

# GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Ontwerp

Planregisternr. 00214\_00026\_00001

## **GEMEENTELIJK RUP Sincfala – Het Anker**

### Toelichtingsnota – Stedenbouwkundige voorschriften

De opdrachthouder – ontwerper

---



Alfred Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist  
Tel : (050) 630 100  
Fax : (050) 630 159

Ruimtelijk planner

Jan Van Coillie & Kenneth Notte

Tekenaar

Kenneth Notte

**Opgemaakt** - voorontwerp september 2015

onderlegger: Grootchalig Referentie Bestand Vlaanderen, AGIV

Wijzigingen

Januari 2016 - Aanpassingen na plenaire vergadering 26/11/2015

September 2016 - Aanpassingen na openbaar onderzoek van 15/03/2016 tot 13/05/2016



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van **26 JAN. 2017** op bevel,

De secretaris,  
Miet Gobert



Burgemeester,  
Graaf Leopold Lippens





# INHOUD

<b>I. TOELICHTINGSNOTA</b> .....	<b>9</b>
1. DOELSTELLING – MOTIVERING TOT OPMAAK .....	12
<i>Stadsvernieuwingsprojecten</i> .....	12
<i>Werkbaar document</i> .....	12
1.1 <i>Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is</i> .....	12
1.2 <i>Afbakening en situering van het plangebied</i> .....	13
1.2.1 <i>Afbakening van het plangebied</i> .....	13
1.2.2 <i>Situering in de gemeente</i> .....	14
2. RUIMTELIJKE CONTEXT .....	15
<i>Beeldbepalende fragmenten</i> .....	15
2.1 <i>Sincfala – Museum van de Zwinstreek</i> .....	15
2.1.1 <i>Historiek (bron: website sincfala-Museum van de Zwinstreek)</i> .....	15
2.1.2 <i>Feitelijke toestand</i> .....	16
2.2 <i>Gemeentelijke basisschool – Het Anker</i> .....	18
2.3 <i>Noord – Zuid verbinding</i> .....	19
3. JURIDISCH KADER .....	21
3.1 <i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07-04-1977)</i> .....	21
3.2 <i>BPA's en RUP's (historiek)</i> .....	22
<i>H04 – BPA Pannenstraat – MB 13-04-1988 (BS 14-06-1988)</i> .....	22
<i>H04 – BPA Pannenstraat (gedeeltelijke herziening) – MB 24-09-04</i> .....	23
<i>RUP Dorpskern Heist – MB 19-06-08</i> .....	24
3.3 <i>Motivatie tot opheffing van reeds bestaande voorschriften in het plangebied</i> .....	25
3.4 <i>Beschermde monumenten</i> .....	25
4. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN .....	27
4.1 <i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen</i> .....	27
4.2 <i>Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan</i> .....	27
4.3 <i>Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knoke-Heist</i> .....	29
4.3.1 <i>Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)</i> .....	29
4.3.2 <i>Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied</i> .....	31
5. WERKEN MET PROJECTZONES.....	33
5.1 <i>Algemeen</i> .....	33
5.2 <i>Focus Projectzone: Ontmoetingsplaats Sincfala – Het Anker</i> .....	34
5.2.1 <i>Algemene uitgangspunten</i> .....	35
5.2.2 <i>Stedenbouwkundige randvoorwaarden</i> .....	35
6 INRICHTINGSPRINCIPES.....	37
6.1 <i>Algemeen</i> .....	37
6.2 <i>Conceptuele elementen</i> .....	37
6.2.1 <i>Verweven van bestaande ruimtelijke fragmenten</i> .....	38
6.2.2 <i>Ontmoetingspunt als schakel tussen ruimtelijke fragmenten</i> .....	39

6.2.3	Transparantie en toegankelijkheid.....	40
6.2.4	Samenhang niet-bebouwde ruimte .....	41
7	RUIMTEBOEKHOUDING.....	43
8	OPHEFFING VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN.....	43
9	REGISTER IFV PLANSCHADE, PLANBATEN EN COMPENSATIES.....	43
10	ASPECT SCREENING .....	43
11	PROCESVERLOOP.....	45
12	BIJLAGEN .....	47
12.1	<i>Verslag Plenaire vergadering (26/11/2015)</i> .....	47
12.2	<i>Goedkeuring dienst MER</i> .....	49
12.3	<i>Gecoro – behandeling bezwaren</i> .....	50
<b>II.</b>	<b>PLAN BESTAANDE TOESTAND .....</b>	<b>55</b>
<b>III.</b>	<b>VERORDEND GRAFISCH PLAN.....</b>	<b>59</b>
<b>IV.</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>63</b>

## Opbouw document

Het document bestaat uit vier onderdelen:

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

De toelichtingsnota wordt nog eens onderverdeeld in:

1. Doelstelling- motivering tot opmaak
2. Ruimtelijke context
3. Juridisch kader
4. Planningscontext en overige beleidsplannen
5. Werken met projectzones
6. Inrichtingsprincipes
7. Ruimteboekhouding
8. Opheffing van voorschriften en bepalingen
9. Register i.f.v. planschaden, planbaten en compensaties
10. Aspect screening
11. Procesverloop





# I. TOELICHTINGSNOTA



Plangebied RUP Sincfala–Het Anker

Sincfala, Museum van de Zwinstreek

Noord-zuid  
verbinding



Gem. Basisschool  
Het Anker

Luchtfoto van het plangebied RUP Sincfala-Het Anker

# 1. DOELSTELLING – MOTIVERING TOT OPMAAK

## Stadsvernieuwingsprojecten

In relatie tot het RUP Dorpskern Heist (19-06-2008) dat opgemaakt is om een globale visie te ontwikkelen in functie van tal van geplande stadsvernieuwingsprojecten (stationsomgeving Heist, Maes en Boerenboomplein, doortocht Elisabetlaan) wordt nu één van de uitgesloten zones behandeld. De deelzone ter hoogte van de Pannenstraat (Sincfala en gemeentelijke basisschool Het Anker) werd samen met andere locaties uitgesloten uit het RUP daar er nog meer stedenbouwkundig onderzoek nodig was. Het is altijd al de bedoeling geweest om op termijn deze zones op te nemen in nieuwe projectzones. In deze zin is het kleinschalig impulsproject 'Ontmoetingspunt Sincfala-Het Anker' de trigger geweest voor de opmaak van dit RUP.

## Werkbaar document

Ondanks het kleine plangebied bestaat het juridisch gezien uit 2 BPA's, elk met afzonderlijke voorschriften en visies. Zowel ruimtelijk als administratief levert dit heel wat nadelen op. Er worden momenteel in de betrokken BPA's te gedetailleerde voorschriften vastgelegd die onvoldoende ruimte bieden voor hedendaagse wensen en/of toekomstige evoluties voor de bestaande activiteiten binnen het plangebied.

Een helder en geactualiseerd kader voor beoordeling is dus meer dan welkom in het plangebied. Er wordt dan ook gekozen voor een duidelijke globale visie voor wat deze zone en haar functies betreft, gekoppeld aan beknopte stedenbouwkundige voorschriften. Op deze manier ontstaat door dit RUP een werkbaar instrument die toekomstige noodzakelijke evoluties mogelijk maakt maar tevens ook sturend werkt richting een kwalitatieve ontwikkeling van deze deelzone met aandacht voor het publiek domein.

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

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (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.

Te nemen maatregelen en acties inzake nederzettingsstructuur:

- Opmaken van (een) ruimtelijke uitvoeringsplan(nen) ter hoogte van Heist
- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan inzake het bouwkundig erfgoed

## 1.2 Afbakening en situering van het plangebied

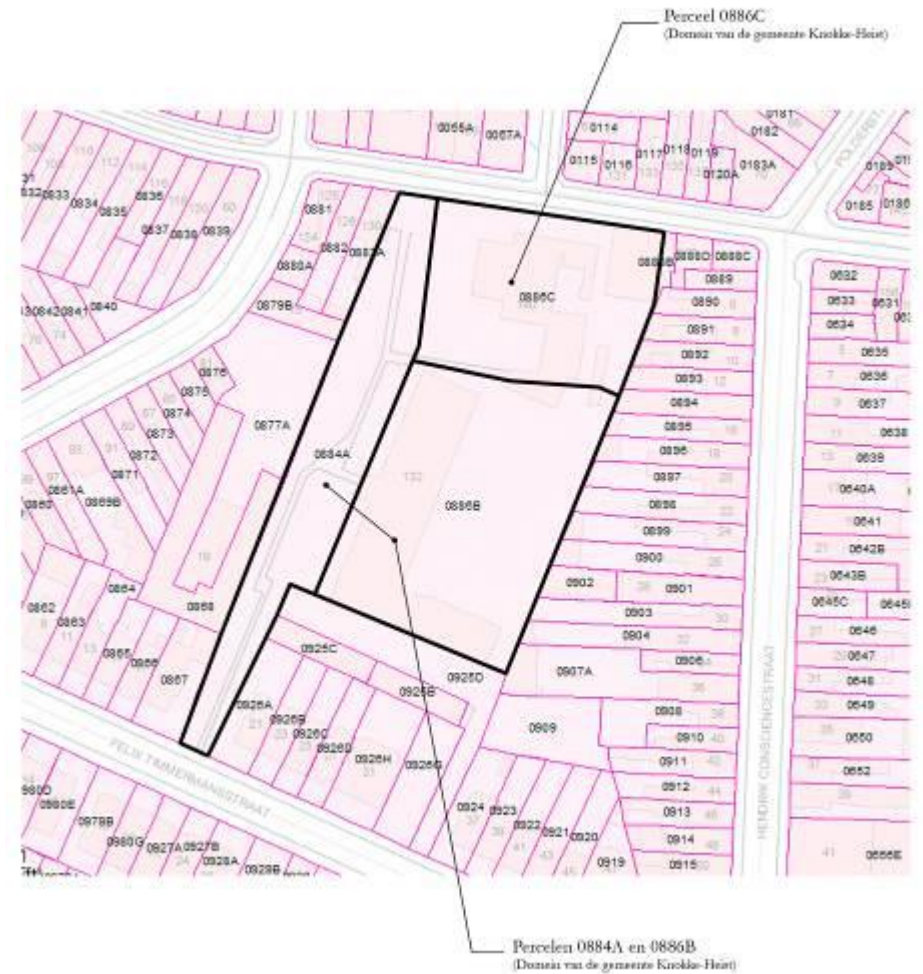
### 1.2.1 Afbakening van het plangebied

Het bouwblok waar onderhavig RUP deel van uitmaakt wordt begrensd door:

- Ten noorden: Pannenstraat
- Ten oosten: Hendrik Consciencestraat
- Ten zuiden: Felix Timmermansstraat
- Ten westen: Onderwijsstraat

Volgende percelen worden mee opgenomen:

- Perceel 0886C
- Perceel 0884A
- Perceel 0886B



*Figuur 1: luchtfoto Google Earth, eigen bewerking | Figuur 2: Uitsnit kadaster, eigen bewerking*



### 1.2.2 Situering in de gemeente

De site ligt in het westen van de gemeente Knokke-Heist, relatief centraal in Heist, ingesloten tussen de Elisabetlaan in het noorden en de spoorweg in het zuiden. Het plangebied maakt deel uit van een bouwblok gevormd door de Pannenstraat in het noorden, de H. Consciencestraat in het oosten, F. Timmermansstraat in het zuiden en de Onderwijsstraat in het westen.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 6224,6m<sup>2</sup>.



