GEMEENTE KNOKKE-HEIST
RUP WIJK STADHUIS

AUG 2017

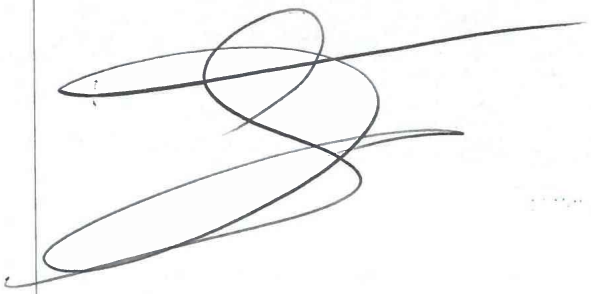
plan.id. RUP_31043_214_00031_00001

WVI
www.wvi.be

BARON RUZETTELAAN 35
8310 BRUGGE

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

algemeen directeur
Geert Sanders



coördinator
ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Katrien Vervaet

datum	aanpassing | fase
jan 2014	Opmaak schetsontwerp
feb 2015	Opmaak voorontwerp
mei 2016	Aanpassingen voorontwerp i.f.v. plenair overleg
dec 2016	Aanpassingen voorontwerp naar ontwerp i.f.v. voorlopige vaststelling GR
aug 2017	Aanpassingen ontwerp n.a.v. adviezen en bezwaren openbaar onderzoek

ontwerp gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26/01/2017

De Secretaris,

zegel der gemeente

De Burgemeester,

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het ontwerp van onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen
van .....07/03/2017.... tot .....05/05/2017.....

De Secretaris,

zegel der gemeente

De Burgemeester,

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van .....30/08/2017.....

De Secretaris,

zegel der gemeente

De Burgemeester,

linkt gemeentes

INHOUD

INLEIDING 2

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

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 3

4. situering ... 3
5. bestaande ruimtelijke structuur ... 6

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 12

6. juridisch kader ... 12
7. vergunningen ... 14

PLANNINGSCONTEXT 15

8. op vlaams niveau ... 15
9. op provinciaal niveau ... 15
10. op gemeentelijk niveau ... 17

GEWENSTE STRUCTUUR PLANOPZET 20

11. plankeuzes / uitleg planopbouw|zonering ... 29

TOETSING 31

12. watertoets ... 31
13. toetsing aan structuurplan ... 32
14. toetsing aan gemeentelijke hoogbouwnota / vista-nota ... 32
15. trage wegentoets ... 32

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 32

16. limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP. ... 32

RUIMTEBALANS | PLANSCHADE | PLANBATEN 33

PLANPROCES 34

17. beslissing tot opmaak 34
18. voorontwerp 34
19. ontwerp 37

BIJLAGE 41

20. ontheffingsbeslissing + screeningsnota 41
21. Verslag plenaire vergadering + adviezen 41
22. schaduwstudie ontwikkelingen Kopsdreef 41
23. Standpuntbepaling Gecoro inzake ontwerp na openbaar onderzoek. 41

ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN 2

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR MIDDELHOOGBOUW 7

ARTIKEL 2 : ZONE VOOR LAAGBOUW 9

ARTIKEL 3 : INTERNE BOUWBLOKZONE 12

ARTIKEL 4 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN 13

ARTIKEL 5 : BOUWVRIJE ZONE 15

ARTIKEL 6 : ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN PLEINEN 16

TOELICHTINGSNOTA

INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

Bij beslissing van CBS 16/11/2012 werd de WVI aangesteld als ontwerper van het RUP.

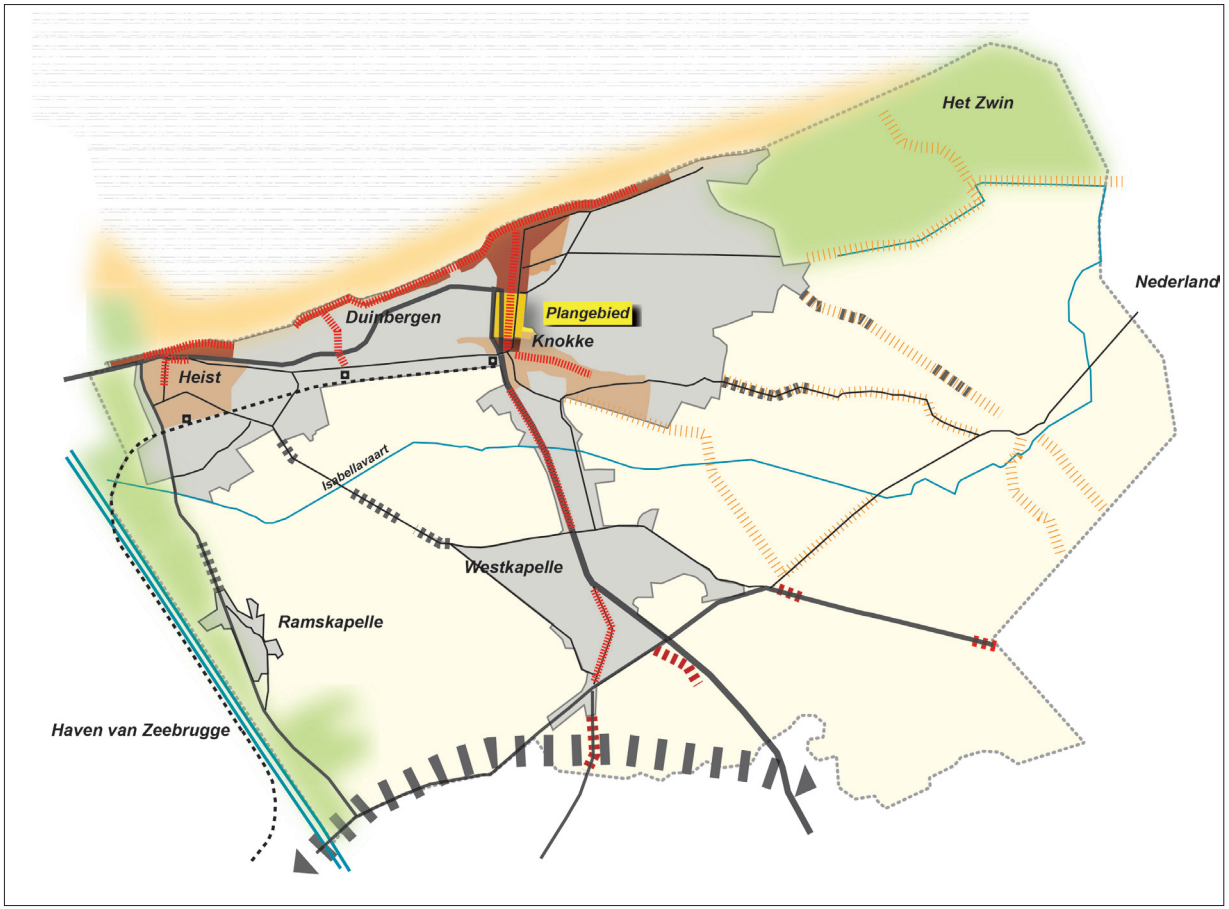
2 motivering tot opmaak

De doelstellingen van het RUP wijk Stadhuis zijn als volgt :

- actualisering van het huidige BPA Wijk Stadhuis, met een kleine zuidelijke uitbreiding, betrekking hebbende op het bouwblok ingesloten tussen de Fincentlaan - Boudewijnlaan.
- vereenvoudiging van de stedenbouwkundige voorschriften, o.a. door een betere afstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening.
- Implementatie van de gemeentelijke hoogbouwnota / vista-nota.

3 in uitvoering van GRS

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



FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 situering

1.1 afbakening van het plangebied

Het RUP wordt begrensd door :

- in het noorden :Elizabetlaan / Burg. Frans Desmidplein
- in het oosten : Piers de Raveschootlaan
- in het zuiden : Boudewijnlaan / Félicien Ropspad
- in het westen : Koningslaan

De westelijke pleinwand t.h.v. het Alfred Verweeplein waar er een deel van een bouwblok er reeds jaren verwaarloosd bij ligt wordt, samen met het achterliggend bouwveld in open structuur, niet meegenomen in het rup.
Om toekomstige ontwikkelingsscenario's niet te hypothekeren is voor deze zone immers verder stedenbouwkundig onderzoek noodzakelijk, met een meer inhoudelijke en concrete uitwerking naar realiseerbaar programma en financiële haalbaarheid.
Onderhavig rup vormt hierbij het framework waarbinnen deze specfieke projectzone op termijn zal worden ingepast.

kaart : situering plangebied

1.2 beeldbepalende fragmenten

Het plangebied kan gekarakteriseerd worden door de volgende ruimtelijke fragmenten :

- (1) Gesloten bouwblokken, bestaande uit middelhoogbouw t.h.v. de parallelle assen Parmentierlaan - Koningslaan - P. de Raveschootlaan, in hoofdzaak residentiële functie;
- (2) Middelhoogbouw t.h.v. de Lippenslaan / pleinwanden A. Verweeplein, gekarakteriseerd door handel en horeca.
- (3) Laagbouw / kernbebouwing t.h.v. het bouwblok Boudewijnlaan- Helmweg en Albertlaan en t.h.v. de dwarsen Guldenvliesstraat - Nestor de Tierestraat - Fincentlaan
- (4) Open binnenruimtes t.h.v. binnenblokken Cassiersstraat
- (5) Schakelpunten Abraham Hansplein / A. Verweeplein
- (6) Vrij grootschalig schoolcomplex

1	*2*	*3*
3	*4*	*4*
5	*5*	*6*

kaart : beeldbepalende fragmenten

2 bestaande ruimtelijke structuur

2.1 nederzettingstructuur

■ **morfologie**

Het plangebied kan naar bouwhoogte onderverdeeld worden in volgende assen / deelgebieden :

- Middelhoogbouw van 5 bouwlagen geconcentreerd t.h.v. de Lippenslaan. De maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen is grotendeels behaald, in het bijzonder in het noordelijk gedeelte van het plangebied. Ter hoogte van het Alfred Verweeplein bestaat de bouwhoogte van de westelijke pleinwand uit een mix van bouwlagen (gaande van braakliggend - 1 tot 4 bouwlagen). Ten noorden van het plangebied, t.h.v. de Burg. Frans Desmidtplein, werd de bouwhoogte opgetrokken naar 6 bouwlagen, als overgang naar het meer noordelijk en nog denser gebied.

- Middelhoogbouw van 4 bouwlagen, in hoofdzaak t.h.v. de assen Paul Parmentierlaan - Koningslaan - P. de Raveschootlaan.

- Laagbouw van 2 - 3 bouwlagen t.h.v. de dwarse verbindingsassen (met de assen van middelhoogbouw) en t.h.v. het zuidelijk gedeelte van het plangebied, als overgangszone naar de dorpskern Knokke.
  Centraal in de binnenblokken een laag - dense zone onder de vorm van bebouwing in open typologie.

Middelhoogbouw van gemiddeld 5 BL

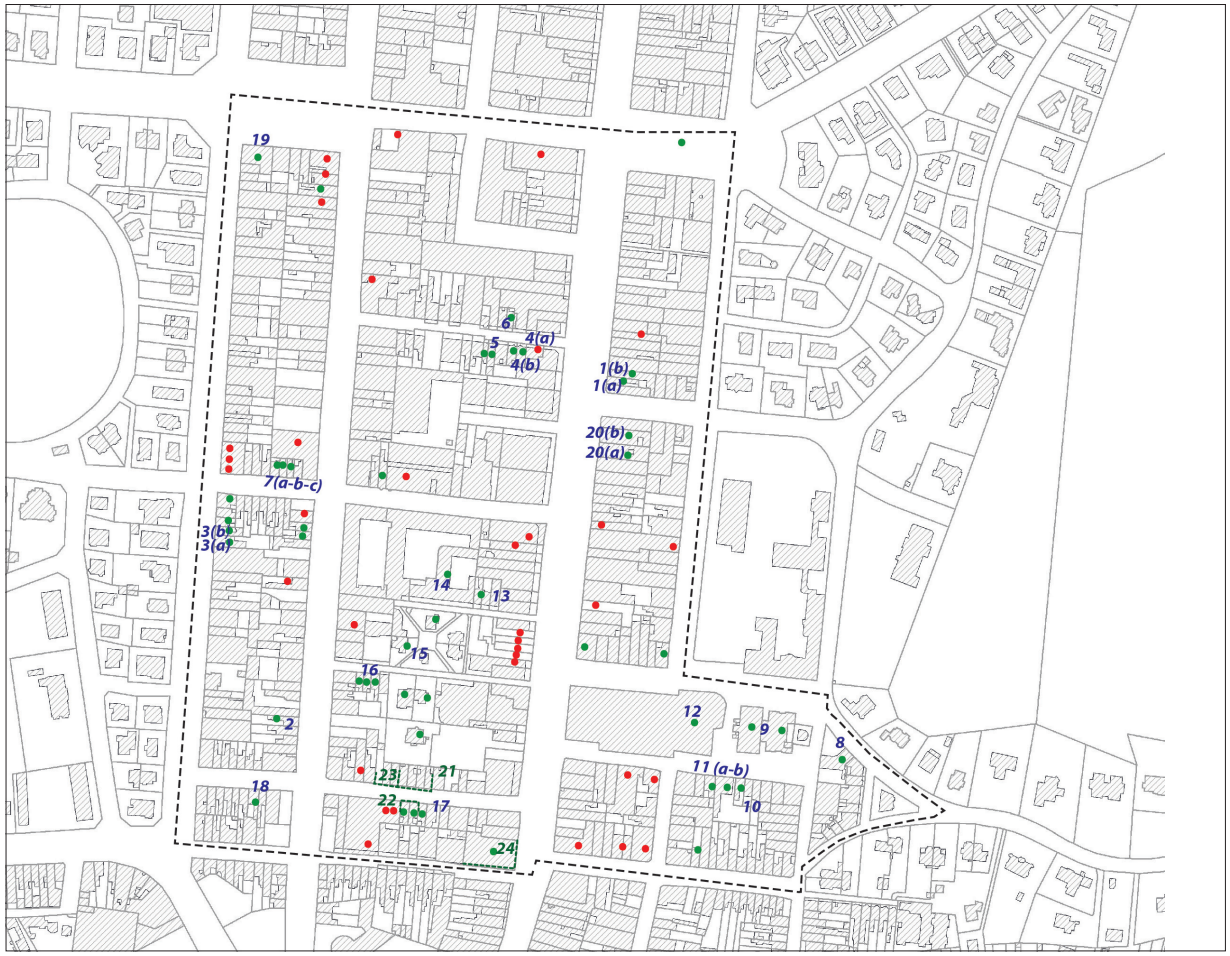
Middelhoogbouw van gemiddeld 4 BL

Laagbouw van 2-3 BL

■ 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 (zie kaart, rood).
Volgende gebouwen zijn momenteel nog bestaande (referentieopname, januari 2014) (zie kaart, groen) :

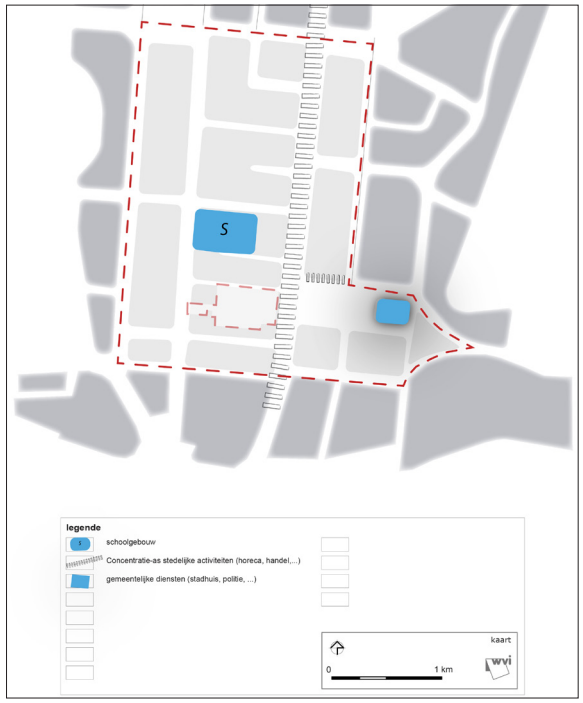
- relict 58660, Fincentlaan nr. 49.
- relict 58657, Fincentlaan nr. 13
  relict 58658, Fincentlaan nrs. 15-17, 23-25
- relict 58689, Lippenslaan nrs. 35 A
- relict 58691, Lippenslaan nr. 53. Z.g.
- relict 58724, Paul Parmentierlaan nr. 39.
- relict 58643, Cassiersstraat nrs. 16-20.
- relict 58642, Cassiersstraat nrs. 10-12.
- relict 58641, Cassiersstraat nr. 5.
- relict 58746, Van Rysselberghestraat nr. 5.
- relict 58748, Van Rysselberghestraat nr. 10.
- relict 58747, Van Rysselberghestraat nr. 8. (!
  recent sterk verbouwde gevel)
- relict 58726, Paul Parmentierlaan nrs. 75, 79.
- relict 58671, Koningslaan nr. 86
- relict 58670, Koningslaan nrs. 78-80-82
- relict 58720, Nestor de Tièrestraat nrs. 34, 36, 38.
- relict 58719, Nestor de Tièrestraat nr. 28.
- relict 58663, Gulden-Vliesstraat nrs. 9, 11 en 14.
- relict 58662, Gulden-Vliesstraat nrs. 3-5.
- relict 58731, Paul Parmentierlaan nr. 149
- relict 58655, Elizabetlaan nr. 128
- relict 58692, Lippenslaan 62, hoekpunt
  Verweeplein - P. De Raveschootlaan



- relict 58699, Lippenslaan 110
- relict 58700, Lippenslaan nr. 112.
- relict 58698, Lippenslaan nr. 102-104.
- relict 58630, Alfred Verweeplein nr. 24.
- relict 58625, Alfred Verweeplein nr. 1.
- relict 58624, Alfred Verweeplein z.nr.
- relict 58629, Alfred Verweeplein nrs. 13-14-15.
- relict 58628, Alfred Verweeplein nr. 12
- relict 58627, Alfred Verweeplein nrs. 8-9.
- relict 58626, Alfred Verweeplein nr. 6.
- relict 58634, Boudewijnlaan nr. 20.
- relict 58804, Albertlaan nr. 65

■ activiteiten en voorzieningen

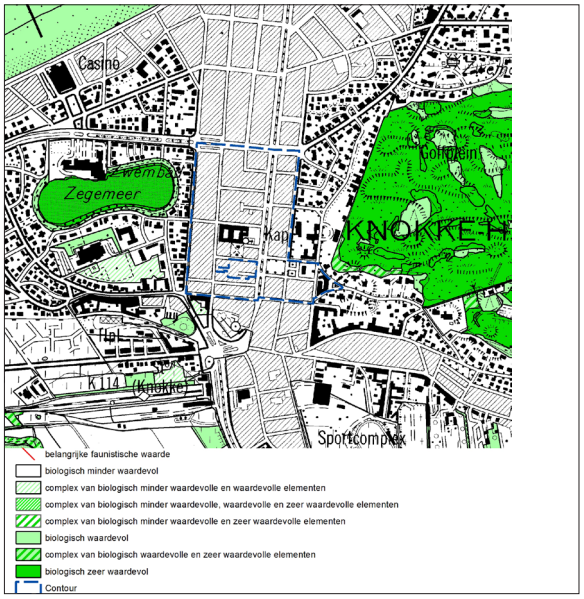
- De Lippenslaan vormt de concentratie-as van handel en voorzieningen. Deze as vertrekt vanaf het rond punt aan het Maurice Lippensplein tot aan het Zeedijkgegeven. De activiteiten en voorzieningen focussen zich in hoofdzaak rond handel (in het bijzonder van kleding) en voeding.
- De noordelijke pleinwand t.h.v. het Verweeplein wordt gedomineerd door horeca-activiteiten met terrasuitbouw op het plein.
- Centraal in het plangebied bevindt zich de school Sint - Margarethaschool / 'Sint-Jozeflyceum' t.h.v. de Paul Parmentierlaan / Nestor De Tierestraat.
- Het administratief centrum van de gemeente situeert zich t.h.v. het A. Verweeplein.



2.2 onbebouwde ruimte

Grote aaneengesloten open gebieden zijn in dit plangebied niet aanwezig, buiten het plangebied bevinden zich het Golfterrein van Royal Zoute Golfclub en het open gegeven van het Zegemeer.

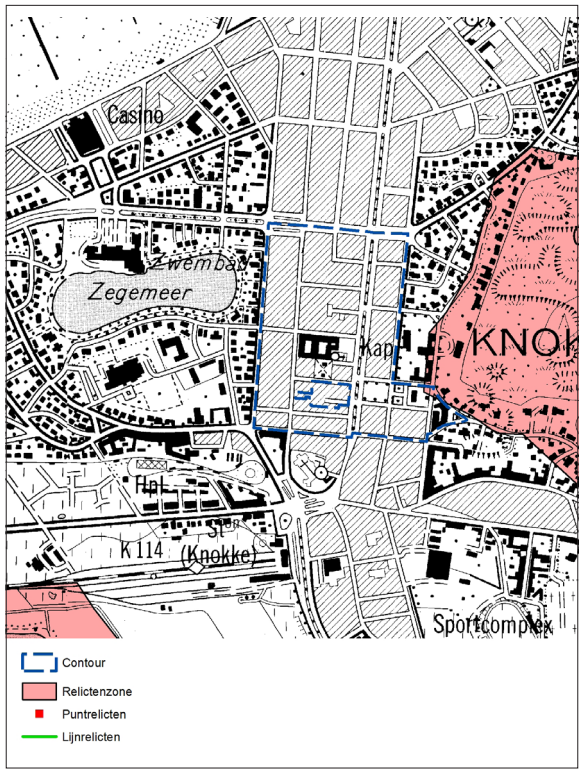
Het Alfred Verweeplein is voor een groot deel verhard, wat het plein geschikt maakt voor kernevenementen en ontmoetingsruimte (markt, jaarlijkse ijspiste,...).
Structurele laanbeplanting is terug te vinden t.h.v. de middenberm van de Lippenslaan, Paul Parmentierlaan en de Piers de Raveschootlaan.
Als het ware als rustpunt binnen het rastervormig stratenpatroon van de straten t.h.v. de Lippenslaan bevindt zich een groene binnenruimte, ter hoogte van de Cassiersstraat.

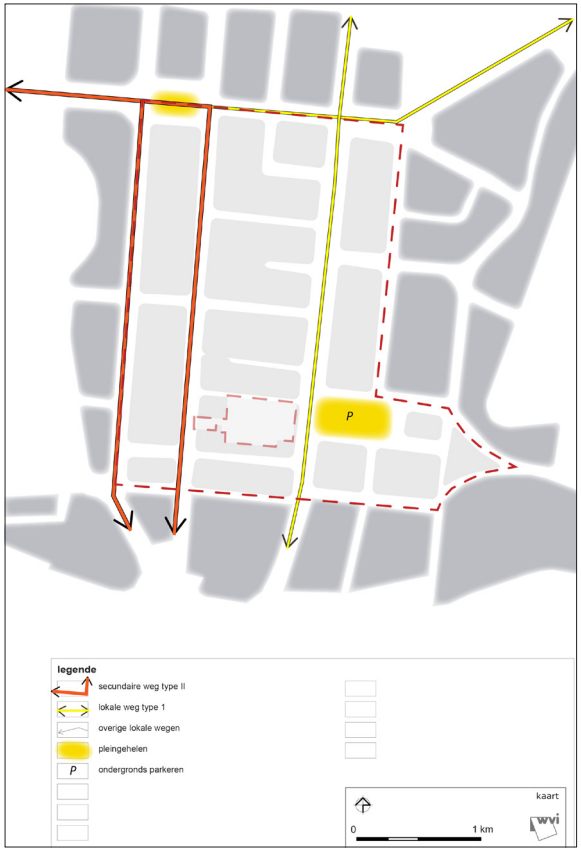


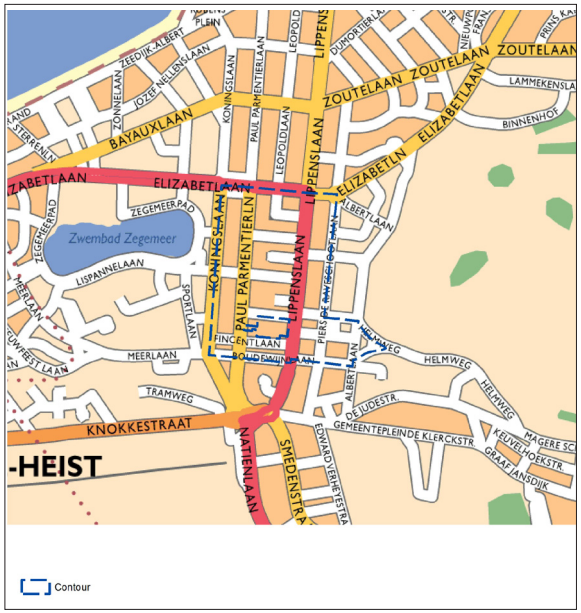
geïntegreerde biologische waarderingskaart
bron: INBO, 2008

2.3 verkeersstructuur

De lijninfrastructuur binnen het plangebied wordt gekenmerkt door 4 parallelle assen (Koningslaan, Paul Parmentierlaan, Lippenslaan en Piers de Raveschootlaan) waartussen dwarse straten op aantakken.
De Elisabetlaan en verder opgesplitst naar de Koningslaan en Paul Parmentierlaan vormen de hoofdontsluitingswegen naar o.a. het hogere wegennet en de omliggende (deel)gemeenten (o.a. Duinbergen - Heist).
De Lippenslaan en het verdere verloop van de Elisabetlaan vormen de ontsluitingswegen van het lokale verkeer, de overige straten zijn woonstraten - straten met een verblijfsfunctie.



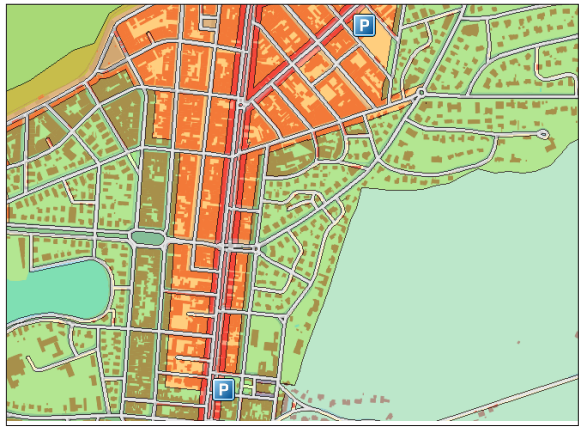




wegenkaart Navtec
bron: AGIV, 2008

Parkeren

Naast de individuele private parkings i.f.v. tweede verblijven en inwoners (grotendeels ondergronds -behoudens het bovengronds parkeercomplex t.h.v. de A. Dansestraat), wordt het openbaar domein voor een groot deel ingenomen i.f.v. parkeren. In de Lippenslaan is het mogelijk om maximaal 1 uur te parkeren (betalend). In een groot deel van de dwarsen die hierop aantakken is het mogelijk om alle dagen te parkeren tegen betaling voor max. één dag. 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 Alfred Verweeplein situeert zich een openbare ondergrondse parkeergarage. Bewoners of tweede verblijvers kunnen een parkeerkaart aankopen, voor werknemers binnen het plangebied bestaan er tevens verschillende formules.
Er is een gemeentelijke belasting op ontbrekende parkeerplaatsen van kracht.



