging kan worden afgeweken.
- Bebouwingspercentage : maximum 60%
- Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient aangegeven te worden hoe de aanvraag zich verhoudt ten aanzien van het geheel van de betrokken bestemmingszone.
- Deze zone dient steeds als geheel ontworpen te worden, zowel in architectuur, materiaalgebruik, aanleg onbebouwde ruimte. Deze zone kan niet 'verkaveld' worden in afzonderlijke entiteiten die geen samenhang vertonen.

10.2.4 Inzake de gebouwen ter hoogte van de Kerkstraat

- Inplanting : vrij, mits met de bebouwing het straatbeeld te ondersteunen en stedenbouwkundige afwerking van aanpalende gebouwen.
- Bouwhoogte :
 - voor het kerkgebouw : vrij
 - voor de overige gebouwen : maximum 3 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximum kroonlijsthoogte van 10 meter en een nokhoogte van 17 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit en de bestaande toestand kan

worden afgeweken.

- Bebouwingspercentage : maximum 60%

Artikel 11. PROJECTZONE HEULEBRUG	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 11.1 Algemene bestemming- en inrichtingsvoorschriften	
11.1.1 Projectzone I en II - Bestemming : één- en meergezinswoningen, handel, kantoren, diensten, stapelruimtes, horeca, parkeervoorzieningen en wegeninfrastructuur. - Niet woonfuncties zijn toegelaten voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. 11.1.2 Projectzone III - Bestemming : ééngezinswoningen en wegeninfrastructuur. 11.1.3 Bij elke vergunningsaanvraag dient een globaal inrichtingsplan over de betrokken projectzones gevoegd te worden. Bij een gefaseerde uitvoering dient de eerste bouwaanvraag aan te geven hoe deze past binnen de globale inrichting van de betrokken projectzone. De betrokken projectzones dienen zowel in architectuur, materiaalgebruik als aanleg onbebouwde ruimte een geheel te vormen.	Het betreft volgende projectzones (zie toelichtingsnota): <u>Projectzone I</u> : zone ter hoogte van Heistlaan. Het betreft de site van het voormalige sportcentrum Speelman dat ondertussen geherlocaliseerd is naar de site ter hoogte van de Laguna Beach. Hier dient een inbreidingsproject plaats te vinden en dient de centrale as van het project Heulebrug aangetakt te worden op de Heistlaan. <u>Projectzone II</u> : zone ter hoogte van de Breed Veertien. Het betreft de site van de 'Korenbloem' waar momenteel speelpleinwerking, jeugdbeweging Oranje en delen van de muziekschool een onderdak hebben. Deze functies zullen geherlocaliseerd worden in de projectzone Coudekercke. Na realisatie kan ook hier een inbreidingsproject gerealiseerd worden. Voorafgaandelijk kan reeds de centrale as van het project Heulebrug aangetakt worden op de Breed Veertien. <u>Projectzone III</u> : huidige groene open zone ter hoogte van de Breed Veertien, nabij het bestaande OCMW bejaardentehuis. Gezien in het project Heulebrug, noordelijk aanpalend aan de projectzone 1 een groene long wordt voorzien, wordt voorgesteld op deze huidige open ruimte eveneens een inbreidingsproject te voorzien. Doel is hier de stedenbouwkundige randvoorwaarde enerzijds zo ruim mogelijk te definiëren en anderzijds voldoende rechtszekerheid te geven naar de omwonenden.
Artikel 11.2 Specifieke bestemming- en inrichtingsvoorschriften	
11.2.1 Inzake de gebouwen ter hoogte van de projectzone I - Afwerking van de straatwanden : - aansluiting bij bestaande zuidelijke ééngezinswoningen langs de Heistlaan met gesloten bebouwing bestaande uit ééngezinswoningen. Bouwhoogte wordt beperkt tot twee bouwlagen met dak (a);	

- herplaatsen van een bak volume ter hoogte van de bestaande Speelman (b) die zowel het voorplein als binnenplein dient te profileren, evenwel op minimum 8 meter van de zijperceelsgrens van de bestaande aansluitende noordelijk geplaatste woning langs de Heistlaan. De bestemming kan bestaan uit één- als meergezinswoningen, handel, kantoren, diensten, toeristisch recreatieve infrastructuur, sportinfrastructuur en horeca. De bouwhoogte kan bestaan uit maximum 3 bouwlagen met dak.
- Zuidelijke afwerking t.h.v. van wanden nieuwe binnenplein en centrale as : één- en meergezinswoningen, handel, kantoren, diensten en horeca bestaande uit maximum 3 bouwlagen met dak (c).
- De centrale as dient op de Heistlaan aangetakt te worden :
 - tussen de nieuwe bebouwing dient een voldoende ruim gabariet vrijgehouden te worden teneinde deze centrale as voldoende 'allure' te kunnen geven;
 - deze as dient op het nieuwe binnenplein geïntegreerd te worden zodat hierdoor een ruimtelijke verkeersbarrière wordt ingebouwd;
- Architecturaal voorkomen : de architectuur dient aansluiting te vinden bij het project Heulebrug. Dit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.
- Een beplantingsplan en circulatieplan dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag. Hierbij dient aangegeven te worden hoe het geheel landschappelijk geïntegreerd wordt en hoe het mobiliteitsaspect (realisatie centrale as, aantakking op Heistlaan) wordt georganiseerd.