*Figuur 3: luchtfoto Google, eigen bewerking*

## 2. RUIMTELIJKE CONTEXT

### Beeldbepalende fragmenten

Het plangebied wordt grotendeels bepaald door de twee aanwezige gemeenschapsvoorzieningen:

- Sincfala - Museum van de Zwinstreek
- Gemeentelijke basisschool - Het Anker

Anderzijds is er ook nog het openbaar domein die beide functies flankiert:

- noord-zuid verbinding (verbindt Pannenstraat met F. Timmermansstraat)

### 2.1 Sincfala – Museum van de Zwinstreek

#### 2.1.1 Historiek *(bron: website sincfala-Museum van de Zwinstreek)*

*Het neogotisch geklasseerd schoolgebouw (1899) is ontworpen door de Brugse architect René Buyck (1850-1923) en staat in het hartje van de oude visserswijk in Heist. In oktober 1904 kreeg Pastoor Froidure de toelating om in het gemeentelijk gebouw een vrij avondvisserijschool te stichten. Tot 1925 was er ook les op zaterdagmiddag en zondagmorgen. De Tweede Wereldoorlog verhinderde een snelle oprichting van een dagschool. Die kwam er pas in september 1947. Tot 1957 liepen lavers en vissers er school. De opleiding verhuisde naar de Kerkstraat en naar het kasteeltje in de Kursaalstraat waar tot vorig jaar het Provinciaal Maritiem Instituut gevestigd was. Na zijn functie als schoolgebouw kreeg het tot 1969 een bestemming als gemeentelijke openbare bibliotheek van Heist. Meteen bracht Sint-Guthago in het pand - dat eigendom is van de gemeente Knokke-Heist - een museum onder.*

*In 1960 sticht de Geschied- en Heemkundige Kring Sint-Guthago - met de Zwinstreek als werkingsgebied -een poldermuseum in Lissewege. Het verhuist in 1969 naar het Oud Schoolgebouw in Heist en krijgt de naam Heemkundig Museum Sincfala voor polder en visserij, onder beheer van een vzw. Johan Ballegeer is de eerste conservator. Tijdens de eerst jaren ijveren een aantal vrijwillige pioniers om het vele landbouwalaam en vissersgereedschap te verzamelen, dat in de jaren 1960 en 1970 door een technische evolutie dreigde verloren te gaan. Het museum wordt dan ook een typisch heemkundig museum waar verschillende ambachten en hun werktuigen worden gepresenteerd.*

*Door de verhuis van het polderdorp Lissewege naar Heist, waar de roots in de visserij liggen, wordt vanaf de jaren 1970 ook meer aandacht besteed aan de visserij. In 1995 krijgt de garnaalschuit Jessica (1935) een plaats in de tuin van het museum. In 2001 start een grondige restauratie in samenwerking met de vzw Archonaut. Die wordt dit jaar afgerond met het optuigen van de schuit.*

*Museum Sincfala wordt vanaf 1998 helemaal heringericht met de bouw van een permanente tentoonstelling over de ontstaansgeschiedenis van de unieke Zwinstreek die vooral stilstaat bij de evolutie van een vissers- en plattelandsgemeenschap tot een toeristische badstad. Een kaartenreeks zet de evolutie van het grondgebied in de Zwinstreek uiteen. Hoe vissers en hun familie leefden, is te ontdekken op de eerste verdieping: een oud vissersklasje, een gereconstrueerd visserspleintje, een blik op hun vereniging- en caféleven, de volksdansgroep De Heistse Klakkertjes...*

*Bezoekers kunnen hun parate kennis testen van 163 spreuken en gezegden in verband met visserij, zee- en scheepvaart aan de hand van een uniek schilderij van Daubi. Op de zolderverdieping staat een belangrijke verzameling scheepsmaquettes, waaronder de beroemde Heistse schuit. Ook communicatie op zee komt aan bod. Op zolder werd een educatief luik voor scholen uitgewerkt. Het overgrote deel van deze elementen is trouwens nog steeds aanwezig.*

*De plannen voor de bouw van een nieuwe tentoonstellingsruimte worden in 2002 getekend. In september 2004 volgt de afbraak van de oude schuur. Meteen nadien begint de nieuwbouw. Aan de realisatie is anderhalf jaar gewerkt. Het gemeentebestuur van Knokke-Heist investeert in het tentoonstellingsgebouw annex opslagruimte/atelier en de inrichting ervan ruim 1.600.000 €. De nieuwe tentoonstellingsruimte heeft een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> en huisvest de multimediale presentatie 2000 jaar Zwinstreek die bestaat uit zeven luiken. Die toont enerzijds hoe het landschap in de kustdriehoek tussen het huidige Zeebrugge, Cadzand en Brugge met als centraal punt Knokke-Heist in de loop van de geschiedenis grondig is veranderd en hoe de mensen daarop hebben ingespeeld. Anderzijds komen vanuit historisch standpunt elementen aan bod vanaf de prehistorie tot nu: de vorming van de Noordzee, het gevecht tegen de zee en het inpolderen van de Zwinstreek, de economische opgang en latere teleurgang tijdens de middeleeuwen, de verscheuring door oorlogen, de heropbloei van de landbouw, de opkomst van het toerisme en de Zwinstreek nu.*

*Museumbezoekers krijgen dit bewogen verhaal op een eigentijdse, vernieuwende en suggestieve manier verteld: (animatie)film, maquettes, tekeningen, audioverhalen... Ook de kinderen komen aan hun trekken. Voor hen is er een apart speel- en leerparcours waarin dezelfde thema's aan bod komen. 2000 jaar Zwinstreek is een permanente tentoonstelling en is voor zowel bewoners, tweedeverblijvers en toeristen uit Knokke-Heist en de regio een ideaal uitgangspunt om de streek beter te leren kennen. Meteen krijgt de vereniging ook een nieuwe naam, namelijk Sincfala, Museum van de Zwinstreek.*

### **2.1.2 Feitelijke toestand**

Het openbaar domein (Pannenstraat) aan de voorzijde van Sincfala is beduidend breder door dat het oude schoolgebouw enkele meters terugspringt ten opzichte van de andere gevels in de straat. Naast het beschermd monument zijn er nog twee bijgebouwen die deel uitmaken van het museum-ensemble. Kijkend naar de voorgevel, vinden we links de heropgebouwde schuur die een functionele uitbreiding is van het museum. Bij de renovatie van de schuur is er een achterliggend volume aangebouwd dat dienst doet als opslag en technische ruimte. In het oude schoolgebouw is reeds alle oppervlakte in gebruik als tentoonstellingsruimte.

Tussen deze drie volumes die deel uitmaken van het museum bevindt zich de museumtuin. Sedert jaren is de garnaalschuit Jessica het voornaamste item in deze tuin. Goed zichtbaar zowel vanaf de openbare weg (Pannenstraat) als vanaf de noord-zuid verbinding heeft de schuit altijd al het beeld van het plangebied bepaald. Het gemeentebestuur zag zich echter genoodzaakt om deze te verwijderen daar de schuit doorheen de jaren in verval is geraakt en onherroepelijke beschadiging opliep.





*De bovenste foto's zijn genomen in de Pannenstraat en geven het verbrede openbaar domein weer en de zichten rechts en links van het beschermde oude schoolgebouw. Enerzijds het zicht op de garnaalschuit Jessica (foto rechts) en anderzijds de poort tussen de schuur en het beschermde monument (foto midden).*

*De twee onderste foto's geven een beeld van de museumtuin met links een reconstructie van een veldoven en de blikvanger 'Jessica' op de achtergrond. De foto uiterst rechts toont het hoofdgebouw van de achterliggende gemeentelijke basisschool Het Anker.*

## 2.2 Gemeentelijke basisschool – Het Anker

Achter het museum-ensemble bevindt zich de gemeentelijke basisschool Het Anker. De school bestaat uit een hoofdvolume, een polyvalente zaal (*foto links onder*), een afzonderlijke sanitaire blok (*foto boven midden*) en een containerklas (*foto rechts boven*) die vooral tijdens vakanties gebruikt wordt door de speelpleinwerking. Voor de kleuters is er een afzonderlijke speelplaats (*foto links boven*) die zich aan de andere zijde van het hoofdvolume bevindt aan de zijde van de groene noord-zuid verbinding (*foto rechts onder*).

De voornaamste toegangen tot de school bevinden zich langs de noord-zuid verbinding. De huidige hoofdingang kent hier zijn toegang alsook de doorgang voor fietsers aan de kopse kant van het schoolgebouw. Deze toegang bevindt zich net naast de grens tussen het hoofdvolume en de garnaalschuit 'Jessica'. Voor leveringen en onderhoud (technische dienst) zijn er twee mogelijkheden voorhanden. De meest gebruikte toegang om met voertuigen op de centrale speelplaats te geraken vinden we in de Felix Timmermansstraat. Voor een secundaire toegang tot de school is er een recht-op-recht doorgang vanuit de Pannenstraat. Deze doorgang bevindt zich tussen het oude schoolgebouw en de gerenoveerde schuur, en loopt door het verharde gedeelte van de museumtuin.

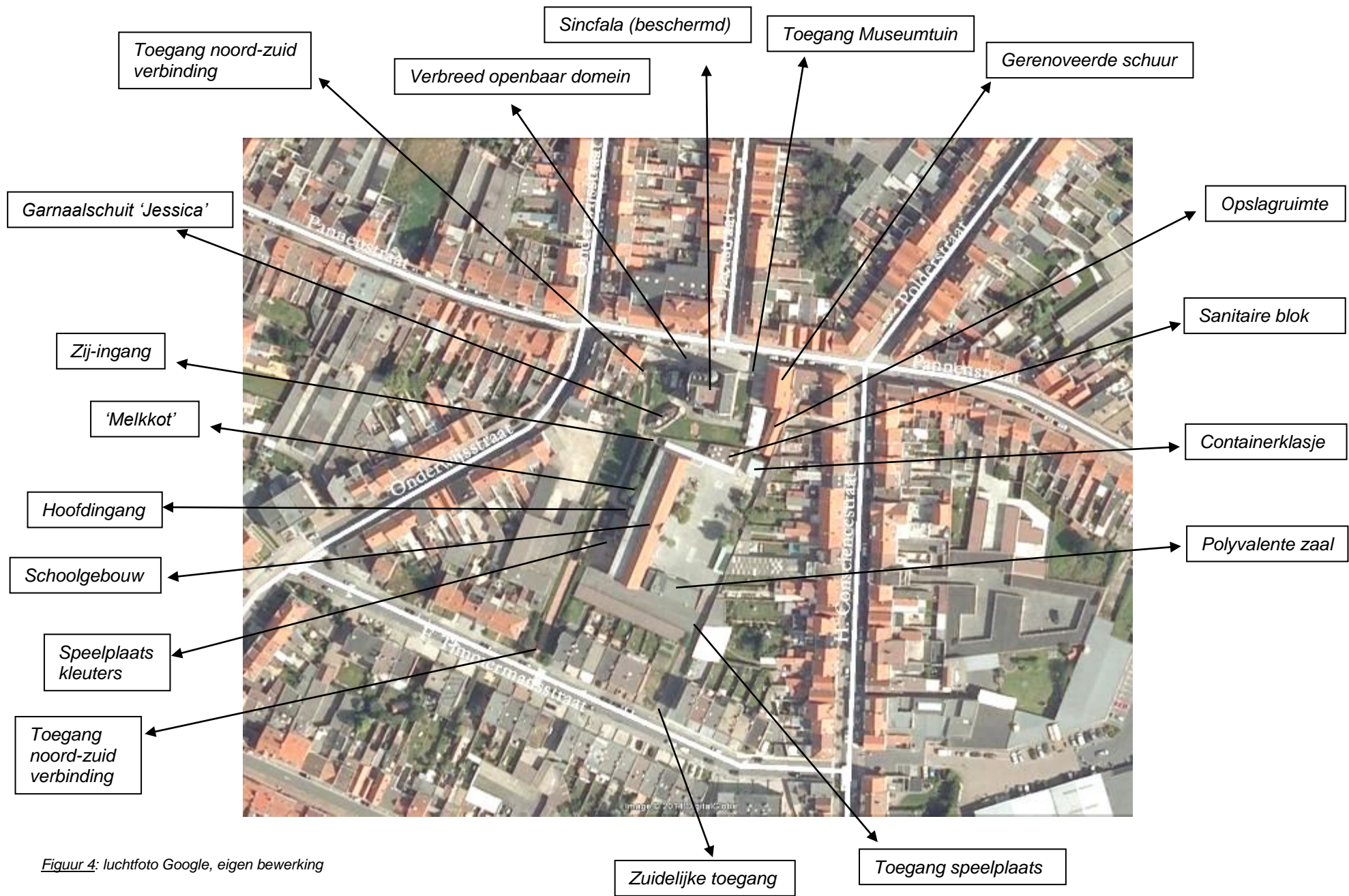


### 2.3 Noord – Zuid verbinding

Een derde belangrijk ruimtelijk fragment binnen dit RUP is de groene noord-zuid verbinding die zowel Sincfala als de basisschool flankeert. Het verbindt de Pannenstraat (*foto boven links*) met de zuidelijk gelegen F. Timmermansstraat (*foto rechts*) en biedt een veilige doorgang voor fietsers en wandelaars. De hoofdingang van de school (*foto links onder*), alsook de secundaire (fiets)toegang (*foto midden boven*) sluiten dan ook beiden aan op deze groene as. Een deel van deze zone is reeds ingenomen door de speelplaats van de kleuterklasjes (*middelste afbeelding onderaan*).