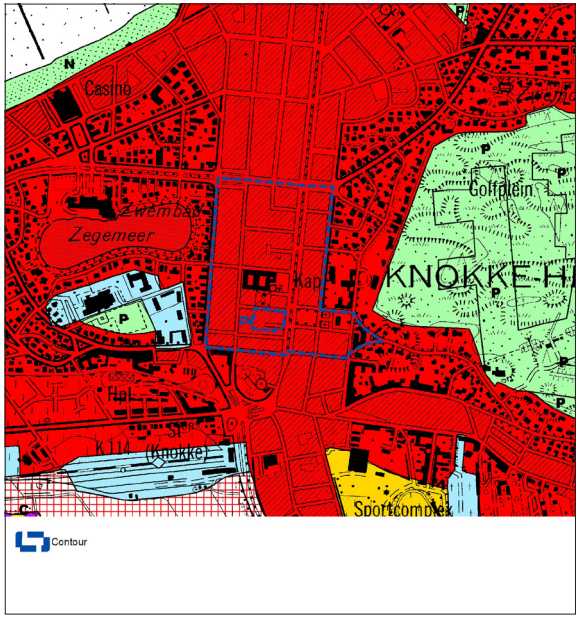
kaart : synthesekaart globale ruimtelijke structuur

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1 juridisch kader

1.1 gewestplan

Het plangebied is, volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977), opgenomen in een zone voor woongebied .



kaart : gewestplan
bron: RWO, 2011

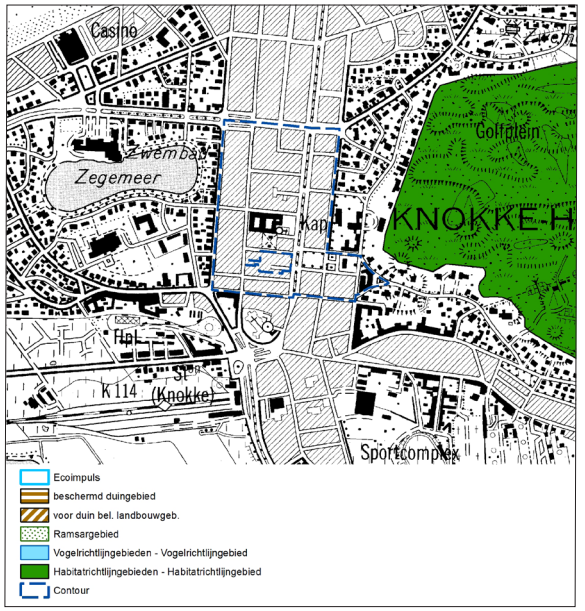
1.2 BPA's

BPA-contour(en)
bron: MVG - AROHM, 1999

Onderhavig rup is een herziening van het BPA Wijk Stadhuis, dat werd goedgekeurd op 06/07/2000. Doelstelling van het BPA was om een stedenbouwkundige beleidslijn vast te leggen voor de dagelijkse behandeling van de bouwaanvragen. Op grond van de bestaande toestand werden de hoofdstraten (noord-zuid gerichte straten) voorzien van het hoogstaantal bouwlagen, waar mogelijk werden de dwarsstraten (oost-west gerichte straten) voorzien van een lager aantal bouwlagen. Bepaalde zones werden in een specifiek bestemmingscategorie opgenomen, nl. een gemeentehuiszone, diverse schooldomein-zones, specifieke binnengebieden, als een totaal-projectzone in de Lippenslaan t.h.v. het A. verweeplein.

Onderhavig rup wordt gedeeltelijk uitgebreid met een zone gelegen tussen de contouren Fincentlaan - Boudewijnlaan.

1.3 vogel - en habitatrichtlijngebieden, duinendecreet

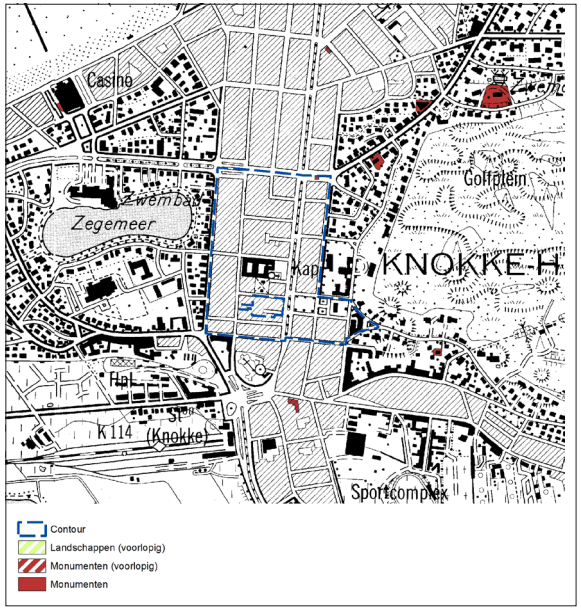


vogelrichtlijngebieden
bron: ANB, 2005

Niet van toepassing.

1.4 beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

- Binnen het plangebied is er één beschermd monument gelegen, nl. de gedenkzuil militaire slachtoffers (BS 24/03/2004), ter hoogte van het Burgemeester Frans Desmidtplein.
- In de onmiddellijke omgeving :
  - Alfred Verweeplein nr. 25/ Piers de Raveschootlaan. Schoolgebouw z.g. “Koninklijk atheneum middenschool”
  - Elizabetlaan nr. 86. Villa z.g. “De Valke”



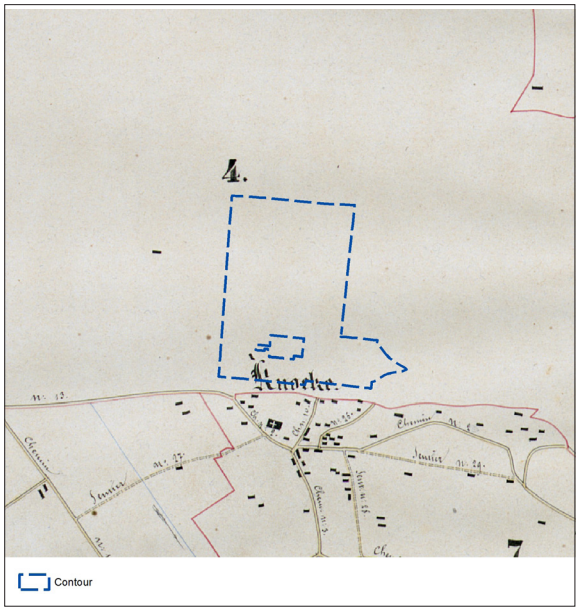
beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten
bron: MVG - AROHM, 2006

1.5 waterwingebied

Niet van toepassing

1.6 VEN en IVON-gebied

Niet van toepassing



atlas der buurtwegen
bron: provincie W.-Vl., 1841-1850

1.7 atlas der buurtwegen

Niet van toepassing

1.8 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 afbraak werken (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 randvoorwaarden van open/gesloten uitbouwen (diepte, breedte, ...) t.a.v. de voor- en achtergevel
- garages bij midden- en hoogbouw bepalingen naar rondvoorwaarden garagepoorten : min. aantal voertuigen / min. gevelbreedte / verplichting mobiliteitsstudie vanaf een bepaalde capaciteit / verbod tot garagepoorten t.h.v. bepaalde assen
- dakvolumebepalingen bij midden- en hoogbouw toegelaten basisprofiel dakvolume (gevel- en profielschets, helling, max.), randvoorwaarden

naar dakuitbouwen, specifieke bepalingen bij hoekoplossingen,...
- ondergrondse garages en constructies bij open- en halfopen bebouwing
  max. aantal toegangen, randvoorwaarden keermuren, randvoorwaarden met betrekking tot het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructie,...
- afwerken van vrijblijvende delen van de gemenemuren
- tijdelijke afwerking van gevels van leegstaande panden en gesloten geveldelen met reclamedoeken
- afsluitingen
  materiaalgebruik, max. hoogte, specifieke bepalingen van afsluitingen ter hoogte van de rooilijn en in de voortuinstroken, ...
- het verharden van de grond die gelegen is tussen de bouwlijn en de rooilijn en/of het gewoonlijk gebruiken van deze grond voor het stallen van voertuigen.
- bronbemaling

De huidige BPA's dateren van voor de goedkeuring van onderhavige verordening en bevatten bijgevolg heel wat van bovenstaande aspecten. De gemeentelijke bouwverordening wordt momenteel gedeeltelijk herzien.

2 vergunningen

2.1 verkavelingsvergunning

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;

- V/197/1 - Ryckaert André - 11/04/1974
- V/082/1 - Dessauvages - Van Troyen - 18/11/1965
- V/153/1 - Vandevoorde - Verdonck - 05/06/1969
- V/151/1 - Billiaert Rogerius nmq Van Haecke-Leeman - 13/03/1969
- V/087/1 - Fevery - Vermeire - 04/01/1966
- V/118/1 - Devisscher Emiel - 21/03/1967

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.

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 Elizabetlaan (de N34) werd geselecteerd als secundaire weg type 2, tot het kruispunt Koningslaan.
Het verstedelijkt gebied werd geselecteerd als stadslandschap van het stedelijk netwerk ‘de Kust’, het duingebied t.h.v. het Directeur Generaal Willemspark werd geselecteerd als open ruimte-wig.
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.

herziening PRS

Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het provinciaal ruimtelijk structuurplan in herziening te stellen.

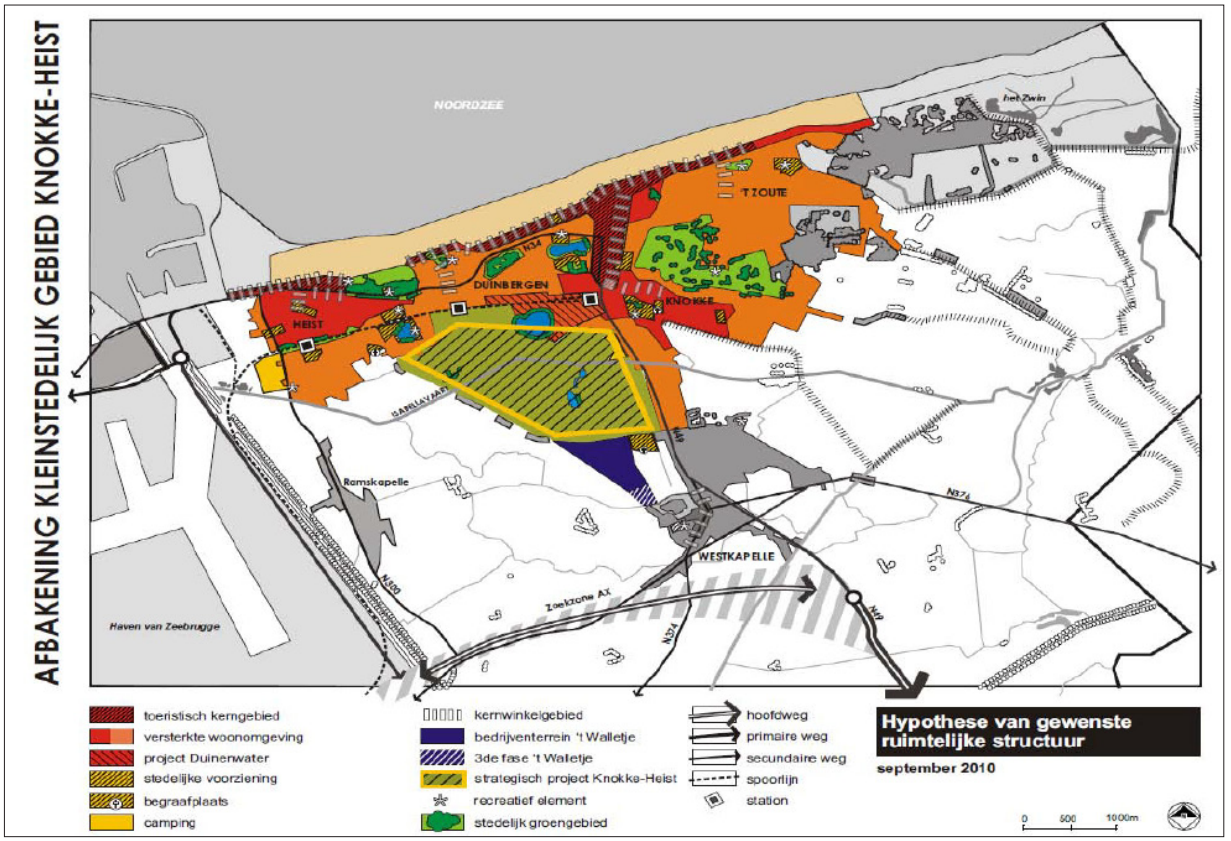
De decretale procedure van deze herziening is intussen opgestart.
Op 28 juni 2012 heeft de provincieraad het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan voorlopig vastgesteld. Dit addendum werd recentelijk onderworpen aan een openbaar onderzoek dat doorging van 17 oktober 2012 tot en met 14 januari 2013. Het addendum werd gedeeltelijk (nl. uitsluiting van de verplichting om sociale woningen te voorzien) goedgekeurd door de minister op 12/02/2014.
In grote lijnen bevat de herziening volgende punten :

- Een reeks aanpassingen ten aanzien van nieuwe wetgeving en de wijziging van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- Actualisering van strategische projecten en door de deputatie gehanteerde beleidskaders
- Een bijsturing van de kernenselectie door vereenvoudiging van de categorieën en een bijkomende selectie van kernen
- Een bijsturing van de natuurverbindingsgebieden
- Het aanduiden van toeristische-recreatieve knooppunten in het buitengebied

De herziening heeft, met betrekking tot het plangebied, geen consequenties.

2.2 afbakeningen

De deputatie heeft op 29 november 2007 het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist goedgekeurd.
Het plangebied maakt integraal deel uit van het stedelijk gebied, goedgekeurd door de Vlaamse Regering, 13/03/2012.



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 – Paul 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 Paul Parmentierlaan bedraagt 5 bouwlagen, de zone langsheen de Lippenslaan bedraagt 6 bouwlagen.

■ **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.

3.2 mobiliteitsplannen

Het mobiliteitsplan van de gemeente Knokke-Heist dateert van 2002. Het mobiliteitsplan werd conform verklaard door de provinciale auditcommissie van 18 november 2002 en werd bekrachtigd door de gemeenteraad op 30 januari 2003.
Gezien dit plan ouder is dan 5 jaar, werd het onderworpen aan een sneltoets. Op basis van deze sneltoets werd gekozen voor spoor 2, m.n. het verbreden en verdiepen van het mobiliteitsplan.

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 Elizabetlaan 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;

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 een stedelijk accent te dragen. Voor het plangebied betreft het de stadsstructuur van 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).

■ **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 geselecteerd :
  - A. Verweeplein (stadhuis en overzijde);
  - Kruispunt Elizabetlaan met de Koningslaan (Elizabetlaan 128 en 143, Bellaria en Synave Residence, twee jaren 1930 hoekappartementsgebouwen, opgenomen in VIOE lijsten);

■ **‘vista-nota’**

In het verlengde van deze hoogbouwnota werd er door de gemeente **een ‘Vista-nota’** opgesteld, meerbepaald een hoogtekader voor vista’s, verder bouwend op het kader binnen de hoogbouwnota (hoogbouwplatforms + ensembles).

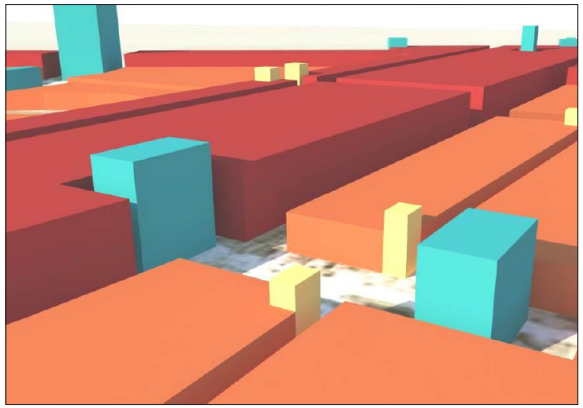
Het A. Verweeplein en de as t.h.v. de Elizabetlaan werden bekeken i.f.v. potentiële perspectief - beëindigingspunten.

kaart : potentiële perspectief-beëindigingspunten t.h.v. het A. Verweeplein (boven) en Elizabetlaan (onder).

Opties t.h.v. het A. Verweeplein :

Drie mogelijke opties werden bekeken inzake mogelijke scenario’s i.f.v. perspectief - aanduidingen. Het meest evenwichtige ensemble kwam naar voren als het scenario waarbij de hoeken t.h.v. de Piers de Raveschootlaan als vista’s worden opgenomen, dit in combinatie met het baken dat gevormd wordt door het gemeentehuis (bestaand baken) en het toekomstig baken dat dient gevormd te worden t.h.v. de westelijke pleinwand.
De twee oostelijke hoekgebouwen t.h.v. het Alfred Verweeplein worden dan ook binnen onderhavig plangebied specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als perspectief - beëindigingspunt.
Het westelijk pleinwandgegeven wordt niet mee opgenomen in het plangebied (zie inleidend kader).

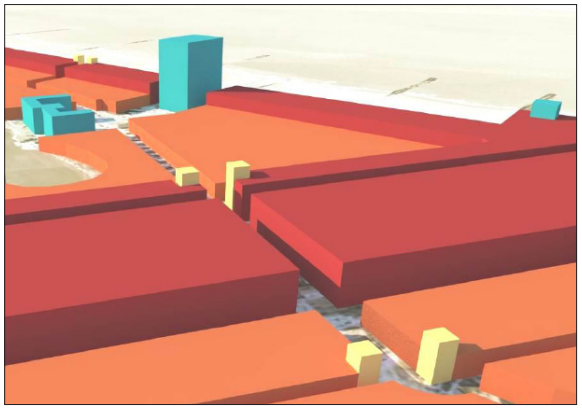
Kaart : potentiële perspectief-beëindigingspunten t.h.v. het A. Verweeplein.



As doorheen stadsstructuur Knokke (t.h.v. Elizabetlaan)

Op de as (Elizabetlaan) doorheen de stadsstructuur van Knokke zijn in de hoogbouwnota reeds twee gebouwen aangeduid t.h.v. het A. Hansplein nl.: Bellaria en Synave Residence (gearceerd), twee hoekappartementen uit 1930 die ook opgenomen zijn in de VIOE lijsten. Deze twee gebouwen vormen de toegang tot de stadsstructuur van Knokke. In omgekeerde richting, komende van het Zoute, kunnen de twee hoekgebouwen t.h.v. het Burgemeester F. Desmidtplein diezelfde rol vervullen. In dit opzicht zijn deze twee gebouwen potentiële VISTA’s en kunnen, net zoals de twee voormelde gebouwen, belangrijke bakens worden op de rand van de stadsstructuur Knokke.
De twee hoekgebouwen binnen het plangebied van onderhavig rup, dus ten zuiden van de Elizabethlaan, worden dan ook binnen het rup vertaald i.f.v. potentiële vista-punten.

Kaart : potentiële perspectief-beëindigingspunten t.h.v. de Elizabetlaan.



GEWENSTE STRUCTUUR PLANOPZET

Het plangebied betreft in hoofdzaak een verderzetting van de stadsstructuur van Knokke in een verdichte 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 en hebben ondermeer betrekking op :

- het aspect van gemeentelijke bouwverordening
- aspect bouwkundig erfgoed
- pleinwanden t.h.v. het Alfred Verweeplein

Het bouwblok ingesloten tussen de Fincentlaan - Boudewijnlaan wordt mee opgenomen binnen het plangebied, daar hier nog geen planinstrument van toepassing is.

■ knelpunten

Het huidige BPA Wijk Stadhuis dateert van 2000. Gelet op de zeer sterke dynamiek binnen het plangebied zijn niettemin een aantal principes achterhaald en dringt een herziening zich dan ook op.

- 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.
  Dit gegeven wordt versterkt door de mogelijkheid om een extra gesloten bouwvolume t.h.v. het voorgelvelvlak te voorzien voor gebouwen tot en met 5 bouwlagen, van maximum 4,25 meter hoog.

  Bijgevolg wordt er binnen het rup 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.

- Gestage verdwijning van het bouwkundig erfgoed in het straatbeeld, waardoor er een zeer homogeen en eentonig straatbeeld wordt gevormd.
- Gestage transformatie van kleinschalige voedings- en speciaalzaken naar confectie-zaken, wat een verarming in het aanbod betekent Deze trend zet zich over de volledige Lippenslaan weer.
- Pleinwanden t.h.v. het Alfred Verweeplein.
  De pleinwanden t.h.v. het Alfred Verweeplein zijn niet in evenwicht. Enerzijds heb je aan de oostelijke zijde het stadhuis, en anderzijds het westelijke pleinwandgegeven (langsheen de Lippenslaan) waar er een deel van een bouwblok er reeds jaren verwaarloosd bij ligt. Daar er niet alleen ontwerpmatig onderzoek nodig is, maar ook specifiek marktonderzoek naar o.a. concrete investeerders, programma en financiële haalbaarheid, wordt ervoor geopteerd om dit gebied uit het plangebied te halen. In een latere fase kan er voor deze projectzone een specifiek rup worden opgemaakt, dat zich inpast in de globale ruimtelijke context van onderhavig rup.

■ **krachtlijnen**

- **behoud open morfologie t.h.v. laag dense villa-structuur**

Dit heeft betrekking op enerzijds het binnengebied tussen de Cassierstraat en de Van Rysselberghestraat en anderzijds de open bebouwing t.h.v. de Gildestraat.

- De villa's t.h.v. het binnengebied maken deel uit van een voormalig park, dat eind 19de eeuw werd aangelegd volgens het tuinwijkidee, als rustpunt in het dicht bebouwde rastervormig patroon van de straten langs de Lippenslaan. In de jaren 1890 werden in het park het klooster van de Zusters van Moorslede (Van Rysselberghestraat nr. 10) en de villa's gebouwd in een pittoreske, eclectische stijl, passend bij de groene aanleg van het park, dat centraal een fontein heeft van waaruit vier paadjes vertrekken. De bestaande elektriciteitscabine werd uitgewerkt als klein bakstenen huisje met pannen schilddak.
- De woning t.h.v. de Gildestraat vormt het schakelpunt naar de open en vooral groene villastructuur t.h.v. de Helmweg. De groene voortuinstroken langsheen het driehoekig perceel, zijn in die zin dan ook beeldbepalend en bijgevolg waardevolle en te behouden elementen.

- **nieuwe ontwikkelingen t.h.v. de Kopsdreef**

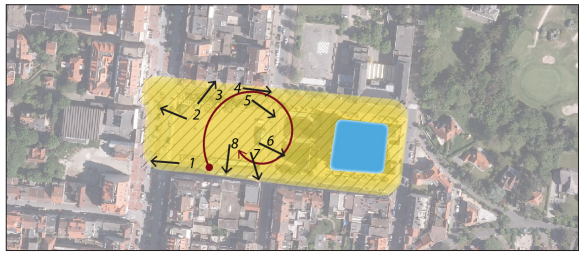
De serviceresidentie, meerbepaald het SeaFlower Service Palace Knokke, t.h.v. de Kopsdreef 10-17 (huidige capaciteit van een 60-tal bedden) wenst uit te breiden. De bedoeling is om het bestaande gebouw van 5 bouwlagen (plat) te transformeren naar 5 bouwlagen met een hellend dakvolume en ter hoogte van de onbebouwde tussenruimte twee bijkomende volumes te creëren, enerzijds van 3 bouwlagen met een hellend dakvolume, grotendeels conform de typologie t.h.v. de bebouwing aan de Kopsdreef en anderzijds een gelijkvloerse uitbreiding o.a. i.f.v. gemeenschappelijke zitruimte en restaurant.
Op die manier wordt het serviceflat-aanbod binnen het centrumgegeven van Knokke versterkt met ongeveer een twintigtal bijkomende studio's en bijkomende ruimte gecreëerd i.f.v. werkingsfaciliteiten zoals restaurantruimte, kelders, berging, ontspanningsruimte, etc...

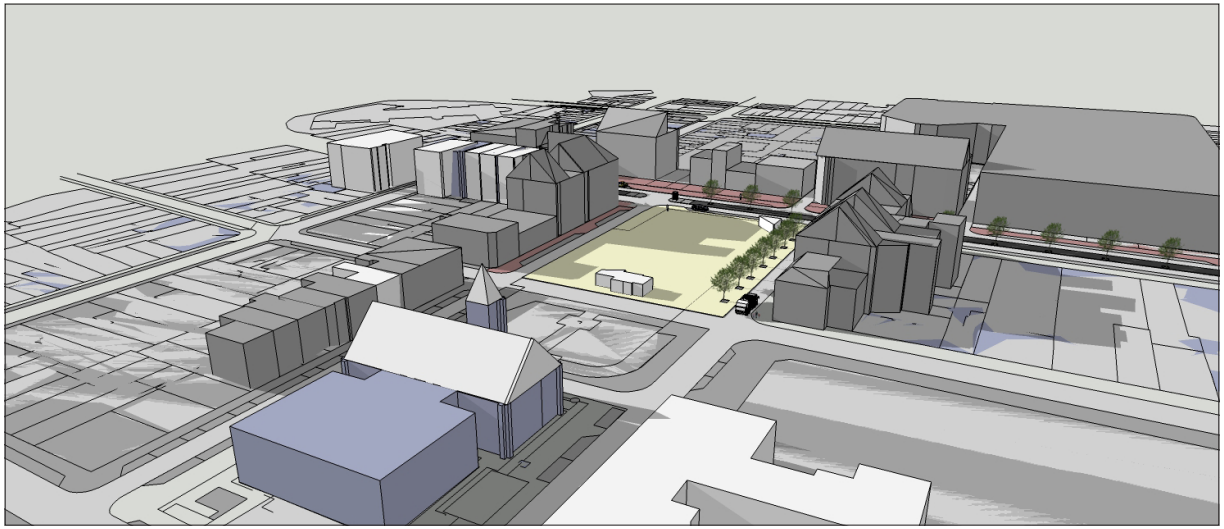
Mogelijk effect op lichtinval (zie bijlage):
Op basis van een 3D model werd een schaduwstudie opgemaakt, dit om de inplanting van het bijkomend volume van 3 bouwlagen ten opzichte van de aanpalende gebouwen te evalueren. De schaduwstudie geeft een indruk of en in hoeverre voor de omringende gebouwen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

Conclusie :
De gebouwen welke noordelijk palen aan het bijkomend volume van 3 BL ondervinden schaduw, weliswaar beperkt in tijd en afhankelijk van het seizoen (enkel in de herfst en winter). Deze bijkomende hinder is niet van die aard dat de woonkwaliteit dreigt verloren te gaan maar is eigen aan een stedelijke context. Een bijkomend volume van drie bouwlagen beantwoordt aan de omliggende typologie en morfologie, t.a.v. de perceelsgrens wordt een bouwvrije afstand gehanteerd van min. 5 meter.

- **pleinwanden t.h.v. het Verweeplein.**

fotocollage, in wijzerszin :





kaart : huidige situatie

Het Verweeplein situeert zich binnen één van de twee hoogbouwplatforms, nl. 'de lange dwarse as ter hoogte van Knokke op de Natiënlaan en stadsstructuur Knokke'. Het A. Verweeplein maakt hierbij deel uit van één van de vier ensembles dat werd onderscheiden op dit hoogbouwplatform.
'Deze ensembles vormen een compositie van een aantal solitairen in de directe nabijheid van elkaar maar met vormelijke en functionele bindingen.'