Principeschetsen (indicatief) van mogelijke invullingen : bv. het omsluiten van het binnenplein door een "wand" van gebouwen, of bv. het doorbreken van de wand door het doortrekken van een open parkstructuur tot het binnenplein

Volgende principes staan ruimtelijk vast :

We onderscheiden volgende nieuw te ontwikkelen pleinen ten aanzien van de bestaande bebouwing van de Speelman :

- ten oosten : nieuw te ontwikkeling binnenplein langs de centrale as;
- ten westen : ter hoogte van bestaande achteruitgeplaatste positie van de Speelman, voorplein tegenaan de Heistlaan;

We onderscheiden volgende nieuw te ontwikkelen bebouwing :

- ter hoogte van de bestaande Speelman (b);
- als afwerking van de zuidelijke gesloten bebouwing langs de Heistlaan (a);
- rond het nieuwe binnenplein (c);

Centrale as : het betreft de centrale ontsluitingsas van het project Heuleburg, vertrekkende van de Heistlaan, langs het centrale plein welke aantakt op de Breed Veertien.

11.2.2 Inzake de gebouwen ter hoogte van de projectzone II

- Inplanting : vrij, mits naleven van volgende stedenbouwkundige principes :
 - afwerking van de straatwanden, meer- en ééngezinswoningen ter hoogte van de centrale as (a), ééngezinswoningen ter hoogte van de zuidelijke aan te leggen wegenis (b);
 - interne wegenis in functie van ontsluiting garages (conform opties project Heulebrug);
 - gesloten bebouwing ter hoogte van de centrale as (a), open en halfopen bebouwing ter hoogte van de zuidelijke aan te leggen aanpalende wegenis (b);
- Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen en dak.
- Architecturaal voorkomen : de architectuur dient aansluiting te vinden bij het project Heulebrug. Dit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.
- Een beplantingsplan en circulatieplan dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag. Hierbij dient aangegeven te worden hoe het geheel landschappelijk geïntegreerd wordt en hoe het mobiliteitsaspect (realisatie centrale as, aantakking op Heistlaan) wordt georganiseerd.

11.2.3 Inzake de gebouwen ter hoogte van de projectzone III

- Inplanting : vrij, mits de morfologie zich inpast in de morfologie van de onmiddellijke omgeving.
- Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen en dak.
- Architecturaal voorkomen : vrij, voor zover er een hedendaagse kwalitatieve vormgeving en materiaalgebruik wordt voorgesteld.
- Een beplantingsplan en circulatieplan dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag. Hierbij dient aangegeven te worden hoe het geheel landschappelijk geïntegreerd wordt en hoe het mobiliteitsaspect (ontsluiting project, inplanting garages/autostandplaatsen) wordt georganiseerd.



Sfeerbeeld inkom ter hoogte van de Heistlaan



Principeschema van mogelijke inrichting

Artikel 12. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 12.1 Bestemmingsvoorschriften	
Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerzones, pleinen, waterpartijen, groenzones en hun infrastructuur. • de doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient steeds gewaarborgd te zijn; • op deze gronden is het verboden afgedankte goederen, afval, wrakken, containers, grondstoffen en verkoopsgoederen te plaatsen; • beplantingen dienen te bestaan uit streekeigen soorten.	Hun infrastructuur : zoals ondergrondse- en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutgebouwtjes, ... Streekeigen beplanting : Gelderse roos, éénstijlige meidoorn, gewone sleedoorn, zomereik, gewone es, rode kornoelje, wegedoorn, zoete kers, gladde iep
Artikel 12.2 Inrichtingsvoorschriften	
12.2.1 Openbare wegenis type centrumversterkende as • deze assen dienen met de 'allure' van centrumversterkende assen vormgegeven te worden; • er moet een eenheid en eenvormigheid bestaan in aanleg, groenaanplantingen, materiaalgebruik en allerlei armaturen; • op deze assen dient ruime aandacht besteed aan de voetganger en fietser die een vlotte circulatie mogelijk maken van polder naar zee en vice versa. • brede voetpaden dienen het handelsgebeuren te ondersteunen; 12.2.2 Openbare wegenis met verzamel functie • het ontwerp uitgangpunt is het vlot doorgaand verkeer; • aparte fiets- en voetpaden; • er moet een eenheid en eenvormigheid bestaan in aanleg, groenaanplantingen, materiaalgebruik en allerlei armaturen; • beplanting, ritmisch aangeplant, dient de beeldkwaliteit van deze wegenis te ondersteunen. 12.2.3 Openbare wegenis met verblijfskarakter • ontwerp uitgangspunten zijn zo veel mogelijk gemengd verkeer en maatregelen om het autoverkeer af te remmen;	Gelet op hun specifiek karakter en functie worden deelzones met specifieke bepalingen onderscheiden. Openbare wegenis type centrumversterkende as : het betreft de verticale drager van het plangebied die de polders met het zeegebeuren bindt. Allerlei armaturen : verlichtingsarmaturen, zitbanken, vuilnisbanken, ... Het betreft de Westkapellestraat - Marktstraat, de Breed Veertien (aansluitend bij de centrale as van Heulebrug), de Knokkestaat en de Pannestraat Het betreft de uitgesproken woonstraten. Deze wijkwegen fungeren als ruggengraat van de woonfuncties. Het is belangrijk dat de (her)inrichting het verblijfskarakter aanwijsbaar maken.

12.2.4 Deelzone voor pleinfunctie : doel is hier ruimtelijke pleingehelen te creëren in relatie tot het sociale gebeuren van de buurt. Op deze pleinen is gemotoriseerd verkeer ondergeschikt.	
--	--