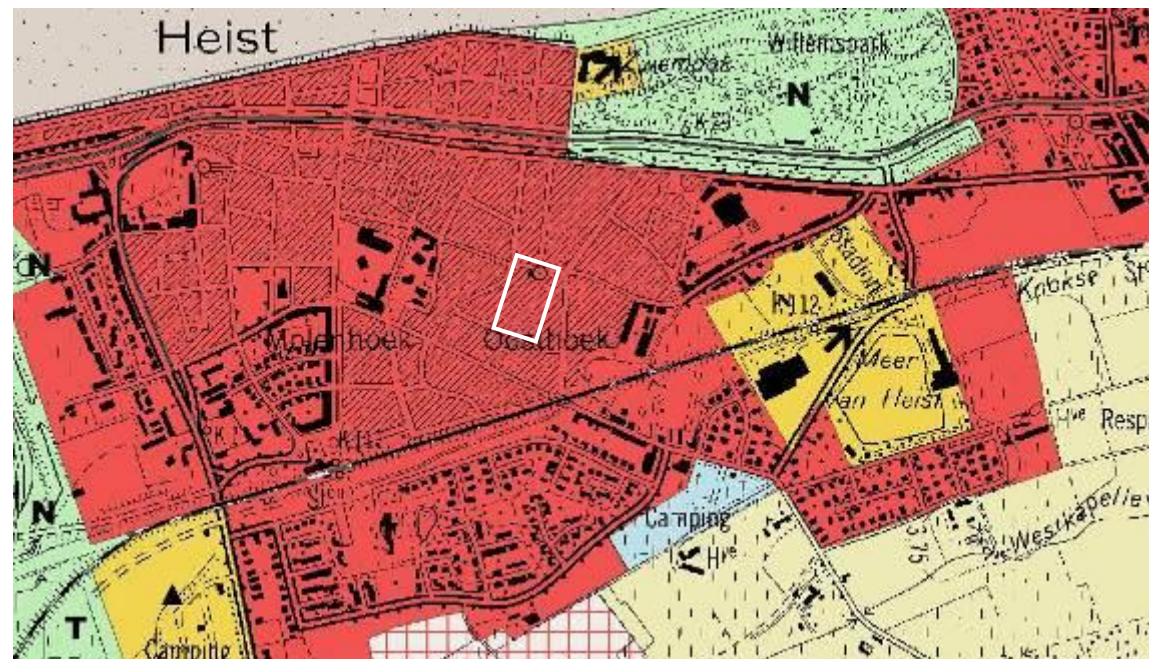
Figuur 4: luchtfoto Google, eigen bewerking

### 3. JURIDISCH KADER

#### 3.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07-04-1977)

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 07.04.1977) is het plangebied gelegen in woongebied. De voorschriften van het gewestplan worden voor het grondgebied waarop dit GRUP betrekking heeft, opgeheven (art. 7.4.5, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.



*Figuur 5: Gewestplan, met aanduiding plangebied*

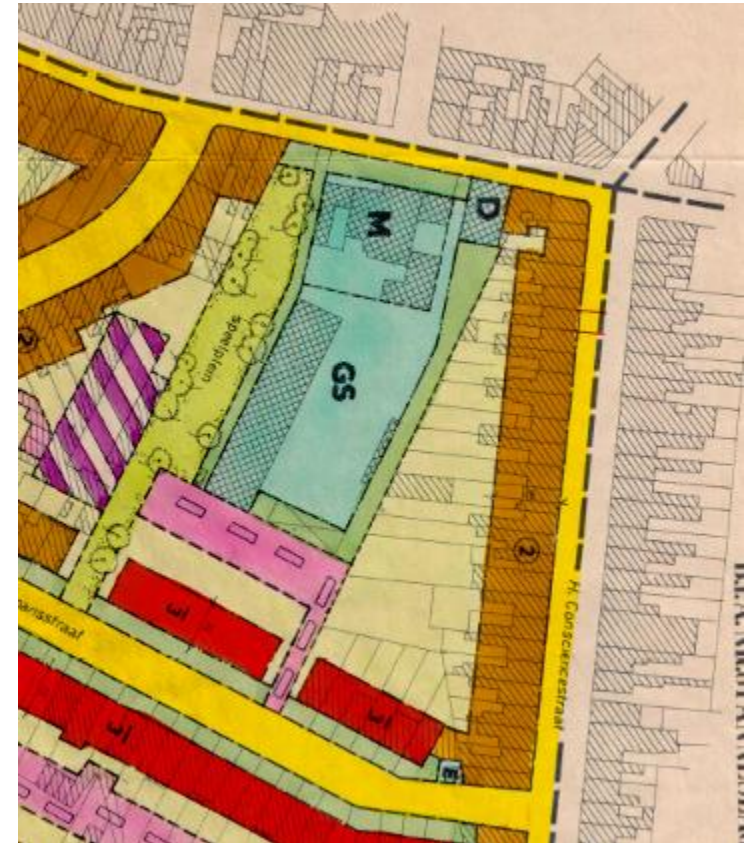


### 3.2 BPA's en RUP's (historiek)

#### H04 – BPA Pannenstraat – MB 13-04-1988 (BS 14-06-1988)

De locatie van het plangebied is reeds opgenomen in verscheidene bestemmingsplannen. Het eerste plan die opgemaakt werd voor die omgeving is het **BPA H-04 Pannenstraat**, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 13/04/1988.

Zoals aangeduid op de afbeelding staat het oude schoolgebouw, nu Sincfala, reeds ingetekend als zijnde museum (**M**). De ondertussen gerenoveerde schuur als gemeentelijk depot (**D**) en de gemeentelijke basisschool Het Anker als gemeenteschool (**GS**). De groene ruimte die de Pannenstraat verbindt met de F. Timmermansstraat is ingekleurd als speelplein. Het huidige openbaar domein gelegen tussen de voorgevel van Sincfala en de Pannenstraat wordt geduid en beschreven als groene ruimte. De ruimte achter het depot is aangeduid als 'tuinstroken en verharding'. Het museum 'Sincfala', als ruimtelijk zwaartepunt, belichaamt de eigenheid van de deelgemeente Heist met onder meer aandacht voor het vissersverleden.



*Figuur 6: Uitsnit uit H04 – BPA Pannenstraat*

## H04 – BPA Pannenstraat (gedeeltelijke herziening) – MB 24-09-04

Op 24 september 2004 is de gedeeltelijke herziening van BPA H-04 Pannenstraat goedgekeurd. Het betreft een herziening in functie van Sincfala, het museum van de Zwinstreek. Zoals aangeduid op onderstaande afbeelding is Perceel 886C en het voorgelegen openbaar domein ingekleurd en omschreven als **zone voor gemeenschapsvoorzieningen**.

De motivatie tot opmaak van deze herziening situeert zich in het feit dat in het oorspronkelijke BPA de zone achter de bestaande schuur was ingetekend als zone voor 'tuinstroken en verhardingen, waardoor de gewenste uitbreiding, met een nieuwe berging, een strijdige bestemming had (zie vorige afbeelding). Ook de toen vervallen schuur zou heropgebouwd worden cf. de oorspronkelijke toestand en materiaalgebruik.

Samen met deze herziening werden de inrichtingsvoorschriften verder geduid:

### Inplanting:

- *Plaatsing t.o.v. de rooilijn: de inplanting van bouwwerken dient in hoofdzaak ingeplant te worden nabij bestaande openbare wegenis. Deze bebouwing dient met zorg uitgevoerd te worden en dient het straatbeeld te ondersteunen.*
- *Plaatsing t.o.v. de zij- en achterkavelgrens: ofwel 0.00 meter ofwel minimum 3 meter.*

### Terreinbezetting:

- *De maximale terreinbezetting inclusief bijgebouwen kan 80% bedragen.*

### Volume:

- *Maximale bouwdiepte: de bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan eerder vermelde bepalingen inzake de inplanting en terreinbezetting.*
- *Bouwhoogtebepalingen: voor het beschermd monument( schoolgebouw): hier is de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte. Voor de aanpalende schuur is eveneens de bestaande bouwhoogte maximaal. Voor andere bijgebouwen wordt maximaal 1 bouwlaag toegelaten.*

### Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimte:

- *De onbebouwde delen van het perceel zijn in hoofdzaak bestemd voor verhardingen in de vorm van paden en terrassen. (Hierbij dient gebruik gemaakt te worden van kleinschalige materialen) en voor een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplanting*

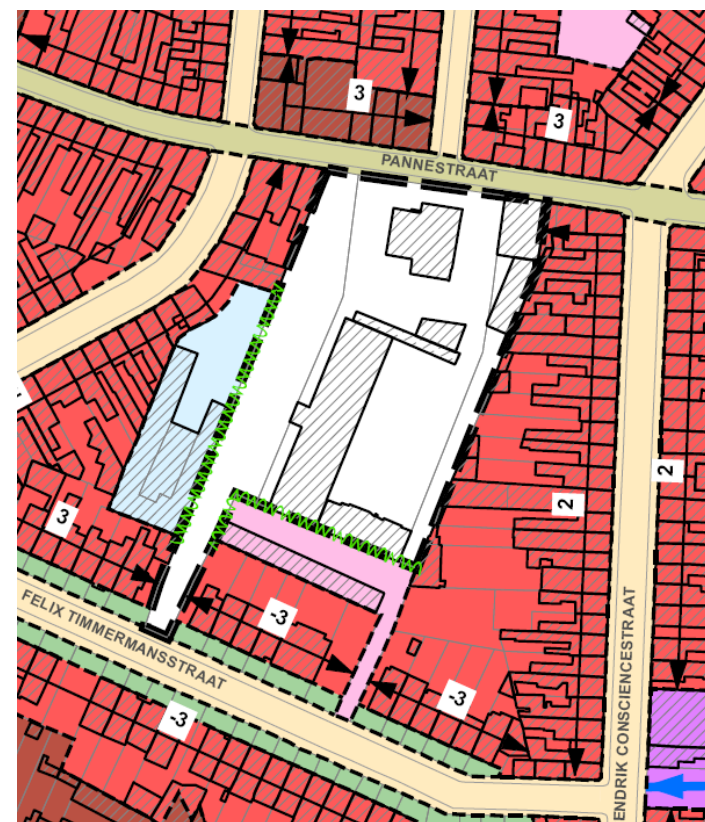
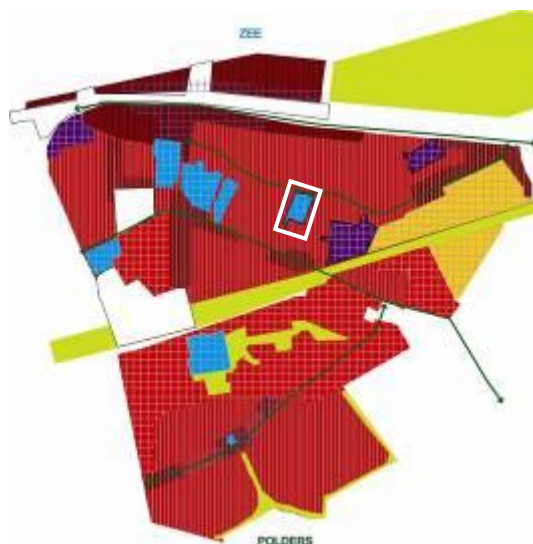


*Figuur 7: Uitsnit uit H04 – BPA Pannenstraat (gedeeltelijke herziening)*

## RUP Dorpskern Heist – MB 19-06-08

Goedgekeurd op 19 juni 2008 is het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan het meest recente bestemmingsplan voor de omgeving van het plangebied. Op naaststaande afbeelding kunnen we afleiden dat de specifieke deelzone Sincfala en gemeentelijke basisschool Het Anker uit het RUP Dorpskern Heist gesneden is (Perceel 886C, 886B en 884A).

Hieruit volgt dat de voorschriften en bepalingen uit BPA H-04 Pannenstraat en de gedeeltelijke herziening nog steeds rechtsgeldig zijn en dat voor een correcte en volledige lezing van het terrein (voorlopig) alle drie de plannen in acht dienen genomen worden.