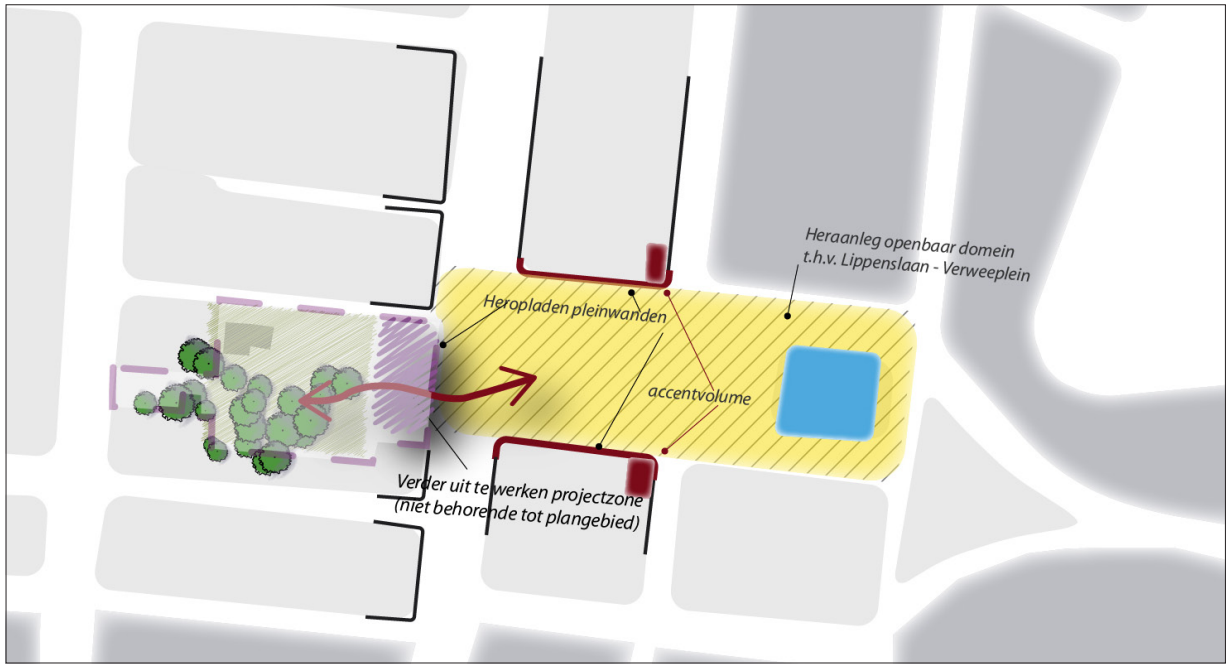
Het Alfred Verweeplein kan bijgevolg een nieuwe impuls voor de stadsstructuur betekenen door enerzijds het pleingegeven 'vormelijk' op te laden (investeringen openbaar domein, architecturale accenten,...) en door het creëren en stimuleren van nieuwe functies.

Dit dient zich te vertalen in de volgende actiepunten :

- **(1) projectzone t.h.v. westelijk pleinwand Alfred Verweeplein (niet behorende tot plangebied)**

In symmetrie tot het statige gebouw van het stadhuis komt het tot een schaalbreuk met het westelijk pleinwandgegeven.
De huidige vormgeving van de gebouwen aan de westzijde van het Alfred Verweeplein genereren een verwaarloosd uitstraling met weinig allure en karakter.

Een specifieke projectzone kan dit gebied terug tot een zeker niveau tillen en een bijdrage creëren tot de aantrekkelijkheid en verdere opwaardering van het



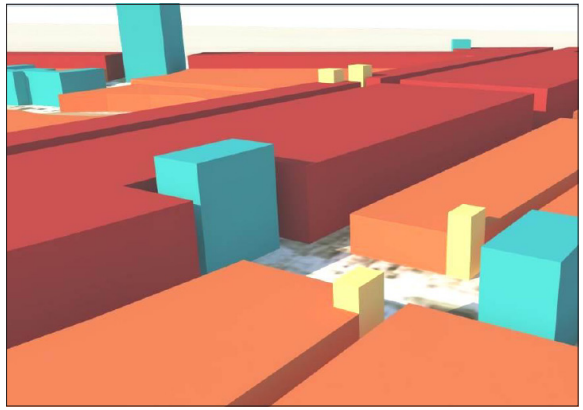
stedelijk gegeven rond het Alfred Verweeplein en de Lippenslaan (bv. door het opladen met recreatieve mogelijkheden en stedelijke voorzieningen).

Belangrijke randvoorwaarden in functie hiervan zijn, naast het voorzien van publieke functies (bv. hotel, detailhandel, reca, ...), het opladen van het achterliggende open gegeven en voldoende transparantie en fysieke link genereren naar het Alfred Verweeplein en Lippenslaan.

<u>De concrete detaillering van de projectzone zal in een latere fase op projectniveau uitgewerkt worden en maakt bij gevolg geen deel uit van onderhavig rup.</u>

- **(2) Versterken pleinwanden door accent-volumes** (vista's - verder uitgewerkt via de vista-nota) t.h.v. de hoekpunten van het A. Verweeplein met de Piers de Raveschootlaan.

  Conform de vista-nota, worden de twee oostelijke hoekgebouwen t.h.v. het Verweeplein binnen onderhavig uitvoeringsplan specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als perspectief - beëindigingspunt.



■ **bepalingen rond horeca**
- voedingspeciaalzaken

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 A. Verweeplein en die nu reeds een horecabestemming hebben, enkel bestemd zijn i.f.v. horeca.
- Bij nieuwbouw t.h.v. de Lippenslaan wordt 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, 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 (samen met de 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.

■ **aanduiding bouwkundig erfgoed**

Omdat het resterende erfgoed op bepaalde plaatsen een nog waardevol straatbeeld genereert en omdat het een duidelijke beleidsvisie is van het gemeentebestuur om de focus rond behoud van waardevol erfgoed deels te verlengen naar de meer stedelijke gebieden, wordt binnen onderhavig RUP geopteerd om 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 overige niet-geselecteerde panden kunnen gesloopt worden.

De volgende panden worden specifiek aangeduid op het bestemmingsplan :

panden i.f.v. behoud :

- (1) relict 58699, Lippenslaan 110 (a) / relict 58700, Lippenslaan nr. 112 (b)
- (2) relict 58724, Paul Parmentierlaan nr. 39.
- (3) relict 58670, Koningslaan nrs. 78-80
- (4) relict 58662, Gulden-Vliesstraat nrs. 3-5.
- (5) relict 58663, Gulden-Vliesstraat nrs. 9, 11
- (6) relict 58663, Gulden-Vliesstraat 14.
- (7) relict 58720, Nestor de Tièrestraat nrs. 34, 36, 38.
- (8) relict 58804, Albertlaan nr. 65
- (9) relict 58625, Alfred Verweeplein nr. 1.
- (10) relict 58626, Alfred Verweeplein nr. 6.
- (11) relict 58627, Alfred Verweeplein nrs. 8-9.
- (12) relict 58624, Alfred Verweeplein z.nr.
- (13) relict 58747, Van Rysselberghestraat nr. 8.
- (14) relict 58748, Van Rysselberghestraat nr. 10.
- (15) relict 58641, Cassiersstraat nr. 5.
- (16) relict 58643, Cassiersstraat nrs. 16-20.
- (17) relict 58657, Fincentlaan nr. 13
- (18) relict 58660, Fincentlaan nr. 49.
- (19) relict 58655, Elizabetlaan nr. 128
- (20) relict 58698, Lippenslaan nr. 102-104.

stadslandschappelijk waardevol gebouw in de rij

Deze panden vormen samen een visueel bepalend geheel en/of het betreft eenheidsbebouwing met dezelfde gevelopbouw en architecturale kenmerken. De panden zijn bepalend voor het straatbeeld.

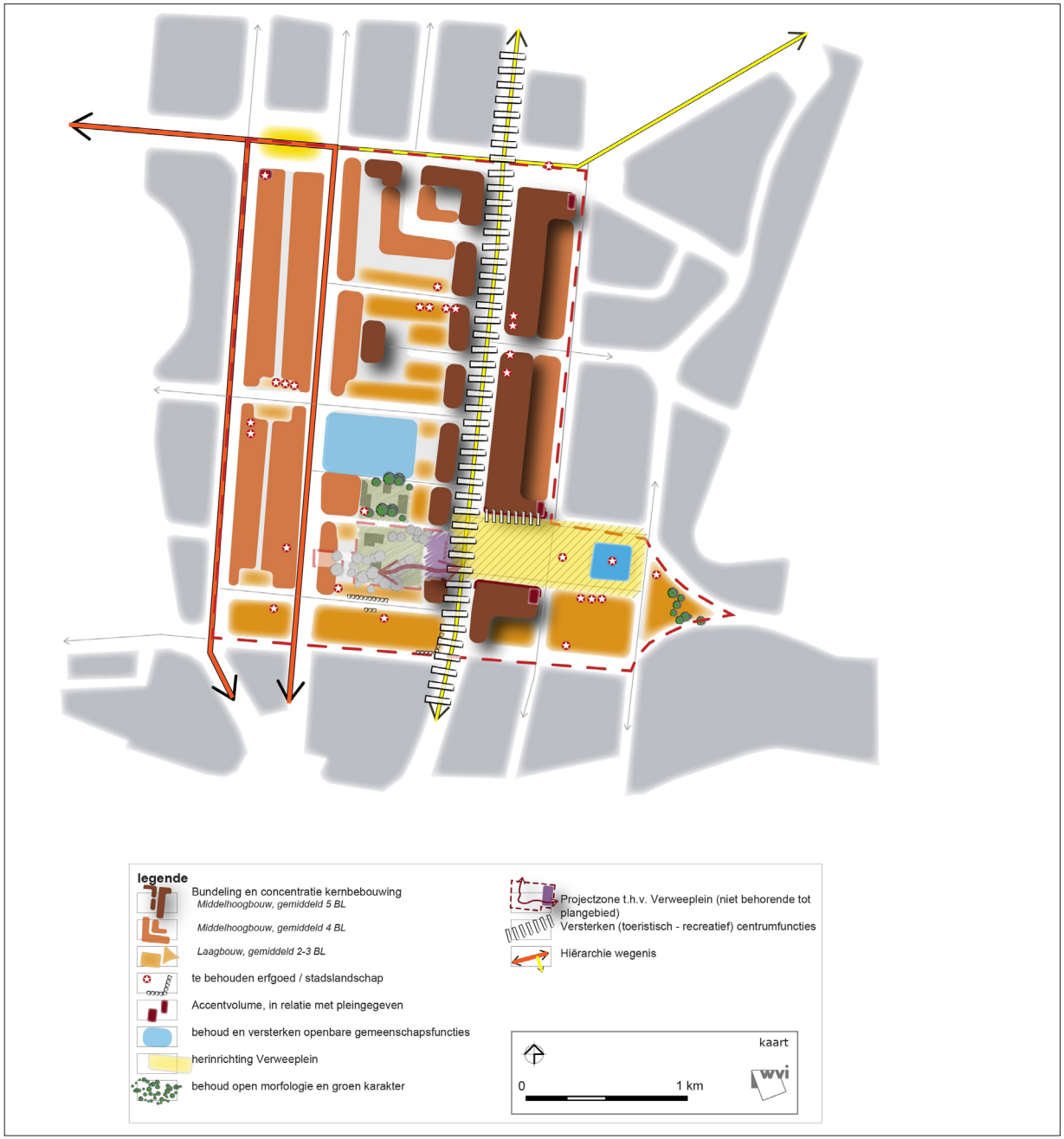
De bestaande morfologie inzake perceelsstructuur, verticale gevelgeleding dient behouden te blijven. De uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw moet in harmonie blijven met het referentiegeheel

- (21) Fincentlaan 10-12 - 14 - 16
- (22) Fincentlaan 15-17
- (23) Fincentlaan 18-20
- (24) relict 58689 Boudewijnlaan 35A / Lippenslaan nrs. 35

		1	2	3	4
		5	6	7	
8	9	10	11	12	13
14	15	16	17		
18	19	20			
21		22	23	24	

Standaard Boekhandel

CAT
HOTEL
TAVERNE PRINS BOUDEWIJN RESTAURANT
HOTEL
Estaminet
MAES
HOTEL
PRINS BOUDEWIJN



1 plankeuzes / uitleg planopbouw|zonering

■ Artikel 1 : zone voor middelhoogbouw

Deze zone sluit aan bij de middelhoogbouwzone ten noorden van het plangebied. De bouwhoogte wordt evenwel afgezwakt naar 5 bouwlagen t.h.v. de Lippenslaan en 4 bouwlagen ter hoogte van de andere parallelle assen, nl. de Koningslaan, de Paul Parmentierlaan, de pleinwanden t.h.v. het A. Verweeplein en de Piers de Raveschootlaan. Naar analogie met het noordelijk plangebied en conform de bestaande toestand, wordt t.h.v. de Burgemeester Frans Desmidtplein de bebouwingswand herleid naar 6 bouwlagen.
Een vista-accent wordt, cf. de gemeentelijke hoogbouwnota, anex vistanota , opnomen t.h.v. de hoekpunten Burg. Frans Desmidtplein/Piers de Raveschootlaan en t.h.v. de oostelijke hoekpunten Verweeplein.

■ Artikel 2 : zone voor laagbouw

De dwarse assen en het plangebied ten zuiden van het Verweeplein, dus naar de dorpskern van Knokke toe, worden opgenomen in een zone voor laagbouw, variërende tussen de 2 à 3 bouwlagen hoog.
Bedoeling hierbij is om de eerder laag-dense morfologie binnen het plangebied maximaal te vrijwaren.

■ Artikel 3 : interne bouwblokzone

Deze zone heeft betrekking op de gelijkvloerse bebouwing na de maximale bouwdiepte op de verdieping.

■ Artikel 4 : zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Deze zone heeft betrekking op de schoolgebouwen t.h.v. Nestor de Tierestraat - P. Parmentierlaan / het bestaande zorgcentrum t.h.v. de Kopsdreef en het administratief gebouw van de gemeente.

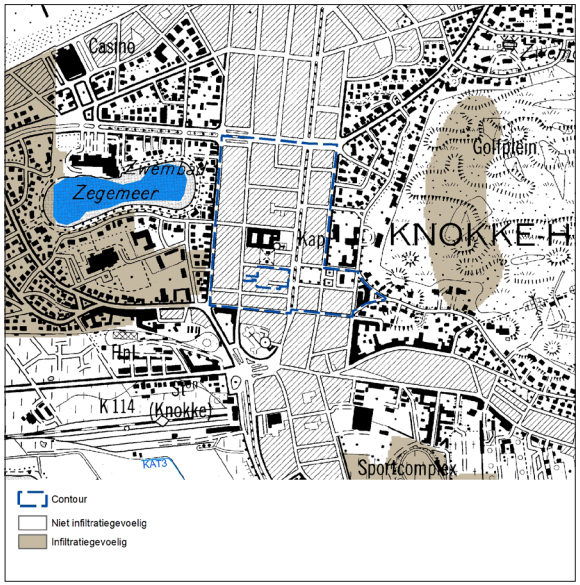
De nabestemming i.f.v. stedelijk wonen, zoals werd voorzien binnen het BPA t.h.v. de schoolgebouwen, wordt niet meer volledig mee opgenomen, teneinde deze zone voor een groot deel te behouden i.f.v. openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Enkel t.h.v. de Rysselberghestraat wordt de nabestemming weerhouden, daar deze zone nauwer aansluit en meer een geheel vormt met de zone i.f.v. laagbouw.

■ **Artikel 5 : bouwvrije zone**

De bestaande voortuinstroken en/of bouwvrije zones t.h.v. de Kopsdreerf, Cassierstraat en de Leopoldlaan worden opgenomen in een specifieke bestemmingszone. Hierin staat het bouwvrije en groene karakter centraal.

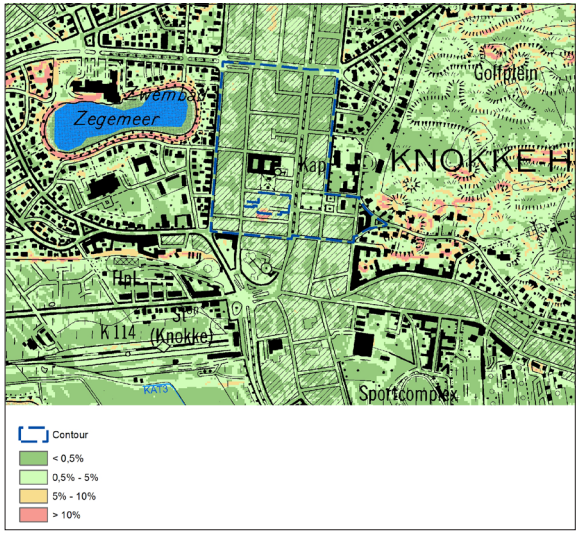
■ **Artikel 6 : zone voor openbaar domein**

De wegenis alsook het openbaar domein t.h.v. het Alfred Verweeplein worden in één bestemmingszone opgenomen, teneinde voldoende flexibiliteit te kunnen inbouwen naar de toekomst toe. Een overdrukzone t.h.v. het Alfred Verweeplein legt enkele ontwerpprincipes op i.f.v. herinrichting.



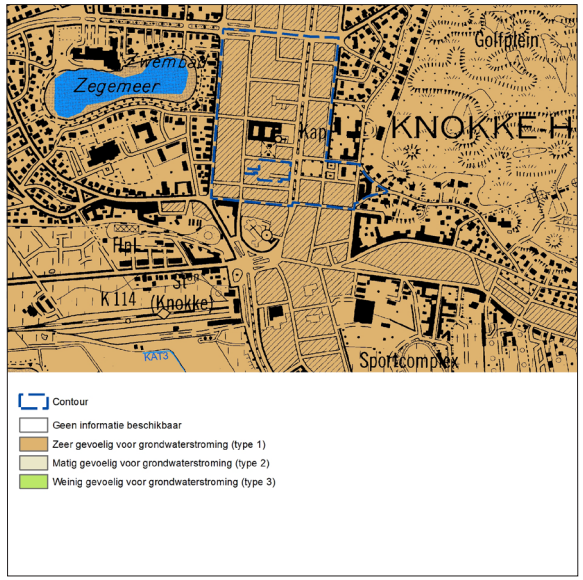
infiltratiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2014



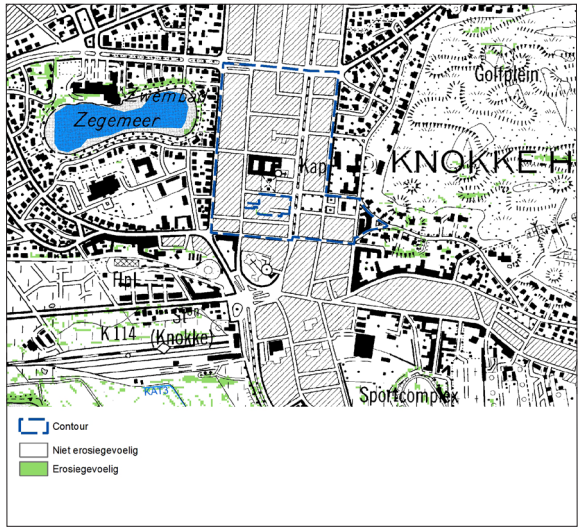
kaart : hellingenkaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2014



kaart : grondwaterstromingsgevoelige gebieden

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2014



kaart : erosiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2014

TOETSING

1 watertoets

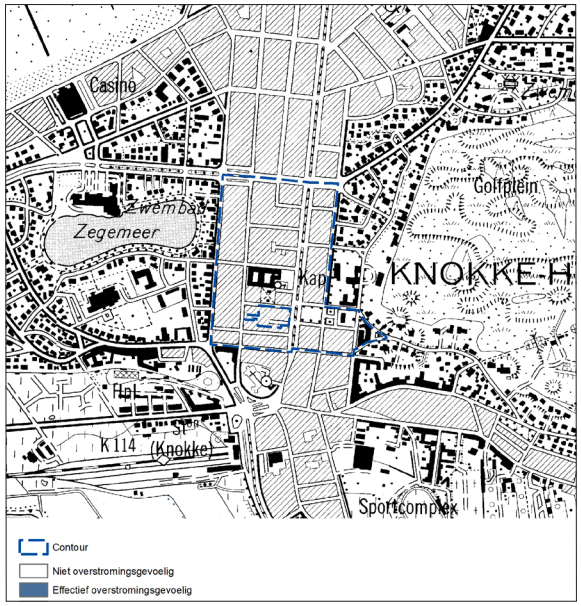
- Het plangebied ligt in een van nature overstroombaar gebied (NOG), nl. in een gebied van nature overstroombaar vanuit de zee. In praktijk overstroomt het gebied niet, maar wordt de waterhuishouding gecontroleerd door de Zwinpolder (opgegaan in de Oostkustpolder). In het plangebied liggen geen recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstromingen.
- Het RUP is niet gelegen in een ‘effectief 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.

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 5 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 beperkt tot maximaal twee, enkel ter hoogte van hotels wordt de mogelijkheid geboden tot de bouw van een derde ondergrondse bouwlaag 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:
  Ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groendaken.



kaart : overstromingsgevoelige gebieden

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2014

2 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.
Belangrijkste krijtlijnen :

- Het concentreren van de hoogbouw tot de huidige zone,
  met name langsheen de Zeedijk en langsheen de Lippenslaan –Paul Parmentierlaan - Dumortierlaan
- Versterken van de woonstructuur in de stedelijke driekhoek
  Het behouden en creëren van gedifferentieerde bebouwingsdichtheden en nieuwe woontypologieën
- Behoud van morfologie en typologie binnen de kernen Heist, Knokke, Westkapelle en Ramskapelle
- Behoud van het bouwkundig erfgoed
- Aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing
  Knokke-Heist wordt tevens gekarakteriseerd door een zeer sterke dynamiek naar bouwprojecten toe. Belangrijk hierin is dan ook dat er gelet wordt op de architectuurkwaliteit van de verschillende projecten. Dit houdt in dat, naast beperkte kwantitatieve toename met aandacht voor de draagkracht en de uitstraling van de plek, gestreefd dient te worden naar een kwaliteitsverbetering in bebouwing
- Opwaardering van het openbaar domein
- Kwaliteitscriteria bij de midden- en hoogbouwzone en dakvolumereglementering

3 toetsing aan gemeentelijke hoogbouwnota / vista-nota

De beleidsopties binnen de gemeentelijke hoogbouwnota en vista-nota zijn vertaald binnen onderhavig plangebied, nl.

- Het ensemble t.h.v. het :
  - A. Verweeplein (stadhuis en overzijde);
  - Kruispunt Elizabetlaan met de Koningslaan (Elizabetlaan 128 en 143, Bellaria en Synave Residence, twee jaren 1930 hoekappartementsgebouwen, opgenomen in VIOE lijsten);
- de potentiële perspectief - beëindigingspunten t.h.v. de oostelijke hoekgebouwen A. Verweeplein en het hoekgebouw op de as Elizabetlaan/B. Frans Desmidtplein.

4 trage wegentoets

Niet van toepassing.

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 Wijk Stadhuis, dat werd goedgekeurd bij MB 06/07/2000
- 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
Artikel 1 : zone voor middelhoogbouw	4 ha 36 a 15 ca	wonen	x									
Artikel 2 : zone voor laagbouw	2 ha 33 a 17 ca	wonen	x									
Artikel 3 : interne bouwblokzone	2 ha 51 a 76 ca	wonen	x									
Artikel 4 : zone voor gemeenschapsvoorzieningen	0 ha 86 a 39 ca	wonen	x									
Subartikel : zone voor gemeenschapsvoorzieningen met nabestemming artikel 2	0 ha 06 a 98 ca	wonen	x									
Artikel 6 : bouwvrije zone	0 ha 13 a 73 ca	wonen	x									
Artikel 7 : zone voor openbare wegenis en pleinen	5 ha 78 a 91 ca	wonen	x									

Volgens de bepalingen van het gewestplan is het plangebied gelegen in een zone voor woongebied.
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.

PLANPROCES

1 beslissing tot opmaak

Bij beslissing van CBS 16/11/2012 werd de WVI aangesteld als ontwerper van het RUP.

2 voorontwerp

2.1 adviesprocedure

2.2 plenaire vergadering

Het voorontwerp wordt o.a. 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
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Provinciebestuur W.-Vl., dienst ruimtelijke planning
- GECORO
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering
- Het Agentschap Infrastructuur
- De Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn

2.3 besprekingen adviezen

- **Agentschap Onroerend Erfgoed** : gunstig, geen opmerkingen of bezwaren.

- **De Lijn West-Vlaanderen** : gunstig, geen opmerkingen of bezwaren

- **LNE en VR**:
  Dienst Land en Bodembescherming: gunstig, geen opmerkingen.
  - Dienst Milieueffectenrapportagebeheer: gunstig, mits opmaak MER voor voorlopige vaststelling.
  - Dienst Veiligheidsrapportering: gunstig, er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

- **Agentschap Wegen en Verkeer** : gunstig.
  Volgende opmerkingen worden geformuleerd :
  - Voorwaarden rond het aantal toegangen, de perceelsafscheidingen, locatie toegangen,…
    Voorwaarden rond max. aantal toegangen end.maken reeds deel uit van de stedenbouwkundige verordening en zullen hier bijgevolg niet meer specifiek worden opgenomen. De concrete vertaling dient op vergunningsniveau afgetoetst te worden.
  - Met betrekking tot de discipline mobiliteit worden de bijkomende mobiliteitseffecten minimaal verwacht. Er dient voldoende aandacht binnen de voorschriften te worden besteed aan het voorzien van voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen op eigen terrein.
    In de bouwverordening worden reeds maatregelen doorgevoerd (bv. fietsberging). Er kan bijkomend verwezen worden naar het gemeentelijke reglement op ontbrekende parkeerplaatsen. Dit reglement 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).

- **Advies Ruimtelijke planning West-Vlaanderen**: gunstig.
  Volgende opmerkingen worden geformuleerd :
  - het is noodzakelijk een goedgekeurd plan MER of een ontheffing te verkrijgen tegen de voorlopige vaststelling.
    Een ontheffing werd verkregen, de ontheffingsbeslissing, alsook de screeningsnota werd in bijlage gevoegd.
  - Aantal bouwlagen
    Een verduidelijking van het bestaande aantal bouwlagen en de aanwezige functies is aangewezen. In de toelichtingsnota wordt een schema weergegeven met de middelhoogbouw met een gemiddeld aantal bouwlagen, dit strookt echter niet met de reële bestaande toestand, uit de foto's blijkt dat langsheen het Alfred Verweeplein het aantal bouwlagen verschilt van 3 tot 6 bouwlagen.

    Het schema in de toelichtingsnota geeft enkel de globale structuren terug, waarbij het gemiddelde aantal bouwlagen grotendeels 5 bouwlagen + dakvolume is. De reëel feitelijke toestand op perceelsniveau is terug te vinden op het plan 'bestaande toestand', net zoals de bestaande functies.
    Er zijn geen gebouwen met 6 bouwlagen (onderdakse bouwlaag niet meegerekend) t.h.v. het A. Verweeplein /Lippenslaan terug te

vinden. Het onderliggende BPA Wijk Stadhuis laat ook geen 6 bouwlagen toe, hoogstens een mezzanine-verdiep (waarbij min. 20% van het onderste vloeroppervlakte diende open te blijven), hetgeen eventueel de indruk weergeeft van 6 bouwlagen. Het is binnen het RUP niet de bedoeling om dit terug toe te laten. Er wordt een geleidelijke afbouw gehanteerd van hoogbouw ter hoogte van de Zeedijk, naar 6 bouwlagen ter hoogte van het noordelijk deel van de Lippenslaan naar 5 bouwlagen t.h.v. het zuidelijk deel Lippenslaan tot aan het Verweeplein.

- Relatie met de stedenbouwkundige verordening
  Het is onvoldoende duidelijk welke elementen in de stedenbouwkundige verordening zijn opgenomen en daarom niet meer nodig zijn in het RUP.
  In de toelichtingsnota werd onder 1.8. 'stedenbouwkundige verordeningen' reeds aangegeven wat er onder de verordening valt. Dit gegeven zal nog verder aangevuld worden. De verordening is momenteel in herziening.

- Hoogbouwnota, appendix-nota
  Zorgt de appendix-nota niet voor een uitholling van de hoogbouwnota en werkt deze geen ad-hoc benadering in de hand ? De motivering om een bijkomend accent toe te staan t.h.v. bepaalde locaties ontbreekt in de toelichtingsnota. De keuze om op het Albert Verweeplein op niet alle hoeken een bijkomende accent toe te laten is vreemd.

