Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Wijk Lippenslaan (gemeente Knokke-Heist)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/13/072,
Brugge, 28/02/2013

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

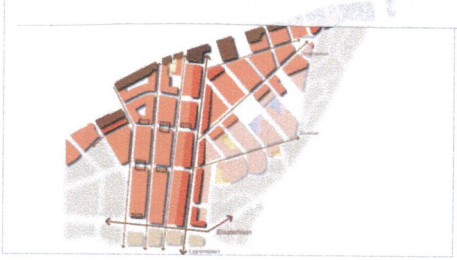
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

05586

baron ruzettelaan 35 | 8310 brugge | tel (050) 36 71 71 | fax (050) 35 68 49 | www.wvi.be

wvi west-vlaamse intercommunale dienstverlenende vereniging



Knokke-Heist
Rup Wijk Lippenslaan

plan_id:RUP_31043_214_00016_00001

december 2012

wvi
algemeen directeur Geert Sanders **coördinator** **cel ruimtelijke planning en mobiliteit** David Vandecasteele **ruimtelijk planner** Katrien Vervaet

datum	aanpassing | fase
23-12-10	Opmaak schetsontwerp
oktober / november ‘11	Aanpassen schetsontwerp naar voorontwerp, i.f.v. plenair overleg
22-01-2012	plenaire vergadering
maart - juni 2012	Aanpassen voorontwerp naar ontwerp, i.f.v. voorlopige vaststelling
december 2012	Aanpassen ontwerp i.f.v. definitieve vaststelling Gemeenteraad

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 21/06/2012

De secretaris wd
Miet Gobert

zegel der gemeente

De Burgemeester,
Graaf L. Lippens

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 23/07/2012 tot 20/09/2012

De secretaris wd
Miet Gobert

zegel der gemeente

De Burgemeester,
Graaf L. Lippens

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 21/12/2012

De Secretaris wd,
Miet Gobert

zegel der gemeente

De Burgemeester,
Graaf L. Lippens

toelichtingsnota 9

Inleiding 10

1. beslissing tot opmaak 10
2. motivering tot opmaak 10
3. in uitvoering van GRS 10

Feitelijke ruimtelijke context 11

1. situering 11
2. Bestaande ruimtelijke structuur 13

juridische ruimtelijkstructuur 20

1. juridisch kader 20
2. vergunningen 22

planningscontext 23

1. op vlaams niveau 23
2. op provinciaal niveau 23
3. op gemeentelijk niveau 24

gewenste structuur /planopzet 31

1. Knelpunten binnen het bestaande planinstrumentarium 31
2. Belangrijkste wijzigingen t.a.v. het bestaand planinstrumentarium 33
3. plankeuzes / uitleg planopbouw - zonering 47

detailwijzingen t.a.v. bestaand BPA 49

toetsing 50

1. watertoets 50
2. trage wegentoets 50
3. toetsing aan structuurplan 50

op te heffen voorschriften 52

1. limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP. 52

ruimtebalans | planschade | planbaten 52

planproces 53

1. Onderzoek tot milieueffectenrapportage 53
2. Procedure RUP 53

Bijlage 57

Verslag plenaire vergadering 59

Ontheffingsbeslissing 61

Standpuntbepaling Gecoro OO van 23/07 - 20/19/2012 63

Mogelijk negatief effect op lichtinval (schaduwwerking) 65

Voorschriften 1

Artikel 0 : Begrippen, algemene- en specifieke bepalingen 3

Artikel 1 : Hoogbouwzone 7

Artikel 2 : Zone voor middelhoogbouw 9

Artikel 3 : Monumentenzone 11

Artikel 4 : Zone voor laagbouw 13

Artikel 5 : Zone voor gelijkvloerse bebouwing 15

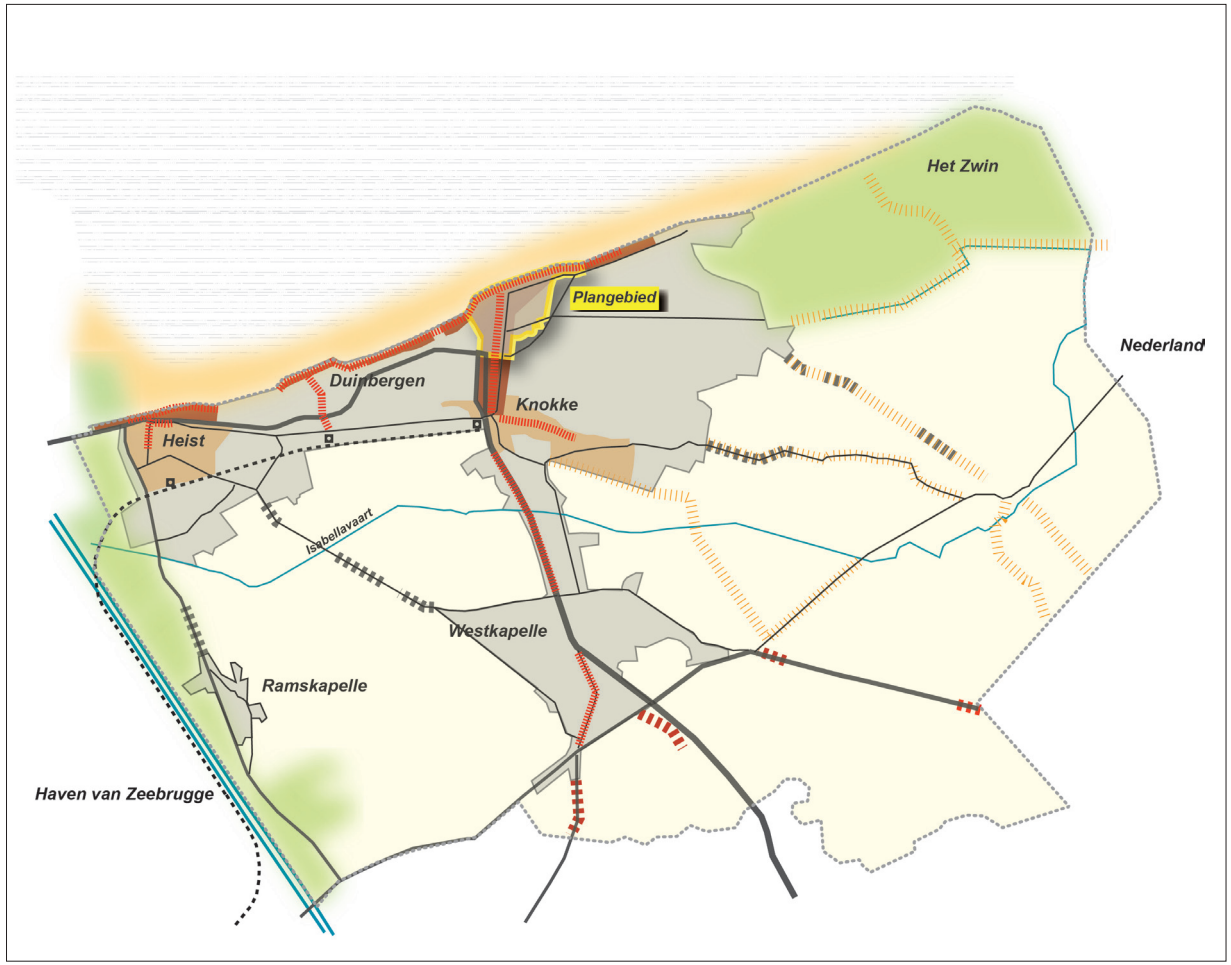
Artikel 6 : Bouwvrije zone 16

Artikel 7 : Zone voor openbare wegenis en pleinen 17

Artikel 8 : zone voor gemeenschapsvoorzieningen 21

Artikel 9 : Openbare parkzone 22

toelichtingsnota



kaart : situering

Inleiding

1. beslissing tot opmaak

Bij beslissing van CBS van 30/12/2009 werd de wvi aangesteld als ontwerper van het RUP.

2. motivering tot opmaak

De doelstellingen van het RUP 'Wijk Lippenslaan' zijn als volgt :

- actualisering van het BPA Wijk Lippenslaan, o.a. naar bouwmogelijkheden (zie verder).
- vereenvoudiging van de stedenbouwkundige voorschriften, o.a. door een betere afstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening.

3. in uitvoering van GRS

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

Feitelijke ruimtelijke context

1. situering

1.1. Afbakening van het plangebied

Het RUP wordt begrensd door :

- in het noorden : Rubensplein - zeedijk Knokke - Golfstraat
- in het oosten : Kustlaan - Nieuwpoortstraat - Zoutelaan - Winston Churchilllaan - Piers de Raveschootlaan
- in het zuiden : Abraham Hansplein - Elisabetlaan - burgemeester Frans Desmidtplein
- in het westen : Koningslaan - Meerminlaan

1.2. Situering in de gemeente

Het plangebied situeert zich in de verstedelijke kustzone van de deelgemeente Knokke, deel uitmakend van enerzijds de gesloten hoogbouwstructuur langsheen de kustlijn en anderzijds de stadsstructuur van Knokke.

1.3. Beeldbepalende fragmenten

Het plangebied is vrij monotoon en kan gecategoriseerd worden in een aantal ruimtelijke fragmenten :

- Typische hoogbouwstructuur langsheen de zeedijk, doorbroken door stedelijke pleinen (1-2-3).
- Hoog dense stadsstructuur onder de vorm van gesloten bouwblokken (gemiddeld 5 bouwlagen) met daartusen de hoofdassen, gekarakteriseerd door handel/horeca (Lippenslaan - Dumortierlaan - Kustlaan) (4 - 5 - 6).
- Ingesloten binnengebieden, grotendeels ingenomen als parking / garageboxen (7 - 8 - 9).
- Groene parkstructuur ter hoogte van het IJzerpark (10 - 11).
- Fragmenten van lagere bebouwing (12).

1		4	7	10
2		5	8	11
3		6	9	12

2. Bestaande ruimtelijke structuur

2.1. nederzettingstructuur

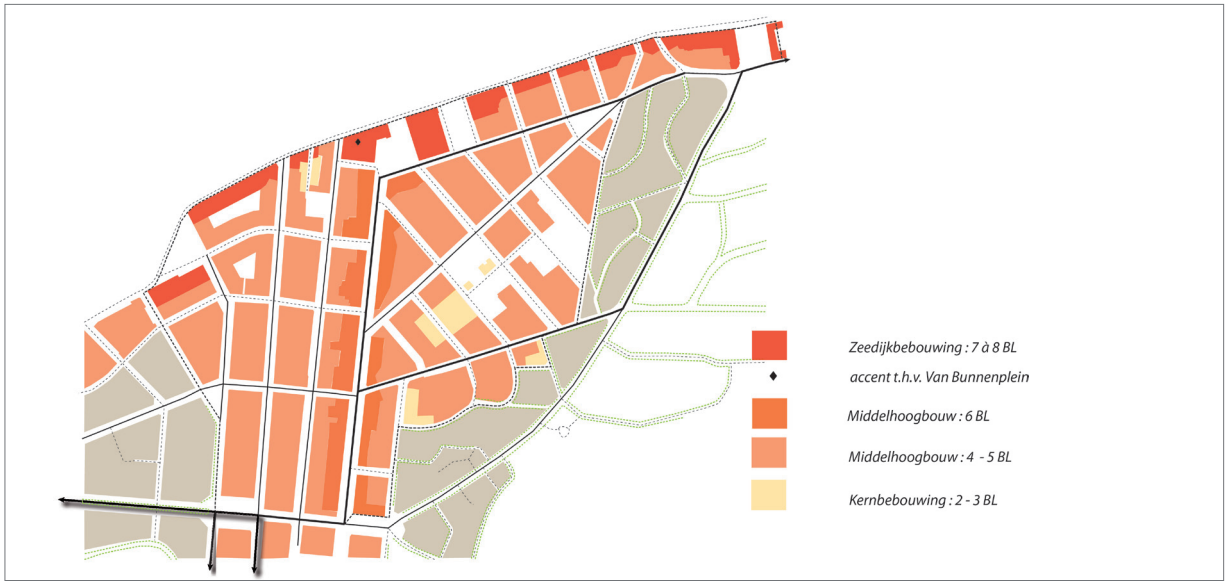
■ morfologie

Het plangebied wordt gekenmerkt door bouwblokken met een sterk orthogonaal patroon van gesloten middelhoge bebouwing tot hoogbouw.

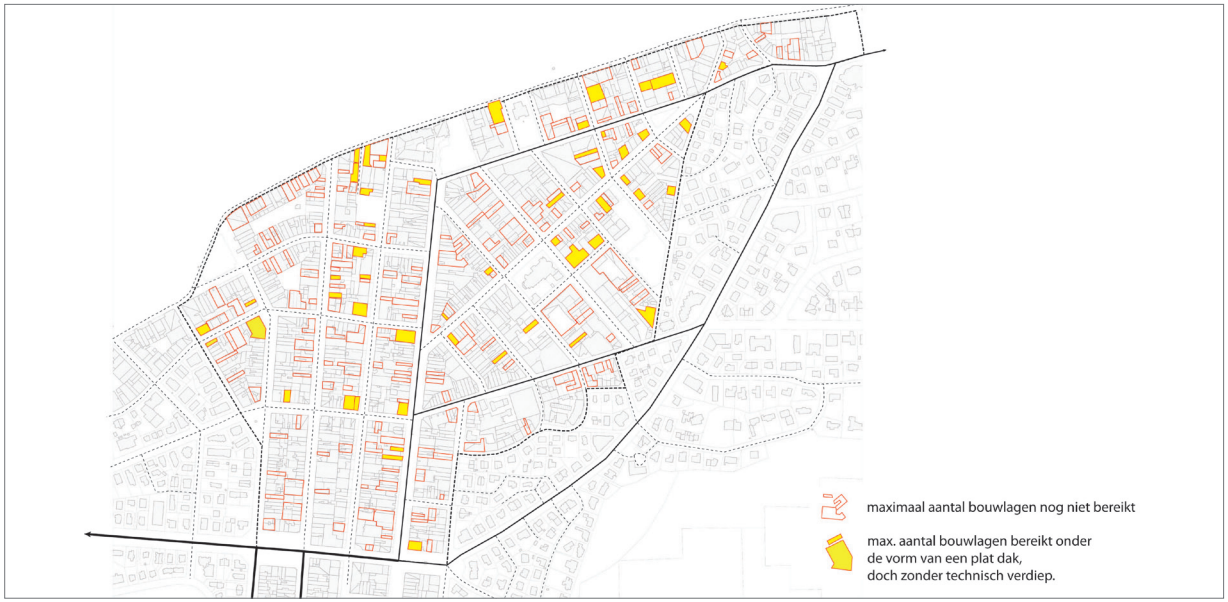
- Hoogbouw, variërende van 7 - 8 bouwlagen hoog : de bebouwing t.h.v. de Zeedijk Albertstrand - Zeedijk Knokke - Zeedijk Het Zoute, met een vertikaal accent t.h.v. het Van Bunnenplein;
- Middelhoge bebouwing van gemiddeld 6 bouwlagen hoog t.h.v. de Lippenslaan;
- Middelhoge bebouwing van gemiddeld 4 à 5 bouwlagen hoog in de rest van het plangebied;
- Fragmentair zijn hier en daar nog enkele gebouwen terug te vinden van 2 - 3 bouwlagen, een deel van deze gebouwen komt voor in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

■ dakvorm

Het plangebied is de laatste 10 jaar heel sterk geëvolueerd, gedeeltelijk onder de invloed van de verruimde bouwmogelijkheden binnen het huidige BPA Wijk Lippenslaan (MB 16.06.1999). Door het verhogen van het aantal bouwlagen en het invoeren van de dakvolumereglementering, is er een enorme dynamiek gecreëerd in het plangebied. Platte bedaking (+ technisch (woon)verdiep) werd en wordt nog steeds stelselmatig vervangen door nieuwbouw met een hellend dakvolume van 2 bouwlagen in het dak. Door de mogelijkheid toe te laten van een extra ‘mezzanine’ wordt veelal de toegelaten bouwhoogte visueel opgetrokken met een



kaart : bestaande bouwhoogte (boven), overzicht potentiële verdichtingsmogelijkheden (onder)



extra bouwlaag. De maximale bouwmogelijkheden in het plangebied zijn veelal bereikt (zie kaart overzicht potentiële verdichtingsmogelijkheden) .

■ activiteiten en voorzieningen

- Het gebied bestaat in hoofdzaak uit tweede verblijven, in combinatie met wonen.
- Het lint van hoogbouw t.h.v. de Zeedijk wordt op de gelijkvloerse verdieping in hoofdzaak gekenmerkt door horeca-voorzieningen met terrasfaciliteiten.
- Behalve de aanwezigheid van talrijke handelszaken, geconcentreerd in de Lippenslaan, Kustlaan en de Dumortierlaan, is er ook een concentratie van dienstverlenende activiteiten. De Lippenslaan zelf is de hoofdas en vormt een aaneenschakeling van winkels, restaurants, ontspanningsplekken en openbare instellingen.
- Ter hoogte van de Jef Mennekenslaan en de Diksmuidsestraat bevinden zich twee afdelingen van de vrije Basisschool H-Hart (kleuteronderwijs - gewoon lager onderwijs).
- Binnen deze stedelijke stadsstructuur zijn enkele ‘rustpunten’ terug te vinden. Het lint van hoogbouw t.h.v. de zeedijk wordt op bepaalde plaatsen onderbroken door (stedelijke) pleinen, veelal gecombineerd met horeca-voorzieningen, handel of diensten, met name het Rubensplein, het van Bunnenplein, het Lichttorenplein en het Albertplein.
- De bouwblokken die op het gelijkvloers intern nog niet volledig zijn toegebouwd, worden ingenomen als parking, meerbepaald het bouwblok t.h.v. de zeedijk (ten oosten van het Rubensplein) en het bouwblok ten zuiden hiervan.

Kaart : activiteiten en voorzieningen

■ inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied zijn heel wat gebouwen opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed (vioe). Omwille van de sterke dynamiek in het plangebied, is deze inventaris reeds gedeeltelijk achterhaald, een deel van de opgenomen gebouwen zijn afgebroken en reeds of gedeeltelijk vervangen door nieuwbouw.
Volgende gebouwen zijn momenteel nog bestaande (referentieopname, januari 2011 (gedeeltelijk aangepast december 2012)) :

1

2

7

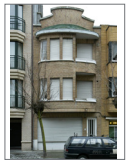
8

3

4a

9

10


5

6

11

12 a - b

13

18

19

14

15

20

21

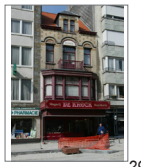
16

17

22

23

24


29

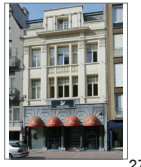
30

25

26

31

32


27

28

33

34

35

36

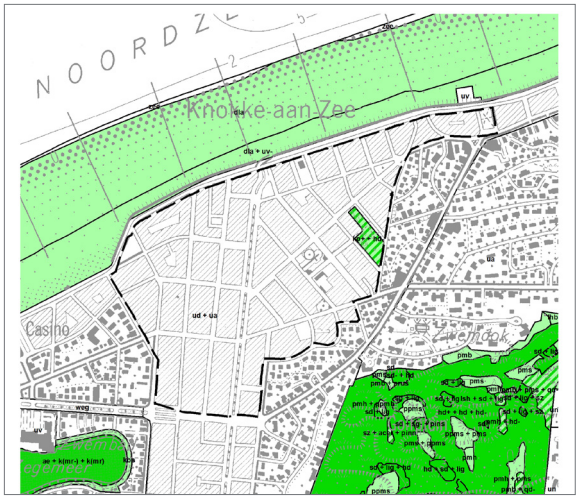
- 1. Hotel Rubens” in art-decostijl (ID: 58581)
  Zeedijk-Knokke 588, 589, 601
- 2. Appartementsgebouw (ID: 58580)
  Zeedijk-Albertstrand 567
- 3. “Liliado”, modernistisch appartementsgebouw (ID: 58675)
  Koningslaan 95
- 4. Jaren 1950-appartementsgebouw (ID: 58731) *Paul parmentierlaan 231*
- 5. Jaren 1930-appartementsgebouwen (ID: 58733) *Paul parmentierlaan 229*
- 6. “Bellaria” en “Synave Residence”, hoekappartementsgebouwen (ID: 58655)
  Elizabethlaan nr. 143 (Synave Residence), nr. 128 niet in het plangebied
- 7. Appartementsgebouw (ID: 58684)
  Leopoldlaan 53
- 8. “’t Onzent” en “The Butter Cup”, twee burgerhuizen (ID: 58683)
  The Butter Cup : *Leopoldlaan 51*, “’t Onzent” (Leopoldlaan 49) is gesloopt
- 9. Appartementsgebouw (ID: 58706),
  Lippenslaan 215-217
- 10. Appartementsgebouw (ID: 58705),
  Lippenslaan 213
- 11. Ensemble bel-etage-rijhuizen (ID: 58738)
  Piers de Raveschootlaan 163-165, 169
- 12 a. “Bellagio”, jaren 1930-appartementsgebouw (ID: 58732)
  Paul Parmentierlaan 271
  12 b Appartementsgebouw (ID: 58704)
  Lippenslaan 188-194
- 13. Belle époqueappartementsgebouw (ID: 58713)
  Lippenslaan 314-316
- 14. “Woning Dr. De Beir”, beeldbepalend hoekhuis (ID: 58649) - beschermd monument
- 15. “Hotel Van Bunnen”, modernistisch gebouw (ID: 58744)
  Van Bunnenlaan 50
- 16. “Residence Baudouin”, appartementsgebouw (ID: 58740)
  Van Bunnenlaan 8
- 17. Art-deco-appartementsgebouw (ID: 58741)
  Van Bunnenlaan 25
- 18. “Broadway”, handels- en appartementsgebouw (ID: 58853)
  Duindistelstraat 12
- 19. Residentie “Serenite”, appartementsgebouw (ID: 58751)
  Zeedijk - Knokke 617
- 20. Burgerhuizen (ID: 58644) *D’Hooghestraat 4 – 6 – 8* (nr. 9 gesloopt)
- 21. “Jackie” en “Francine”, twee appartementsgebouwen (ID: 58686) *Leopoldlaan 98*, Leopoldlaan 79 is gesloopt
- 22. “Joli Nid”, appartementsgebouw (ID: 58685)
  Leopoldlaan 73-75
- 23. Burgerhuis (ID: 58754)
  Zoutelaan 11
- 24.- 25 Kleine appartementsgebouwen met winkels (ID: 58709) *Lippenslaan 265 - 277*
- 26. Belle-époqueburgerhuizen (ID: 58710)
  Lippenslaan 287
- 27. Handels- en appartementsgebouw uit het interbellum (ID: 58714)
  Lippenslaan 327
- 28. Belle époquedubbelhuis (ID: 58716)
  Lippenslaan 383
- 29. Belle époqueburgerhuis (ID: 58717)
  Lippenslaan 387
- 30. Neoclassicistisch hoekpand (ID: 58708)
  Lippenslaan 260
- 31. Heilig Hartkerk (ID: 58648)
  Dumortierlaan
- 32. Twee eclectische appartementsgebouwen (ID: 58743)
  Van Bunnenlaan 34-36
- 33 Appartementsgebouwe “(ID: 58742)
  Van Bunnenlaan 26
- 34. Rijhuis “Les Oeillets” (ID: 58811)
  Antoine Bréartstraat 12
- 35. Interbellumappartementsgebouwtjes (ID: 58673) *Koningslaan 186* , nr. 92 en 123 gesloopt
- 36. Rijhuis (ID: 59010)
  Zoutelaan 18

2.2. Onbebouwde ruimte

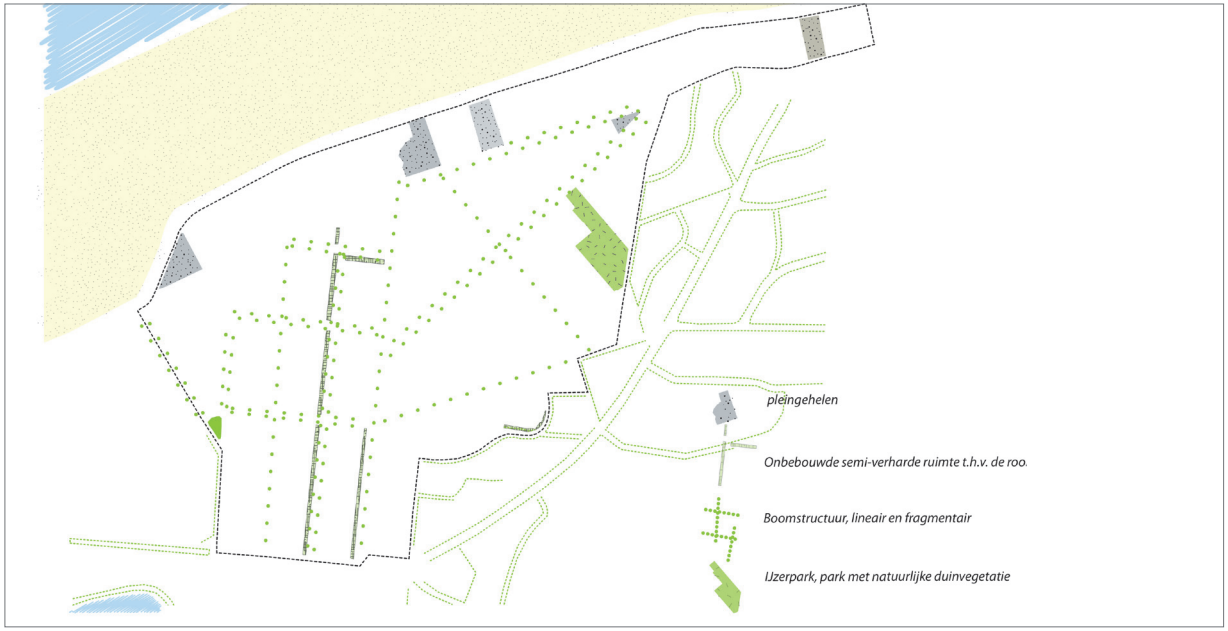
Op bepaalde punten wordt ter hoogte van de zeedijk het hoge appartementslint doorbroken door open pleinen.
Groene korrels zijn in dit ‘stenen landschap’ terug te vinden onder de vorm van laanbeplanting. De nog aanwezige voortuinstroken zijn op de meeste plaatsen herleid naar (half)verharde parkeerruimtes. Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn geen grootschalige groenstructuren gelegen, behoudens t.h.v. het IJzerpark. Dit park werd recentelijk heraangelegd onder de vorm van een glooiend duinlandschap, een park met natuurlijke duinvegetatie.

In het recente verleden heeft de gemeente geïnvesteerd in de heraanleg van haar openbaar domein, gecombineerd en deels gefinancieerd door de aanleg van ondergrondse (verkoops)parkings, teneinde het aantal geparkeerde auto’s in het straatbeeld te verminderen :

- IJzerpark (zie hoger), in combinatie met een rotatieparking (i.f.v. het winkelapparaat)
- het Lichttorenplein met het bureau van Toerisme, in combinatie met een ondergrondse verkoopsparking;
- het Rubensplein, in combinatie met een ondergrondse verkoopsparking.



biologische waarderingskaart - bron: INBO, versie 2, 2007



kaart : overzicht onbebouwde ruimte - groenstructuren

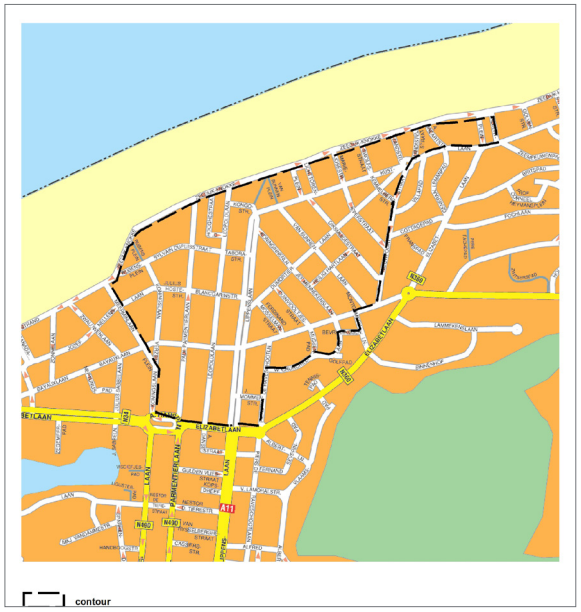
2.3. verkeersstructuur

bestaande ontsluitingswegen :

De Elisabetlaan (of de N34), de zuidelijke grens van het plangebied, vormt een verbindingsader die Heist - Duinbergen en Knokke met elkaar verbindt en die dus gekenmerkt wordt met een doorlopende toegangsfunctie. Deze weg verbindt de gemeente met Zeebrugge en de overige badplaatsen.

De dwarsen hierop, de Koningslaan - Paul Parmentierlaan - Leopoldlaan en de Lippenslaan vormen de link tussen de dorpskern van Knokke en de toeristische zone rond de zee, het strand en de handelszaken.

De Lippenslaan, de Kustlaan, de Bayauxlaan-Zoutelaan en de Elizabetlaan vormen de hoofdaders binnen het plangebied, met name ze verzamelen het verkeer en verdelen het binnen het plangebied.



wegenkaart
bron: Navtec, AGIV, 2008

Parkeren

Naast de individuele parkings i.f.v. tweede verblijven en inwoners, wordt het openbaar domein voor een groot deel ingenomen i.f.v. parkeren. In de Lippenslaan - Kustlaan - Zoutelaan en Dumortierlaan is het mogelijk om maximaal 1 uur te parkeren (betalend). In de overige straten is het enkel betalend in het weekend, op zon- en feestdagen en tijdens het schoolverlof, dit zonder een maximum tijdsinterval.

Onder het IJzerpark situeert zich een openbare ondergrondse parkeergarage. Bewoners of tweede verblijvers kunnen een parkeervergunning aankopen, werknemers binnen het plangebied een parkeerabbonnement.

Er is een gemeentelijke reglement op ontbrekende parkeerplaatsen van kracht.

kaart : bestaande structuur

juridische ruimte-lijkstructuur

1. juridisch kader

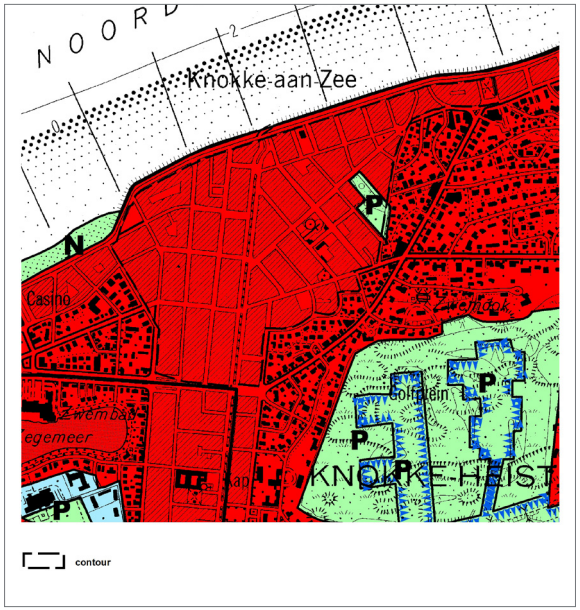
1.1. gewestplan

Het plangebied is, volgens het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 07.04.1977), grotendeels opgenomen in een zone voor woongebied. Enkel het IJzerpark bevindt zich in parkgebied.

1.2. BPA's

- Het plangebied is een herziening van het BPA K04 - Wijk Lippenslaan (MB 16.06.1999). Het BPA had in hoofdzaak het verhogen van het toegelaten aantal bouwlagen (vooral in noord - zuid gerichte straten) en het invoeren van de dakvolume-reglementering tot doel. De opzet was in hoofdzaak om de grote toeristische druk te kanaliseren en te concentreren en de nodige woonkwaliteit te blijven waarborgen (door o.a. minimale oppervlaktenormen op te leggen). Op die manier konden de eerder residentiële, meer laag dynamische woonwijken (o.a. dorpskernen Knokke - Duinbergen - het Zoute) hun karakter behouden.
- Het BPA K04 - Wijk Lippenslaan is gedeeltelijk herzien voor de projectzones Mussenpad en IJzerpark in 2003. Deze herziening van het BPA K-04 Wijk Lippenslaan is goedgekeurd bij MB 28 januari 2004. Deze herziening voorzag een volledige ondergrondse parkeersokkel (tot 100%) voor het IJzerpark en voor de projectzone Mussenpad een herschrijving van de bouwvoorschriften, gekoppeld aan het voorzien van een ruime achteruitbouwzone t.h.v. het openbaar domein.
- Gemeentelijk RUP IJzerpark, gedeeltelijke herziening van BPA K04 - Wijk Lippenslaan (MB 28 januari 2004).
  Om de heraanleg van het park naar het ontwerp van landschapsarchitect Aldrik Heirman te kunnen realiseren en om een stedenbouwkundige verantwoorde oplossing te bieden voor de bestaande wachtgevel t.h.v. de Dumortierlaan, werd dit BPA gedeeltelijk herzien. Bedoeling was ondermeer om de berekening van de verhardingen duidelijker aan te geven en om in een 2de fase een meerlaags bouwvolume (2 verdiepingen + dakvolume) te creëren met als invulling een horeca-programma.
  Dit plan werd goedgekeurd bij besluit van bestendige deputatie 25/10/2007.

BPA Wijk Lippenslaan, bestemmingsplan



gewestplan
bron: MVG - AROHM, 2002

uittreksel gedeeltelijke herziening BPA K04 (MB 28/01/2004) - grup IJzerpark (B.D. 25/10/2007)

1.3. vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing

1.4. RAMSAR

Niet van toepassing

1.5. habitatrichtlijngebied

Niet van toepassing

1.6. duinendecreetgebied

Niet van toepassing

1.7. beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

- Binnen het plangebied zijn de volgende beschermde monumenten gelegen.
  - Villa De Beir, Dumortierlaan 8, 2001-10-17(1)

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten
bron: MVG-AROHM, 2006

  - 'Hotel Rubens', Zeedijk 588-601, 2004-05-19 (2)
- In de onmiddellijke omgeving :
  - Monument, burgemeester Frans Demidtplein, 2004-03-24 (3)
  - 'Memlinc Hotel' met omgevend terrein, Albertplein 21-27, 2004-05-19 (4)

1.8. VEN en IVON-gebied

Niet van toepassing

1.9. atlas der buurtwegen

Niet van toepassing

1.10. verordeningen

- Stedenbouwkundige verordening op het uitvoeren van werken in de toeristische zone van Knokke-Heist (GR 27/06/2002)
- Bouwverordening betreffende de tijdelijke afsluitingen tijdens de uitvoering van bouw- en afbraakwerken (GR 26/03/91)
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GR 27/04/06)

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

- algemene bepalingen rond ontvangst - of zendmasten / technische installaties, mezzanines of tussenverdiepingen, terreinreliëf en peil gelijkvloers, vrijwaring van het openbaar domein, minimale woonoppervlaktes (min. 50 m² nuttige vloeroppervlakte, met een globaal gemiddelde van min. 60 m²) en interne bouwhoogtes,
- algemene kwaliteitseisen bij midden- en hoogbouw : gemeenschappelijke gangbreedtes, liften, balustrades / terrasleuningen / fietsenberging en afvalberging / materiaalgebruik voor de gevel en het dak / schouwvolume
- uitbouwen t.a.v. voor- en achtergevel bij midden- en hoogbouw ingeval van gesloten bebouwing
- garages bij midden- en hoogbouw
- dakvolumebepalingen bij midden- en hoogbouw
- ondergrondse garages en constructies bij open- en halfopen bebouwing
- afwerken van vrijblijvende delen van de gemene muren
- tijdelijke afwerking van gevels van leegstaande panden en gesloten geveldelen met reclamedoeken
- afsluitingen
- het verharden van de grond die gelegen is tussen de bouwlijn en de rooilijn en/of het gewoonlijk gebruiken van deze grond voor het stallen van voertuigen.
- bronbemaling

Het huidige BPA Wijk lippenslaan dateert van voor de goedkeuring van onderhavige verordening en bevat bijgevolg heel wat van bovenstaande aspecten. De gemeentelijke bouwverordening wordt momenteel gedeeltelijk herzien.

1.11. Prup strand en dijk

Voor elk van de tien kustgemeenten werd een provinciaal RUP opgemaakt voor dat gedeelte van het strand en de dijk ter hoogte van elke badplaats.

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd een beleidskader opgenomen, waarbij de 10 provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor strand en dijk een rechtstreekse uitvoering vormen van het PRS-WV. Voor elk plan (één voor elke kustgemeente) werd een aparte decretale procedure gevoerd. Op 19 september 2005 werden de plannen definitief bekrachtigd door de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening (B.S. 30/09/2005).
Voor een aantal uitvoeringsplannen betrof het een gedeeltelijke goedkeuring.
RUP KNOKKE-HEIST (goedgekeurd, met uitsluiting van deel centrumgebied tegenaan 'Baai van Heist' en tekstdelen in art.6 en 12)
Op het grondgebied van Knokke-Heist is er een centrumgebied aangeduid vanaf de oostelijke strekdam van de haven van Zeebrugge tot aan het strandhoofd ter hoogte van de Oosthinderstraat. Het centrumgebied wordt onderbroken voor de strand- en dijkzone langs het Dir. Generaal Willemspark, dat wordt ingekleurd als overgangsgebied. De contouren van onderhavig plan vormen grotendeels de zuidelijke grenslijn van het prup. M.a.w. binnen het grup bevinden er zich geen overlappingen met het prup.

2. vergunningen

2.1. verkavelingsvergunning

- verkaveling 160 - 18/11/1969
- verkaveling 019/1 en wijzigingen - 25/02/1963

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

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

bestemmingsplan Prup strand en dijk, gebied Knokke

planningscontext

1. op vlaams niveau

1.1. RSV

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

1.2. woningbouw- en woonvernieuwingsgebied

Het plangebied is aangeduid als woningbouwgebied.

1.3. atlas WU-gebied

Niet van toepassing

2. op provinciaal niveau

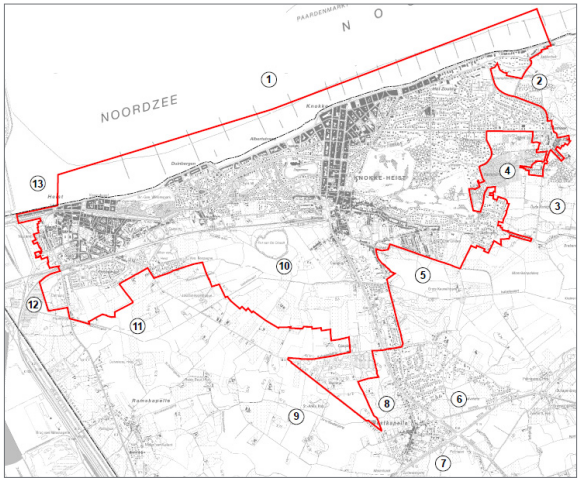
2.1. PRS

Het PRS is in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering.
Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch - recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden, waaronder Knokke-Heist. Hierbij dient de kustgebonden toeristisch - recreatieve ontwikkelingen verder te worden geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.