Bij het onderzoek voor RUP Dorpskern Heist zijn verschillende functies en voorzieningen schematisch weergegeven op kaart (*afbeelding links*). Hierop is het plangebied dat onderwerp vormt van dit postzegel-RUP reeds weergegeven als voorzieningen (zie *witte contour*). Bij de verdere opmaak van RUP Dorpskern Heist werd de schoolomgeving ter hoogte van de Pannenstraat (Sincfala en Het Anker) echter uitgesloten omdat verder stedenbouwkundig onderzoek noodzakelijk was om op termijn deze zone mee te nemen in een afzonderlijke projectzone. Zowel het museum Sincfala als de gemeentelijke basisschool Het Anker fungeren als dragers van een stedelijke as op lokaal niveau (zie *groene lijn onderstaande afbeelding*). Ze vormen tevens een knooppunt in het verder te ontwikkelen netwerk voor voetgangers en fietsers.

*Figuur 8: Kopie uit toelichtingsnota RUP Dorpskern Heist | Figuur 9: Uitsnit uit H04 – BPA Pannenstraat (gedeeltelijke herziening)*



### 3.3 Motivatie tot opheffing van reeds bestaande voorschriften in het plangebied

De voorschriften uit voornoemde BPA's binnen het plangebied worden opgeheven. De motivatie om deze op te heffen bestaat erin om :

- één duidelijk werkbaar juridisch instrument te krijgen, waarbij de voorschriften voor het hele plangebied dezelfde zijn;
- duidelijke en eenvoudige informatie te kunnen geven aan bouwheren, architecten, burgers, ...
- niet geconfronteerd te worden met strijdige voorschriften van oudere bestemmingsplannen;
- mogelijkheid creëren om een impuls te geven aan de site zoals omschreven in hoofdstuk V.

Dit Postzegel-RUP zal het juridisch-planologisch kader vormen voor de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

### 3.4 Beschermd monumenten

In de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed vinden we het gebouw van Sincfala terug als beschermd monument. Onderstaande omschrijving wordt hieraan gekoppeld:

*Pannenstraat nr. 134 (Beschermd als monument bij M.B. van 30/10/1985).*

*Voormalige gemeenteschool (cf. inscriptie) nu "Museum Sincfala". Gebouw in neogotische stijl van 1899 (cf. muurankers) n.o.v. architect R. Buyck (Brugge), uitgevoerd door aannemers Dereigelaere en Wassenhove (Eeklo), en P. Thiel (Heist). Restauratie n.o.v. architect H. Verhaeghe (Knokke-Heist) in 1995.*

*Statig gebouw met jaarankers "1899".*

*Donkere baksteenbouw met verwerking van natuursteen voor banden en sierelementen; muurankers. Vrijstaand pand bestaande uit twee loodrecht op elkaar gestelde vleugels van twee bouwlagen onder leien zadeldaken afgeboord d.m.v. trapgevels (dakkapellen onder tentdak). Markerende traptoren in de oksel van beide vleugels. De vierkante basis gaat vanaf de eerste verdieping over in een achthoekige schacht. De bovenste geleding kraagt lichtjes uit op consoles en is opengewerkt d.m.v. rechthoekige venstertjes, ingeschreven in een rondboognis. Sierlijke bekroning met leien naaldspits. Getoogde, rondbogige en rechthoekige muuropeningen, laatst genoemde gevat in een steekboognis. O.m. witstenen kruiskozijnen en houtwerk met T-indeling.*

Het specifieke beschermingsbesluit dateert van 30 oktober 1985 en kan teruggevonden worden onder nummer 2097.

Ministerieel besluit tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Besluit:

**Art. 2 –** *Wordt beschermd als monument, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, om reden van :*  
*Historische, artistieke en socio-culturele waarde: **Schoolhuis, Pannestraat, te 8390 Knokke-Heist (Heist), bekend ten kadaster: Knokke-Heist, 6<sup>e</sup> afdeling, sectie H, perceelnummer 886, eigendom van Knokke-Heist, de gemeente.***

Opgelet:

Afbeelding rechts is een uittreksel van het origineel kadasterplan die als basis gebruikt is voor de opmaak van het beschermingsbesluit. In 1985, ten tijde van de bescherming, was perceel 0886 nog niet opgedeeld in 0886A en 0866B.



*Figuur 10: Afbeelding van het beschermde oude schoolgebouw, nu Sincfala. Figuur 11: Uittreksel van origineel kadasterplan die als basis gebruikt is voor de opmaak van het beschermingsbesluit*

## **4. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN**

### **4.1 Ruimtelijk 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.

### **4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan**

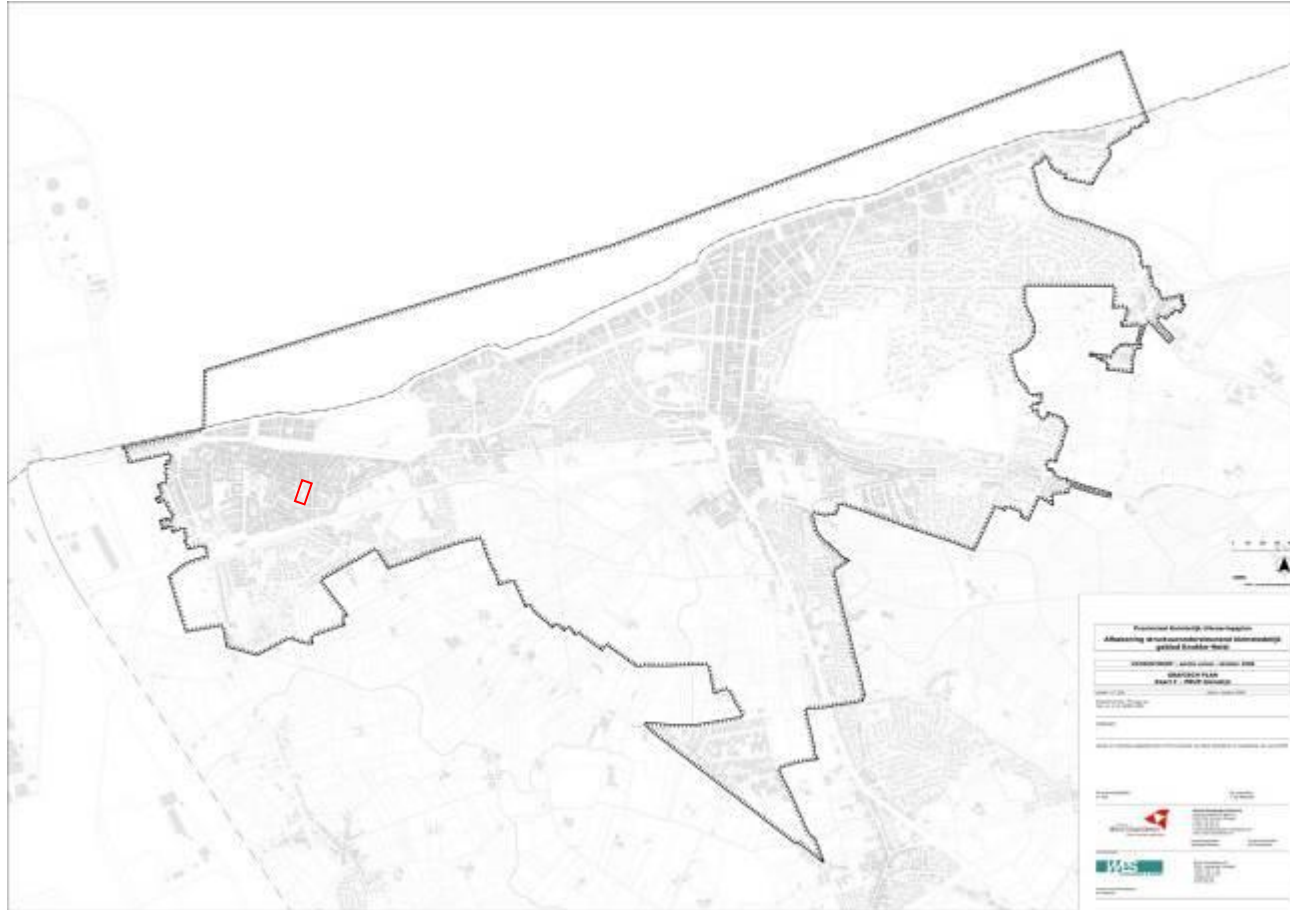
Het PRS is in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

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 Postzegel-RUP Sincfala – Het Anker 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, zie volgende pagina).



*Figuur 12: Grafisch plan met aanduiding van de afbakeningslijn van het stedelijke gebied knokke-Heist volgens het PRUP. De rode afbakening geeft de situering weer van het betreffende plangebied voor dit postzegel-RUP*

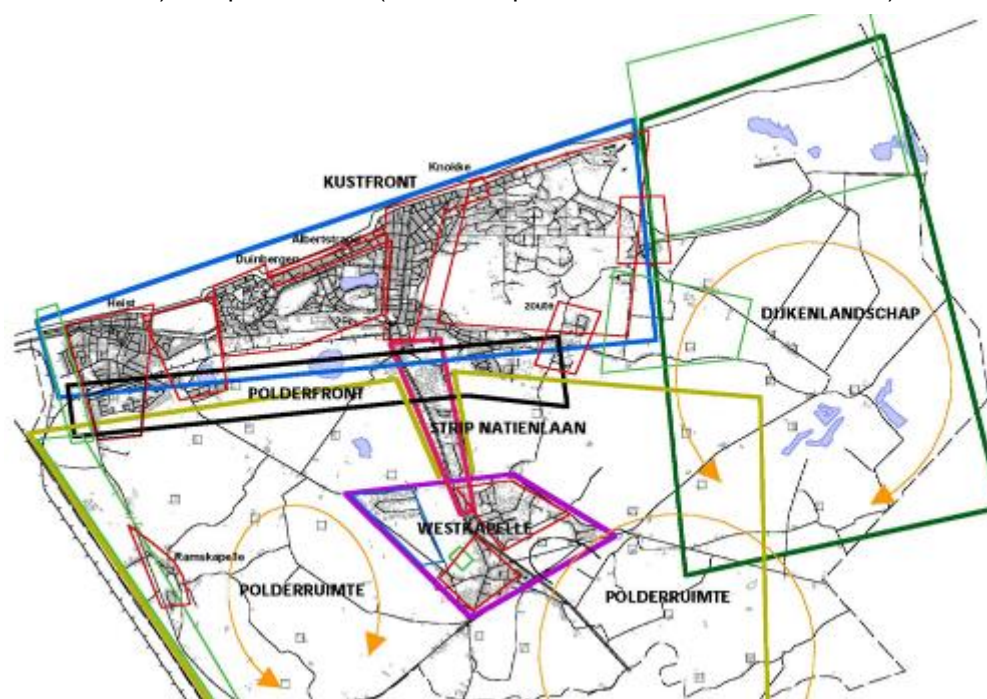
### 4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

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

#### 4.3.1 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.

Onderhavig plandocument situeert zich binnen het 'kustfront' meer specifiek binnen de deelentiteit Heist. 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).



*Figuur 13: Kaart uit het GRS van Knokke-Heist met aanduiding van de onderscheiden ruimtelijke entiteiten.*





Figuur 14: Overzichtskaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist. Onderhavig plangebied is gesitueerd binnen 'de versterkte dorpskern'.