  De vista-nota is een beleidsdocument dat juist werd opgesteld om een ad-hoc benadering te vermijden. Hierin werd een hoogtekader voor vista's uitgewerkt, verder bouwend op het kader binnen de hoogbouwnota (hoogbouwplatform en ensembles). Binnen de nota werden de potentiële beëindigingspunten op het grondgebied van de gemeente in kaart gebracht en onderzocht. Het rup heeft hier een verdere uitwerking aan.
  Binnen de vista-nota werden drie mogelijke scenario's bekeken inzake mogelijke scenario's i.f.v. perspectief-aanduidingen t.h.v. het A. Verweeplein. Het meest evenwichtige ensemble dat naar voren kwam was het scenario waarbij de hoeken t.h.v. de Piers de Raveschootlaan als vista's worden opgenomen, dit in combinatie met het baken dat gevormd wordt door het gemeentehuis (bestaand) en het toekomstig baken dat dient gevormd te worden t.h.v. de westelijke pleinwand.
  Er is dus bewust gekozen om niet op alle hoekpunten een accent-volume toe te laten, gelet op de oefening binnen de vista-nota. Om toekomstige ontwikkelingsscenario's niet te hypothekeren is voor de zone t.h.v. de westelijke pleinwand verder stedenbouwkundig onderzoek noodzakelijk met een meer inhoudelijke en concrete uitwerking naar realiseerbaar programma en financiële haalbaarheid. Onderhavig rup vormt hierbij het framework waarbinnen deze specifieke projectzone zal worden ingepast.
  Dit gegeven werd gemotiveerd binnen de toelichtingsnota.

- Binnengebieden – inbreiding binnen het bouwblok (artikel 3 – interne bouwblokzone)
  Er staan weinig randvoorwaarden die streven naar een meer kwalitatieve invulling. Wat mag er gebeuren op de daken, waarom worden er geen groendaken verplicht i.f.v. maximaal vasthouden van water ?

  Gezien de strategische locatie, nl. binnen de stedelijke structuur van Knokke, wordt geopteerd om deze binnengebieden maximaal in te zetten en bijgevolg de nodige flexibiliteit toe te laten, teneinde nieuwe toekomstige kernontwikkelingen niet te hypothekeren.
  Hierbij worden groendaken wel degelijk verplicht, hierbij verwijzen we naar de algemene bepalingen, waarin wordt gesteld dat niet-toegankelijke platte daken vanaf 100 m² dienen te worden aangelegd als groendak.

- Binnengebied t.h.v. de Kopsdreef.
  Er wordt binnen het rup een verdere uitbreiding voorzien met drie bouwlagen, wat betekent dit naar inkijk, schaduw, privacy end. van de achterliggende woonpercelen?

  Dit gegeven werd verder onderzocht en aangevuld, een schaduwstudie werd opgemaakt om aan te tonen dat drie bouwlagen met hellend dakvolume de woonkwaliteiten van de achterliggende percelen niet hypothekeren.

- De stedenbouwkundige voorschriften zijn vaag voor het openbaar domein en weinig ambitieus op het vlak van kwaliteit.
  De voorschriften zijn op die manier opgebouwd om voldoende flexibiliteit open te laten en om toekomstige ontwikkelingen niet te hypothekeren. Verdere invulling van het openbaar domein maakt voorwerp uit van een beeldkwaliteitsplan

en houden verder onderzoek in. Bijgevolg maakt dit geen onderwerp uit van het rup.

- *Andere :*
  - Voor het hoekgebouw ter hoogte van het kruispunt Elizabethlaan – Koningslaan is uitbreiding toegelaten in functie van een stedenbouwkundig hoogte-accent. Dit staat echter niet op het grafisch plan.
    Dit perceel heeft betrekking op een pand welke op het grafisch plan aangeduid staat als 'waardevol patrimonium'. De voorschriften zijn in die zin voldoende duidelijk, het pand wordt op dezelfde manier aangeduid als het overstaande pand binnen het rup 'Wijk Lippenslaan'.
  - Definitie van area ?
    Onbebouwde ruimte binnen een bouwvolume i.f.v. het trekken van lichten i.f.v. woonkwaliteit.
    Dit gegeven werd toelichtend aangevuld in de voorschriften.
  - De motivatie ontbreekt van het voorschrift 'bij bestaande gebouwen kunnen, in afwachting van een verdere ontwikkeling de bouwlagen worden uitgebreid zonder de verplichting van een hellend dak.' Waarom kan dit niet onmiddellijk bij uitbreiding gevraagd worden ?
    Dit om beperkte renovatie-en/of beperkte uitbreidingen van bv. een technisch verdiep mogelijk te maken. Dit werd toelichtend aangevuld in de voorschriften.
  - De verwijzing binnen artikel 4 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' naar de specifieke arcering binnen deelzone A is verwarrend, wordt hier niet deelzone B bedoeld.
    Met de verwijzing naar de specifieke arcering wordt in principe de nabestemming bedoeld, wel degelijk binnen deelzone A. Dit zal verduidelijkt worden.

- **Advies Ruimte Vlaanderen, gunstig mits :**
  - Een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER.
    Dit gegeven werd in bijlage aangevuld.
  - De stedenbouwkundige voorschriften volgens de categorieën van gebiedsaanduiding en desgevallend de normen van het decreet grond- en pandenbeleid.
    De categorieën van gebiedsaanduiding werden reeds opgenomen in de algemene voorschriften, maar zullen per bestemmingszone bijkomend specifiek vermeld worden.
  - Interne bouwblokzone : de bestemming geldt volgens de aanpalende bestemmingszon. Schept dit voor geen discussie op termijn, gezien bepaalde percelen binnen deze zone palen aan twee verschillende bestemmingszones (artikel 1 en 2) en gezien er een verschil is in bestemming met betrekking tot de mogelijkheid van een dansgelegenheid.

    Dit werd verduidelijkt in de voorschriften. Als bestemmingsbepaling werd opgenomen dat de bestemming wordt bedoeld volgens de aanpalende bestemmingszone waartoe het perceel behoort.

- *Andere aanpassingen :*
  - *Verduidelijking artikel 4, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, met betrekking tot max. bouwhoogte*
  - *Aspect hoofd-nevenbestemming t.h.v. artikel 1 : zone voor middelhoogbouw*
    - *Onderhavig rup paalt onmiddellijk aan het rup wijk Lippenslaan waar de volgende bestemmingsvoorschriften in hoofdbestemming van toepassing zijn :*
      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.
    - *In functie van afstemming zal binnen onderhavig rup deze hoofdbestemming worden opgenomen ter hoogte van de hoofdassen en de pleinen (Elizabetlaan, h***et** *Alfred Verweeplein, de Lippenslaan, Burg. Frans Desmidtplein, Abraham Hansplein). Tevens zal de verplichting voor de gelijkvloerse verdiepingen t.h.v. de Lippenslaan i.f.v. (detail) handel, horeca, kantoren en vrije beroepen en diensten worden opgenomen.*

3 ontwerp

3.1 voorlopige vaststelling

Het ontwerp werd gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26/01/2017.

3.2 openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek vond plaats van 07/03/2017 tot 05/05/2017. Tijdens dit openbaar onderzoek zijn, naast de adviezen van de Deputatie (gunstig) en het departement Omgeving (gunstig), 4 bezwaren ingegediend.

3.3 advies CORO

Zie verslag Gecoro. De gecoro heeft een standpunt ingenomen inzake het ontwerp op 13/06/2017.

3.4 definitieve vaststelling

linkt gemeentes

BIJLAGE

BIJLAGE

1 ontheffingsbeslissing + screeningsnota

2 Verslag plenaire vergadering + adviezen

3 schaduwstudie ontwikkelingen Kopsdreef

4 Standpuntbepaling Gecoro inzake ontwerp na openbaar onderzoek.

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE

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

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

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
14-10-2016		LNE/MER/SCRPL16179/2016/	/

vragen naar / e-mail
Melanie Franck
Melanie.franck@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 03 53

datum
08 NOV. 2016

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

Geachte heer, mevrouw,

Met uw email van 14 oktober 2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16179 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 het dossier heeft het RUP als doel om (1) een actualisatie door te voeren van het huidige BPA met een kleine zuidelijke uitbreiding; (2) een vereenvoudiging uit te voeren van de stedenbouwkundige voorschriften o.a. door betere afstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, en (3) een implementatie van de gemeentelijke hoogbouwnota / vista-nota.

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

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

ISO 14001
GECERTIFIEERD

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

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

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), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

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

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,

VO

Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Kopie: WVI, Baron Ruzettelaan 35, 8310 Assebroek

ISO 14001
GECERTIFIEERD

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

05862

gemeente Knokke-Heist
verzoek tot raadpleging

RUP Wijk Stadhuis

RUP_31043_214_00031_00001:

juli `16 - aangepast oktober `16

aangepast aan de opmerkingen Provincie / Agentschap Onroerend Erfgoed

wvi
west-vlaamse intercommunale
dienstverlenende vereniging

1. inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer ... 3

2. beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan ... 3
2.1. beslissing tot opmaak ... **3**
2.2. doelstelling ... **3**
2.3. situering van het plangebied ... **3**
2.4. mogelijke alternatieven - nulalternatief ... **4**
2.4.1. mogelijke alternatieven ... **4**
2.4.2. nulalternatief ... **5**
2.5. afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht ... **5**

3. een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma ... 6
3.1. de gezondheid en de veiligheid van de mens ... **8**
3.2. de ruimtelijke ordening ... **8**
3.3. de biodiversiteit, de fauna en de flora ... **10**
3.4. de energie- en grondstoffenvoorraden ... **11**
3.5. de bodem ... **12**
3.6. het water ... **13**
3.7. de atmosfeer en de klimatologische factoren ... **14**
3.8. het geluid ... **15**
3.9. het licht ... **15**
3.10. de stoffelijke goederen ... **15**
3.11. het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed ... **16**
3.12. het landschap ... **17**
3.13. de mobiliteit ... **18**
3.14. de samenhang tussen de genoemde factoren ... **19**

4. relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM ... 19

5. in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben ... 20

1. inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer

initiatiefnemer:
Gemeente Knokke-Heist
Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist
contactpersoon: Jan Vancoillie
jan.vancoillie@knokke-heist.be

opdrachthouder:
Wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
contactpersoon:
Katrien Vervaet : k.vervaet@wvi.be
Ann Van Ackere a.vanackere@wvi.be
Stef Luyckx s.luyckx@wvi.be

2. beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan

2.1. beslissing tot opmaak

Bij gemeenteraadsbeslissing van 16/11/2012 werd de wvi aangesteld als ontwerper van het RUP Wijk Stadhuis.

2.2. doelstelling

De doelstellingen van het RUP Wijk Stadhuis zijn:

- actualisering van het huidige BPA Wijk Stadhuis, met een kleine zuidelijke uitbreiding, betrekking hebbende op het bouwblok ingesloten tussen de Fincentlaan - Boudewijnlaan;
- vereenvoudiging van de stedenbouwkundige voorschriften, o.a. door een betere afstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening;
- implementatie van de gemeentelijke hoogbouwnota / vista-nota.

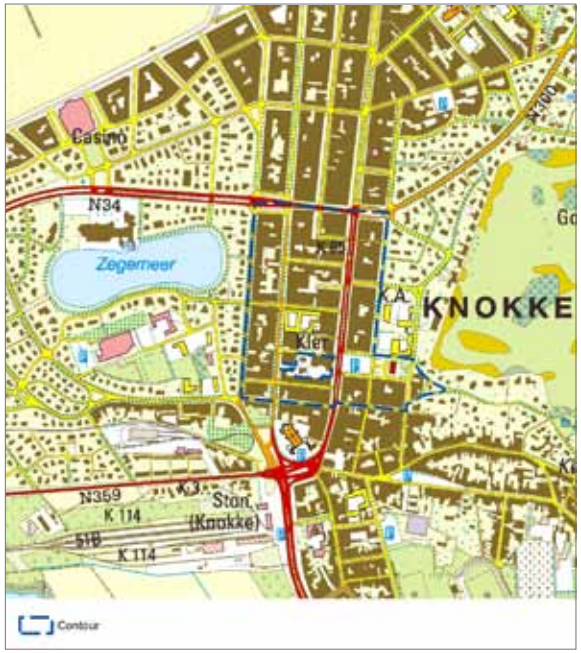
Reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP Wijk Stadhuis:

- Het RUP formuleert voorschriften tot op perceelsnIveau.

2.3. situering van het plangebied

- Het RUP wordt begrensd door :
  - in het noorden : Elizabetlaan
  - in het oosten : Piers de Raveschootlaan
  - in het zuiden : Boudewijnlaan / Félicien Ropspad
  - in het westen : Koningslaan
- het op te maken RUP Wijk stadhuis bestrijkt een gebied van 16 ha 00 a en 11 ca
  - zone 1: zone voor middelhoogbouw 4 ha 36 a 15 ca
  - zone 2: zone voor laagbouw 2 ha 33 a 17 ca
  - zone 3: interne bouwblokzone 2 ha 51 a 76 ca
  - zone 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen 0 ha 86 a 39 ca
  - subartikel: zone voor gemeenschapsvoorzienignen met nabestemming zone 2 / 0 ha 06 a 98 ca
  - zone 5: bouwvrije zone 0 ha 13 a 73 ca
  - zone 6: 5 ha 78 a 91 ca

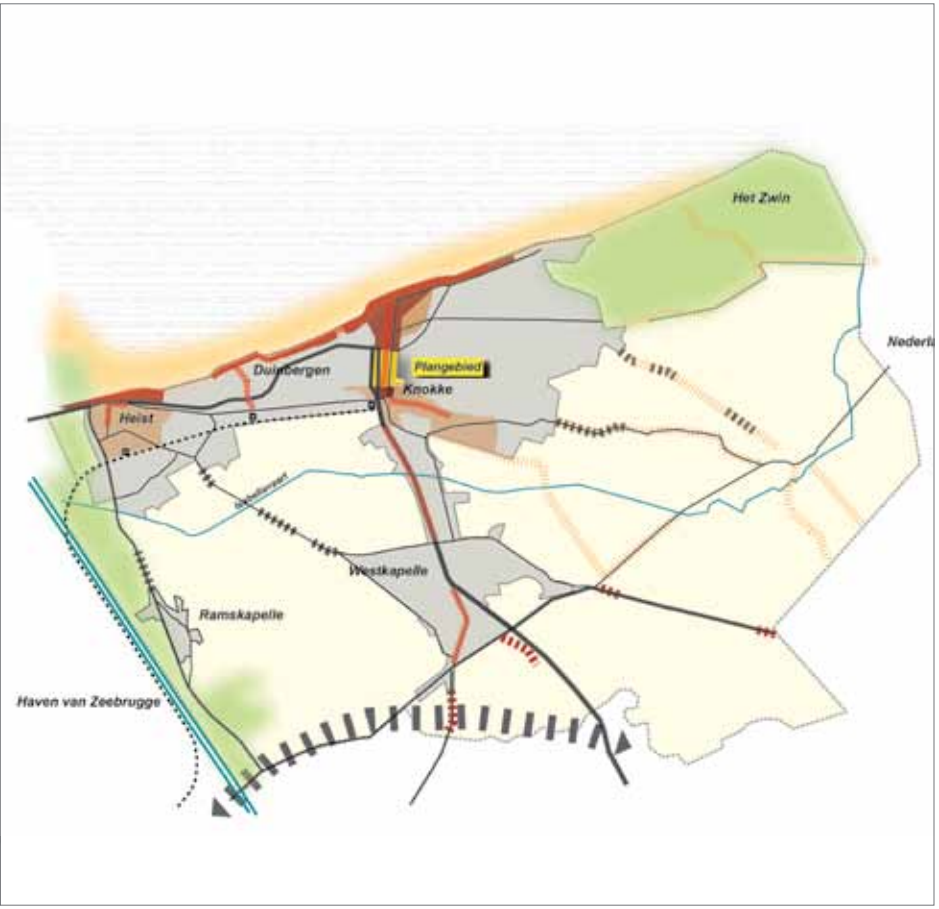
kaart : situering plangebied



2.4. mogelijke alternatieven - nulalternatief

2.4.1. mogelijke alternatieven

- De opmaak van het RUP kadert binnen het GRS, definitief aanvaard en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van 02/12/2004.
- Aangezien het plangebied zo goed als volledig bebouwd is, werden geen alternatieven onderzocht.



2.4.2. nulalternatief

Indien het RUP niet wordt opgemaakt, blijven de bepalingen van het onderliggende BPA van toepassing, zijnde: het BPA Wijk Stadhuis, dat werd goedgekeurd op 06/07/2000. Voor het gebied welke niet behoort tot de plancontouren van het BPA Wijk Stadhuis, blijven de bepalingen van het gewestplan van toepassing, zijnde woongebied.

2.5. afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

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

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

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

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

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-mer-plicht want het vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. in bijlage III in rubriek 10b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage I of II vallen). Het regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is 16 ha 00 a 11 ca), het houdt een kleine wijziging in (nieuwe, eenvormige voorschriften voor een volledig gerealiseerd gebied met hoofdzakelijk appartementen, detailhandel, horeca) en het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening. Op sommige plaatsen kunnen bijkomende bouwlagen (boven- en/of ondergronds) gecreëerd worden, grotendeels cf. het bestaande vigerende planinstrumentarium, waardoor de mogelijkheid bestaat om beperkt bijkomende woongelegenheden/hotelkamers te realiseren.
Het plangebied bevindt zich niet in een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied.
In de omgeving bevindt zich de Golf van Knokke (duingebied op 50 m van het plangebied), dat deel uitmaakt van het habitatrichtlijngebied "Duingebieden, inclusief IJzermonding en Zwin". Dit gebied is zeer gevoelig voor verdroging, zodat er bij elk bouwdossier bijzondere aandacht moet besteed worden om geen

schadelijke effecten te veroorzaken bij de aanleg van ondergrondse verdiepingen.

conclusie:
Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project - m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III.
Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in en is dus screeningsgerechtigd.

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

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

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de samenhang tussen de genoemde factoren

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

Ingreepeffectenschema

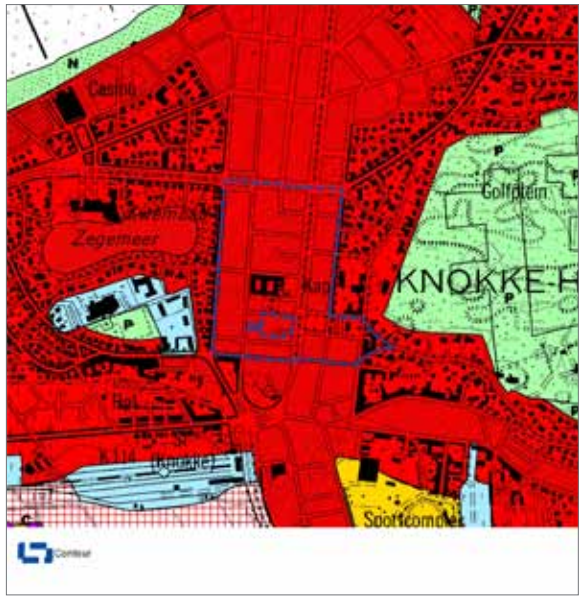
ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezond-heid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land-schap	mobili-teit	fauna en flora	erfgoed + archeolo-gie
	Opp (m²)	Duur												
Aanlegfase														
Het gebied is zo goed als volledig bebouwd. Mogelijke ontwikkelingen zijn: nieuwbouw, verbouwing, herbouw en uitbreiding.		tijdelijk	N	N*	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	N*	N	N*	N*
Exploitatiefase														
bewoning, hotels en nevenbestemmingen (reca, dansgelegenheden, vrije beroepen, garages, diensten en handel), school, gemeentelijk administratief centrum en serviceresidentie		permanent	N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N	N	N*	N	N

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

3.1. de gezondheid en de veiligheid van de mens

referentie

- Het doel van het RUP is in hoofdzaak om verouderde stedenbouwkundige voorschriften te updaten, het actualiseren van het BPA, o.a. naar bouwmogelijkheden en de voorschriften af te stellen op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
- Het plangebied is een gebied met een residentiële (in hoofdzaak tweede verblijven, naast permanente bewoning) en commerciële functie. Het gebied omvat eveneens het gemeentelijk administratief centrum, een school en een serviceresidentie.
- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig. Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig. Het meest nabije SEVESO-bedrijf is Fluxys LNG Henri Victor Wolvenstraat 3 kaai 615 8380 Zeebrugge (hoge drempel-inrichting) op ruim 4 km van het plangebied.



kaart : gewestplan

beschrijving effect

- Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.
- Het voorzien van groendaken wordt opgelegd bij niet-betreedbare platte bedaking vanaf 100 m².

conclusie

- In de omgeving van het RUP liggen geen Sevesobedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven momenteel in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.
- De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.
- Door de opgelegde groendaken wordt de hittestress door warmte-eilandeneffecten beperkt op een meer energievriendelijke wijze.

3.2. de ruimtelijke ordening

referentie

- Het plangebied is gelegen in een, volgens het gewestplan, zone voor woongebied.
- Onderhavig RUP is een herziening van het BPA Wijk Stadhuis, dat werd goedgekeurd op 06/07/2000, met een gedeeltelijke uitbreiding t.h.v. de zone gelegen tussen de contouren Fincentlaan - Boudewijnlaan.
- Knokke-Heist maakt op **Vlaams niveau** deel uit van het stedelijk netwerk Kust. De rol van dit gebied ligt, gerelateerd op het plangebied vooral in de kustgebonden toeristisch - recreatieve ontwikkeling. Knokke-Heist is binnen het **RSV** geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en is bijgevolg een economisch knooppunt.
- Knokke-Heist maakt op **Provinciaal niveau** 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 deputatie heeft op 29 november 2007 het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist goedgekeurd. Het plangebied van onderhavig rup maakt integraal deel uit van het stedelijk gebied.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

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

- Het concentreren van de hoogbouw tot de huidige zone,
  met name langsheen de Zeedijk en langsheen de Lippenslaan –Paul Parmentierlaan - Dumortierlaan
- Versterken van de woonstructuur in de stedelijke driekhoek
  Het behouden en creëren van gedifferentieerde bebouwingsdichtheden en nieuwe woontypologieën
- Behoud van morfologie en typologie binnen de kernen Heist, Knokke, Westkapelle en Ramskapelle
- Behoud van het bouwkundig erfgoed

kaart : BPA Wijk Stadhuis

- Aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing
  Knokke-Heist wordt tevens gekarakteriseerd door een zeer sterke dynamiek naar bouwprojecten toe. Belangrijk hierin is dan ook dat er gelet wordt op de architectuurkwaliteit van de verschillende projecten. Dit houdt in dat, naast beperkte kwantitatieve toename met aandacht voor de draagkracht en de uitstraling van de plek, gestreefd dient te worden naar een kwaliteitsverbetering in bebouwing
- Opwaardering van het openbaar domein
- Kwaliteitscriteria bij de midden- en hoogbouwzone en dakvolume-reglementering

<u>beschrijving effect</u>

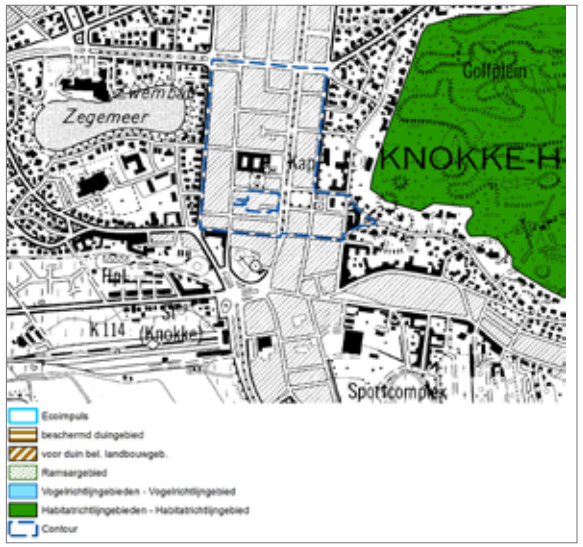
Het RUP heeft voornamelijk als doelstelling om de bestaande toestand te evalueren aan de vigerende voorschriften, het BPA om te zetten naar een RUP en de voorschriften af te stemmen op de stedenbouwkundige verordening.
Bepaalde aspecten binnen het BPA worden herzien, gecorrigeerd en/of geactualiseerd.
Het plangebied betreft dus in hoofdzaak een verderzetting van de stadsstructuur van Knokke in een verdichte 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 en hebben ondermeer betrekking op :

- het uitzuiveren van de voorschriften en het schrappen van overlappingen met de stedenbouwkundige verordening
- aspect bouwkundig erfgoed, i.f.v. behoud
- versterken pleinwanden t.h.v. het Alfred Verweeplein door accent-volumes en rekening houden met een potentiële projectzone (niet behorende tot het plangebied)
- bijkomende ontwikkelingen voorzien t.h.v. serviceresidentie, t.h.v. de Kopsdreef
- bepalingen rond horeca - en voedingspeciaalzaken

<u>conclusie</u>

De huidige situatie binnen het plangebied, nl. het in hoofdzaak stedelijk - recreatief karakter met bijhorende faciliteiten, brengt momenteel geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee. Het is de bedoeling om over een actueler toetsingskader te kunnen beschikken, zonder hieraan nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken die los staan van de huidige typologie en dynamiek. Dus geen aanzienlijk effect.

kaart : biologische waarderingskaart



kaart : vogel- en habitatrichtlijngebieden

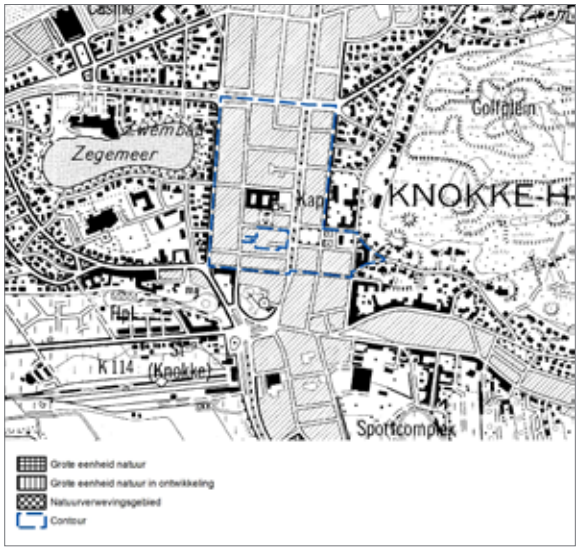
3.3. de biodiversiteit, de fauna en de flora

referentie

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn geen biologisch waardevolle gebieden gelegen.
- Ten oosten van het plangebied ligt de Golf van Knokke, deze is grotendeels biologisch zeer waardevol (hd+, hd, hd-: kalkrijk duingrasland) en deels biologisch waardevol (ppms: aanplant van Grove den met laag struikgewas en pms: naaldhoutaanplant (niet Grove den) met laag struikgewas (braam, brem, heide) en complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen (pmb: naaldhoutaanplant (niet Grove den) met ondergroei van bomen en struiken en pms naaldhoutaanplant (niet Grove den met laag struikgewas (braam, brem, heide) en ru-: ruderaal olmenbos);
- Binnen het plangebied liggen geen gebieden van het VEN of IVON. Het plangebied ligt niet in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON. Op meer dan 1.500 m van het plangebied liggen delen van het VEN-gebied nr. 105 “De Zwinstreek” (GEN).
- In de buurt van het plangebied bevinden zich delen van het Habitatrichtlijngebied “Duingebieden, inclusief IJzermonding en Zwin”, nl. de Golf van Knokke op ruim 50 m van het plangebied en Park 58 op ruim 800 m van het plangebied.
- In de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijngebieden.

beschrijving effect

- Het RUP heeft als doel om een actueler ruimtelijk toetsingskader te bieden i.f.v. nieuwe bouwaanvragen. Het plangebied is nagenoeg volledig bebouwd. Het RUP beoogt geen nieuwe ontwikkelingen die los staan van de eigenheid van het gebied.



kaart : VEN/IVON

- Het RUP laat voor sommige locaties bijkomende verdiepingen toe. Hiervan worden geen effecten op de natuur in de omgeving van het plangebied verwacht.
- Het RUP laat ook kelderverdiepingen toe. De Golf van Knokke is zeer gevoelig voor verdroging, zodat er bij elk bouwdossier bijzondere aandacht moet besteed worden om geen schadelijke effecten te veroorzaken bij de aanleg van ondergrondse verdiepingen.

wettelijke maatregleen die de effecten beperken

Het plangebied is zo goed als volledig bebouwd. Indien er bij herbouw een ondergrondse constructie zou aangelegd worden, moeten de wettelijke voorschriften omtrent passende beoordeling, project-MER en bemaling gevolgd worden, met het oog op het vermijden van schade aan natuurgebieden in de omgeving.

plangeïntegreerde maatregelen

Binnen het RUP worden het aantal ondergrondse bouwlagen beperkt tot maximaal twee, behoudens voor hotels waar drie bouwlagen worden toegelaten en behoudens voor percelen aan openbare wegenis en/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.

andere maatrelgen die de effecten beperken

Via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordenening (in wijziging) is vandaag de dag reeds bepaald dat een bemalingsstudie aan de bouwaanvraag toegevoegd moet worden bij het bouwen van meer dan 1 ondergrondse bouwlaag.

conclusie

In het plangebied en bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan bij aan te vullen. Als er bij de aanleg van ondergrondse verdiepingen aandacht besteed wordt aan een eventuele bemaling, kunnen de effecten op de waardevolle gebieden in de omgeving beperkt blijven.