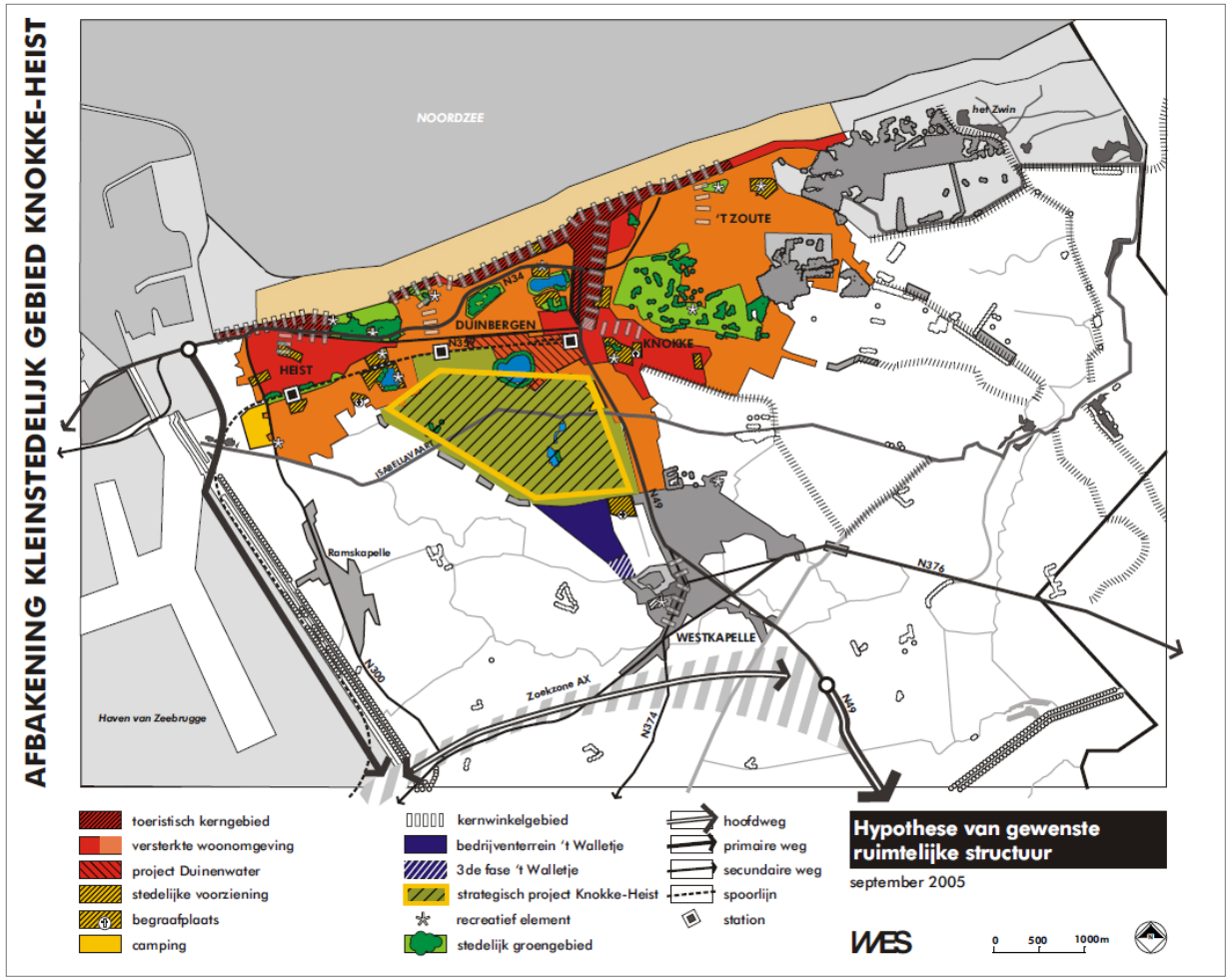
De Elisabetlaan (de N34) werd geselecteerd als secundaire weg type 2, tot het kruistpunt Koningslaan..
Het verstedelijkt gebied werd geselecteerd als stadslandschap van het stedelijk netwerk ‘de Kust’.
Knokke-Heist maakt deel uit van de deelruimte ‘Kustruimte’ :
Een beleid dient te worden gevoerd dat duurzaam toeristisch-recreatief is met navenante kwaliteitsbewaking. De stedelijke gebieden, zoals Knokke-Heist, hebben een grote ruimtelijk draagkracht hetgeen impliceert dat zij voor de eigen woonbehoefte en voor toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak kunnen opnemen. Ook komt Knokke-Heist in aanmerking voor strategische projectgebieden waar een geïntegreerd beleid dient gevoerd te worden.
De economische ontwikkeling buiten de poorten (Oostende en Zeebrugge) wordt geënt op toerisme en recreatie en de verzorgingsfunctie. Deze dient zo veel mogelijk verweven te zijn in de kernen.

2.2. afbakeningen

De deputatie heeft op 29 november 2007 het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist goedgekeurd.
Het ontwerp prup ‘Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist’ werd voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 23 december 2010.
Het plangebied maakt integraal deel uit van het stedelijk gebied, goedgekeurd door de Vlaamse Regering, 13/03/2012.



Kaart : afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Kn-H



Hypothese gewenste ruimtelijke structuur, afbakeningsvoorstel stedelijk gebied, november 2007

3. op gemeentelijk niveau

3.1. GRS

■ **Beperken van de hoogbouwzone, RD, p. 81, gewenste ruimtelijke structuur van het kustfront.**

Concreet komt het er op neer dat de aaneengesloten hoogbouw beperkt dient te blijven tot de huidige zone, met name langsheen de Zeedijk en langsheen de Lippenslaan – Parmentierlaan - Dumortierlaan.
Het maximum aantal bouwlagen bedraagt langsheen de zeedijk 8 bouwlagen, met uitzondering ter hoogte van Duinbergen en Heist, waar deze 10 bouwlagen bedraagt. De zone langsheen de Leopoldlaan en Parmentierlaan bedraagt 5 bouwlagen, de zone langsheen de Lippenslaan bedraagt 6 bouwlagen.

■ **strand - en zeedijkinfrastructuur**

De inrichting van de dijk kan echter nog een grotere meerwaarde krijgen door bepaalde pleinen verder te versterken en uit te werken. Bovendien dient de link op bepaalde plaatsen met bepaalde achterliggende (winkel)straten te worden versterkt en dienen de pleinen t.h.v. het zeedijkgebeuren een directe relatie te hebben met het binnenstedelijk gebeuren.

■ **Versterken van de open ruimtes binnen het kustfront, RD p. 83**

De bestaande groenelementen en waterelementen in het stedelijk gebied dienen met elkaar te worden verbonden en te worden gelinkt aan de randstedelijke open ruimtewiggen. Hieraan kunnen tevens toeristisch – recreatieve functies worden gekoppeld. De bestaande groene stedelijke recreatielongen dienen op-

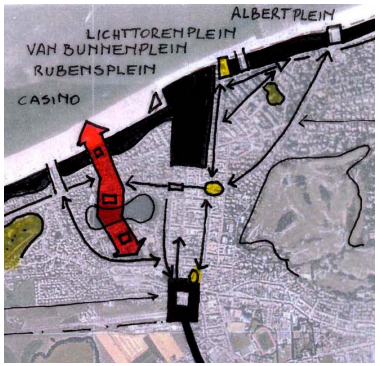
gewaardeerd en ontbrekende schakels dienen vorm te krijgen, nl.

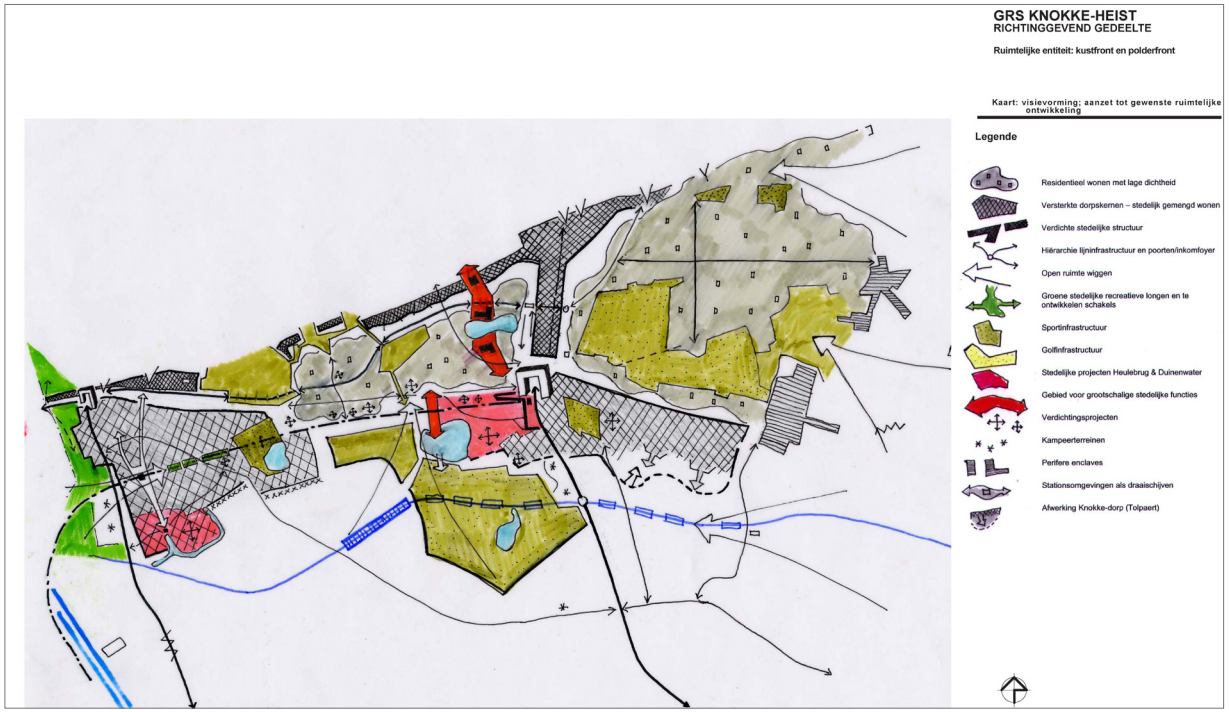
- Het linken en versterken van het bestaande stedelijk groen : het strand, het Willemspark, het Sint-Michielsplein, het Europaplein, het J. Stübbenpark, De Wandelaar, Park 58, Put van De Cloedt en 2de golf
- Het opwaarderen van kleinere groenpleintjes zoals bv. het IJzerpark, het Scharpoordpark, de groene oeverzone langsheen het Zegemeer, Prof. C. Heymansplein,…

■ stadsstructuur Knokke, RD p. 89

Versterken van de centrumzone

De zone rond de Lippenslaan, Dumortierlaan en Kustlaan vormt de centrumzone van de kernfuncties binnen Knokke, onder meer gekenmerkt door de funshoppingsas ter hoogte van de Lippenslaan en de Kustlaan. Deze kern dient voornamelijk haar aandacht te schenken aan haar verdere ontwikkeling als kwalitatief hoog winkelmilieu, waarbij de klemtoon dient gelegd te worden op periodieke en uitzonderlijke goederen. Straten die in aanmerking komen voor de uitbreiding van de primaire kern zijn de verbindingsstraten tussen de Kustlaan en de Zeedijk het Zoute, waarbij extra inspanningen dienen geleverd te worden naar straatrenovatie met speciale aandacht voor de voetgangers, kortparkeerders, straatmeubilair en groen.





kaart : gewenste structuur kustfront en polderfront, GRS Kn-H

3.2. mobiliteitsplannen

Het mobiliteitsplan werd conform verklaard door de provinciale auditcommissie van 18 november 2002 en werd bekrachtigd door de gemeenteraad op 30 januari 2003.
Het plangebied werd, inzake parkeerbeleid, aangeduid als een gebied waar bewoners/tweede verblijvers prioriteit krijgen. Zowel in het mobiliteitsplan en in navolging hiervan in het GRS, werden volgende beslissingen en visies geponeerd in het kader van de selectie van de wegenis :

- De Lippenslaan, de Kustlaan, de Elisabetlaan en de Zoutelaan zijn een lokale weg 2 (lokale ontsluitingsweg).
- De overige straten zijn woonstraten - straten met een verblijfsfunctie.

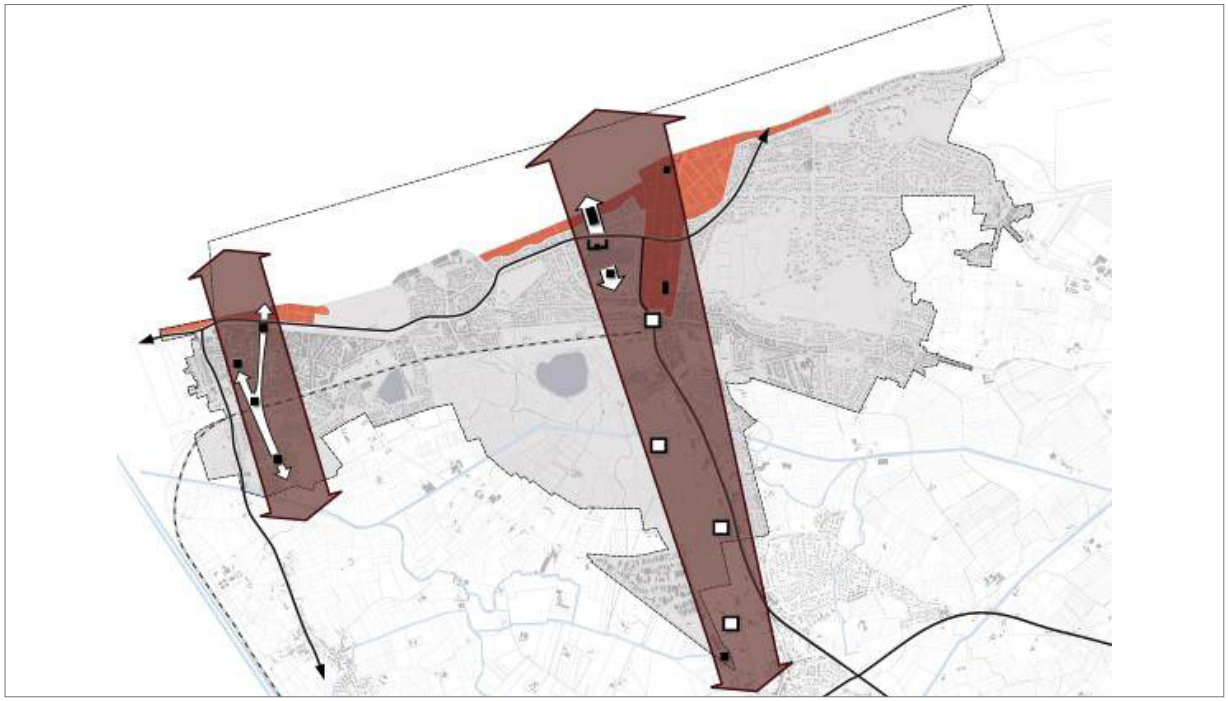
Selecties in het kader van de fietsstructuur :

- De Lippenslaan maakt deel uit van het functioneel fietsnet;
- De Zeedijk en de Kustlaan maken deel uit van het secundair fietsnet;
- De Elisabetlaan en de Zoutelaan zijn opgenomen in het functioneel fietsroutenetwerk, geselecteerd door de provincie West-Vlaanderen.

3.3. Hoogbouwnota

Knokke-Heist heeft resoluut een nieuwe weg ingeslagen in haar stedelijke ontwikkeling. Tientallen projecten rond hoogbouw staan in de steigers of zullen de komende jaren nog gerealiseerd worden. Aanzet en motor hierin was de internationale architectuurwedstrijd rond het nieuwe Casino.

De gemeente heeft bijgevolg een nota opgemaakt, meerbepaald een aanzet van visie rond hoogbouw en ruimtelijke bakens. Doel van de nota is de vraag naar hoogbouw te kaderen binnen Knokke-Heist en geen 'ad hoc beleid' te voeren naar hoogbouw. Onderhavig plangebied maakt deel uit van het stedelijk weefsel waarin hoogbouw kan geïmplementeerd worden. Bijgevolg worden de belangrijkste punten/ criteria, relevant voor het plangebied van onderhavig RUP, kort aangehaald.

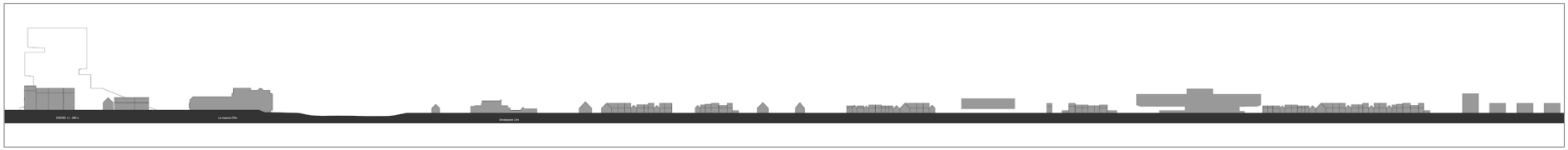


■ Hoogbouw en locatie (zie kaart)

- De neutraal grijs aangeduide zones, zijn locaties waar hoogbouw absoluut niet kan. Het betreft veelal puur residentiële zones in een lagere densiteit.
- De grote pijlaanduidingen zijn gebieden waar hoogbouw mogelijk is. Deze gebieden zijn conform de opties van het GRS. Voor het plangebied van onderhavig RUP betekent dit de lange dwarse as ter hoogte van Knokke op de Natiënlaan en de stadsstructuur Knokke.

- Tenslotte zijn er de gebieden, met kleur aangeduid, waar een grotere omzichtigheid nodig is, maar die de potentie in zich hebben om en stedelijk accent te dragen. Voor het plangebied betreft het de kenmerkende gesloten bouwzones langs de zeedijk en de stadsstructuur van Knokke.

Langsdoorsnede hoogbouwplatform Knokke



Vertrekkend vanuit de 'hoogbouwplatforms' in de nota, worden de aangegeven hoogbouwplatforms verder verfijnd door het vastleggen van de solitaire bomen en ensembles (compositie van een aantal solitairen in directe nabijheid van elkaar maar met vormelijke en functionele bindingen).

- Het juist en precies vastleggen van punten (solitaire bomen)
  - Kruispunt Elisabetlaan met Kursaalstraat Heist;
  - Stationsomgeving Heist;
  - Maes- en Boerenboomplein Heist;

  - Duinenresidentie eindpunt Albertstrand Duinbergen (opgenomen in VIOE lijsten)
  - Het nieuwe golfhotel binnen de tweede golfinfrastructuur

- Het inbouwen van ensembles
  - Stationsomgeving van Knokke ;
  - De culturele as Casino-Reserve-Scharpoord;
  - A. Verweeplein (stadhuis en overzijde);
  - Kruispunt Elisabetlaan met de Koningslaan (Elisabetlaan 128 en 143, Bellaria en Synave Residence, twee jaren 1930 hoekappartementsgebouwen, opgenomen in VIOE lijsten);
  - De lokale bedrijvenzone/evenementenzone;
  - De nieuwe ziekenhuiscampus;
  - Eindpunt van viertand Lippenslaan/Parmentierlaan/Leopoldlaan/Koningslaan met hierbij de mogelijkheden op het Leopoldpleintje en ter hoogte van het voormalige hotel Rubens (artdecostijl).

Op bijgaande kaart wordt hiervan een overzicht gegeven, waarbij het duidelijk is dat zowel de solitairen als de ensembles zich in de directe nabijheid bevinden van de voornaamste hoofdassen binnen de gemeente, zijnde de Heistlaan/Elisabetlaan/Natiënlaan en zeedijk in eerste orde en de Bondgenotenlaan/Kursaalstraat, Lippenslaan/Parmentierlaan/Leopoldlaan/Koningslaan in tweede orde.

■ Hoogbouw en bouwhoogte

De badplaats Knokke-Heist, die zich plaats zich tussen de blauwe zee en groene polders, kenmerkt zich door een dense, lineaire en hoge bebouwingstructuur aan de zeedijk en een meer verscheiden en minder identificeerbare morfologie naar de polders. Binnen de huidige 'sokkel' van het stadslandschap van Knokke-Heist worden globaal 2 hoogtes onderscheiden :

- de hoogbouwzone (zone tussen zeedijk en Elisabetlaan) waarbij de sokkel bestaat uit ca 40 meter;
- de villawijken, dorpskernen waarbij de sokkel bestaat uit ca 20 meter;

Op basis van de globale typemorfologie van de gemeente worden drie hoogte vorken gehanteerd :

- hoogte tussen de 40 meter en 80 meter voor projecten in het kustfront (hoogbouwzone ten noorden van de Elisabetlaan);
- hoogte van 120 meter voor het Casino project gelet op de unieke locatie binnen de gemeente en positie binnen de zeedijkbebouwing aan de Belgische kust;
- hoogte tussen de 20 en 40 meter voor de andere projecten (ten zuiden van de Elisabetlaan);

■ Uitgangspunten en principes

- **Drie uitgangspunten**

  - *De 'vier pijlers'*
    Volgende vier criteria zijn van fundamenteel belang bij de beoordeling van strategische ingrepen in de badplaats.
    - stedenbouwkundig schaal denken
    - architecturale kwaliteit
    - programmatische synergie van functies
    - financiële haalbaarheid

  - *Potentiële locaties*
    In het Gemeentelijk Ruimtelijke Structuurplan zijn de krijtlijnen naar mogelijke locaties voor hoogbouw getrokken. Op basis van het GRS

zijn twee hoogbouwplatforms afgebakend. Voor het gemeentebestuur dienen nieuwe hoogbouwinitiatieven zich dan ook binnen deze hoogbouwplatforms te plaatsen.

- *Verhoudingen*
  Het merendeel van de hoogbouwprojecten zijn in een verhouding van x1,5 tot x3 hoger dan dat de omgevingsbebouwing. Het gemeentebestuur opteert de verhoudingen en de relatie tot de context voorwerp te laten uitmaken van het verscheiden stedenbouwkundige, programmatische architecturale en financiële gegevens van het desbetreffende project.

- **Principes**

  - *Koppeling aan een revitalisatie van de badplaats.*

Hoogbouw werkt in op het beeld van de stad en wordt ingezet als structuurbepalend element. Door het plaatsen van hoogbouw wordt aan de wijk, stadsdeel of regio een nieuwe dimensie gegeven.

  - *Koppeling van stapeling aan het mengen van functies*

Concreet wordt voorgesteld niet te gaan aangeven dat elk project een mix aan functies, met verplichting van toeristisch recreatieve functies, in zich moet dragen, maar wel dat elk baken onder direct 'regisseur schap' van de overheid dient gerealiseerd te worden, waarbij in overleg tussen de overheid en de private partners de 'rendabele functies' deels vertaald moeten worden in publieke meerwaarden.

  - *Koppeling van hoogbouw aan publieke ruimtes in de stad*

De plaats van hoogbouw aan publieke ruimtes in de stad is een belangrijk principe. Niet enkel heeft hoogbouw de 'ruimte' van een openbare plek nodig, meer dan dat, dient hoogbouw een directe wisselwerking aan te gaan met deze publieke ruimte. In die zin zal de heraanleg van de aanpalende openbare ruimte een directe voorwaarde zijn voor het al dan niet toelaten van een hoogbouwproject.

  - *Koppeling van hoogbouw aan de globale mobiliteitsvisie van de stad*

Gelet op de stapeling van functies, het generende vermogen en dynamiserende karakter van hoogbouw, is de direct link tot het aspect mobiliteit cruciaal. In die context houdt het principe in dat hoogbouw dient ingeplant te worden ofwel aan knooppunten van openbaar vervoer, en/of bij stationsomgevingen, en/of aan invalswegen of hoofdassen en/of ter hoogte van een rotatieparking.
De wisselwerking van de functies binnen het hoogbouwproject met de bereikbaarheid van het project en de mogelijkheid om te parkeren voor de functies houden een belangrijk randvoorwaarde in voor het effectief functioneren van het project.

  - *Koppeling aan hoge architecturale kwaliteitseisen*

Omdat hoogbouw een atypisch element is, is het een eye-catcher en dient er bijzondere aandacht te gaan naar de architecturale kwaliteit. Binnen het sluimerende verstedelijkingsproces waarin Knokke-Heist zich bevindt, bestaat de duidelijk keuze erin hoogbouw te beperken en deze gebouwen te zien als artistieke sculpturale elementen in het stadslandschap.
    - architectuur op zich
    - levendige plint: ten aanzien van het maaiveld zal het ontwerp gericht moeten zijn op het minimaliseren van de hinder door het gebouw zelf (wind) en het gebruik ervan
    - aangeven via computer simulaties van de impact vanuit de ruimere omgeving en impact op het openbare domein, zowel dag als nacht
    - duiding van materiaalgebruik

  - *Koppeling aan principes van duurzaamheid*

  - *Koppeling van hoogbouw aan intensief planproces*

De 'hoogbouwnota' wenst een kapstok aan te reiken naar het beleid, betrokken ambtenaren en beleidsmensen om opnieuw om te gaan met eye-catchers in Knokke-Heist.
Het principe bij hoogbouw, mede gelet op het vrij eenmalige karakter van dergelijke ingreep, is hieraan een intensief planproces te koppelen.

Hoogbouw zal bijgevolg steeds gekoppeld worden aan een planologisch initiatief in de vorm van een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan). In dit RUP en op het niveau van de vergunningsaanvraag zullen verschillende aspecten zoals wind, schaduw, zichten van omwonenden, mobiliteit en dergelijk onderzocht worden.

De RUP procedure is gehouden aan een openbaar onderzoek gedurende twee maanden, aan een voorlopige en definitieve vaststelling door de gemeenteraad, aan een advies van de gecoro en aan het advies van diverse betrokken administraties. In het kader van deze procedure wordt bijgevolg met beleidsmensen en deskundigen een ruim draagvlak gecreëerd.

■ Ruimtelijke vertaling naar onderhavig uitvoeringsplan :

- Het plangebied maakt deel uit van de gebieden waar hoogbouw mogelijk is en die de potentie in zich hebben om een stedelijk accent te dragen
- In het plangebied worden de volgende ensembles (compositie van een aantal solitairen in directe nabijheid van elkaar maar met vormelijke en functionele bindingen) geselecteerd :
  - Kruispunt Elisabetlaan met de Koningslaan (**Elisabetlaan** 128 en **143**, Bellaria en Synave Residence, twee jaren 1930 hoekappartementsgebouwen, opgenomen in VIOE lijsten - zie foto);
  - Eindpunt van viertand Lippenslaan/Parmentierlaan/Leopoldlaan/Koningslaan met hierbij de mogelijkheden op het **Leopoldpleintje** en ter hoogte van het voormalige **hotel Rubens** (artdecostijl).

De hoogbouwnota werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 21 juni 2012.

gewenste structuur / planopzet

1. Knelpunten binnen het bestaande planinstrumentarium

Het huidige BPA Wijk Lippenslaan is nog vrij recent en dateert van 1999. Gelet op de zeer sterke dynamiek binnen het plangebied zijn niettemin een aantal principes achterhaald en dringt een herziening zich dan ook op.
Het bestaande BPA is opgebouwd volgens de volgende ruimtelijke kernprincipes:

- hoogbouw van 7 à 8 t.h.v. de Zeedijk;
- ter hoogte van de hoofdas, zijnde Lippenslaan, middenhoogbouw met 6 bouwlagen;
- ter hoogte van de parallelle assen en de bebouwing rond de Dumortierlaan en Kustlaan middenhoogbouw bestaande uit 5 bouwlagen;
- t.h.v. de dwarsen middenhoogbouw met 4 bouwlagen;
- in het meer laag dynamische plangebied, naar de dorpskern toe, bebouwing met 2 tot 3 bouwlagen.

Volgende **knelpunten** dienen een oplossing te krijgen:

- In het BPA duiken regelmatig problemen op rond hoekpercelen. Op sommige plaatsen kan de maximale bouwdiepte niet gerealiseerd worden zonder te moeten afbouwen naar een lagere bouwdiepte. Dit leidt tot complexe en moeilijke architecturale overgangen.

kaart : uittreksel van het BPA t.h.v. hoekpercelen

- Het BPA laat verregaande mogelijkheden toe rond dakuitbouwen, meer dan in de gemeentelijke verordening momenteel is bepaald. Op die manier wordt op veel plaatsen het dakvolume niet meer ervaren, doch wordt als het ware een extra bouwlaag gecreëerd.
- Op bepaalde plaatsen is het aantal bouwlagen achterhaald of is de nabestemming reeds gerealiseerd.
  - nabestemming : de 'school'bestemming t.h.v. Van Bunnenlaan - H. Hartlaan en Zoutelaan - J. Mennekenslaan.
  - de bestemmingszones bestaande uit 3 bouwlagen op bepaalde plaatsen in het plangebied, bijvoorbeeld :
    - oostelijke zijde Duinviooltjesstraat : door de talrijke dakuitbouwen, o.a. in het verlengde van de voorgevel, is het onderscheid tussen 3 en 4 bouwlagen amper waar te nemen.
    - westelijke zijde Jef Mennekeslaan : deze straatzijde werd opgenomen binnen een zone waar maximaal 3 bouwlagen werden toegelaten, behoudens één gebouw midden de zone, deze werd naar 4 bouwlagen gezoneerd.
- Gestage verdwijning van het bouwkundig erfgoed in het straatbeeld, waardoor er een zeer homogeen en eentonig straatbeeld wordt gevormd.

foto oostelijke zijde Duinviooltjesstraat

foto westelijke zijde Jef Mennekenslaan

- Gestage transformatie van kleinschalige voedings- en speciaalzaken naar confectie-zaken, wat een verarming in het aanbod betekent .

- Geen horeca-zaken meer t.h.v. het Albertplein, waardoor de uitstraling van het van oudsher bruisende Albertplein, is verloren.

- De openheid van het pleingegeven t.h.v. het Van Bunnenplein gaat teniet door zijn opgehoogde ligging.

- De stedenbouwkundige visie t.h.v. het Leopoldplein dient herwerkt te worden. Het pleingegeven kent weinig uitstraling en wordt momenteel herleid tot een banale parking. Op basis van stedenbouwkundig onderzoek is gebleken dat de wanden op zich weinig potenties genereren om het pleingegeven te kunnen opwaarderen en een nieuwe dynamiek creëren (o.a. door de achterkant aan de meest zuidelijke zijde). Een oplossing dient te worden gezocht in het creëren van een volume met sculpturele allures waardoor op de plek een nieuwe eigenheid, identiteit en dynamiek kan ontstaan (zie verder), dit in relatie met de heraanleg van het Van Bunnenplein.

2. Belangrijkste wijzigingen t.a.v. het bestaand planinstrumentarium

Het plangebied betreft in hoofdzaak een verderzetting van de stadsstructuur van Knokke in een verdichte hoogbouw en middelhoogbouw bebouwing, dit in functie van appartementering in hoge dichtheid met een mix aan functies. De opzet van het bestaande BPA, evenals de in het GRS geponeerde ruimtelijke visies en doelstellingen, worden behouden en verder uitgewerkt. Bepaalde aspecten binnen het BPA worden herzien, gecorrigeerd en/of geactualiseerd :

1. aspect gemeentelijke bouwverordening
2. aspect dwarsen op niveau van het bouwblok
3. aspect teloorgang horeca en voedingszaken
4. aspect bouwkundig erfgoed
5. aspect openbaar domein

- 1. Er wordt teruggevallen op de klassieke zaken die geregeld zijn in de gemeentelijke bouwverordening (gemeenteraadszitting van 27 april 2006), dit ondermeer inzake dakvolume - reglementering voor hoog - en middelhoogbouw, interne bouwhoogtes, bepalingen inzake nuttige vloeroppervlaktes en terreinreliëf, bepalingen inzake gagares en inritten,.... Deze aspecten werden in grote lijnen opgenomen in het bestaand BPA maar zullen bijgevolg niet meer worden opgenomen in het RUP, tenzij voor afwijkende aspecten.
- 2. Het concept van de dwarsstraten, waarvoor in het BPA een lager toegelaten bouwhoogte werd gereglementeerd, is herbekeken. Om het verplicht lager afbouwen t.h.v. de hoekpercelen te vermijden, werd in de eerste plaats ervoor gezorgd dat de bouwhoogte minimaal kan worden doorgetrokken tot de maximale toegelaten bouwdiepte zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften. Hierdoor wordt echter de resterende lagere bouwhoogte ter hoogte van de dwarsen op de meeste plaatsen ruimtelijk niet meer ervaren, gelet op de geringe resterende breedte. Bijgevolg wordt binnen het RUP afgestapt van het ‘lager bouwen’ t.h.v. de dwarsen, waardoor op bouwblokniveau eenzelfde bouwhoogte wordt nagestreefd.
- 3. Teneinde de trend van omvorming van horeca functies en/of voedingsspeciaalzaken naar o.a. kledingzaken om te buigen, wordt
  - de verplichting opgelegd dat de gelijkvloerse verdiepingen t.h.v. de gebouwen die rechtstreeks in relatie staan met het Van Bunnenplein, het Lichttorenplein en het Rubensplein en die nu reeds een horecabestemming hebben, enkel bestemd zijn i.f.v. horeca.
  - bij nieuwbouw t.h.v. de Lippenslaan, Kustlaan en Dumortierlaan opgelegd dat de stedenbouwkundige aanvraag steeds dient aan te tonen dat de nodige ruimte wordt voorzien om vlot naar voedingsspeciaalzaken en/of horeca op de GV-verdieping te kunnen omschakelen.
  - de bestaande horeca-zaken en voedingszaken t.h.v. de Lippenslaan, Kustlaan en Dumortierlaan effectief bestemd i.f.v. horeca- en voedingszaken. Dit teneinde een halt toe te roepen aan de gestage transformatie naar o.a. kledingzaken en het voorzieningenniveau van de badstad te vrijwaren.
    De Lippenslaan, Kustlaan en Dumortierlaan vormen immers de belangrijkste assen inzake de concentratie aan (detail)handel en horeca. Voor de panden die vervangen worden door nieuwbouw en/of die verkocht worden, bestaat de laatste jaren de trend dat in de basisakte stelselmatig wordt opgenomen dat horeca en/of voeding (slager, bakker, traiteur,...) niet meer toegelaten is. Dit om het maximale uit de verkoop van de bovenliggende panden te kunnen halen (promotie). De bestaande horeca-zaken en voedingszaken worden dus verplicht om hun activiteiten stop te zetten. Om dergelijke praktijken een halt toe te roepen, worden bijgevolg de bestaande zaken binnen het RUP effectief bestemd i.f.v. horeca - en/of voeding.

- **4. Aanduiding bouwkundig erfgoe**d.

  In het plangebied is het waardevol patrimonium voor een groot deel verloren. De focus rond het behoud van erfgoed werd in het verleden vooral gesteld t.h.v. de waardevolle, eerder residentiële binnengebieden (bv. in Duinbergen en het Zoute). Het stedelijk - toeristisch gegeven t.h.v. van de stadsstructuur van Knokke werd vooral vrijgehouden i.f.v. appartementering en andere recreatief-stedelijke functies.

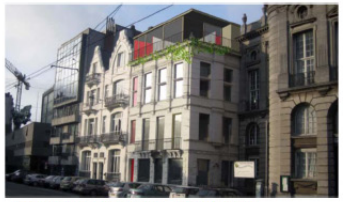
  Omdat het resterende erfgoed op bepaalde plaatsen een nog waardevol straatbeeld genereert en omdat het een duidelijke beleidsvisie is van het gemeenbestuur om de focus rond behoud van waardevol erfgoed deels te verlengen naar de meer stedelijke gebieden, wordt binnen onderhavig RUP geopteerd om voor bepaalde panden maximaal het behoud na te streven voor de meest waardevolle panden, dit op basis van enkele ruimtelijke criteria :

  - panden die een duidelijke meerwaarde genereren in het straatbeeld en de omgeving, panden met een sterke belevingswaarde;
  - panden met typerende stijl- en bouwkundige kenmerken uit verschillende stijlperioden of met oog voor detaillering (architecturale stijlkenmerken + authenticiteit)
  - meerdere panden in directe nabijheid van elkaar waardoor het oorspronkelijke straatbeeld voor een deel behouden wordt, dit in tegenstelling tot verspreide individuele bebouwing -> architecturaal geheel/ensemble

    De panden vormen samen een visueel bepalend geheel en/of het betreft eenheidsbebouwing met dezelfde gevelopbouw en architecturale kenmerken.
  - panden die geen schaalbreuk veroorzaken met de omliggende panden en waarbij de bestaande bouwhoogte in verhouding staat met de omliggende toegelaten bouwhoogte-> hoogte van het gebouw + breedte van de gevel
- Deze selectie houdt geen bevriezing in, maar wordt gekoppeld aan uitbreidingsmogelijkheden met respect voor het erfgoedkarakter. De selectie kwam tot stand in samenwerking met de dienst onroerend erfgoed en met de heemkundige kring. De overige niet-geselecteerde panden kunnen gesloopt worden.
- De volgende panden worden specifiek aangeduid op het bestemmingsplan :
  - 1. Lippenslaan 213 (ID 58705)
  - 2. Lippenslaan 215 - 217 (ID 58706)
  - 3. Lippenslaan 314-316 (ID 58713)
  - 4. Lippenslaan 327 (ID 58714)
  - 5. Lippenslaan 387 (ID 58717)
  - 6. Lippenslaan 383 (ID 58716)
  - 7. Lippenslaan 265 (ID 58709)
  - 8. Lippenslaan 260 (ID 58708)
  - 9. Lippenslaan 188-194 (ID 58704)
  - 10. Koningslaan 95 (ID 58675)
  - 11-12. Piers de Raveschootlaan 163 -169 (ID 58738)
  - 13. Zoutelaan 18 (ID 59010)
  - 14. Dumortierlaan (ID 58648)
  - 15. Van Bunnenlaan 25 (ID 58741)
  - 16. Van Bunnenlaan 50 (ID 58744)
  - 17. Elizabetlaan 128 (ID 58655)
  - 18. Dumortierlaan 8 (ID 58649)
  - 19. Zeedijk 588-589-601 (ID 58581)
  - 20. Parmentierlaan 231 (ID 58731)

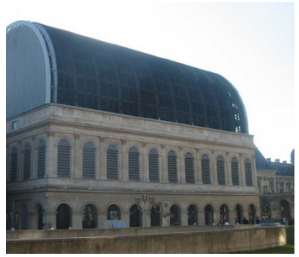
1	2	3	4
5	6	7	8
9		10	
11	12		13
14	15	16	
17	18	19	
20			

- *Vbn. van kwalitatieve transformaties :*



Simulatie extra BL - Oostende

extra BL – Gent (Kouter)



Opéra de Lyon – Jean Nouvel

Korenlei

Gent

Knokke – Casino-project

Brugge - Europacollege

- **5. Ontwikkelingsmodaliteiten t.h.v. het Leopoldplein en Albertplein**

  - **t.h.v. het Leopoldplein / Van Bunnenplein :**

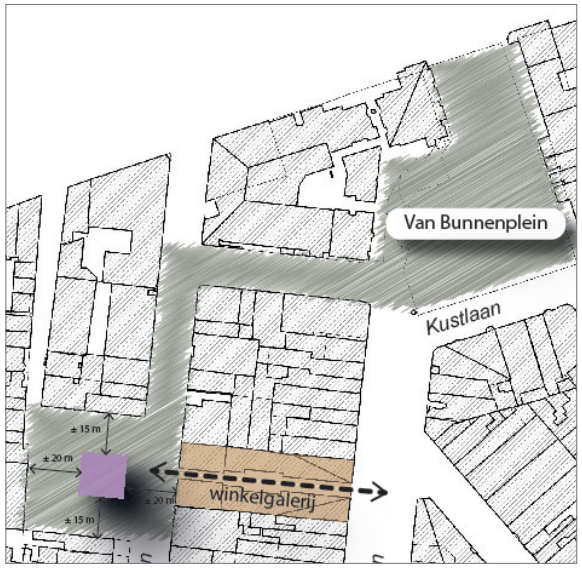
Het plein kent vandaag de dag weinig uitstraling en is herleid tot een banale parking. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet evident, gelet op de huidige configuratie van het plein (o.a. zowel achter- als voorkanten). De gemakkelijkste oplossing is het plein toebouwen door een bouwblok te creëren t.h.v. de Leopoldlaan. Dit creëert echter geen meerwaarde t.a.v. de omgeving en doet het pleingegeven teniet.