#### 4.3.2 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

###### Vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en van de leefomgeving

- *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 (bv. Disharmonie in het straatbeeld).*
- *Een veilige en kindvriendelijke woonomgeving, waarbij de nodige voorzieningen in de onmiddellijk omgeving of in de ruimere omtrek makkelijk te bereiken zijn.*

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

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

###### Opwaardering van het openbaar domein

- *Er dienen verdere inspanningen geleverd te worden naar het openbaar domein toe. Bij het inrichten van de openbare ruimte moeten alle onderdelen zorgvuldig ontworpen én op elkaar worden afgestemd, bijvoorbeeld pleinaanleg en materialen, verlichting, straatmeubilair, groenvoorzieningen, fonteinen enz.*
- *Bij de heraanleg van pleinen en straten dient meer groen voorzien te worden en dient de verharding zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.*

##### 2. Beleidsdoelstellingen voor de verkeer en vervoersstructuur

###### 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.*

### 3. Gewenste structuur van het Kustfront, Focus Heist

#### Versterken van de centrumzone

- *Teneinde het centrum te versterken, dienen kernversterkende diensten aangetrokken te worden en het openbaar domein worden opgewaardeerd. Hieronder wordt o.a. het versterken van de handelszone op de horizontale as Kerkstraat – Vlamingstraat – De Bolle – Kursaalstraat, rond de H. Consciencestraat – Pannenstraat en ter hoogte van de Knokkestraat – P. Benoitlaan bedoeld.*

#### 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 herinrichtingsprogramma van het museum Sincfala en achterliggende schoolomgeving.*



## 5. WERKEN MET PROJECTZONES

### 5.1 Algemeen

De gemeente is momenteel actief bezig met verscheidene projectzones voor de deelgemeente Heist. Deze impulsprojecten waren ook de aanzet voor de opmaak van het RUP Dorpskern Heist omdat deze projecten een grote impact zullen hebben op de dorpskern waardoor er nood was aan een globale visie waarbinnen de verscheidene masterplannen zich kunnen ophangen. Voor wat dit plangebied betreft is er eveneens, zij het op kleine schaal, een impulsproject in de maak.

Onderhavig uitvoeringsplan tracht zowel de grote lijnen van dit project als de bovenliggende globale doelstellingen uit het GRS op elkaar af te stemmen alsook aansluiten bij het ruimer kader van projectzones (impulsen) in Heist.

Naast staande afbeelding illustreert de globale visie opgemaakt voor Heist waarbinnen de verschillende projectzones kaderen, onderverdeeld in drie grote deelzones en een centrale bindende as.

- Deelzone 1: Noordelijke dynamische toeristische zone gedragen door Elisabetlaan
- Deelzone 2: Centraal te versterken en op te waarderen kerngebied dorpskern Heist
- Deelzone 3: Zuidelijke woonzone gedragen door centrale as Heulebrug

Het plangebied voor onderhavig RUP Sincfala – Het Anker, hangt zich op aan het verhaal van deelzone 2. Het project op zich, is er als het ware een aanvulling op. De opzet van dit centraal kerngebied is gebaseerd op het versterken met socio-culturele functies en verdichtingsprojecten i.f.v. wonen.



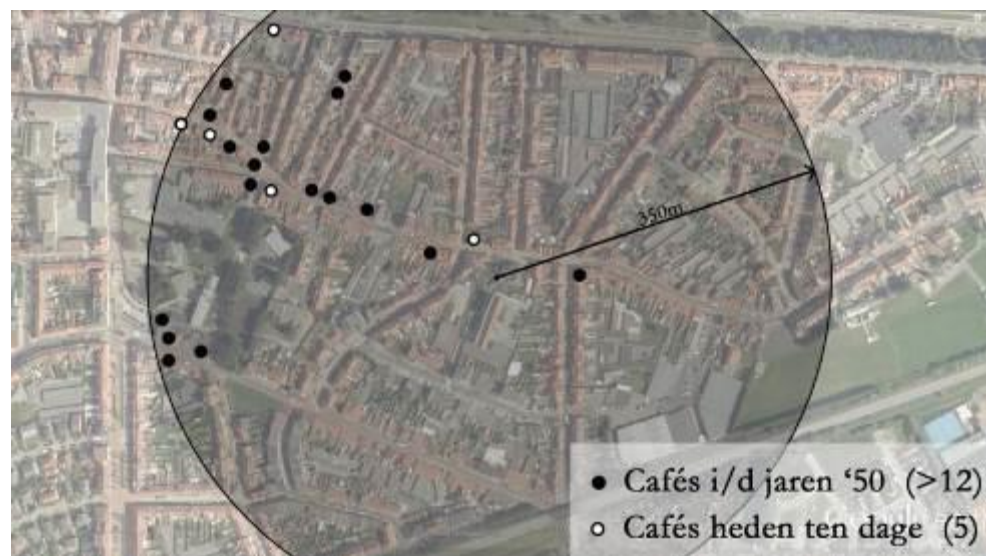
*Figuur 15: Overzichtskaart deelzones Heist met projectzones*

## 5.2 Focus Projectzone: Ontmoetingsplaats Sincfala – Het Anker

In opdracht van het College van Burgemeester en Schepenen rees de vraag om, t.h.v. Sincfala in Heist, een ontmoetingspunt te integreren. De aanleiding voor het project is tweeledig. Enerzijds de noodzakelijke verwijderingen van garnaalschuit 'Jessica', het beeldbepalend element van de buurt omwille van verregaande beschadiging. Het verwijderen van de schuit illustreert eveneens de teloorgang van typerende en dorpse eigenschappen van Heist. De focus van dit kleinschalig impulsproject is dan ook het gaan her-opladen van het socio-cultureel gehalte ter hoogte van Sincfala, Museum van de Zwinstreek in de Pannenstraat als kernversterkende ontwikkeling.

De transformatie van Heist als vissersdorp naar een belangrijke schakel in het kusttoerisme voor de gemeente Knokke-Heist heeft er onder meer voor gezorgd dat er heel wat typerende en dorpse eigenschappen verloren zijn gegaan. In kader van een tentoonstelling in Sincfala, genaamd 'Van Albatros tot Zelzate', zijn er gegevens verzameld omtrent de teloorgang van buurtcafés in Heist. Uit die gegevens bleek dat waar vroeger één op vijftien woningen in Heist een herberg of volkscafé was, er momenteel slechts nog enkele resteren.

Onderstaande figuur geeft dit grafisch weer in een straal van 350meter rondom het museum met een aanduiding van de cafés in de jaren '50 (zwart) en deze heden ten dage (wit).



*Figuur 16: Eigen verwerking van gegevens uit 'Van Albatros tot Zelzate'*

Het gewenste ontmoetingspunt heeft in eerste instantie de intentie ontwikkeld te worden als impulsproject op schaal van de directe omgeving, maar beschikt tevens over de potentie om, op schaal van de gemeente Knokke-Heist, een kwalitatieve aanvulling te zijn langsheen het toeristisch-recreatief netwerk. Naast het verhogen van de belevingskwaliteit en -duur voor de bezoekers van het museum zou de aantrekkingskracht van de plek er kunnen voor zorgen dat het zich verder gaat ontwikkelen als tussenstop voor fietsers en wandelaars.

Omwille van de achtergelegen basisschool leent het project er zich toe om als een polyvalent verhaal naar voor geschoven te worden. Door een doordachte inplanting kan het ontmoetingspunt meervoudig gebruikt worden. In deze zin kan het toekomstige ontmoetingspunt beschouwd worden als een duurzame socio-culturele invulling/ontwikkeling



### 5.2.1 Algemene uitgangspunten

Het project omvat twee belangrijke uitgangspunten:

- Ontmoetingspunt als polyvalent volume ter ondersteuning van het sociaal-cultureel karakter van Heist. Specifieke aandacht dient hierbij steeds uit te gaan naar de onmiddellijke omgeving en buurtwerking. Op maat van Heist zou dit multifunctionele volume tevens een uitvalsbasis kunnen worden voor de Vierbote, een vereniging van en voor senioren.
- Respectvolle inplanting en kwalitatieve integratie ten opzichte van zowel het beschermde monument Sincfala als de basisschool Het Anker. Het is de opzet om het nieuwe volume vorm te geven en dusdanig in te planten dat het een meerwaarde genereert voor de reeds bestaande entiteiten en er zeker geen afbreuk aan doet.

### 5.2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Behoud en versterken functies van openbaar nut en aanwezige gemeenschapsvoorzieningen
- Oud schoolgebouw is beschermd als monument
- Behoud van bijgebouwen Museum van de Zwinstreek
- Optimaliseren openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en veilige doorgangsruijme voor zwakke weggebruikers
- Ontwikkelen dynamische plek met troeven voor verscheidene doelgroepen, kinderen, ouderen, de buurt, ...
- Meervoudig gebruik van ontmoetingspunt (*school, Sincfala, vereningsleven, Vierbote, vergaderingen, buurtcomité,...*)
- Duurzaamheid als voorwaarde wat betreft materiaalgebruik en bouwfysische eigenschappen.

*Figuur 17: Afbakening plangebied, eigen bewerking op orthofoto Google Earth*



## 6 Inrichtingsprincipes

### 6.1 Algemeen

Voor wat het plangebied betreft is er dringend nood aan een geïntegreerde benadering en tevens juridische kader, die een programmatorische en ruimtelijke herstructurering kan genereren. De huidige compartimentering van het plangebied, gebaseerd op perceelgrenzen, zorgt er voor dat er momenteel slechts zeer beperkte morfologische en functionele transformaties mogelijk zijn. Om het sociaal-cultureel karakter van de site een boost te geven zal de vooropgestelde polyvalente ontmoetingsruimte het huidige gebruik van de drie omschreven fragmenten moeten ondersteunen, maar tevens met elkaar in dialoog brengen. Om dit te verwezenlijken moet er een geïntegreerde visie uitgewerkt worden die al deze zaken bundelt en er tevens voor zorgt dat toekomstige evoluties niet gehypothekerd worden. De kwaliteit moet erin bestaan zowel de gebruiks- als belevingswaarde van de ruimtelijke fragmenten te verhogen terwijl de nieuw verworven verwevenheid voldoende flexibiliteit garandeert voor toekomstig gebruik en aanvullende of nieuwe functies.

Dit vertaalt zich in volgende doelstellingen:

- Huidige perceelgrenzen niet als ruimtelijke grenzen beschouwen (*eigendom gemeente* → *collectiviteit bewerkstelligen*)
- Behoud en optimalisering van groene verbinding tussen Pannenstraat en F.Timmermansstraat (*noord-zuid verbinding*)
- Centrale inplanting nieuw volume in respect voor beschermd monument
- Versterken transparantie en behoud van doorzichten Pannenstraat richting museumtuin / noord-zuid verbinding
- Verweven van publieke ruimte, museumtuin en groene verbinding

### 6.2 Conceptuele elementen

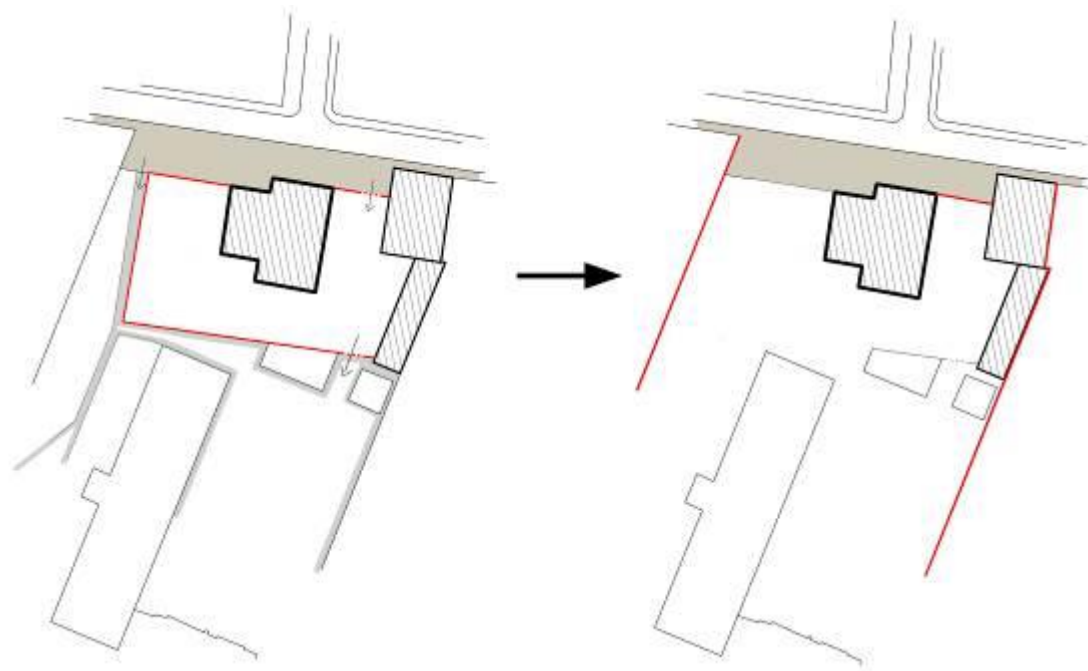
Deze bovenstaande doelstellingen zijn vertaald naar enkele conceptuele elementen. De conceptelementen zijn een vereenvoudigde weergave van de visie in ruimtelijke taal. Een concept omschrijft de betekenis die men aan de ruimte wil toekennen, het geeft een doel aan, een wens, een betrachting.