3.4. de energie- en grondstoffen-voorraden

referentie

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

Ongeveer 1 - 2 km van het plangebied bevinden zich, volgens het gewestplan, twee ontginningsgebieden. Deze zijn echter niet meer in gebruik voor ontginning. Het meest noordelijke (Put Decloedt) wordt gedeeltelijk ontwikkeld als woongebied. Het zuidelijk gedeelte wordt ontwikkeld als strategisch projectgebied i.f.v. golf- en hotelinfrastructuur.

beschrijving effect

De ontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op enig ontginningsgebied

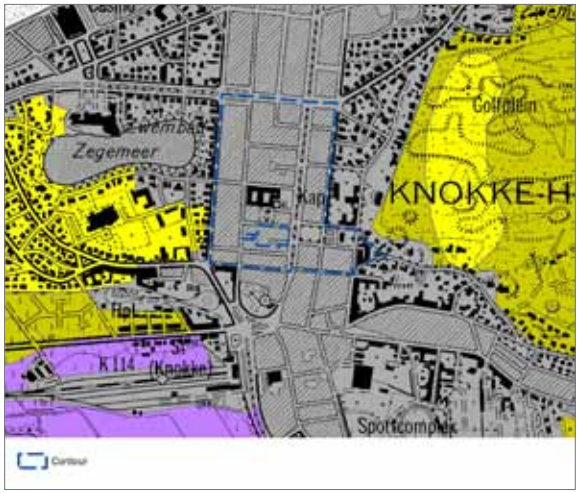
wettelijke maatregelen die de efecten beperken

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

conclusie

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

De ontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.



kaart : bodemkaart

bron : Vlaamse milieumaatschappij, afdeling water 2014

kaart : erosiegevoeligheid

bron : Vlaamse milieumaatschappij, afdeling water 2014

3.5. de bodem

referentie

- Het plangebied is nagenoeg volledig volgebouwd, met hoofdzakelijk appartementen, winkels, horeca woningen, een school, het gemeentelijk administratief centrum, serviceresidentie,...
- bodemkaart : antropogene ondergrond
- landbouwtyperingskaart: niet van toepassing
- GAS-kaart: Het plangebied behoort niet tot de gewenste agrarische structuur
- erosiekaarten: het plangebied is niet-erosiegevoelig.
- VLAREBO-activiteiten: In het plangebied zijn de volgende VLAREBO-activiteiten gekend :
  - Lippenslaan 45-47, groot - en kleinhandel verf en decoratie (verhuisd naar het Walletje) (17.3.2.2 - 17.3.3.2.b. - 17.3.4.2.a.2. - 17.3.5.2.a.)
  - Alfred Verweeplein 4, garage (15.2 - 15.3.2)
  - Leopoldlaan 83, Drukkerij (11.1.1.b)
  - Fincentlaan 31, metaalbewerking - stopgezet
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningsplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.
- Er zijn bij de gemeentediensten geen gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het register van verontreinigde gronden of het Gronden- en Informatieregister

beschrijving van het effect

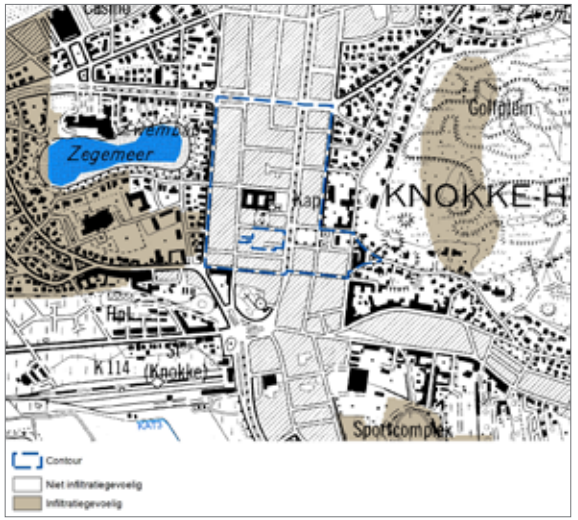
Het plangebied is reeds grotendeels bebouwd. Er zijn nagenoeg geen restpercelen die kunnen bebouwd worden.
In het RUP worden enkel bestemmingen toegelaten, eigen aan en in samenhang met een woonbestemming, zoals : woningen, horeca, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut en (detail)handel. Aangezien het plangebied al grotendeels ontwikkeld is, kan er nog beperkt verder verhard worden.

plangeïntegreerde maatregelen

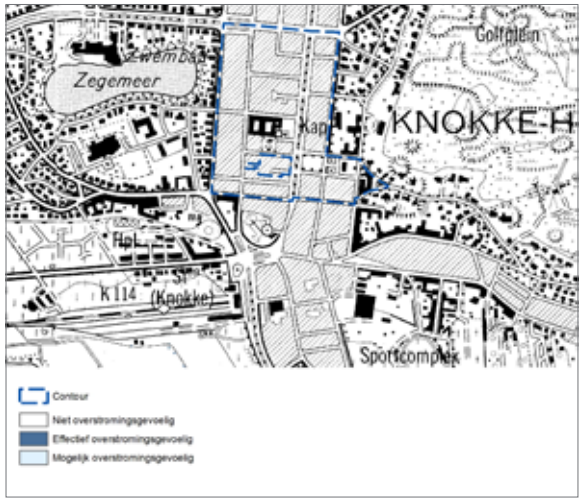
- In het RUP zijn in bepaalde bestemmingszones maximale bebouwingspercentages opgenomen. Er zijn ook maximale verhardingpercentages voor bepaalde tuinzones/bouwvrije zones opgenomen.
- De Vlarem-wetgeving legt aan een aantal activiteiten maatregelen op om bodemverontreiniging te voorkomen (bv. bij mazouttanks).
- De Vlarebo-wetegeving legt aan sommige activiteiten periodieke onderzoekverplichtingen voor het opvolgen van de bodemkwaliteit op.

conclusie

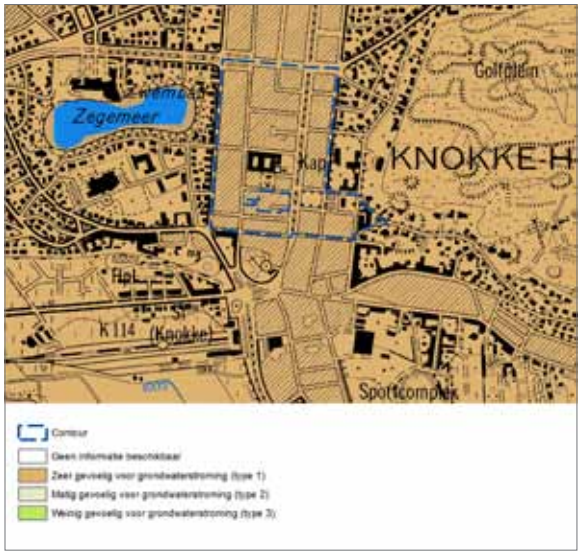
Geen meer aanzienlijke effecten dan wat kan verwacht worden bij de autonome evolutie van het gebied.



kaart : infiltratiegevoelige gebieden
bron : Vlaamse milieumaatschappij, afdeling water 2014



kaart : overstromingsgevoelige gebieden
bron : Vlaamse milieumaatschappij, afdeling water 2014



kaart : grondwaterstromingsgevoelige gebieden
bron : Vlaamse milieumaatschappij, afdeling water 2014

kaart : de van nature overstroombare gebieden (NOG-kaarten)

3.6. het water

referentie

- Door het plangebied stroomt geen geklasseerde onbevaarbare of een bevaarbare waterloop.
- Het plangebied, behoort tot het bekken van de Brugse Polders en het deelbekken van de Zwinstreek.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie
- Het gemeentelijk waterbedrijf van Knokke-Heist heeft grondwaterwinningen ter hoogte van de Put Decloedt (beschermingszone type III) en de Golf.
- Er zijn geen waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving. In de wijdere omgeving van het plangebied zijn geen relevante meetpunten van de VMM of van het gemeentebestuur Knokke-Heist.

watertoetskaarten:

- Het plangebied ligt in een van nature overstroombaar gebied (NOG), nl. in een gebied van nature overstroombaar vanuit de zee. In praktijk overstroomt het gebied niet, maar wordt de waterhuishouding gecontroleerd door de Oostkustpolder. In het plangebied liggen geen recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstromingen.
- Het RUP is niet gelegen in een (effectief) 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.

signaalgebieden:
Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

verziltingskaart:
Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

zoneringsplan:
Volgens het goedgekeurde zoneringsplan van de gemeente Knokke-Heist ligt het volledige plangebied in het centrale gebied.

beschrijving effect
- Het gebied is in het woongebied 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. Het RUP laat in sommige gevallen extra ondergrondse of bovengrondse bouwlagen toe.
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren, ondergrondse verdiepingen zijn echter niet uitgesloten.
  Binnen het RUP worden het aantal ondergrondse bouwlagen beperkt tot maximaal twee, enkel ter hoogte van hotels wordt de mogelijkheid geboden tot de bouw van een derde ondergrondse bouwlaag 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.
- Er moeten geen aanzienlijk grotere hoeveelheden afvalwater of meer verontreinigd afvalwater verwacht worden dan bij een autonome evolutie van het gebied.
- Er moet geen grotere afvoer van hemelwater verwacht worden dan indien het gebied autonoom zou evolueren.

wettelijke maatregelen die de effecten beperken
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.
- Via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordenening is vandaag de dag reeds bepaald dat een bemalingsstudie aan de bouwaanvraag toegevoegd moet worden bij het bouwen van meer dan 1 ondergrondse bouwlaag.
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren. Indien er toch ondergrondse constructies zouden gebouwd worden met een een diepte van meer dan 5 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dan zal er advies gevraagd worden bij de bevoegde instantie.

plangeïntegreerde maatregelen
- In de voorschriften is opgenomen dat ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groendaken.

conclusie
geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen

3.7. de atmosfeer en de klimatologische factoren

referentie
- Het plangebied is gesitueerd aan de kust. Het is bijna volledig ontwikkeld. Het plangebied wordt begrensd door de N34.
- Het geoloket VMM advisering RUP-thema Lucht geeft volgende waarden voor het plangebied (gemiddelden 2010-2012):
  - Het aantal overschrijdingen van de norm voor PM10-daggemiddelde (fijn stof) van 50 µg/m³ bedraagt 28
  - Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 27µg/m³
  - Het NO_2-jaargemiddelde bedraagt 26 µg/m³.
  - De totale index bedraagt 6
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

beschrijving effect
- tijdelijke stofhinder bij nieuwbouw, verbouwingen, afbraak en dergelijke
- luchtverontreiniging door verwarming van de woningen. Aangezien het gebied volledig volgebouwd is en nog slechts beperkt kan worden verdicht, zal dit effect niet groter zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied.
- luchtverontreiniging door de wagens van de bewoners/ tweede verblijvers/bezoekers. Het plangebied is bijna volledig gerealiseerd. Er worden niet veel bijkomende woongelegenheden met bijkomende wagens verwacht. Dit effect zal niet groter zijn dan bij een autonome evolutie van het gebied

wettelijke maatregelen die de effecten beperken
- EPB-regelgeving

- wettelijke voorschriften onderhoud stookolie- en gasketels

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

3.8. het geluid

referentie
Het plangebied is gesitueerd aan de kust. Het is bijna volledig ontwikkeld en het paalt aan de Elizabetlaan (N34).

beschrijving effect
- Tijdelijke geluidshinder bij nieuwbouw / afbraak en dergelijke.
- Bijkomende geluidshinder door de wagens van een beperkt aantal bewoners /tweede verblijvers / bezoekers.

conclusie
Er is momenteel geluidshinder door verbouwingswerken, voertuigen,... eigen aan het karakter van stedelijk gebied. Er moeten geen aanzienlijke effecten verwacht worden voor de geluidskwaliteit, groter dan wat kan verwacht worden bij een autonome evolutie van het gebied.

3.9. het licht

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

beschrijving effect
Er worden geen projecten verwacht die aanzienlijke bijkomende verlichting met zich meebengen.

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

conclusie
geen aanzienlijk effect

3.10. de stoffelijke goederen

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

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

conclusie
geen aanzienlijk effect

3.11. het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

referentie

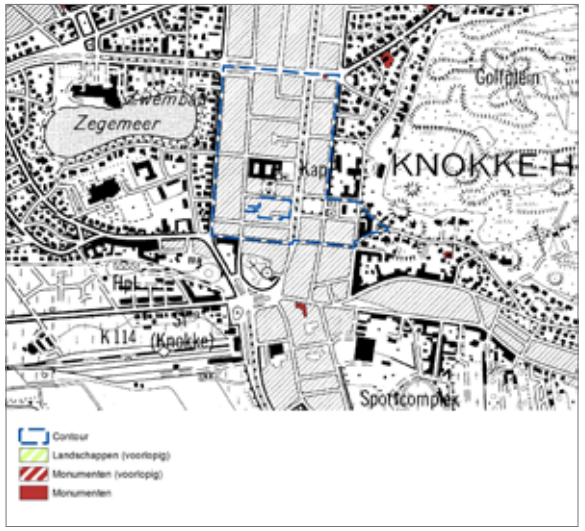
- Binnen het plangebied is er één beschermd monument gelegen, nl. de gedenkzuil militaire slachtoffers (BS 24/03/2004), ter hoogte van het Burgemeester Frans Desmidtplein.
- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde landschappen gelegen. Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde dorpsgezichten gelegen.
- Binnen het plangebied zijn heel wat gebouwen opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed (vioe).

kaart :inventaris bouwkundig erfgoed (VIOE)

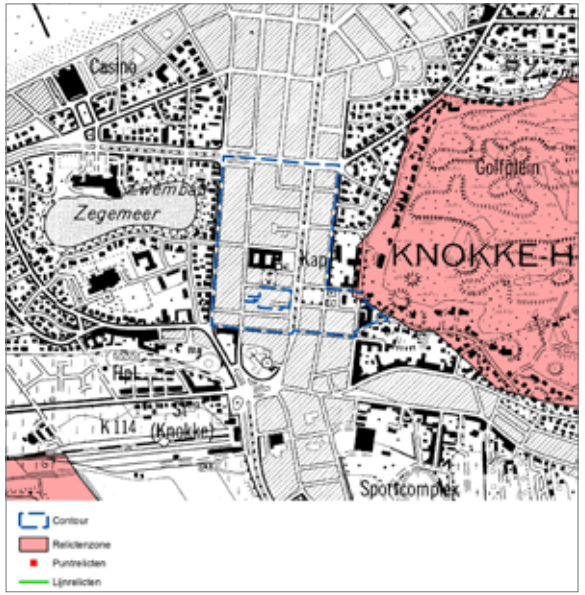
- Archeologie: De CAI vermeldt in de onmiddellijke omgeving van het plangebied
  - Groene Dijk, deel van de Graafjansdijk. (Volle Middeleeuwen)
  - vindplaatsen van nederzetting vanuit de periode van de late Middelleeuwen.
    De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.
  - Aangezien het plangebied bijna integraal volgebouwd is, zijn mogelijke archeologische resten waarschijnlijk al aangetast.

beschrijving effect

Het RUP evalueert de bestaande toestand aan de vigerende voorschriften, zet de huidige BPA's om naar een RUP en stemt de voorschriften af op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
Het plangebied is grotendeels bebouwd waardoor, wat het archeologisch erfgoed betreft, de bodem voor een groot deel verstoord is.



kaart : beschermde monumenten en landschappen



kaart : ankerplaatsen en relictzones

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

- 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 overige niet-geselecteerde panden kunnen gesloopt worden.

Bepaalde panden die samen een visueel bepalend geheel vormen en/of eenheidsbebouwing met dezelfde gevelopbouw en architecturale kenmerken welke bepalend zijn voor het straatbeeld, worden eveneens aangeduid als ‘stadslandschappelijk waardevol’.
De bestaande morfologie inzake perceelsstructuur, verticale gevelgeleding dient behouden te blijven. De uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw moet in harmonie blijven met het referentiegeheel.

plangeïntegeerde maatregelen
Panden worden specifiek aangeduid op het bestemmingsplan i.f.v. behoud en/of i.f.v. behoud visueel beeldbepalend geheel (te behouden stadslandschap).

conclusie
geen aanzienlijke effecten

3.12. het landschap

referentie
- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen.
- In het plangebied zijn geen relictzones
- Ongeveer 60 m ten oosten van het plangebied bevindt zich de relictzone “Oude Hazegrasploder en Golfplein Knokke-Heist.

beschrijving effect
Er worden geen effecten verwacht op de naburige relictzone.

conclusie
geen aanzienlijke effecten

3.13. de mobiliteit

referentie

bestaande ontsluitingswegen

De lijninfrastructuur binnen het plangebied wordt gekenmerkt door 4 parallelle assen (Koningslaan, Paul Parmentierlaan, Lippenslaan en Piers de Raveschootlaan) waartussen dwarse straten op aantakken.

De Elisabetlaan en verder opgesplitst naar de Koningslaan en Parmentierlaan vormen de hoofdontsluitingswegen naar o.a. het hogere wegennet en de omliggende (deel)gemeenten (o.a. Duinbergen - Heist).

De Lippenslaan en het verdere verloop van de Elisabetlaan vormen de ontsluitingswegen van het lokale verkeer, de overige straten zijn woonstraten - straten met een verblijfsfunctie.

openbaar vervoer

Aan de rand en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden zich enkele knooppunten van openbaar vervoer, nl. het station Knokke en tram/bushalte t.h.v. Maurice Lippensplein.

bestaande ontsluiting per fiets

De lippenslaan en een deel van de Elisabetlaan maakt deel uit van het functioneel fietsroutenetwerk.

bestaande verkeersintensiteiten:

- Het overgrote deel van het verkeer betreft autoverkeer. Het gaat hier vooral om personenwagens.

atlas der buurtwegen :

Er zijn geen geselecteerde buurtwegen binnen het plangebied.

beschrijving effect

Het gebied is nagenoeg volledig volgebouwd en continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw. De potenties binnen het bestaand juridisch instrumentarium zijn nog niet volledig gerealiseerd.

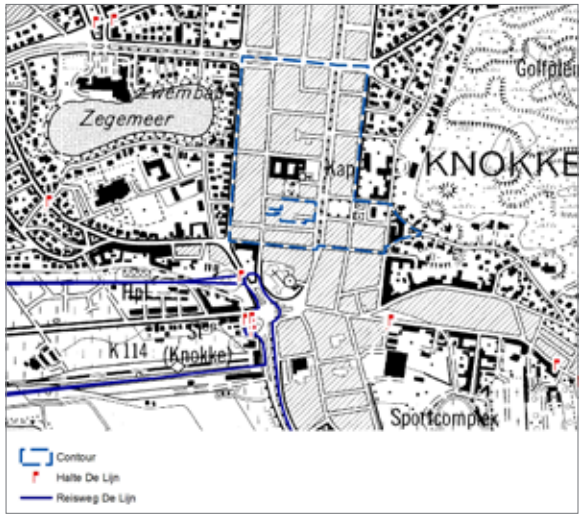
Doel van het RUP is om een actueel toetsingskader te bieden waarbij de bestaande eigenheid dient behouden te worden, nl. in hoofdzaak tweede verblijven/woningen, in combinatie met alle stedelijke toeristisch - recreatieve voorzieningen die eigen zijn aan het functioneren van het gebied.

Er worden binnen het bestaand woongebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die los staan van de huidige typologie en dynamiek. Het RUP bevestigt dus grotendeels de bestaande ruimtelijke situatie, buiten enkele (stedelijke) verdichtingen.

Een belangrijk deel van de woongelegenheden hebben geen functie als vaste woonplaats, maar als tweede verblijf. De verkeersgeneratie voor een tweede verblijf is lager dan bij vaste bewoning, gezien de aankomsten en vertrekken meer in de tijd gespreid zijn dan bij woon-werk of woon-schoolverplaatsingen, zodat het effect nog beperkter zal zijn

milderende maatregelen

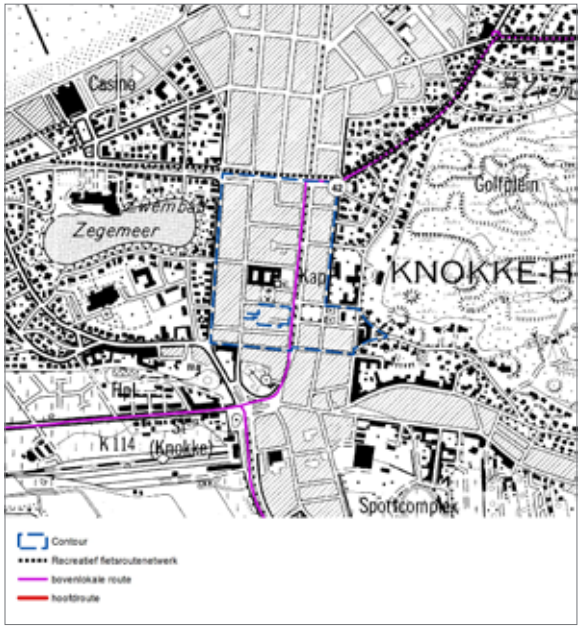
Wat het parkeren betreft, kan verwezen worden naar het gemeentelijke reglement op ontbrekende parkeerplaatsen. Dit reglement legt op om bij bouw of nieuwbouw minstens 1 parkeerplaats per bijkomende wooneenheid te voorzien, ofwel op eigen terrein ofwel binnen een afstand van 400 meter (garage in eigendom). Inzake fietsstallingen dient iedere meergezinswoning te beschikken over een berging voor fietsen met een minimum van 2 fietsen per woongelegenheid en daarboven minstens één fiets per slaapkamer. Dit gegeven wordt geregeld via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Binnen het RUP worden het aantal ondergrondse bouwlagen beperkt tot maximaal twee, enkel ter hoogte van hotels wordt de mogelijkheid geboden tot de bouw van een derde ondergrondse bouwlaag 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.



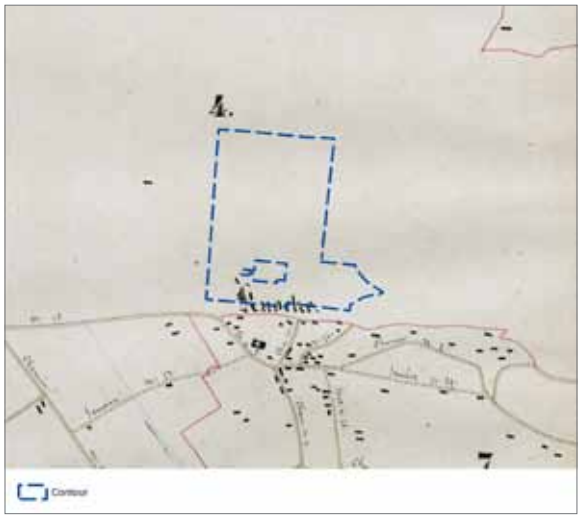
kaart : bestaande ontsluitingswegen en haltes openbaar vervoer

conclusie

Geen aanzienlijke effecten.



kaart : provinciaal fietsroutenetwerk



kaart : atlas der buurtwegen

3.14. de samenhang tussen de genoemde factoren

<u>beschrijving</u>
Het plangebied betreft grotendeels het regelen en handhaven van de bestaande gerealiseerde toestand. Naar bebouwing toe worden er beperkte bijkomende wijzigingen gecreëerd, conform de bestaande typologie en morfologie.

Aansluitend bij het plangebied worden nog een aantal RUPS opgemaakt met het oog op het actualiseren van de stedenbouwkundige voorschriften en het afstemmen op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, nl.

- RUP Wijk Meerlaan
- RUP Wijk Casino (reeds goedgekeurd)
- RUP Wijk Lippenslaan (reeds goedgekeurd)

<u>conclusie</u>
geen aanzienlijk effect

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

Aangezien het RUP hoofdzakelijk als doel heeft :

- actualisering van het huidige BPA Wijk Stadhuis, met een kleine zuidelijke uitbreiding, betrekking hebbende op het bouwblok ingesloten tussen de Fincentlaan - Boudewijnlaan.
- vereenvoudiging van de stedenbouwkundige voorschriften, o.a. door een betere afstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening.
- implementatie van de gemeentelijke hoogbouwnota / vista-nota, waaronder het versterken van de pleinwanden t.h.v. het Alfred Verweeplein door accent-volumes en rekening houden met een potentiële projectzone (niet behorende tot het plangebied)
- aspect bouwkundig erfgoed, i.f.v. behoud
- bijkomende ontwikkelingen voorzien t.h.v. service-residentie, t.h.v. de Kopsdreef
- bepalingen rond horeca - en voedingspeciaalzaken i.f.v. behoud

kan gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

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

Het betreft een woongebied in de gemeente Knokke-Heist. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 16 ha 00 a en 11 ca.
Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

PLENAIRE VERGADERING
RUP WIJK MEERLAAN / RUP WIJK STADHUIS

30 JUNI 2016

A = AANWEZIG VO = VERONTSCHULDIGD AFW = AFWEZIG (ZONDER KENNISGEVING)

NAAM	FUNCTIE	STATUS
Kris Demeyere	Schepen Stedenbouw	A
Jean-Pierre Vantorre	Stedenbouwkundig Ambtenaar	A
Jan Van Coillie	Directeur Stadsontwikkeling	A
Katrien Vervaet	Ruimtelijk Planner, WVI	A
Notaris Vanden Bussche	Voorzitter Gecoro	VO
Christel Vannoppen	Stafmedewerker Stedenbouw	VO
Lieven Dekoninck	Agentschap Natuur en Bos	VO
Vincent Huart	Mobiliteitsontwikkelaar De Lijn	VO
Stefanie De Weser	Agentschap Onroerend Erfgoed	VO
Julie Dalle	Ruimte Vlaanderen	VO
Els Demeestere	Provincie West-Vlaanderen, ruimtelijke planning	VO
Steffie Massenhove	Agentschap Wegen en Verkeer	VO

- Agentschap Onroerend Erfgoed : gunstig, geen opmerkingen of bezwaren.

- De Lijn West-Vlaanderen : gunstig, geen opmerkingen of bezwaren

- Gecoro: gunstig, voorstel van de gecoro om site tegenover het gemeentehuis in een apart RUP op te nemen en uit te sluiten uit dit RUP tot een duidelijker / haalbaarder voorstel naar voor wordt gebracht.