Met het oogpunt om het plein een nieuwe betekenis te geven, werd er binnen de gemeente gezocht naar stedenbouwkundige ingrepen die zowel een meerwaarde betekenen voor het openbaar domein als een nieuwe stimulans genereren voor nieuwe toeristisch recreatieve ontwikkelingen.
Uiteindelijk is het idee ontstaan om te werken met een accentvolume, dit werd in een ruimere context uitgewerkt vanuit de hoogbouwnota. De locatie van de hoogbouw op deze locatie is strategisch, dit gelet op :

- de zichtassen Zeedijk-Albertstrand en de Leopoldlaan,
- de relatie met de nabijgelegen winkelgalerij (dat op het Leopoldplein uitkomt),
- de koppeling van het project met een ondergrondse rotatieve parking (als stimuli voor het winkelapparaat) en de heraanleg van het Van bunnenplein .

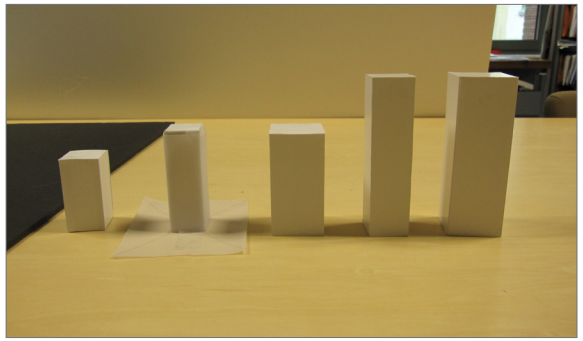
Het hoogteaccent dient gezien te worden als een middel om vergeten plaatsen op te waarderen, als instrument om het desolaat gegeven meer te betrekken in het stedelijk dynamisch geheel rond de Zeedijk en de Lippenslaan. De aanpalende bebouwing beschikt immers niet over de potentie om het plein op te waarderen en een nieuwe betekenis te geven. Aan de hand van een sculpturaal element kan voor het plein echter een nieuw elan gegenereert worden en kan het plein toch plein blijven. Hierbij kan de winkelgalerij die uitmondt op dit plein, de link leggen naar de Lippenslaan.

Door het opleggen van bepaalde randvoorwaarden kan opnieuw een gebruiksplein gecreëerd worden i.f.v. de omwonenden.

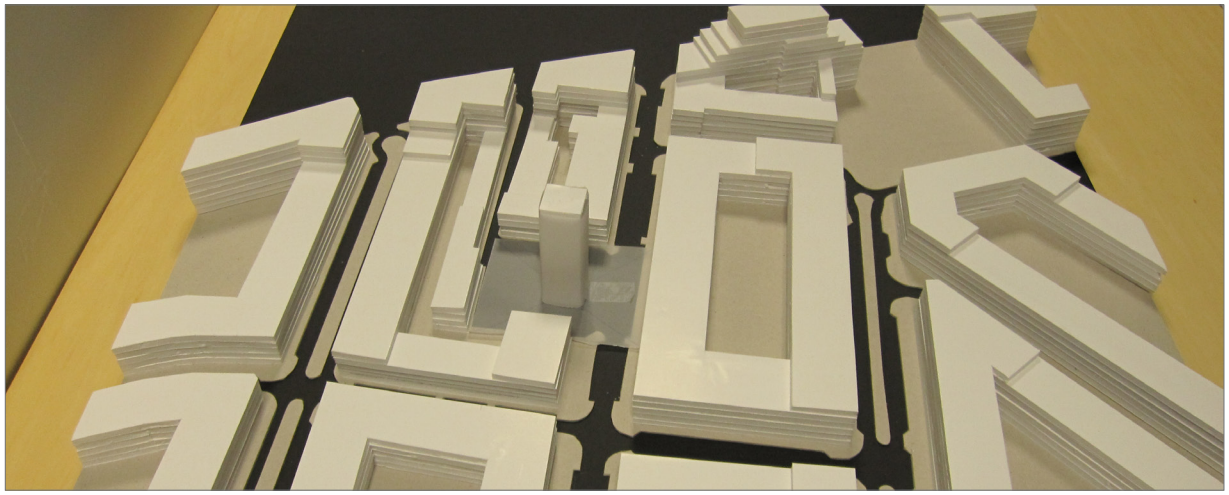


kaart : weergave van de maximale foodprint t.a.v. het Leopoldplein, in relatie met het Van Bunnenplein

Na stedenbouwkundige onderzoek, waarbij gespeeld werd met verschillende volumestudies en mogelijke inplantingen, is geopteerd om hoogbouw toe te laten onder de volgende kwantitieve randvoorwaarden :



spel van verschillende volumes



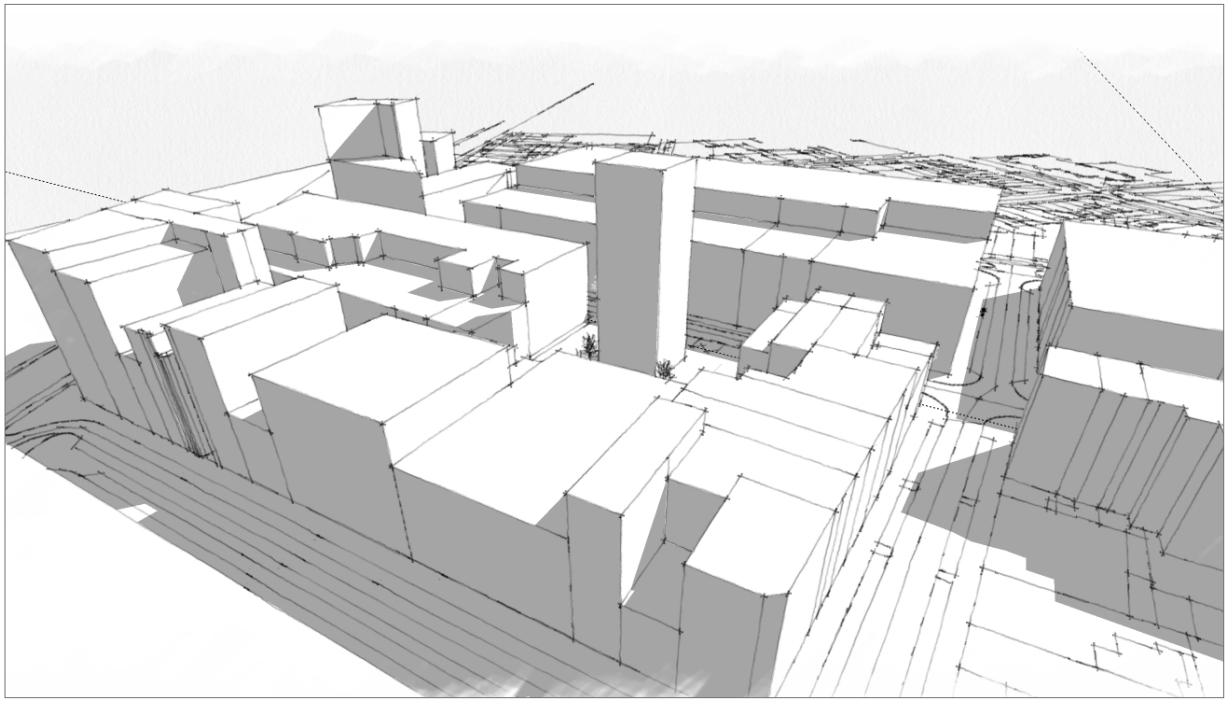
*eindvolume : 15*15, 12 BL*

■ 1ste scenario

- voetprint van 15m * 15 m(= 1/3 van beschikbare ruimte), centraal ingeplant
- hoogte maximum **12 bouwlagen**.

Verschillende randvoorwaarden (stedenbouwkundig, architecturaal en programmatorisch) dienen hieraan te worden gekoppeld :

- creatie van een kwalitatief publiek domein, in relatie met de heraanleg van het Van Bunnenplein;
- creatie van een levendige plint op het gelijkvloers met horecavoorzieningen, eventueel bijkomend te voorzien in toplaag;
- de verplichting van een rotatieve parking (ondergronds - gelet op de nabijheid van winkelassen), waardoor bovengronds parkeerplaatsen kunnen geschrapt worden;
- het eindbeeld dient een sculpturaal element te vormen met hoogwaardige architectuur.



figuur + foto : aanzicht vanuit de Leopoldlaan (zicht zuid -> noord)

Ruimtelijke onderbouwing op micro-niveau, meer bepaald de OSR-ratio (Open Space Ratio)

Deze index dient vooral gebruikt te worden in combinatie met de Floor Space Index (FSI) en de Ground Space Index (GSI) en vormen criteria die gebruikt worden om gebieden naar stedelijkheid te kunnen karakteriseren (zie bijhorende figuur).
Volgende numerieke waarden worden hierbij gehanteerd :

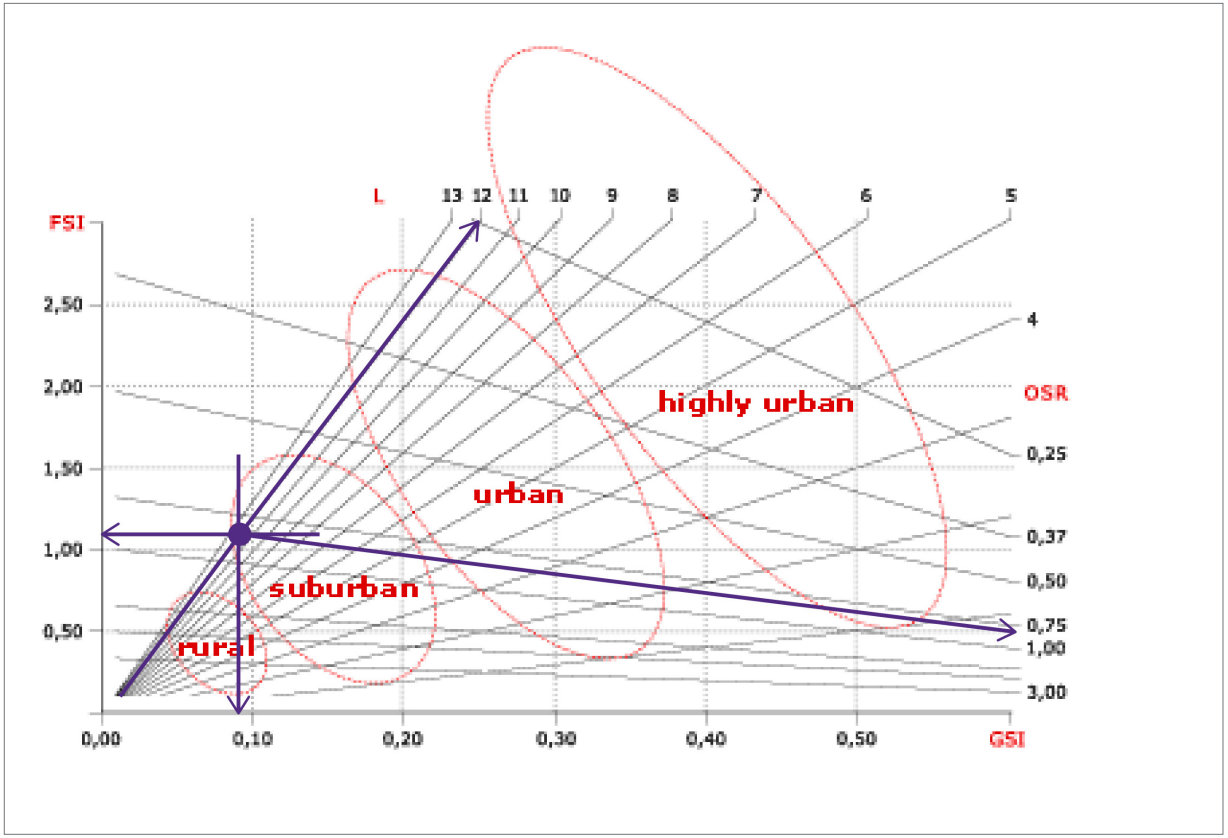
- Plangebied : is de oppervlakte van het Leopoldplein en bedraagt bij benadering 2346 m² .
- Bruto vloeroppervlakte : is de totale vloeroppervlakte en bedraagt bij benadering 2700 m² (15m * 15 m * 12) .
- Footprint bouwvolume : 225 m² (15 m * 15 m)
- Resterende onbebouwde oppervlakte : 2121 m²

De Open Space ratio is de hoeveelheid open ruimte op maaiveld per vierkante meter vloeroppervlakte en geeft een indruk van bebouwingstypologie en openheid. De Open Space Ratio bedraagt bij benadering 0,78 (het aandeel onbebouwd per totaal bruto vloeroppervlakte).
Een ander beeld geeft de Floor Space Index (de bruto vloeroppervlakte ten opzichte van het grondoppervlak) of V/T en geeft uitdrukking aan de dichtheid. De V/T bedraagt 1,15. Ter vergelijking, in de zone voor villa-appartementen t.h.v. RUP Duinbergen worden V/T gehanteerd, variërende van 1,00 tot 1,30.
De Ground Space Index (de verhouden tussen bebouwde en onbebouwde ruimte) of de bezetting bedraagt 0,09 en geeft uitdrukking aan de compactheid. In dit geval, hoe lager GSI, hoe groter het openbaar domein. Deze vrij lage bezettingsgraad van 9% resulteert in een groot openbaar domein.
Het aantal bouwlagen L bedraagt 12.

Wanneer deze 4 variabelen geënt worden op onderstaande grafiek, dan kan er vastgesteld worden dat het hoogbouwproject op het niveau van het Leopoldplein zich in het suburbane regio situeert, weliswaar in een sterk verstedelijkte context.

Mogelijk effect op lichtinval (zie bijlage)**:**
Op basis van een 3D model werd een schaduwstudie opgemaakt, dit om de inplanting van het torenvolume ten opzichte van de omringende appartementsgebouwen te evalueren. De schaduwstudie geeft een indruk of en in hoeverre voor de omringende appartementsgebouwen een ongunstige situatie dreigt te ontstaan ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen.

Conclusie :
De appartementsgebouwen t.h.v. de westelijke en noordelijke pleinwand van het Leopoldplein ondervinden schaduw, weliswaar beperkt in tijd. De westelijke pleinwand ondervindt enkel schaduw in de voormiddag, de meeste schaduwhinder vindt plaats t.h.v. de noordelijk gelegen appartementen, in het bijzonder de noordelijk hoek Leopoldplein – Leopoldlaan, dit in hoofdzaak naar de latere namiddag – avond op.



■ 2de scenario :

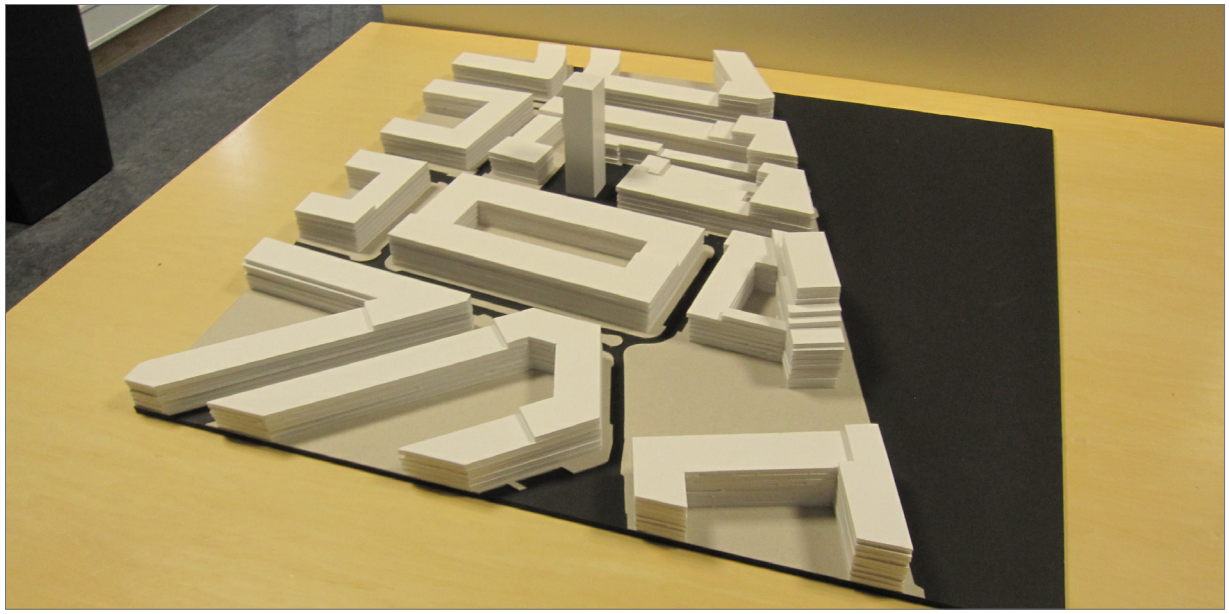
Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, suggereerde de gecoro om de voorwaarde in te schrijven dat de hoogste verdieping publiek toegankelijk dient te zijn, gelet op de unieke locatie met unieke zicht. Vanuit deze randvoorwaarde wordt bijgevolg geopteerd om de bouwhoogte van het gebouw op te trekken tot 15 bouwlagen (met dezelfde stedenbouwkundige, architecturale en programmatorische randvoorwaarden als bij het 1ste scenario), met een maximale bouwhoogte van 60 meter.

Het optrekken van deze bouwhoogte wordt ingegeven door :

- Het unieke en weidse zicht op de stad vanop deze hogere positie.
- De stedelijke uitstraling van de bovenste laag door het unieke van de locatie tot zijn recht te laten komen, dit door de hoogte en door de architectuur. Suggestie wordt dan ook gegeven het gebouw een architecturale meerwaarde te geven met specifieke aandacht voor de bovenste bouwlaag.
- De financiële haalbaarheid van het project (het publiek toegankelijk maken van de bovenste bouwlaag heeft impact op de gemeenschappelijke delen van het gebouw).

Stedenbouwkundig onderzoek (zie hierna, alsook zie bijlage) toont aan dat ook deze bouwhoogte een goede stedenbouwkundige invulling geeft aan het pleingegeven en zijn omgeving en dat het gebouw zijn strategische zichtlocatie nog duidelijker in de verf zet (o.a. als strategisch perspectiefpunt).

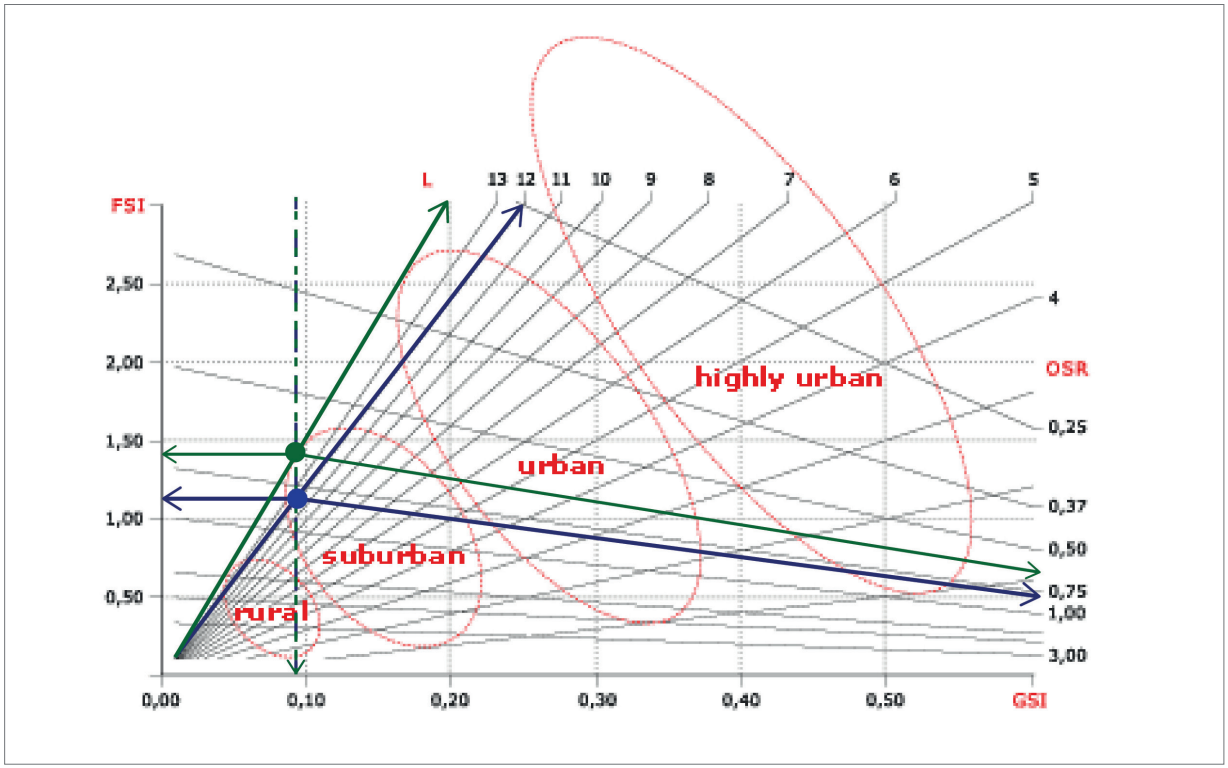
Het onderzoek op mogelijke effecten op lichtinval (schaduw - zie schaduwstudie in bijlage) maakt duidelijk dat er nagenoeg geen bijkomende hinder wordt veroorzaakt inzake schaduw dan bij een gebouw met

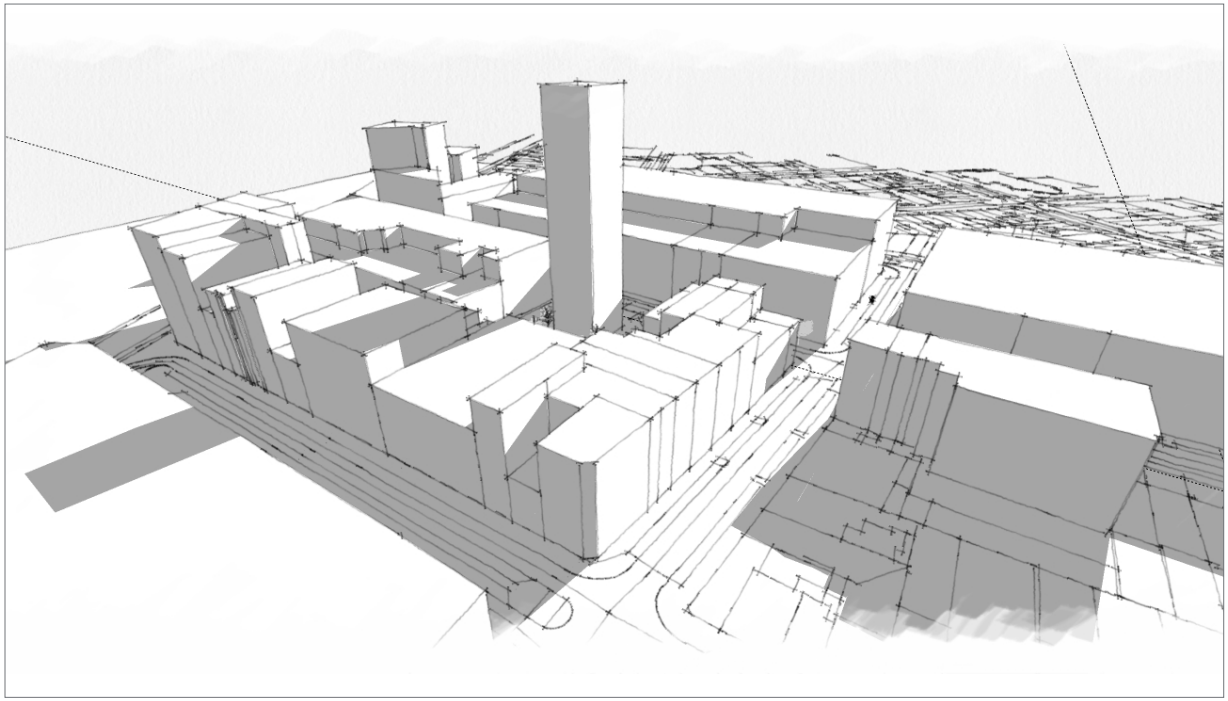


12 bouwlagen. De simulatie toont aan dat de bijkomende schaduw zich in hoofdzaak situeert t.h.v. de daken en in de winter t.h.v. het strand en de Zeedijk (welke al schaduw kennen door de hoogbouw t.h.v. de Zeedijk). De bijkomende schaduw t.h.v. de oostgevel naar de avond op is aanvaardbaar en beperkt in tijd.

De herinrichting van het publieke domein, gekoppeld aan de kans om nieuwe publieke functies aan te trekken met kwalitatieve architectuur, is dan ook te primeren.

De conclusie inzake de ratio inzake Open Space - Floor Space - Ground Space blijft dezelfde : het hoogbouwproject op het niveau van het Leopoldplein situeert zich in de suburbane regio, weliswaar in een sterk verstedelijkte context.





figuur + foto : aanzicht vanuit de Leopoldlaan (zicht zuid -> noord)

link met de hoogbouwnota :

Opladen van knooppunten van belangrijke assen, zowel infrastructurele assen, zichtassen en culturele assen.

Op bijgevoegde kaart is duidelijk zichtbaar dat zowel de solitairen als de ensembles zich in de directe nabijheid bevinden van de voornaamste infrastructurele hoofdassen binnen de gemeente, zijnde de Heistlaan – Elisabetlaan - Natiënlaan en Zeedijk in eerste orde en de Bondgenotenlaan - Kursaalstraat, Lippenslaan – Parmentierlaan –Leopoldlaan - Koningslaan in tweede orde. Deze assen zijn niet enkel belangrijk in functie van de bereikbaarheid, het plaatsen van mogelijke rotatieve parkings maar evenzeer in functie van de zichtbaarheid of ervaring van een nieuw stadssilhouet. Een weinig gekende zichtas is deze die terug te vinden is ter hoogte van het Leopoldplein. Deze locatie ligt op het knooppunt van de as Zeedijk Albertstrand met de as van de Kustlaan. Verder blijkt ook de Casino locatie op het verlengpunt van de as Natiënlaan te liggen.

Andere belangrijk zichtassen zijn deze op de hoek van de Kursaalstraat met de Elisabetlaan, het M. Lippensplein als eindpunt van de Natiënlaan en eindpunt van zowel de Lippenslaan, Parmentierlaan en Koningslaan. De Rubens ligt als eindpunt op de hoek van het Albertstrand. De uitgesproken culturele as is terug te vinden ter hoogte van de Casino – Reserve – Scharpoord.

Input van nieuwe dynamiek op 'vergeten zones'

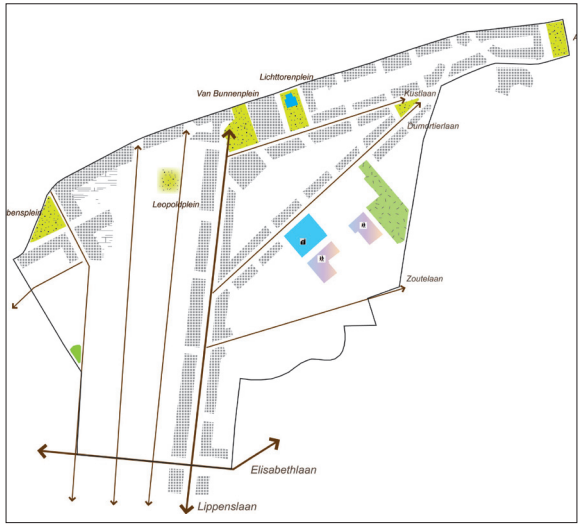
Binnen de hoogbouwnota wordt het Leopoldplein specifiek aangeduid als een 'vergeten zone' en wordt de vraag gesteld op welke manier een nieuwe input kan worden ontwikkeld.

'*Het betreft zones waarbij de omgeving niet de potenties in zich draagt om een nieuw elan en nieuwe betekenis te geven aan de plek. Een nieuwe dynamiek dient door een nieuwe ingreep te gebeuren. Als extreem voorbeeld kunnen we hierbij verwijzen naar hetgeen de stad Bilbao heeft bewerkstelligd met haar Guggenheim museum van Frank O' Gehry. Nieuwe gebouwen en functies kunnen een nieuwe dynamiek doen ontstaan en vergeten plaatsen in de stad nieuwe betekenis geven en een nieuw netwerk in de stad laten ontwikkelen.'*

- **t. h.v. het Albertplein**

Door het verdwijnen van de laatste brasserie - en daarmee het laatste terras (het Carlton) - heeft het Albertplein aan gemeenschapsruimte en uitstraling ingeboet. De omliggende dwarse pleinwanden vervullen momenteel een zuiver commerciële (geen horeca maar wel handel, immobiliën,...) functie.
Om t.h.v. het plein terug de nodige sfeer te creëren, verleende het gemeentebestuur voor een tijdelijke termijn een domeinconcessie voor het inrichten en het exploiteren van een terrascafé. Bedoeling was dat het Albertplein opnieuw de “place to be” werd binnen Knokke-Heist.
Op het plein bevindt er zich nu een combinatie van open en gesloten terrassen, het zogenaamd Piazzaplein met open terrassen langs de zijkanten van het plein, met bijhorende infrastructuur. De mobiele wanden werden volledig opgetrokken uit glas.
Op middellange termijn kan het multifunctionele karakter verder uitgewerkt worden door de tijdelijke constructies aan de rand van het plein plaats te laten maken voor een centraal transparant paviljoen, waarbinnen ondergronds de nutsvoorzieningen zoals bergingen en het sanitair gehuisvestigd kunnen worden. De ondergrond kan tevens in functie staan van andere horeca-functies zoals bv. ondergrondse garages. Belangrijk is dat het pleingegeven behouden blijft met voldoende transparantie en openheid naar het zeegebeuren.

simulatie toekomstvisie lange termijn, bron : stedenbouwkundige studie place m’as tu vu, EL Architects



Kaart : plankeuzes

3. plankeuzes / uitleg planopbouw - zonering

Zoals in het informatief gedeelte van het GRS bepaald, heeft het bestuur sedert 1980 een beleid gevoerd van ‘concentratie, bundeling en het kanaliseren van de tweede verblijven en pensioenmigratie in de meest toeristische zone, dit o.a. door het verhogen van het aantal bouwlagen en het voorzien van dakvolumereglementering’.
Conform het richtinggevend gedeelte van het GRS (p. 40) dienen de tweede verblijven geconcentreerd te worden binnen de concentratiezone tweede verblijven. Onderhavig plangebied maakt deel uit van deze concentratiezone.

■ Zone 1 : hoogbouwzone

De meest noordelijke zone tegenaan de Zeedijk, de ‘hoogbouw - zone’, betreft een uitgesproken toeristisch gebied, gekenmerkt door hoogbouwappartementen in grote verdichting en met een mix aan functies.

De afbakening van deze zone gebeurt op basis van de bestaande zonering binnen het bestaande BPA, dat grotendeels gerealiseerd is.
Het betreft gesloten bebouwing, in hoofdzaak gegroepeerd in een stedelijk bouwblok, de bebouwing bedraagt tussen de 7 à 8 bouwlagen, met een accent ter hoogte van het Van Bunnenplein.

■ Zone voor middelhoogbouw

Deze zone sluit aan bij bovenvermelde zone, maar wordt naar aantal bouwlagen toe afgezwakt tot maximum 6 bouwlagen.

- De Lippenslaan, naast de Jozef Nellenslaan en de kop Kustlaan - Albertplein vormen hierbij het zwaartepunt met 6 bouwlagen.
- 5 bouwlagen :
  - De parallelle assen Koningslaan - Leopoldlaan - Paul Parmentierlaan en de Kustlaan
  - de Dumortierlaan en de (zij)straten ten noorden hiervan naar de Zeedijk toe.
- 4 bouwlagen :
  - de straten ten zuiden van de Dumortierlaan, als overgangszone naar het residentiële binnengebied van Knokke.

■ Monumentenzone

De twee monumenten in het plangebied worden opgenomen in een specifieke bestemmingszone. Alle bestemmingen zijn toegelaten, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw als monument.

■ Zone voor laagbouw

Er is geopteerd om enkele zones ten zuiden van de Zoutelaan te behouden (dus cf. het vigerende BPA) in een laag -densere bestemmingszone van maximum 3 bouwlagen. Deze zones sluiten aan bij het residentiële villawijk rond de golf van Knokke en bestaan momenteel uit 2 à 3 bouwlagen.

Twee zones ten noorden van de Zoutelaan wordt mee opgenomen in deze lagere bebouwingszone, nl. t.h.v. de Duinviooltjeslaan, gelet op de bestaande smalle perceelsconfiguratie en t.h.v. D’hooghestraat, gelet op het zeer smalle straatprofiel.

■ Bouwvrije zone

De bestaande voortuinstroken en/of bouwvrije zones t.h.v. de Leopoldlaan, Taborastraat, Van Bunnenlaan en Churchillaan worden opgenomen in een specifieke bestemmingszone. Hierin staat in hoofdzaak het bouwvrije en groene karakter centraal.

■ Zone voor openbare wegenis en pleinen

De wegenis, alsook de stedelijke pleinen worden in één bestemmingszone opgenomen, teneinde bij herinrichting maximale vrijheid en flexibliteit te kunnen inbouwen.

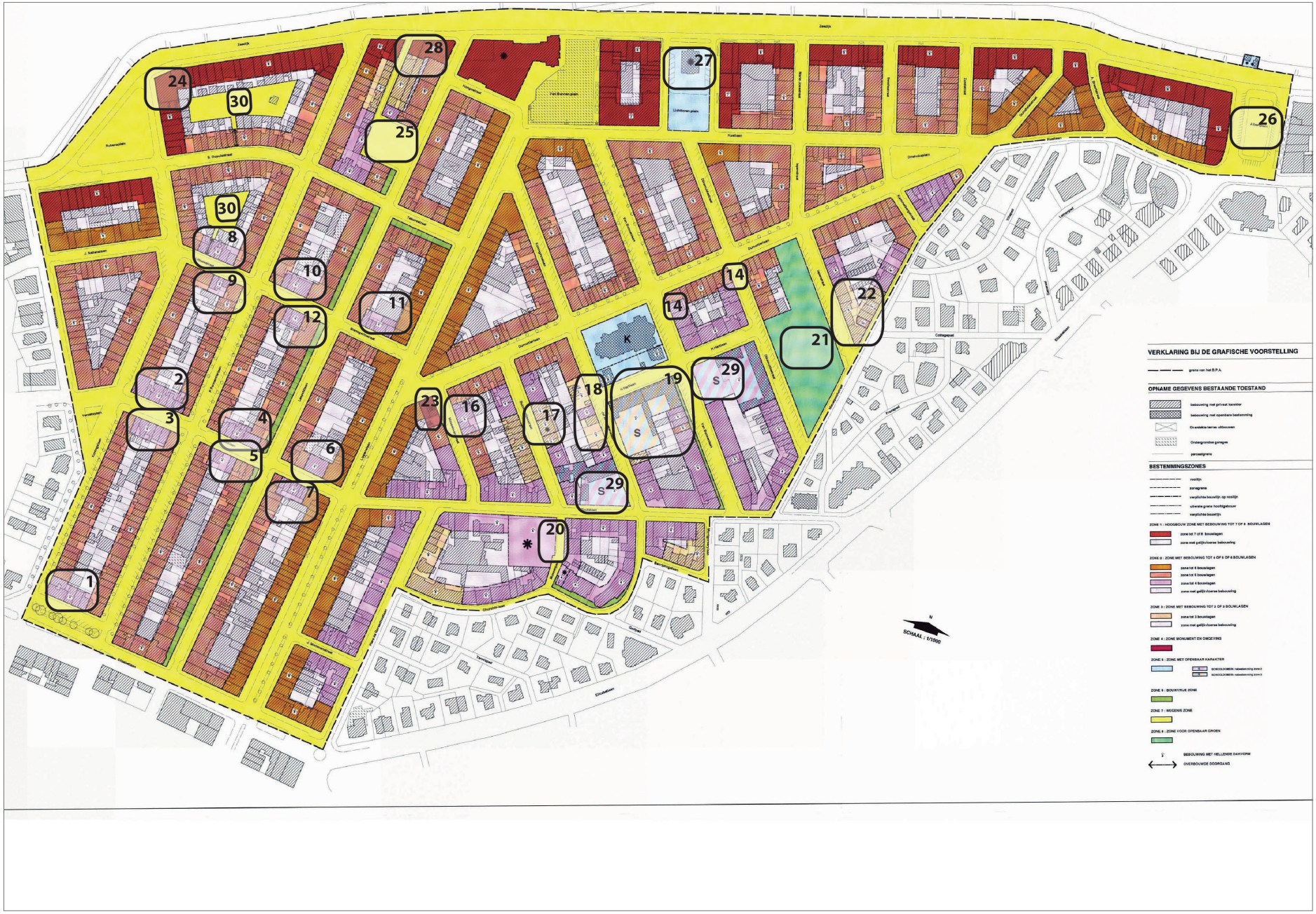
Voor de pleingehelen t.h.v. het Leopoldplein, het Lichttorenplein en het Van Bunnenplein worden specifieke voorschriften opgenomen, teneinde stedenbouwkundige ontwikkelingen zoals hoger bepaald, mogelijk te maken.
De binnengebieden (momenteel parking) t.h.v. de bouwblokken ten oosten van het Rubensplein worden tevens opgenomen als specifieke deelzone en gekoppeld aan minimale criteria tot groenaanleg, verharding en beeldkwaliteit.

■ Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Het betreft de parochiekerk H. Hart en de twee schoolgebouwen behorende tot de vrije basischool H. Hart t.h.v. de Jef Mennekenslaan. Voor deze schoolgebouwen wordt de nabestemming ‘zone voor middelhoogbouw’ opgelegd, conform de typologie van de omliggende bebouwing.

■ Openbare parkzone

Het recent heraangelegde park, alsook het nutsgebouwtje aan de rand wordt opgenomen in ‘openbare parkzone’. De modaliteiten cf. het Grup IJzerpark voor de bouw van een extra volume i.f.v. ‘parking - horeca - sanitaire voorzieningen’ worden mee opgenomen.