### 6.2.1 Verweven van bestaande ruimtelijke fragmenten

Bij de screening van het huidige ruimtegebruik werd er opgemerkt dat er volgens een zeer traditionele manier omgegaan is met de beschikbare ruimte. Zowel de basisschool Het Anker, het museum, als naastgelegen groene ruimte hebben sterk afgebakende grenzen waardoor een gemeenschappelijk gebruik in huidige context niet mogelijk is. Los van enkele functionele doorgangen (leveringen) is er geen of nauwelijks interactie (*afbeelding links*). In het streven naar kwaliteitsverhoging wordt het huidige ruimtegebruik met harde grenzen in vraag gesteld.

Omdat de drie percelen eigendom zijn van de gemeente kan er vrij eenvoudig, mits overleg en goede afspraken tussen de verschillende gebruikers, werk gemaakt worden van een collectief ruimtegebruik. Dit houdt in dat grenzen vervagen, de beschikbare ruimte opengetrokken wordt en er meer mogelijkheden ontstaan voor interacties (*afbeelding rechts*).

Door de huidige perceelgrenzen niet langer als ruimtelijke barrières te gaan beschouwen ontstaat een nieuw geheel waarbinnen de aanvankelijk drie ruimtelijke fragmenten Sincfala, Het Anker en de noord-zuid verbinding, daar waar gewenst, kunnen overlopen in elkaar. Op deze manier ontstaan meer mogelijkheden voor zowel een correcte en geïntegreerde inplanting van het ontmoetingspunt als naar toekomstige transformaties en gebruik.



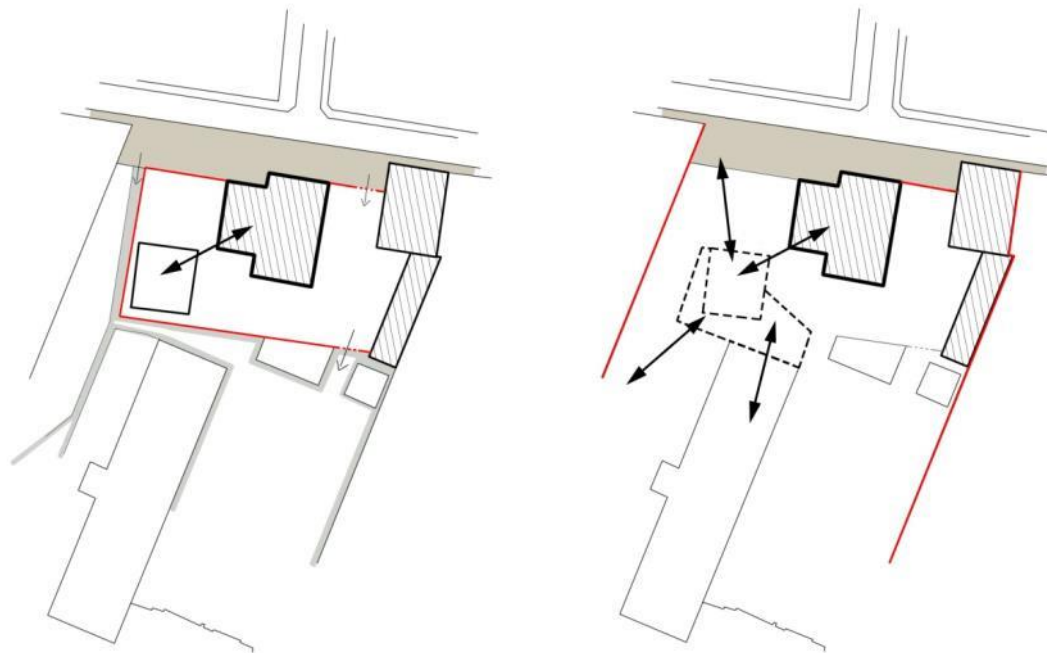
*Figuur 18: Concepttekening verweving van verschillende ruimtelijke entiteiten*



## 6.2.2 Ontmoetingspunt als schakel tussen ruimtelijke fragmenten

Het spreekt voor zich dat de manier waarop wordt omgesprongen met de beschikbare ruimte grotendeels de inplanting van het nieuwe volume bepaald. Het schema links toont de beperkingen wanneer het ontmoetingspunt binnen bestaande grenzen ingevoegd wordt. Zowel op vlak van oriëntatie, vrijheid in vorm, volume en oppervlakte werkt de huidige context zeer beperkend. Ook naar duidelijk leesbare relaties/interacties toe zijn er weinig mogelijkheden voor handen. De voetafdruk van het nieuwe ingetekende volume bedraagt +-100m<sup>2</sup>(afb links).

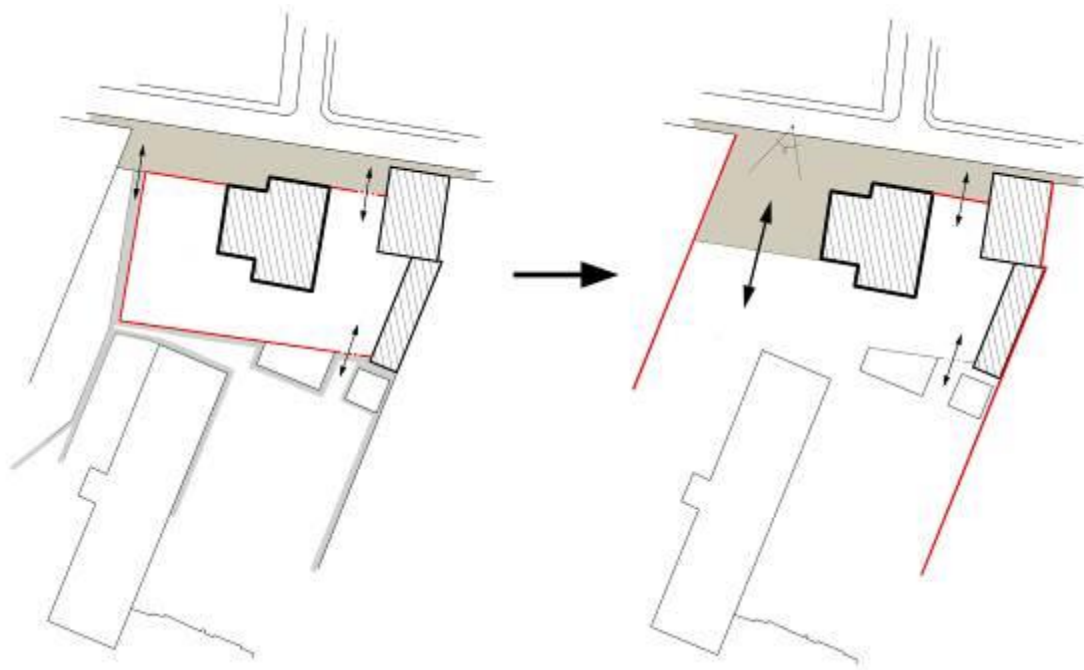
In het tweede schema wordt duidelijk geïllustreerd dat er tal van mogelijkheden ontstaan vanuit een collectieve benadering van de ruimte. De nuttige oppervlakte van het gebouw is merkbaar groter waardoor meer vrijheid ontstaat voor de architectuur van het gebouw, de inrichting, verhouding en inpassing ten opzichte van het beschermde museum. Heel belangrijk in het verhaal van een geïntegreerd openbaar domein zijn de talloze mogelijkheden aan relaties tussen het openbaar domein en het gebouw en anderzijds tussen de gebouwen onderling. De voetafdruk van het nieuwe volume kan in dit scenario meer dan 200m<sup>2</sup> bedragen. Op het gelijkvloers wordt uitgegaan van ongeveer 50m<sup>2</sup> als een apart functionerend horecagebeuren, 150m<sup>2</sup> die ter beschikking kan gesteld worden aan de Vierbote (duidelijke afspraken naar medegebruik) en tot slot nog 50m<sup>2</sup> voor sanitair, lift en berging. Het is de bedoeling dat het volledige gelijkvloers (horeca & Vierbote) opengesteld kan worden en als één geheel kan gebruikt worden wanneer nodig. Op de verdieping wordt een polyvalente ruimte voorzien van 150m<sup>2</sup> in functie van de school en Sincfala.



*Figuur 19: Concepttekening inplanting en schakel tussen huidige functies en gebruik*

### 6.2.3 Transparantie en toegankelijkheid

De huidige mate van transparantie en toegankelijkheid zijn sterk verbonden met elkaar. Het hekwerk gebruikt om de tuin fysisch te gaan scheiden van het openbaar domein in de Pannenstraat is in die mate wel transparant maar vormt een duidelijke barrière (afbeelding links). Er is enkel de smalle doorgang naar de noord-zuid verbinding. Naar het idee van verweving en integratie kan het doortrekken van het al reeds verbrede openbaar domein aan de Pannenstraat een enorme meerwaarde betekenen voor zowel het museum als toekomstige ontmoetingsruimte. Het knooppuntgehalte groeit omwille van de grote mate van toegankelijkheid en visibiliteit vanuit de Pannenstraat richting wat momenteel ontoegankelijk binnengebied is (afbeelding rechts).

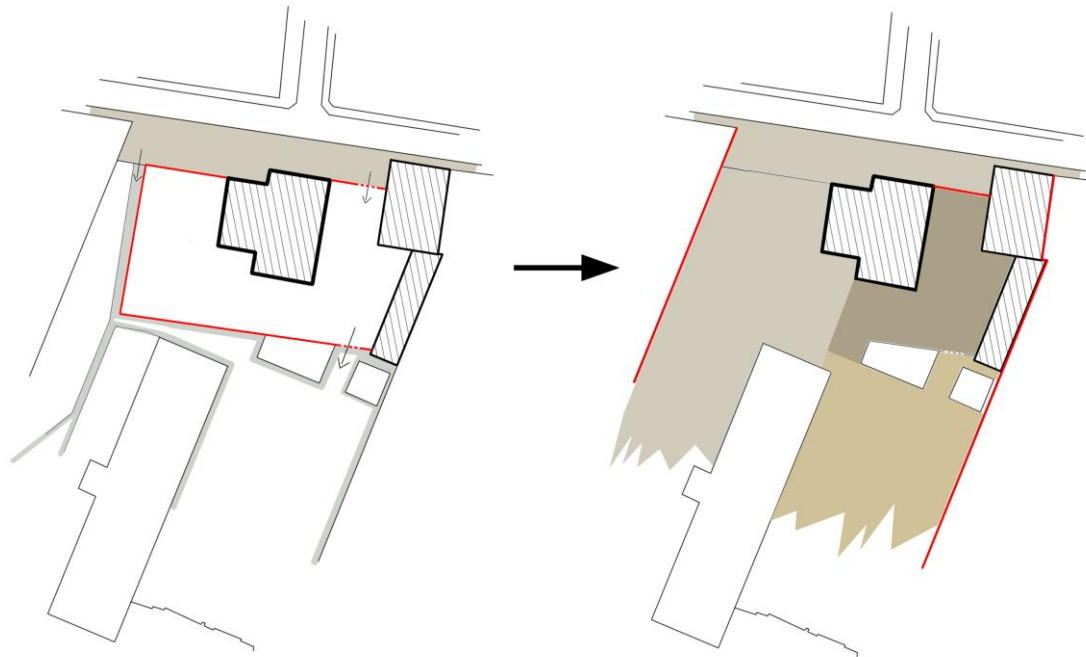


*Figuur 20: Concepttekening transparantie en toegankelijkheid*



#### 6.2.4 Samenhang niet-bebouwde ruimte

Een belangrijke doelstelling is het gaan verbinden van de niet-bebouwde ruimte op een zodanige manier dat de momenteel verschillende deelruimtes overlopen in elkaar en als één geheel beschouwd worden. Dit houdt echter niet in dat ze onderling niet van elkaar kunnen verschillen en allemaal even toegankelijk zijn. Omwille van praktische redenen kan er immers sprake zijn van verscheidene gradaties in toegankelijkheid (zie *verschillende tinten*). Zowel materiaalgebruik als het aanwenden van groen kan een grote rol spelen in zowel het verweven van de niet-bebouwde ruimte als zorgen voor een gedifferentieerde collectiviteit.