- LNE en VR:
    - Dienst Land en Bodembescherming: gunstig, geen opmerkingen.
    - Dienst Milieueffectenrapportagebeheer: gunstig, mits opmaak MER voor voorlopige vaststelling.
    - Dienst Veiligheidsrapportering: gunstig, er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

- Agentschap Wegen en Verkeer : gunstig. Volgende opmerkingen worden geformuleerd :

    - Voor artikel 1 en 2 dient het volgende te worden toegevoegd :
        - Max. 4 % toegangshelling in de achteruitbouwzone en geen ondergrondse constructies toelaten
        - Voorwaarden rond aantal toegangen, perceelsafscheidingen, locatie toegangen,…

      In de voorschriften zal worden opgenomen dat er geen ondergrondse constructies in de achteruitbouwzone worden toegelaten. Voorwaarden rond max. aantal toegangen end. maken reeds deel uit van de stedenbouwkundige verordening en zullen hier bijgevolg niet meer specifiek worden opgenomen.

    - Met betrekking tot de discipline mobiliteit worden de bijkomende mobiliteitseffecten minimaal verwacht. Er dient voldoende aandacht binnen de voorschriften te worden besteed aan het voorzien van voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen op eigen terrein.

      In de bouwverordening worden reeds maatregelen doorgevoerd (bv. fietsberging). Er kan bijkomend verwezen worden naar het gemeentelijke reglement op ontbrekende parkeerplaatsen. Dit reglement 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).

- Advies Ruimtelijke planning West-Vlaanderen : gunstig. Volgende opmerkingen worden geformuleerd:

    - Aantal bouwlagen
      Een verduidelijking van het bestaande aantal bouwlagen en de aanwezige functies is aangewezen. In de toelichtingsnota wordt een schema weergegeven met de middelhoogbouw met een gemiddeld aantal bouwlagen, dit strookt echter niet met de reële bestaande toestand, uit de foto's blijkt dat langsheen het Alfred Verweeplein het aantal bouwlagen verschilt van 3 tot 6 bouwlagen.

      Het schema in de toelichtingsnota geeft enkel de globale structuren terug, waarbij het gemiddelde aantal bouwlagen grotendeels 5 bouwlagen is. De reële feitelijke toestand op perceelsniveau is terug te vinden op het plan 'bestaande toestand', net zoals de bestaande functies.
      Er zijn geen gebouwen met 6 bouwlagen t.h.v. het A. Verweeplein /Lippenslaan terug te vinden. Het onderliggende BPA Wijk Stadhuis laat ook geen 6 bouwlaten toe, hoogstens een mezzanine-verdiep (waarbij min. 20% van het onderste vloeroppervlakte diende open te blijven), hetgeen eventueel de indruk weergeeft van 6 bouwlagen. Het is binnen het RUP niet de bedoeling om dit terug toe te laten. Er wordt een geleidelijke afbouw gehanteerd van hoogbouw ter hoogte van de Zeedijk, naar 6 bouwlagen ter hoogte van het noordelijk deel van de Lippenslaan naar 5 bouwlagen t.h.v. het zuidelijk deel Lippenslaan tot aan het Verweeplein.

    - Relatie met de stedenbouwkundige verordening

      Het is onvoldoende duidelijk welke elementen in de stedenbouwkundige verordening zijn opgenomen en daarom niet meer nodig zijn in het RUP.

      Dit gegeven zal in de toelichtingsnota verder aangevuld worden. De verordening is momenteel in herziening.

- Hoogbouwnota, appendix vista-nota
  Zorgt de appendix-nota niet voor een uitholling van de hoogbouwnota en werkt deze geen ad-hoc benadering in de hand ? De motivering om een bijkomend accent toe te staan t.h.v. bepaalde locaties ontbreekt in de toelichtingsnota. De keuze om op het Albert Verweeplein op niet alle hoeken een bijkomende accent toe te laten is vreemd.

  De vista-nota is een beleidsdocument dat juist werd opgesteld om een ad-hoc benadering te vermijden. Hierin werd een hoogtekader voor vista's uitgewerkt, verder bouwend op het kader binnen de hoogbouwnota (hoogbouwplatform en ensembles). Binnen de nota werden de potentiële beëindigingspunten op het grondgebied van de gemeente in kaart gebracht en onderzocht. Het rup heeft hier een verdere uitwerking aan.
  Binnen de vista-nota werden drie mogelijke scenario's bekeken inzake mogelijke scenario's i.f.v. perspectief-aanduidingen t.h.v. het A. Verweeplein. Het meest evenwichtige ensemble dat naar voren kwam was het scenario waarbij de hoeken t.h.v. de Piers de Raveschootlaan als vista's worden opgenomen, dit in combinatie met het baken dat gevormd wordt door het gemeentehuis (bestaand) en het toekomstig baken dat dient gevormd te worden t.h.v. de westelijke pleinwand.
  Er is dus bewust gekozen om niet op alle hoekpunten een accent-volume toe te laten, gelet op de oefening binnen de vista-nota. Om toekomstige ontwikkelingsscenario's niet te hypothekeren is voor de zone t.h.v. de westelijke pleinwand verder stedenbouwkundig onderzoek noodzakelijk met een meer inhoudelijke en concrete uitwerking naar realiseerbaar programma en financiële haalbaarheid. Onderhavig rup vormt hierbij het framework waarbinnen deze specifieke projectzone zal worden ingepast.
  Dit gegeven werd gemotiveerd binnen de toelichtingsnota.

- Binnengebieden – inbreiding binnen het bouwblok (artikel 3 – interne bouwblokzone)
  Er staan weinig randvoorwaarden die streven naar een meer kwalitatieve invulling. Wat mag er gebeuren op de daken, waarom worden er geen groendaken verplicht i.f.v. maximaal vasthouden van water ?

  Gezien de strategische locatie, nl. binnen de stedelijke structuur van Knokke, wordt geopteerd om deze binnengebieden maximaal in te zetten en bijgevolg de nodige flexibiliteit toe te laten, teneinde nieuwe toekomstige kernontwikkelingen niet te hypothekeren.
  Hierbij worden groendaken wel degelijk verplicht, hierbij verwijzen we naar de algemene bepalingen, waarin wordt gesteld dat niet-toegankelijke platte daken vanaf 100 m² dienen te worden aangelegd als groendak.

  Binnengebied t.h.v. de Korpsdreef
  Er wordt binnen het rup een verdere uitbreiding voorzien met drie bouwlagen, wat betekent dit naar inkijk, schaduw, privacy end. van de achterliggende woonpercelen ?
  Dit gegeven zal verder onderzocht worden, een schaduwstudie zal opgemaakt worden om uit te klaren of de drie bouwlagen met hellend dakvolume de woonkwaliteiten van de achterliggende percelen niet hypothekeren.

- Openbaar *domein*
  De stedenbouwkundige voorschriften zijn vaag voor het openbaar domein en weinig ambitieus op het vlak van kwaliteit.

  De voorschriften zijn op die manier opgebouwd om voldoende flexibiliteit open te laten en om toekomstige ontwikkelingen niet te hypothekeren. Verdere invulling van het openbaar domein maakt voorwerp uit van een beeldkwaliteitsplan en houden verder onderzoek in. Bijgevolg maakt dit geen onderwerp uit van het rup.

- Andere
  - Voor het hoekgebouw ter hoogte van het kruispunt Elizabethlaan – Koningslaan is uitbreiding toegelaten in functie van een stedenbouwkundig hoogte-accent. Dit staat echter niet op het grafisch plan.

    Dit perceel heeft betrekking op een pand welke op het grafisch plan aangeduid staat als 'waardevol patrimonium'. De voorschriften zijn in die zin voldoende duidelijk, het pand wordt op dezelfde manier aangeduid als het overstaande pand binnen het rup 'Wijk Lippenslaan'.

  - Definitie van area ?

    Onbebouwde ruimte binnen een bouwvolume i.f.v. het trekken van lichten i.f.v. woonkwaliteit. Dit gegeven zal aangevuld worden.

- De motivatie ontbreekt van het voorschrift ‘bij bestaande gebouwen kunnen, in afwachting van een verdere ontwikkeling de bouwlagen worden uitgebreid zonder de verplichting van een hellend dak.’ Waarom kan dit niet onmiddellijk bij uitbreiding gevraagd worden ?

  Dit om beperkte renovatie-en/of beperkte uitbreidingen van bv. een technisch verdiep mogelijk te maken.

- De verwijzing binnen artikel 4 ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen’ naar de specifieke arcering binnen deelzone A is verwarrend, wordt hier niet deelzone B bedoeld.

  Met de verwijzing naar de specifieke arcering wordt in principe de nabestemming bedoeld, wel degelijk binnen deelzone A. Dit zal verduidelijkt worden.

- Ruimte Vlaanderen : gunstig mits :

  - Een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER.

    Dit gegeven zal in het verloop van het verdere proces verder aangevuld worden.

  - De stedenbouwkundige voorschriften volgens de categorieën van gebiedsaanduiding en desgevallend de normen vna het decreet grond- en pandenbeleid.

    De categorieën van gebiedsaanduiding werden reeds opgenomen in de algemene voorschriften, maar zullen per bestemmingszone bijkomend specifiek vermeld worden.

  - Interne bouwblokzone : de bestemming geldt volgens de aanpalende bestemmingszone. Schept dit voor geen discussie op termijn, gezien bepaalde percelen binnen deze zone palen aan twee verschillende bestemmingszones (artikel 1 en 2) en gezien er een verschil is in bestemming met betrekking tot de mogelijkheid van een dansgelegenheid.

    Dit zal verder worden verduidelijkt en eventueel aangevuld.

  - Als aanvulling hierop stelt de schepen het volgende voor met betrekking tot de op het bestemmingsplan specifiek aangeduide ‘te behouden voedingszaken en horeca’, t.h.v. de Lippenslaan en t.h.v. het A. Verweeplein :
    De gelijkvloerse verdieping van deze panden worden in het voorontwerp specifiek bestemd i.f.v. horeca en/of voedingszaken t.h.v. de Lippenslaan en het A. Verweeplein(enkel horeca). De mogelijkheid zou ook opgenomen moeten worden dat deze bestemming ook gerealiseerd kan worden op een andere locatie binnen de Lippenslaan / A. Verweeplein indien dit duidelijk kan aangetoond worden bij de vergunningsaanvraag. Op deze manier wordt ook tegemoetgekomen aan de initiële doelstelling van het rup nl. het behoud van het voorzieningenniveau en uitstraling van het kerngegeven Knokke.

    Dit gegeven zal bijgevolg aangevuld worden.

Voor verslaggeving,
WVI, 08/07/2016

AGENTSCHAP
WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
Exploitatie en Beheer
Koning Albert I-laan 1/2 Bus 82
8200 Brugge
Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Gemeentebestuur Knokke-Heist
RO – Stedenbouw

Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
8/06/2016	JVC/JPV/JD	V2016/041/RUP	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Steffie Massenhove		050 24 81 18	23/06/2016
wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be			

Betreft: Voorontwerp RUP Wijk Stadhuis te Knokke-Heist

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermelde aangelegenheid:

<u>Opmerkingen</u>
ARTIKEL 1 / 2 / 4 (Stedenbouwkundige voorschriften) : *toe te voegen*

Voor private woningen en gebouwen met beperkte verkeersgenererende activiteiten mag slechts 1 toegang met een maximale breedte van 4.50m toegestaan worden. Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7m toegestaan. Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang door te worden voorzien, zover mogelijk verwijderd van het kruispunt. Er mogen geen inritten voor voertuigen worden aangelegd tegenover bestaande bomen van de weg. De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).

<u>Opmerkingen met betrekking tot de discipline mobiliteit</u>
Het betreft hier een gebied die al hoofdzakelijk woongebied is. De bijkomende mobiliteitseffecten van het RUP lijken eerder minimaal te zijn, er worden weinig of

geen andere functies mogelijk gemaakt dan er op vandaag al zijn.
Het gebied is gelegen in een zone waar op openbare wegen slechts een beperkte parkeerduurtijd is.
Het is wenselijk om in de voorschriften aandacht te hebben voor het voorzien van voldoende parkeerplaatsen (garages) op eigen terrein en voor voldoende fietsenstallingen op eigen terrein. Zo nodig moet verwezen worden naar de gemeentelijke parkeerverordening.

Conclusie
Voorliggend voorontwerp RUP Wijk Stadhuis wordt **gunstig** geadviseerd.

Van het Agentschap Wegen en Verkeer zal niemand aanwezig zijn op de plenaire vergadering van donderdag 30 juni 2016.

Als het RUP goedgekeurd wordt zouden we hiervan als wegbeheerder graag twee kopieën krijgen.

Met de meeste hoogachting.

Ing. Immanuel Taets

Adjunct van de directeur
Verantwoordelijke vergunningen en grondbeheer

Advies Gecoro – plenaire vergadering 30 juni 2016

1. RUP Wijk Stadhuis

Aanleiding opmaak RUP:

- actualiseren voorschriften
- beperkte zuidelijke uitbreiding
- afstemming op stedenbouwkundige verordening
- implementatie hoogbouwnota

Advies gecoro:

- positief advies
    - actualiseren en vereenvoudigen RUP waardoor de leesbaarheid voor bouwheren wordt verhoogd
    - voorstel van de gecoro om site tegenover het gemeentehuis in een apart RUP op te nemen en dus uit te sluiten uit dit RUP tot een duidelijker / haalbaarder voorstel naar voor wordt gebracht

2. RUP Wijk Meerlaan

Aanleiding opmaak RUP:

- actualiseren voorschriften
- afstemming op aangrenzende RUP's
- afstemming op stedenbouwkundige verordening
- evalueren erfgoed

Advies gecoro:

- positief advies vooral door
    - actualiseren en vereenvoudigen RUP waardoor de leesbaarheid voor bouwheren wordt verhoogd
    - het behoud van het bestaand erfgoed en mogelijkheden in nevenbestemming voor deze panden

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU
NATUUR &
ENERGIE

Datum 2016 -06- 27
Dienst 40200
D.B.H. B056358

Vlaamse overheid
Secretariaat-generaal
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 80 11
F 02 553 80 05
www.lne.be

Gemeentebestuur Knokke-Heist
T.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen

Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist
België

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
		RUP 16-113	1

vragen naar/e-mail
Patrick Boel
patrick.boel@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 80 43

datum
23 juni 2016

Betreft: Advies over het RUP Wijk Stadhuis

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 13 juni 2016 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP wijk Stadhuis. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

Wij ontvingen volgende adviezen:

Advies dienst Land en Bodembescherming van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen:

M.b.t. onderstaand RUP zijn er geen opmerkingen vanuit de hoofd- en buitendienst Natuurlijke rijkdommen m.b.t. het aspect natuurlijke rijkdommen gezien geen ontginningsgebieden gevat zijn door het plangebied.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (dienst Mer) heeft de volgende opmerkingen:

Indien het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP nog niet is opgestart/afgerond, willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Indien een plan-MER (of ontheffing plan-MER) van toepassing is willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een goedkeuring moet gegeven hebben over de plan-MER (of ontheffing).

De milieumaatregelen (zowel plangeïntegreerde maatregelen als milderende maatregelen) die zijn opgenomen in de milieubeoordeling dienen, in zoverre dit nog niet zo is, maximaal opgenomen worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of het flankerend beleid. Eventuele afwijkingen ervan dienen afdoende gemotiveerd te worden.

We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of andere redenen, u er dient op toe te zien dat wijzigingen voldoende gevat zijn door de milieubeoordelingsprocedure. Indien u van mening bent dat het aangepaste plan niet (meer) voldoende gevat wordt door de milieubeoordeling, dan dient u deze aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient daarbij minstens de provincie aangeschreven te worden. Voor een provinciaal RUP dienen minstens de betrokken gemeenten aangeschreven te worden. Voor een gewestlijk RUP dienen minstens de betrokken gemeenten en provincie(s) aangeschreven te worden.

Het advies van de dienst Mer is **gunstig, indien** er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

Het departement LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/extra-informatie/links en daar gaan naar Maatregelen in functie van omgevingskwaliteit

Het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

ro.

Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be
www.lne.be

Aan de gemeente Knokke-Heist

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
23/06/2016	16-113	RVR-AV-0144	Toetsgegevens

vragen naar/e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
seveso@vlaanderen.be	02 553 03 55	23/06/2016

Betreft: Advies RVR-eis inzake RUP "Wijk Stadhuis"

Geachte,

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het onderstaand advies heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de internettoepassing op 23/06/2016, met ref. RVR-AV-0144), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem en dient er voor het betrokken RUP **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Gelieve deze brief, samen met de bijlage, toe te voegen aan de toelichtingsnota van het RUP.

Met vriendelijke groeten,

Paul van Snick
Algemeen Directeur
Afdelingshoofd AMNE

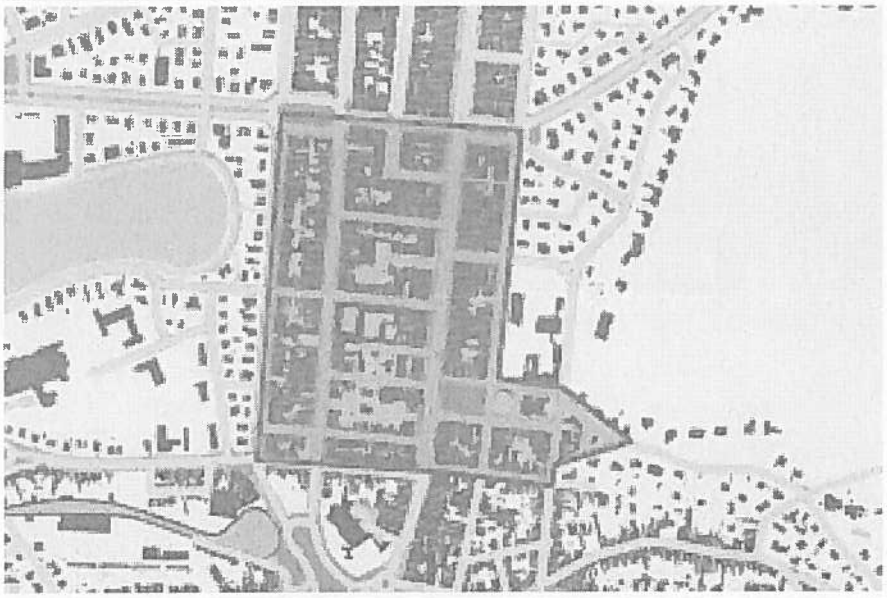
[1] Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

[2] Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

[3] Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage I: Toetsgegevens

Hier volgen de gegevens die in de toets werden ingegeven, en op basis waarvan advies is gegeven:

RUP ID nummer	16-113
RUP titel	Wijk Stadhuis
Initiatiefnemer	gemeente Knokke-Heist
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	23/06/2016
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.
Vraag	Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
Antwoord	Nee, want gezien het type bedrijvigheid worden geen Seveso-inrichtingen verwacht (impliciet verbod).

west-vlaanderen
de gedreven provincie

Ruimtelijke Planning

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

Sint-Andries, 28 juni 2016	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Wijk Stadhuis (Knokke-Heist)	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/16/0408-16/15/5087 Uw ref.:		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76 e-mail:
	Bijlagen: -	els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de provincie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Wijk Stadhuis. Gelieve ons te verontschuldigen op de plenaire vergadering dd. 30/06/2016.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

> *gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Wijk Stadhuis', voorontwerp dd. 13/06/2016, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*
>
> *Het RUP voorziet in de actualisering van het BPA Wijk stadhuis met een kleine zuidelijke uitbreiding van het bouwblok gelegen tussen de Fincentlaan -Boudewijnlaan in functie van de vereenvoudiging van de voorschriften, de afstemming met de stedenbouwkundige verordening en een implementatie van de hoogbouwnota/vistanota.*

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

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.

Het is noodzakelijk dat er een goedgekeurd plan MER of een ontheffing is tegen de voorlopige vaststelling.

De categorie van de gebiedsaanduiding dient ook bij de bestemmingszone vermeld te worden.

Een verduidelijking van het bestaande aantal bouwlagen en de aanwezige functies is aangewezen. Zo wordt een schema weergegeven met de middelhoogbouw met een gemiddeld aantal bouwlagen van 5 lagen. Op foto's verder in de toelichtingsnota blijkt echter dat langsheen het Alfred Verweeplein het aantal bouwlagen niet gelijkmatig is en verschilt van 3 tot 6 bouwlagen. Dit terwijl er 5 bouwlagen worden voorgesteld in de voorschriften.

Overeenstemming met het PRS-WV

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

<u>De kralensnoer van badplaatsen</u> (RD p. 211-212)

GRUP wijk Stadhuis behoort volgens het PRS-WV tot de kustruimte en valt binnen de afbakening van het stedelijk gebied Knokke-Heist.

De stedelijke gebieden zoals Knokke-Heist hebben een verzorgende rol voor de Kustruimte. Zij hebben voor verschillende stedelijke functies een grote ruimtelijke draagkracht. Dit impliceert dat zij voor de eigen woonbehoefte en voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak moeten opnemen. Alle ontwikkelingen moeten gebonden zijn aan de kern. Voor een uitbouw van het residentieel en toeristisch aanbod moeten bestaande voorzieningen optimaal worden benut.

Het streefdoel is een duurzaam toeristisch-recreatief beleid met navenante kwaliteitsbewaking.

Het openbaar domein dient op een kwalitatieve manier aangepakt te worden om de algemene leefbaarheid van de Kustruimte op te waarderen.

Het voorliggende RUP is niet in strijd met het PRS-WV. Wel kan de kwalitatieve aanpak van het openbaar domein nog verder doorwerken in de verordenende voorschriften door vb. aandacht voor voetgangers, straatmeubilair en groen.

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.

Conform het GRS vormt de zone rond de Lippenslaan, Dumortierlaan en Kustlaan de centrumzone van de kernfuncties binnen Knokke, ondermeer 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.

Binnen het GRS wordt aangegeven de aaneengesloten hoogbouw te beperken tot de huidige zone, namelijk langs de Zeedijk en langs de Lippenslaan –Parmentierlaan-Dumortierlaan. Voor de Lippenslaan wordt in het richtinggevend gedeelte 5 bouwlagen vooropgesteld en wordt dit ook zo vertaald in de verordenende voorschriften.

In de feiten zijn er langsheen de Lippenslaan verschillende gebouwen terug te vinden met 6 bouwlagen. Hoe zal hier verder mee omgesprongen worden?

Het RUP is in overeenstemming met het GRS knokke-Heist.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtpunten op niveau van het RUP

<u>Relatie stedenbouwkundige verordening</u>

Binnen de toelichtingsnota wordt aangegeven dat het RUP wordt herzien om een afstemming te voorzien met de stedenbouwkundige verordening.

Het is echter niet duidelijk welke elementen in die stedenbouwkundige verordening zijn opgenomen en daarom niet meer nodig zijn in het RUP. Dit dient verder verduidelijkt te worden aangezien de verordening en het RUP samen moeten gelezen worden.

Hoogbouwnota – appendix 'vista – nota'

De gemeente Knokke-Heist heeft een hoogbouwnota opgemaakt om met hoogbouw op een structurerende manier om te gaan.

Nu blijkt er ook een appendix 'vista-nota' te bestaan. De inhoud ervan is niet duidelijk. Zorgt een dergelijke 'appendix' niet voor een uitholling van de hoogbouwnota en werkt deze geen ad-hoc benadering in de hand? Ook de motivering om met kleinere hoogte-accenten te werken ontbreekt in de toelichtingsnota.

Hierdoor kunnen op een aantal hoeken 1 bouwlaag meer gebouwd worden. De vraag stelt zich in hoeverre dit een ruimtelijke meerwaarde zal betekenen en effectief leesbaar en voelbaar zal zijn.

Zo lijkt de keuze op het Alfred Verweeplein vreemd om enkel op de hoek 2 bouwlagen meer toe te laten. Waarom kan dit dan ook niet aan de andere hoek? Als je de feitelijke toestand bekijkt zou het doortrekken van een kroonlijst over de volledige gevel van het plein en het verplichten van eenzelfde dakvolume voor meer perspectief en kwaliteit zorgen dan het toelaten van 2 extra bouwlagen op de hoek.

Binnengebieden – inbreiding binnen bouwblok (WZC)

Onder artikel 3 interne bouwblokzone staan er weinig randvoorwaarden die streven naar een meer kwalitatieve invulling van deze binnengebieden. Enkel de bepaling van de hoogte van de gebouwen in deze zone wordt vastgelegd. Deze zone mag ook volledig bebouwd worden.

Wat mag er gebeuren op die daken? Waarom worden er geen groendaken verplicht in functie van maximaal vasthouden water,...?

ter hoogte van de Korpsdreef is er centraal in het groter bouwblok een woonzorgcentrum gebouwd. Binnen voorliggend RUP wordt nog een verdere uitbreiding voorzien met 3 bouwlagen. Wat betekent dit naar inkijk, schaduw, privacy van de achterliggende woonpercelen? De minimale afstand tussen het woonzorgcentrum en de achtergevels van de woningen is toch wel zeer beperkt.

Openbaar domein

De stedenbouwkundige voorschriften voor het openbaar domein zijn vaag en weinig ambitieus op het vlak van kwaliteit. Dit kan zeker verder uitgewerkt worden.

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

- p.4 Voor het hoekgebouw ter hoogte van het kruispunt Elizabethlaan – Koningslaan is uitbreiding toegelaten in functie van een stedenbouwkundig hoogte-accent. Het hoogte-accent op deze plek staat echter niet op het grafisch plan
- p.7 Wat is de definitie van area's?
- p.8 wat is de motivatie van volgend voorschrift : 'bij bestaande gebouwen kunnen, in afwachting van een verdere ontwikkeling de bouwlagen worden uitgebreid zonder de verplichting van een hellend dak. Bij realisatie van nieuwbouw dienen de gebouwen afgewerkt te worden met een hellend dak'. Indien het de wens is om overal hellende daken te verkrijgen, waarom kan dit niet onmiddellijk bij uitbreiding gevraagd worden?
- p.13 in voorschrift wordt verwezen naar de deelzone A met specifieke arcering. gaat dit niet over deelzone B met specifieke arcering?

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds december 2014 is er een richtlijn voor digitale uitwisseling van stedenbouwkundige informatie. Deze richtlijn vervangt versie 2.3 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling van

ruimtelijke uitvoeringsplannen' van 1 september 2010, versie 2.0 van de 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende het plannenregister' van 15 maart 2011 en versie 2.0 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart.

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

http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DSIplatform

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Wijk Stadhuis, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

voorwaarden:

- het verder motiveren van de relatie van de stedenbouwkundige voorschriften met de stedenbouwkundige verordening, wat staat er reeds in de stedenbouwkundige verordening bepaald?
- motiveren van de inhoud van de vistanota als appendix van de hoogbouwnota en verduidelijken van het statuut
- voldoende garanties inbouwen in de voorschriften voor een kwalitatieve uitbouw van het openbaar domein en van een kwalitatieve ontwikkeling van de binnengebieden van de bouwblokken en een kwalitatieve inpassing van het woonzorgcentrum

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

De adviseur,

f.o.

Stephaan Barbery

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Vlaamse overheid
Koning Albert I-laan 1.2 bus 92
8200 BRUGGE (SINT-MICHIELS)
T 050 24 81 50
www.onroerenderfgoed.be

College van burgemeester en schepenen
Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
08/06/2016	JVC/JPV/JD	4.002/31043/99.283	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Stefanie De Weser			28/06/2016

Betreft: advies op voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Wijk Stadhuis Knokke-Heist

Geachte heer
Geachte mevrouw

Voor de plenaire vergadering op 30/07/2016 vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het voorontwerp van RUP Wijk Stadhuis.

Bij de verdere opmaak van het RUP zijn er volgende bemerkingen:

Discipline archeologie:
/

Discipline landschappen:
/

Discipline bouwkundig erfgoed:

Binnen de perimeter van het RUP zijn een aantal panden aanwezig die opgenomen zijn in de lijst van het bouwkundig erfgoed. Op basis van een aantal ruimtelijke criteria werd een selectie van de meest waardevolle panden gemaakt. De panden werden opgenomen in het RUP i.f.v. behoud. Daarnaast werd een selectie opgemaakt van 'te behouden stadslandschappen". Het betreft panden die samen een visueel bepalend geheel vormen en /of eenheidsbebouwing met dezelfde gevelopbouw en architecturale kenmerken. Vanuit Onroerend Erfgoed kan hiermee akkoord worden gegaan.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert dit RUP gunstig.