VERKLARING BIJ DE GRAFISCHE VOORSTELLING
OPNAME GEGEVENS BESTAANDE TOESTAND
BESTEMMINGSZONES
SCHAAL : 1/1000

detailwijzingen t.a.v. bestaand BPA

■ Correctie in bouwhoogte

t.h.v. de dwarsen :

- 1 t.h.v. de Elisabetlaan : 4 BL worden opgetrokken naar 5 BL;
- 2 - 5 t.h.v. Bayauxlaan : 4 BL worden opgetrokken naar 5 BL;
- 6 t.h.v. Bayauxlaan : hoekgebouw heeft net geen bouwdiepte van 17 meter. Binnen het RUP werd de mogelijkheid tot 6 BL bijgevolg doorgetrokken naar het naastliggend gebouw in de Bayauxlaan, weliswaar beperkt tot de helft van het bestaand gebouw, gelet op de breedte van dit gebouw.
- 7 : t.h.v. Bayauxlaan : 4 BL worden opgetrokken naar 5 BL;
- 8 t.h.v. Julius Hostestraat : 4 BL worden opgetrokken naar 5 BL
- 9 t.h.v. Julius Hostestraat : 4 BL worden opgetrokken naar 5 BL
- 10 - 11 - 12 t.h.v. Blancgarinstraat : 4 BL worden opgetrokken naar 5 BL.

andere :

- 14 t.h.v. Dumortierlaan/Diksmuidestraat - Van Bunnenlaan : 6 BL worden doorgetrokken naar het volgende perceel (4 BL)
- 16 t.h.v. Ferdinand Mosselmanstraat (oost) : het bouwblok van 4 BL worden opgetrokken naar 5 BL.
- 17 t.h.v. de Duinviooltjesstraat : het bouwblok van 3 BL worden integraal doorgetrokken naar 4 BL.
- 18 t.h.v. de Jef Mennekenslaan (west) : het bouwblok van 3 BL wordt integraal doorgetrokken naar 4 BL.
- 19 : de nabestemming t.h.v. schoolgebouw en aansluitend de twee percelen t.h.v. de Jef Mennekenslaan (oost) : 3 BL worden opgetrokken naar 4 BL. Het perceel met 5 BL t.h.v. de Van Bunnenlaan werd herleid naar 4 BL, gelet op de bestaande omgeving.
- 22 t.h.v. Ieperstraat - Nieuwpoortstraat : het bouwblok met 3 BL werd integraal doorgetrokken naar 4 BL.
- 28 t.h.v. D'Hooghestraat : aanpassen van de bouwhoogte (kleine uitbreiding van 9 BL) cf. gerealiseerde toestand

■ Correctie i.f.v. bestemming

- 20 t.h.v. de Zoutelaan / Mussenpad : 3 meter bouwvrije zone t.h.v. het Mussenpad wordt mee opgenomen in het openbaar domein, gelet op bestaande aangelegde toestand. Een uiterste bouwlijn werd opgenomen t.h.v. de Zoutelaan, cf. bestaande bebouwingslijn.
- 21 t.h.v. het IJzerpark : de contouren van het park is aangepast aan de concrete realisatie/inrichting.
- 23 : de monumentenzone t.h.v. de Dumortierlaan werd binnen het RUP kleiner ingetekend dan het BPA : het aanpalende smalle gebouw (5 + 1 plat) is geen monument en maakt er geen deel van uit. Een overgangsvolume werd in het bestemmingsplan opgenomen van 5 BL, dit als overgang van de Lippenslaan (6 BL) naar het monument.
- 24 : het Rubenshotel wordt specifiek opgenomen in specifieke zone als monument.
- 25 Leopoldplein : een specifieke deelzone werd opgenomen i.f.v. een torenvolume.
- 26 t.h.v. Albertplein : een specifieke deelzone werd opgenomen i.f.v. toeristisch - recreatieve terrasconstructies
- 27 t.h.v. het Lichttorenplein : dit werd opengenomen in openbare wegenis en pleinen (in BPA zone met openbaar nut)
- 29 t.h.v. schoolgebouw van Bunnenlaan en Zoutelaan : de nabestemming werd gerealiseerd.
- 30 t.h.v. de binnengebieden, dienst doende als parking : deze worden opgenomen in een specifieke deelzone.

toetsing

1. watertoets

watertoetskaarten:.

- het RUP is niet gelegen in een ‘effectief overstromingsgevoelig gebied’, het IJzerpark is gecarteerd als ‘mogelijks overstromingsgevoelig gebied’
- Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1) .
- het plangebied is gecategoriseerd als niet - infiltratiegevoelig gebied
- het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- Hellingenkaart : overwegend kleine hellingen tussen 0,5%-5% met hier en daar enkele pixels > 10%.
- Het plangebied ligt volledig in een van nature overstroombaar gebied (NOG), nl. in een gebied van nature overstroombaar vanuit zee. In praktijk overstroomt het gebied niet, maar wordt de waterhuishouding gecontroleerd door de Zwinpolder (opgegaan in de Oostkustpolder). In het plangebied liggen geen recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstromingen.

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 afval- en hemelwater.
- Indien er ondergrondse constructies gepland worden, moet er advies gevraagd worden bij de bevoegde adviesinstanties indien deze een diepte hebben van meer dan 3 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 50 meter. Dit om na te gaan of schadelijke effecten kunnen verwacht worden.
- Via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is bepaald dat een bemalingsstudie aan de bouwaanvraag toegevoegd moet worden bij het bouwen van meer dan 1 ondergrondse bouwlaag.

- Gezien de bepalingen opgenomen in onderhavig RUP inzake ondergrondse constructies worden geen problemen verwacht in verband met de waterhuishouding.

Het RUP neemt o.a. concreet de volgende maatregelen in acht :

- Het gebied is volledig volgebouwd en continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw. De bestaande potenties binnen het bestaand juridisch instrumentarium zijn nog niet volledig gerealiseerd.
- Binnen het RUP worden het aantal ondergrondse bouwlagen grotendeels beperkt tot maximaal twee, behoudens voor hotels waar 3 bouwlagen worden toegelaten en behoudens voor de percelen aan openbare wegenis of pleinen en waarvan de gemeente beslist tot verkoop van de ondergrond met het oog op de opwaardering van het openbaar domein en onder het openbaar domein.
- Bepalingen rond infiltratie / hergebruik van oppervlaktewater : het oppervlaktewater dient, na uitvoering, op eigen terrein in de bodem te kunnen infiltreren. (Minimum 10% van het perceel dient ondergronds en bovengronds onbebouwd te blijven, behoudens bij percelen < 300 m² of bij hoekpercelen. Hierbij dient, naast regenwaterputten infiltratieputten te worden voorzien.)

Ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groendaken.

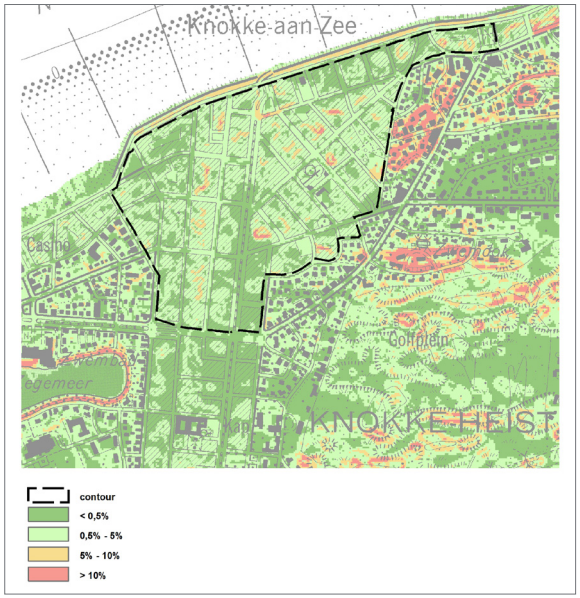
2. trage wegentoets

Door het plangebied lopen geen trage wegen.

3. toetsing aan structuurplan

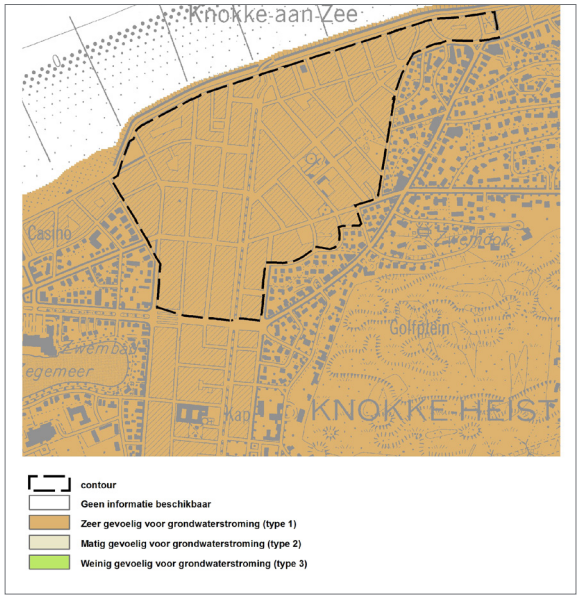
Het RUP en de hieruit voortvloeiende ontwikkelingsmogelijkheden zijn in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zoals werd voorgesteld in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, nl.

- het concentreren van de hoogbouw tot de huidige zone, met name langsheen de Zeedijk en langsheen de Lippenslaan – Parmentierlaan - Dumortierlaan
- het versterken van stedelijke pleinen (Leopoldplein - Van Bunnenplein) en groenelementen (het IJzerpark)



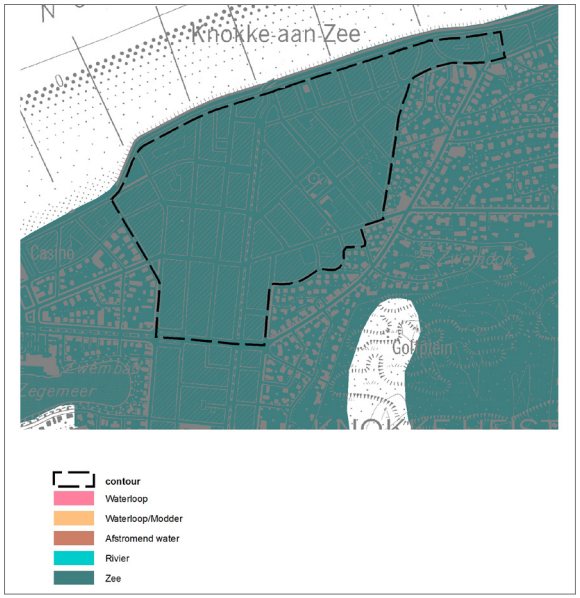
hellingenkaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



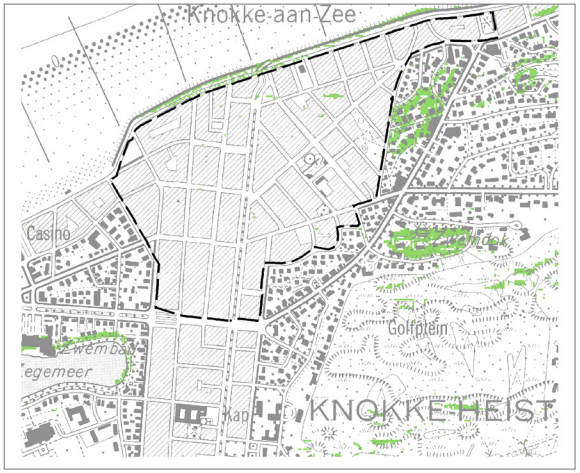
grondwaterstromingsgevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



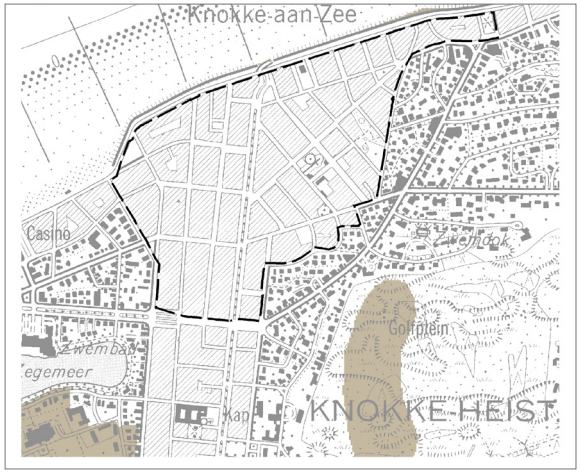
NOG-kaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



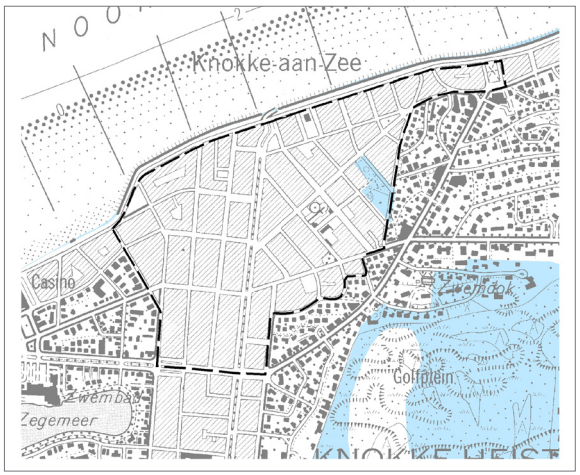
erosiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



infiltratiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



Kaart van de overstromingsgevoelige gebieden

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2011

op te heffen voorschriften

1. limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

- Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden :
  - De bepalingen van het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 07.04.1977).
  - BPA K04 - Wijk Lippenslaan (MB 16.06.1999) + gedeeltelijke herziening (MB 28.01.2004) + grup IJzerpark, gedeeltelijke herziening BPA K04 - Wijk lippenslaan (bestendige deputatie 25.10.2007)
  - Opgave van de verkavelingsplannen bij definitieve vaststelling van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan :
    - zie hoofdstuk vergunning / verkavelingsvergunningen.

ruimtebalans | planschade | planbaten

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
Hoogbouwzone (Art. 1)	2 ha 88 a 75 ca	wonen	x									
Zone voor middelhoogbouw (Art. 2)	17 ha 26 a 61 ca	wonen	x									
Monumentenzone (Art.3)	0 ha 11 a 22 ca	wonen	x									
Zone voor laagbouw (Art. 4)	0 ha 55 a 28 ca	wonen	x									
Zone voor gelijkvloerse bebouwing (Art. 5)	9 ha 31 a 11 ca	wonen	x									
Bouwvrije zone (Art. 6)	0 ha 41 a 53 ca	wonen	x									
Zone voor openbare wegenis en pleinen (Art. 7)	16 ha 42 a 09 ca	wonen	x									
Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (Art. 8)	0 ha 93 a 73 ca	wonen	x									
Openbare parkzone (Art. 9)	0 ha 88 a 42 ca	wonen	x									
Totaal	**48, 79 ha**											

Volgens de bepalingen van het gewestplan is het plangebied gelegen in een zone voor woongebied en zone voor parkgebied.
Het plangebied in het RUP is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding ‘wonen’ (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). Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding of planbatenheffing.

1. Onderzoek tot milieueffectenrapportage

1.1. Verzoek tot raadpleging

De screeningsnota werd voor advies overgemaakt naar de volgende instanties :

- Provinciebestuur West-Vlaanderen
- ANB - West-Vlaanderen
- Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
- Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Departement MOW
- De Lijn
- OVAM
- VMM
- Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust

1.2. Verzoek tot ontheffing

Het verzoek tot ontheffing werd in de loop van april 2012 overgemaakt naar de Vlaamse Overheid - Departement Leefmilieu, Natuur en Energie - Dienst Milieu-effectrapportage. De ontheffing werd verkregen op 14/05/2012.

2. Procedure RUP

2.1. beslissing tot opmaak

Bij beslissing van CBS van 30/12/2009 werd de wvi aangesteld als ontwerper van het RUP.

2.2. voorontwerp

2.2.1. adviesprocedure

Het voorontwerp wordt voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Agentschap RO Vlaanderen, Directie Coördinatie-Werking
- Agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Het agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust
- De entiteit van het Agentschap RO-Vlaanderen die met de zorg voor het onroerend erfgoed is belast (cel M&L)
- Provinciebestuur W.-Vl., Drum
- GECORO
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering
- Het agentschap Infrastructuur (AWV)
- De Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn

2.2.2. plenaire vergadering

Het voorontwerp is voorgelegd in de gecoro van 12/10/2011.
Het plan wordt besproken op een plenaire vergadering van 22/12/2011.

2.2.3. besprekingen adviezen

Afdeling kust

- De bundel bevat enkele toelichtende kaarten waarin de Zeedijk wel is opgenomen binnen het plangebied.
  In de toelichtingsnota werd, bij de beschrijvende kaarten en visie-kaarten, specifiek opgemaakt voor het RUP, de zeedijk niet opgenomen. De kaarten, waarop het advies refereert, zijn bestaande kaarten van andere studies (bv. hoogbouwnota) of juridische kaarten (bv. gewestplan, bestaand BPA).
- In de watertoets is de overstroming vanuit de zee niet opgenomen.
  Dit gegeven werd aangepast.
- Er is sprake van ondergrondse constructies in het openbaar domein aansluitend aan de Zeedijk.
  Indien deze aansluiting vinden met ondergrondse constructies onder de Zeedijk zijn de specifieke voorwaarden die zullen vastgesteld worden in het PRUP Strand en Dijk best over te nemen.
  De gemeente heeft geen weet van deze specifieke voorschriften, het gemeentelijk RUP dient hierover geen uitspraak te doen. Dit gegeven werd bijgevolg niet aangepast.

Advies Afdeling Milieu-Natuur- en Energiebeleid + dienst VR

- Dient veiligheidsrapportage : er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.
- De dienst Mer beveelt aan om eventueel milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken, alsook de voor het leefmilieu positieve maatregelen te laten doorvertalen in het RUP.
  Het gemeentebestuur doet op andere domeinen reeds inspanningen naar o.a. duurzaamheid en mobiliteit. In de bouwverordening worden o.a. maatregelen doorgevoerd (bv. fietsberging) en wordt het stand still principe gehandhaafd bij het aantal parkeerplaatsen. Binnen het RUP wordt op bepaalde plaatsen de bovengrondse autocirculatie geweerd i.f.v. een opwaardering van het publieke domein. Bepaalde aspecten binnen het advies zijn echter niet ruimtelijk en kunnen derhalve moeilijk doorvertaald worden naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Advies Toerisme Vlaanderen :

- Een vakantiewoning en een tweede verblijf moet volgens RO Vlaanderen beschouwd worden als 'verblijfsrecreatie' en dus niet als wonen, waardoor er op termijn eventueel problemen kunnen ontstaan.
  Dit gegeven werd specifiek opgenomen in de bestemmingsvoorschriften.
- Het is niet nuttig om in de voorschriften specifieke logiesvormen op te nemen, gelet op mogelijke nieuwe logiesvormen in de toekomst. Beter is om in de voorschriften 'kamer gebonden toeristische logies' als mogelijke bestemming op te nemen.
  Dit gegeven werd aangepast.

Advies provincie

- In de voorschriften ontbreekt de aanduiding van de gebiedscategorie. Dit gegeven werd aangevuld.
- Het aspect van het hoogbouwaccent t.h.v. het Leopoldplein werd verder toegelicht in de memorie van toelichting.
- Met betrekking tot het aspect erfgoed dient de stad zelf een afweging te maken van de gebouwen die op de inventaris staan. Per gebouw dient duidelijk bepaalt te worden wat de mogelijkheden zijn.
  De heemkundige kring van Knokke-Heist heeft na onderzoek een selectie gemaakt van de gebouwen uit de VIOE-lijst, welke als leidraad zal gebruikt worden bij de opmaak van het RUP. Het slopen van deze panden is derhalve niet meer mogelijk. Voor de overige panden, waarover het RUP geen uitspraak doet, blijft de vigerende wetgeving van toepassing.
- De gebouwen die niet mogen worden gesloopt, alsook de bestaande voedings- en horecazaken t.h.v. Kustlaan - Dumortierlaan - Lippenslaan werden op het bestemmingsplan aangeduid, alsook de horeca-zaken t.h.v. pleinen
- Bepalingen omtrent garages zijn opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening.
- De overdrukken op het grafische plan werden in de voorschriften toegevoegd.
- T.h.v. het Lichttorenplein werd ingeschreven dat het centrale gebouw kan uitbreiden met maximum 20% van het bestaande bouwvolume.
- De watertoetskaart werd aangevuld.

Advies RWO

- Het is belangrijk een evenwicht te zoeken tussen bovenlokale en lokale belangen, de problematiek van de druk door tweede verblijven komt binnen het RUP niet aan bod. In die zin worden dan ook geen minimum oppervlakten voor woongelegenheden opgenomen.
  - De minimum-oppervlakten binnen het BPA werden overgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. In die zin zijn deze bepalingen nog steeds van kracht. Conform de gemeentelijke bouwverordening zijn volgende minima van toepassing :
    Om woonkwalitatieve redenen zullen de woongelegenheden een minimale nuttige vloeroppervlakte hebben van 50 m² per woongelegenheid. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van 60 m².
    De minimum gevelbreedte van een woongelegenheid bedraagt 4 meter, gemeten tussen de buitenste muren van de woongelegenheden, ongeacht de bestaande perceelsbreedte. Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen met een gevelbreedte kleiner dan 4 meter.
    De minimum inwendige bouwhoogte gemeten tussen de afgewerkte vloer en de onderkant afgewerkte vloerplaat bedraagt 2,50 meter.

  - Het aspect van betaalbaar wonen voor de eigen bevolking is eerder van toepassing voor het RUP 'dorpskern Knokke', dat recentelijk werd goedgekeurd.
- Staat de inhoud van de hoogbouwnota voldoende op punt om uitgevoerd te kunnen worden binnen voorliggend RUP ?

- De hoogbouwnota is voldoende uitgewerkt.
  Deze werd tweemaal voor advies voorgelegd aan de Gecoro, het college, alsook toegelicht in de gemeenteraad. Het is de bedoeling om de hoogbouwnota te laten goedkeuren in de gemeenteraad, samen met de voorlopige vaststelling van onderhavig RUP. Beide planprocessen lopen dus parallel.
  Voor het hoekgebouwtje aan de Elisabetlaan/ Koningslaan werd reeds in de voorschriften opgenomen dat uitbreiding is toegelaten buiten de bepalingen van de betrokken bestemmingszone, i.f.v. een stedenbouwkundig hoogte-accent.
- Het aspect van parkeren, garagepoorten en dergelijke komt aan bod in de bouwverordening en zijn bijgevolg hier niet meer opgenomen.
- Het onderscheid tussen de lokale wegenis type 2 en de woonstraten valt niet af te lezen uit het plan of de voorschriften.
  Het onderscheid tussen de verschillende type wegenis werd niet gemaakt binnen het RUP aangezien het niet de bedoeling is om verschillende voorschriften hieraan te koppelen.
- Het Abraham Hansplein en het Frans Desmidtplein werden maar voor de helft opgenomen. Dit geldt ook voor de wegenis aan de rand van het plangebied. Is het niet beter om het volledige tracé van de wegenis op te nemen, teneinde een consistente (her)inrichting mogelijk te maken.
  De contouren van onderhavig RUP werden overgenomen van het bestaand BPA, deels om geen overlappingen of 'gaten' te verkrijgen met de bestaande omliggende bestemmingsplannen.
- Er worden geen minimum oppervlakten voor woongelegenheden opgenomen.
  Dit gegeven wordt geregeld in de gemeentelijke bouwverordening.
- artikel 0 - 1.3 : Openbare nutsvoorzieningen kunnen toegelaten worden in elke bestemmingszone, voor zover ze de eigenlijke bestemming niet in het gedrang brengen.
  Dit gegeven werd toegevoegd.
- Nieuwe garage-inritten langs de Kustlaan en Zeedijk zijn niet meer mogelijk, cf. gemeentelijke bouwverordening.
- Maximale bouwhoogte, zone voor laagbouw.
  De tolerantie werd aangevuld met : Hierbij is een tolerantie toegelaten van +/- 1 meter. Een tolerantie van 2 meter is toegestaan indien zich op het gelijkvloers handels en/of horecazaken bevinden.
- Artikel 5
  - De bestemming binnen artikel 5 werd aangevuld met 'de bestemming volgens de aanpalende bestemmingszone, behoudens het wonen'.
  - De maximale bouwdiepte werd herleid naar 'vrij, mits verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening'.
- Artikel 7
  - het aspect van dijkaccommodatie werd geschrapt in de voorschriften, dit gegeven is immers niet van toepassing;
  - terrasconstructie werd anders omschreven
  - er werd een maximale uitbreidingspercentage opgenomen van het centrale gebouw.

Andere aanpassingen :
- Horeca- en voedingszaken t.h.v. Lippenslaan, Dumortierlaan en Kustlaan werden specifiek aangeduid op het bestemmingsplan, in functie van behoud.
- Artikel 2.14, advies VMM screeningsnota : de bemalingsstudie dient de impact op de waterkwaliteit na te gaan, meer bepaald de verziltingssituatie en een duidelijke afweging te maken van de verschillende alternatieven.

2.3. ontwerp

2.3.1. voorlopige vaststelling

Het Rup werd voorlopig vastgelegd op bij GR van 21/06/2012.

2.3.2. openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek loopt van 23/06/2012 - 20/09/2012.
Er zijn in totaal 8 bezwaarschriften en 2 adviezen (zie verslag Gecoro).

Belangrijkste aanpassingen rond:
- grafische aanduiding van de bouwzones op plan, t.h.v. de hoeken;
- voorschriften rond specifieke bepalingen omtrent het geselecteerd waardevol patrimonium, updating van de inventaris op grafisch plan (enkele gebouwen zijn reeds gesloopt);
- verruimen van de bestemming 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen', i.f.v. private gemeenschapsvoorzieningen;
- de bepalingen in de bouwzones inzake inplanting gebouwen;
- verduidelijking in artikel 6 'bouwvrije zone' inzake parkeerplaatsen;
- de 'specifieke deelzone t.h.v. het Albertplein
  - herleiding van de toegestane bezetting en bouwhoogte, het gebouw dient een architecturale meerwaarde te hebben;

- het schrappen van de ondergrondse functie ‘disco’, alsook het toevoegen van de bepaling dat de bovengrondse en ondergrondse bouwlaag i.f.v. restaurant/café-uitbating duidelijk met elkaar dienen verbonden te zijn en dat alle nutsvoorzieningen, waaronder de keuken, ondergronds dienen te worden ondergebracht;
- de voorschriften dienen te benadrukken dat het openbare karakter, meer bepaald de publieke toegankelijke functie van het Albertplein, gegarandeerd blijft.
- i.f.v. de toegankelijkheid naar de ondergrondse parkeergarage, mag de openheid van het plein niet gehypothekeerd worden.

- specifieke deelzone t.h.v. het Leopoldplein :
  - verdere onderbouwing op microniveau inzake schaduwstudie en OSR Ratio, dit in de toelichtingsnota;
  - mogelijkheid om het gebouw naar 15 bouwlagen op te trekken, onder de voorwaarde dat de bovenste bouwlaag een publiek toegankelijke functie kent.

2.3.3. advies GeCORO

Zie bijlage

2.3.4. definitieve vaststelling Gemeenteraad: 21/12/2012

Bijlage

Verslag plenaire vergadering

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (22/12/'11) - VOORONTWERP RUP WIJK LIPPENSLAAN

AANWEZIG
- Dhr. Danny Lannoy
  Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist
- 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. Wim Beerten
  Drum
- Mevr. Kaat Smets
  Afdeling R-O West-Vlaanderen
- Mevr. Katrien Vervaet
  WVI

VERONTSCHULDIGD
- Dhr. Lucas Vanden Bussche
  Voorzitter Gecoro
- Dhr. Pieter van Vlaenderen
  Wonen-Vlaanderen
- Mevr. Lut Slabbinck
  Agentschap ondernemen
- Dhr. Sven Vercammen
  LNE, afdeling milieu-, Natuur- en Energiebeleid
- Mevr. Barbara Jans
  LNE, afdeling milieu-, Natuur- en Energiebeleid
- Mevr. Mia Lammens
  toerisme Vlaanderen
- Mevr. Christel Van Hoorebeke
  Afdeling Kust

VERSLAG
De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :
- Advies ruimtelijke planning – provincie -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Vlaamse overheid, Ruimtelijke ordening, afdeling West-Vlaanderen -> voorwaardelijk gunstig
- Agentschap dienstverlening en kust, Afdeling Kust -> opmerkingen
- Toerisme Vlaanderen -> opmerkingen
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid (voorwaardelijk gunstig) + advies dienst veiligheidsrapportage
- Advies Vlaamse overheid, wonen Vlaanderen -> gunstig
- Advies Agentschap ondernemen -> geen opmerkingen

De adviezen van de niet-aanwezige administraties worden mondeling toegelicht :

Advies Toerisme Vlaanderen :

• Een vakantiewoning en een tweede verblijf moet volgens RO Vlaanderen beschouwd worden als 'verblijfsrecreatie' en dus niet als wonen, waardoor er op termijn eventueel problemen kunnen ontstaan.
Dit gegeven zal verduidelijkt worden en specifiek worden opgenomen in de bestemmingsvoorschriften.
• Het is niet nuttig om in de voorschriften specifieke logiesvormen op te nemen, gelet op mogelijke nieuwe logiesvormen in de toekomst. Beter is om in de voorschriften 'kamer gebonden toeristische logies' als mogelijke bestemming op te nemen. Dit gegeven zal aangepast worden.

Advies Maritieme dienstverlening en Kust, afdeling Kust

• Uit het bestemmingsplan blijkt dat de Zeedijk niet als openbaar domein werd opgenomen in de voorschriften, doch in enkele toelichtende kaarten blijkt dit wel zo te zijn. Dit gegeven zal aangepast worden.
• In de watertoets is de stroming vanuit de zee niet opgenomen, dit gegeven zal aangepast worden.
• Er is sprake van ondergrondse constructies in het openbaar domein aansluitend aan de Zeedijk. Indien deze aansluiting vinden met ondergrondse constructies onder de Zeedijk zijn de specifieke voorwaarden die zullen vastgesteld worden in het pRUP Strand en Dijk best over te nemen.
De gemeente heeft geen weet van deze specifieke voorschriften, het gemeentelijk RUP dient hierover geen uitspraak te doen. Dit gegeven zal bijgevolg niet aangepast worden.
• In de hoogbouwzone langs de Zeedijk wordt geen uitspraak gedaan over ondergrondse garages. Dit gegeven komt aan bod in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en is bijgevolg van toepassing, maar zal in onderhavig RUP verder toegelicht worden.

Advies Afdeling Milieu-Natuur- en Energiebeleid + dienst VR
• Dient veiligheidsrapportage : er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.
• De dienst Mer beveelt aan om eventueel milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken, alsook de voor het leefmilieu positieve maatregelen te laten doorvertalen in het RUP.
Het gemeentebestuur gaat dit gegeven in de mate van het mogelijke doorvertalen naar het RUP, maar doet op andere domeinen reeds inspanningen naar o.a. duurzaamheid en mobiliteit. In de bouwverordening

worden o.a. maatregelen doorgevoerd (bv. fietsberging) en wordt het stand still principe gehandhaafd bij het aantal parkeerplaatsen.
Bepaalde aspecten binnen het advies zijn echter niet ruimtelijk en kunnen derhalve moeilijk doorvertaald worden naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Mondelinge toelichting advies Drum

• In de verordende voorschriften ontbreekt de aanduiding van de gebiedscategorie. Dit gegeven zal aangevuld worden.
• Algemeen kan gesteld worden dat het rup in overeenstemming is met het GRS, behoudens met betrekking tot het hoogbouwaccent t.h.v. het Leopoldplein. De argumentatie om een nieuwe dynamiek te creëren is binnen het rup ontoereikend, de ruimtelijke relevantie voor hoogbouw op deze, op het eerste zicht niet-strategische plaats, is niet evident.
Het gemeentebestuur vult aan dat met het idee van een accentvolume reeds een lang denkproces aan vooraf gegaan is en in een ruimere context werd uitgewerkt vanuit de hoogbouwnota. Het plein kent vandaag de dag weinig uitstraling en is herleid tot een banale parking. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet evident, gelet op de huidige configuratie van het plein (o.a. veel achterkanten). Het hoogteaccent dient gezien te worden in relatie met de nabijgelegen winkelgalerij (dat op het Leopoldplein uitkomt), de geplande rotatieve parking (als stimuli voor het winkelapparaat) en met de hieraan gekoppelde heraanleg van het Van bunnenplein . Er wordt bijgevolg gepoogd om, aan de hand van een extra volume met nieuwe functies, het plein een nieuwe betekenis te geven. Het hoogteaccent dient gezien te worden als een middel om vergeten plaatsen op te waarderen. Gezien de aanpalende bebouwing immers niet over de potentie beschikt om het plein een nieuwe betekenis te geven, wordt gedacht aan een sculpturaal element dat voor het plein een nieuw elan genereert waardoor dit weer een gebruiksplein kan worden voor de omwonenden. De locatie van de hoogbouw is strategisch gekozen vanuit de zichtassen Zeedijk-Albertstrand / de Kustlaan en de Leopoldlaan. Hierdoor kan dit plein terug een nieuwe place-to-be worden binnen het bestaande stedelijke netwerk.
Dit gegeven dient verder gemotiveerd te worden in de toelichtingsnota.
• Met betrekking tot het aspect erfgoed dient het gemeentebestuur zelf een afweging te maken van de gebouwen die op de inventaris staan. De stelling ‘slopen is enkel mogelijk indien nieuwbouw kwalitatief niet onderdoet van het te slopen pand’ is veel te ruim voor interpretatie. Per gebouw dient duidelijk bepaalt te worden wat de mogelijkheden zijn.
De heemkundige kring van Knokke-Heist zal na onderzoek een selectie maken van de gebouwen uit de VIOE-lijst, welke als leidraad zal gebruikt worden bij de opmaak van het RUP.
• De mogelijkheid wordt open gelaten om af te wijken van het basisgabariet in het kader van het waardevol patrimonium, hetgeen een ongelijke behandeling teweeg brengt met bv. waardevolle nieuwe architectuur. Het basisgabariet waar naar verwezen wordt in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, tracht een homogener straatbeeld te genereren. Voor het waardevol patrimonium is dit niet zozeer van tel en kan het verplicht volgen van dit gabariet een beperking inhouden naar bv. extra kansen om dit waardevol patrimonium op te waarderen en uit te lichten . Dit gegeven dient dus niet zozeer gezien te worden als een afwijking van, doch eerder als het creëren van extra bouwmogelijkheden o.a. ter bevordering van de architecturale uitstraling van het te behouden pand. Dit gegeven zal verder uitgeklaard worden in de voorschriften.
• Specifieke bepalingen in de voorschriften (o.a. niet te slopen panden, bestaande horeca) voor welbepaalde gebouwen dienen het best op het grafische plan te worden aangeduid. Dit gegeven zal aangepast worden.
• Er zijn geen horeca-zaken meer t.h.v. de gelijkvloerse verdieping van de hoogbouwzone grenzend aan het Albertplein, niettegenstaande dit in de voorschriften vermeld staat. Dit gegeven zal aangepast worden.
• De bepalingen omtrent garages is beperkt, dit gezien de parkeerproblematiek. Dit gegeven wordt opgevangen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, alsook wordt er door de gemeente andere specifieke reglementering toegepast (bv. voor elk appartement wordt een verplichting opgelegd van een autostandplaats).
• In artikel 7 dient voor de specifieke deelzone t.h.v. het Lichttorenplein best ingeschreven te worden wat de maximum bebouwbare oppervlakte is. De bestaande bebouwde toestand is momenteel voldoende. Dit gegeven zal als dusdanig in de voorschriften worden ingeschreven, eventueel aangevuld met de mogelijkheid tot beperkte uitbreiding.
• Vanaf 1 maart 2012 moet er rekening gehouden worden met een nieuwe kaart van de overstromingsgevoelige gebieden waar meer gebieden zijn opgenomen. Dit gegeven zal geüpdatet worden.
• Best wordt bij de voorschriften telkens de een kleurblokje geplaatst, dit om de link tussen verordenend grafisch plan en voorschriften te optimaliseren.

Mondelinge toelichting advies RWO
Het advies is gunstig, doch er kunnen enkele bedenkingen gesteld worden :

• Het is belangrijk een evenwicht te zoeken tussen bovenlokale en lokale belangen, de problematiek van de druk door tweede verblijven komt binnen het RUP niet aan bod. In die zin worden dan ook geen minimum oppervlakten voor woongelegenheden opgenomen.
De minimum-oppervlakten binnen het BPA werden overgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. In die zin zijn deze bepalingen nog steeds van kracht, dit gegeven zal meer verduidelijkt worden in het RUP. Het aspect van betaalbaar wonen voor de eigen bevolking is eerder van toepassing voor het RUP 'dorpskern Knokke', dat recentelijk werd goedgekeurd.
• De vraag wordt gesteld of de inhoud van de hoogbouwnota voldoende op punt staat om uitgevoerd te kunnen worden met onderhavig RUP, m.a.w. komt het RUP niet te vroeg ?
De hoogbouwnota is voldoende uitgewerkt. Deze werd tweemaal voor advies voorgelegd aan de Gecoro, het college, alsook toegelicht in de gemeenteraad. Het is de bedoeling om de hoogbouwnota te laten goedkeuren in de gemeenteraad, samen met de voorlopige vaststelling van onderhavig RUP. Beide planprocessen lopen dus parallel.
• In het BPA werden nieuwe garageritten uitgesloten langs de Kustlaan en de Zeedijk. In het RUP wordt hier geen uitspraak over gedaan.
Deze aspecten komen aan bod in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en zijn bijgevolg van toepassing op onderhavig RUP. Dit gegeven zal meer verduidelijkt worden.
• Het onderscheid tussen de lokale wegenis type 2 en de woonstraten valt niet af te lezen uit het plan of de voorschriften. Het Abraham Hansplein en het Frans Desmidtplein werden maar voor de helft opgenomen. Dit geldt ook voor de wegenis aan de rand van het plangebied. Is het niet beter om het volledige tracé van de wegenis op te nemen, teneinde een consistente (her)inrichting mogelijk te maken.
Het onderscheid tussen de verschillende type wegenis werd niet gemaakt binnen het RUP aangezien het niet de bedoeling is om verschillende voorschriften hieraan te koppelen.
De contouren van onderhavig RUP werden overgenomen van het bestaand BPA, deels om geen overlappingen of 'gaten' te verkrijgen met de bestaande omliggende bestemmingsplannen. De gemeente zal nagaan in hoeverre het opportuun is om het volledige openbaar domein mee te nemen in onderhavig RUP. Als dit gegeven tot uitbreiding van het plangebied duidelijk wordt opgenomen in het verslag van de plenaire vergadering, is een herneming van de procedure niet noodzakelijk.

Voor verslaggeving, wvi 03/01/'12

Ontheffingsbeslissing

Vlaamse overheid

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

AANGETEKEND
Gemeentebestuur Knokke
Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel. 02 553 80 79
Fax 02 553 80 75
www.mervlaanderen.be

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
10 april 20122	JVC/JPV/JD/screening RUPwijk Lippenslaan	LNE/MER/OHPL1281/2012/	/
vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**datum**	
sven.vercammen@lne.vlaanderen.be	02 553 62 53	14/05/2012	

Betreft: **Onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Wijk Lippenslaan te Knokke. Beslissing plan-MER-plicht**[1]

Geachte heer, mevrouw,

Met de brief van 5 april, ontvangen op 10 april 2012, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer OHPL1281 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens die screeningsnota heeft het RUP - kort samengevat - het volgende doel: 'het actualiseren van het BPA Wijk Lippenslaan en de vereenvoudiging van de stedenbouwkundige voorschriften van het huidige BPA.'

De screeningsnota geeft een beknopte beschrijving en beoordeling van de milieueffecten die ten gevolge van het plan zullen optreden.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen op die screeningsnota gegeven wat betreft de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Die opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord, opgenomen in het screeningsdossier en/of weerlegd via een bijlage bij de screeningsnota zodat er voldoende informatie gegeven is om een correcte inschatting van de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier (i.e. de screeningsnota, de adviezen en de aanvullende nota) wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

De dienst Mer is dan ook van mening dat het plan, waarvan de doelstelling en reikwijdte beschreven en afgebakend werd in de screeningsnota, geen aanzienlijke negatieve milieueffecten genereert (1). Derhalve dient voor voorliggend plan geen plan-MER opgemaakt te worden.

[1] Zoals geregeld in titel IV, Hoofdstuk II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), *BS* 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd (plan-m.e.r.-decreet) en in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, *BS* 7 november 2007 (plan-m.e.r.-besluit).