*Figuur 21: samenhang tussen deelruimtes en gedifferentieerde collectiviteit*



## 7 RUIMTEBOEKHOUDING

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

Gewestplanbestemming	Bestemming in RUP	Oppervlakte
Woongebied	Zone voor gemeenschapsvoorziening en nutsvoorzieningen	6366m <sup>2</sup>

Het plangebied is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding Gemeenschapsvoorzieningen - Nutsvoorzieningen (Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen).

## 8 OPHEFFING VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

Volgende voorschriften en bepalingen worden deels opgeheven bij definitieve vaststelling van onderhavig bijzonder plan van aanleg:

- BPA H04 Pannenstraat (goedgekeurd bij MB 13/04/1988)
- BPA H04 Pannenstraat – gedeeltelijke herziening (goedgekeurd bij MB 24/09/2004)

## 9 REGISTER IFV PLANSCHADE, PLANBATEN EN COMPENSATIES

Dit RUP geeft geen aanleiding tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, een planbatenhoefting, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet betreffende grond- en pandenbeleid.

## 10 ASPECT SCREENING

De plannen en programma's die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project maar die niet van rechtswege plan MER-plichtig zijn, moeten, gescreend worden op het gegeven of ze al dan niet aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Naargelang het resultaat van deze screening moet al dan niet besloten worden tot een plan MER plicht.

Op 14 december 2015 heeft de dienst MER, inzake het onderzoek tot milieueffectenrapportage van het gemeentelijk RUP Sincfala-Het Anker, geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Deze beslissing is in bijlage opgenomen.



# 11

## PROCESVERLOOP

### Adviesvraag

- Agentschap RO Vlaanderen,
- Provinciebestuur West-Vlaanderen-DRUM
- Onroerend Erfgoed (Brugge)
- Departement RWO-afdeling Ruimtelijke Planning
- Departement Leefmilieu-, Natuur en Energiebeleid,
- Departement Leefmilieu-, Natuur en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage
- Raakvlak
- Gecoro

### Procesverloop

- Gecoro: 24/11/2015
- Plenaire vergadering: 26/11/2015
- Goedkeuring Plan MER-screening: 14/12/2015
- Gemeenteraad voorlopige vaststelling: 25/02/2016
- Openbaar onderzoek: 15/03/2016 tot 13/05/2016
- Gecoro: .13/09/2016
- Gemeenteraad definitieve vaststelling: 26/10/2016



## 12 BIJLAGEN

### 12.1 Verslag Plenaire vergadering (26/11/2015)

#### AANWEZIG

- Dhr. Kris Demeyere Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist
- Dhr. Lucas Vanden Bussche Voorzitter Gecoro
- Dhr. Jean-Pierre Vantorre Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist
- Dhr. Jan Van Coillie. Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist
- Mevr. Christel Vannoppen Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist
- Dhr. Kenneth Notte Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist

#### VERONTSCHULDIGD

- Agentschap RO West-Vlaanderen
- Provinciebestuur West-Vlaanderen-DRUM
- LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid,
- LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage
- Departement RWO-afdeling Ruimtelijke Planning
- Raakvlak
- Onroerend Erfgoed (Brugge)

#### VERSLAG:

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid → gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage → voorwaardelijk
- Advies Provinciebestuur West-Vlaanderen-DRUM → voorwaardelijk
- Advies Onroerend Erfgoed (Brugge) → voorwaardelijk
- Advies Raakvlak → gunstig

**Provincie West-Vlaanderen:**

De provincie is akkoord met het planinitiatief, in het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- Om juridische zekerheid te bekomen dient de contour waarbinnen het ontmoetingspunt Sincfala kan worden gebouwd ondubbelzinnig worden aangeduid (niet Indicatief). Hierbij kan de contour eventueel worden uitgebreid om de nodige flexibiliteit te behouden.
- Er dient te worden bepaald over welke afstand de indicatieve aanduidingen inzake de toegangen tot het plangebied maximaal kunnen worden verschoven.
- De toegangen tot het plangebied kunnen op het grafisch plan niet buiten de contour van het RUP worden getekend.
- Digitale uitwisseling moet nog gebeuren.
- De vergadering stelt voor hierop in te gaan.

**LNE, Afdeling milieu-natuur-en Energiebeleid:**

- Departement beveelt aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. In het RUP worden volgende zaken reeds opgenomen: gemeenschappelijk en multifunctioneel ruimtegebruik en vastleggen van aanwezig groen.

**LNE, Afdeling milieu-natuur-en Energiebeleid dienst veiligheidsrapportage:**

- Bepaalde aspecten binnen het advies zijn echter niet ruimtelijk en kunnen derhalve moeilijk doorvertaald worden naar de stedenbouwkundige voorschriften.

**Raakvlak:**

- Door de geringe oppervlakte van het projectgebied en toekomstige nieuwe inpassing zal volgens de huidige en nieuwe wetgeving (2016) geen archeologisch onderzoek worden opgelegd.

**Onroerend Erfgoed:**

- Wegens een niet correcte afbakening werd in 2014 de contour van de afbakening gewijzigd en hiermee eveneens het beschermingsbesluit. Hierbij werd enkel het gebouw beschermd als monument en niet meer het volledige kadastrale perceel. De contour van de afbakening als beschermd monument kan gewijzigd worden in het RUP.
- Belangrijk element bij de overdruk als plein, is dat het zicht op het monument steeds zoveel mogelijk gevrijwaard blijft. Hierover zijn nu geen randvoorwaarden in het RUP opgenomen.
- De vergadering stelt voor hierop in te gaan.

**Gecoro:**

gunstig

**Verslaggever:** Kenneth Notte, Stadsontwikkeling Knokke-Heist

01/12/2015



## 12.2 Goedkeuring dienst MER

### DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst milieueffectenrapportagebeheer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
Tel 02 553 80 79  
[www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)

Aan het College van Burgemeester en  
Schepenen  
Alfred Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist

uw bericht van 12/11/2015	uw kenmerk /	ons kenmerk LNE/MER/SCRPL15138/ 2015/	bijlagen /
vragen naar / e-mail Veerle Timmermans Veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 80 07	datum 14 DEC, 2015

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Sincfala- Het Anker in Knokke Heist.  
Beslissing plan-MER-plicht  
volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),  
B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende  
de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november  
2007

Geachte,

Met uw email van 12/11/2015 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van  
een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15138 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot  
milieueffectrapportage.

Het RUP heeft als doel: het opheffen van de huidige te gedetailleerde voorschriften, het opnemen  
van Sincfala (museum van de Zwinstreek) en de gemeentelijke basisschool Het Anker in een nieuwe  
projectzone, en een geactualiseerd kader aanbieden, kaderend binnen een globale visie, voor de  
beoordeling van de projectzone en dit i.f.v. een kwalitatieve ontwikkeling.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de  
adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante  
milieudisciplines besproken.

De adviesinstanties formuleerden opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de  
milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het  
screeningsdossier, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte  
inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert  
niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor  
het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij  
vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk)  
maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente  
en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing  
geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)), op de  
website van de gemeente en op het gemeentehuis.

Met vriendelijke groet,



Veerle De Coster  
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer

Kopie: WVI, Baron Ruzettelaan 35 – 8310 Brugge

## 12.3 Gecoro – behandeling bezwaren

### **STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP SINCFALE-HET ANKER NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 15 MAART 2016 TOT 13 MEI 2016**

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP Kern Oud-Zoute voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 februari 2016, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

Overeenkomstig art. 1.3.3, §2 en 2.2.14,§3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15 mei 2009 (hierna de Codex) brengt de Gecoro het hiernavolgend advies uit bij de gemeenteraad.

Jan Van Coillie, Cathy Coudyser en Kris Demeyere verlaten de vergadering voor de stemming.

#### **I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG**

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Sincfala – Het Anker, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 25 februari 2016.

De doelstellingen van het RUP Sincfala – Het Anker is als volgt :

- Behoud en versterken functies van openbaar nut en aanwezige gemeenschapsvoorzieningen
- Behoud van bijgebouwen Museum van de Zwinstreek
- Optimaliseren openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en veilige doorgangsruijme voor zwakke weggebruikers
- Ontwikkelen dynamische plek met troeven voor verscheidene doelgroepen, kinderen, ouderen, de buurt, ...
- Meervoudig gebruik van ontmoetingspunt (school, Sincfala, vereningsleven, Vierbote, vergaderingen, buurtcomité,...)
- Duurzaamheid als voorwaarde wat betreft materiaalgebruik en bouwfysische eigenschappen.

Het RUP werd opgemaakt conform de ruimtelijke visievorming en ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied binnen het GRS (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van 2 december 2005 (B.S. 22/02/2005).

De Gecoro merkt nog op dat in het gewestplan Brugge–Oostkust (K.B. van 7 april 1977) het plangebied bestemd is tot woongebied, als bedoeld door het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

#### **II. PROCEDURE**

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 26 november 2015 en er is regelmatig verslag over uitgebracht. In navolging daarvan zijn een aantal aanpassingen aangebracht.

Het ontwerp is door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 25 februari 2016.

Zowel het Agentschap Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse overheid als de Provincie (Deputatie) hebben binnen de termijn van zestig dagen advies uitgebracht omtrent de overeenstemming van het ontwerp met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, resp. het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek, lopende van 15 maart 2016 tot 13 mei 2016 zijn er geen bezwaarschriften ingediend. Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten. Omtrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de Gecoro, die vaststelt dat de procedure thans formeel correct is verlopen, geen opmerkingen te formuleren.

#### **III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN EN ADVIEZEN**

Er is geen bezwaarschrift en 2 adviezen ingediend.

De adviezen werden ingediend door DRUM West-Vlaanderen en Ruimte Vlaanderen.

De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren.

## IV. ONDERZOEK VAN DE ADVIEZEN

### 4.1 Advies Ruimte Vlaanderen

#### AANGETEKEND GECORO

Alfred Verweeplein 1  
8300 KNOKKE-HEIST

uw kenmerk  
2015/MNKE/34/AVA/FC

vragen naar e-mail  
Julie Dalle  
julie.dalle@rwo.vlaanderen.be

Betreft: KNOKKE-HEIST, gemeentelijk RUP "Sincfala-Het Anker" : advies tijdens het openbaar onderzoek

ons kenmerk  
2.14/31043/107.3

telefoonnummer  
050 24 82 11

datum  
09 MEI 2016



Geachte voorzitter,


Het voorontwerp RUP "Sincfala – Het Anker" beoogt een gedeeltelijke herziening van het BPA "Pannenstraat". Voorliggend planinitiatief wenst een hedendaagse invulling te geven aan de deelzone, gekaderd in een duidelijke globale visie om een kwalitatieve ontwikkeling mogelijk te maken met de nodige aandacht voor het publiek domein.

Op 26/11/2015 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een gunstig advies.

Op 28/01/2016 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 15/03/2016 tot en met 13/05/2016.

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,

  
Voor het departement,  
ir. Jan Vanderstraeten  
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen, Jacob van Maerlantgebouw  
Koning Albert I-laan 1.2 bus 91, 8200 Brugge  
[www.ruimtevlaanderen.be](http://www.ruimtevlaanderen.be)



## 4.2 Advies DRUM - Provincie West-Vlaanderen



#### AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Alfred Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist

Sint-Andries,  
24/03/2016

Betreft:  
Ontwerp gemeentelijk RUP Sincfala - Het Anker

Contactpersoon:  
Els Demeestere

Onze ref.:  
EDM/16/0177-15/15/5022  
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46  
Fax 050 40 33 76

Bijlagen: -

e-mail:  
[els.demeestere@west-vlaanderen.be](mailto:els.demeestere@west-vlaanderen.be)  
Auteur: Lisa Stroobandt

Geachte voorzitter,  
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Sincfala - Het Anker. Dit RUP werd op 28/01/2016 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 15/03/2016 tot 13/05/2016.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Sincfala - Het Anker', opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*Het RUP legt de ontwikkelingsmogelijkheden vast voor de zone ter hoogte van de Pannenstraat (Sincfala en gemeentelijke basisschool Het Anker).*

Conform artikel 2.2.14.54 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14.55 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

#### Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Volgens artikel 2.2.2. van de VCRO moet het GRUP een conclusie bevatten van het milieueffectenrapport of onderzoek tot MER. Dit moet dus nog bijgevoegd worden.

[www.facebook.com/westvlaanderen](http://www.facebook.com/westvlaanderen) @provinciewvl  
Provinciehuus Boeverbos • Koning Leopold III-laan 41 • B-8200 Sint-Andries • Telefoon 050 40 31 11 • Fax 050 40 31 00

[www.west-vlaanderen.be](http://www.west-vlaanderen.be)



#### Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Knokke-Heist behoort tot de kustruimte en is aangeduid als stedelijk gebied. De stedelijke gebieden binnen deze deelruimte hebben een verzorgende rol voor de kustruimte. Zij hebben voor de verschillende stedelijke functies een grote ruimtelijke draagkracht. Dit impliceert dat zij voor de eigen woningbehoefte en voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak moeten opnemen (PRS RD, p. 198). Er kan worden gesteld dat het RUP in overeenstemming is met het PRS.

#### Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

Ingevolge artikel 2.2.13.52 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Knokke-Heist is goedgekeurd op 02/12/2004.

In het kader van de gewenste ruimtelijke structuur van de verstedelijkte zone van Heist wordt er gepleit voor een versterking van de centrumzone. Hierbij wordt er gesteld dat teneinde het centrum te versterken er kernversterkende diensten dienen aangetrokken te worden en het openbaar domein dient opgewaardeerd te worden. Hieronder wordt o.a. het versterken van de handelszone rond de H. Consciencestraat – Pannestraat bedoeld (RD, p. 85). Verder wenst men de gebruiks- en belevingswaarde rondom de ruimtelijke zwaartepunten (o.a. de scholen en het museum Sincfala) te optimaliseren. Deze zwaartepunten 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 (RD, p. 86) .

Er kan worden gesteld dat het RUP conform het GRS is opgesteld. Teneinde tegemoet te komen aan de basisdoelstelling uit het GRS waarbij er specifiek aandacht wordt geschonken aan stedenbouwkundige- en architecturale kwaliteit, wordt er aanbevolen om bij vergunningsaanvragen een inrichtingsstudie als informatief document te verplichten. Deze inrichtingsstudie kan dan onder andere duidelijk maken op welke manier zichten behouden kunnen blijven en eventueel worden versterkt. Ook de inpassing in de omgeving van de bouwvolumes kan dan aan bod komen in deze inrichtingsstudie. Het is niet omdat de gronden op vandaag in eigendom zijn van de gemeente, dat dit altijd zo zal blijven.

#### Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Tijdens de plenaire vergadering van 26/11/2015 besloot de vergadering in te gaan op de opmerkingen van de deputatie. Toch zijn er in het GRUP geen aanpassingen gemaakt. Aangezien het toch wenselijk is dat met deze opmerkingen in het verdere planningsproces rekening wordt gehouden, herhaalt de deputatie ze nogmaals:

- Om juridische zekerheid te bekomen kan de contour waarbinnen het buurthuis Sincfala kan worden gebouwd best ondubbelzinnig worden aangeduid (niet indicatief). Hierbij kan de contour eventueel worden uitgebreid om de nodige flexibiliteit te behouden.
- Er dient te worden bepaald over welke afstand de indicatieve aanduidingen inzake de toegangen tot het plangebied maximaal kunnen worden verschoven.
- De toegangen tot het plangebied kunnen op het grafisch plan niet buiten de contour van het RUP worden getekend.

#### Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds december 2014 is er een richtlijn voor digitale uitwisseling van stedenbouwkundige informatie. Deze richtlijn vervangt versie 2.3 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen' van 1 september 2010, versie 2.0 van de 'richtlijn voor de digitale

2/3

uitwisseling van gegevens betreffende het plannenregister' van 15 maart 2011 en versie 2.0 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart.

De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende link:

<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/D SIplatformBesluit>

Het gemeentelijk RUP Sincfala - Het Anker, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

Het GRUP moet voldoen aan de juridische vereisten.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier:  
De adviseur,  
(get.) Stephaan Barbary

Namens de deputatie:

De gedeputeerde,  
(get.) Franky De Block

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie  
Stephaan Barbary  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 24/03/2016

### Beknopte inhoud van het advies

- Grafische tegemoetkoming:
  - De contour waarbinnen het buurthuis Sincfala kan worden gebouwd dient ondubbelzinnig aangeduid. Deze contour kan eventueel ruimte genomen worden om een zekere flexibiliteit in te bouwen.
  - Bepalen hoever de indicatieve aanduiding aanduidingen inzake toegangen maximaal kan worden verschoven.
  - De toegangen tot het plangebied kunnen op het grafisch plan niet buiten de contour van het RUP worden getekend.

**De gecoro stelt voor om deze opmerkingen aan te passen op het grafisch plan.**

- Digitale uitwisseling dient te gebeuren.

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*



## **II. PLAN BESTAANDE TOESTAND**





## Legende

- A: Sincfala
- B: Schuur (expositieruimte)
- C: schuur (atelier/berging)
- D: betonkuip 'Jessica'
- E: het Anker (hoofdgebouw)
- F: het Anker (sanitair)
- G: het Anker (containerklasje)



Toegang  
Hagen & bomen

## Legende

- A: Sincfala
- B: Schuur (expositieruimte)
- C: schuur (atelier/berging)
- D: betonkuip 'Jessica'
- E: het Anker (hoofdgebouw)
- F: het Anker (sanitair)
- G: het Anker (containerklasje)



Toegang  
Hagen & bomen









Bestaande toestand Sincfala-Het Anker  
Toestand opgenomen op 07/04/2015.



### **III. VERORDEND GRAFISCH PLAN**



**Legende**

-  Art. 2 Zone voor Gemeenschapsvoorzieningen & Openbaar nut
-  Ontmoetingspunt Sincfala
-  Noord-zuid verbinding (indicatief)
-  Functionele doorgang (indicatief)
-  Te behouden doorzichten (indicatief)
-  Integratie openbaar domein (indicatief)



**Legende**

-  Art. 2 Zone voor Gemeenschapsvoorzieningen & Openbaar nut
-  Ontmoetingspunt Sincfala
-  Noord-zuid verbinding (indicatief)
-  Functionele doorgang (indicatief)
-  Te behouden doorzichten (indicatief)
-  Integratie openbaar domein (indicatief)



Verordening grafisch plan RUP Sincfala, o.l.v. Het Anker



## **IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**





## Artikel 2. ZONE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

### VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

### TOELICHTING EN VISIE

#### Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften

Zone bestemd voor publieke en private gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut. Evenals allerlei culturele, toeristisch-recreatieve en educatieve voorzieningen met publiek karakter. Dit met alle daarbij horende infrastructuur.

Een conciërgewoning is toegelaten.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten. In deze ondergrondse constructies kunnen de toegelaten bestemmingen voorzien worden, behoudens de woonfunctie.

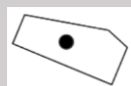
Zone momenteel in gebruik als museum (voormalige visserijschool Sincfala), museumpark, buurtparkje en lagere school. Doel is dit verder op te laden met een multifunctioneel volume die het huidig gebruik ondersteund, aanvult en voor een meerwaarde zorgt voor de lokale gemeenschap.

#### Artikel 2.2 Algemene Inrichtingsvoorschriften

##### 2.2.1 Inplanting

Uitbreidingen van de bestaande infrastructuur dient in hoofdzaak aan te sluiten bij de bestaande volumes en rekening te houden met de specifieke inrichtingsvoorschriften zoals aangegeven in 2.3.

##### Aanduiding ontmoetingspunt Sincfala:



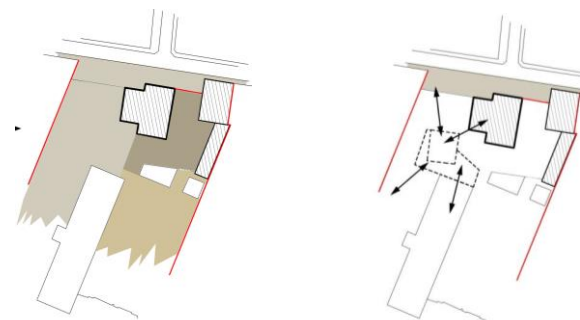
Inplanting van het multifunctioneel volume op centrale locatie die de verschillende ruimtelijke fragmenten met elkaar verbindt. De contour begrenst het nieuwe ruimte-structurerend volume

**2.2.2 Bebouwingspercentage :** max 45%

**2.2.3 Bouwdiepte:** vrij

**2.2.4 Bouwhoogte:** max 3 bouwlagen,

**2.2.5 Dakvorm:** vrij



Nieuw gebouw betreft een ontmoetingspunt/ruimte

Ruimtelijk fragmenten : school, museum, museumtuin, groene noord-zuid verbinding,...

Bestaande bebouwing: Sincfala + school = 1672m<sup>2</sup> / Opp. terrein plangebied:6377m<sup>2</sup>

→ huidig bebouwingspercentage van 26%, 1672 m<sup>2</sup> (bestaand) + 250 m<sup>2</sup>(multifunctionele ontmoetingsruimte) = 30%, max. bebouwingspercentage van 45% om uitbreidingsmogelijkheden bestaande functies te waarborgen

### 2.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen:

De bouwvolumes dienen te kaderen binnen een omgeving met een sobere functionele groenaanleg. Dit aspect dient meegenomen te worden bij de stedenbouwkundige aanvraag. Het open en vrij toegankelijk karakter dient behouden en versterkt te worden. Binnen het gegeven van een museumtuin kunnen kunstvoorwerpen, historische infrastructuur of voorwerpen een plaats vinden, evenwel dienen deze onderdeel te vormen van een geïntegreerd inrichtingsplan.

Afsluitingen tussen bovenvermelde ruimtelijke fragmenten kunnen enkel bestaan uit streekeigen hagen en/of muren met beperkte hoogte of planten en/of draadafsluitingen/hekwerk waarbij het open karakter gevrijwaard blijft.

Speeltoestellen, overdekte speelplaatsen, overdekte fietsstalplaatsen dienen in relatie tot het geheel ontworpen te worden.

### 2.2.7 Integratie openbaar domein (indicatief)



Arcering zoals weergegeven op verordend plan. Doel is het realiseren van een geïntegreerd museumplein/tuin.

Historische infrastructuur of voorwerpen : bijvoorbeeld een veldoven, ankers van oude schepen, ...



Het schetsontwerp toont de ruimte rondom het museum als héél duidelijk gestructureerd door twee contrasterende sferen. Er is enerzijds het stedelijk museumplein die het collectief karakter van de publieke ruimte accentueert en anderzijds een intiemere ruimte, een museumtuin, omsloten tussen de schuur, het nieuwe volume en het beschermd monument.

## Artikel 2.3 Specifieke Inrichtingsvoorschriften

### 2.3.1 Doorzichten Pannenstraat

- Indicatieve aanduiding op plan:



Betreft doorzicht aan beide zijden van het museum vanuit de Pannenstraat die absoluut dienen gevrijwaard te worden, alsook het zicht op het oude schoolgebouw Sincfala.

### 2.3.2 Toegangen tot het gebied

- Indicatieve aanduiding op plan:



Betreft de noord-zuid verbinding tussen Pannenstraat (Noordelijk) en F. Timmermansstraat (Zuid). Deze verbinding heeft een groen karakter en moet gevrijwaard blijven.

- Indicatieve aanduiding op plan:



Te behouden toegangen voor het correct functioneren van aanwezige functies. Toekomstige uitbreidingen mogen deze doorgangen niet belemmeren.

De openheid aan de straatzijde ter hoogte van Sincfala is een uitzonderlijke kwaliteit in de Pannenstraat, een straat gekenmerkt door zijn gesloten lintbebouwing en smal profiel.

Deze verbinding connecteert de Pannestraat met de F. Timmermansstraat en is bedoeld voor niet gemotoriseerd verkeer.

Deze doorgangen zijn in functie van een gemotoriseerde toegang tot de achterliggende ruimtes inzake leveringen, onderhoud en tevens bij brand of evacuaties.

#### Artikel 2.4 Architecturaal voorkomen

De architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Specifieke aandacht dient uit te gaan naar de huidige architecturale en esthetische beeldwaarde van het beschermd monument. Nieuwe volumes mogen hier geen afbreuk aan doen.

Er dient uitgegaan te worden van een compacte bebouwing, hetgeen inhoudt dat verschillende functies zoveel mogelijk worden gestapeld en gebundeld.

Het plaatsen van zonnepanelen op het dak is toegelaten, alsook het aanleggen van een groendak.