Met vriendelijke groeten

Miek Goossens
Provinciaal Directeur

College van burgemeester en schepenen

Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST

uw kenmerk	**ons kenmerk**	**bijlagen**
JVC/JPV/JD	2.14/31043/127.1	

vragen naar/e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Julie Dalle julie.dalle@rwo.vlaanderen.be	050 24 82 11	

Betreft: KNOKKE-HEIST, gemeentelijk RUP “Wijk Stadhuis“ : advies plenaire vergadering dd.30/06/2016

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 30/06/2016 bezorg ik u hierbij mijn advies.
Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP “ Wijk Stadhuis “ beoogt een herziening van het BPA “Stadhuis” (MB 06/07/2000). Meer bepaald een actualisatie en vereenvoudiging van de stedenbouwkundige voorschriften met een beperkte zuidelijke uitbreiding en de implementatie van lokale beleidsdocumenten, waaronder de hoogbouwnota.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Volgende onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud ontbreken :

- de stedenbouwkundige voorschriften volgens de categorieën van gebiedsaanduiding bepaald in artikel 2.2.3 §2 van de codex en desgevallend, de normen vermeld in art. 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER.

3. Advies departement Ruimte Vlaanderen conform artikel 2.2.13.

De planopties zijn niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader en behoeven geen verdere bovenlokale afweging.

4. Opmerkingen inzake de stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 3: Interne bouwblokzone: 1. Bestemming:

De stedenbouwkundige voorschriften stellen dat de bestemming geldt volgens de aanpalende bestemmingszone. Bepaalde percelen palen echter aan 2 verschillende bestemmingszones. Hoewel de bestemmingsvoorschriften van zone 1: zone voor middelhoogbouw en zone 2: zone voor laagbouw grotendeels overeenstemmen, is er toch een verschil m.b.t. tot het al dan kunnen voorzien van een dansgelegenheid. Om toekomstige discussies te vermijden, zou dit best verduidelijkt en herbekeken worden.

5. Algemene conclusie

Het ontwerp RUP “Wijk Stadhuis” wordt gunstig geadviseerd, mits rekening wordt gehouden met bovenvermelde opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

Katrien Vervaet

Van: Jan Van Coillie <jan.vancoillie@knokke-heist.be>
Verzonden: donderdag 30 juni 2016 8:03
Aan: Katrien Vervaet
Onderwerp: Fwd: Mail te registreren op stedenbouw: Advies RUP Wijk Stadhuis (kenmerk: JVC/JPV/JD)

Van: "Jean-Pierre Vantorre"
Aan: "'jan vancoillie" , "Johan Declercq"
Verzonden: Donderdag 30 juni 2016 08:02:30
Onderwerp: Fwd: Mail te registreren op stedenbouw: Advies RUP Wijk Stadhuis (kenmerk: JVC/JPV/JD)

Van: "Knokke-Heist"
Aan: "Jean-Pierre Vantorre"
Cc: "Onthaal"
Verzonden: Woensdag 29 juni 2016 14:43:11
Onderwerp: Mail te registreren op stedenbouw: Advies RUP Wijk Stadhuis (kenmerk: JVC/JPV/JD)

Van: "Info AGSO Knokke-Heist"
Aan: "knokke-heist@knokke-heist.be"
Cc: "Rudi Neirynck"
Verzonden: Woensdag 29 juni 2016 14:33:29
Onderwerp: FW: Advies RUP Wijk Stadhuis (kenmerk: JVC/JPV/JD)

Met vriendelijke groeten,
Administratie

Adres: 't Walletje 104 Bus 101 (Zone E), 8300 Knokke-Heist
Tel: +32 (0)50 442 500
Fax: +32 (0)50 442 520
Email: info@agsoknokke-heist.be
Website: http://agsoknokke-heist.be

The information transmitted, including attachments, is intended only for the person(s) or entity to which it is addressed and may contain confident and/or privileged material. Any
review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon this information by persons or entities other than the intended recipient is
prohibited. If you received this in error, please contact the sender and destroy any copies of this information.

Van: Vincent Huart [mailto:Vincent.Huart@delijn.be]
Verzonden: woensdag 29 juni 2016 10:26
Aan: Info AGSO Knokke-Heist
Onderwerp: Advies RUP Wijk Stadhuis (kenmerk: JVC/JPV/JD)

Beste

De Lijn West-Vlaanderen heeft geen opmerkingen op het voorliggende dossier en geeft hierbij een gunstig advies.

Wij zullen niet aanwezig zijn op de plenaire zitting op 30/06/2016.

Met vriendelijke groeten

_____

Vincent Huart

Mobiliteitsontwikkelaar

De Lijn West-Vlaanderen

Afdeling Mobiliteit & Externe Relaties

Nieuwpoortsesteenweg 110 | 8400 Oostende

tel. +32 (0)59 56 53 24 | gsm +32 (0)498 10 06 54

_____

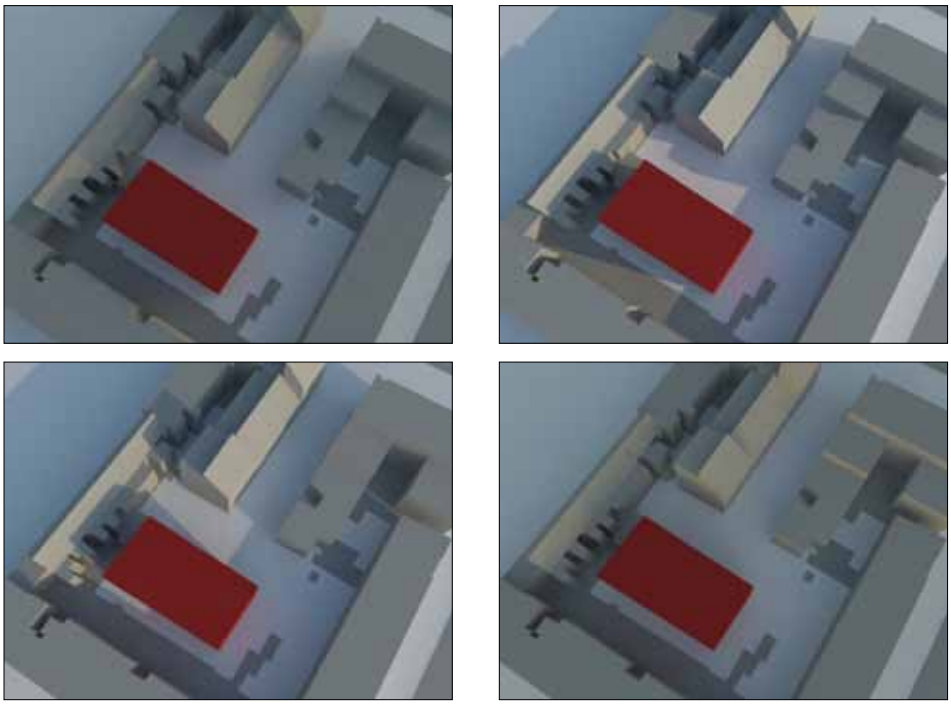
_____
http://www.delijn.be/disclaimer/email.htm

--
Met vriendelijke groeten,

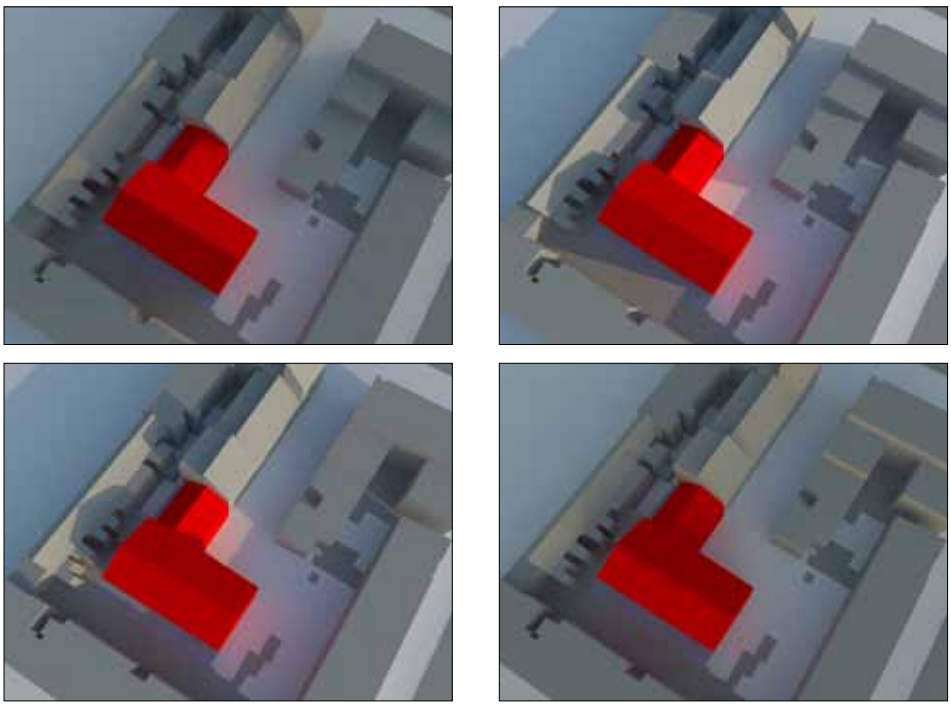
Jan Van Coillie
Directeur stadsontwikkeling

Winter_21 december **10u - 12u**
Korste dag **14u - 16u**

Bestaande toestand

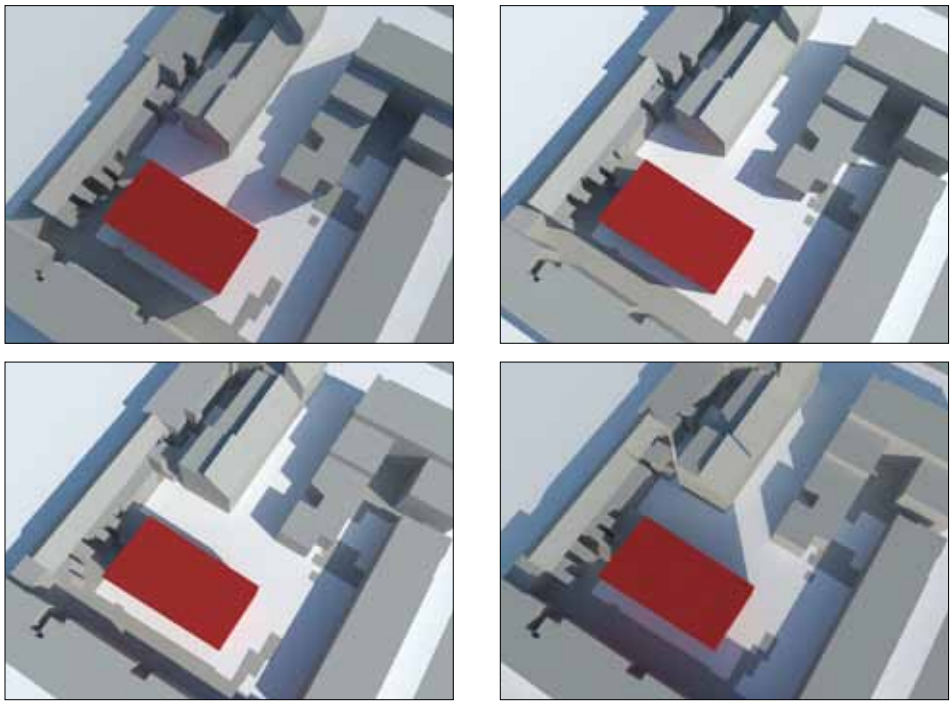


Toestand cf. rup (maximaal scenario hoofdvolumes)

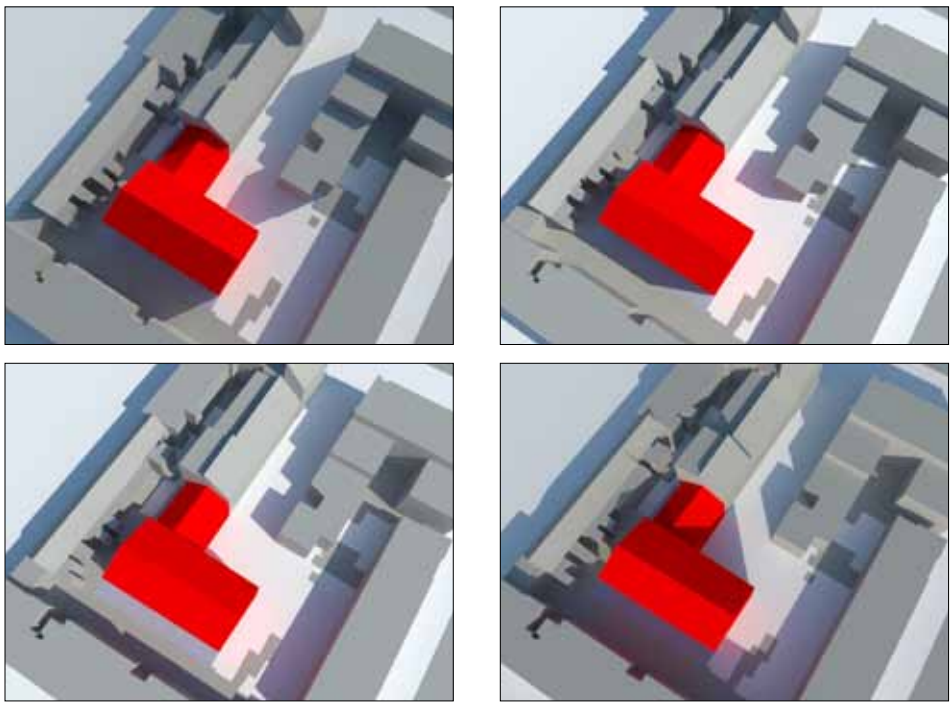


Lente_21 maart **10u -12u**
Tussensituatie **14u -16u**

Bestaande toestand

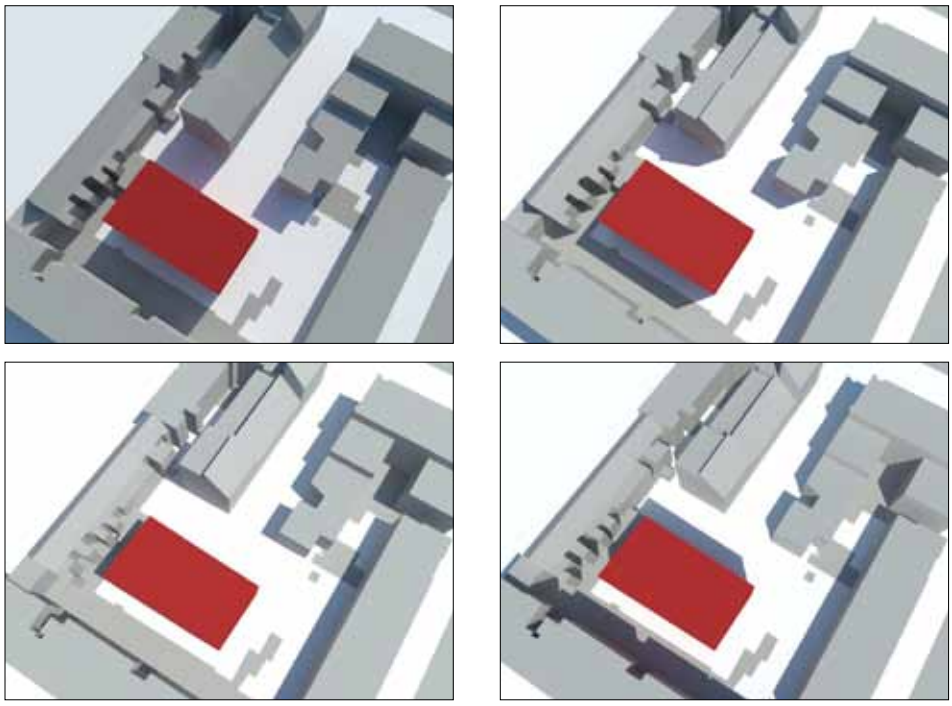


Toestand cf. rup (maximaal scenario hoofdvolumes)

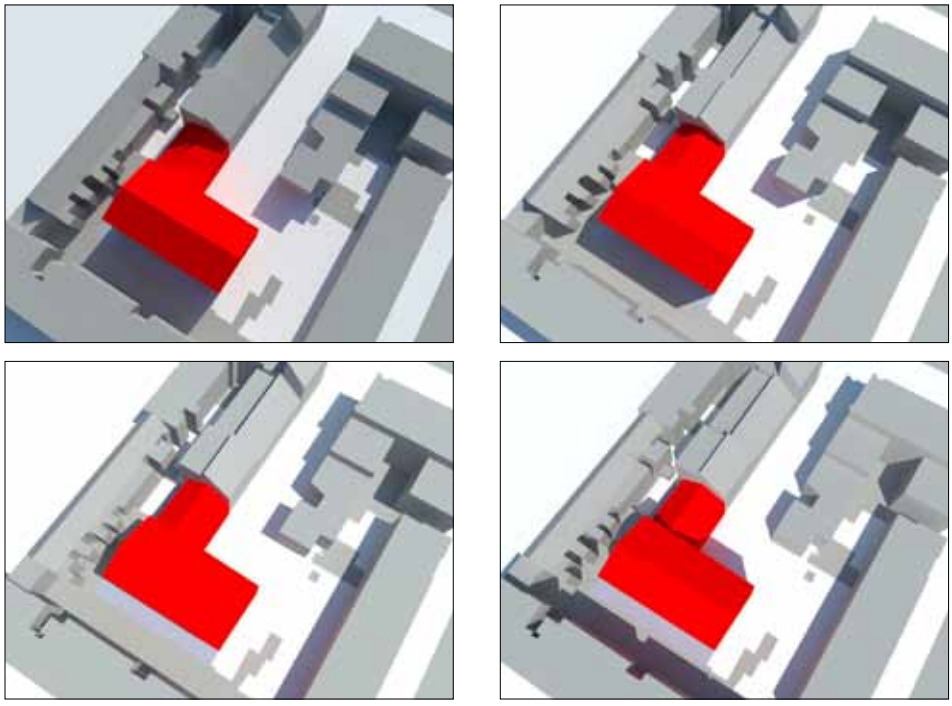


Zomer_21 juni **10u - 12u**
Langste dag **14u - 16u**

Bestaande toestand

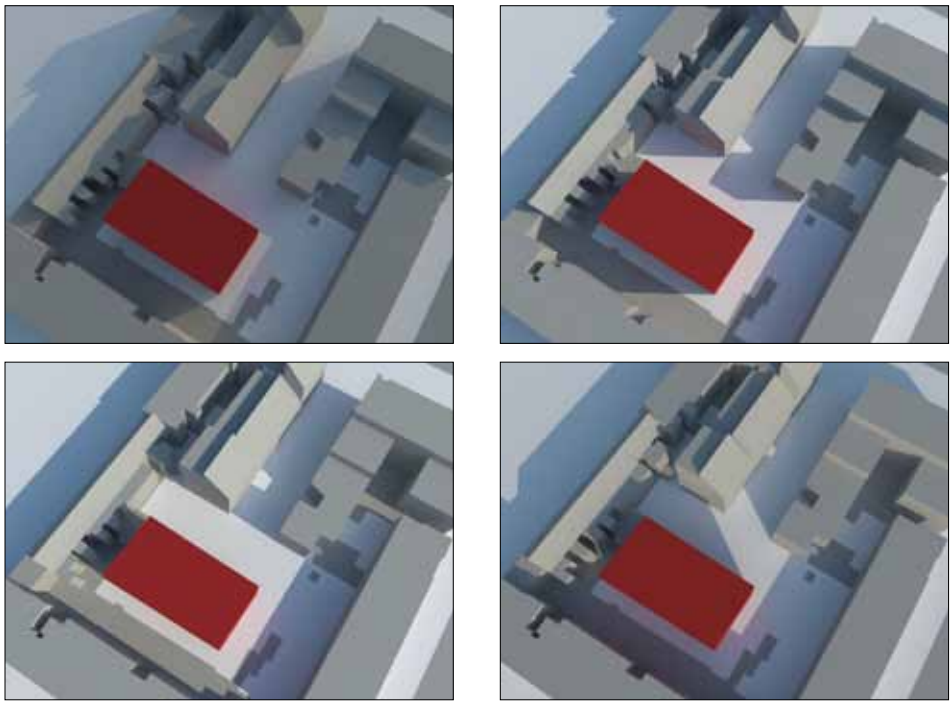


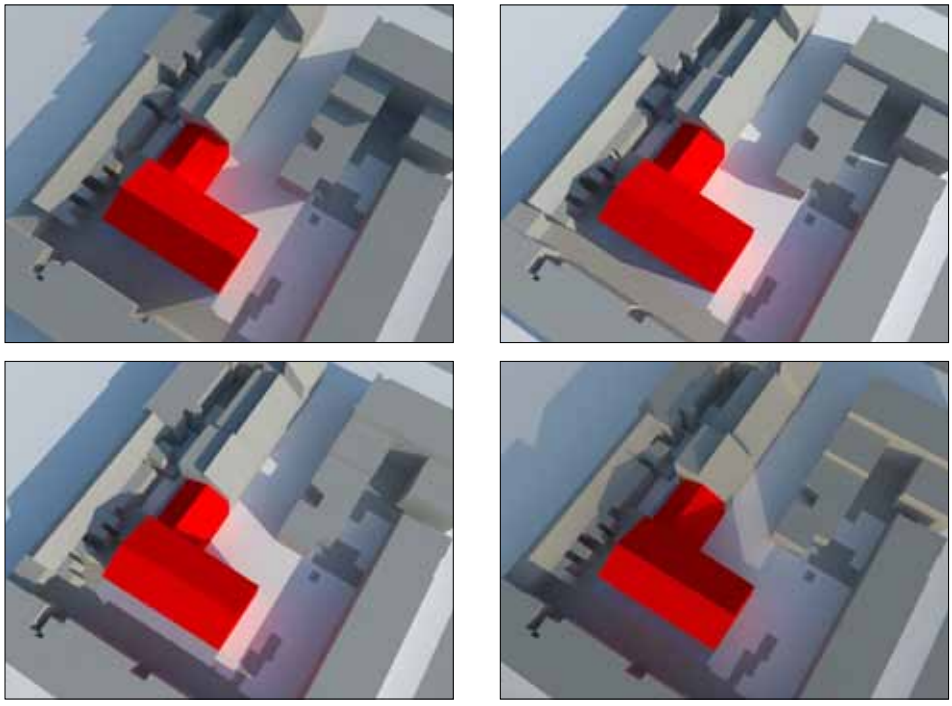
Toestand cf. rup (maximaal scenario hoofdvolumes)



Herst_21 oktober **10u - 12u**
Tussensituatie **14u - 16u**

Bestaande toestand





GECORO

GEMEENTEBESTUUR KNOKKE-HEIST
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Vergadering van 13 juni 2017 - 19.30 h Stadhuis Knokke

Aanwezig:	VANDEN BUSSCHE Lucas, voorzitter; VANTORRE Jean-Pierre, secretaris; DEWINT Tineke , DE CONINCK Bieke , GHEKIERE Marcus, BORGHART Dany, deskundigen;VAN RILLAER Luc, natuur en milieu; VAN DE VIJVER Frans, landbouwers; D'HONDT Alfons, werknemers; VAN BELLEGHEM Hilde, handelaars; VAN HOOREBEKE Bernard, werkgevers; OVERSTRAETE Dirk, cultuurraad ,DE KNOCK Dirk, sportraad; DHONDT Ronny, seniorenraad; VAN OOTEGHEM Ruth, jeugdraad; DEMEYERE Kris, schepen ruimtelijke ordening;
Verontschuldigd:	VAN VOLCEM Mercedes, TAFFEIREN Peter, DEBRABANDERE Tim, deskundigen;DECRAEMER Monique, werknemers; MOYAERT Bernard, werkgevers; COUDYSER Cathy, politieke waarnemer NV-A; TRIO Christoph, politieke waarnemer Gemeentebelangen
Afwezig:	VAN CRAEYNEST Dirk , deskundigen;

PUNT 1 – RUP WIJK STADHUIS behandeling bezwaren

STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP WIJK STADHUIS NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 7 MAART 2017 TOT 5 MEI 2017

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP Wijk Stadhuis voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 januari 2017, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

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

Jan Van Coillie en Kris Demeyere verlaten de vergadering voor de beraadslaging.

I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Wijk Stadhuis, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 26 januari 2017.

De doelstellingen van het RUP Wijk Stadhuis is als volgt :

- actualisering van het huidige BPA Wijk Stadhuis, met een kleine zuidelijke uitbreiding, betrekking hebbende op het bouwblok ingesloten tussen de Fincentlaan - Boudewijnlaan.
- vereenvoudiging van de stedenbouwkundige voorschriften, o.a. door een betere afstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening.
- Implementatie van de gemeentelijke hoogbouwnota / vista-nota.

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

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

II. DE PROCEDURE

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 30 juni 2016 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 26 januari 2017.

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 7 maart 2017 tot 5 mei 2017, zijn er 4 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 4 bezwaarschriften ingediend.
De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren.

Bezwaarschriften kunnen onderscheiden worden als volgt:

3.1 Hoofdbestemming in zone voor laagbouw
3.2 Bouwmogelijkheden in 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen' Kopsdreef
3.3 Rekening houden met ondergrondse hoogspanningsleidingen
3.4 Hellend dak verplichten
3.5 Daken op hoekpercelen
3.6 Definitie te behouden morfologie
3.7 Bepalingen ivm waardevol patrimonium
3.8 Terreinbezetting binnen zone voor laagbouw
3.9 Interne bouwblokzone
3.10 Grafisch:
- 3.10.1 Aanduidingen aantal bouwlagen (6 of 9)
- 3.10.2 Perceel dient in 1 en dezelfde zone te liggen

V. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN

1. Hoofdbestemming in zone voor laagbouw

Bezwaarschrift stelt dat in de zone voor laagbouw in hoofdzaak permanente bewoning aanwezig is. Door als hoofdbestemming ook verblijfsrecreatie toe te staan worden deze zones verder onder druk gezet en dit zowel naar overlast als naar verkoopprijs van de woningen.

Deze zones zijn meestal nog bewoond door eigen inwoners. De eigenheid van deze zones dient dan ook behouden.
De gecoro stelt voor om in artikel 2 "Zone voor laagbouw" de hoofbestemming verblijfsrecreatie te schrappen (muv 2de verblijvers, maar dit beschouwen we niet als verblijfsrecreatie).

Bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

2. Bouwmogelijkheden in zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Bezwaarindiener geeft aan dat de zone waarbinnen één bouwlaag kan bebouwd worden nadelige gevolgen heeft voor de appartementen gelegen aan de Paul Parmentierlaan. In het BPA Wijk Stadhuis was dit een bouwvrije zone.

Voor de meergezinswoningen gelegen aan de Paul Parmentierlaan geldt dat deze het gelijkvloers kunnen bebouwen tot de achterste perceelsgrens. Het gedeelte dat nu kan bebouwd worden (in tegenstelling tot het BPA) kan slechts 1 bouwlaag bevatten en sluit dus aan bij de gelijkvloerse bebouwing van de meergezinswoningen. Het zicht vanuit deze meergezinswoningen kan verbeterd worden door de toepassing van een groendak.
De gecoro stelt voor om de gelijkvloerse bebouwing af te werken met een plat groendak zonder terrassen ifv uitzicht vanaf de achterzijde appartementen Paul Parmentierlaan. De bouwhoogte van deze bebouwing wordt beperkt tot 3,5 meter.

Bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3. Rekening houden met de ondergrondse nutsleidingen

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

De Gecoro beschouwt dit niet als een bezwaar tegen een of ander voorschrift van stedenbouwkundige aard maar als een herinnering aan de voorzorgsmaatregelen die, ingevolge de daaromtrent specifiek bestaande regelgeving, bij de uitvoering van de werken moeten worden in acht genomen. Bij elk werk in de nabijheid van de leidingen wordt trouwens aan de desbetreffende maatschappij advies gevraagd in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

4. Hellend dak verplichten

Bezwaarindiener vraagt om verplichting hellend dak in te schrijven in de voorschriften bij de zone voor middelhoogbouw en de zone voor laagbouw.