De adviezen bevatten wel een aantal voorstellen hoe het plan te verbeteren 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 (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en 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) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Standpuntbepaling Gecoro OO van 23/07 - 20/19/2012

GECORO

GEMEENTEBESTUUR KNOKKE-HEIST
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Vergadering van 13 november 2012 - 19.30 h Stadhuis Knokke

Aanwezig:	VANDEN BUSSCHE Lucas, voorzitter; LANNOY Danny, schepen Ruimtelijke Ordening; VAN COILLIE Jan, directeur Stadsontwikkeling; DEFOORT Pieter-Jan, BAILYU Piet, DE CONINCK Bieke, SAMUELOV Iris, DE BLOCK Greet, DEWINT Tineke, DHONDT Jan, deskundigen; VAN RILLAER Luc, natuur en milieu; VAN BELLEGHEM Louis, landbouwers; DECRAEMER Monique, werknemers; ROCHER Sofie, werkgevers; BOSSAERT Danny, handelaars; HAZEBROUCK Yvan, cultuurraad ,DE KNOCK Dirk, sportraad; DHONDT Ronny, seniorenraad; PRAET Kristof, jeugdraad; DEVLIEGER Luc, politieke waarnemer VLD;
Verontschuldigd:	VANCRAEYNEST Dirk, deskundigen;
Afwezig:	-

PUNT 1 – Toelichting 'verbreden en verdiepen' Mobiliteitsplan
Nele Meex van Grontmij licht de verkenningsnota toe.
Volgende bemerkingen kwamen naar voor:

- Aandachtspunt: mobilhomes
- Geen inspraak bij wijzigen tracé of stopplaats De Lijn?
- Algemene aspiraties
- Herziening GRS gekoppeld aan mobiliteitsplan?
- Verkeersknooppunt Natiënlaan (De Lijn en NMBS)

PUNT 2 - Behandeling bezwaren RUP Wijk Lippenslaan
De voorzitter geeft het woord aan Jan Van Coillie die de ingediende bezwaarschriften en adviezen overloopt en toelicht.

Na het overlopen van de bezwaren worden de standpunten van de GECORO gestemd.

Jan Van Coillie, Christel Vannoppen en Luc Devlieger verlaten de vergadering voor de stemming.

STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 23.07.2012 TOT EN MET 20.09.2012
De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP "Wijk Lippenslaan", voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 21 juni 2012, 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.

I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Wijk Lippenslaan, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 21 juni 2012.

De doelstellingen van het RUP Wijk Lippenslaan zijn als volgt :

- actualisering van het BPA Wijk Lippenslaan, o.a. naar bouwmogelijkheden .
- vereenvoudiging van de stedenbouwkundige voorschriften, o.a. door een betere afstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening.
- behouden bouwkundig erfgoed in het straatbeeld
- behouden van kleinschalige voedings- , speciaalzaken en horeca t.h.v. pleinen en bestaande assen
- pleingegeven t.h.v. Leopoldplein, Albertplein en van Bunnenplein

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 opgenomen is in een zone voor woongebied, zoals bedoeld door het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

II. DE PROCEDURE

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 22 december 2011 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 21 juni 2012.

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 23 juli 2012 tot 20 september 2012, zijn 8 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

Er zijn 8 bezwaarschriften en 2 adviezen ingediend. De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren. De bezwaarschriften gaan uit van:

1. Johan Declercq
2. Luc De Beir
3. Marc Hemeryck
4. Carlton NV
5. VME res. 'Het Zoute'
6. F. Van de Vijver
7. Truyens advocaten
8. Christophe Colpaert

De adviezen zijn van:

9. Provincie – dienst Ruimtelijke Planning
10. Ruimtelijke ordening van de Vlaamse overheid

IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN

3.1. Bezwaarschrift Johan Declercq

Beknopte inhoud van het bezwaar

Toelichtingsnota :

1. Motivatie aanduiding 'te behouden patrimonium'. Er dient duidelijker te worden gemotiveerd waarom een aantal gebouwen niet langer zijn weerhouden.
2. Op p. 34 staat vermeld dat voor de niet-geselecteerde gebouwen de vigerende wetgeving van toepassing is. Beter is te formuleren dat er geopteerd wordt om deze niet weerhouden panden te laten slopen.

Stedenbouwkundige voorschriften :

3. Specifieke bepalingen omtrent het geselecteerde waardevol patrimonium : 'Uitbreiding van de bestaande gebouwen i.f.v. hedendaags wooncomfort zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone. Hierbij kan er afgeweken worden van het basisprofiel van de dakvolumes, mits ruimtelijke meerwaarde . Dit is te beperkend en niet in overeenstemming met de doelstelling dat uitbreiding kan, los van de bestemming, voor zover er gewerkt wordt met contrasterende architectuur.
4. De bestemming van artikel 8 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' dient verruimd te worden met het feit dat zowel publieke als private gemeenschapsvoorzieningen kunnen toegelaten worden, gelet op het bestaande private kinderdagverblijf.
5. De hoeken dienen nagezien te worden zodat zeker binnen de hoek en toegelaten bouwdiepte eenzelfde bouwhoogte wordt aangegeven.
6. De bepalingen in de betrokken bouwzones inzake inplanting dienen herschreven te worden :
   - Afstand tot de rooilijn : vrij binnen de betrokken bestemmingszone voor zover het straatbeeld wordt ondersteund;
   - Afstand tot de zij- en achterperceelsgrens : 0,00 meter bij koppeling of minimum 3,00 meter. Dit is niet van toepassing voor gelijkvloerse bebouwing en niet van toepassing voor area's.
7. Er dient te worden verduidelijkt in hoever in artikel 6 'bouwvrije zone' parkeerplaatsen kunnen toegelaten worden.

Grafisch plan :

8. Aanpassingen (conform BPA intekenen van bouwzones) op plan:
   - zone voor gelijkvloerse bebouwing t.h.v. D'Hoogestraat
   - afbakening hoogbouwzone Duindistelstraat
   - bouwdiepte zone voor laagbouw t.h.v. Montgomerylaan

De Gecoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt:

Standpuntbepaling

Toelichtingsnota :

1. Motivatie aanduiding 'te behouden patrimonium' :
   Uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed werden de meest waardevolle gebouwen geselecteerd. In de toelichtingsnota op p. 34 staan de criteria vermeld op basis van waarop deze selectie werd opgesteld.
   Deze selectie kwam tot stand in samenwerking met de dienst onroerend erfgoed.
2. Bij de selectie was het de bedoeling om op het niveau van het RUP reeds een duidelijk standpunt in te nemen naar het te behouden erfgoed, en dus niet per individueel dossier.

De Gecoro stelt derhalve voor om de zin op p. 34 in de toelichtingsnota te schrappen, nl. 'Voor de overige niet-geselecteerde panden is de vigerende wetgeving van toepassing ' en duidelijk te duiden dat de niet-geselecteerde panden binnen het RUP kunnen gesloopt worden.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Stedenbouwkundige voorschriften :

3. 'Uitbreiding van de bestaande gebouwen i.f.v. hedendaags wooncomfort zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone. Hierbij kan er afgeweken worden van het basisprofiel van de dakvolumes, mits ruimtelijke meerwaarde.
Het is inderdaad de bedoeling dat de uitbreiding van de bestaande gebouwen ruimer moeten zijn dan enkel i.f.v. hedendaags wooncomfort, zolang ze conform de bepalingen van de betrokken bestemmingszone zijn en zolang de uitbreiding duidelijk te onderscheiden is van het te behouden gedeelte. In die zin is de volgende zin dan ook verwarrend : 'Renovatie of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze gebouwen. '

   De Gecoro stelt derhalve voor om het volgende aspect rond het geselecteerd waardevol patrimonium als volgt te herwerken :

   <u>Huidige bepalingen binnen het ontwerp :</u>
   Pagina 6, stedenbouwkundige voorschriften: Deze gebouwen kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid. Renovatie of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze gebouwen. Uitbreiding van de bestaande gebouwen i.f.v. hedendaags wooncomfort zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone. Hierbij kan er afgeweken worden van het basisprofiel van de dakvolumes, mits ruimtelijke meerwaarde. De uitbreidingen dienen zich duidelijk te onderscheiden van het te behouden gedeelte.

   <u>Te herwerken naar :</u>
   Deze gebouwen kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid, waarbij steeds het authentieke karakter gerespecteerd dient te worden. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone. Hierbij kan er afgeweken worden van het basisprofiel van de dakvolumes, mits ruimtelijke meerwaarde. De uitbreidingen dienen zich duidelijk te onderscheiden van het te behouden gedeelte.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4. De bestemming van artikel 8 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' zal verruimd te worden met het feit dat zowel publieke als private gemeenschapsvoorzieningen kunnen toegelaten worden, gelet op het bestaande private kinderdagverblijf.

   De Gecoro stelt derhalve voor om de bestemmingszone als volgt aan te passen :

   <u>Huidige bepalingen</u> :
   De gronden zijn bestemd voor gemeenschaps - en openbare voorzieningen en toeristisch - recreatieve infrastructuren.

<u>Verordenend</u> : De gronden zijn bestemd voor openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en toeristisch - recreatieve infrastructuren. Toelichtend : in de schoolzone t.h.v. de Heilig Hartlaan bevindt zich momenteel een privé kinderdagverblijf.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

5. De hoeken werden nagekeken.
   De bouwdiepte van 17 meter werd binnen het bestemmingsplan toegepast, evenwel doorgetrokken naar het volledige perceel. Hierdoor ontstaan er op sommige plaatsen, t.a.v. het aanliggende perceel conflictsituaties. Dit gegeven dient gecorrigeerd te worden. O.a. op volgende plaatsen dienen volgende correcties te worden uitgevoerd :
   - Hoekpunt Lippenslaan – Bayauxlaan
   - Hoekpunt Lippenslaan – Blancgarinstraat
   - Hoekpunt Lippenslaan – Taborastraat
   - Hoekpunt Elisabetlaan – Lippenslaan
   - Hoekpunt Duinviooltjesstraat – Dumortierlaan
   - …

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

6. Inplantingsvoorschriften
   - Afstand tot de rooilijn : uiterste grens : zie bestemmingsplan
   - Afstand tot de zij - en achterperceelsgrens : 0.00 meter bij koppeling ofwel minimum 3,00 meter.

   De Gecoro stelt derhalve voor deze te vervangen door :
   - **Afstand tot de rooilijn : vrij binnen de betrokken bestemmingszone voor zover het straatbeeld wordt ondersteund;**
   - **Afstand tot de zij- en achterperceelsgrens : 0,00 meter bij koppeling of minimum 3,00 meter. Dit is niet van toepassing voor gelijkvloerse bebouwing en niet van toepassing voor area's.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

7. Aspect het toelagen van parkeerplaatsen binnen artikel 6
   Deze zone is bestemd als voortuinstrook onder de vorm van noodzakelijke verhardingen i.f.v. toegang, passage en groenaanleg, onder de vorm van streekeigen beplanting.
   Maximum 40% kan verhard worden, de rest dient te bestaan uit goed onderhouden groenaanleg.

   De Gecoro stelt voor om het volgende aan toe te voegen :
   Bijkomende verhardingen i.f.v. autostandplaatsen, los van een eventuele oprit naar de garage, zijn niet toegelaten. De groene inrichting van de desbetreffende zone dient te primeren.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Grafisch plan :

8. Aanpassingen (conform BPA intekenen van bouwzones) op plan.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.2. Bezwaarschrift Luc De Beir

Beknopte inhoud:

1. Stedenbouwkundige voorschriften :
   Maximale kroonlijsthoogte = maximum aantal toegelaten bouwhoogten +/- 1 meter
   Deze regel mag niet gelden om de minimale kroonlijsthoogte te bepalen, voorstel is om de tolerantie in MIN te weren uit de tekst.
2. De naam 'De Beir' van het beschermd monument villa 'De Beir', is met twee hoofdletters geschreven.

Standpuntbepaling

Daar dit werd overgemaakt via mail is dit onontvankelijk.

De Gecoro gaat inhoudelijk akkoord met deze mail en maakt deze bemerkingen ambtshalve.

3.3. Bezwaar Marc Hemeryck, Sylvain Dupuisstraat 49/21

Beknopte inhoud van het bezwaar

De bezwaargever, woonachtig t.h.v. de Sylvain Dupuisstraat, tekent bezwaar aan

1. tegen het voorzien van een gebouw van 12 verdiepingen op het Leopoldplein.
2. De belangrijkste reden is de vermeende fysische hinder (zicht, schaduw en tocht) voor de omwonenden. De bezwaargever stelt de vooropgestelde meerwaarde in twijfel, alsook het welslagen om het winkelaanbod op te drijven en de winkelgalerij op te waarderen. Het torenvolume is in strijd met de filosofie dat er in Knokke geen hoogbouw mag komen en trekt niet aan. Het gebouw zal bovendien op architectonisch vlak geen meerwaarde betekenen. Het gebouw is op winstbejag gebaseerd (winkel, parking en appartementen), dus hoe meer bouwlagen, hoe meer rendabiliteit. De bezwaargever stelt zich de vraag of er nu niet genoeg appartementen zijn en haalt aan dat het vandaag de dag moeilijker wordt om alle aangeboden appartementen verkocht te krijgen.
   De bezwaargever stelt voor om onder het plein een parkeerruimte te voorzien (zoals het Rubensplein en het IJzerpark) en bovengronds het plein te verfraaien cf. het IJzerpark of Rubensplein.

Standpuntbepaling

Rond het plein heeft niemand bezwaar ingediend, de bezwaargever zelf is woonachtig in de Sylvain Dupuisstraat, een straat ten zuiden van het Leopoldplein, dus niet rechtstreeks aansluitend op het Leopoldplein.

1. De bezwaargever vraagt zich af waarom gekozen wordt voor een gebouw van 12 verdiepingen. Dit is in strijd met de filosofie dat er in Knokke geen hoogbouw mag komen, zeker niet in een woonstraat zoals de Leopoldlaan.
   Het RUP is hier een uitvoering van de hoogbouwnota (als beleidsvisie goedgekeurd in de GR van 21 juni 2012), waarin de mogelijkheden voor het Leopoldplein specifiek staan aangeduid. Na stedenbouwkundige onderzoek, waarbij gespeeld werd met verschillende volumestudies en mogelijke inplantingen, is geopteerd om hoogbouw toe te laten onder de volgende kwantitatieve randvoorwaarden:
   - voetprint van 15m * 15 m(= 1/3 van beschikbare ruimte), centraal ingeplant
   - hoogte maximum 12 bouwlagen.

   Dus vanuit specifiek stedenbouwkundig en ontwerpend onderzoek (zie maquettebeelden in de memorie van toelichting) werd dit gegeven binnen het RUP verder verfijnd.

Verder staaft de bezwaargever zijn bezwaar met veel veralgemeenheden en vergelijkingen naar (mislukte) voorbeelden in andere steden :

- hoogbouw trekt niet aan (met referentie naar Oostende),
- er zijn momenteel nu reeds voldoende appartementen
- het gebouw zal op architectonisch vlak geen meerwaarde betekenen; het RUP doet daar echter momenteel nog geen uitspraak over
- het project zal op het gebied van winkelaanbod niets opleveren (er zijn reeds genoeg horeca - voorzieningen in Knokke, de afstand tot de Lippenslaan is veel te groot)
- de tegenoverliggende winkelgalerij zal niet opgewaardeerd worden (met referentie naar Gent).

Bovenstaande aspecten zijn aan bod gekomen in het kader van de hoogbouwnota, waar het globale kader en randvoorwaarden rond hoogbouw geschetst werden. Dit globaal kader blijft van toepassing in het kader van de bouwaanvraag. De ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals de verplichting van een levendige plint t.h.v. het gelijkvloers, de voorwaarde rond kwaliteitsvolle architectuur en de heraanleg van het publieke domein, zijn verordenend vastgelegd in de voorschriften.

2. De fysische hinder (zicht, schaduw en tocht) die de bezwaargever als vaststaand gegeven vooropstelt, is geen sluitend gegeven. Uit de schaduwstudie (zie verder – advies provincie), blijkt alvast dat de mogelijke hinder omwille van schaduw beperkt is. De zuidelijk gelegen pleinwand, waar de bezwaargever woont, kent geen schaduwhinder.
   Het idee om dit plein op te waarderen is niet gekomen vanuit het standpunt 'winstbejag', zoals de bezwaargever suggereert. Het idee is tot stand gekomen vanuit het oogpunt om de publieke ruimte in relatie tot het Van Bunnenplein op te waarderen. Het pleingegeven is momenteel een vrij doodse parking. De huidige bebouwing en pleinconfiguratie beschikt niet over de potentie om het plein op te waarderen en een nieuwe betekenis te geven. Aan de hand van een sculpturaal element kan voor het plein echter een nieuw elan gegenereerd worden en kan het plein toch plein blijven. Door nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, met de garantie tot de heraanleg van het pleingegeven en het aantrekken van nieuwe functies, zal het zicht van de omwonenden naar dit plein toe, een sterke opwaardering krijgen.
   Dit is ook duidelijk geënt in de stedenbouwkundige voorschriften, op p. 17 : *'Het volume dient een architecturale en stedenbouwkundige meerwaarde te creëren voor de omliggende bebouwing en pleingegeven, in een hedendaagse vormgeving. Een levendige plint ter hoogte van het gelijkvloers dient de relatie te leggen met het openbaar domein en de nodige dynamiek te creëren.'*
   Verschillende randvoorwaarden (stedenbouwkundig, architecturaal en programmatorisch) werden hieraan gekoppeld :
   - creatie van een kwalitatief publiek domein, in relatie met de heraanleg van het Van Bunnenplein
   - creatie van een levendige plint op het gelijkvloers met horecavoorzieningen
   - de verplichting van een rotatieve parking (ondergronds - gelet op de nabijheid van winkelassen), waardoor bovengronds parkeerplaatsen kunnen geschrapt worden.
   - het eindbeeld dient een sculpturaal element te vormen met hoogwaardige architectuur

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

3.4. Bezwaarschrift Carlton NV

Beknopte inhoud van het bezwaar

De bezwaargever, mede-eigenaar in de residentie Carlton Zoute, maakt bezwaar aangaande de 'specifieke deelzone t.h.v. het Albertplein'.

1. De bestemmingsvoorschriften voorzien bovengrondse constructies i.f.v. 'restaurant, café en bijhorende infrastructuren', in de ondergrond zijn o.a. café en/of disco toegelaten. Volgens de bezwaargever veroorzaakt dit voor de bewoners van het Albertplein een ernstige aantasting van de kwaliteit van hun leefomgeving en betekent dit tevens een aantasting en degradatie van het exclusief karakter van het Albertplein.
2. De huidige horeca-uitbating veroorzaakt nu reeds overlast. Het plein zal degraderen tot een uitgangsplein, dit in analogie met het Van Bunnenplein, met bijhorende overlast (wildplassen, nachtlawaai, vandalisme,…).
3. De voorschriften laten geen beperking toe naar oppervlaktes i.f.v. terrasconstructies en laten geen beperking toe i.f.v. maximale bouwhoogte (geeft aanleiding tot verlies van zichten, bezonning,…).

Standpuntbepaling

Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

1. Het is de bedoeling om voor de constructie slechts 1 bovengrondse bouwlaag toe te laten. Dit werd in de voorschriften niet verordenend vastgelegd, teneinde geen beperkingen op te leggen i.f.v. architecturale vormgeving.
   De constructie dient centraal te worden ingeplant, met een maximum terreinbezetting van 300m². Hierdoor wordt de mogelijke hinder naar schaduw en zichten voor de appartementen t.h.v. de aanpalende pleinwanden tot een minimum beperkt.

   De Gecoro stelt voor om in de verordenend voorschriften vast te leggen dat maximaal 1 gelijkvloerse bouwlaag toegelaten is, dit onder de vorm van 'bouwhoogte : vrij, voor zover enkel het gelijkvloers gebruikt kan worden en de ruimte erboven een transparant en sculpturaal volume is' en de bezetting van 300 m² te herleiden naar 200m².

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

In functie van architecturale vormgeving zal de maximale kroonlijst en nokhoogte niet worden vastgelegd. De bedoeling is immers om, naast de gelijkvloerse bouwlaag, daarboven een sculpturaal volume mogelijk te maken, puur decoratief en transparant.

De Gecoro stelt voor om dit gegeven in de toelichtende kolom van de voorschriften te staven met illustratieve voorbeelden, cf. toelichtingsnota.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

2. Volgens de bezwaargever veroorzaakt de horeca-uitbating nu reeds overlast (reukhinder, lawaai, opstapeling van vuilnis,…).
   Door voorzieningen mogelijk te maken i.f.v. een adequate horeca-uitbating kunnen de bestaande knelpunten naar reukhinder, opstapeling van vuilnis etc. voor een groot deel gereduceerd worden. In de voorschriften staat bovendien als duidelijke randvoorwaarde vermeld dat bovengronds zich enkel de accommodaties kunnen situeren i.f.v. restaurant en café, de technische uitrustingen zoals bergruimte en toiletten en andere nutsinfrastructuur dient zich ondergronds te situeren. Hierdoor zal de belevingskwaliteit van de omgeving positief beïnvloed worden.

Aspect ondergrondse bestemming.
Het Albertplein situeert zich ter hoogte van een stedelijk, hoog dynamisch kerngebied, deel uitmakend van de hoogbouwstructuur tussen de Zeedijk en de Kustlaan. Activiteiten zoals horeca horen hier dus op zijn plaats.

De Gecoro stelt voor om disco als bestemming uit te sluiten.
In de informatieve kolom wordt opgenomen dat bij de restaurant/café-uitbating wel een (volledig ondergeschikte) dansgelegenheid mogelijk is, als onderdeel van het café.

Er dient ook aangegeven dat alle nutsvoorzieningen, waaronder de keuken, ondergronds dienen ondergebracht.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3. Aspect beperking oppervlakte ondergrondse café/disco. Er zijn momenteel geen bepalingen opgenomen naar oppervlaktenormen met betrekking tot de ondergrondse constructie. De Gecoro stelt voor om de term disco uit te sluiten (zie hoger).

   De Gecoro stelt bijkomend voor om in de voorschriften te duiden dat, i.f.v. de restaurant/café-uitbating, zowel de bovengrondse- als ondergrondse bouwlaag duidelijk met elkaar verbonden zijn.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.5. Bezwaarschrift VME Res. 'Het Zoute'

Beknopte inhoud van het bezwaar
Het bezwaarschrift is afkomstig van de syndicus An Detavenier en geschreven in naam van de bewoners van VME Res. Het zoute.

1. Het bezwaarschrift tekent bezwaar tegen de ontwikkelingsmogelijkheden, zoals voorzien in het RUP, t.h.v. het Albertplein, nl. het voorzien van een restaurant/brasserie en een ondergrondse discotheek. (zie ook bezwaar 3.4). De bezwaargever haalt grotendeels de aspecten aan van voorgaande bezwaren met betrekking tot het Albertplein,
2. samen met het feit dat het bouwen van een ondergrondse parking volgens de bezwaargever gekoppeld kan gaan met schade aan de aanpalende gebouwen.

Standpuntbepaling

Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

1. Aspect het voorzien van restaurant/brasserie en een ondergrondse discotheek
   Enerzijds geeft de bezwaargever aan dat de eigenheid van het Albertplein geheel verdwenen is en dat het spijtig is dat het alom gekend uniek cachet van het Albertplein met de terrassen van restaurants en drankgelegenheden volledig verdwenen is. Anderzijds tekent de bezwaargever bezwaar aan tegen het voorzien van een restaurant / brasserie in zijn centrum, welke als totaal onaanvaardbaar wordt ervaren.
   Zie voorgaande standpuntbepaling bezwaarschrift 3.4

2. Aspect bouwen van ondergrondse parking :
   Het aspect van schade aan omliggende bebouwing bij het bouwen van een ondergrondse bouwlaag is geen stedenbouwkundig of ruimtelijk argument, maar is uitvoeringgericht.

3.6. Bezwaarschrift F. Van de Vijver

Beknopte inhoud van het bezwaar
De bezwaargever is syndicus i.f.v. de residentie Carlton, Albertplein 13. Het bezwaar komt in grote mate overeen met de bezwaren 3.4 en 3.5.
De bezwaargever geeft ook de hinder door de toegankelijkheid van de ondergrondse disco aan.

Standpuntbepaling

Hierbij verwijzen we naar de standpuntbepalingen van de bezwaren 3.4. en 3.5. Wat betreft de hinder die kan ontstaan, is het belangrijk nogmaals te benadrukken dat

- zowel de bovengrondse- als ondergrondse bouwlaag duidelijk met elkaar verbonden dienen te zijn en dus niet autonoom en los van elkaar kunnen functioneren.

De Gecoro stelt derhalve voor dit gegeven vast te leggen in de voorschriften.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.7. Bezwaarschrift Truyens advocaten

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. Zie ook bezwaarschrift 3.4. - 3.5. – 3.6.
   De bezwaargevers, zijnde vruchtgebruikers als eigenaars van een appartement gelegen aan het Albertplein 15, halen aan dat het plein in geen geval haar vroegere uitstraling verloren heeft, noch dat de aanwezigheid van een horecazaak noodzakelijk zou zijn.
2. Ze maken vooral bezwaar tegen het feit dat het RUP geen beperking vooropstelt naar maximale toegelaten bouwhoogte. Het verdient bijgevolg de voorkeur om in het RUP een maximaal aanvaardbare kroonlijst – en nokhoogte op te nemen.
3. Er wordt gevreesd dat het mogelijke gebruik van het ondergrondse niveau i.f.v. een discotheek aanleiding zal geven tot overlast (in hoofdzaak lawaai), welke niet te verantwoorden is in de rustige omgeving die het Albertplein kenmerkt. Bijgevolg dient de mogelijke functie als disco te worden geschrapt.

Standpuntbepaling

1. Zie ook standpuntbepaling 3.4. - 3.5. – 3.6.

De Gecoro haalt aan dat :

2. **De maximale bouwhoogte van 1 gelijkvloerse bouwlaag verordenend zal worden vastgelegd binnen de voorschriften, en dit als volgt :**
   bouwhoogte : vrij, voor zover enkel het gelijkvloers gebruikt kan worden en de ruimte erboven een transparant en sculpturaal volume is.
   In de voorschriften dient ook vermeld dat het gebouw een architecturale meerwaarde dient te hebben.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3. **De term 'disco' zal worden uitgesloten.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.8. Bezwaarschrift Christophe Colpaert

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. Zie ook bezwaarschrift 3.4. - 3.5. – 3.6. – 3.7. De bezwaargever is zaakvoerder van een vastgoedkantoor in de residentie 'Matignon', gelegen t.h.v. het Albertplein 6.
2. De toegelaten bestemmingsmogelijkheden t.h.v. het plein zijn volgens de bezwaargever misplaatst en zorgen voor een aantasting en degradatie van het exclusief karakter van het Albertplein.
3. Doordat de constructie wordt voorzien in het midden van het plein, krijgt de handelszaak van de bezwaargever eenzelfde karakter en zichtbaarheid als een winkelpand in een zijpand, hetgeen inkomensverlies betekent.
   De bezwaargever pleit er dan ook voor om de horeca-constructie te plaatsen op de scheiding tussen de Zeedijk en het strand.
4. Er wordt geen beperking noch indicatie voorzien voor het bouwen van de toegangs, in- en uitrit van de eventuele parkings. Een bovengrondse parkeergelegenheid is absoluut noodzakelijk voor de huidige handelszaken.

Standpuntbepaling

1. Zie ook standpuntbepaling 3.4. - 3.5. – 3.6.
2. Doordat de constructie wordt voorzien in het midden van het plein, krijgt de handelszaak van de bezwaargever eenzelfde karakter en zichtbaarheid als een winkelpand in een zijpand, hetgeen inkomensverlies betekent.
   De constructie dat zal worden ingeplant is beperkt in hoogte (max. 1 bouwlaag); transparant en naar terreinbezetting beperkt .
   Stellen dat dit een grote minwaarde zal betekenen, in het bijzonder voor de handelszaken op het plein qua verhuur en verkoopwaarde, is ongegrond. Deze attractie kan immers een nieuwe dynamiek en levendigheid creëren t.h.v. het plein, wat dan weer positief is voor de omliggende handelszaken.

   Teneinde het pleinkarakter maximaal te behouden stelt de Gecoro derhalve voor om de toegelaten terreinbezetting te herleiden naar 200 m².
   Om te beletten dat het plein zal worden omgetoverd tot een groot open lucht café, dienen de voorschriften te benadrukken dat het openbare karakter, meer bepaald de publieke toegankelijke functie van het Albertplein, gegarandeerd blijft.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3. Aspect bouwhoogte, ondergrondse disco : zie bezwaarschriften 3.4. - 3.5. – 3.6. – 3.7.

4. Aspect parking
   Er wordt geen enkele beperking noch indicatie voorzien voor het bouwen van de toegangs, in- en uitrit van de eventuele parkings. Dit aspect maakt deel uit van de verdere concretisering van het project (o.a. openbare oproep tussen potentiële investeerders , bouwteam, architect,…).

   De Gecoro stelt derhalve voor om in de voorschriften te duiden dat i.f.v. de toegankelijkheid naar de ondergrondse parkeergarage, de openheid van het plein niet mag gehypothekeerd worden.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.9. Advies RWO

Vlaamse overheid

Datum	2012 -09- 13
Dienst	40200/ kopie schepen Lan
D.B.H.	A00 4886

AANGETEKEND
GECORO

Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST

uw kenmerk	**ons kenmerk** 2.14/31043/117.1	**bijlagen**
vragen naar/e-mail Kaat Smets kaat.smets@rwo.vlaanderen.be	**telefoonnummer** 050 24 82 42	**datum** 12 SEP. 2012

Betreft: KNOKKE-HEIST, gemeentelijk RUP "Wijk Lippenslaan" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimtelijke Ordening.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders
Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het **PRS West-Vlaanderen** werd goedgekeurd op 6 maart 2002 door de Vlaamse Regering. Bijgevolg beslist de deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP.

Het **GRS Knokke-Heist** werd goedgekeurd op 2/12/2004 door de deputatie.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07/04/1977) volgende bestemmingen: woongebied en parkgebied.

Het plangebied is gelegen binnen het provinciaal RUP "Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist" (BVR 13/03/2012). Er is geen deelplan van toepassing.

2. samenvatting van het dossier
Het ontwerp RUP "Wijk Lippenslaan" beoogt de herziening van het BPA "Wijk Lippenslaan" en GRUP "Yzerpark" om beter te kunnen inspelen op recente ontwikkelingen. Daarbij wordt onderzocht hoe om te gaan met hoogbouw en middelhoogbouw, hoe de kernfuncties langs de hoofdassen (Lippenslaan, Kustlaan en Dumortierlaan) kunnen versterkt worden, hoe de pleinen langs de Zeedijk kunnen opgewaardeerd worden en hoe kan ingezet worden op het behoud van het bouwkundig erfgoed.

3. beknopte historiek
Op 22/12/2011 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een gunstig advies.
Op 21/06/2012 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 23/07/2012 t.e.m. 20/09/2012.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
Het plangebied is gelegen binnen de kern van Knokke en maakt daarmee deel uit van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Volgende aspecten zijn van toepassing:

- Knokke-Heist heeft als kleinstedelijk gebied een rol in de structurering van het toeristisch-recreatief netwerk van de Kust en het verder opvangen van toeristische ontwikkelingen

RUIMTELIJKE ORDENING
Jacob van Maerlantgebouw, Koning Albert I-laan 1,2 bus 91, 8200 Brugge (Sint-Michiels)
Tel. 050 24 82 00 - Fax 050 24 82 05 - Email ruimtelijkeordening.wvl@rwo.vlaanderen.be

(verblijfsaccomodatie, activiteiten en voorzieningen);

- Knokke-Heist heeft als kleinstedelijk gebied een rol als kwalitatieve stedelijke woon- en leefomgeving.

Daar het RUP de toekomstige ontwikkeling van de wijk rond de Lippenslaan omvat, ligt hier dan ook een belangrijke taak weggelegd. Het is belangrijk een evenwicht te zoeken tussen bovenlokale belangen (rol van Knokke in het toeristisch-recreatief netwerk van de Kust) en lokale belangen (rol Knokke als kwalitatieve stedelijke woon- en leefomgeving voor de eigen bevolking).

Op de plenaire vergadering werd er vanuit de stad verduidelijkt dat er ter hoogte van de eigenlijke dorpskern van Knokke voldoende woningen worden voorzien voor de eigen bevolking. Aangezien het plangebied van het voorliggende RUP zich ter hoogte van het toeristisch-recreatieve centrum van Knokke-Heist situeert, opteert de stad hier voor de versterking van de toeristische troeven. Voor zover deze visie past binnen de provinciale visie op het stedelijk gebied van Knokke-Heist lijkt de klemtoon op aanbieden van een toeristisch-recreatief aanbod hier dan ook aanvaardbaar.

5. andere inhoudelijke opmerkingen
Op de plenaire vergadering werd verduidelijkt dat diverse aspecten geregeld worden met een gemeentelijke verordening, zo ook de ontsluiting op de Kustlaan en de Zeedijk en de vereiste minimum-oppervlakte voor appartementen.

De belangrijkste veranderingen die werden doorgevoerd betreffen:

- het verzekeren van voldoende horeca- en voedingszaken langs de belangrijkste straten en pleinen van de wijk door de te behouden zaken op het grafisch plan aan te duiden met een overdruk;

- een functieverbreding t.o.v. het voorontwerp RUP met verblijfsrecreatie, kamergebonden toeristische logies en dansgelegenheden ter hoogte van de woonzones, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De suggestie om het openbaar domein overal volledig op te nemen in het plangebied werd niet weerhouden.

Er kan geconcludeerd worden dat het ontwerp RUP voldoende werd aangepast aan de opmerkingen die n.a.v. de plenaire vergadering werden meegegeven en dat de wijzigingen aan de planinhoud aanvaardbaar zijn.

6. algemene conclusie
Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake het versterken van het toeristisch-recreatief centrumgebied t.h.v. de Lippenslaan en geeft voldoende uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,

ir. J. Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Beknopte inhoud van het advies

Gunstig advies, het RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake het versterken van het toeristisch – recreatief centrumgebied t.h.v. de Lippenslaan en geeft voldoende uitvoering van het GRS.

3.10. Advies Provincie, ruimtelijke planning

Provincie West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

Datum	A/2012-09-18/005074
Dienst	40200 + kopie Schepen Lannoy
D.B.H.	

Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND
Aan de voorzitter van de GECORO van en te

Knokke-Heist

Alfred Verweeplein 1
8300Knokke-Heist

Sint-Andries, 13/09/2012	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Wijk Lippenslaan	Contactpersoon: Sylvie Dewart
Onze ref.: SDW/12/1750-11/15/4701 Uw ref.:	Bijlagen: -	Telefoon 050 40 34 62 Fax 050 40 33 76 e-mail: sylvie.dewart@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Wijk Lippenslaan. Dit RUP werd op 21/06/2012 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 23/07/2012 tot 20/09/2012.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Wijk Lippenslaan', voorontwerp dd. 30/11/2011, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP wil de bouwmogelijkheden voor het bestaande BPA 'wijk Lippenslaan' actualiseren. Het plan wil de onder meer de bouwblokken homogeniseren, accenten van hoogbouw mogelijk maken en mogelijkheden inschrijven voor gebouwen die op de inventaris onroerend erfgoed staan.

Conform artikel 2.2.14.§4 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. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichthoudende overheid wordt het RUP 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§5 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.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten. Er is tegemoet gekomen aan de opmerkingen in het advies van de deputatie op het voorontwerp. Het RUP voldoet aldus aan de juridische vereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

Provinciehuis Boeverbos • Koning Leopold III-laan 41 • B-8200 Sint-Andries • Telefoon 050 40 31 11 • Fax 050 40 31 00

Provincie West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

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

Aansluitend op de rol van deze ruimte op het Vlaamse niveau, kent de Kustruimte een kustgebonden toeristisch-recreatieve versterking en ontwikkeling. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de bescherming van de natuurlijke structuur die bepalend is voor de aantrekkingskracht van deze regio en naar het voorzien van ruimte voor de eigen woningbehoefte. Daarnaast heeft de Kustruimte een belangrijke maritieme transport- en distributiefunctie rond de poorten.

De stedelijke gebieden Oostende, Knokke-Heist en Blankenberge 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.

Wegens hun draagkracht komen de stedelijke gebieden, samen met Nieuwpoort (jachthaven), in aanmerking voor strategische projectgebieden. Strategische projectgebieden zijn afgebakende zones waar een geïntegreerd beleid gevoerd wordt. Er worden nieuwe bovenlokale ontwikkelingen voorzien met o.a. toeristisch-recreatieve infrastructuur, woningen en dienstenzones.

Het RUP wil voor een deel van het bestaande stedelijke weefsel een actualisering doorvoeren om de homogeniteit ervan te versterken. Hiermee wil het eveneens de tendens van het verdwijnen van horeca-functies rond de pleinen tegengaan om deze zo levendig te houden.

Algemeen kan gesteld worden dat het RUP uitvoering geeft aan het PRS-WVL.

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Knokke-Heist is goedgekeurd op 02/12/2004.

Het RUP heeft meerdere aanknopingenen met het GRS:

Hoogbouwzone beperken (RD pg. 81) : Hierbij dient de aaneengesloten hoogbouw beperkt te blijven tot de huidige zone, met name langsheen de Zeedijk en langsheen de Lippenslaan – Parmentierlaan – Dumortierlaan. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt langsheen de zeedijk 8 bouwlagen, met uitzondering ter hoogte van Duinbergen en Heist, waar deze 10 bouwlagen bedraagt. De zone langsheen de Leopoldlaan en Parmentierlaan bedraagt 5 bouwlagen, de zone langsheen de Lippenslaan bedraagt 6 bouwlagen.

Strand- en zeedijkinfrastructuur: Verder kan de inrichting van de dijk nog een grotere meerwaarde krijgen door bepaalde pleinen verder te versterken en uit te werken. Bovendien dient de link op bepaalde plaatsen met bepaalde achterliggende straten te worden versterkt en dienen de pleinen t.h.v. het zeedijkgebeuren een directe relatie te hebben met het binnenstedelijk gebeuren.

Versterken van de open ruimtes binnen het kustfront (RD pg. 83): De bestaande groenelementen en waterelementen in het stedelijk gebied dienen met elkaar te worden verbonden en te worden gelinkt aan de randstedelijke open ruimtewiggen. Hieraan kunnen tevens toeristisch- recreatieve functies worden gekoppeld. De bestaande groene stedelijk recreatielongen dienen opgewaardeerd en ontbrekende schakels dienen vorm te krijgen door het linken en versterken van het bestaande stedelijk groen en het opwaarderen van kleinere groenpleintjes, bv Ijzerpark.

Stadsstructuur Knokke (RD pg.89): De zone rond de Lippenslaan, Dumortierlaan en kustlaan vormt de centrumzone van de kernfuncties binnen Knokke, onder meer gekenmerkt door de funshoppingsas ter hoogte van de Lippenslaan en de Kustlaan. Deze kern dient voornamelijk haar aandacht te schenken aan haar verdere ontwikkeling als kwalitatief hoog winkelmilieu, waarbij de klemtoon dient gelegd te worden op periodieke en uitzonderlijke goederen. Straten die in aanmerking komen voor de uitbreiding van de primaire kern zijn de verbindingsstraten tussen de Kustlaan en de Zeedijk het Zoute, waarbij extra inspanningen dienen geleverd te worden naar

straatrenovatie met speciale aandacht voor de voetgangers, kortparkeerders, straatmeubilair en groen.

Toetsing aan het GRS

Zoals ook reeds in het advies op het voorontwerp gesteld, zijn de planopties globaal gezien in overeenstemming met het GRS. In het advies van het voorontwerp werd opgemerkt dat het hoogbouwaccent aan het Leopoldplein onvoldoende was gemotiveerd zowel naar aantal bouwlagen als naar locatie toe. De motivatie is uitgebreid met de visie van de ondertussen goedgekeurde hoogbouwnota (gemeenteraadsbeslissing dd. 21/06/2012).

Deze hoogbouwnota vormt een visie op hoogbouw binnen de gehele stedelijke structuur van Knokke. Gezien dit schaalniveau wordt er in de nota niet ingegaan op de impact en de verenigbaarheid van dergelijke hoogbouw op micro-niveau. De hoogbouwnota stelt uitdrukkelijk om aan elke ingreep een intensief planproces te koppelen waaronder ook het opmaken van deelstudies, naar schaduw, wind en mobiliteit (hoogbouwnota, p 43).

Betreffend RUP vormt een uitwerking van de hoogbouwnota en legt aldus de ontwikkelingen vast op microniveau voor hoogbouw. Op dit niveau zijn woonkwaliteit, schaduw, lichten en zichten voor de omwonenden en omgeving wel van belang. Ook de afstand tot aangrenzende bebouwing en de open space ratio (OSR: verhouding vloeroppervlakte hoogbouw ten opzichte van de resterende open ruimte) zijn hierbij belangrijke elementen in het streven naar kwalitatieve hoogbouw voor de omgeving. Deze aspecten lijken volledig onderbelicht in het RUP.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtpunten op niveau van het RUP

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- Net zoals in het advies op het voorontwerp wordt erop gewezen dat de **afwijkingsmogelijkheden op het basisgabariet** de basisvisie van het RUP ondermijnen. Waarom voor waardevol patrimonium wel en voor waardevolle nieuwe architectuur niet? Dit schept een ongelijke behandeling.
- Er zijn in tegenstelling tot het voorontwerp bepalingen opgenomen omtrent **garages en ondergrondse constructies**. Er worden evenwel - noch toelichtend, noch verordenend - **parkeernormen** opgelegd voor nieuwbouw in de stedenbouwkundige voorschriften wat meestal wel gebruikelijk en zelfs aangewezen is in stedelijk gebieden. Enkel voor de toren op het Leopoldplein wordt een parking verplicht vooropgesteld, doch ook hier zonder er normen aan te koppelen. Net als in het advies op het voorontwerp, stelt de deputatie vast dat dit gezien de parkeerdruk een opmerkelijke keuze is.

<u>Watertoets</u>

Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit (www.watertoets.be) gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Die kaart geeft aan welke adviesinstanties moeten adviseren over het voorontwerp RUP en vormt de basis om na te gaan of er nadelige effecten op het watersysteem kunnen optreden. Vermits het watertoetsbesluit oplegt dat de overheid die een beslissing neemt over een plan de watertoets moet uitvoeren en er geen overgangsregeling in het besluit is opgenomen, betekent dit dat u vanaf 1 maart 2012 bij de beslissing over de vaststelling van zowel het ontwerp als het definitief RUP de watertoets moet baseren op deze nieuwe kaart. Ook bij advisering over gemeentelijke RUPs moet vanaf 1 maart 2012 rekening gehouden worden met de nieuwe kaart. Dat betekent dat het aangewezen is hetzij in

Provincie West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

de toelichtingsnota hetzij in de waterparagraaf in het besluit na te gaan in hoeverre de nieuwe kaart van de overstromingsgevoelige gebieden binnen het plangebied afwijkt van de oude kaart en/of de uitgevoerde watertoets in de plan-MER of screening.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

- De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Wijk Lippenslaan, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- het opnemen van parkeernormen voor nieuwbouw in de verordenende voorschriften;

- een adequate motivatie voor het hoogbouwaccent op het Leopoldplein waarbij ook elementen als schaduw, OSR, ... belicht worden.

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

Hoogachtend,

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe

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

Zitting deputatie dd. 13/09/2012

Beknopte inhoud van het advies

1. De hoogbouwnota stelt uitdrukkelijk om aan elke ingreep een intensief planproces te koppelen; waaronder ook het opmaken van deelstudies naar schaduw, wind en mobiliteit. Gezien het RUP een uitwerking is van de hoogbouwnota en aldus ontwikkelingen vastlegt op microniveau, zijn woonkwaliteit, schaduw, lichten en zichten voor de omwonenden en omgeving van belang. Ook de afstand tot de aangrenzende bebouwing en de open space (OSR : verhouding vloeroppervlakte hoogbouw t.o.v. de resterende open ruimte), zijn hierbij belangrijke elementen in het streven naar kwalitatieve hoogbouw voor de omgeving. Deze aspecten zijn onderbelicht in het RUP.
2. De afwijkingsmogelijkheden op het basisgabariet ondermijnen de basisvisie van het RUP. Waarom deze afwijking toelaten voor waardevol patrimonium en niet voor waardevolle nieuwe architectuur, hetgeen een ongelijke behandeling schept.
3. Er worden geen parkeernormen opgelegd voor nieuwbouw in de stedenbouwkundige voorschriften, behoudens voor de toren op het Leopoldplein.
4. In de toelichtingsnota dient nagegaan te worden in hoeverre de nieuwe kaart van de overstromingsgevoelige gebieden binnen het plangebied afwijkt van de oude kaart.

Beknopte inhoud van het advies

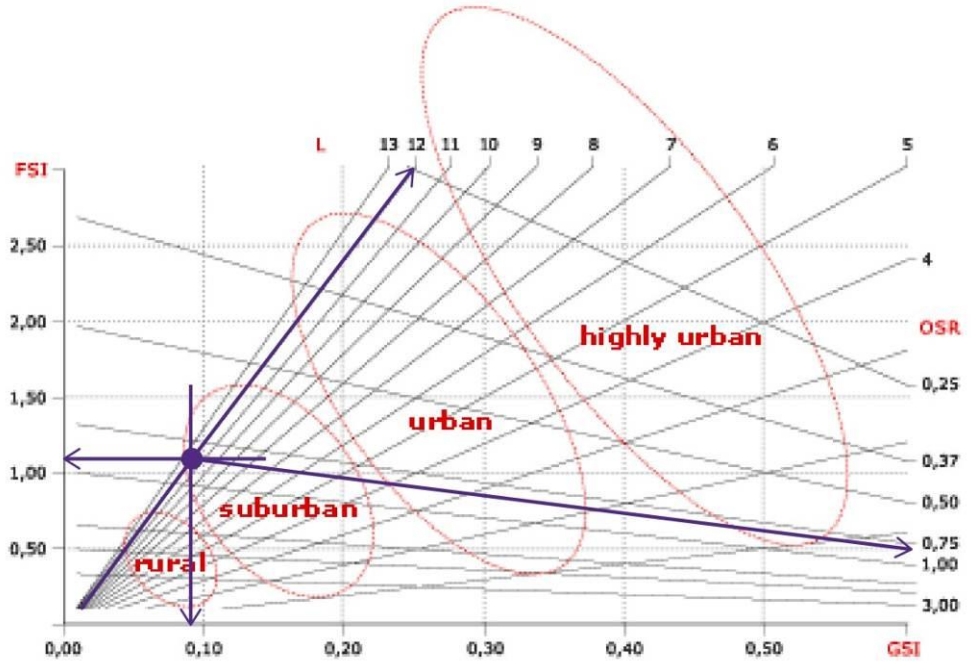
- *Ruimtelijke onderbouwing op micro-niveau*

In het kader van het RUP en ter verfijning van de hoogbouwnota werd reeds uitgebreid stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd, zie memorie van toelichting, p. 38 - 39. Hierbij werd gespeeld met verschillende volumestudies (variërend in footprint en hoogte) en mogelijke inplantingen (aan de hand van maquette en 3D-simulaties). Resulterend hierop is geopteerd om hoogbouw toe te laten onder de volgende kwantitatieve randvoorwaarden : voetprint van 15m * 15 m (= 1/3 van beschikbare ruimte), centraal ingeplant met een hoogte van maximum 12 bouwlagen.

Bij dit stedenbouwkundig onderzoek kwam tevens de afstand tot de aangrenzende bebouwing aan bod, zie memorie van toelichting p. 37 : op het kaartje 'weergave van de maximale footprint t.a.v. het Leopoldplein' werden de afstanden schematisch weergegeven nl. ± 15 meter t.a.v. de noord-zuid gevels en ± 20 meter t.a.v. de oost-west gevels.

Om tegemoet te komen aan het advies van de provincie, wordt hieronder de OSR ratio weergegeven. Deze dienen vooral gebruikt te worden in combinatie met de Floor Space Index (FSI) en de Ground Space Index (GSI) en vormen criteria die gebruikt worden om gebieden naar stedelijkheid te kunnen karakteriseren (zie onderstaande figuur).
Volgende numerieke waarden worden hierbij gehanteerd :

- Plangebied : is de oppervlakte van het Leopoldplein en bedraagt bij benadering 2346 m² .
- Bruto vloeroppervlakte : is de totale vloeroppervlakte en bedraagt bij benadering 2700 m² (15m * 15 m * 12) .
- Footprint bouwvolume : 225 m² (15 m * 15 m)
- Resterende onbebouwde oppervlakte : 2121 m²



De Open Space ratio is de hoeveelheid open ruimte op maaiveld per vierkante meter vloeroppervlakte en geeft een indruk van bebouwingstypologie en openheid. De Open Space Ratio bedraagt bij benadering **0,78** (het aandeel onbebouwd per totaal bruto vloeroppervlakte).
Een ander beeld geeft de **Floor Space Index** (de bruto vloeroppervlakte ten opzichte van het grondoppervlak) of V/T en geeft uitdrukking aan de dichtheid. De V/T bedraagt **1,15**. Ter vergelijking, in de zone voor villa-appartementen t.h.v. RUP Duinbergen worden V/T gehanteerd, variërende van 1,00 tot 1,30.
De Ground Space Index (de verhouden tussen bebouwde en onbebouwde ruimte) of de bezetting bedraagt **0,09** en geeft uitdrukking aan de compactheid. In dit geval, hoe lager GSI, hoe groter het openbaar domein. Deze vrij lage bezettingsgraad van 9% resulteert in een groot openbaar domein.
Het aantal bouwlagen **L** bedraagt **12**.

Wanneer deze 4 variabelen geënt worden op bovenstaande grafiek, dan kan er vastgesteld worden dat het hoogbouwproject op het niveau van het Leopoldplein zich in het suburbane regio situeert, weliswaar in een sterk verstedelijkte context.

De Gecoro stelt derhalve voor om bovenstaande gegevens verder aan te vullen en te verduidelijken in de memorie van toelichting.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

<u>Mogelijk negatief effect op lichtinval (schaduwwerking)</u>
Op basis van een 3D model werd een schaduwstudie opgemaakt, dit om de inplanting van het torenvolume ten opzichte van de omringende appartementsgebouwen te evalueren. De schaduwstudie geeft een indruk of en in hoeverre voor de omringende appartementsgebouwen een ongunstige situatie dreigt te ontstaan ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen.

Normstelling

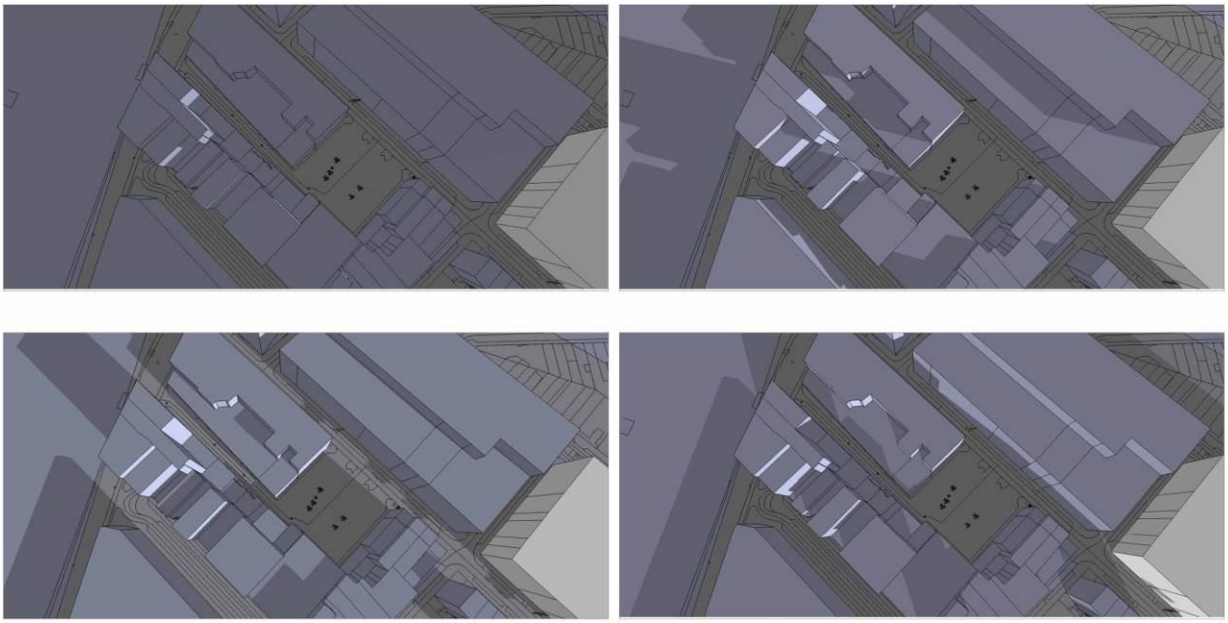
Om inzicht te krijgen in de bestaande en de toekomstige bezonningssituatie is de situatie op volgende maatgevende dagen vergeleken :

1. 21 december : de dag dat de zon het laagst staat
2. 21 juni : de dag dat de zon het hoogst staat
3. 21 maart : de dag dat de zon op 'half' staat, nl. precies tussen de stand van 21 december en 21 juni in.

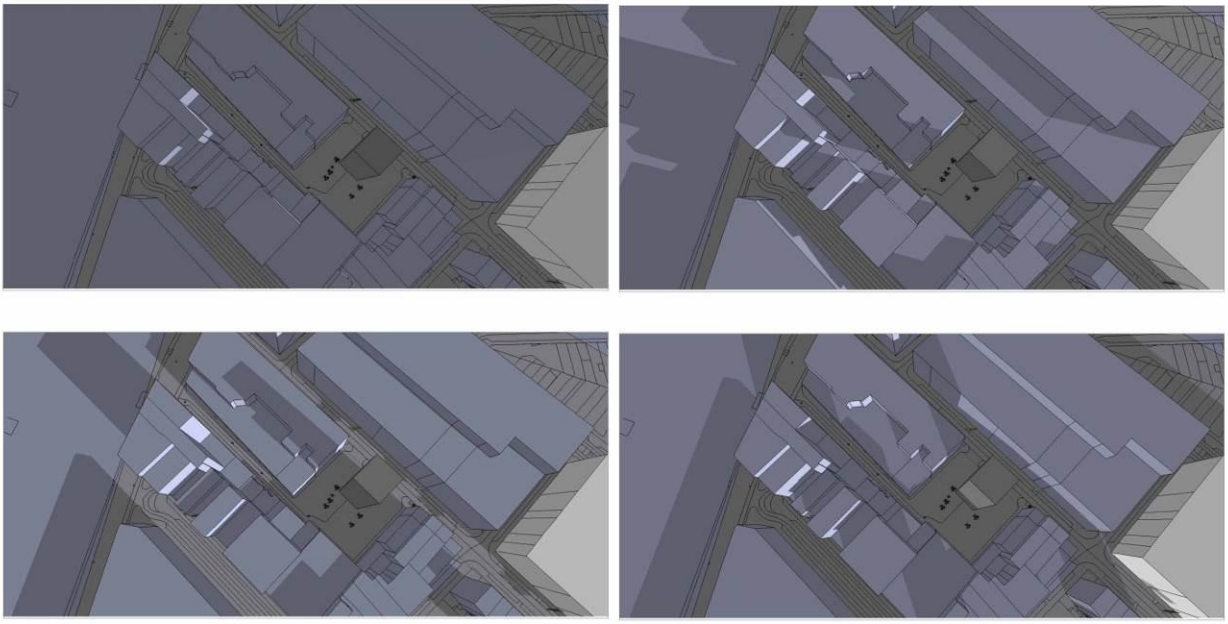
Winter _ 21 december
Kortste dag

10 uur	12 uur
14 uur	16 uur

Bestaande toestand

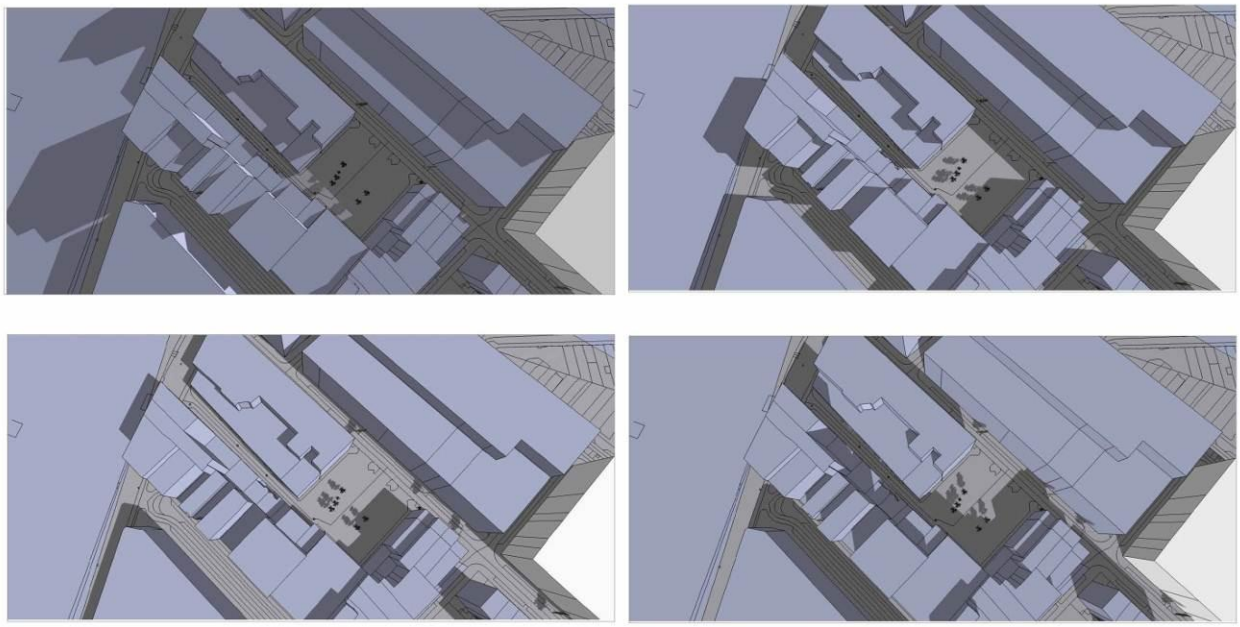


Toestand met torenvolume (max. scenario)

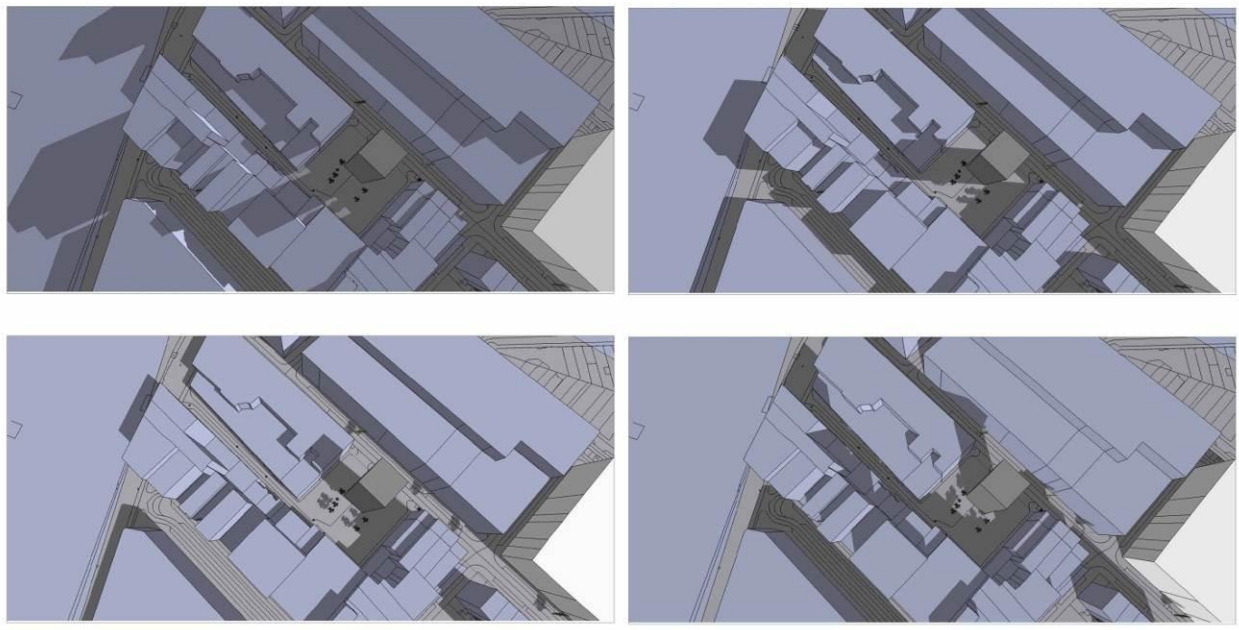


Lente _ 21 maart
Tussensituatie

Bestaande toestand



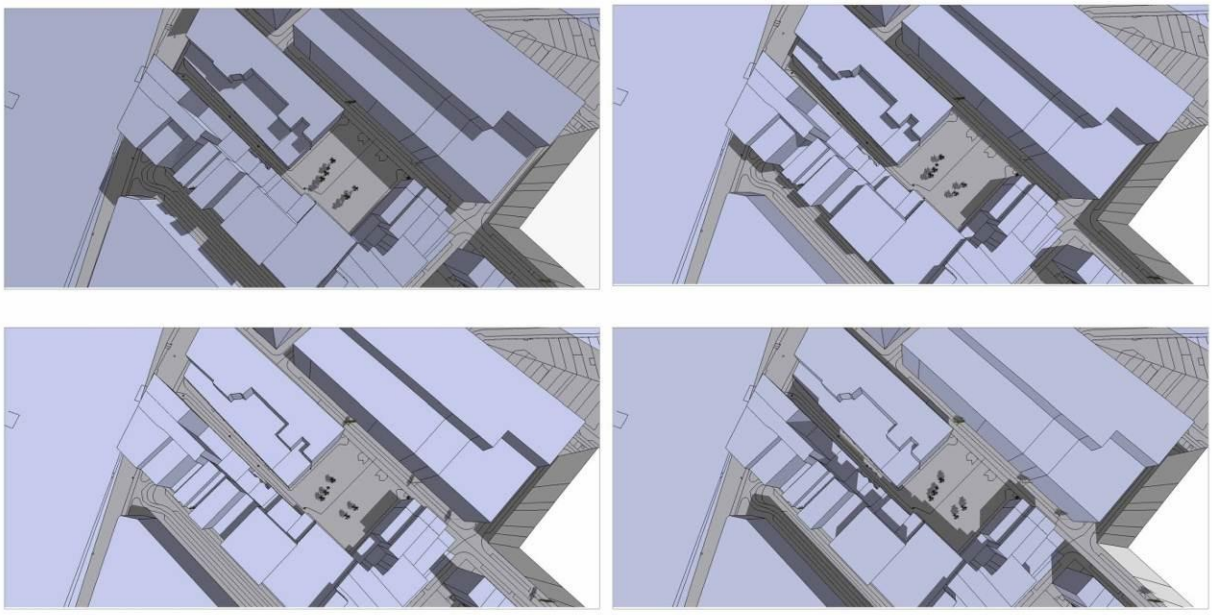
Toestand met torenvolume (max. scenario)



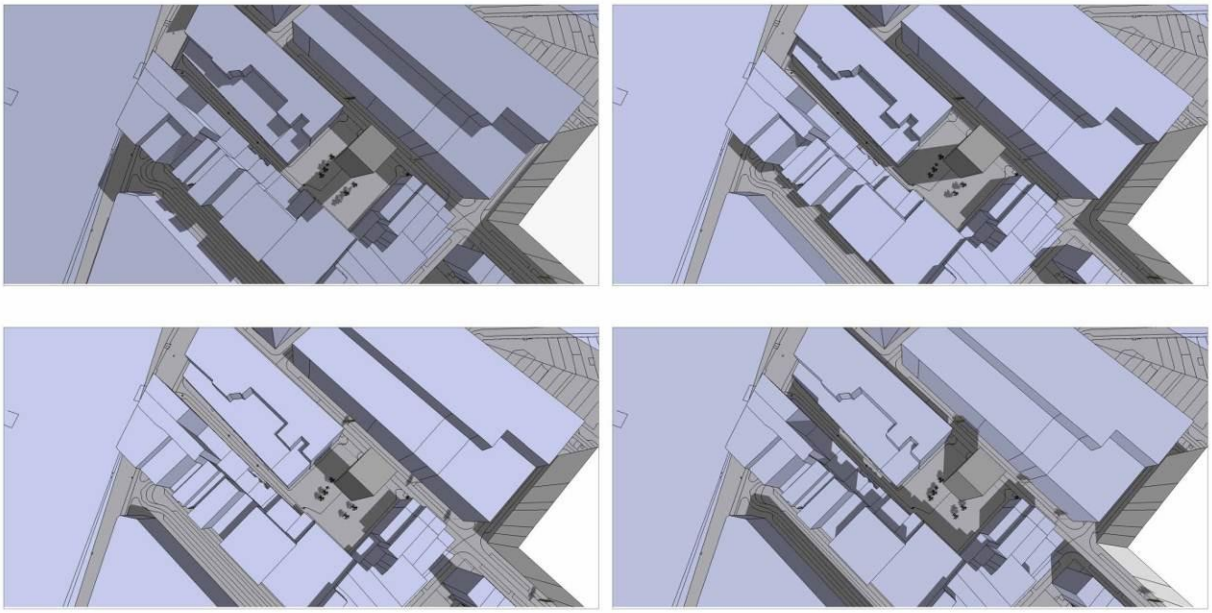
Zomer _ 21 juni
langste dag

10 uur	12 uur
14 uur	16 uur

Bestaande toestand



Toestand met torenvolume (max. scenario)



Conclusie

De appartementsgebouwen t.h.v. de westelijke en noordelijke pleinwand van het Leopoldplein ondervinden schaduw, weliswaar beperkt in tijd. De westelijke pleinwand ondervindt enkel schaduw in de voormiddag, de meeste schaduwhinder vindt plaats t.h.v. de noordelijk gelegen appartementen, in het bijzonder de noordelijk hoek Leopoldplein – Leopoldlaan, dit in hoofdzaak naar de latere namiddag – avond op.

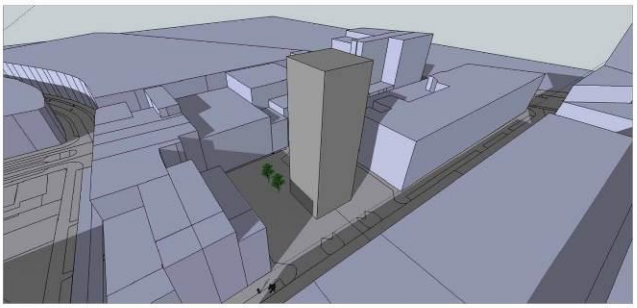
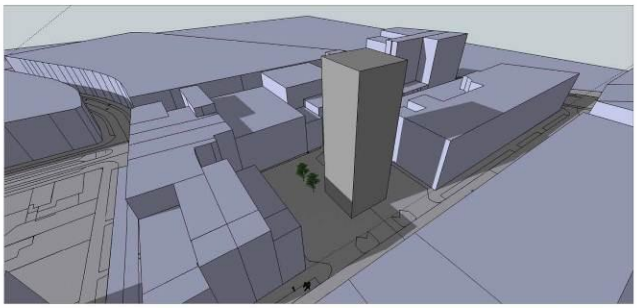
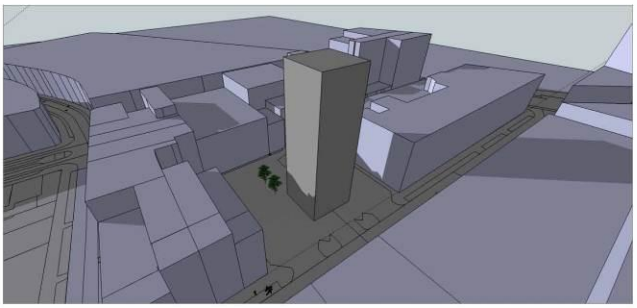
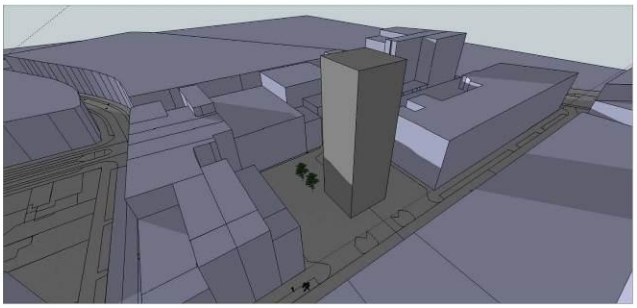
Deze hoek werd nader onderzocht of de bezonning in de nieuwe situatie voldoet aan de lichte TNO-normen , nl. minimum 2 mogelijke uren bezonning per dag, dit in de periode van 19 februari tot 21 oktober. *(Nederlandse Organisatie voor toegepast natuurwetenschappelijk onderzoek (TNO) : onafhankelijke kennisorganisatie waarvan de normering voor bezonning gebruikt wordt in Nederland en België*)

(zie volgende pagina)

Voor deze normen werden de bezonningstekeningen onderzocht in tijdstippen van telkens 30 minuten, dit voor de dagen 19/02 en 21/10. Globaal gezien wordt voor deze norm behaald.
Uit de simulatie blijkt dat de schaduwhinder zich maximaal tussen de 2 à 3 uren manifesteert. Let wel, dit is een tijdelijke situatie, nl. gedurende het vroegere voorjaar en late najaar. Tussen deze twee periodes is de hinder door schaduw minder, gelet op de hogere stand van de zon.

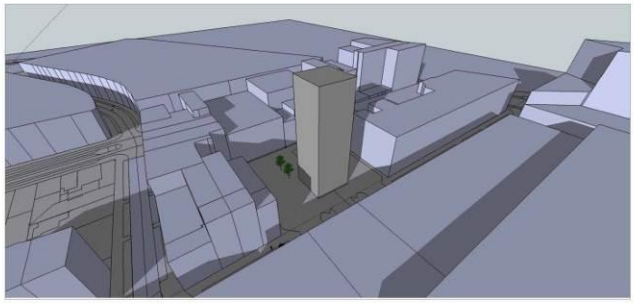
Conclusie :
De schaduwwerking t.a.v. de omliggende bebouwing is beperkt, mede gelet op de kleine footprint en centrale inplanting.

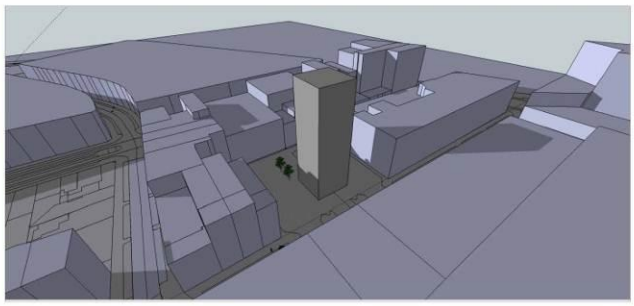
19 februari

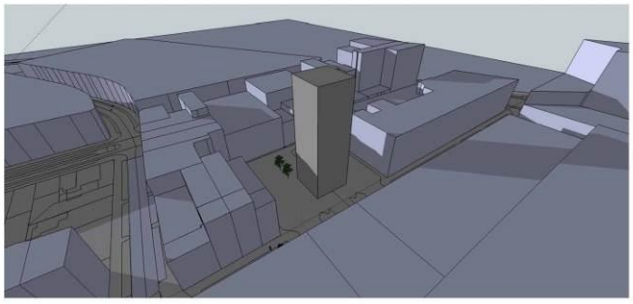





10 uur	12 uur
14 uur	16 uur
17 uur	

21 oktober







10 uur	12 uur
14 uur	16 uur
17 uur	

- *Aspect afwijkingsmogelijkheden t.a.v. 'het basisgabariet'.*

De provincie haalt de afwijkingsmogelijkheden aan op het basisgabariet t.a.v. het waardevol patrimonium.
Het RUP laat echter enkel een afwijking toe t.a.v. het basisprofiel van de dakvolumes, zoals bepaald in de dakvolumebepalingen bij midden- en hoogbouw in de gemeentelijke verordening, en dus niet naar het aantal bouwlagen toe.

Het basisprofiel van de dakvolumes, waar naar verwezen wordt in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, tracht een homogener straatbeeld te genereren (o.a. naar aansluitingsaspecten met aanpalende panden).

Voor het waardevol patrimonium is dit niet zozeer van tel en kan het verplicht volgen van dit dakprofiel een beperking inhouden naar bv. extra kansen om dit waardevol patrimonium op te waarderen en uit te lichten . Dit gegeven dient dus niet zozeer gezien te worden als een afwijking van, doch eerder als het creëren van extra architecturale mogelijkheden o.a. ter bevordering van de architecturale uitstraling van het te behouden pand.
Stellen dat dit t.a.v. de niet-geselecteerde panden een ongelijke behandeling teweeg schept, klopt niet. Nieuwbouwprojecten starten vanaf nul, de architect / bouwheer krijgt maximale kansen en opportuniteiten om een geslaagd project te realiseren. De bouwheer /architect bij een geselecteerd pand dient te werken met een bestaand volume en architecturaal gegeven, het verplicht volgen van dit basisprofiel kan dan ook sterk beperkend werken.

De Gecoro stelt derhalve voor dit onderdeel van advies niet aan te passen, gezien het hier enkel betrekking heeft op afwijkingsmogelijkheden t.a.v. het basisprofiel dakvolumes, dit dient duidelijker te worden aangegeven in de toelichtende kolom van de voorschriften.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

- *Aspect parkeernormen*

Dit gegeven wordt reeds toegepast en opgelegd in andere specifieke reglementering.
Er kan verwezen worden naar het gemeentelijke reglement op ontbrekende parkeerplaatsen. Dit regelement legt op om bij bouw of nieuwbouw minstens 1 parkeerplaats per bijkomende wooneenheid te voorzien, ofwel op eigen terrein ofwel binnen een afstand van 400 meter (garage in eigendom). Bovendien zijn binnen het plangebied op verschillende locaties bijkomende ondergrondse koopgarages gebouwd of gepland.

De Gecoro stelt voor om geen verordende bepalingen op te nemen binnen de VS naar parkeernormen, gelet op bovenstaande, maar om dit gegeven verder toe te lichten in de memorie van toelichting.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

- *Aspect nieuwe kaart watergevoelige gebieden*

De Gecoro stelt voor dit gegeven aan te passen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Ambtshalve advies van de Gecoro

De Gecoro adviseert de gemeenteraad in de toelichtingsnota / grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften nog volgende aanpassingen of wijzigingen aan te brengen:

- Maximale kroonlijsthoogte = maximum aantal toegelaten bouwhoogten +/- 1 meter.
  Deze regel mag niet gelden om de minimale kroonlijsthoogte te bepalen, voorstel is om de tolerantie in MIN te weren uit de tekst.
  De Gecoro adviseert als volgt:
  De maximum toegelaten kroonlijsthoogte is het toegelaten maximum aantal bouwlagen * 3 meter. Hiervan kan in functie van de kwaliteit van de bestemmingen en de bestaande toestand worden afgeweken. Een tolerantie is toegelaten van 1 meter. Een tolerantie van 2 meter is toegestaan indien zich op het gelijkvloers handels en/of horecazaken bevinden.

- De naam 'De Beir' van het beschermd monument villa 'De Beir', is met twee hoofdletters geschreven.
  De Gecoro adviseert als volgt:
  Het beschermd monument 'De Beir' zal correct worden genotuleerd.

- Updating (enkele gebouwen zijn reeds gesloopt) van het waardevol patrimonium in toelichtingsnota / grafisch plan.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

- De Gecoro suggereert om de bouwhoogte van het gebouw op het Leopoldplein op te trekken tot max. 15 bouwlagen en tot max. 60 meter met de voorwaarde dat de hoogste verdieping publiek toegankelijk dient te zijn (unieke locatie met uniek zicht).
  Het optrekken van de bouwhoogte met deze voorwaarden is ingegeven door:
  - Het unieke en weidse zicht op de stad vanop deze hogere positie.
  - De stedelijke uitstraling van de bovenste laag door het unieke van de locatie tot zijn recht te laten komen, dit door de hoogte en door de architectuur. Suggestie wordt dan ook gegeven het gebouw een architecturale meerwaarde te geven met specifieke aandacht voor de bovenste bouwlaag.
  - De financiële haalbaarheid van het project (het publiek toegankelijk maken van de bovenste bouwlaag heeft impact op de gemeenschappelijke delen van het gebouw).

    Dit gegeven dient verder gemotiveerd en onderbouwd te worden in de toelichtingsnota.
- Bijkomend stelt de Gecoro stelt voor om duidelijk in de voorschriften vast te leggen dat bij de heraanleg van het openbaar domein de bovengrondse parkeerplaatsen dienen gesupprimeerd te worden en dat er bijzondere aandacht besteedt dient te worden aan de bestemming van de gelijkvloerse verdieping.
  In de toelichtende voorschriften dient te worden verduidelijkt dat 'Het Leopoldplein en de bovengrond van het Van Bunnenplein gemeentelijke eigendom is. Het concept van heraanleg voor beide pleinen moet een eenheid vormen'.

Aangenomen met 15 stemmen voor, 1 stem tegen (en Luc van Rillaer) en 1 onthouding (Danny Bossaert).

PUNT 3 - Varia

Indien de Gecoro een bezoek / rondleiding aan de binnenstad van Brugge wenst te organiseren dient dit met een schrijven aan het College van Burgemeester en Schepenen te gebeuren.

Jean-Pierre Vantorre
Secretaris

Lucas Vanden Bussche
Voorzitter

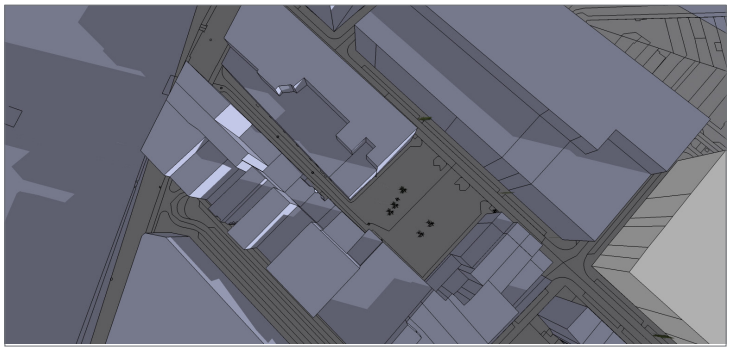
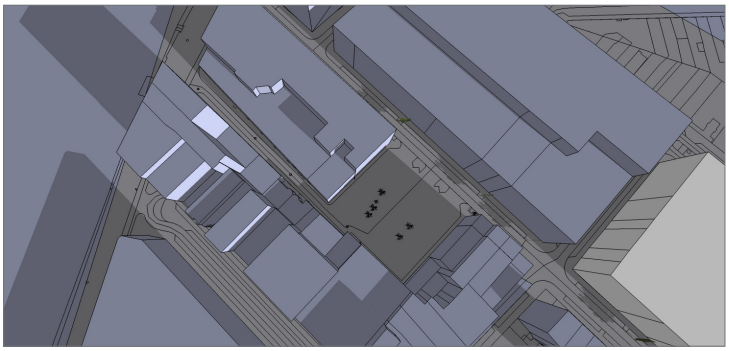
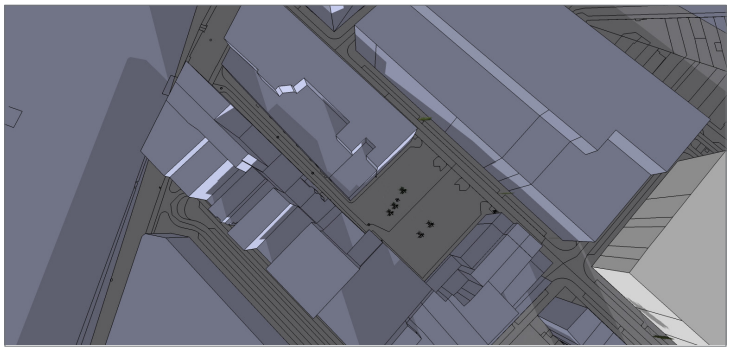
Mogelijk negatief effect op lichtinval (schaduwwerking)

Schaduwstudie

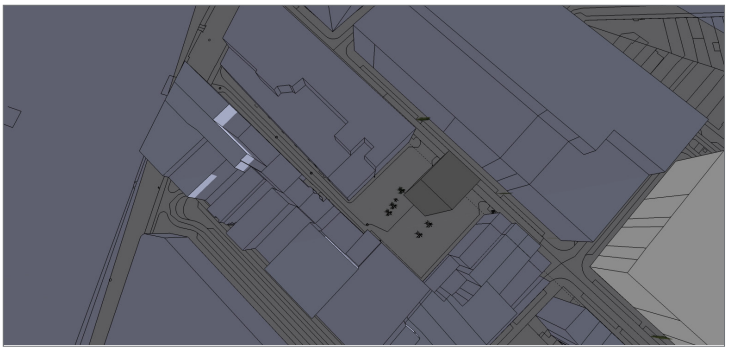
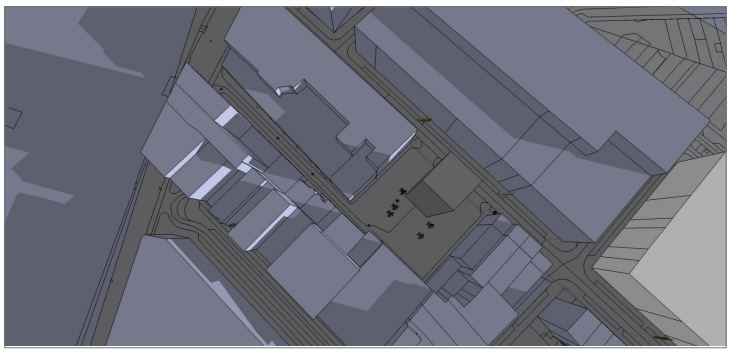
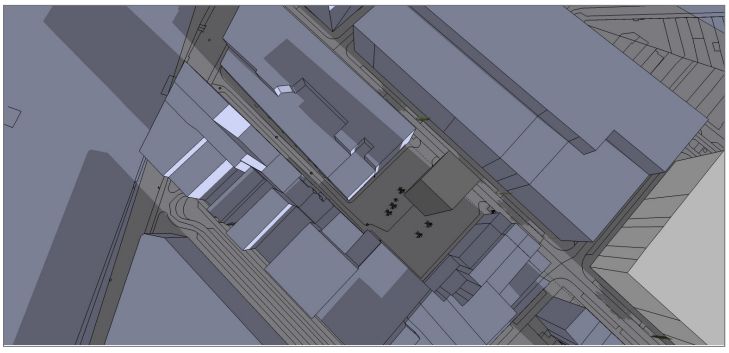
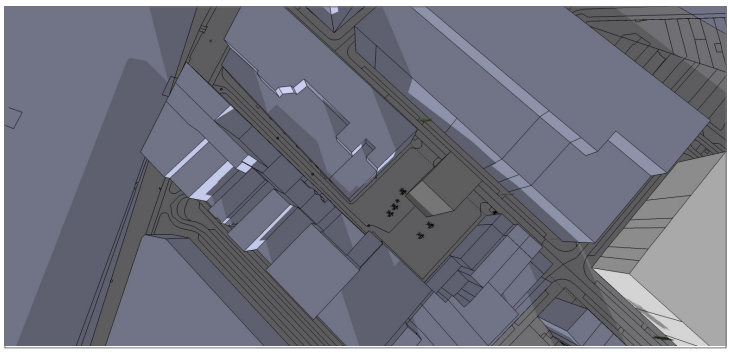
Winter _ 21 december
Kortste dag

10 uur	12 uur
14 uur	16 uur

Bestaande toestand

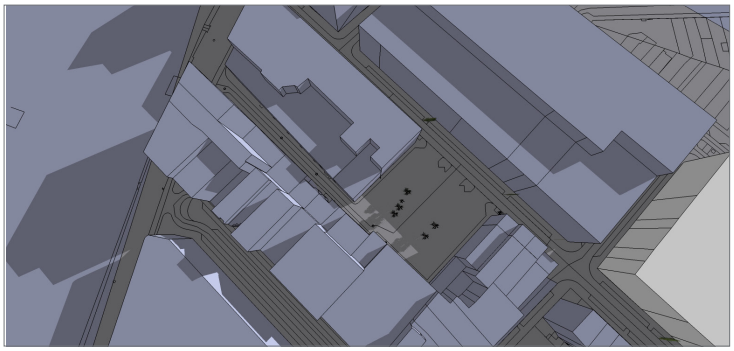
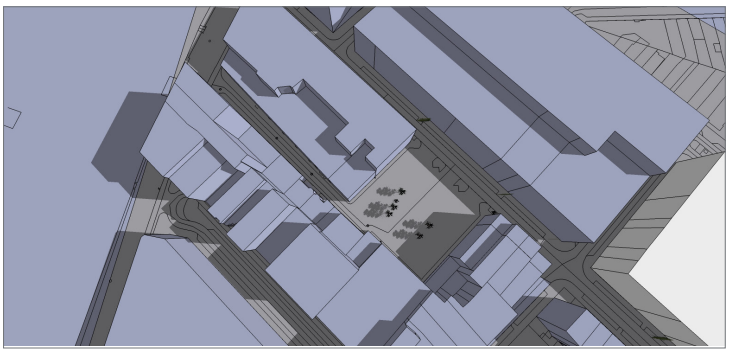
Toestand met torenvolume (40 meter)

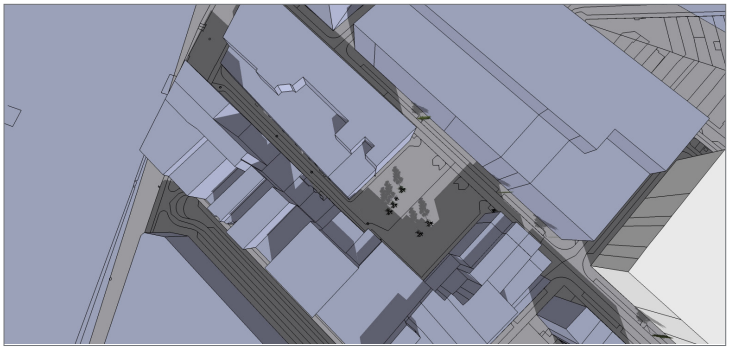





Lente _ 21 maart
Tussensituatie

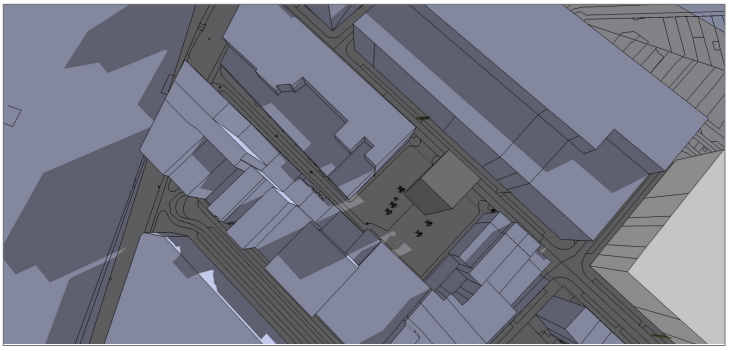
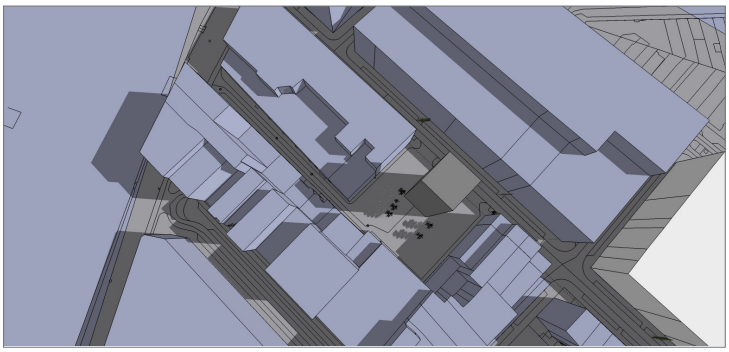
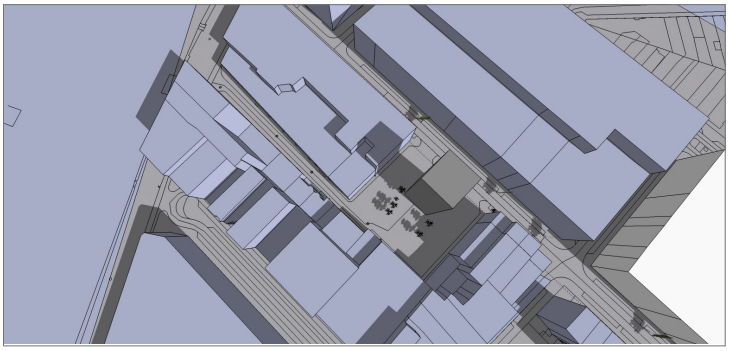
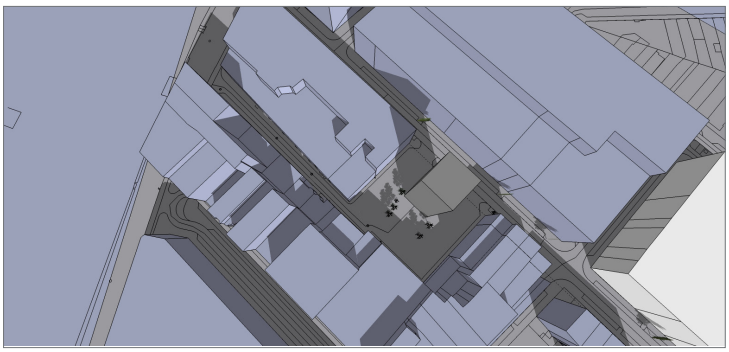
10 uur	12 uur
14 uur	16 uur

Bestaande toestand



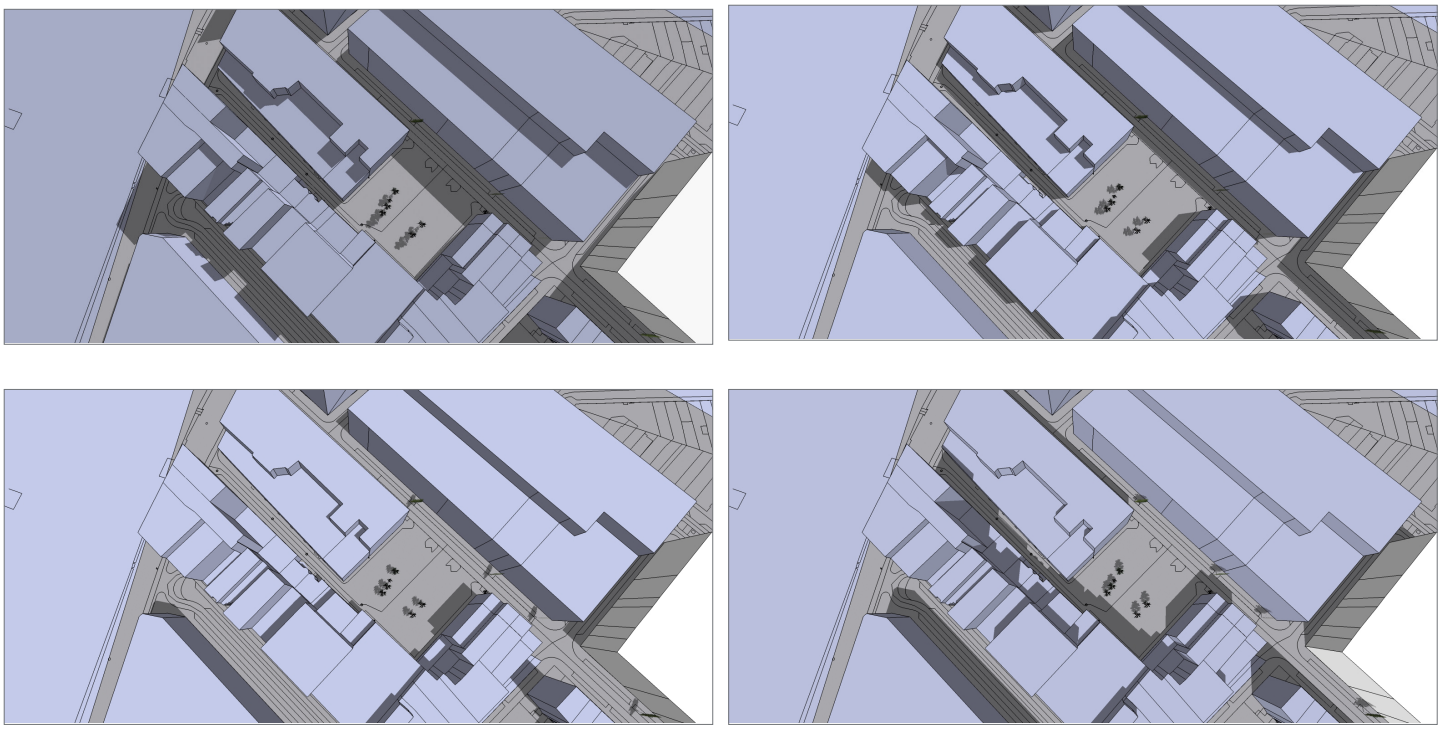
Toestand met torenvolume (40 meter)

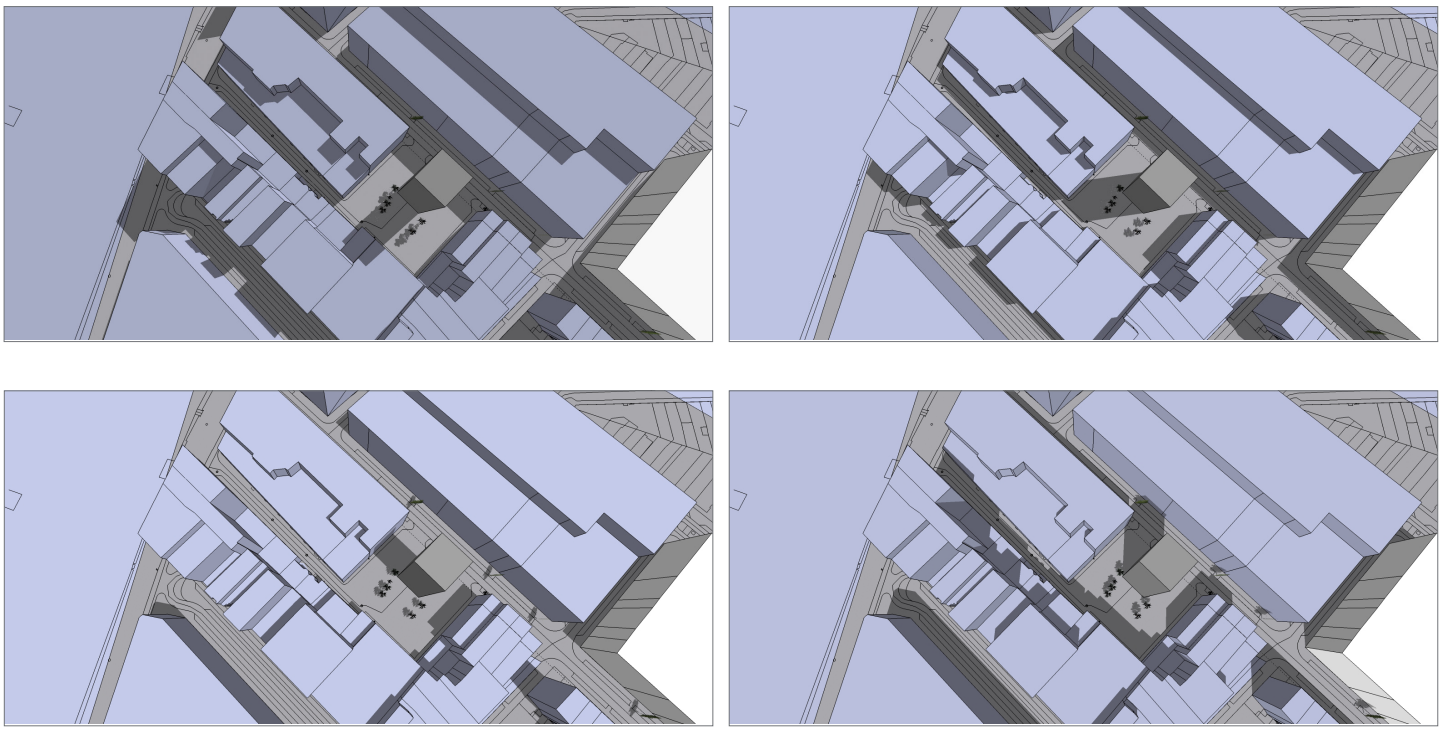
Zomer _ 21 juni
langste dag

10 uur	12 uur
14 uur	16 uur

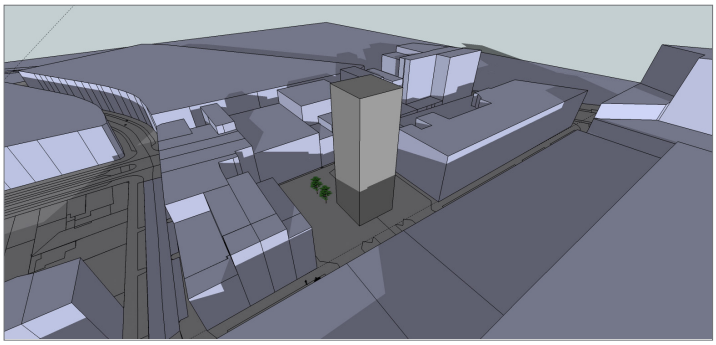
Bestaande toestand

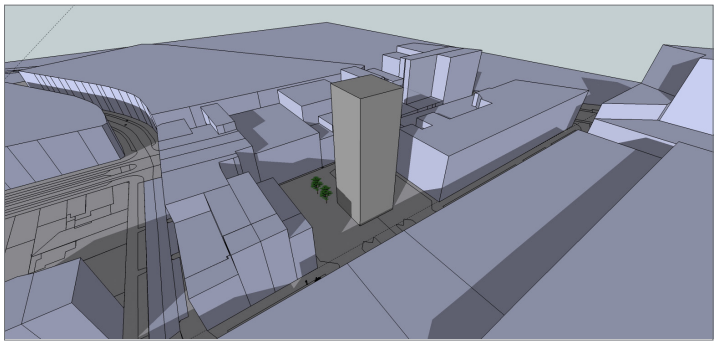


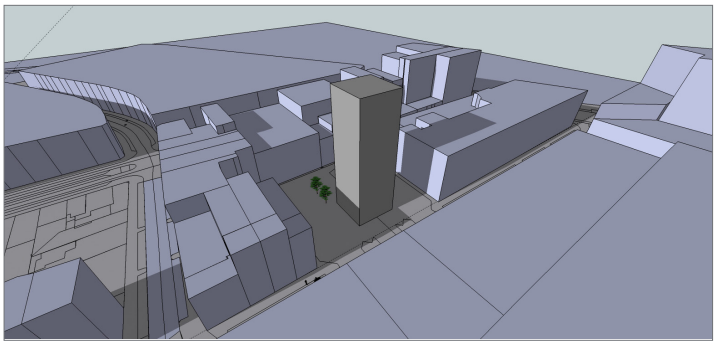
Toestand met torenvolume (40 meter)

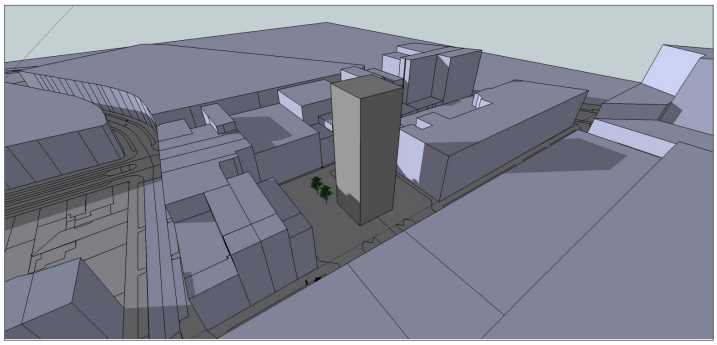


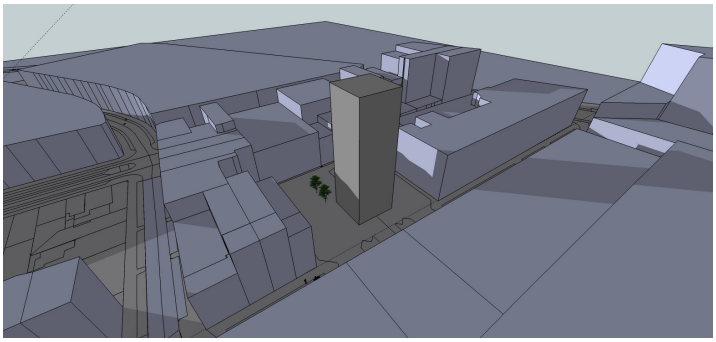
21 oktober (**40 meter)**





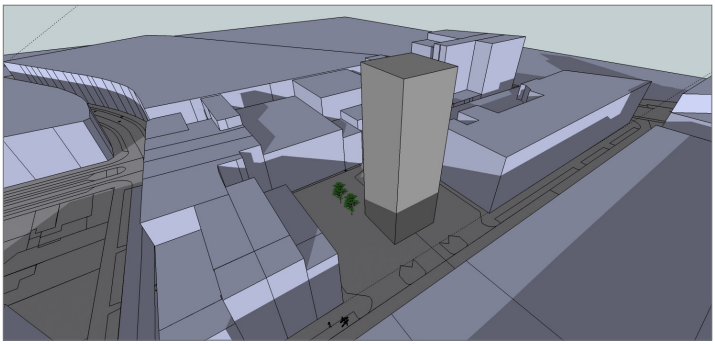


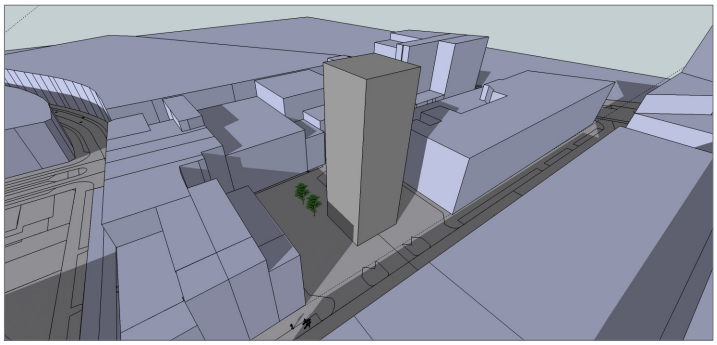


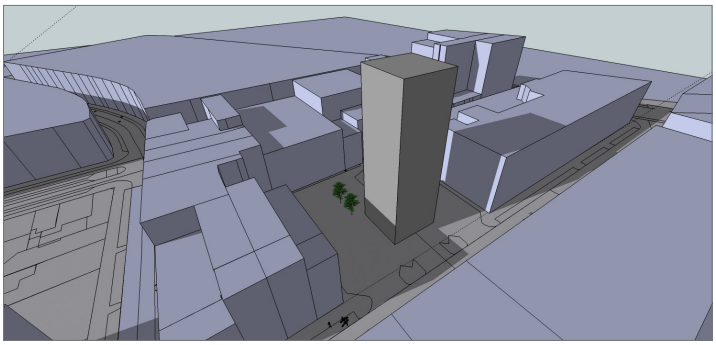


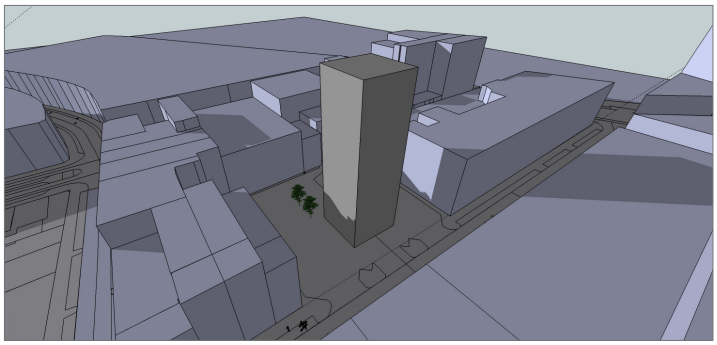
10 uur	12 uur
14 uur	16 uur
~~17 uur~~	

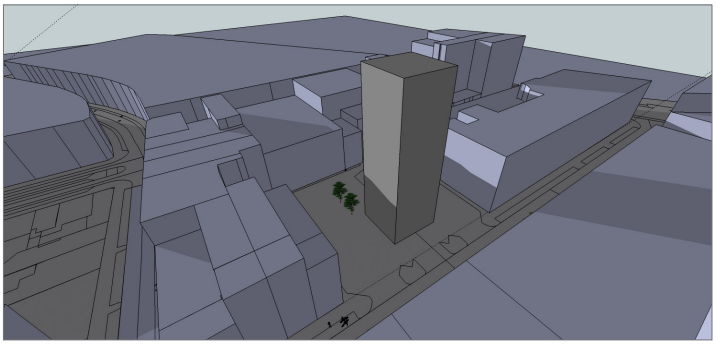
19 februari (**40 meter)**









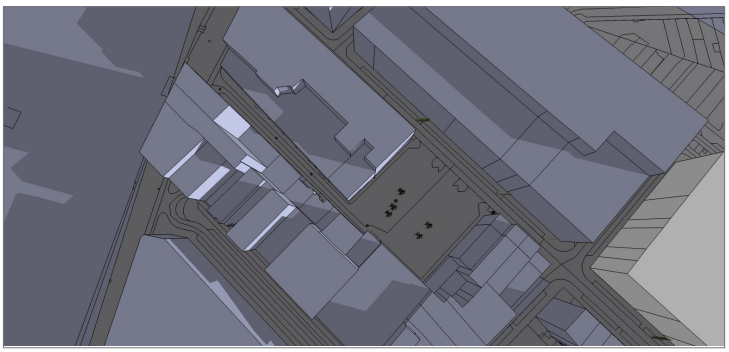
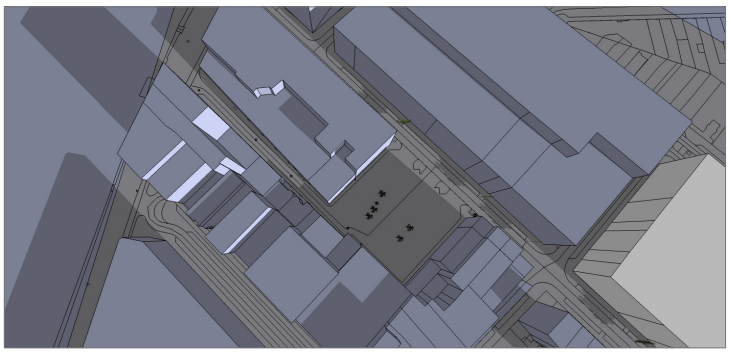
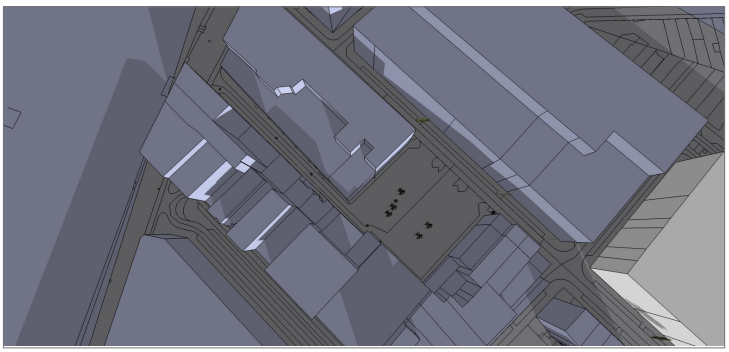


10 uur	12 uur
14 uur	16 uur
~~17 uur~~	

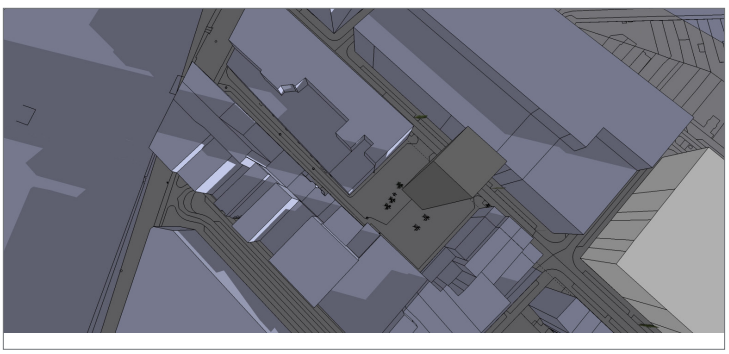
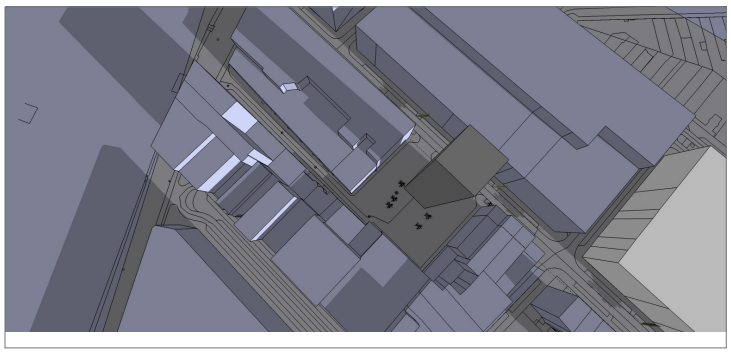
Winter _ 21 december
Kortste dag

10 uur	12 uur
14 uur	16 uur

Bestaande toestand

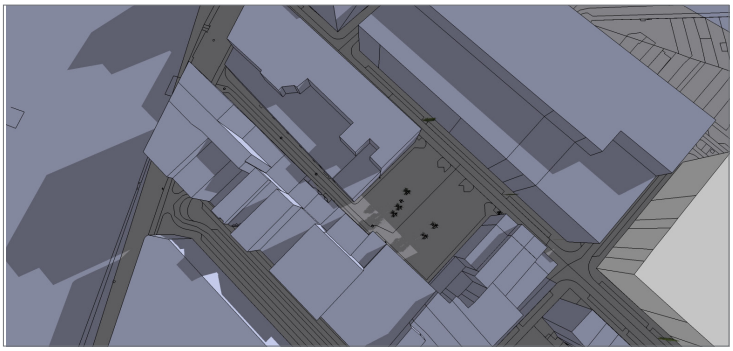
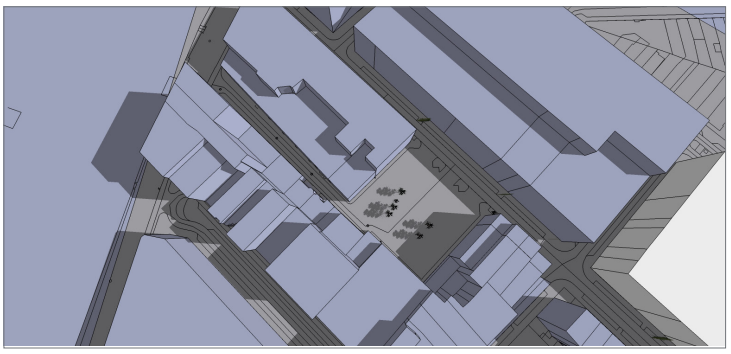
Toestand met torenvolume (max. scenario - 60 m)

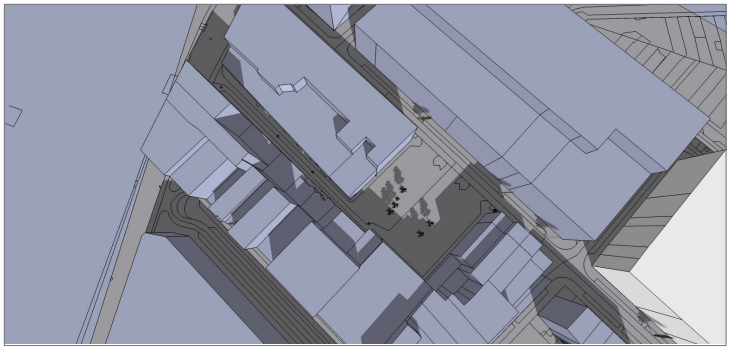



Lente _ 21 maart
Tussensituatie

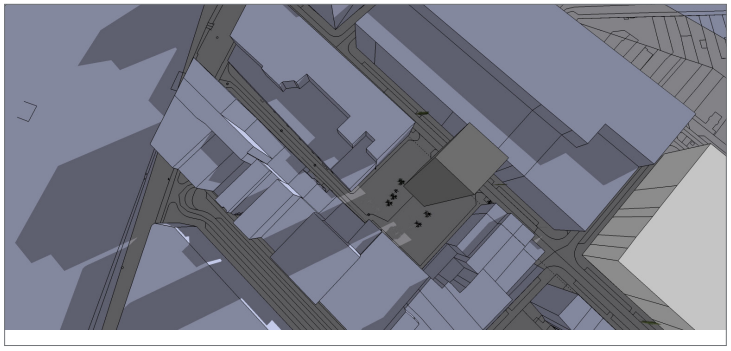
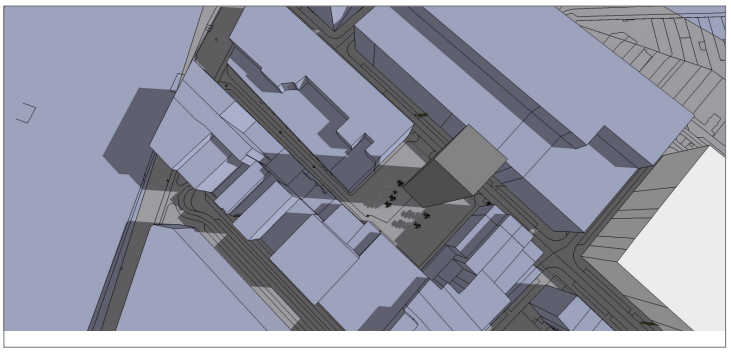
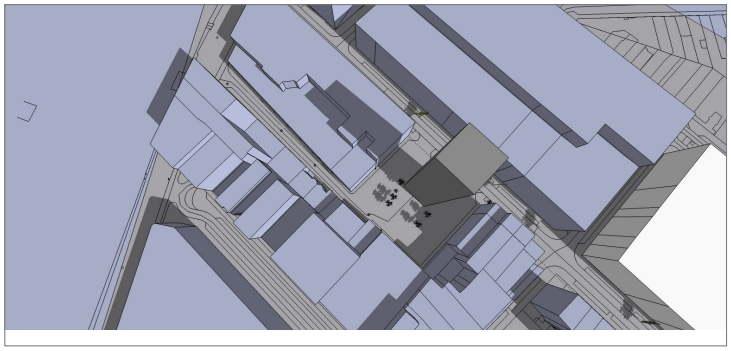
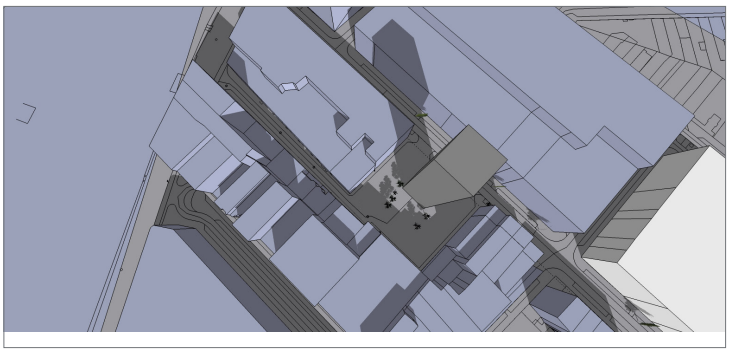
10 uur	12 uur
14 uur	16 uur

Bestaande toestand



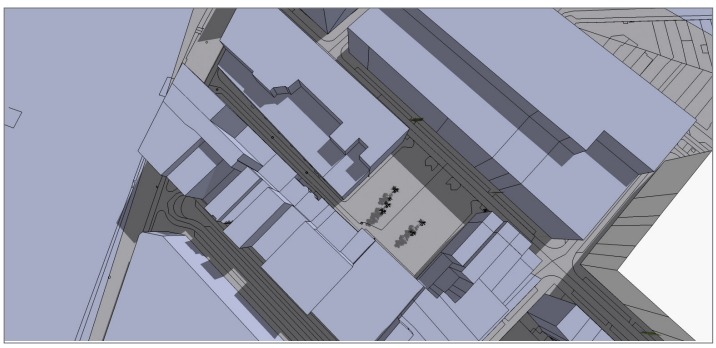
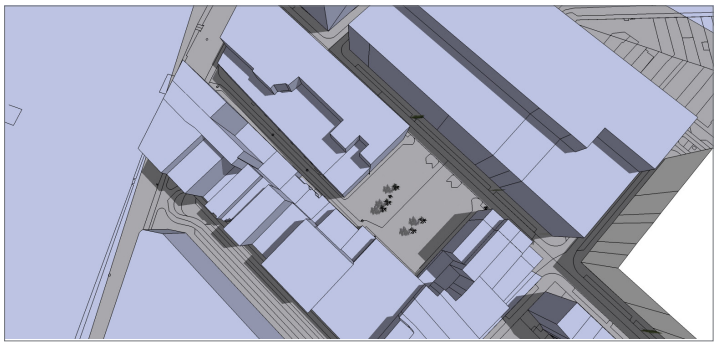
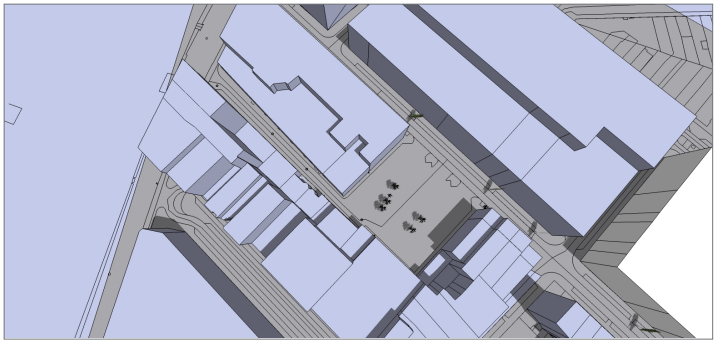
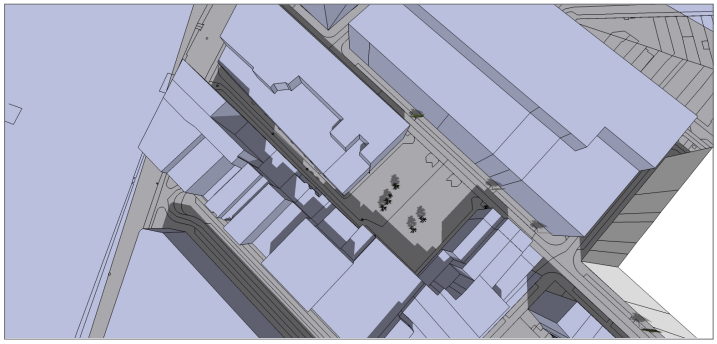
Toestand met torenvolume (max. scenario - 60 m)

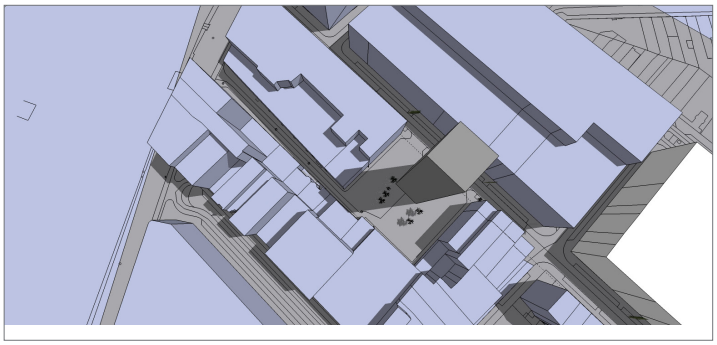
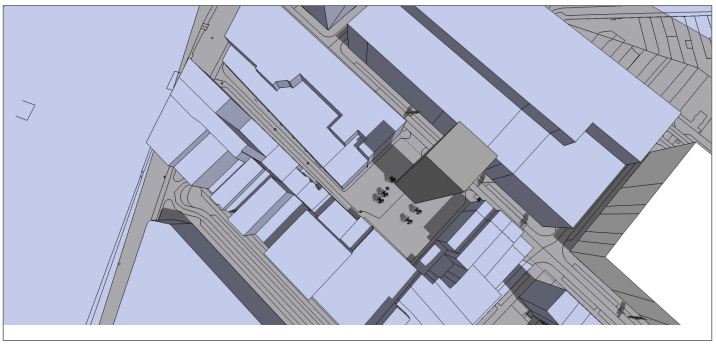
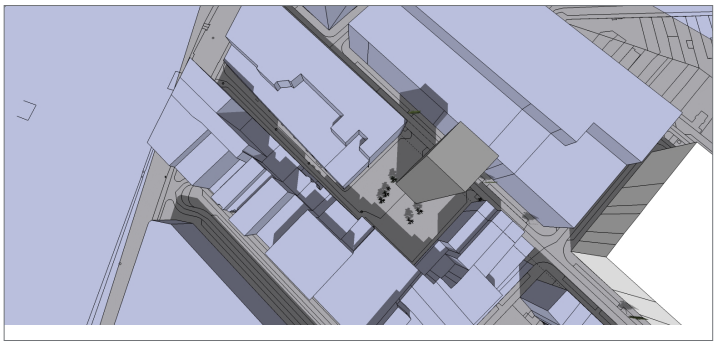
Zomer _ 21 juni
langste dag

10 uur	12 uur
14 uur	16 uur

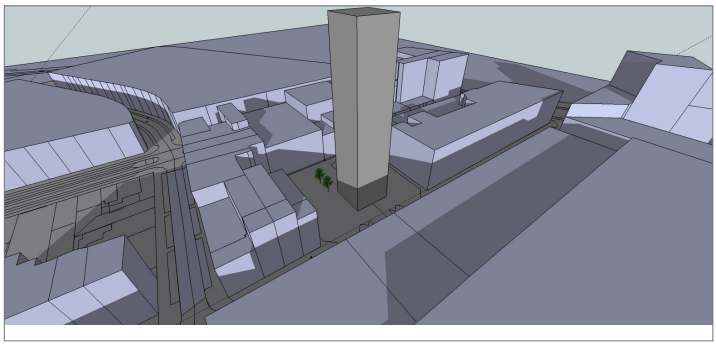
Bestaande toestand

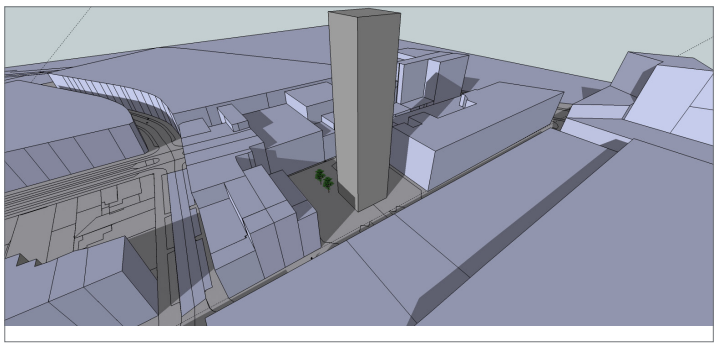





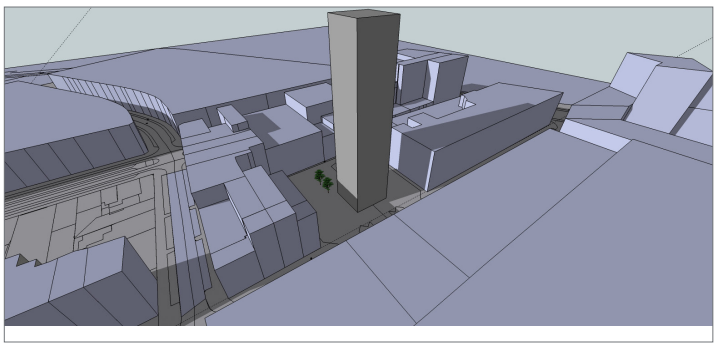
Toestand met torenvolume (max. scenario - 60 m)

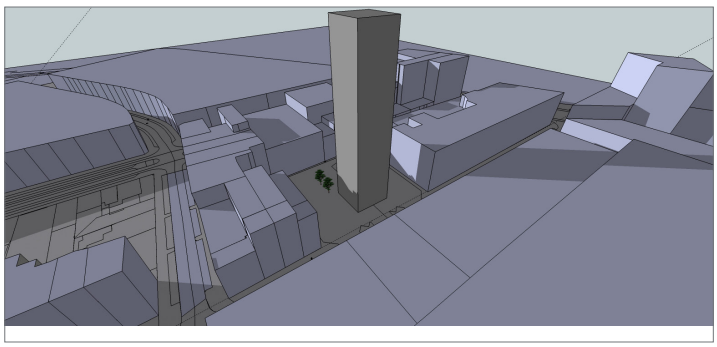




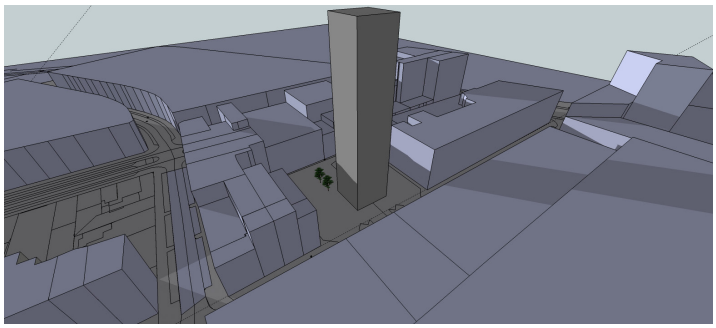
19 februari - torenvolume 60 meter





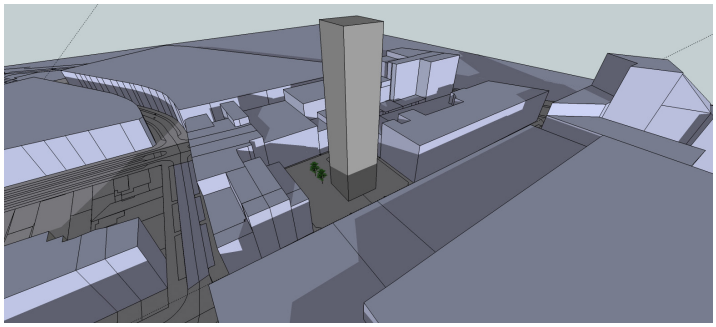


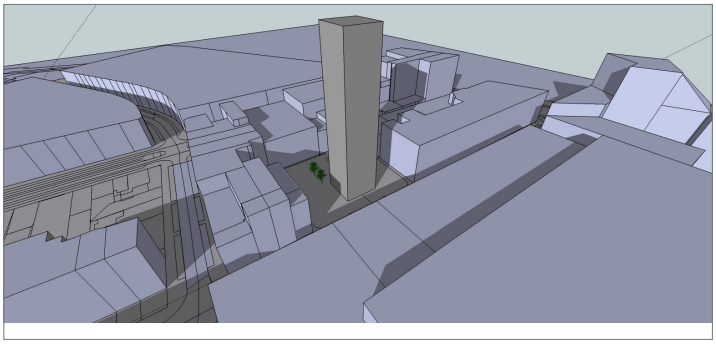


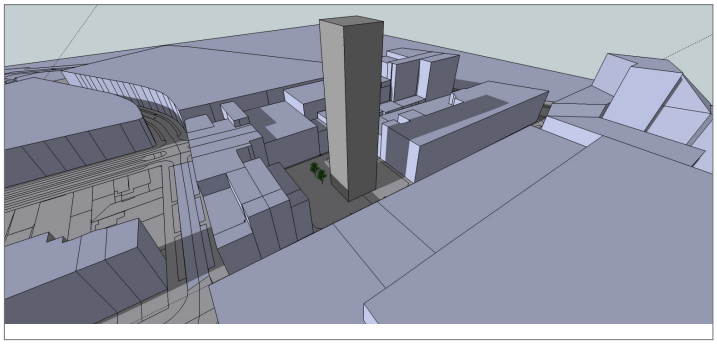


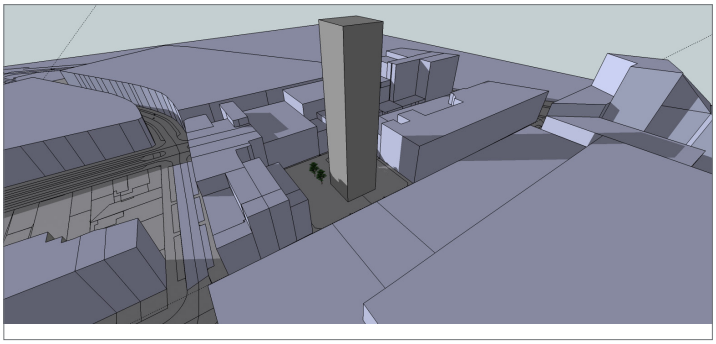
10 uur	12 uur
14 uur	16 uur
~~17 uur~~	

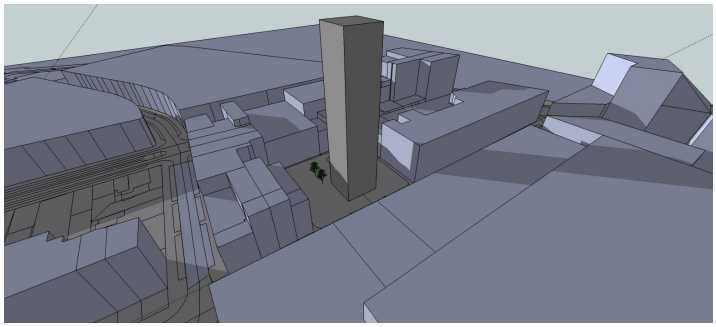
21 oktober - torenvolume 60 meter











10 uur	12 uur
14 uur	16 uur
~~17 uur~~	

Voorschriften

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie

Artikel 0 : Begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
1. Algemene bepalingen	Het volledige plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen. 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.
1.1. Ruimtelijke kwaliteit Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.	Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen verstrengd worden afhankelijk van de plaatselijke toestand en omgevingsfactoren.
1.2. Gebouwen, inbegrepen meergezinswoningen, die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften maar die decretaal vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en herbouwd, doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal woongelegenheden en bouwlagen.	
1.3. Gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkarakteristieken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone mits hun functie geen fundamentele afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving of de eigenlijke bestemming niet in het gedrang brengen.	
1.4. Voor alles wat in onderhavig grup niet specifiek geregeld is, wordt verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening en eventuele latere wijzigingen.	De gemeentelijke bouwverordening werd vastgelegd in de gemeenteraad van 27 april 2006.

Artikel 0 : Begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie

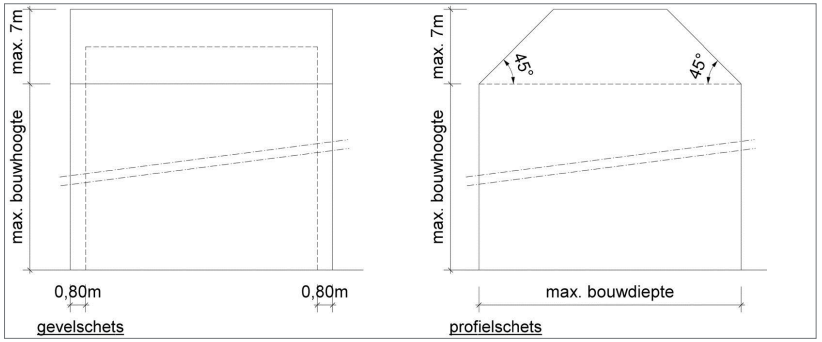
1.5. Infiltratie / hergebruik van oppervlaktewater
Het oppervlaktewater dient, na uitvoering, op eigen terrein in de bodem te kunnen infiltreren. Volgende bepalingen zijn van toepassing :
▪ minimum 10% van het perceel dient ondergronds onbebouwd te blijven, behoudens bij percelen < 300 m² of hoekpercelen.
▪ 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;
▪ Ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groendaken.
	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.

1.6. Garages en ondergrondse constructies ▪ Behoudens anders bepaald worden ondergrondse constructies toegelaten, evenwel beperkt tot maximum 2 ondergrondse bouwlagen, behoudens voor hotels waar 3 bouwlagen zijn toegelaten en behoudens voor projecten met gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en/of t.h.v. openbaar domein. Bij hotels dient hiervan minstens één bouwlaag voor accessoirhotelfuncties te worden aangewend. De aanvrager dient een bemalingsplan, als informatief document voor de vergunningsverlenende overheid, bij de stedenbouwkundige aanvraag toe te voegen. ▪ Tenzij kan geïnfiltreerd worden in de bodem, moeten ondergrondse constructies uitgevoerd worden d.m.v. een waterdichte bouwkuip met onderwaterstorting van de betonnen vloerplaat. ▪ Deze ondergrondse constructies mogen niet leiden tot een verhoging van het bestaande reliëf. ▪ De woonfunctie, incluis inkom, is hier niet toegelaten.	Deze bemalingsstudie dient de impact op de waterkwaliteit na te gaan, meer bepaald de verziltingssituatie en een duidelijke afweging te maken van de verschillende alternatieven.

Artikel 0 : Begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
2. Vernieting van de verkavelingsvergunningen	
Volgende verkavelingsvergunningen worden vernietigd bij de definitieve vaststelling van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoerinsplan. ▪ verkaveling 160 - 18/11/1969 ▪ verkaveling 019/1 en wijzigingen - 25/02/1963	
3. Specifieke bepalingen omtrent hotels	
Binnen het gehele dakvolume kunnen hotelkamers worden ingericht.	Voor de hotels gelden bijgevolg de bepalingen omtrent de dakfunctie van het duplexprincipe uit de gemeentelijke verordening niet.
4. Spefieke bepalingen omtrent horeca en voedingszaken	
▪ Bij nieuwbouw t.h.v. de Lippenslaan, Kustlaan en Dumortierlaan dient de stedenbouwkundige aanvraag aan te tonen dat de nodige ruimte beschikbaar is om steeds vlot naar voedings(speciaal)zaken en/of horeca op de GV-verdieping te kunnen omschakelen. ▪ De gelijkvloerse verdieping van de op het bestemmingsplan specifiek aangeduide ‘te behouden voedingszaken en horeaca’, symbolisch aangeduid met -aanduiding, t.h.v. de Lippenslaan, Kustlaan en Dumortierlaan, zijn specifiek bestemd i.f.v. horeca en/of voedingszaak. Dit is ook van toepassing in geval van nieuwbouw.	symbolische aanduiding op het bestemmingsplan : specifieke aanduiding ‘te behouden voedingszaken en horeca’. Dit wil concreet zeggen dat de omvorming van dergelijke zaak naar bv. een kledingzaak niet mogelijk is.
5. Specifieke bepalingen omtrent het geselecteerde waardevol patrimonium	
▪ Voor het patrimonium, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als ‘te behouden erfgoed’, symbolisch aangeduid met - aanduiding, zijn de volgende bepalingen van toepassing :	symbolische aanduiding op het bestemmingsplan : specifieke aanduiding ‘te behouden erfgoed’.

Artikel 0 : Begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
▪ Deze gebouwen kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid, waarbij steeds het authentieke karakter gerespecteerd dient te worden. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone. Hierbij kan er afgeweken worden van het basisprofiel van de dakvolumes, mits ruimtelijke meerwaarde.	het basisprofiel van de dakvolumes : de dakvolumebepalingen bij midden - en hoogbouw cf. de gemeentelijke bouwverordening  *gevel - en profielschets bij het toegelaten basisprofiel dakvolume, cf. gemeentelijke bouwverordening*
▪ De uitbreidingen dienen zich duidelijk te onderscheiden van het te behouden gedeelte.	duidelijk te onderscheiden : o.a. hedendaagse vormgeving. *Voorbeeld van een hedendaagse uitbreiding, Gent*
▪ Voor het hoekgebouw t.h.v. het kruispunt Elisabetlaan - Koningslaan is uitbreiding toegelaten buiten de bepalingen van de betrokken bestemmingszone, i.f.v. een stedenbouwkundig hoogte-accent.	Synave Recidence, Elisabehtlaan 143, modernistisch hoekappartement uit de jaren ‘30 dat met het overstaande gebouw (net uit het plangebied - Elisabetlaan nr. 128) elkaars pendant vormt.

Artikel 1 : Hoogbouwzone

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
1. Bestemmingsvoorschriften ▪ Eén- en meergezinswoningen, verblijfsrecreatie, horeca, kamergebonden toeristische logies, dansgelegenheden, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten en (detail)handel. Deze niet woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. ▪ De gelijkvloerse verdiepingen t.h.v. de Kustlaan zijn enkel bestemd i.f.v. (detail)handel, horeca, kantoren en vrije beroepen. ▪ De gelijkvloerse verdiepingen t.h.v. de gebouwen die rechtstreeks in relatie staan met het Rubensplein, het Van Bunnenplein, het Lichttorenplein en die nu reeds een horeca-bestemming hebben, symbolisch aangeduid op het bestemmingsplan met ■ - aanduiding 'te behouden horecazaken', zijn enkel te bestemmen i.f.v. horeca.	■ - aanduiding : specifieke aanduiding 'te behouden horeca-zaken t.h.v. het Rubensplein, Van Bunnenplein en het Lichttorenplein'.

2. Inrichtingsvoorschriften
2.1. Inplanting
▪ Afstand tot de rooilijn : vrij binnen de betrokken bestemmingszone voor zover het straatbeeld wordt ondersteund;
▪ Afstand tot de zij - en achterperceelsgrens : 0.00 meter bij koppeling ofwel minimum 3,00 meter. Dit is niet van toepassing voor gelijkvloerse bebouwing en niet van toepassing voor area's.
 	
2.2. Bouwdiepte
▪ Gelijkvloers
  ▪ Indien woonfunctie : maximum 20 meter
  ▪ Andere bestemmingen : vrij, mits verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening
▪ Verdieping : maximum 20 meter	

Artikel 1 : Hoogbouwzone

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
2.3. Bouwhoogte ▪ maximum aantal bouwlagen : zie bestemmingsplan. ▪ verplicht aantal bouwlagen : maximum aantal bouwlagen - 1	
Binnen de specfieke aanduiding i.f.v. bouwhoogte, symbolisch aangeduid op het bestemmingsplan met ★-aanduiding, is globaal een gemiddelde van maximum 10 bouwlagen toegelaten, onder de volgende randvoorwaarden : ▪ platte dakvorm verplicht; ▪ I.f.v. het aantal toegelaten gemiddelde van 10 bouwlagen kunnen een aantal segmenten worden opgetrokken tot 14 bouwlagen, op voorwaarde dat dit dan wordt gecompenseerd met een evenredig aantal lagere bouwlagen. ▪ Er dient een stedenbouwkundige overgang gerealiseerd te worden met een neerwaarts gabariet t.h.v. Kongostraat naar maximaal 5 bouwlagen.	★ De voorschriften hebben betrekking op de gerealiseerde bebouwing t.h.v. Zeedijk - van Bunnenplein.
De maximum toegelaten kroonlijsthoogte is het toegelaten maximum aantal bouwlagen * 3 meter. Hiervan kan in functie van de kwaliteit van de bestemmingen en de bestaande toestand worden afgeweken. Een tolerantie is toegelaten van 1 meter. Een tolerantie van 2 meter is toegestaan indien zich op het gelijkvloers handels en/of horecazaken bevinden. Een tolerantie is ook toegelaten indien er op een bestaand gebouw extra bouwlagen worden opgetrokken.	hoogste kroonlijst = basispeil dakvolume Dit is het geval indien het bestaande gebouw gekenmerkt wordt door hoge bouwlaaghoogtes, waardoor een tolerantie t.a.v. de kroonlijsthoogte, bij bijkomende bouwlagen, vereist is.
Indien het perceel paalt aan een perceel waar een bouwhoogteverschil bestaat van 2 bouwlagen of meer, dient een volwaardige gevel en stedenbouwkundig verantwoorde overgang gecreëerd te worden op het perceel met de hoogst toegelaten bouwhoogte. Het dakvolume t.h.v. de zijperceelsgevel dient hierbij onder 45° te worden afgerond.	Dit teneinde de hogere blinde gevelwand t.h.v. de zijgevel te doorbreken.

Artikel 2 : Zone voor middelhoogbouw

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
1. Bestemmingsvoorschriften	
▪ Eén- en meergezinswoningen, verblijfsrecreatie , horeca, kamergebonden toeristische logies, dansgelegenheden, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten en (detail)handel. Deze niet woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. ▪ De gelijkvloerse verdiepingen t.h.v. de Lippenslaan, Kustlaan en Dumortierlaan zijn enkel bestemd i.f.v. (detail)handel, horeca, kantoren en vrije beroepen en diensten.	
2. Inrichtingsvoorschriften	
2.1. Inplanting ▪ Afstand tot de rooilijn : vrij binnen de betrokken bestemmingszone voor zover het straatbeeld wordt ondersteund, met uitzondering ter hoogte van : Waar de uiterste bouwlijn is vermeld op het bestemmingsplan, symbolisch aangeduid met ▬·▬· - aanduiding, dient 6 meter gehandhaafd te worden. Beperkte gelijkvloerse uitbouwen tot op 3 meter van de rooilijn zijn hierbij toegelaten. ▪ Afstand tot de zij - en achterperceelsgrens : 0.00 meter bij koppeling ofwel minimum 3,00 meter. Dit is niet van toepassing voor gelijkvloerse bebouwing en niet van toepassing voor area's.	▬·▬· - aanduiding 'uiterste bouwlijn' bestemmingsplan beperkte gelijkvloerse uitbouwen : conform de gerealiseerde nieuwbouw t.h.v. hoek Mussenpad - Zoutelaan

2.2. Bouwdiepte
▪ Gelijkvloers
  ▪ Indien woonfunctie : maximum 17 meter
  ▪ Andere bestemmingen : vrij, mits verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening	

Artikel 2 : Zone voor middelhoogbouw

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
▪ Verdieping : maximum 17 meter	
2.3. Bouwhoogte ▪ maximum aantal bouwlagen : zie plan; ▪ verplicht aantal bouwlagen : maximum aantal bouwlagen - 1.	
De maximum toegelaten kroonlijsthoogte is het toegelaten maximum aantal bouwlagen * 3 meter. Hiervan kan in functie van de kwaliteit van de bestemmingen en de bestaande toestand worden afgeweken. Een tolerantie is toegelaten van 1 meter. Een tolerantie van 2 meter is toegestaan indien zich op het gelijkvloers handels en/of horecazaken bevinden. Een tolerantie is ook toegelaten indien er op een bestaand gebouw extra bouwlagen worden opgetrokken. Indien het perceel paalt aan een perceel waar een bouwhoogteverschil bestaat van 2 bouwlagen of meer, dient een volwaardige gevel en stedenbouwkundig verantwoorde overgang gecreëerd te worden op het perceel met de hoogst toegelaten bouwhoogte.	hoogste kroonlijst = basispeil dakvolume Dit is het geval indien het bestaande gebouw gekenmerkt wordt door hoge bouwlaaghoogtes, waardoor een tolerantie t.a.v. de kroonlijsthoogte, bij bijkomende bouwlagen, vereist is.
Indien ten aanzien van de aanpalende ‘hoogbouwzone’ een verschil van meer dan twee bouwlagen bestaat, kan op het betrokken perceel een aansluitende bijkomende bouwlaag toegelaten worden.	Sommige percelen palen aan de bestemmingszone van artikel 2 ‘hoogbouwzone’, waar tot 8 bouwlagen toegelaten zijn. Hierdoor kan een te scherpe breuk ontstaan in de overgang. Teneinde deze breuk architecturaal op te lossen wordt een bijkomende bouwlaag toegelaten.

Artikel 3 : Monumentenzone

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
1. Bestemmingsvoorschriften	Deze zone heeft betrekking op de twee, als monument beschermde gebouwen binnen het plangebied : ▪ Villa De Beir, Dumortierlaan 8, 2001-10-17(1) ▪ 'Hotel Rubens', Zeedijk 588-601, 2004-05-19 (2)
▪ Alle bestemmingen zijn toegelaten, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw als monument. ▪ De gelijkvloerse verdieping t.h.v. hotel Rubens is enkel bestemd i.f.v. horeca.	Het besluit van de Vlaamse regering van 17.11.1993 is van toepassing
2. Inrichtingsvoorschriften	
Uitbreiding van deze gebouwen is toegelaten. Renovatie of uitbreiding mag geen afbreuk doen aan het authentieke karakter en aan de erfgoedwaarde van deze gebouwen. Uitbreiding onder de vorm van een stedenbouwkundig en architecturaal hoogteaccent in een hedendaagse vormgeving t.h.v. het Rubenshotel is toegelaten.	Hoogteaccent t.h.v het Rubenshotel : dit conform de hoogbouwnota De bouwhoogte wordt hier niet strikt bepaald, maar maakt deel uit van verder stedenbouwkundig onderzoek in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag. De uitbreiding dient niet enkel in functie van wonen en/of tweede verblijven te staan, maar er dienen tevens (semi)-publieke functies te worden gerealiseerd. semi-publiek : zoals horeca, museumfuncties,...

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie

Artikel 4 : Zone voor laagbouw

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
1. Bestemming ▪ Hoofdbestemming : Eén- en meergezinswoningen, verblijfsrecreatie, hotels, kamergebonden toeristische logies ▪ Nevenbestemming : horeca, detailhandel, diensten, kantoren, vrije beroepen en garages. Deze niet-woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.	
2. Inrichting *2.1. Inplanting* ▪ Afstand tot de rooilijn : vrij binnen de betrokken bestemmingszone voor zover het straatbeeld wordt ondersteund; ▪ Afstand tot de zij en achterperceelsgrens : 0.00 meter bij koppeling ofwel minimum 3,00 meter. Dit is niet van toepassing voor gelijkvloerse bebouwing en niet van toepassing voor area's. *2.2. Bouwdiepte* ▪ Gelijkvloers ▪ Indien woonfunctie : maximum 15 meter ▪ Andere bestemmingen : vrij, mits verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening ▪ Verdieping : maximum 15 meter *2.3. Bouwhoogte:* maximum drie bouwlagen. De maximum toegelaten kroonlijsthoogte is het toegelaten maximum aantal bouwlagen * 3 meter. Hiervan kan in functie van de kwaliteit van de bestemmingen en de bestaande toestand worden afgeweken. Een tolerantie is toegelaten van 1 meter. Een tolerantie van 2 meter is	Inzake dakvorm en functie, uitbouwen t.a.v. de achtergevel,... zijn verder de bepalingen van de gemeentelijke verordening van toepassing. (hierbij verwijzen we ondermeer naar artikel 2.6 en 2.8 van de gemeentelijke bouwverordening).

Artikel 4 : Zone voor laagbouw

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
toegestaan indien zich op het gelijkvloers handels en/of horecazaken bevinden. Een tolerantie is ook toegelaten indien er op een bestaand gebouw extra bouwlagen worden opgetrokken.	Dit is het geval indien het bestaande gebouw gekenmerkt wordt door hoge bouwlaaghoogtes, waardoor een tolerantie t.a.v. de kroonlijsthoogte, bij bijkomende bouwlagen, vereist is.

Artikel 5 : Zone voor gelijkvloerse bebouwing

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
1. Bestemming	
bestemming : de bestemming volgens de aanpalende bestemmingszone, behoudens het wonen	Dit houdt ondermeer het volgende in : horeca, kamergebonden toeristische logies, dansgelegenheden, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten en (detail)handel.
2. Inrichting	
2.1. Bouwdiepte en bouwhoogte ▪ maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 meter; Indien alle bestaande gemeenschappelijke muren hoger zijn, mag deze hoogte opgetrokken worden tot de hoogte van de gemeenschappelijke muren, evenwel met een maximum hoogte van 5 meter.	
▪ maximale bouwdiepte : vrij, mits verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.	bepalingen rond groendaken, minimale verhouding onbebouwde ruimte i.f.v. hergebruik / infiltratie regenwater : zie algemene voorschriften. (artikel 1.5)

Artikel 6 : Bouwvrije zone

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND*
	toelichting en visie

1. Bestemmings - en inrichtingsvoorschriften

Deze zone is bestemd als voortuinstrook onder de vorm van noodzakelijke verhardingen i.f.v. toegang, passage en groenaanleg, onder de vorm van streekeigen beplanting.
Maximum 40% kan verhard worden, de rest dient te bestaan uit goed onderhouden groenaanleg. Bijkomende verhardingen i.f.v. autostandplaatsen, los van een eventuele oprit naar de garage, zijn niet toegelaten. De groene inrichting van de desbetreffende zone dient te primeren.
Een beplantingsplan dient steeds bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden en dient duidelijk te maken hoe de verhardingen en de groenaanleg zich van elkaar verhouden.

Artikel 7 : Zone voor openbare wegenis en pleinen

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
1. Bestemmingsvoorschriften	
Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, pleinen, groenzones en hun infrastructuren.	hun infrastructuren : zoals ondergrondse- en bovengrondse nutsleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutsgebouwen - voorzieningen.
Terrasconstructies zijn toegelaten in functie van horeca.	
Naast bovenstaande bepalingen zijn t.h.v. de specifieke deelzones volgende bepalingen bijkomend van toepassing :	
1.1. Specifieke deelzone t.h.v. Leopoldplein - Van Bunnenplein met hoogte-accent	

▪ T.h.v. het leopoldplein is een torenvolume toegestaan :
  ▪ bestemd voor hotel, restaurant, café, wonen, detailhandel, dienstverlenende activiteiten, kantoren en bijhorende infrastructuren. Het volume dient een architecturale en stedenbouwkundige meerwaarde te creëren voor de omliggende bebouwing en pleingegeven, in een hedendaagse vormgeving.
  ▪ Een levendige plint ter hoogte van het gelijkvloers dient de relatie te leggen met het openbaar domein en de nodige dynamiek te creëren.
  ▪ inplanting en terreinbezetting : maximum footprint 15 * 15 meter, centraal ingeplant t.h.v. het Leopoldplein. Binnen deze footprint dienen zich tevens de constructies/voorzieningen i.f.v. terrassen en balkons te situeren.
	levendige plint : het voorzien van bv. horecafuncties, waardoor de nodige ambiance en dynamiek wordt ontwikkeld rond het gebouw en omliggende openbaar domein.

Artikel 7 : Zone voor openbare wegenis en pleinen

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
▪ bouwhoogte : ▫ maximum 12 bouwlagen ▫ Indien de bovenste bouwlaag een publiek toegankelijke functie kent, zijn maximum 15 bouwlagen toegelaten, met een maximum bouwhoogte van 60 meter ▫ dakvorm : de dakvorm is vrij	publiek toegankelijke functie : horeca-uitbating, expositie- tentoonstellingsruimte, congresfaciliteiten,... Het optrekken van de bouwhoogte met deze voorwaarden is ingegeven door: o Het unieke en weidse zicht op de stad vanop deze hogere positie. o De stedelijke uitstraling van de bovenste laag door het unieke van de locatie tot zijn recht te laten komen, dit door de hoogte en door de architectuur. Suggestie wordt dan ook gegeven het gebouw een architecturale meerwaarde te geven met specifieke aandacht voor de bovenste bouwlaag. o De financiële haalbaarheid van het project (het publiek toegankelijk maken van de bovenste bouwlaag heeft impact op de gemeenschappelijke delen van het gebouw).
▪ De vormgeving van het omliggende openbaar domein dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag van het torenvolume en dient tevens in relatie te staan met de heraanleg van het nabijgelegen Van Bunnenplein. Hierbij is, naast eventuele private parkeerplaatsen, de inrichting van een ondergrondse rotatieparking verplicht. Bij de heraanleg van het openbaar domein dienen de bovengrondse parkeerplaatsen op het Leopoldplein gesupprimeerd te worden. ▪ Ondergrondse constructies zijn toegelaten i.f.v. (rotatie)parking, café en/of disco.	De bedoeling bestaat erin om de heraanleg van het Leopoldplein duidelijk te koppelen aan de heraanleg van het Van Bunnenplein. Het Leopoldplein en de bovengrond van het Van Bunnenplein is gemeentelijke eigendom. Het concept van heraanleg voor beide pleinen moet een eenheid vormen.

Artikel 7 : Zone voor openbare wegenis en pleinen

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

1.2. Specifieke deelzone t.h.v. het Albertplein

- Zone bestemd voor constructies i.f.v. restaurant, café en bijhorende infrastructuren.

- 1 vaste constructie is toegelaten onder de volgende voorwaarden :

  - inplanting : centraal;
  - het gebouw dient een architecturale meerwaarde te hebben
  - bouwhoogte : vrij, voor zover enkel het gelijkvloers gebruikt kan worden en de ruimte erboven een transparant en sculpturaal volume is.
  - materiaalgebruik : transparant materiaalgebruik dient te worden nagestreefd, teneinde voldoende openheid en perspectief naar het zeedijkgebeuren te garanderen.
  - terreinbezetting : maximum 200 m².
  - bovengronds dienen zich in hoofdzaak de accomodaties i.f.v. restaurant en café te situeren. Ondergronds dienen de nutsvoorzieningen, zoals de keuken, toiletten en de bergruimtes te worden ondergebracht.

- De vormgeving van het omliggende publieke domein dient deel uit te maken van de eerste stedenbouwkundige aanvraag. Het openbare karakter, meer bepaald de publiek toegankelijke functie van het Albertplein, dient gegarandeerd te blijven.

- Ondergrondse constructies zijn toegelaten i.f.v. parking, berging, nutsvoorzieningen en café.
  I.f.v. reca dient de bovengrondse en ondergrondse bouwlaag duidelijk met elkaar verbonden te zijn.

TOELICHTEND
toelichting en visie

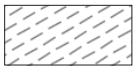
Bij de restaurant/café uitbating is een volledig ondergeschikte dansgelegenheid mogelijk, als onderdeel van het café.

In functie van de architecturale vormgeving is de maximale kroonlijst- en nokhoogte niet bepaald. Bedoeling is immers om, naast de gelijkvloerse bouwlaag, daarboven een sculpturaal volume mogelijk te maken, vb :

Artikel 7 : Zone voor openbare wegenis en pleinen

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
De openheid van het plein mag, i.f.v. de toegankelijkheid naar de ondergrondse parkeergarage, niet gehypothekeerd worden.	
1.3. specifieke deelzone t.h.v. het Lichttorenplein	

▪ In deze zone zijn constructies toegelaten i.f.v. toeristische infrastructuur en horeca.
▪ Het centrale gebouw kan uitbreiden met maximum 20% van het bestaande bouwvolume.
▪ maximale bouwhoogte :
  ▪ kroonlijsthoogte : 6 meter;
  ▪ nokhoogte : 10 meter
▪ dakvorm is vrij	

1.4. specifieke deelzone binnengebieden	
▪ Bij heraanleg van deze zones dienen de nodige inspanningen geleverd te worden naar groenaanleg en beeldkwaliteit.	Hiermee worden de twee binnengebieden bedoeld, ten oosten van het Rubensplein, dienst doende als parking.

Artikel 8 : zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
1. Bestemmings - en inrichtingsvoorschriften	
De gronden zijn bestemd voor openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en toeristisch - recreatieve infrastructuren. Herstellingen, herbouw, verbouwingen en/of uitbreidingen zijn toegelaten voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. In de gebouwen, aangeduid met een ★ op het bestemmingsplan, is de woonbestemming toegelaten. Maximum 2 bouwlagen.	Deze zone heeft betrekking op het kerkgebouw langsheen de Dumortierlaan en de bestaande schoolgebouwen. In de schoolzone t.h.v. de Heilig Hartlaan bevindt zich momenteel een privé kinderdagverblijf.
De deelzones aangeduid met arcering geldt als nabestemming de bepalingen van artikel 2, zone voor middelhoogbouw.	Deze zones hebben betrekking op het schoolgebouwtje langsheen de Heilig Hartlaan en het schoolgebouwtje langsheen de Jef Mennekenslaan - Van Bunnenlaan.

Artikel 9 : Openbare parkzone

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* toelichting en visie
1. Bestemmingsvoorschriften	
Openbare parkzone in duinlandschap met ondergrondse constructies en alle hierbij horende infrastructuur zoals parkmeubilair, kunstwerken, sanitair, paden, sportaccommodatie en infrastructuur in functie van de ondergrondse constructies. Maximum 2 ondergrondse parkeerlagen zijn toegelaten, voor zover het groene bovengrondse kader gegarandeerd blijft.	infrastructuur i.f.v. de ondergrondse constructies : bv. nutsgebouwtjes voor de toegang tot de parking, in - en uitritten,...
2. Inrichtingsvoorschriften	
Het park dient geconcipieerd te worden als een reliëfrijk duinlandschap. In hoofdzaak is streekeigen beplanting toegelaten, met in het bijzonder soorten die typisch zijn voor de kalkrijke kustduinen. In ondergeschikte mate is niet-streekeigen beplanting toegelaten. Maximum 20% van de bestemmingszone kan verhard worden.	Streekeigen beplanting : ▪ planten : bijvoorbeeld helm; ▪ struiken : bijvoorbeeld duindoorn, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, gewone vlier en kardinaalsmuts; ▪ bomen : bijvoorbeeld zomereik, gewone es en veldiep;

Ter hoogte van het bestaande parkeergebouwtje in de Dumortierlaan, tegen de bestaande wachtgevel, kan bebouwing worden opgericht i.f.v. parking, horeca en sanitaire voorzieningen, onder de volgende voorwaarden :
▪ terreinbezetting : maximum 150 m², exclusief circulatieruimtes en technische ruimtes;
▪ maximale bouwdiepte (t.a.v. de rooilijn)
  ▪ het gelijkvloers : conform bestaande toestand
  ▪ het verdiep : maximum 17 meter
▪ gabariet :
  ▪ maximum 2 bouwlagen en een dakvolume
	conform bestaande toestand : dus maximum 27 meter.