In de algemene voorschriften onder artikel 0, punt 1.4 wordt volgende aangehaald 'Voor alles wat in onderhavig grup niet specifiek geregeld is, wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en eventuele latere wijzigingen.' Ook onder artikel 2 punt2.3 wordt toelichtend gesteld dat: 'Inzake dakvorm en dakfunctie zijn voor de panden, niet behorende tot de contour 'te behouden morfologie, de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing.' zijn.

De gecoro stelt voor om ifv leesbaarheid bij artikel 1, onder punt 2.3 en onder artikel 2, punt 2.3 te verduidelijken dat een hellend dak op het hoofdvolume verplicht is. In de toelichtende kolom kan dan de link gemaakt worden met de stedenbouwkundige verordening.

Bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

5. Daken op hoekpercelen

Bezwaarindiener vraagt om bepalingen op te nemen ivm dakvolumes op hoekpercelen.

Dit wordt best bekeken bij behandeling van de stedenbouwkundige dossiers. Elk hoekperceel is immers anders en kan niet in een algemene regel worden gevat.

Bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

6. Definitie te behouden morfologie

Bezwaarschrift stelt dat er geen definitie werd opgenomen voor de aanduiding ' te behouden morfologie'.

De gecoro stelt voor om de term morfologie te verklaren in artikel 0.
Aanduiding 'te behouden morfologie': ter hoogte van de aanduiding 'te behouden morfologie, specifieke aangeduid op het bestemmingsplan, zijn volgende
bepalingen van toepassing :

- **De villa's aan de Cassierstraat en de Van Rysselberghestraat: de bestaande padenstructuur en de typische kustarchitectuur gelegen in een groene omgeving dient behouden.**

- **De woning(en) gelegen aan de Gildestraat: de groene voortuinstroken met bakstenen tuinmuur zijn beeldbepalend en bijgevolg waardevolle en te behouden elementen.**

Nieuwbouw is toegelaten.

Bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

7. Bepalingen ivm waardevol patrimonium

Bezwaarindiener vraagt om de bepalingen ivm waardevol aan te passen en afwijkingen ruimer in te schrijven (nu enkel afwijking op basisprofiel dakvolume).

De bepalingen werden opgenomen zoals reeds opgenomen in andere gemeentelijke RUP's.
Indien andere afwijkingen dan het dakvolume kan het college een afwijking toestaan als de afwijking beperkt is en de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

Bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

8. Terreinbezetting binnen zone voor laagbouw

Bezwaarschrift vraagt om verduidelijking van het percentage bezetting in de zone voor laagbouw. Wordt dit bepaald tov de zone of tov het terrein.

In de toelichtende kolom wordt volgende verduidelijkt: 'Onder terreinbezetting wordt de verhouding bedoeld van de bebouwde oppervlakte met de oppervlakte van het volledige perceel (dus inclusief de bouwvrije zone)'.

Bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

9. Interne bouwblokzone

Bezwaarschrift stelt dat de afwijking die werd opgenomen in de Interne bouwblokzone niet kan gerealiseerd worden.
Het voorschrift zegt dat: "maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 meter, behoudens indien een afwijking wordt toegestaan ifv de maximale bouwdiepte thv de aanpalende bestemmingszone"

In het RUP worden zones ingetekend waar voorschriften aan worden gekoppeld. Daar de zone voor interne bouwblokzoen is bepaald kan niet afgeweken worden van de voorschriften in deze zone.

De gecoro stelt voor om het voorschrift ivm de afwijkingsmogelijkheid aan te passen als volgt: "maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 meter"

Bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

10. Grafisch

10.1 Aanduiding aantal bouwlagen

Bezwaarindiener vraagt om verduidelijking op grafisch plan dat hier 6 bouwlagen wordt bedoeld en niet 9.

De gecoro stelt voor om de grafische aanduiding van 6 bouwlagen aan te passen als volgt: 6 bouwlagen. Dit om verwarring te vermijden.

Bezwaar ontvankelijk en gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

10.2 Perceel dient in 1 en dezelfde zone te liggen

Op de hoek van de Nestor De Tierestraat en de Paul Parmentierlaan, de hoek Fincentlaan/Lippenslaan, in het bouwblok tussen Fincentlaan en de Boudewijnlaanen in de Gulden Vliesstraat, … . Er dient bekeken om het volledige perceel steeds in dezelfde zone te leggen. Vooral in de overgang tussen laagbouw en middenhoogbouw dient dit bekeken te worden.

De gecoro stelt voor dit verder te onderzoeken en waar noodzakelijk de zones aan te passen aan de perceelstructuur.

Bezwaar ontvankelijk en gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

IV. BUNDELING VAN DE ADVIEZEN

De adviezen werden ingediend door Dienst Ruimtelijke Planning Provincie West-Vlaanderen en Departement Omgeving.

4.1 Advies Departement Omgeving

DEPARTEMENT
OMGEVING

AANGETEKEND

Vlaamse overheid
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.ruimtevlaanderen.be

GECORO
Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST
België

2017 -05- 02
F/402000
A/066617

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be	2.14/31043/127.1	
uw kenmerk JVC/JPV/JD	050 24 82 11	**bijlagen**	28 APR 2017

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

Geachte voorzitter,

Het ontwerp Rup "Wijk Stadhuis" beoogt een herziening van het BPA "Stadhuis" (MB 06/07/2000). Meer bepaald een actualisatie en vereenvoudiging van de stedenbouwkundige voorschriften met een beperkte zuidelijke uitbreiding en de implementatie van lokale beleidsdocumenten, waaronder de hoogbouwnota.

Op 30/06/2016 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 26/01/2017 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 07/03/2017 t.e.m. 05/05/2017.

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

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

Vlaanderen
is omgeving

pagina 1 van 1

4.1 Advies Departement Omgeving

west-vlaanderen
de gedreven provincie

Datum 2017 -03- 28
Dossier 40 200
D.B.H. A-065644

Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND
Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

Sint-Andries, 23/03/2017	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Wijk Stadhuis	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/17/0488-16/15/5087 Uw ref.:		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76 e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be
	Bijlagen: -	

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Wijk Stadhuis. Dit RUP werd op 26/01/2017 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 7-3-2017 tot 5-5-2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Wijk Stadhuis', opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP voorziet in de actualisering van het BPA Wijk stadhuis met een kleine zuidelijke uitbreiding van het bouwblok gelegen tussen de Fincentlaan -Boudewijnlaan in functie van de vereenvoudiging van de voorschriften, de afstemming met de stedenbouwkundige verordening en een implementatie van de hoogbouwnota/vistanota.

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. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§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.

Het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten.

www.facebook.com/westvlaanderen @provinciewvl www.west-vlaanderen.be
Provinciehuis Boeverbos • Koning Leopold III-laan 41 • B-8200 Sint-Andries • Telefoon 050 40 31 11 • Fax 050 40 31 00

west-vlaanderen
de gedreven provincie

Overeenstemming met het PRS-WV

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

De kralensnoer van badplaatsen (RD p. 211-212)

GRUP wijk Stadhuis behoort volgens het PRS-WV tot de kustruimte en valt binnen de afbakening van het stedelijk gebied Knokke-Heist.

De stedelijke gebieden zoals Knokke-Heist hebben een verzorgende rol voor de Kustruimte. Zij hebben voor verschillende stedelijke functies een grote ruimtelijke draagkracht. Dit impliceert dat zij voor de eigen woonbehoefte en voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak moeten opnemen. Alle ontwikkelingen moeten gebonden zijn aan de kern. Voor een uitbouw van het residentieel en toeristisch aanbod moeten bestaande voorzieningen optimaal worden benut.

Het streefdoel is een duurzaam toeristisch-recreatief beleid met navenante kwaliteitsbewaking.

Het voorliggende RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.

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.

Conform het GRS vormt de zone rond de Lippenslaan, Dumortierlaan en Kustlaan de centrumzone van de kernfuncties binnen Knokke, ondermeer 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.

Binnen het GRS wordt aangegeven de aaneengesloten hoogbouw te beperken tot de huidige zone, namelijk langs de Zeedijk en langs de Lippenslaan –Parmentierlaan-Dumortierlaan. Voor de Lippenslaan wordt in het richtinggevend gedeelte 5 bouwlagen vooropgesteld en wordt dit ook zo vertaald in de verordenende voorschriften.

Het RUP is in overeenstemming met het GRS knokke-Heist.

Het plan werd voldoende aangepast of voldoende verder onderbouwd in functie van de opmerkingen die werden gemaakt naar aanleiding van de plenaire vergadering.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds december 2014 is er een richtlijn voor digitale uitwisseling van stedenbouwkundige informatie. Deze richtlijn vervangt versie 2.3 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen' van 1 september 2010, versie 2.0 van de 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende het plannenregister' van 15 maart 2011 en versie 2.0 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart.

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

http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DSIplatform

west-vlaanderen
de gedreven provincie

Besluit
Het gemeentelijk RUP Wijk Stadhuis, wordt **gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Franky De Block

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

Zitting deputatie dd. 23/03/2017

In de adviezen is gesteld dat het RUP in overeenstemming is met het gewenste ruimtelijk beleid vanuit het PRS – WV, het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en in overeenstemming met het GRS.

Bijkomende ambtshalve opmerkingen

- **Definitie bouwlaag - verduidelijken dat bouwlaag niet de woonlagen in het dak zijn**

  De gecoro stelt voor om de definitie voor bouwlaag op te nemen in de begrippenlijst als volgt: "zone van afgewerkte vloer tot afgewerkte vloer of tot plat dak. Het aantal bouwlagen wordt gerekend vanaf de afgewerkte vloer gelijkvloers tot basispeil dakvolume of plat dak."

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

~~PUNT 2 TOELICHTING STUDIE BUUR- Maurice Lippensplein~~

~~Jan Van Coillie licht de studie van BUUR toe aan de leden.~~

~~Volgende opmerkingen / ideeën werden geopperd:~~

- ~~Station heeft geen historische waarde~~
- ~~Binnenkomen van Knokke-Heist ondergronds~~
- ~~Maurice Lippensplein als groene long~~
- ~~Langzaam verkeer krijgt voorkeur op rest => terrassen, horeca~~
- ~~Ander manier om Knokke in en uit te rijden~~
- ~~Waarom komen mensen naar Knokke – gouden driehoek – diversiteit – kleine detailhandel in mix met ketens~~
- ~~Vlot verkeer is belangrijk~~
- ~~Business-ruimtes inrichten, Knokke-Heist mist dit~~
  ~~cfr Dusseldorf (mix kantoren, park, wonen, handel, …)~~
- ~~Positief: geheel wordt aangepakt~~
- ~~Belangrijk om rekening te houden met mogelijkheden ondergrond~~
- ~~Bezoekersparkeren dient aan de rand te gebeuren~~
- ~~Kans op creëren openruimte / park niet laten voorbijgaan, vb. brandweer of politiesite (ifv businesscenter / eigen inwoners)~~
- ~~Groene ruimte inrichten thv Hub~~

~~PUNT 3 VARIA~~

- ~~Bezoek school De Pluim~~

Jean-Pierre Vantorre
Secretaris

Lucas Vanden Bussche
Voorzitter

linkt gemeentes

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 algemene bepalingen	
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.	Het volledige plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen. 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 met als maximum het bestaande volume en met maximum het bestaande 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 stedenbouwkundige verordening en eventuele latere wijzigingen.	De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd vastgelegd in de gemeenteraad van 27 april 2006 en latere wijzigingen.

ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1.5 opvang van regenwater Ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groendaken. **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. • Deze ondergrondse constructies mogen niet leiden tot een verhoging van het bestaande reliëf. • De woonfunctie, incluis inkom, is hier niet toegelaten. **1.7 definitie bouwlaag** definitie bouwlaag : zone van afgewerkte vloer tot afgewerkte vloer of tot plat dak. Het aantal bouwlagen wordt gerekend vanaf de afgewerkte vloer gelijkvloers tot basispeil dakvolume of plat dak.	De woonlagen in het dak worden bijgevolg niet meegerekend bij het max. aantal bouwlagen.
2 vernietiging van de verkavelingsvergunningen Volgende verkavelingsvergunningen en latere wijzigingen worden vernietigd bij de definitieve vaststelling van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan. • V/197/1 - 11/04/1974 • V/082/1 - 18/11/1965 • V/153/1 - 05/06/1969	

ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• V/151/1 - 13/03/1969 • V/087/1 - 04/01/1966 • V/118/1 - 21/03/1967	
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 stedenbouwkundige verordening niet.
4 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 : • 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. • Voor het hoekgebouw t.h.v. het kruispunt Elizabetlaan - Koningslaan is uitbreiding toegelaten buiten de bepalingen van de betrokken bestemmingszone, i.f.v. een stedenbouwkundig hoogte-accent. • Het gemeentehuis en het kloostergebouw in de Van Rysselberghestraat dienen volledig te behouden. Uitbreidingen om het functioneren te optimaliseren en/of i.f.v. wetgeving zijn toegelaten aan dit geselecteerd waardevol patrimonium.	het basisprofiel van de dakvolumes : o.a. de dakvolumebepalingen bij midden - en hoogbouw cf. de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening duidelijk te onderscheiden : o.a. hedendaagse vormgeving. Dit heeft betrekking op het gebouw 'Bellaria', Elisabetlaan nr. 128. Een modernistisch hoekappartement dat met het overstaande gebouw elkaars pendant vormt. Dezelfde modaliteiten werden voor dit pand opgenomen in het rup Wijk Lippenslaan. De opties voor beide gebouwen zijn conform de bepalingen van de hoogbouwnota GR 21/06/2012. .

ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
5 aanduiding ‘te behouden stadslandschap’ Ter hoogte van de aanduiding ‘te behouden stadslandschap’, specifieke aangeduid op het bestemmingsplan met ★ - aanduiding, zijn volgende bepalingen van toepassing : • ter hoogte van de Fincentlaan : de bestaande morfologie inzake perceelsstructuur, verticale gevelgeleding dient behouden te blijven. De uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw moet in harmonie blijven met het referentiegeheel, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.	Het referentiegeheel / referentiebeeld bestaat uit de gebouwen waarbij een harmonische samenhang merkbaar is en welke sterk bepalend zijn voor het straatbeeld in de onmiddellijke omgeving. Onder uiterlijke verschijningsvorm/kenmerken kan o.a. het volgende worden bedoeld : het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevelbouwlijn, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de bedaking, de dakbedekking, de kleur en gevelmaterialen, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschildering, de uitsprongen en insprongen.
• ter hoogte van het gebouw aan de Lippenslaan : de uitstraling van het gebouw dient als minimum gehandhaafd te blijven	uitstraling van het gebouw : hiermee worden in hoofdzaak de ritmering en terrasuitbouw van het gelijkvloers bedoeld, welke bepalend zijn voor het beeldbepalend karakter van het gebouw.
In functie van bovenstaande principes kan er afgeweken worden van de inrichtingsvoorschriften binnen de specifieke bestemmingszone. Het samenvoegen van percelen om grotere bouwvolumes te creëren, is niet toegelaten. Nieuwbouw is toegelaten.	afwijking van de inrichtingsvoorschriften : bv. in functie van de hoge bouwlaaghoogte bij bestaande gebouwen, zoals een kroonlijsthoogte hoger dan 7 meter bij twee bouwlagen.
6 specifieke bepalingen omtrent horeca en voedingszaken • Bij nieuwbouw t.h.v. de Lippenslaan, 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 verdiepingen van de op het bestemmingsplan specifiek aangeduide ‘te behouden voedingszaken en horeca’,	

ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
symbolisch aangeduid met -aanduiding, t.h.v. de Lippenslaan zijn specifiek bestemd i.f.v. horeca en/of voedingszaak en specifiek i.f.v. horeca t.h.v. het A. Verweeplein. Dit is ook van toepassing in geval van nieuwbouw.	
7 aanduiding perspectief beëindigingspunten T.h.v. de symbolische aanduiding 'specifieke bepalingen i.f.v. perspectiefbeëindigingspunten', specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als - aanduiding, kan 1 bijkomende bouwlaag worden toegelaten, dit als hoekaccent.	perspectief beëindigingspunten : • oostelijke hoekpunten (noordelijk en zuidelijk) t.h.v. het A. Verweeplein • hoekpunt Burg. Frans Desmidplein/P. de Raveschootlaan
Een uitzondering wordt gevormd voor de twee hoekgebouwen t.h.v. het Alfred Verweeplein, waar 2 bouwlagen in meer kunnen. Deze 2 bouwlagen in meer kunnen slechts voor een gedeelte van het perceel, waarbij steeds een architecturaal kwalitatief verantwoorde overgang gecreëerd dient te worden t.a.v. de aanpalende percelen. Het dak kan worden uitgewerkt met een hellend of met een plat dak.	Naar analogie met de gemeentelijke vista-nota, waar beide hoekpunten als vista's worden opgenomen, i.f.v. het creëren van een evenwichtig ensemble (in combinatie met het gemeentehuis en de, in een latere fase, te ontwikkelen westelijk pleinwand).
8 Aanduiding 'te behouden morfologie' T.h.v. de aanduiding 'te behouden morfologie, specifieke aangeduid op het bestemmingsplan, zijn volgende bepalingen van toepassing : • De villa's aan de Cassierstraat en de Van Rysselberghestraat: de bestaande padenstructuur en de typische kustarchitectuur gelegen in een groene omgeving dient behouden. • De woning(en) gelegen aan de Gildestraat: de groene voortuinstroken met bakstenen tuinmuur zijn beeldbepalend en bijgevolg waardevolle en te behouden elementen. Nieuwbouw is toegelaten.	

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR MIDDELHOOGBOUW

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming	De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.
• Hoofdbestemming : één- en meergezinswoningen en verblijfsrecreatie. Ter hoogte van de Elizabetlaan, het Alfred Verweeplein, de Lippenslaan, het Burg. Frans Desmidtplein en het Abraham Hansplein is in hoofdbestemming tevens reca, dansgelegenheden, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten en (detail)handel toegelaten. De gelijkvloerse verdiepingen t.h.v. de Lippenslaan zijn enkel bestemd i.f.v. (detail)handel, horeca, kantoren en vrije beroepen en diensten.	verblijfsrecreatie : hiermee worden o.a. de appartementen i.f.v. 2e verblijven, hotel, toeristische logies,... bedoeld. Deze niet woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, zoals werd bepaald in artikel 0.1.1. ‘ruimtelijke kwaliteit’. Ter hoogte van de hoofdassen en pleinwanden binnen het plangebied wordt de hoofdbestemming verruimd i.f.v. stedelijke voorzieningen, cf. het aanpalend rup Wijk Lippenslaan.
• Nevenbestemming : reca, dansgelegenheden, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten en (detail)handel. Dansgelegenheden worden enkel op het gelijkvloers toegelaten.	De niet-woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, zoals werd bepaald in artikel 0.1.1. ‘ruimtelijke kwaliteit’.
2 inrichtingsvoorschriften	
2.1 inplanting • afstand tot de rooilijn : vrij binnen de betrokken bestemmingszone, voor zover het straatbeeld wordt ondersteund. De toegelaten bouwdiepte dient steeds te worden gerekend vanaf de betrokken zonegrens • 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.	Area = onbebouwde ruimte binnen een bouwvolume i.f.v. het trekken van lichten i.f.v. woonkwaliteit.
2.2 bouwdiepte • Gelijkvloers :	

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR MIDDELHOOGBOUW

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• woonfunctie : vrij indien wordt tegemoet gekomen aan voldoende woonkwaliteit • Andere bestemmingen : vrij. • Verdieping : maximum 17 meter	Woonkwaliteit is o.a. voldoende licht- en luchtinval : bij grote bouwdiepte kan dit gerealiseerd worden door bv. de creatie van een (binnen)tuin.
2.3 bouwhoogte en dakvorm hoofdvolume • maximum aantal bouwlagen : zie plan; • De maximum toegelaten kroonlijsthoogte is het toegelaten maximum aantal bouwlagen * 3 meter. Een tolerantie is toegelaten van 1 meter. Een extra tolerantie van 1 meter is toegelaten in functie van gelijkvloerse handels en/of horecazaken. 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.
• verplicht hellende dakvorm	Inzake dakvorm en dakfunctie zijn de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing.
• Bij bestaande gebouwen kunnen, in afwachting van een verdere ontwikkeling, de bouwlagen worden uitgebreid zonder de verplichting van een hellend dak. Bij realisatie van nieuwbouw dienen de gebouwen afgewerkt te worden met een hellend dak.	Dit om beperkte renovatie-en/of beperkte uitbreidingen van bv. een technisch verdiep mogelijk te maken.

ARTIKEL 2 : ZONE VOOR LAAGBOUW

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming	De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.
• Hoofdbestemming : één- en meergezinswoningen • Nevenbestemming : reca, (detail)handel, diensten, kantoren, vrije beroepen en garages.	Onder de hoofdbestemming vallen ook de woningen / appartementen i.f.v. 2de verblijven onder. De niet woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, zoals werd bepaald in artikel 0.1.1. ‘ruimtelijke kwaliteit’.
2 inrichting	
2.1 inplanting • Afstand tot de rooilijn : vrij binnen de betrokken bestemmingszone voor zover het straatbeeld wordt ondersteund. De toegelaten bouwdiepte dient steeds te worden gerekend vanaf de betrokken zonegrens • 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.	Area = onbebouwde ruimte binnen een bouwvolume i.f.v. het trekken van lichten i.f.v. woonkwaliteit.

2.2 bouwdiepte
• binnen de contouren ‘te behouden morfologie’ : niet van toepassing
• overige :
  • gelijkvloers
  ◦ Woonfunctie : vrij indien wordt tegemoet gekomen aan voldoende woonkwaliteit
  ◦ Andere bestemmingen : vrij
  • verdieping : maximum 15 meter
	woonkwaliteit is o.a. voldoende licht- en luchtinval : bij grote bouwdiepte kan dit gerealiseerd worden door bv. de creatie van een (binnen)tuin.

ARTIKEL 2 : ZONE VOOR LAAGBOUW

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.3 bouwhoogte en dakvorm hoofdvolume • De maximum toegelaten kroonlijsthoogte is het toegelaten maximum aantal bouwlagen * 3 meter. Een tolerantie is toegelaten van 1 meter. Een tolerantie is ook toegelaten indien er op een bestaand gebouw extra bouwlagen worden opgetrokken. • maximum aantal bouwlagen : zie plan • verplicht hellende dakvorm	Inzake dakvorm en dakfunctie zijn voor de panden, niet behorende tot de contour 'te behouden morfologie, de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing.
2.4 specifieke bepalingen binnen de contour 'te behouden morfologie' • terreinbezetting • max. 50%, met een max. van 120 m² • dakvorm Vrij te bepalen Bij hellende daken is de max. hellingsgraad 60°. In het dak is een woonfunctie toegelaten. • Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document dat duidelijk dient aan te tonen hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhouden. Maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook. • Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen in relatie staan met de architectuur van de bebouwing en met de gebruikte verhardingsmaterialen.	Onder terreinbezetting wordt de verhouding bedoeld van de bebouwde oppervlakte met de oppervlakte van het volledige perceel (dus inclusief de bouwvrije zone) De huidige terreinbezetting varieert tussen de 21 en 37%.

ARTIKEL 2 : ZONE VOOR LAAGBOUW

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie

• Wijzigen van de perceelsstructuur :
  • Het stervormig wegpatroon met centrale pleinstructuur t.h.v. de zone aan de Cassiersstraat/Van Rysselberghestraat dient behouden te worden.
  • Splitsing van percelen om meerdere woongelegenheden te creëren is niet toegelaten.	

ARTIKEL 3 : INTERNE BOUWBLOKZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming bestemming : de bestemming volgens de aanpalende bestemmingszone waartoe het perceel behoort. **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.	De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.

ARTIKEL 4 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemmingsvoorschriften De gronden zijn bestemd voor openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, onderwijs, functies kaderend binnen de gemeentelijke taakstelling en voorzieningen van openbaar nut met alle daarbij horende infrastructuur. Per zone is een conciërgewoning toegelaten.	De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen. *De bestemmingszone heeft betrekking op drie zones:* • zone t.h.v. de Paul Parmentierlaan - Nestor de Tièrestraat : een bestaande schoolsite (Margarethaschool/sint-Jozeflyceum) : zone A + kloostergebouw t.h.v. de Van Rysselberghestraat. • zone t.h.v. de Kopsdreef : zone i.f.v. seniorenhuisvesting en het wonen in het kader van de verzorgingssector : zone B • zone t.h.v. het Alfred Verweeplein : het gemeentelijk administratief centrum : zone C
Ter hoogte van de deelzone A met specifieke arcering, geldt eveneens de bestemming i.f.v. zorgwonen. De bepalingen van artikel 2 zijn bij de nabestemming van toepassing.	*Hiermee wordt de specifieke arcering i.f.v. de nabestemming bedoeld : t.h.v. de Van Rysselberghestraat, t.h.v. het voormalige kloostergebouw.* *Een vergunning werd verleend voor collectieve woonvoorziening voor mensen met een beperking.*
2 inrichtingsvoorschriften Volgende specifieke bepalingen zijn van toepassing :	
de deelzone t.h.v. de Paul Parmentierlaan - Nestor de Tièrestraat (zone A) • De inplanting, bezetting, de bouwhoogte en de dakvorm binnen onderhavige zone zijn vrij te bepalen. • De hoofdgebouwen dienen zich zo in te planten dat steeds een kwalitatieve open ruimte wordt gehandhaafd.	Deze deelzone heeft betrekking op de schoolsite en kloostergebouw

ARTIKEL 4 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie

de deelzone t.h.v. de Kopsdreef (zone B)
• max. bouwhoogte :
  • binnen de specifieke aanduiding bouwzone : inplanting en maximale bouwhoogte cf. grafisch plan.
  De nokhoogte is maximum 4,5 meter boven de kroonlijst.
  • binnen de specifieke aanduiding groenzone : geen bovengrondse bebouwing toegelaten
  • overige : maximum 1 bouwlaag i.f.v. gelijkvloerse bebouwing met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter of tuinzone. De toegelaten dakvorm i.f.v. de gelijkvloerse bebouwing is plat en dient te worden afgewerkt met een groendak. Dakterassen zijn hierbij niet toegelaten.
 	
• specifieke aanduiding ‘groenzone’ :
  In deze zone is bovengrondse bebouwing niet toegelaten, de groene inrichting dient te primeren. Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document dat dient aan te tonen hoe de verhardingen en de groenaanleg zich verhouden.
 	
de deelzone t.h.v. het A. Verweeplein (zone C)
Binnen deze deelzone is de bouwhoogte, bezetting, inplanting en dakvorm vrij mits ruimtelijke meerwaarde t.a.v. het geselecteerd waardevol patrimonium.	

ARTIKEL 5 : 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 en passage • groenaanleg, onder de vorm van streekeigen beplanting. Maximum 40% kan verhard worden. 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 bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document dat dient aan te tonen hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhouden.	De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.

ARTIKEL 6 : ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN PLEINEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming en inrichtingsvoorschriften Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, pleinen, groenzones en hun infrastructuren Terrasconstructies zijn toegelaten i.f.v. horeca. Specifieke bepalingen t.h.v. het Alfred Verweeplein Bij heraanleg dienen volgende inrichtingsprincipes / ontwerpprincipes te worden gehanteerd : • Het openbaar domein dient in hoofdzaak te worden ingericht als autovrij plein. • Eenheid in materiaalgebruik, over de Lippenslaan heen. • Nutsgebouwtjes dienen geïntegreerd te worden binnen het totaalconcept van het openbaar domein.	De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen. infrastructuren : zoals kunstwerken, beplanting, stadsmeubilair, verlichting, voorzieningen zoals toegangen en uitgangen van ondergrondse functies met daarbij horende nutsgebouwtjes en constructies.

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie