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

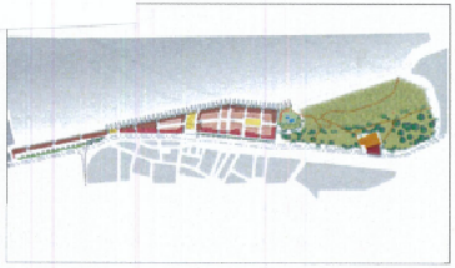
Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/15/027,
Brugge, 05/02/2015

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

PROVINCIEBESTUUR WEST-VLAANDEREN

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



gemeente Knokke-Heist
RUP Zeedijk Heist

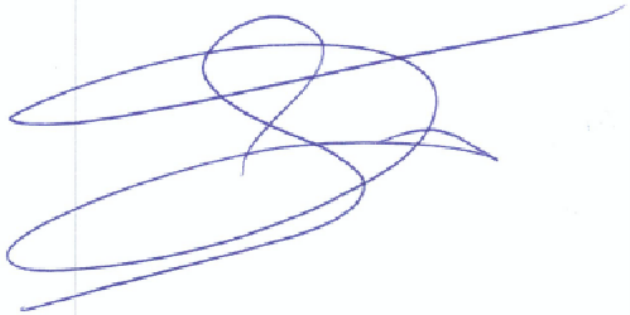
plan_id: RUP_31043_214_00018_00001

oktober 2014

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

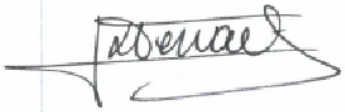
wvi

algemeen directeur
Geert Sanders



coördinator
cel ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Katrien Vervaet



datum	aanpassing | fase
februari ‘13	Opmaak schetsontwerp
april ‘13 - mei ‘13	Aanpassen schetsontwerp aan eerste opmerkingen, uitbreiden plangebied
mei ‘13	Opmaak voorontwerp i.f.v. plenair overleg
september/oktober ‘13	Opmaak ontwerp i.f.v. voorlopige vaststelling Gemeenteraad
oktober ‘14	Aanpassingen n.a.v. openbaar onderzoek

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 28/11/2013

De Secretaris,

zegel der gemeente

De Burgemeester,

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 28/04/2014 tot 26/06/2014

De Secretaris,

zegel der gemeente

De Burgemeester,

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 23/10/2014

De Secretaris,

zegel der gemeente

De Burgemeester,

Inhoud

toelichtingsnota

9

inleiding 10

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

feitelijke ruimtelijke context 11

1. situering 11
2. bestaande ruimtelijke structuur 15

juridische ruimtelijke structuur 22

1. juridisch kader 22
2. vergunningen 26

planningscontext 27

1. op vlaams niveau 27
2. op provinciaal niveau 27
3. op gemeentelijk niveau 29

Gewenste structuur - planopzet 33

1. Knelpunten binnen het bestaande planinstrumentarium 33
2. concepten 35
3. uitleg planopbouw|zonering 43

toetsing 44

1. watertoets 44
2. toetsing aan structuurplan 46

op te heffen voorschriften 46

1. limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP. 46

ruimtebalans | planschade | planbaten 47

planproces 48

1. Onderzoek tot milieueffectenrapportage 48
2. Procedure Rup 48

Bijlage 53

3. Beslissing plan-Mer-plicht 55
4. Verslag plenaire vergadering 57
5. Consessieovereenkomst met betrekking tot De Raan 59

stedenbouwkundige voorschriften 1

artikel 0: begrippen, algemene- en specifieke bepalingen 2

artikel 1: hoogbouwzone 6

artikel 2: zone voor middelhoogbouw 9

artikel 3: zone voor laagbouw 11

artikel 4 : Zone voor (half-) open bebouwing 13

artikel 5: zone in functie van gelijkvloerse bebouwing 16

artikel 6: bouwvrije zone 17

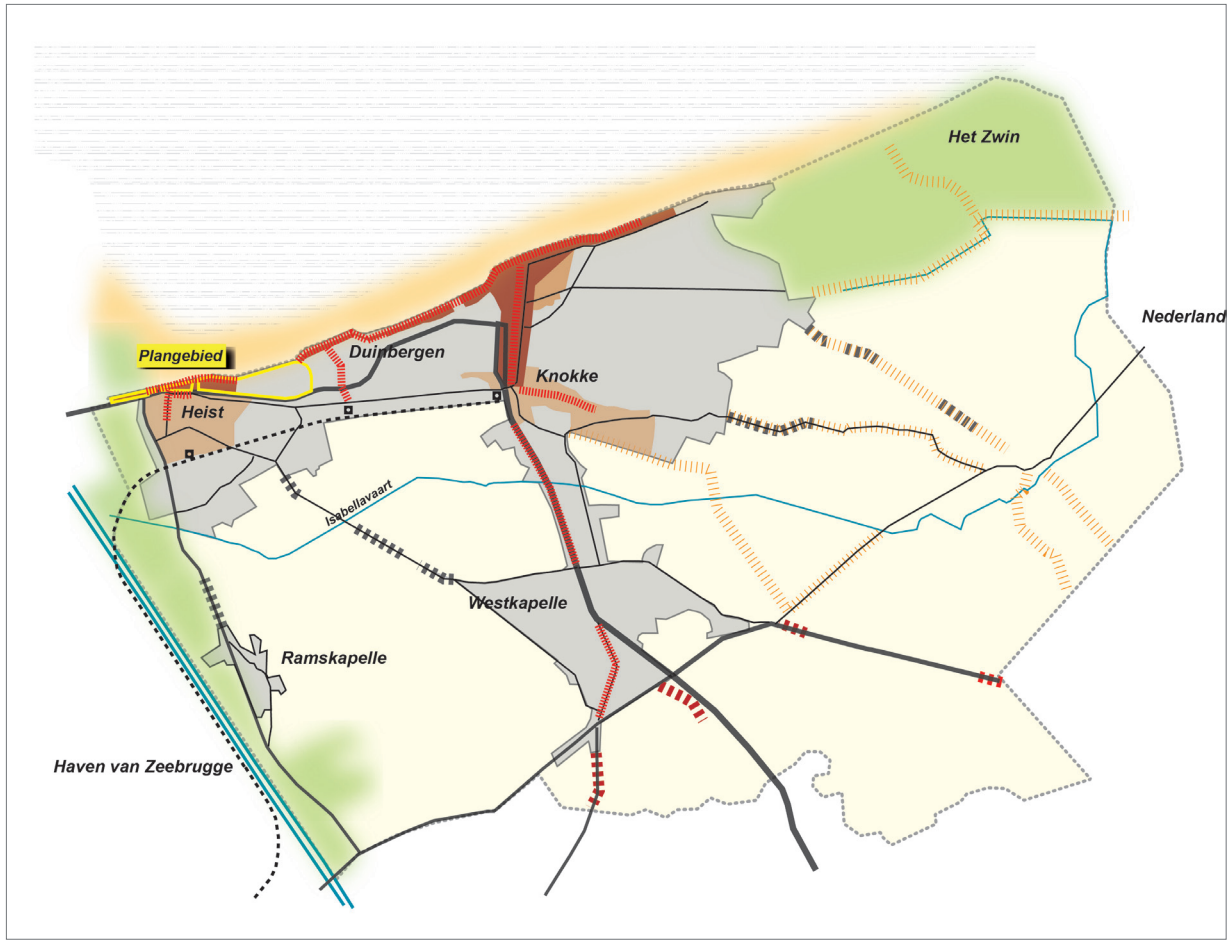
artikel 7 : Zone voor openbare wegenis en pleinen 18

artikel 8 : zone voor recreatieve (gemeenschaps)voorzieningen en verblijfsaccommodatie 19

Artikel 9 : Zone voor natuurgebied 23

Zone 10: Zone voor recreatieve in-en outdoor speel-en/of sportaccommodatie 25

toelichtingsnota



inleiding

1. beslissing tot opmaak

Bij beslissing van CBS van 23/09/2011 werd de wvi aangesteld als ontwerper van het RUP.

2. motivering tot opmaak

De doelstellingen van het RUP Zeedijk - Heist zijn als volgt :

- actualisering van de 4 verschillende BPA's (BPA Zeedijk West, BPA H-02 Heldenplein, BPA H-05 Kinkhoorn en BPA 17 't Bosje) en het creëren van een uniform beleidskader voor het zeedijkgebeuren te Heist;
- vereenvoudigen van de stedenbouwkundige voorschriften, o.a. door een betere afstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;
- herbekijken ontwikkelingsmogelijkheden t.h.v. de bruuske overgangen hoogbouw <-> laagbouw;
- nieuwe ontwikkelingsperspectieven t.h.v. het recreatief complex 'De Raan' en sportcentrum 'Chalet Suisse';
- beperkt recreatieve-educatieve mogelijkheden mogelijk maken t.h.v. D.Gen. Willemspark.

3. in uitvoering van GRS

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

feitelijke ruimtelijke context

1. situering

1.1. Situering in de gemeente

Het plangebied situeert zich in de verstedelijkte kustzone van de deelgemeente Heist, deel uitmakend van de gesloten hoogbouwstructuur ten noorden van de Elisabetlaan. Het plangebied richt zich voor een groot deel naar de zeedijk toe, westelijk palend aan het havengebeuren van Zeebrugge en oostelijk aan het groene gegeven van het Willemspark.

1.2. Afbakening van het plangebied

Het RUP wordt begrensd door :

- in het noorden : Zeedijk Heist;
- in het oosten : de Anemonenlaan als uiterst oostelijke grens t.h.v. de Directeur Generaal Willemspark
- in het zuiden : Elisabetlaan - Graaf d'Ursellaan ;
- in het westen : onbebouwde zone t.h.v. de vuurtoren.

De pleingehelen en het openbaar domein t.h.v. de Elisabetlaan worden niet opgenomen binnen het plangebied, deze maken deel uit van geplande stedelijke projecten waarvoor de gemeente een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt.

Dit openbaar domein maakt deel uit van het (voorontwerp) rup 'Projectzone Elisabetlaan/Heldenplein Heist' (zie juridische context).

situering plangebied

bron: orthofoto W.-Vl. (N.V. Eurosense, 2008)

1.3. Beeldbepalende fragmenten

Het plangebied kan onderverdeeld worden in de volgende ruimtelijke fragmenten :

- (1) typische hoogbouwstructuur langsheen de Zeedijk, doorbroken door twee open pleinen, het Vissershuldeplein en het Heldenplein
- (2) lage bebouwing in (half) open typologie ten zuiden van de westelijke zeedijkbebouwing
- (3) meer naar het oosten toe : middelhoge gesloten bebouwing (7 BL) ten zuiden van het plangebied, meerbepaald t.h.v. de Elisabetlaan en Graaf d'Ursellaan.

			3	3	3	3	4
1	1	1	4	4	4	4	4
2	2	2	5		5		

6	*7*
7	*7*

- (4) kleinschaliger en minder dens binnengebied, bestaande uit lage tot middelhoge gesloten bebouwing (grotendeels 3, 4 tot 5 bouwlagen hoog). Dit gebied wordt gekenmerkt door een minder stedelijk karakter.
  De bebouwing t.h.v. het binnenplein Kinkhoorn en omgeving, is kleinschalig van bouwhoogte (3 bouwlagen - grotendeels hellend dakvolume). De oorspronkelijke bebouwing van dit plein is op enkele plaatsen bewaard maar werd voor het grootste gedeelte vervangen door appartementsgebouwen met grotere footprint. De kleinschalige bouwhoogte en typologie t.h.v. de bebouwing in de Visserskapelstraat is nog voor een groot deel bewaard.
- (5) toeristisch recreatief gemeentelijk open lucht buitenbad De Raan (15*25 meterbad + kinderbad), gekoppeld aan een café-restaurant aan het hoekpunt Parkstraat - Directeur - Generaal - Willemspark. De exploitatie werd definitief stopgezet na de zomer van 2012, na de opening van het nieuwe zwembad t.h.v. het project Duinenwater.
- (6) sportcentrum ‘Chalet Suisse’, dat bestaat uit tien tennispleinen, een buitenparcour minigolf, petanque-pleinen (binnen en buiten) en een liggende wip boogschieten.
- (7) het directeur Generaal Willemspark, een parkgebied bestaande uit duinen (noordelijk) en bos (zuidelijk). Recente inrichtingswerken, uitgevoerd door MDK, hebben meer open ruimte gecreëerd (gedeeltelijke ontbossing) en een van de twee vijvers gedempt.

2. bestaande ruimtelijke structuur

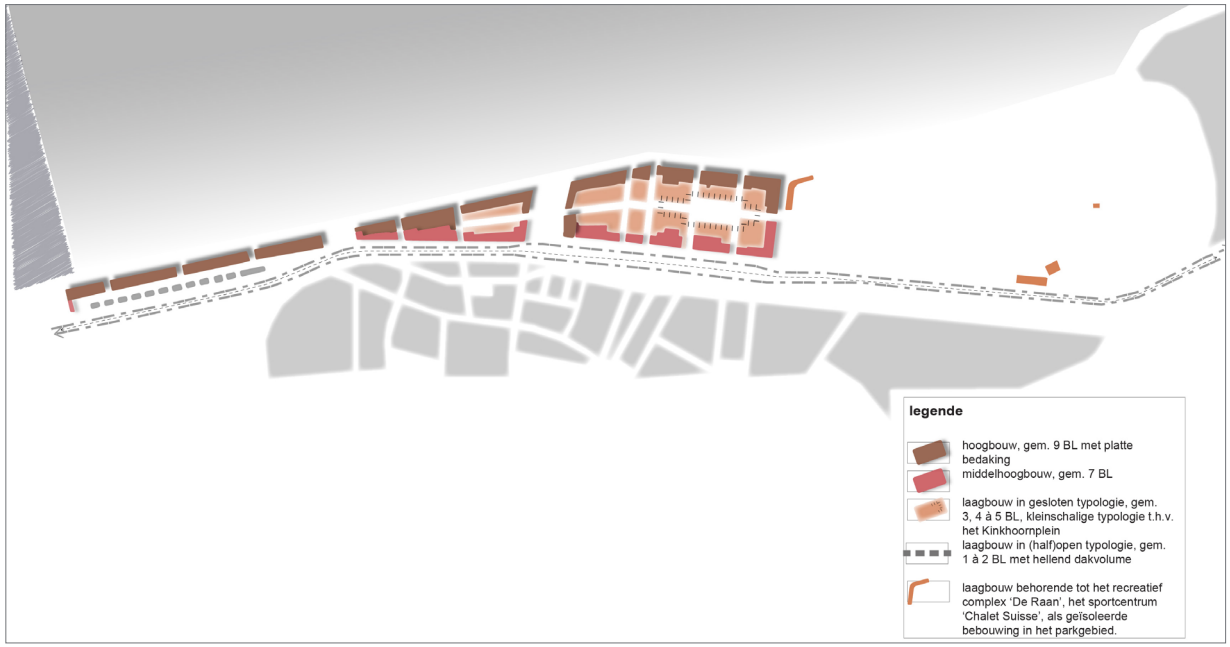
2.1. nederzettingstructuur

■ morfologie

Het plangebied wordt naar bebouwingstypologie als volgt gekenmerkt :

- Hoogbouw, zeer homogeen van bouwhoogte over de volledige zeedijk heen, gemiddeld 9 bouwlagen met platte bedaking (+ eventueel technisch verdiep), enkel doorbroken ter hoogte van de dwarse straten en/of pleingehelen.
- Laagbouw in (half)open typologie ten zuiden van de westelijke zeedijkbebouwing, gemiddeld 1 à 2 bouwlagen met hellend dak
- Laagbouw in gesloten typologie, gemiddeld 3, 4 à 5 bouwlagen met hellend dakvolume, t.h.v. het binnengebied, meer bepaald de bebouwing geënt op de Duinenstraat, O.-L.-Vrouwstraat - Visserskapelstraat - kleinschalige binnenpleintje 'De Kinkhoorn' en de Eerste Geniestraat.
- Middelhoogbouw, gemiddeld 7 bouwlagen (+ eventueel technisch verdiep) t.h.v. de Graaf d'Ursellaan en t.h.v. de Elisabetlaan (tussen Vissershuldeplein en het Heldenplein).

In tegenstelling tot de zeedijkbebouwing t.h.v. Duinbergen en Knokke, wordt de zeedijkbebouwing t.h.v. Heist gekenmerkt door platte bedaking, veelal met een bijkomend technisch verdiep, dit gelet op het bestaand planinstrumentarium. Voor het plangebied ten zuiden van de zeedijkbebouwing werd en wordt de platte bedaking stelselmatig vervangen door nieuwbouw met een hellend dakvolume met duplex in het dak.

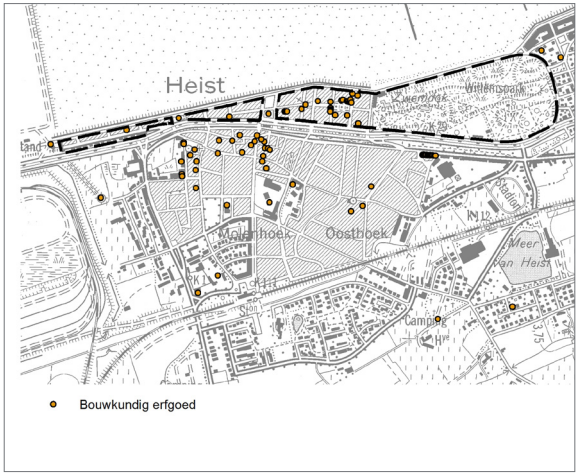


■ inventaris bouwkundig erfgoed

inventaris archeologisch erfgoed (VIOE, vroeger IAP)

Binnen het plangebied zijn enkele gebouwen opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed (vioe). Deze inventaris is reeds gedeeltelijk achterhaald, een deel van de opgenomen gebouwen zijn afgebroken en reeds of gedeeltelijk vervangen door nieuwbouw.
Volgende gebouwen zijn momenteel nog bestaande (referentieopname, januari 2013)

- (1) ID 79980 : lichtopstand of kleine vuurtoren, beschermd.
  Zeedijk Heist, zonder nummer
- (2) ID 58520 : 'Villa Hilda', belle époqueburgerhuis
  Kardinaal Mercierstraat 10
- (3) ID 58515 : Standbeeld voor slachtoffers van de Eerste Wereld
  Heldenplein, zonder nummer
- (4) ID 58538 : Ensemble van vier belle époquehuizen
  O.-L.- Vrouwestraat 6-12, nr. 12 is afgebroken
- (5) ID 58556 : "Zeerust", modernistisch hoekappartement
  Visserskapelstraat 1
- (6) ID 58509 : Burgerhuizen in cottagestijl
  De Kinkhoorn, 6,16,24
  nr. 24 werd recent gesloopt, van nr. 6 werd door het college een principiële beslissing genomen i.v.m. de sloop, daar de woning solitair is en er bijgevolg geen eenheid meer is.
- (7) ID 58507 : Visserskapel, beschermd monument
  Cornelius Bassensplein, zonder nummer

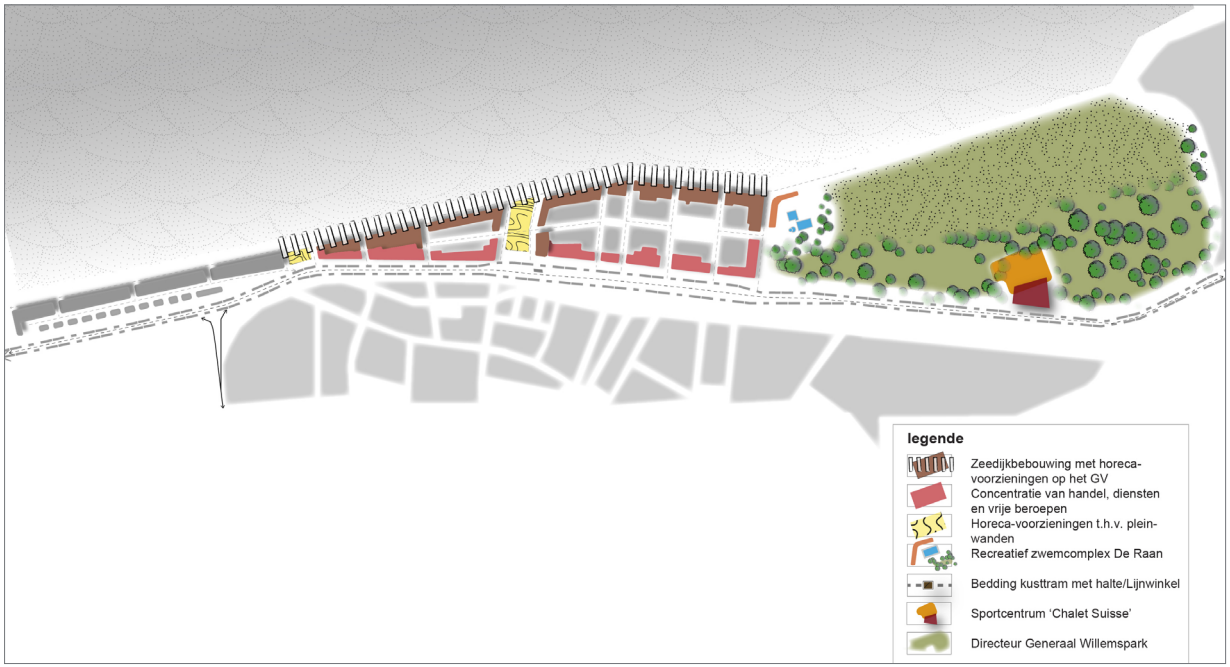


bouwkundig erfgoed

1	2	3
4	5	7
6	6	

■ Activiteiten en voorzieningen

- Het gebied bestaat uit een mix van tweede verblijven en woningen.
- Ter hoogte van **de Zeedijk** wordt de gelijkvloerse bebouwing op sommige plaatsen ingenomen door horeca, dit vanaf het Vissershuldeplein richting Willemspark en ter hoogte van **de pleinwanden van het Heldenplein**, gecombineerd met op sommige plaatsen detailhandel en immo-kantoren.
- Ter hoogte van **de Graaf D'Ursellaan** en ter hoogte van **de Elisabetlaan** (tot aan de hoek met de Kardinaal Mercierlaan) wordt de gelijkvloerse bebouwing nagenoeg volledig ingenomen i.f.v. handel, diensten, bank/verzekeringskantoren en in slechts heel beperkte mate i.f.v. horeca.
- Activiteiten en/of voorzieningen t.h.v. de bebouwing ten westen van het Vissershuldeplein, alsook ter hoogte van het binnengebied zijn zeer beperkt.
- Gezien de nabijheid van het strand is er een sterke recreatieve impact op het **D. Gen. Willemspark**. Het park wordt zowel door de inwoners van Knokke-Heist als door andere bezoekers gebruikt i.f.v. zachte recreatie (wandelen). Dit gedurende het hele jaar door, maar in hoofdzaak tijdens het weekeinde en met piekmomenten in het zomerseizoen.
  Educatieve infrastructuur is in het plangebied niet aanwezig, zitbanken daarentegen wel. Op bepaalde plaatsen kan gepicknickt worden.
- Aan de rand met het D. Gen. Willemspark bevindt zich **het voormalig openlucht recreatief zwembad 'De Raan'** en **het tenniscomplex 'Chalet Suisse'**.
  Tussen MDK en de gemeente is er een consessieovereenkomst, met betrekking tot het gebruik van de gronden en de gebouwen t.h.v. De Raan (zie bijlage). De oorspronkelijke overeenkomst om een zwembad te bouwen in het park dateert van 15/09/1977 en vermeldt dat de eigenaar/consessiegever kan eisen dat bij beëindiging van de uitbating of bij het einde van de concessie de site wordt hersteld als duingebied. Deze overeenkomst kan echter steeds gewijzigd worden i.f.v. een gewijzigde tijdsgeest en gewijzigde functies en heeft geen stedenbouwkundige relevantie.



2.2. Onbebouwde ruimte

De zeedijkbebouwing binnen het plangebied wordt doorbroken door twee ‘versteende’ pleinen, het Vissershuldeplein en het Heldenplein.
In achterliggende orde bevindt zich het pleintje De Kinkhoorn. Dit is een rechthoekig plein tussen de August Beernaertstraat en de L. Parentstraat, als onbebouwde open ruimte in het dambordpatroon tussen de Zeedijk en de Graaf d’Ursellaan. De oorspronkelijke bebouwing van dit plein is op enkele plaaten bewaard maar voor het grootste gedeelte vervangen door appartementsgebouwen tot vijf bouwlagen. Begin 1997 werd een ondergrondse parking aangelegd en kreeg het plein een nieuw uitzicht: volledig bekleed met betontegels.

Behoudens enkele kunstmatige groenaanplantingen zijn groenstructuren enkel terug te vinden ter hoogte van de groene restruimte tussen de Jozef D’hoorelaan en Elisabethlaan, de private (voor)tuinzones ter hoogte van de half-open bebouwing aan de Jozef Dhoorelaan en uiteraard het D. Generaal Willemspark
Aan de rand wordt het plangebied omringd door de volgende groenstructuren: laanbeplanting t.h.v. de Graaf d’Ursellaan , het kleine parkje t.h.v. de kleine vuurtoren en het natuurlijk gegeven t.h.v. de Baai van Heist.

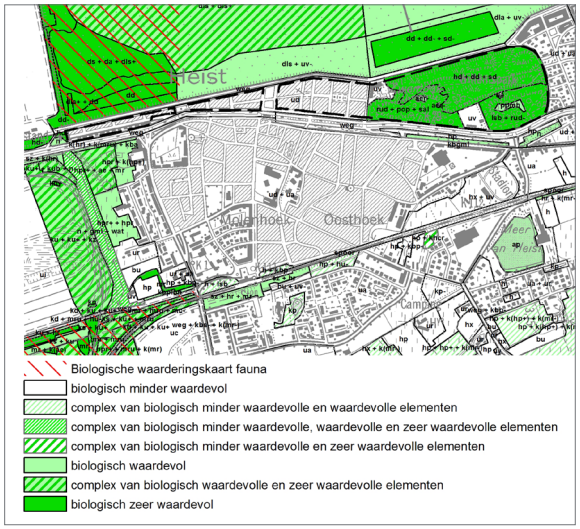
Het Directeur-Generaal Willemspark, in de volksmondbeter gekend als het Bosje van Heist, is een park van 10 hectare. Het bevindt zich tussen de badplaatsen Heist en Duinbergen en vormt de oostelijke rand van het plangebied.

In het park startte de uitbouw van de recreatieve infrastructuur (wegen, paden en gebouwen) en de aanleg van het park rond het midden van de 20e eeuw. Deze uitbouw had een grote impact op het plangebied. Het bosgebied werd sterk versnipperd in kleine delen en de betreding van het gebied nam sterk toe. In het park werden twee vijvers met opgemetselde oevers aangelegd.

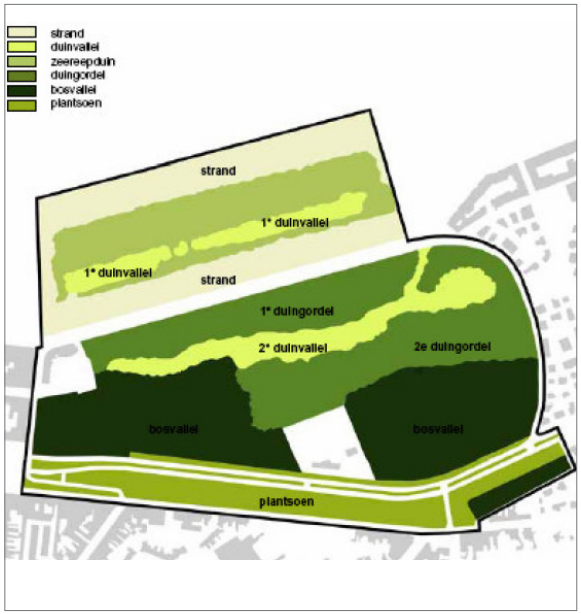
Een gedeelte van het park bestaat uit duinen en bossen. Het park is doorweven met tal van wandelpaden. Alle paden zijn verhard, de materialen die gebruikt werden zijn beton, betondallen, natuursteen en klinkers.
Het reliëf van het Directeur-Generaal Willemspark bezit een sterk golvend karakter waarin op korte afstand hoge (duinen) en lage (pannen) delen elkaar afwisselen.

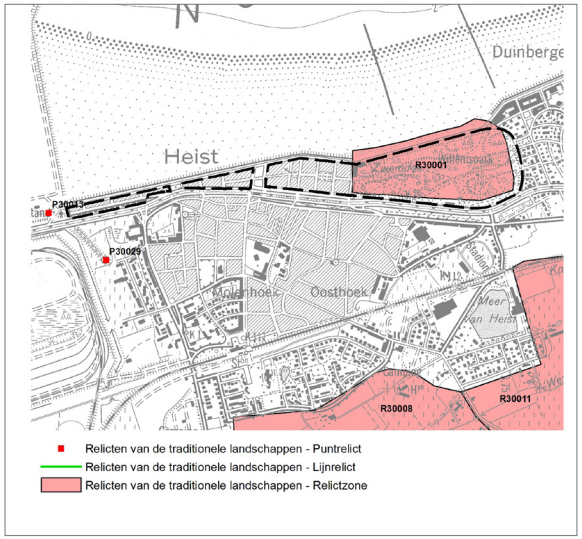
Het noordelijk deel bestaat uit duinen met hoge natuurwaarden. Het zuidelijk deel is bebost, waar tevens een tennisclub aanwezig is.
Het park ondergaat momenteel een metamorfose.
De Maritieme Dienst der Kust, afdeling Kust startte eind 2012 met een grondige renovatie, waarbij de oude bomen werden verwijderd voor nieuwe begroeiing en de twee vijvers werden afgebroken. De kleine vijver werd opnieuw aangelegd met natuurlijke oevers.

Nagenoeg het vollege parkgebied is gecarteerd volgens de biologische waarderingskaart als biologisch waardevol en volgens de landschapsatlas opgenomen als relictzone.



biologische waarderingskaart, bron: INBO, versie 2, 2007





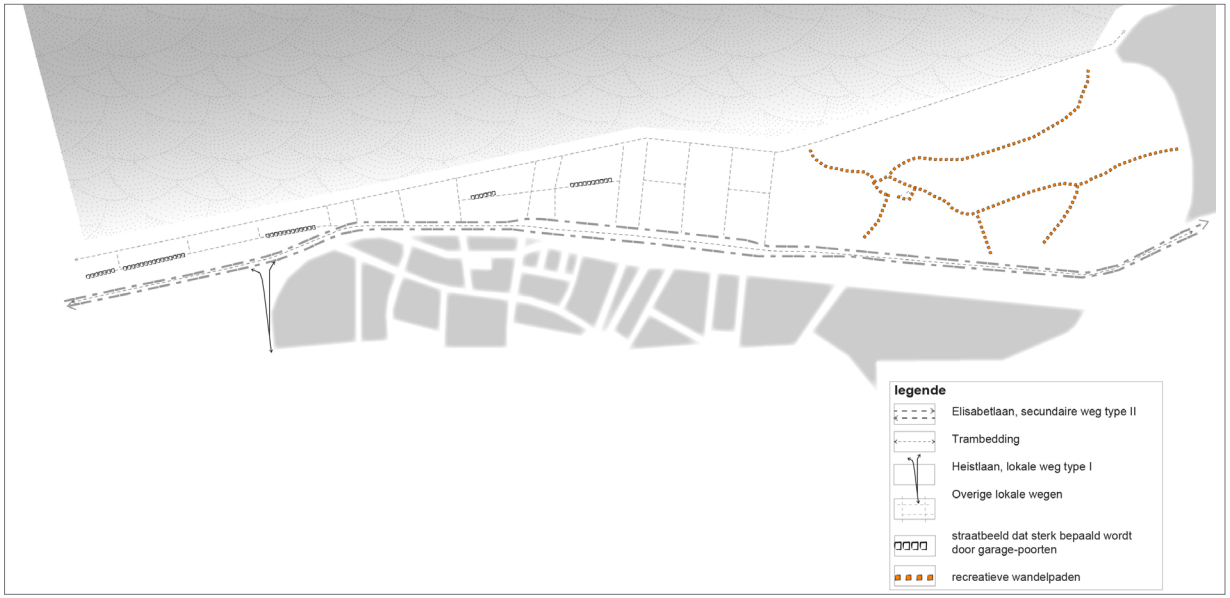
landschapsatlas

bron: universiteit Gent - vakgroep geografie, 2001

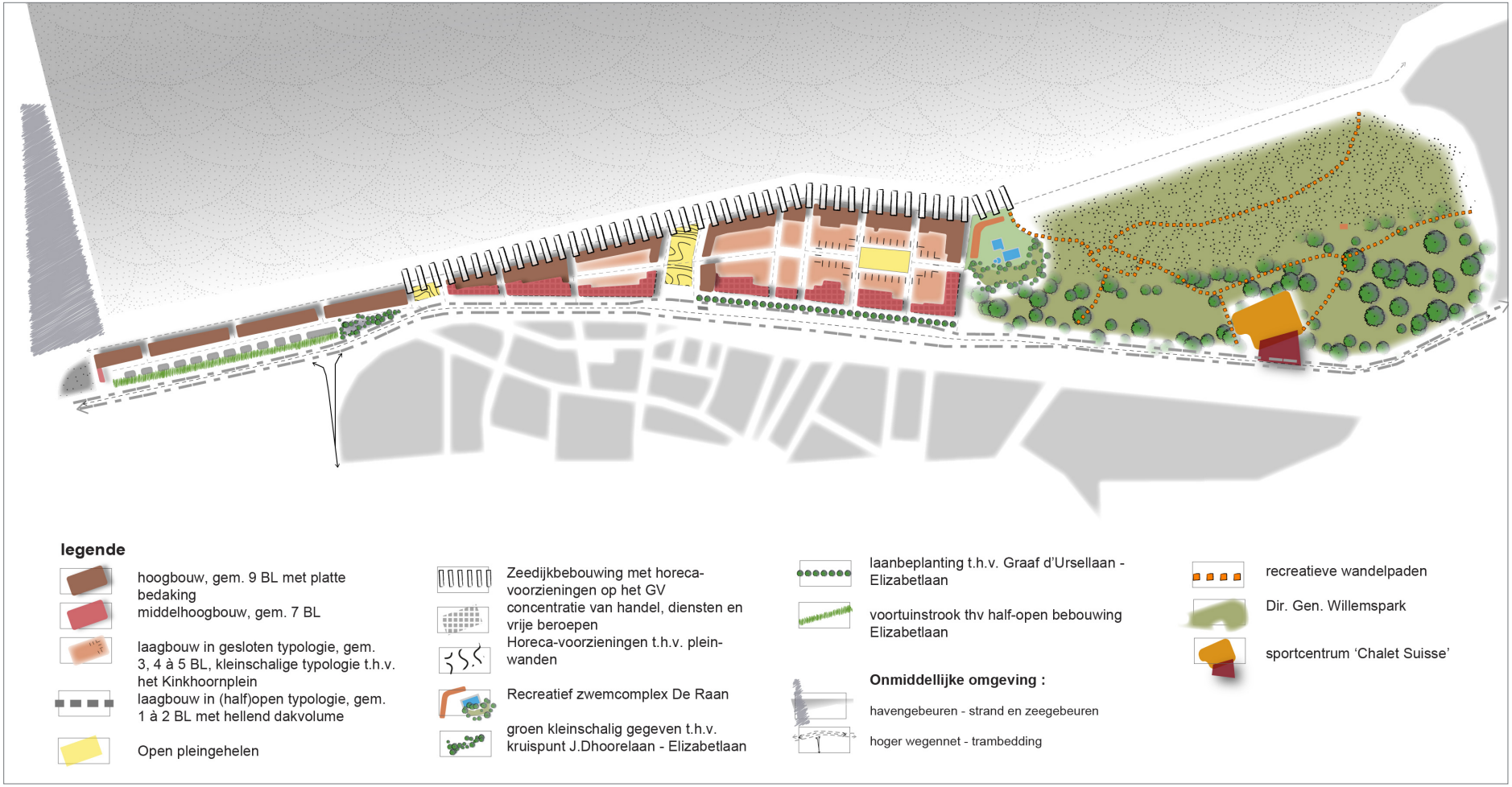
2.3. verkeersstructuur

De Elisabetlaan (de N34), ten zuiden van het plangebied, vormt de verbindingsader die Heist, Duinbergen, Knokke met elkaar en met andere badsteden (richting Zeebrugge) verbindt. Deze weg wordt bijgevolg gekenmerkt door een breed wegprofiel (twee rijstroken per rijrichting) met in het midden de trambedding i.f.v. de kusttram.
De Zeedijk, de noordelijke grens van het plangebied, is toegankelijk voor doorgaand autoverkeer (weliswaar éénrichtingverkeer). De dwarsen hiertussen vormen lokale ontsluitingsstraten.
Het D. Willemspark heeft een grote hoeveelheid aan toegangen en paden (in hoofdzaak oost-west georiïenteerd).

Parkeren
Het openbaar domein langsheen de straten wordt voor een groot deel ingenomen i.f.v. langsparkeren.
Geclusterde parkeerplaatsen zijn terug te vinden ter hoogte van het Vissershuldeplein en het Heldenplein.
Ter hoogte van het Kinkhoornplein werd in 1997 een ondergrondse privé-verkoopsparkeergarage aangelegd.
Het straatbeeld wordt t.h.v. bepaalde assen sterk bepaald door de talrijke (private) garage-inritten, dit o.a. t.h.v. de Jozef D'Hoorelaan, Duinenstraat en O.L. Vrouwestraat.



kaart : globale structuur

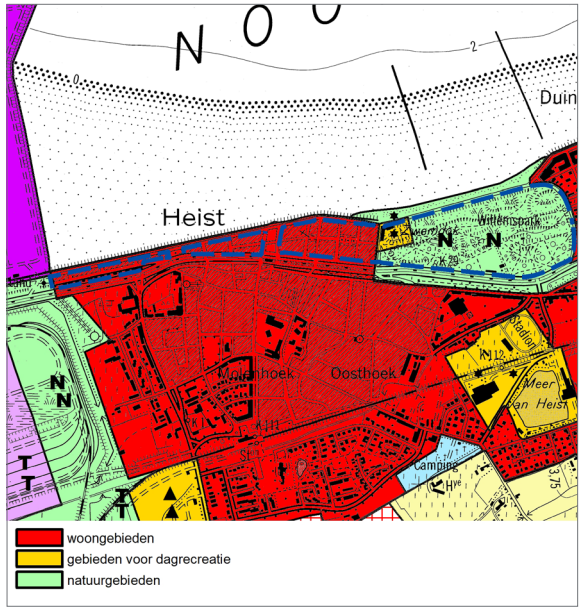


juridische ruimtelijke structuur

1. juridisch kader

1.1. gewestplan

Het plangebied is, volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977), grotendeels opgenomen in een zone voor woongebied en zonoe voor natuurgebied. Enkel het zwembadcomplex 'De Raan' werd bestemd als zone voor dagrecreatie.

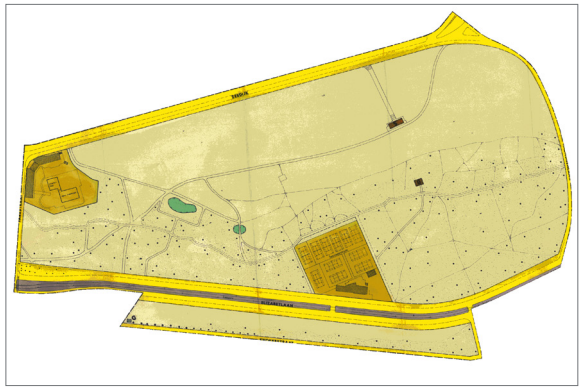


gewestplan
bron: MVG - AROHM, 2002

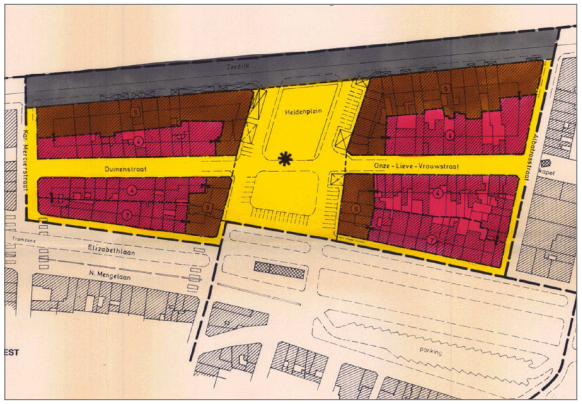
1.2. BPA's

Onderhavig plangebied is een herziening van 4 bestaande BPA's nl :

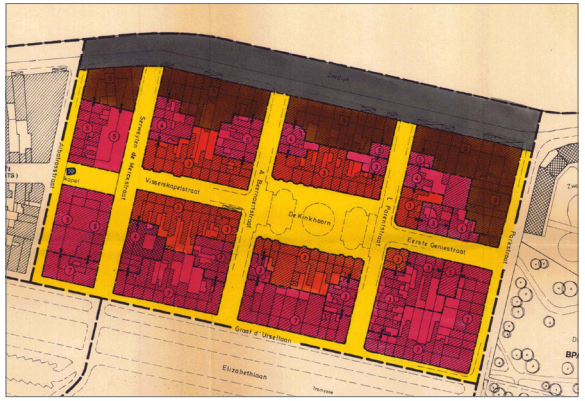
- BPA H-06 Zeedijk West, goedgekeurd bij MB 27/01/1993
- BPA H-02 Heldenplein (ex. casinoplaats), goedgekeurd bij MB 24/12/1992
- BPA H-05 Kinkhoorn (ex. Albertplein), goedgekeurd bij MB 10/12/1992
- BPA 17 't Bosje, goedgekeurd BVE 13/11/1991



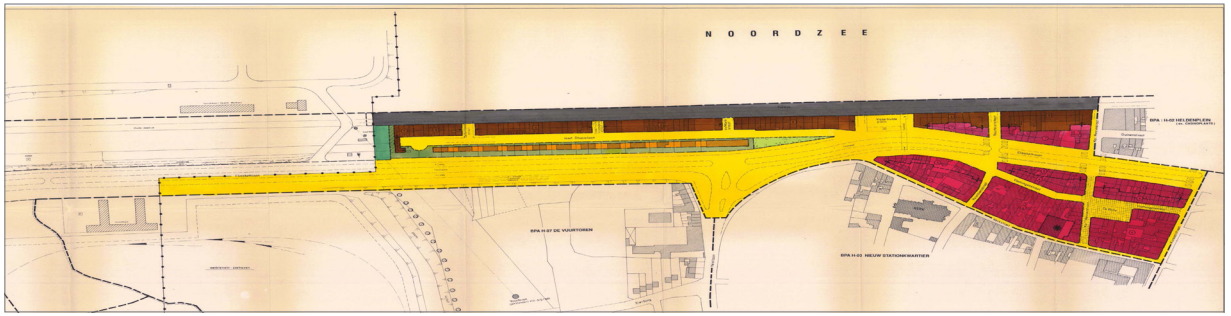
BPA 17 't Bosje



BPA H-02 Heldenplein



BPA H-05 Kinkhoorn



BPA H-06 Zeedijk West

De opmaak en goedkeuring van de drie BPA's die betrekking hebben op de zeedijk en achterliggende bebouwing dateren van rond dezelfde perode, nl. '92-'93. De voorschriften zijn bijgevolg uniform opgemaakt. Er werd een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de zeedijkbebouwing 'zeedijk-komplex-zone' en anderzijds de achterliggende bebouwing 'gesloten kollectieve bebouwingszone'. Het eerder kleinschaligere woonweefsel t.h.v. het pleintje 'de Kinkhoorn' werd opgenomen in een specifieke bestemmingszone 'badstad kerngebied', alsook de laagschalige halfopen bebouwing t.h.v. de Jozef D'hoorelaan als 'half-open bebouwingszone'.
Het Directeur Generaal Willemspark is binnen het BPA 't Bosje opgenomen als natuurgebied, de twee vijvers zijn specifiek ingetekend als 'zone bestemd voor waterplassen'. Het zwembad- en tenniscomplex werden opgenomen in een zone voor dagrecreatie.

1.3. RUP's

1.3.1. Prup strand en dijk

Voor elk van de tien kustgemeenten werd een provinciaal RUP opgemaakt voor dat gedeelte van het strand en de dijk ter hoogte van elke badplaats.
In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd een beleidskader opgenomen, waarbij de 10 provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor strand en dijk een rechtstreekse uitvoering vormen van het PRS-WV. Voor elk plan (één voor elke kustgemeente) werd een aparte decretale procedure gevoerd. Op 19 september 2005 werden de plannen definitief bekrachtigd door de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening (B.S. 30/09/2005).
Voor een aantal uitvoeringsplannen betrof het een gedeeltelijke goedkeuring.

Het prup werd in de loop van 2012 in herziening gesteld. Dit ontwerp werd voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 27 september 2012.

- PRUP KNOKKE-HEIST (goedgekeurd, met uitsluiting van deel centrumgebied tegenaan 'Baai van Heist' en tekstdelen in art.6 en 12)

  Op het grondgebied van Knokke-Heist is er een centrumgebied aangeduid vanaf de oostelijke strekdam van de haven van Zeebrugge tot aan het strandhoofd ter hoogte van de Oosthinderstraat. Het centrumgebied wordt onderbroken voor de strand- en dijkzone langs het Dir. Generaal Willemspark, dat wordt ingekleurd als overgangsgebied. De contouren van onderhavig plan vormen de zuidelijke grenslijn van het prup. M.a.w. binnen het grup bevinden er zich geen overlappingen met het prup.

- Ontwerp Prup in herziening
  De contouren van onderhavig plan vormen ook hier de zuidelijke grenslijn van het prup. M.a.w. binnen het grup bevinden er zich geen overlappingen met het prup.
  Het plangebied van onderhavig rup paalt grotendeels aan '1 potentieel centrumgebied dagrecreatie'. Enkel het plangebied ter hoogte van 'de Raan' paalt aan '2 overgangsgebied recreatie - natuur. '

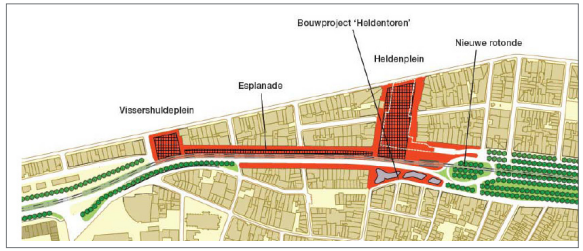
1.3.2. Rup's in opmaak

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is het rup 'Projectzone Elisabetlaan/Heldenplein Heist' in opmaak. Dit plangebied heeft o.a. betrekking op het openbaar domein ter hoogte van de Elisabetlaan, Heldenplein - Vissershuldeplein. Het rup tracht t.h.v. de strategische plekken Elisabetlaan/Heldenplein nieuwe impulsen en dynamiek te creëren, dit op basis van het ontwerpmatige onderzoek van de architectenburo's Neutelings-Riedijk en WEST8.
Het opheffen van de breuklijn die de Elisabetlaan momenteel vormt en het plaatsen van een stedelijk baken t.h.v. het scharnierpunt Kursaalstraat, Elisabetlaan, Heldenplein en Knokkestraat staat binnen dit rup centraal. Dit door :

- **concept Elisabetlaan : transformatie van esplanade en boulevard**
  - De Elisabetlaan veranderen in zowel een lokale functionele maar vooral een ruimtelijke verbinding tussen deelgemeenten Heist, Duinbergen en Knokke. Dit vanuit het concept van een groene boulevard die de karakteristieke deelgebieden aan elkaar rijgt. Door een grote verkeersrotonde in de Elisabetlaan aan te leggen bij het binnenkomen van Heist ontstaat de nodige ruimte ter plaatse van het Heldenplein om een veilige en kwalitatieve openbare ruimte te verwezenlijken. Uitgangspunt bij de herinrichting vormt het behoud van de vernieuwde tramlijn. Aan dit knooppunt vervult het architectuur ensemble de poortfunctie en de overgang.
  - Anderzijds bestaat de doelstelling erin om de Elisabetlaan als bindend element te zien tussen de deelfragmenten van de deelgemeente Heist. Meer concreet tussen de noordelijke toeristische zone en de zuidelijke dorpskern. Doel is om de huidige infrastructurele breuk te transformeren naar een bindende infrastructuur met een nieuw publiek domein waarbij de auto, fietsers en voetganger als evenwaardig wordt gezien. Hierbij wordt het conceptelement van de esplanade ingezet. Door het reduceren van

de baan van een 2 x 2 tot een, reeds feitelijke, 1 x 1 kan dit eenvoudig worden gerealiseerd.

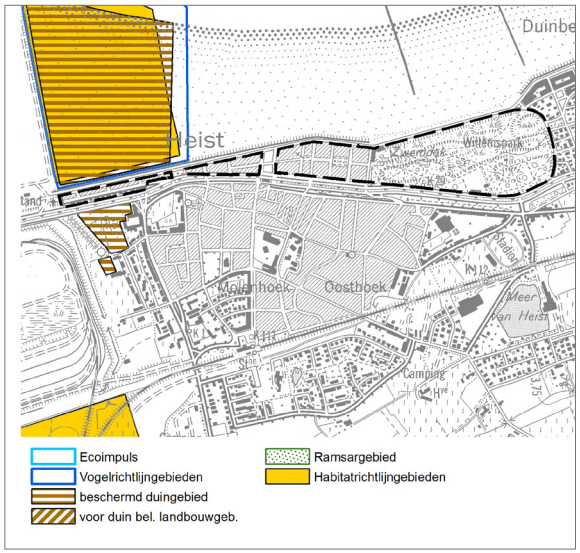
- **bouwproject 'Heldentoren' : drieledige volume met centrale toren.**
- **een vernieuwd Heldenplein met rotatieve parking**
  Het doel is om de bovengrondse parkeerplaatsen te supprimeren, ten voordele van een nieuw publiek domein en plein op het Heldenplein, waarbij de vormgeving en materiaal wordt doorgetrokken tot aan de gevels van de Knokkestraat en Kursaalstraat en wordt doorgetrokken op de esplanade tot en met het Vissershuldeplein.



1.4. Vogel- en habitatrichtlijngebieden, duinendecreet

Er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijngebieden in het plangebied. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich het habitatrichtlijngebied en vogelrichtlijngebied t.h.v. de 'Baai van Heist'.

het strand t.h.v. de Baai van Heist (ten noorden van het plangebied) is aangeduid als GEN-gebied.



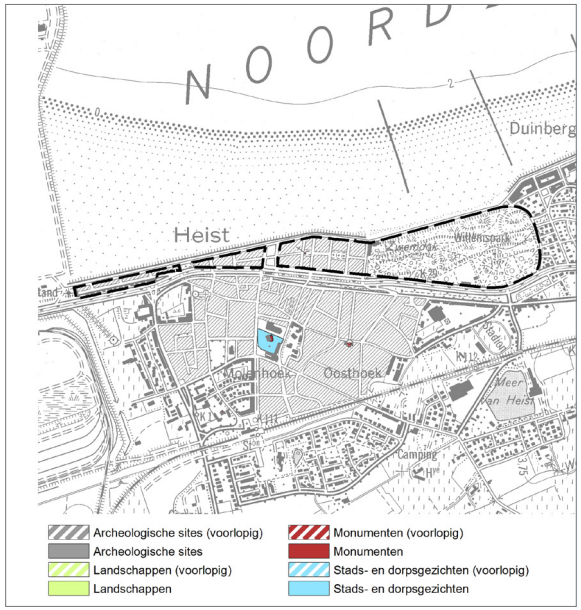
vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebied, duinendecreet
bron: ANB, 2005

Dit strand is eveneens volgens het Duinendecreet, beschermd duingebied.

1.5. RAMSAR

Niet van toepassing

1.6. beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten



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

Binnen het plangebied, is het volgende beschermde monument gelegen :

- Visserskapel, t.h.v. de Albatrosstraat (BS 16/01/1986).

1.7. atlas der buurtwegen

atlas der buurtwegen
bron: provincie W.-Vl., 1840

De Vuurtorenstraat komt overeen met de Chemin n° 10 en de Elizabetlaan komt overeen met de Chemin n°14. In het overige plangebied komen geen buurtwegen voor.

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 afbraakwerken (GR 26/03/91)
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GR 27/04/06)

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

- algemene bepalingen rond ontvangst - of zendmasten / technische installaties, mezzanines of tussenverdiepingen, terreinreliëf en peil gelijkvloers, vrijwaring van het openbaar domein, minimale woonoppervlaktes (min. 50 m² nuttige vloeroppervlakte, met een globaal gemiddelde van min. 60 m²) en interne bouwhoogtes,
- algemene kwaliteitseisen bij midden- en hoogbouw : gemeenschappelijke gangbreedtes, liften, balustrades / terrasleuningen / fietsenberging en afvalberging / materiaalgebruik voor de gevel en het dak / schouwvolume
- uitbouwen t.a.v. voor- en achtergevel bij midden- en hoogbouw ingeval van gesloten bebouwing garages bij midden- en hoogbouw
- dakvolumebepalingen bij midden- en hoogbouw
- ondergrondse garages en constructies bij open- en halfopen bebouwing
- afwerken van vrijblijvende delen van de gemene muren

- tijdelijke afwerking van gevels van leegstaande panden en gesloten geveldelen met reclamedoeken
- afsluitingen
- het verharden van de grond die gelegen is tussen de bouwlijn en de rooilijn en/of het gewoonlijk gebruiken van deze grond voor het stallen van voertuigen.
- bronbemaling

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.

1.9. Bosbeheersplan

In uitvoering van het Bosdecreet werd door het Vlaams Gewest een uitgebreid bosbeheerplan voor het Directeur-Generaal Willemspark opgemaakt (2008).

De gebiedsvisie die hierin werd uitgewerkt, valt in drie basisprincipes samen te vatten :

- Verhogen van de globale ecologische waarde en structuurrijkdom van het bos (gebruik van inheemse en streekeigen soorten, afgestemd beheer voor specifieke biotopen zoals open plaatsen,...)
- Via aangepast beheer invulling geven aan de algemene en lokaal specifieke schermfunctie die het bos dient te vervullen
- invulling geven op een duurzame wijze aan de maatschappelijke vraag voor sociaal-recreatief en educatief medegebruik in het bos.

In dit bosbeheersplan (2008) werd de locatie van de voormalige grote vijver als open ruimte voorzien. Een speelzone werd voorzien ten zuiden van het huisje in het bos.

Dit bosbeheersplan wordt aangevuld met een recreatieve visie voor het zuidelijk gedeelte. Deze procedure is momenteel lopende. Een specifiek beheersplan is in opmaak voor het noordelijk gedeelte door ANB.

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;

Volgende verkaveling bevindt zich in het plangebied en wordt opgeheven :

- V/051 - 06/06/1964

planningscontext

1. op vlaams niveau

1.1. RSV

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

1.2. woningbouw- en woonvernieuwingsgebied

Het plangebied is aangeduid als woningbouwgebied.

1.3. atlas WU-gebied

Niet van toepassing.

2. op provinciaal niveau

2.1. PRS

Het PRS is in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering.
Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch - recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden, waaronder Knokke-Heist. Hierbij dient de kustgebonden toeristisch - recreatieve ontwikkelingen verder te worden geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.
De Elisabetlaan (de N34) werd geselecteerd als secundaire weg type 2, tot het kruistpunt Koningslaan..
Het verstedelijkt gebied werd geselecteerd als stadslandschap van het stedelijk netwerk ‘de Kust’, 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.

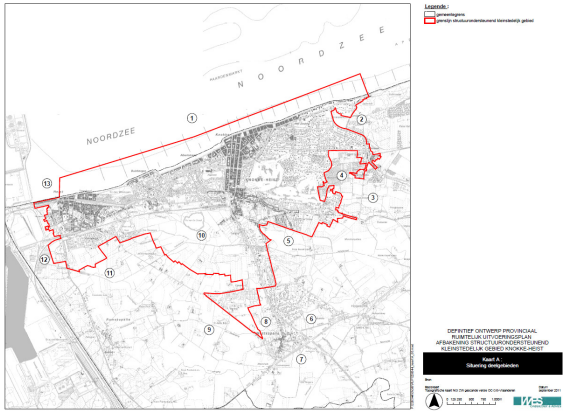
In grote lijnen bevat de herziening volgende punten :

- 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

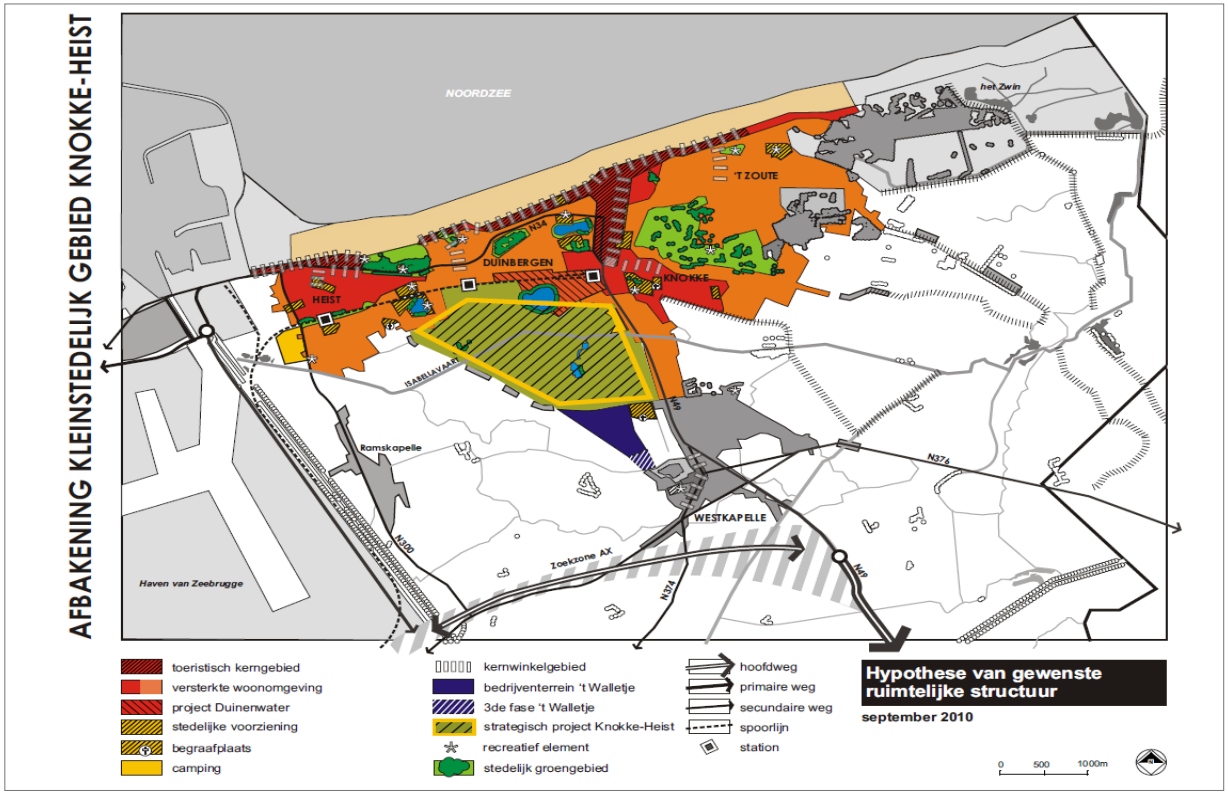
De herziening heeft, met betrekking tot het plangebied, geen consequenties.

2.2. afbakeningen

De deputatie heeft op 29 november 2007 het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist goedgekeurd.
Het ontwerp prup ‘Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist’ werd voorlopig



vastgesteld door de provincieraad op 23 december 2010.
Het plangebied maakt integraal deel uit van het stedelijk gebied, goedgekeurd door de Vlaamse Regering, 13/03/2012.



3. op gemeentelijk niveau

3.1. GRS

■ **Ruimtelijke concepten, hiërarchisch en subtiel spel van dwarsen en parallellen, RD,p. 16**

- Te ontwikkelen dwarsen: de dwarsen, gesitueerd tussen de Heistlaan en Natiënlaan, doorschrijden de kust - polderfront - polder. We vinden er drie terug ter hoogte van de bestaande treinstations van Knokke, Duinbergen en Heist en een ter hoogte van de Laguna Beach. Deze dwarse assen linken intragemeentelijke stedelijke zwaartepunten, die fungeren als drager van deze assen :
  - stedelijke as Heist: polders, centrum Heulebrug, station, Maes en Boereboomplein, De Bolle, Heldenplein, strand
- Te structureren poorten als knooppunten tussen dwarsen en parallellen: het snijpunt tussen de Heistlaan en de Elisabetlaan te Heist

■ **Gewenste landschappelijke structuur, RD p. 35**

De open-ruimteverbindingen : De open vensters naar het strand- en watergebeuren : ter hoogte van het Vissershuldeplein, het Heldenplein, het Willemspark

■ **Gewenste natuurlijke structuur, RD p. 30**

Aandacht en ruimte voor stedelijke en randstedelijke groenelementen

Ook in een stedelijke omgeving is aandacht voor open ruimte en het verbinden van de verschillende groenelementen noodzakelijk. Bedoeling is om de onderlinge relatie tussen de bestaande groen – en parkinfrastructuur te beklemtonen en te versterken. Door het creëren van een bindingsband met het Willemspark, Park 58, put de Cloedt, de integratie van de putten Dujardin in de latere 2e golf en het achterliggende polderlandschap ontstaat er een groene secundaire corridor en wordt er een koppelingselement gevormd tussen het binnenstedelijk groen en het randstedelijk groen die de relatie met het achterliggende polderlandschap en de duin - polderovergang benadrukt.

■ **Versterken van de toeristische verblijfaccommodatie, RD p. 59**

Teneinde het hotelaanbod op te krikken wordt ervoor gepleit om nieuwe hotelvestigingen bij voorkeur aan te trekken op strategische plaatsen in de badplaats.

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

Concreet komt het er op neer dat de aaneengesloten hoogbouw beperkt dient te blijven tot de huidige zone, met name langsheen de Zeedijk en langsheen de Lippenslaan – Parmentierlaan - Dumortierlaan.

Het maximum aantal bouwlagen bedraagt langsheen de zeedijk 8 bouwlagen, met uitzondering ter hoogte van Duinbergen en Heist, waar deze 10 bouwlagen bedraagt.

■ **De Elisabethlaan, drager van toeristisch gebeuren**

De Elisabethlaan vormt op bepaalde plaatsen een sterke barrière. De dwarsende voetgangersbewegingen (van en naar het strand) komen in conflict met de auto- en tramverplaatsingen parallel met de zee. Gevaarlijke conflictpunten situeren zich in hoofdzaak

ter hoogte van het centrum van Heist, Park 58 en ter hoogte van de as Casino – Reserve.
Daarom doet de gemeente aan de hogere overheid de suggestie om de verbindende functie van de Elisabetlaan te verlagen, gedeeltelijk door de realisatie van de Ax, waardoor er op termijn meer ruimte zal vrijkomen voor een nieuwe uitbouw met doortocht te Heist en aanpassingen op het volledige traject van de N34.

■ Strand en zeedijkinfrastructuur

Momenteel zijn er bepaalde projecten lopende i.f.v. het openbaar domein of zullen op korte termijn worden. De realisatie van de fietsverbinding langsheen het Leopoldkanaal met een onderdoorgang onder de spoorweg en een brug over de Elisabetlaan maakt de verbinding tussen de kanalen met de dijk langsheen Knokke- Heist mogelijk.
Pleinen waarvoor geen projecten op stapel staan, maar die op middellange termijn een aanpak dienen te krijgen zijn :

- Het Heldenplein. Van belang hierbij is dat de as van het nieuwe project Heulebrug, langsheen de Bondgenotenlaan, de Kursaalstraat tot aan het Heldenplein, over de Elisabetlaan heen, versterkt worden.
- Vissershuldeplein. Opwaardering in functie van betekenis van het vissersgebeuren te Heist.

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

De bestaande groenelementen en waterelementen in het stedelijk gebied dienen met elkaar te worden verbonden en te worden gelinkt aan de randstedelijke open ruimtewiggen. Hieraan kunnen tevens toeristisch – recreatieve functies worden gekoppeld. De bestaande groene stedelijke recreatielongen dienen opgewaardeerd en ontbrekende schakels dienen vorm te krijgen, nl.

- Het linken en versterken van het bestaande stedelijk groen : het strand, het Willemspark, het Sint-Michielsplein, het Europaplein, het J. Stübbenpark, De Wandelaar, Park 58, Put van De Cloedt en 2de golf

■ Verstedelijkte zone van Heist, RD, p. 85-86

- Opwaardering van het kruispunt Elisabethlaan (N34) en Heistlaan (N300) als poort, als merkpunt
  Het kruispunt fungeert als een inkomfoyer van de gemeente Heist en wordt momenteel gekenmerkt als een onoverzichtelijk geheel met weinig beeldkwaliteit. Gelet op de goede zichtbaarheid, de goede bereikbaarheid houdt dit knooppunt vele potenties in voor verder te ontwikkelen activiteiten. Het succesvol winkelcentrum, langsheen de Elisabethlaan, vormt hierbij een sluitend voorbeeld.
- Linken van het project Heulebrug met de kern van Heist en het strandgebeuren
  Teneinde het nieuwe project een meerwaarde te geven is het noodzakelijk dit nieuw stedelijk weefsel te gaan binden en verweven met de gemeente Knokke-Heist en met Heist in het bijzonder. Rond het station dient de bestaande doorsteek opgewaardeerd te worden om de toekomstige inwoners van Heulebrug een betere bereikbaarheid te geven tot het strandgebeuren. Hierdoor wordt een stedelijke as (t.h.v. Bondgenotenlaan en marktplein) gecreëerd die het centrum van Heulebrug met het station en het commerciële centrum van Heist verbindt. Verder langs de Kursaalstraat wordt de link gelegd met het eindpunt t..h.v. het Heldenplein en het strandgebeuren.

3.2. mobiliteitsplannen

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

- De Elisabetlaan werd door de Provincie geselecteerd als een secundaire weg type 2, in het mobiliteitsplan werd de visie geponeerd om de Elisabetlaan te selecteren als een lokale weg, type 1.
- De overige straten zijn lokale woonstraten - straten met een verblijfsfunctie.

Selecties in het kader van de fietsstructuur

- De Zeedijk werd aangeduid als secundair fietsnet, de Elisabetlaan als primair fietsnet.
- De Elisabetlaan werd geselecteerd als functionele fietsroute door de provincie.

3.3. Hoogbouwnota

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad de hoogbouwnota goedgekeurd. Deze hoogbouwnota biedt een beleidskader naar hoogbouwinitiatieven of stedelijke bakens te Knokke-Heist.
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.

■ Potentiële locaties (zie kaart)

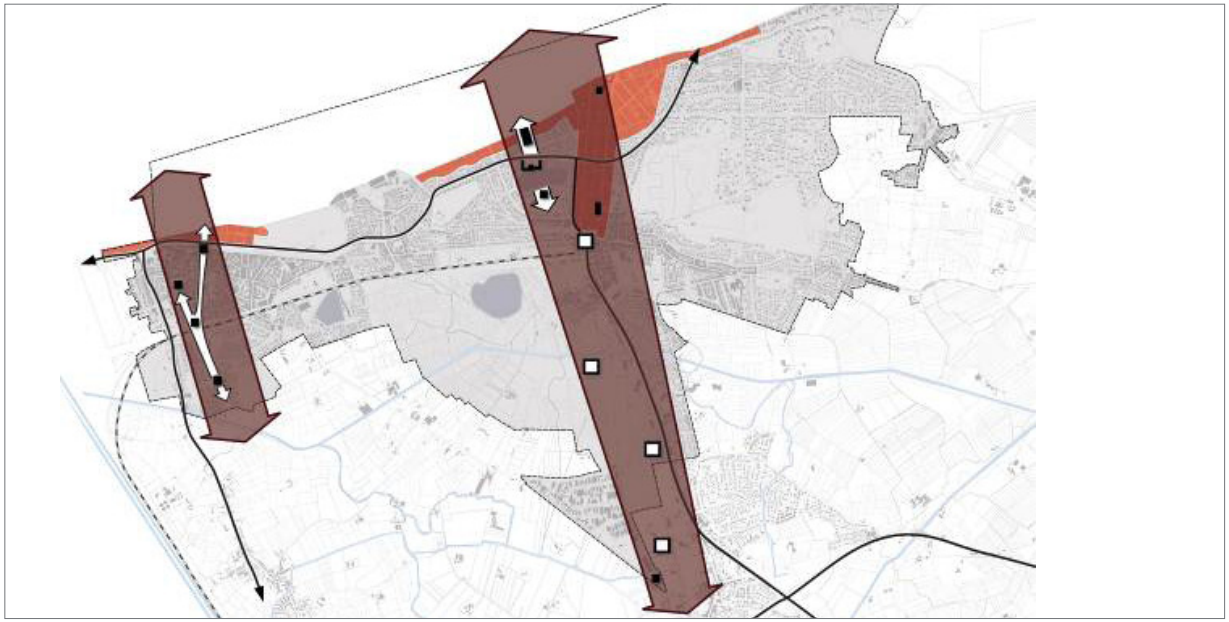
De eerste fase in het locatie-onderzoek naar mogelijkheden voor hoogbouw in Knokke-Heist is vertrokken vanuit een planologisch onderzoek, gebaseerd op de grote lijnen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en die ondertussen deels vertaald zijn in enkele ruimtelijke uitvoeringsplannen of RUP's. Hierbij zijn gebieden afgebakend waar hoogbouw zeker niet kan, anderzijds gebieden waar het zeker kan en waar het eventueel kan.

- 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. Deze bakens bundelen zich in twee assen of hoogbouwplatforms.
  - de korte dwarse as ter hoogte van Heist en parallel met de Heistlaan;
  - de lange dwarse as ter hoogte van Knokke op de Natiënlaan en de stadsstructuur Knokke.
- Tenslotte zijn er de gebieden, met kleur aangeduid, waar een grotere omzichtigheid nodig is, maar die de potentie in zich hebben om en stedelijk accent te dragen. Voor het plangebied betreft het de kenmerkende gesloten bouwzones tussen de Zeedijk en de Elisabetlaan.

Vertrekkend vanuit de 'hoogbouwplatforms' in de nota, worden de aangegeven hoogbouwplatforms verder verfijnd door het vastleggen van de solitaire bomen en ensembles

- enerzijds worden enkele locaties precies vastgelegd als '**solitaire bomen**', dit in gebieden die een hogere kwetsbaarheid in zich dragen;
- anderzijds wordt gewerkt met '**ensembles**' of 'bosjes' in zones waarbij op korte afstand een grotere synergie kan ontwikkeld worden. Deze ensembles zijn een compositie van een aantal solitairen in de directe nabijheid van elkaar, maar met vormelijke en functionele bindingen;
- het laatste spoor blijft open. Onderhavige beleidsnota maakt onderdeel uit van een cyclisch



proces dat bij wijzigende inzichten kan bijgestuurd worden.

Binnen de aangegeven hoogbouwplatforms, worden 4 deelgebieden onderscheiden, het volgende is van toepassing op het plangebied :
Ter hoogte van Heist bestaat de zuidelijke structuur in hoofdzaak uit dorpskernbebouwing doormidden gesneden door de spoorweg. Met een hogere verdichting ten noorden van de Elisabetlaan, waarbij de Elisabetlaan en tram een breuk vormen tussen de dorpskern en de noordelijke toeristische zone. In deze structuur is het belangrijk juist en puntsgewijs in te grijpen, in die zin worden dan vier solitairen geduid enkel op strategische locaties: toren Heulebrug, stationsomgeving Heist, Maes- en Boerenboomplein, kruispunt Kursaalstraat met Elisabetlaan/Heldenplein;

De solitairen worden juist op de belangrijkste structurerende as van Heist geplaatst om deze onderbenutte publieke plekken een nieuwe dynamiek te geven.

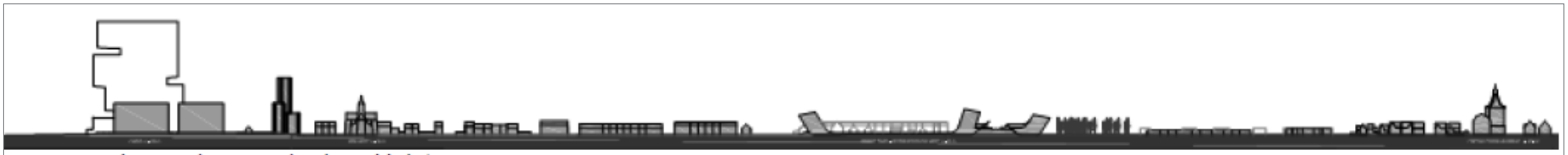
Concreet worden t.h.v. Heist volgende locaties vastgelegd:

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

■ Langsdoorsnede Heist

Op de langsdoorsnede door Heist vinden we de landmarks ter hoogte van de Kursaalstraat/Elisabetlaan, de stationsomgeving Heist en Heulebrug terug. Het project Maes- en Boerenboomplein is nog niet aangegeven. Op deze doorsnede kunnen goed de verhoudingen van de desbetreffende landmarks ten aanzien van de korrel van Heist ingeschat worden, links vertrekkend van de uitgesproken toeristische hoogbouwzones in gesloten bebouwing langs de zeedijk, via de dorpskern centraal, om rechts te eindigen in het residentiële project van Heulebrug.

Als concrete vertaling van de ruimtelijke opties binnen de hoogbouwnota is momenteel het Rup ‘Projectzone Elisabetlaan / Heldenplein Heist in opmaak.



Langsdoorsnede door Heist

Gewenste structuur - planopzet

1. Knelpunten binnen het bestaande planinstrumentarium

- De voorschriften t.h.v. de Zeedijk leggen de verplichting op van een platte bedaking (eventueel gecombineerd met een technisch verdiep), dit in tegenstelling tot de zeedijkbebouwing t.h.v. Duinbergen en Knokke waar het dakvolume geregeld wordt volgens de gemeentelijke bouwverordening, nl. het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door een gabarietlijn getekend onder een hoek van 45 graden vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel.
- Het BPA laat mogelijkheden toe rond dakuitbouwen, dit voor de achterliggende bebouwing, maar op een andere manier geformuleerd dan in de gemeentelijke verordening momenteel bepaald is.
- Gestage verdwijning van het bouwkundig erfgoed in het straatbeeld en gestage verdwijning van het beeldbepalend karakter van het binnengebied rond het 'Kinkhoornplein'.
  De bepalingen binnen het BPA van de bebouwing rond het Kinkhoornplein, meerbepaald 'badstadkern-gebied', hebben niet kunnen tegengaan dat heel wat nieuwbouwprojecten de specifieke eigenheid hebben aangetast. Deze laagschalige 'binnenzone' werd van oorsprong gekenmerkt door midden twintig eeuwse kustarchitectuur in rijbouwverband. De oorspronkelijke bebouwing (in hoofdzaak cottagestijl) van dit rechthoekig plein, was tot voor kort grotendeels bewaard, slechts 2 geïsoleerde gebouwen zijn momenteel bewaard gebleven.

- Weinig aantrekkelijk openbaar domein rond het Cornelius Bassensplein, t.h.v. het beschermd monument 'Visserskapel'. De bebouwing rond het pleintje bestaat uitsluitend uit gesloten zijgevels van appartementsgebouwen (vnl. op de gelijkvloerse verdieping), het plein zelf valt grotendeels in de schaduw en is grotendeels, behoudens enkele plantbakken, verhard.

- schaalbreuk t.h.v. de halfopen bebouwing aan de Elizabetlaan, dit ten aanzien van de aangrenzende hoogbouwstructuur aan de Zeedijk.

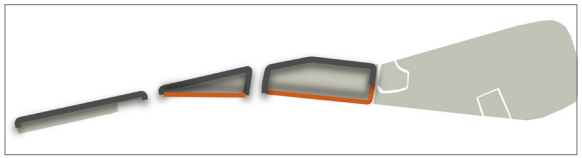
- Schaalbreuk en/of moeilijke of complexe overgangen t.h.v. de zeedijkbebouwing van 9 bouwlagen naar 4 à 5 bouwlagen t.h.v. het achterliggende gebied.

- Nood aan impulsen en ontwikkelingsperspectief voor het openlucht zwembadcomplex t.h.v. ‘de Raan’, dit in relatie met het recreatief zeedijkgebeuren, in verhouding en in evenwicht met de randbebouwing t.h.v. de Parkstraat en het achterliggende duinengebied ‘Directeur Generaal Willemspark’.
- Nood aan beperkte uitbreidingsmogelijkheden t.h.v. het sportcentrum ‘Chalet Suisse’, nl. het beperkt overdekken van het terras onder de vorm van een veranda-constructie en de mogelijkheid voorzien om een tennisveld tijdelijk te overkappen i.f.v. uitbreiding tennisseizoen.
- Het bestaande BPA ‘t Bosje laat educatieve infrastructuur t.h.v. het Directeur Generaal Willemspark momenteel niet toe. De gemeente wil een centrale as creëren die Heist en Duinbergen met elkaar verbindt, opgeladen met enkele recreatieve elementen binnen het gegeven van een speellandschap. De bepalingen binnen het BPA laten echter enkel handelingen toe die nodig zijn voor het onderhoud van het bos- en duinenbestand en het onderhoud van de wandelwegen.

2. concepten

■ Hoogbouw concentreren onder de vorm van :

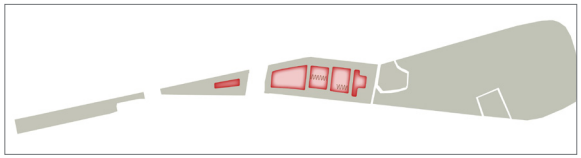
- 9 BL t.h.v. :
  - t.h.v. de zeedijk;
  - t.h.v. de pleinwanden Heldenplein - Vissershuldeplein;
  - de eindbebouwing (noordelijk) t..h.v. het Directeur Generaal Willemspark.
- 7 BL t.h.v.
  - de Elisabetlaan - Graaf D'Ursellaan;
  - de eindbebouwing (zuidelijk) t.h.v. het Directeur Generaal Willemspark.



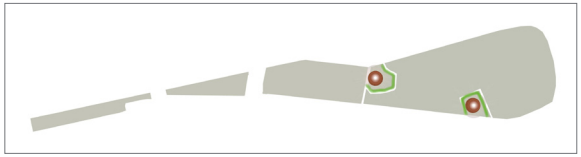
■ Behoud van het kleinschalig 'dorpskern' karakter t.h.v. De Kinkhoorn

Het binnengebied t.h.v. de Visserskapelstraat - De Kinkhoorn en gedeeltelijk de Eerste Geniestraat wordt gekenmerkt door laagschalige bebouwing. De relatief smalle gevelbreedte-geleding, veelal met loggia's en gebruik van baksteen, zijn op bepaalde plaatsen nog sterk aanwezig en beeldbepalend, op andere plaatsen werd dit tenietgedaan door grootschalige nieuwbouwprojecten.

Bedoeling is om de resterende kleinschaligheid van deze binnenzone te behouden (grotendeels 3 bouwlagen) en de resterende beeldbepalende architectuur en typerende vertikale gevelgeleding maximaal te behouden, in het bijzonder indien ze een eenheid vormen met de aanpalende bebouwing. .



■ nieuwe ontwikkelingsperspectieven t.h.v. recreatief complex De Raan en sportcentrum Chalet Suisse



- *Nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden t.h.v. het recreatief zwembadcomplex De Raan, aan de rand van het Directeur Willemspark (oostelijke grens plangebied).*

Dit zwembadcomplex is binnen het bestaand BPA 't Bosje bestemd als 'zone voor dagrecreatie', in het bijzonder als zwembadcomplex met een maximale terreinbezetting voor gebouwen en verharde terrassen van 4200 m². Dit gemeentelijk open lucht zwembad werd na het seizoen in '12 definitief gesloten. Deze zone leent zich dus bij uitstek voor nieuwe (toeristisch) recreatieve ontwikkelingen en openbare functies. Dit onder de vorm van horeca (brasserie, hotel), dagrecreatie (waaronder zwembad, speelpleinwerking), tentoonstellingsruimte, infrastructuur rond natuur-educatie en onthaal, dit gelet op de relatie met het recreatief karakter van het strand - en zeedijkgebeuren en omliggende duingebied. Een groot deel van het terrein wordt momenteel ingenomen door bebouwing (weliswaar compact) en verharding.

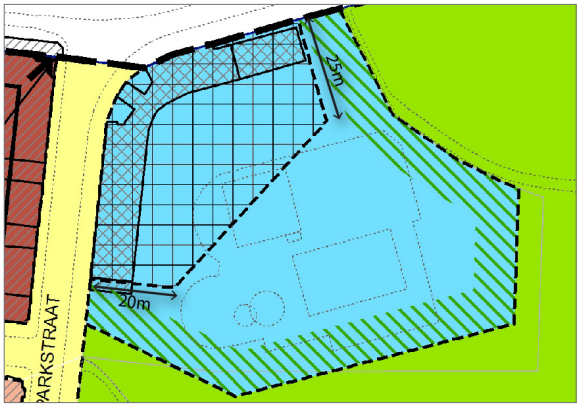
De toegelaten bezettingsgraad in het BPA i.f.v. gebouwen en verharding zal van 4200 m² herleid (bestaande toestand ± 3200 m²) worden naar maximum 2100 m². De toegelaten bezetting i.f.v. gebouwen zal herleid worden naar maximum 1300 m² . De huidige terreinbezetting i.f.v. bebouwing bedraagt momenteel 954 m².. Het huidige BPA laat momenteel meer toe i.f.v. bebouwing en verharding, doch het rup voorziet bewust minder, dit gelet op de nabijheid met het D. Generaal Willemspark.

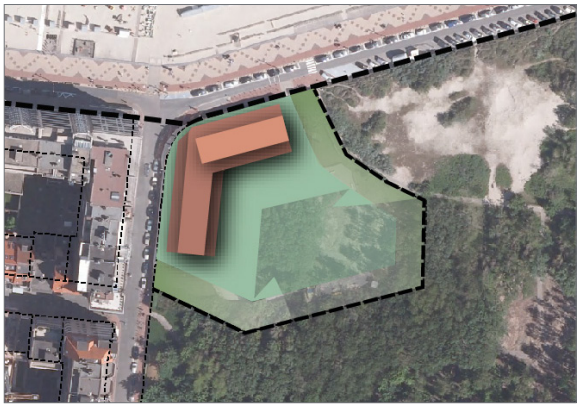
Het bestaande gebouw gaat, omwille van zijn compacte bouwvolume, geleidelijk over in het glooiende duinenlandschap. Om deze kwaliteit maximaal door te trekken wordt i.f.v. nieuwbouw het maximaal aantal bouwlagen herleid tot maximum 3 bouwlagen. Bebouwing dient zich te concentreren t.h.v. de specifieke deelzone i.f.v. bebouwing, grafisch vastgelegd op het bestemmingsplan. Deze deelzone laat een centrale of achterwaartse inplanting niet toe, de deelzone concentreert de bebouwing naar de Zeedijk en de Parkstraat toe, maar laat nog de nodige flexibiliteit open. Ter hoogte van de Parkstraat zijn slechts twee bouwlagen toegelaten.

De toegelaten dakvorm is plat, een beperkte bijkomende bouwlaag is toegelaten onder een gabarietlijn van 45°. In deze bouwlaag kunnen enkel publiek toegankelijke functies toegelaten worden.

Enkele voorbeelden van mogelijke invullingen, max. scenario (indicatief), gerekend met volgende maxima en ruimtelijke criteria :

- max. 3 bouwlagen, referentiepeil t.h.v. de Zeedijk
- max. 2 bouwlagen t.h.v. de Parkstraat
- De toegelaten dakvorm is plat, een beperkte bijkomende bouwlaag is toegelaten onder een gabarietlijn van 45° , dit enkel in functie van publiek toegankelijke functies
- max. bezetting naar bebouwing : 1300 m³
- compacte en maximale bundeling, perifeer ingeplant en niet centraal, of achterwaarts in de site.
- open project : architectuur dient voldoende transparantie te genereren, dit naar inplanting bouwvolumes of materiaalgebruik, teneinde voldoende openheid te creëren tussen het zeedijkgegeven en de site.
- het natuurlijk (duin)reliëf van het omliggende D. Gen. Willemspark dient maximaal te worden doorgetrokken.





- *Bijkomende mogelijkheden voor het sportcentrum 'Chalet Suisse' (beperkt)*

Het sportcentrum 'Chalet Suisse' werd binnen het bestaande BPA eveneens opgenomen in een zone voor dagrecreatie. Hierbij werd de maximale terreinbezetting voor gebouwen beperkt tot 600 m², niettegenstaande de bestaande bebouwing reeds hoger was, nl. ± 720 m², conform de huidige bestaande toestand.
In functie van een verdere en betere uitbouw is een beperkte uitbreiding naar bebouwing toe wenselijk, waaronder het gedeeltelijk overkappen van het bestaande terras onder de vorm van een veranda-constructie.
Om het tennisseizoen uit te breiden is het tevens de wens om 1 tennisveld in de winter te kunnen voorzien van een tijdelijke overkapping.

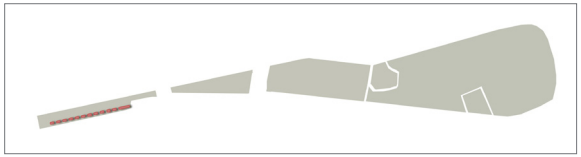
Het betreft dus het verder uitbouwen van all weather infrastructuur, inbreidingsgericht en niet zozeer een uitbreiding i.f.v. het verhogen van de capaciteit.
Bijgevolg wordt binnen het rup de maximale terreinbezetting i.f.v. bebouwing binnen de deelzone herleid naar maximum 30%, waarbij de maximale bouwhoogte beperkt blijft tot de bestaande en de mogelijkheid wordt open gelaten om 1 tennisveld tijdelijk te kunnen overkappen, weliswaar beperkt in tijd.
Voorwaarden worden verder ingeschreven naar een landschappelijke overgang met het omliggende parkgebied.

■ nieuwe ontwikkelingen t.h.v. de laagbouw in halfopen typologie

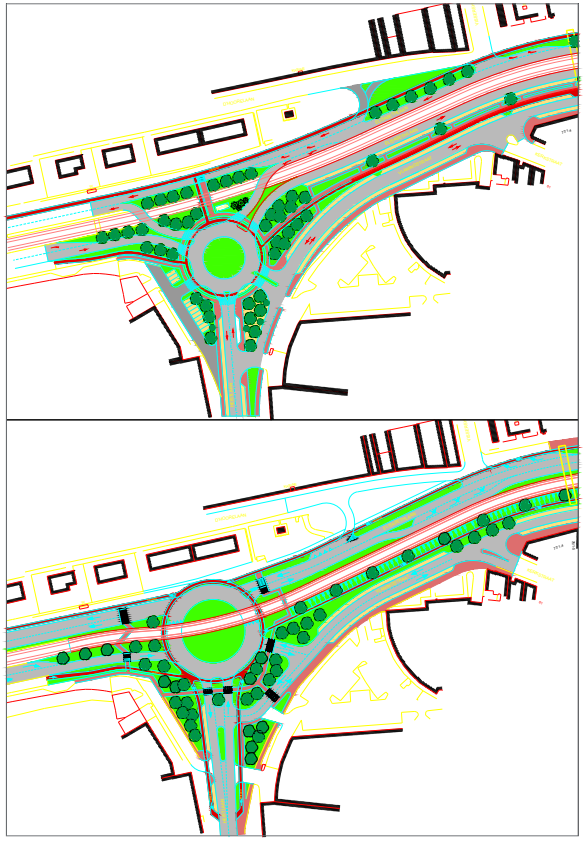
Momenteel hebben deze gebouwen een gemiddelde bouwhoogte van 1 à 2 bouwlagen met hellend dak, hetgeen een sterke visuele breuk veroorzaakt met de aangrenzende noordelijke bebouwing van 7-8-9 bouwlagen.
Om deze schaalbreuk op te heffen en om een geleidelijke overgang te creëren wordt de bouwhoogte bepaald naar een maximum gabariet van 3 bouwlagen met plat dak (met een terugspringend gabariet t.h.v. hoogste bouwlaag). De half-open typologie dient hierbij te worden behouden.
T.h.v. het grootschalige volume (uiterst oostelijk - koppelbouw) zijn 4 bouwlagen mogelijk, gelet op bestaande bouwhoogte en gelet op de strategische ligging als eindpunt met het kruispunt Jozef Dhoorelaan - Elizabetlaan - Heistlaan.

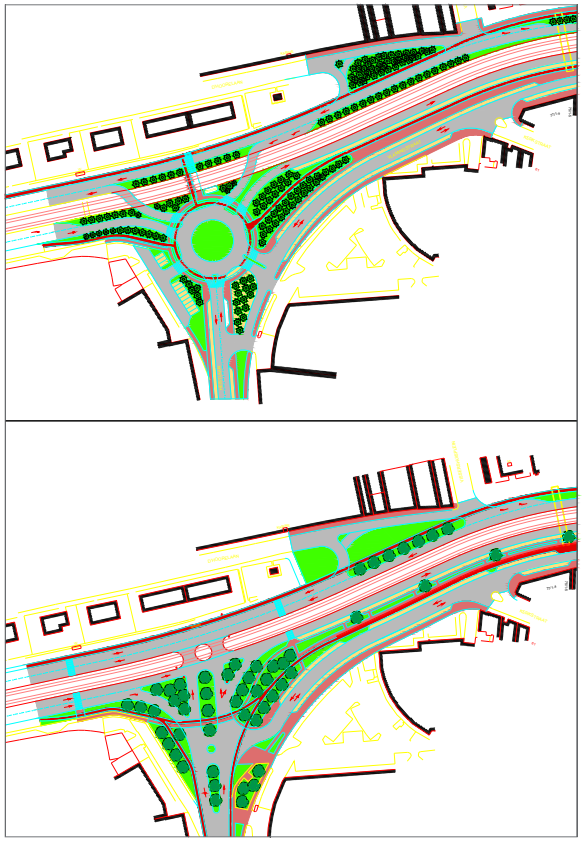
De voorschriften zijn zodanig geformuleerd dat ter hoogte van dit eindpunt herbouw in open typologie (2 entiteiten in open bebouwing) gestimuleerd wordt.

Het kruispunt t.h.v. de Heistlaan - Elisabetlaan (net buiten het plangebied - zuidelijk) zal op termijn heringericht worden, mogelijks onder de vorm van een rond punt.



Mogelijke invullingen :





■ complexe overgangen van 9/7 bouwlagen -> 4/5 bouwlagen

Overgangsvolumes worden **binnen één bestemmingszone**, waar mogelijk, maximaal ingetekend op het bestemmingsplan. Het gaat hier meestal over geleidelijke overgangen van 4 - 5 -naar 7 bouwlagen.
Ter hoogte van **de overgang tussen 2 bestemmingszones** (bv. zone voor hoogbouw -> zone voor middelhoogbouw) blijven de bruuske overgangen gehandhaafd. Het is immers niet de bedoeling om de schaalbreuk t.h.v. overgangszones van 9 bouwlagen naar 4 bouwlagen op te heffen, bv. aan de hand van overgangsvolumes. De bruuske overgangen kunnen meer kwaliteit inhouden dan een trapsgewijze geleidelijk afbouw. Enkel de mogelijkheid van een bijkomende bouwlaag wordt binnen de voorschriften opengelaten indien t.a.v. het aanpalende perceel een verschil bestaat van meer dan drie bouwlagen. Bijkomend worden garanties in de voorschriften ingeschreven dat een volwaardige gevel en stedenbouwkundig verantwoorde overgang gecreëerd dient te worden op het perceel met de hoogst toegelaten bouwhoogte. Hierbij dient het dakvolume t.h.v. de zijperceelsgevel onder 45° te worden afgeschuind, dit teneinde de hogere blinde gevelwand t.h.v. de zijgevel te doorbreken.

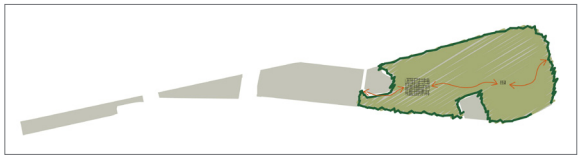
■ Opwaarderen van het D. Gen. Willemspark

Het noordelijk deel bestaat uit duinen met hoge natuurwaarden. Het zuidelijk deel is bebost, waar tevens een open lucht zwembad en een tennisclub aanwezig zijn.
De beheer- en inrichtingsdoelstellingen werden voor het Directeur-Generaal Willemspark in uitvoering van het bosdecreet vastgelegd in het bosbeheerplan, voor een periode van 20 jaar. De hoofdpunten van dit bosbeheerplan zijn het verhogen van de ecologische waarde, een aangepast beheer en sociaal recreatief medegebruik. Op basis van dit bosbeheersplan zijn momenteeel **inrichtingswerken** door de eigenaar MDK aan de gang. Hierbij werd o.a. de grote vijver omgevormd tot een open zandruimte met zitbanken, de kleine vijver werd heraangelegd met natuurlijke oevers.
Om de padenstructuur overzichtelijk te houden werden heel wat paden en trappen uitgebroken en vervangen door nieuwe. Er werden twee duinovergangen gecreëerd om bij de doorsteek naar het strand de duinenstructuur te respecteren. Om meer lichtinval te creëren in het park werd een groot deel van de bomen uitgedund of omgehakt. Deze werken werden recent beëindigd.
Na de volledige heraanleg komt het dagelijks beheer en onderhoud voor de gemeente.

Dit bosbeheersplan wordt momenteel aangevuld door de gemeente met een **subsidiedossier rond recreatief medegebruik**, een recreatieve visie, de procedure is momenteel nog lopende.

Tot voor 2012 was de recreatieve inrichting met enkel de twee vijvers en de wandelpaden ongeordend. De ze oorspronkelijke vijvers hebben altijd een grote aantrekkingskracht op kinderen gehad. Tijdens de grote inrichtingswerken werd de grote vijver echter gedempt. Educatieve infrastructuur is in het plangebied niet meer aanwezig. Met een nieuw projectvoorstel wil de gemeente een centrale as creëren die Heist en Duinbergen verbindt. Het is de bedoeling dat deze as wordt opgeladen met enkele recreatieve elementen binnen het gegeven van een **speellandschap**. Op die manier wordt de toeristische druk gestructureerd en wordt de druk weggenomen uit het waardevolle duinengebied.
Het is de bedoeling om de as op te laden met 3 recreatieve elementen, opgebouwd rond één centraal thema ‘dieren in het bos’.
Hierbij is het niet de bedoeling om het Willemspark een klassieke verzameling aan speeltoestellen te plaatsen, de nadruk dient steeds gelegd te worden op het thema in sport en spel, voor alle leeftijden toegankelijk.
Dit zal concreet vertaald worden in de volgende deelaspecten :

- een buitenruimte ter hoogte van de voormalige vijver met natuurlijk speellandschap. De constructies bestaan uit dikke palen en natuurkleurige touwen, passend binnen de natuurlijke omgeving van het bos.
- Centrale as met kleinere doe-elementen. Alle recreatieve elementen moeten opgebouwd worden in het thema ‘dieren van het bos’.



foto’s : referentieproject park Chlorophylle, bron : www.park-chlorophylle.com

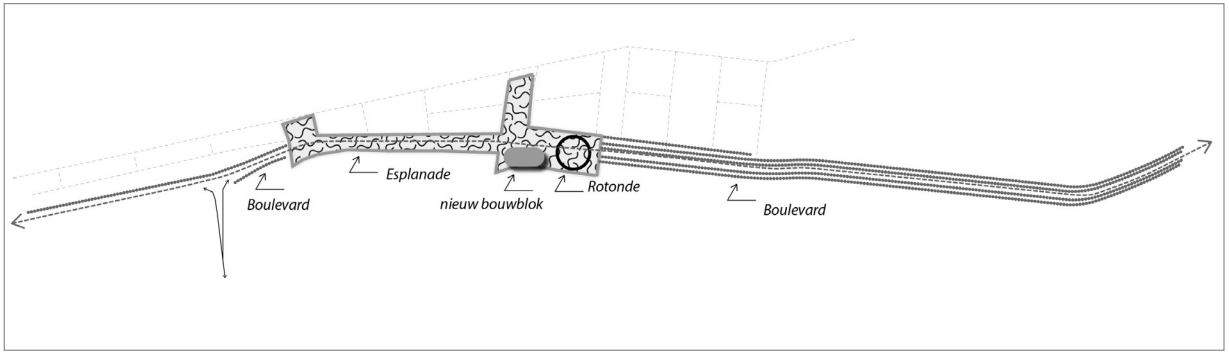
- Inrichten binnenruimte in bestaand gebouwtje. Het is de bedoeling om het bestaand technisch gebouwtje om te bouwen tot een all-weather klasje, waarbij allerlei workshops kunnen aangeboden worden aan het publiek.

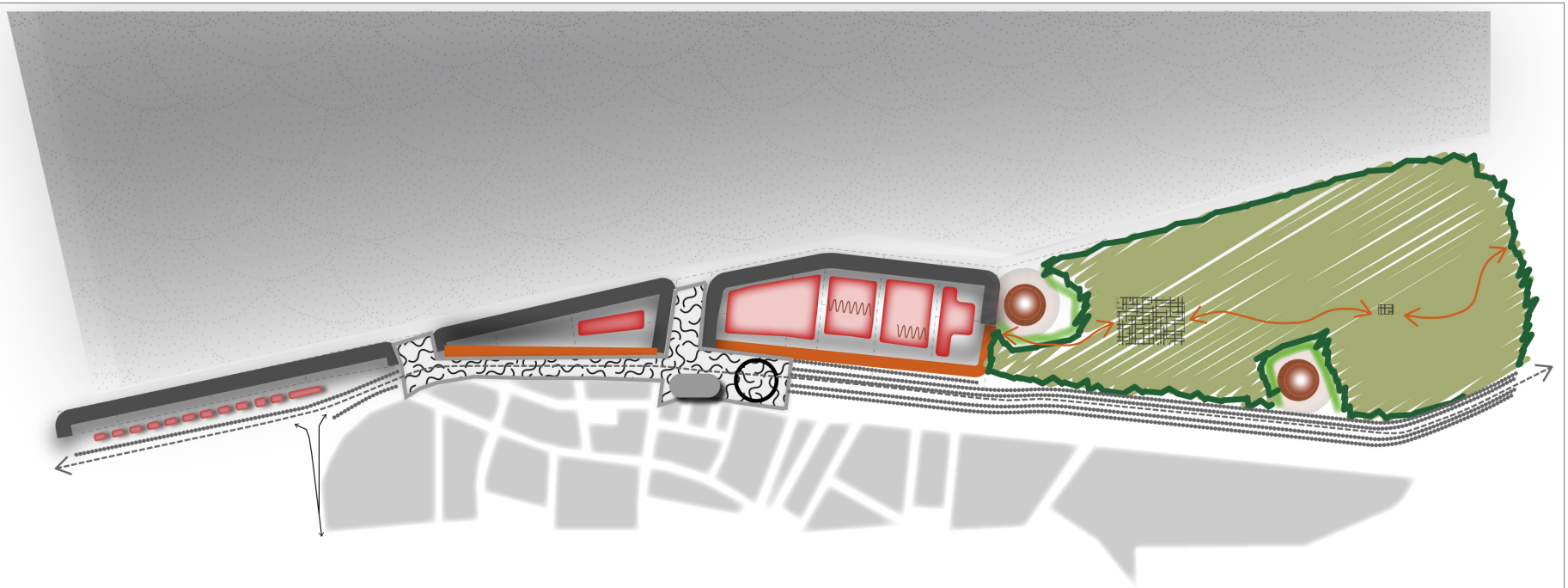
In het kader van het subsidiedossier voor het Directeur Generaal Willemsdag werd een themadag “Losjes door de bosjes” georganiseerd, waarbij werd toegelicht hoe dit park een verdere uitwerking krijgt en hoe dit wordt aangepakt.

■ Integreren en afstemmen plangebied met voorziene ontwikkelingen t.h.v. rup ‘projectzone Elisabetlaan/Heldenplein Heist’.

Bepaalde grenzen van het plangebied raken onmiddellijk aan de grenzen van een gemeentelijk rup in opmaak, nl. rup ‘ Projectzone Elisabetlaan/Heldenplein Heist’.
De nieuwe projecten binnen dit rup, welke in het bijzonder ter hoogte van de publieke ruimte een ruimtelijke impact zullen kennen op onderhavig plangebied, werden aan de hand van stedenbouwkundig onderzoek maximaal afgestemd met de ruimere omgeving.

- De pleinen en wegenis worden opgenomen in een bestemmingszone ‘publieke ruimte’.
  - De Elisabetlaan ontwikkelt zich volgens het concept van esplanade en groene boulevard. Hierbij wordt de Elisabetlaan gereduceerd en wordt een groter verkeersrotonde gecreëerd .
  - De pleingehelen, zijnde het Vissershuldeplein en het Heldenplein werden specifiek aangeduid, waarbij het openbaar domein in hoofdzaak dient te worden ingericht als autovrij plein, dit met een eenheid in materiaalgebruik. Bedoeling is om het Heldenplein als geheel en van gevel tot gevel opnieuw aan te leggen in een publiek plein waarbij de vormgeving en het materiaalgebruik wordt doorgetrokken tot aan de gevels van de Knokkestraat en Kursaalstraa en wordt doorgetrokken op de esplanade tot en met het Vissershuldeplein. Onder het Heldenplein wordt een ondergrondse parking voorzien, deels als rotatieve en deels als verkoopparking.
  - Specifiek ter hoogte van het Heldenplein is een café of restaurantfunctie toegelaten, onder de vorm van een sculpturaal volume, met maximum 2 bouwlagen.
  - Het plaatsen van gelijkvloerse terrassen en terrasconstructies is toegelaten, eveneens geïntegreerd met de totale heraanleg.
- In het verlengde van het Heldenplein, t.h.v. de Elisabetlaan - Knokkestraat, wordt een projectzone scharnierbebouwing ingetekend, waarbinnen 3 bouwvolumes worden toegelaten, variërend in bouwhoogte, maar in eenheid inzake materiaalgebruik en vormgeving.




legende
Hoogbouw concentreren
Behoud van het kleinschalige karakter t.h.v. De Kinkhoorn en het binnengebied
Ontwikkelingsperspectieven t.h.v. De Raan en Chalet Suisse
Nieuwe ontwikkelingen t.h.v. de laagbouw in halfopen typologie
Opwaarderen van het D. Gen. Willemspark met een recreatieve centrale as
Integreren en afstemmen plangebied met zuidelijke voorziene ontwikkelingen Elisabetlaan/Heldenplein
0
25 m

3. uitleg planopbouw|zonering

Volgende verschillende bestemmingszones worden geconcipieerd :

■ artikel 1 : hoogbouwzone

De meest noordelijke zone tegenaan de Zeedijk, de 'hoogbouw - zone', betreft een uitgesproken toeristisch gebied, gekenmerkt door hoogbouwappartementen in grote verdichting en met een mix aan functies.
De afbakening van deze zone gebeurt op basis van de bestaande zonering binnen het bestaande BPA, dat grotendeels gerealiseerd is.
Het betreft gesloten bebouwing, in hoofdzaak gegroepeerd in een stedelijk bouwblok, de bebouwing bedraagt 9 bouwlagen.
Ter hoogte van eindpunten en/of pleingehelen wordt op sommige plaatsen een accentvolume toegelaten.

■ artikel 2 : zone voor middelhoogbouw

Deze zone sluit aan bij bovenvermelde zone, maar wordt naar aantal bouwlagen toe afgezwakt tot maximum 7 bouwlagen t.h.v. de Graaf D'Ursellaan en Elizabetlaan en 4 en 5 bouwlagen t.h.v. het binnengebied.

■ artikel 3 : zone voor laagbouw

Het kleinschalige binnengebied, ter hoogte van het Kinkhoornplein en omgeving is opgenomen in een laag densere bestemmingszone van maximum 3 bouwlagen. De bestaande morfologie inzake perceelsstructuur, vertikale gevelgeledingen dient op sommige plaatsen, waar sfeer-en beeldbepalend, behouden te blijven.

artikel 4 : zone voor half-open bebouwing

Het betreft de laagschalige half open bebouwing t.h.v. de Elisabetlaan, westelijke grens plangebied.
Het aantal bouwlagen wordt opgetrokken met één bouwlaag, weliswaar met plat dak en terugspringend gabariet, de (half-)open typologie dient hierbij te worden behouden.

■ artikel 5 : zone in functie van gelijkvloerse bebouwing

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

■ artikel 6 : bouwvrije zone

De bestaande voortuinstroken en/of bouwvrije zones t.h.v. de half open bebouwing aan de Elisabetlaan en t.h.v. het westelijk eindpunt zeedijkbebouwing wordt opgenomen in een specifieke bestemmingszone. Hierin staat in hoofdzaak het bouwvrije en groene karakter centraal.

■ artikel 7 : zone voor openbare wegenis en pleinen

De wegenis, alsook het Kinkhoornplein worden in één bestemmingszone opgenomen, teneinde bij herinrichting maximale vrijheid en flexibliteit te kunnen inbouwen. Bijkomende bepalingen werden opgenomen t.a.v. het Kinkhoornplein en het Cornelius Bassensplein.

■ artikel 8 : zone voor recreatieve (gemeenschaps)voorzieningen en verblijfs accommodatie

Het betreft de zone t.h.v. het voormalige openlucht zwembadcomplex De Raan. Deze zone wordt bestemd i.f.v. openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en toeristisch recreatieve infrastructuren.
De inplanting van de nieuwe bebouwing laten een achterwaartse inplanting niet toe, het natuurlijke (duin) relief van het omliggend parkgebied dient maximaal te worden doorgetrokken, de architectuur van de nieuwe bebouwing dient transparantie uit te stralen, teneinde de nodige openheid met het achterliggende binnengebied te garanderen.

artikel 9 : zone voor natuurgebied

Het Directeur Generaal Willemspark blijft, cf. de bepalingen van het gewestplan, de bestemming van natuurgebied behouden, dit met bijkomende mogelijkheden i.f.v. zacht recreatief medegebruik in ondergeschikte functie en voor zover niet storend voor de hoofdbestemming, zijnde natuurgebied.

■ artikel 10 : zone voor recreatieve in- en outdoor speel- en/of sportaccommodatie

De zone wordt bestemd voor indoor- en outdoor speel- en/of sportactiviteiten en bijhorende infrastructuren.
Het sportcentrum 'Chalet Suisse' kan gehandhaafd worden binnen deze zone, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden t.h.v. het bestaande gebouw en de mogelijkheid tot het tijdelijk overdekken van één tennisterrein.

toetsing

1. watertoets

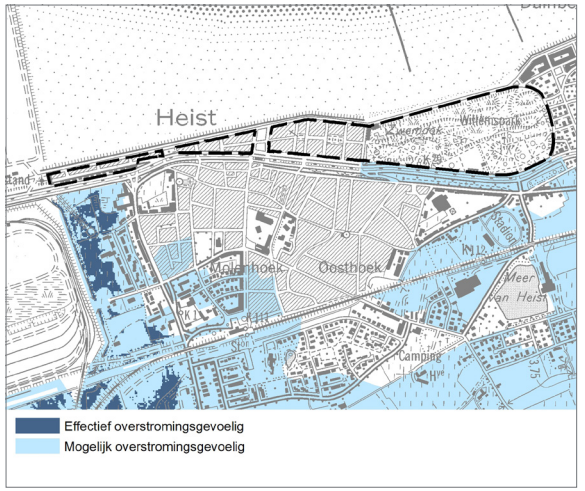
- Het plangebied ligt gedeeltelijk in een van nature overstroombaar gebied (NOG), nl. in een gebied van nature overstroombaar vanuit de zee. In praktijk overstroomt het gebied niet, maar wordt de waterhuishouding gecontroleerd door de Zwinpolder (opgegaan in de Oostkustpolder). In het plangebied liggen 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). Dit betekent dat vandaag de dag bij werken waar structureel wordt ingegrepen in de ondergrond steeds de nodige maatregelen moeten worden getroffen.
- het plangebied is gedeeltelijk (het oostelijk gedeelte) gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied
- het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- hellingenkaart : overwegend kleine hellingen tussen 0,5%-5%, behoudens t.h.v. het D. Gen. Willemspark.

Het plangebied is nagenoeg volledig gerealiseerd.

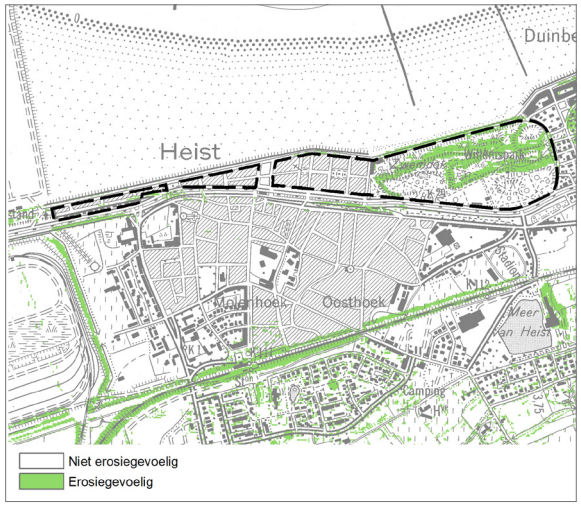
- De ontwikkelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake 'hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater.
- Indien er ondergrondse constructies gepland worden, moet er advies gevraagd worden bij de bevoegde adviesinstanties indien deze een diepte hebben van meer dan 3 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 50 meter. Dit om na te gaan of schadelijke effecten kunnen verwacht worden.
- Via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is bepaald dat een bemalingsstudie aan de bouwaanvraag toegevoegd moet worden bij het bouwen van meer dan 1 ondergrondse bouwlaag.
- Gezien de bepalingen opgenomen in onderhavig RUP inzake ondergrondse constructies worden geen problemen verwacht in verband met de waterhuishouding.

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

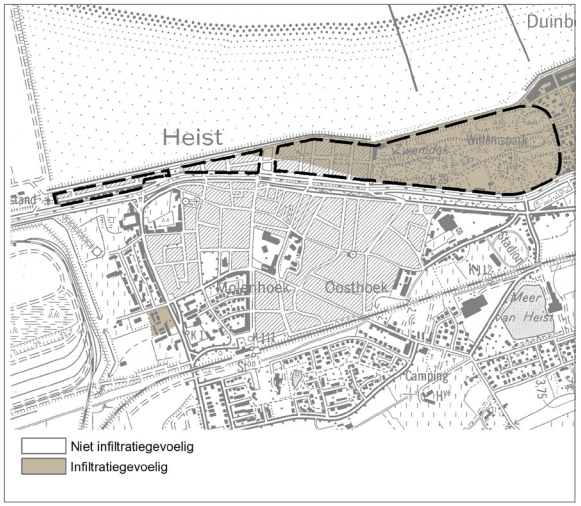
- Het gebied is volledig volgebouwd en continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw. De bestaande potenties binnen het bestaand juridisch instrumentarium zijn nog niet volledig gerealiseerd.
- Binnen het RUP worden het aantal ondergrondse bouwlagen beperkt tot maximaal twee.
- Bepalingen rond infiltratie / hergebruik van regenwater : Ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groendaken. In het toelichtende gedeelte van de voorschriften wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en latere wijziging met betrekking tot infiltratie en buffering van regenwater. Er wordt geopteerd om verder geen bepalingen meer op te leggen rond opvang, infiltratie end. in de verordenende bepalingen, daar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op korte termijn zal gewijzigd worden en men binnen het rup geen tegenstrijdigheden wil creëren met dit hogere beleidskader.



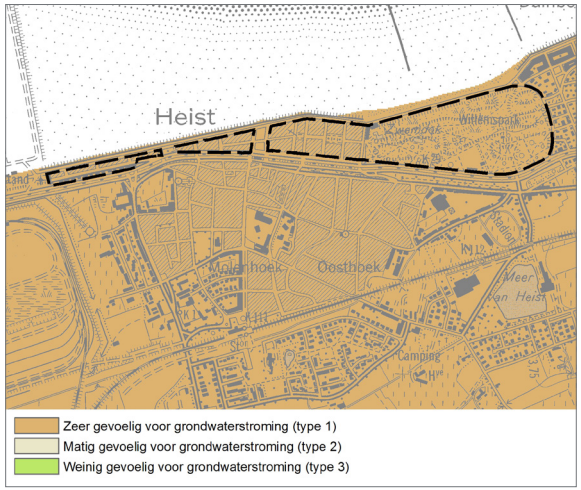
Kaart : overstromingsgevoelige gebieden



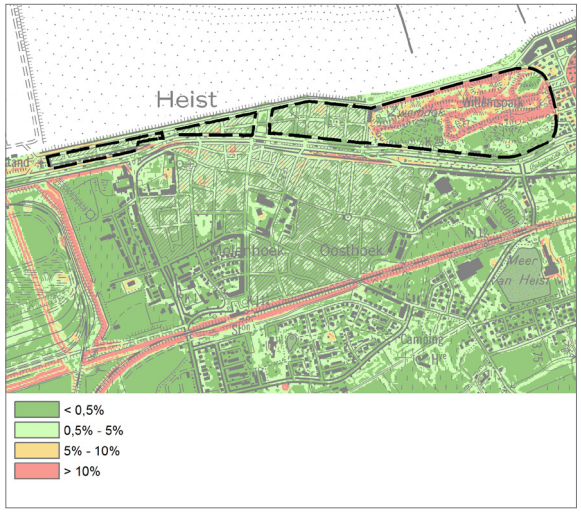
erosiegevoeligheidskaart
bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



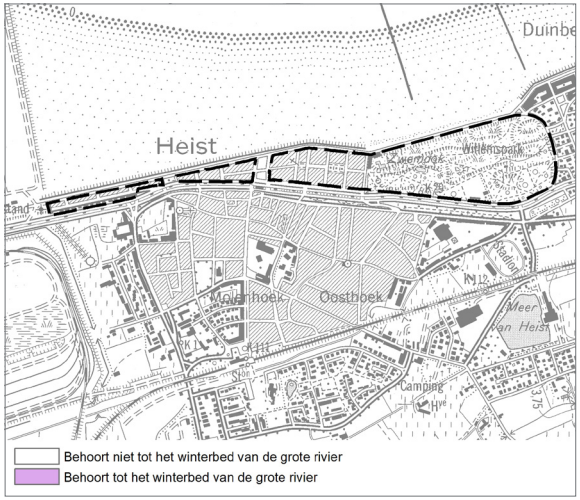
infiltratiegevoeligheidskaart
bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



grondwaterstromingsgevoeligheidskaart
bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



hellingenkaart
bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



winterbedkaart
bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

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, nl.

- het concentreren van de hoogbouw tot de huidige zone.
  Hoogbouw blijft binnen het plangebied geconcentreerd t.h.v. de bestaande hoogbouwassen, nl. t.h.v. de Zeedijk/Heldenplein/ Elisabetllaan/ Parkstraat.
- Versterken van de open ruimtes binnen het kustfront.
  De bestaande groenelementen en waterelementen in het stedelijk gebied dienen met elkaar te worden verbonden en te worden gelinkt aan de randstedelijke open ruimtewiggen. Hieraan kunnen tevens toeristisch – recreatieve functies worden gekoppeld. De bestaande groene stedelijke recreatielongen dienen opgewaardeerd en ontbrekende schakels dienen vorm te krijgen, nl. het linken en versterken van het bestaande stedelijk groen : het strand, het Willemspark,...
  Het park blijft bestemd als zone voor natuurgebied, nl. het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik wordt mogelijk gemaakt maar blijft een ondergeschikte functie. Door de creatie van een centrale as i.f.v. de uitbouw van kleinschalige recreatieve elementen wordt de verbinding van Heist naar Duinbergen (of omgekeerd), via het park, gestimuleerd.
- Versterken van de toeristische verblijfaccommodatie
  Teneinde het hotelaanbod op te krikken wordt ervoor gepleit om nieuwe hotelvestigingen bij voorkeur aan te trekken op strategische plaatsen in de badplaats.
  De mogelijkheid wordt bijgevolg open gelaten voor een hotelfunctie t.h.v. het voormalig zwembad De Raan.

trage wegentoets

De Vuurtorenstraat komt overeen met de Chemin n° 10 en de Elizabetlaan komt overeen met de Chemin n°14. In het overige plangebied komen geen buurtwegen voor.

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 rup uitvoeringsplan en die opgeheven worden :

- De bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977)
- BPA H-06 Zeedijk West, goedgekeurd bij MB 27/01/1993
- BPA H-02 Heldenplein (ex. casinoplaats), goedgekeurd bij MB 24/12/1992
- BPA H-05 Kinkhoorn (ex. Albertplein), goedgekeurd bij MB 10/12/1992
- BPA 17 ‘t Bosje, goedgekeurd BVE 13/11/1991
- Opgave van de verkavelingsplannen bij definitieve vaststelling van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
  - zie hoofdstuk vergunning / verkavelingsvergunningen.

ruimtebalans | planschade | planbaten

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
Hoogbouwzone (art.1)	2 ha 33 a 38 ca	wonen	x									
Zone voor middelhoogbouw (art. 2)	2 ha 32 a 59 ca	wonen	x									
Zone voor laagbouw (art. 3)	0 ha 66 a 95 ca	wonen	x									
Zone voor half-open bebouwing (art. 4)	0 ha 42 a 07 ca	wonen	x									
Zone voor gelijkvloerse bebouwing (art. 5)	0 ha 87 a 97 ca	wonen	x									
Bouwvrije zone (art. 6)	0 ha 23 a 95 ca	wonen	x									
Zone voor openbare wegenis en pleinen (art. 7)	2 ha 25 a 75 ca	wonen	x									
Zone voor recreatieve (gemeenschaps)voorzieningen en verblijfsaccommodatie (art. 8)	0 ha 66 a 31 ca	recreatie								x		
Zone voor natuurgebied (art. 9)	18 ha 16 a 70 ca	reservaat en natuur				x						
Zone voor recreatieve in-en outdoor speel - en/of sportaccommodatie (art. 10)	0 ha 94 a 46 ca	recreatie								x		
	28 ha 90 a 13 ca											

Volgens de bepalingen van het gewestplan is het plangebied gelegen in een zone voor woongebied, zone voor dagrecreatie en zone voor natuurgebied, dit werd verder verfijnd in 4 BPA's.

Het plangebied in het RUP is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen' , 'overig groen' en 'recreatie' (Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen). Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding of planbatenheffing.

1. Onderzoek tot milieueffectenrapportage

1.1. Verzoek tot raadpleging

De screeningsnota werd voor advies overgemaakt.

1.2. Verzoek tot ontheffing

Het verzoek tot ontheffing werd verkregen op 21/10/2013.

2. Procedure Rup

2.1. beslissing tot opmaak

Bij beslissing van CBS van 23/09/2011 werd de wvi aangesteld als ontwerper van het RUP.

2.2. voorontwerp

2.2.1. adviesprocedure

Het voorontwerp wordt voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Agentschap RO Vlaanderen, Directie Coördinatie-Werking
- Vlaamse Overheid, Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
- Vlaamse Overheid, Wonen Vlaanderen
- Ruimte Vlaanderen, departement Vlaamse Overheid (gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar)
- Provincie West-Vlaanderen, Ruimtelijke Planning
- GECORO
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst MER
- Het agentschap Infrastructuur (AWV)
- De Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn
- Het agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust
- Het Agentschap voor Natuur en Bos
- Toerisme Vlaanderen
- Bloso

2.2.2. plenaire vergadering - bespreking adviezen

Advies LNE

- De dienst Mer beveelt aan om eventueel milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken, alsook de voor het leefmilieu positieve maatregelen te laten doorvertalen in het RUP.
  vbn : het vermijden van een overaanbod aan parkeerplaatsen om het gebruik van andere, meer duurzame mobiliteitsmodi te stimuleren, voldoende aandacht besteden aan fietsparkeren, maatregelen i.f.v. het beperken van het energie- en materiaalgebruik,…

Bepaalde aspecten binnen het advies zijn niet ruimtelijk en kunnen derhalve moeilijk doorvertaald worden naar de stedenbouwkundige voorschriften. Op andere domeinen doet de gemeente tevens inspanningen naar o.a. duurzaamheid en mobiliteit. In de bouwverordening worden o.a. maatregelen doorgevoerd (bv. fietsberging).

'Iedere meergezinswoning dient te beschikken over een berging voor fietsen met een minimum van 2 fietsen per woongelegenheid en daarboven minstens één fiets per slaapkamer'.

Advies Westtoer :

Het advies is gunstig. Het belang van de mogelijkheid van een hotelfunctie t.h.v. de voormalige site 'De Raan', zoals reeds bepaald in de bestemmingsvoorschriften van het rup (artikel 8), wordt benadrukt.

Advies Agentschap voor Natuur en Bos

- Het Agentschap kan zich vinden in de visie en ontwikkelingsmogelijkheden van het voorliggend RUP, maar heeft nog enkele opmerkingen :
  - Artikel 8, pag. 18 : 'Zone voor recreatieve (gemeenschaps)voorzieningen en verblijfsaccommodatie'
    Het agentschap ondersteunt de voorziene ontwikkelingsmogelijkheden, in het bijzonder de aansluiting met de bestaande duinen. Het is evenwel aangewezen in de toelichting op te nemen dat de op het terrein aanwezige vegetaties kunnen beschermd zijn volgens de bepalingen van art. 7 van het vegetatiebesluit of art. 90bis van het bosdecreet, dit ten behoeve van de ontwikkelaar.
    Dit gegeven werd aangepast.
  - 'zone i.f.v. natuurlijk speellandschap' op het bestemmingsplan : de arcering lijkt te ruim ingekleurd, want de arcering overlapt het bestaande padennetwerk.
    Dit gegeven werd aangepast.

Advies De Lijn

- In het advies wordt de problematiek van de doorstroming van de Kusttram aangehaald, alsook het aspect van het vernieuwde Heldenplein met

rotatieve parking.
Dit advies heeft eerder betrekking op het rup 'Projectzone Elisabetlaan/Heldenplein', zowel het Heldenplein als de Elisabetlaan maken geen deel uit van onderhavig plangebied.

Advies Bloso

- Het advies is positief, gelet op de bepalingen rond de Zeedijk, de ontwikkelingsmogelijkheden nabij het D. Gen. Willemspark t.h.v. De Raan en de recreatieve inrichting van het D. Gen. Willemspark.

Advies Ruimtelijke Planning Provincie

- De beslissing tot ontheffing van de opmaak van een planMER dient ten laatste in het dossier aanwezig te zijn tegen de voorlopige vaststelling.
- Het is wenselijk de gebiedscategorieën waartoe de bestemmingszones behoren, op te nemen in de toelichtende kolom van het betreffende bestemmingsvoorschrift, en niet enkel in de toelichtingsnota te vermelden bij de ruimtebalans.
  In de algemene voorschriften op p. 2, artikel 0 wer den deze nogmaals opgesomd. Dit gegeven werd verder uitgesplitst per bestemmingsvoorschrift.
- De bepaling 'mits verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening', op bepaalde plaatsen vermeld in de verordende voorschriften, dienen te worden aangepast of aangevuld te worden met criteria die dit gegeven beter omschrijven. De voorschriften binnen het rup worden immers reeds beschouwd als het uitvoeringsinstrument en kader inzake de goede ruimtelijke ordening.
  Dit gegeven werd integraal geschrapt, gelet op het feit dat dit grotendeels opgevangen wordt in de algemene voorschriften, onder 'ruimtelijke kwaliteit".
- In de bestemmingsvoorschriften wordt er geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en nevenbestemming. Dit impliceert dat in principe een volledige horeca- of handelszaak bv. een volledig appartementsgebouw kan innemen. Teneinde voldoende kwaliteitsbewaking te kunnen garanderen en om geen ongewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, is het wenselijk dit gegeven verder te verfijnen en uit te werken.
  Dit gegeven werd aangepast, er werd in de bestemmingszones 'hoogbouw' en 'middelhoogbouw' een onderscheid gemaakt tussen hoofd- en nevenbestemming.
- De provincie richt zich naar het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos met betrekking tot de bepalingen van artikel 9 'Zone voor natuurgebied'.
  Het advies van het Agentschap is positief met betrekking tot artikel 9 'zone voor natuurgebied'.
- De formulering omtrent de mogelijkheid tot 'het voorzien van een extra bouwlaag' t.h.v. artikel 2 en artikel 3 dient duidelijk aan te tonen dat dit enkel betrekking heeft op het perceel dat onmiddellijk paalt aan het perceel waar 4 bouwlagen of meer hoger kan gebouwd worden en niet zozeer op het volledige bouwblok.
  Dit gegeven werd verduidelijkt in de voorschriften.
- Artikel 5 'zone i.f.v. gelijkvloerse bebouwing'. Het is niet duidelijk hoe de aanpalende bestemmingszone wordt bepaald.
  Dit gebeurt op basis van het perceel zelf, (dus de bestemming waartoe het betrokken perceel behoort), dit gegeven werd verduidelijkt in de voorschriften.
- Artikel 7 'zone voor openbare wegenis en pleinen'. De bepaling 'bij heraanleg dienen de nodige inspanningen geleverd te worden naar beeldkwaliteit en groenaanleg' is te vaag en dient specifieker omschreven te worden.
  Dit gegeven werd nader omschreven binnen de voorschriften. Bedoeling is dat er een eenheid wordt gecreëerd over de 2 pleinen heen.
- Met betrekking tot artikel 8 is het verwarrend en onduidelijk of het gaat over 3 bouwlagen + dak of over 3 bouwlagen waartoe het dak is inbegrepen.
  De voorschriften bedoelen initieel 3 bouwlagen en een dakvolume (indien geopteerd word voor een hellend dak, het dakprofiel (plat of hellend) is immers vrij te bepalen). Binnen dit dakvolume is maximum 1 bouwlaag toegelaten, dit om duplexen te weerhouden en het dakprofiel te beperken.

  Er is geopteerd om hellende daken te weren en een 4de bouwlaag met platte bedaking toe te laten in terugspringend gabariet. Dit houdt nagenoeg dezelfde bouwmogelijkheden naar bouwvolume in zoals initieel werd bepaald in de voorschriften, maar garandeert een betere landschappelijke inpassing naar het omliggende parkgebied.
- Artikel 10 'Zone voor recreatieve in- en outdoor sportaccommodatie'
  - Aspect terreinbezetting : de terreinbezetting wordt herleid naar max. 30% van de specifieke deelzone.
  - Aspect bouwhoogte en dakvorm : het begrip 'ondergeschikt' dient verduidelijkt te zijn.
    Er wordt bedoeld dat de tweede bouwlaag maar mogelijk is over minder dan 50 % van de bebouwde oppervlakte, cf. de bepalingen van het onderliggende BPA. Dit gegeven werd verduidelijkt in de voorschriften.
- De mogelijkheid tot het tijdelijk overdekken van 1 tennisveld dient zich het best te situeren aansluitend de bestaande bebouwing.
  Dit gegeven werd verordenend vastgelegd.

- Een effectieve voortuinstrook aanduiden op het bestemmingsplan of het opnemen van maximum 1 in-en uitrit garanderen een kwalitatiever straatbeeld.
  De voorschriften werden aangevuld met maximum 1 in- en uitrit i.f.v. bezoekers.

Advies MDK

- Het advies van MDK, o.a. eigenaar van de site van De Raan en Chalet Suisse, is gunstig. Er zijn geen opmerkingen.

Advies AWV

- Volgens Dhr. Ghyoot stelt het rup een grote verhoging van het aantal bouwlagen voor, hierbij wordt gerefereerd naar o.a. de bestaande toestand waar gebouwen staan van 4 bouwlagen en in het bestemmingsplan 9 bouwlagen worden toegelaten. Het verhogen van de aantal bouwlagen betekent extra appartementen wat dan ook een negatieve invloed behelst op het verkeersgenererend effect. Een oefening dient dan ook te worden gemaakt naar de extra aantal appartementen en het te verwachten mobiliteitseffect, cf. hetgeen werd opgesteld voor het rup Wijk Lippenslaan.
  Het rup laat niet veel extra bouwmogelijkheden toe dan dat het bestaand juridisch instrumentarium binnen de vigerende BPA's, behoudens enkele correcties op perceelsniveau en enkele accenten. De belangrijkste aanpassingen inzake het verhoging van de bouwmogelijkheden zijn ter hoogte van :
  - *de zeedijkbebouwing t.h.v. het westelijk eindhoekpunt, waar binnen het BPA over een 4 tal percelen een overgang van 9 naar 7 bouwlagen werd voorzien. Gelet op ligging, nl. westelijk eindpunt zeedijkbebouwing, is binnen het rup geopteerd om over de volledige lengte van de zeedijk 9 bouwlagen toe te laten.*
  - *de perspectief beëindegingspunten, t.h.v. de eindpunten / pleinwanden Vissershuldeplein - Heldenplein - eindpunt Parkstraat/Zeedijk. Een bijkomende bouwlaag als hoekaccent wordt hier toegelaten.*
  - *Binnen het rup wordt inzake dakvorm verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordering (hellend gabariet van 45°), dit in tegenstelling tot de opgelegde platte bedaking t.h.v. de zeedijkbebouwing binnen de BPA's. Daar echter hierbij een technisch verdiep werd toegelaten waarbinnen voor het grootste gedeelte van de zeedijkbebouwing de woonbestemming mogelijk werd, is het aantal bijkomende appartementen door dit nieuwe gabariet binnen het rup beperkt.*
- Er wordt opgemerkt dat de zone ter hoogte van de Parkstraat voor de Lijn een gevaarlijke locatie betekent.

Advies Gecoro

De gecoro benadrukt het belang van een extra hotelaccommodatie ter hoogte van de voormalige site De Raan, dit i.f.v. het versterken van de toeristische verblijfsaccommodatie voor de gemeente Knokke-Heist.

Advies RWO

- Het ontbreken van een coherente visie ter hoogte van het Vissershuldeplein en de Heistlaan wordt, naar analogie met het voorgaande rup 'Projectzone Elisabetlaan/Heldenplein' nogmaals aangehaald.
- detailopmerkingen t.a.v. de stedenbouwkundige voorschriften
- Extra bepalingen dienen te worden opgenomen met betrekking tot het aspect van ondergrondse garages t.h.v. artikel 8. Deze dienen zich te concentreren t.h.v. de bebouwde zone, tevens dient ten aanzien van het omliggende park een beperking te worden opgelegd qua lagen.
  Dit gegeven werd aangevuld onder : Ondergrondse constructies zijn toegelaten, evenwel beperkt tot maximum 2 bouwlagen. Ondergrondse constructies i.f.v. parkeren dienen zich in hoofdzaak onder de bovengrondse bebouwing te bevinden.
- Het toelaten van dansgelegenheden beperken op het gelijkvloers t.h.v. artikel 1.1/1.2
  Dit gegeven werd aangepast.
- Een vrije voorbouwlijn is niet overal de wens.
  Binnen de voorschriften is bepaald dat de inplanting vrij is, voorzover het straatbeeld dient te worden ondersteund. Hetgeen impliceert dat grotendeels steeds op de rooilijn zal gebouwd worden. De voorschriften werden aangevuld met het volgende : 'de maximale bouwdiepte dient steeds gerekend te worden vanaf de zonegrens/contourgrens.'
- artikel 1.2.3 : de tolerantie van de kroonlijsthoogte beperken.
  Dit gegeven werd aangepast.
- artikel 2.2.3 : een tolerantie van de kroonlijsthoogte mogelijk maken i.f.v. de woonbestemmng is onnodig.
  Dit gegeven werd aangepast.
- artikel 5.1 : geen dansgelegenheden toelaten.
  Dit gegeven werd niet aangepast, dansgelegenheden wordt immers enkel mogelijk gemaakt op de gelijkvloerse verdieping.
- artikel 8.1 : congresfaciliteiten uitsluiten
  Dit gegeven werd niet aangepast, daar deze

niet impliciet vermeld worden in de bestemmingsvoorschriften.

- maximaal schrappen t.h.v. bebouwing maximaal concentreren t.h.v. Zeedijk / Parklaan
  Dit gegeven werd aangepast.
- artikel 8.2.3. afwegen om een plat dak te voorzien / maximum 2 bouwlagen
  Dit gegeven werd deels aangepast, het toegelaten hellend gabariet werd herleid naar een verplichting tot plat dak.
- artikel 9 : De werken dienen te kaderen in het Bosbeheersplan
  Dit gegeven werd aangepast.

2.3. ontwerp

2.3.1. voorlopige vaststelling

Voorlopige vaststelling Gemeenteraad: 28/11/2013.

2.3.2. openbaar onderzoek

Het plan ligt ter inzage van 28/04/2014 - 26/06/2014.

2.3.3. advies GeCORO

Behandeling bezwaren in de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
Behandeling in zitting van 26 /08 /2014 en 28/08/2014.

2.3.4. besprekingen adviezen bezwaren en aanpassingen document

Zie verslag Gecoro

2.4. definitieve vaststelling

Bijlage

1. Beslissing plan-Mer-plicht

Vlaamse overheid

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

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

AANGETEKEND

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

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
23 september 2013		LNE/MER/SCRPL13114/2013	/
vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**datum**	
Veronique.smeets@lne.vlaanderen.be	02 553 82 69	21/10/2013	

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Zeedijk-Heist 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 brief van 23 september 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13114 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 tot doel 'vereenvoudigen van de stedenbouwkundige voorschriften van de huidige BPA's, herbekijken ontwikkelingsmogelijkheden t.h.v. de bruuske overgangen hoogbouw/laagbouw, nieuwe ontwikkelingsperspectieven t.h.v. het recreatief complex 'De Raan' en sportcentrum 'Chalet Suisse', beperkt recreatieve-educatieve mogelijkheden bieden t.h.v. D. Gen. Willemspark'.

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

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Kopie aan : WVI, Baron Ruzettelaan 35 te 8310 Brugge

2. Verslag plenaire vergadering

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (01/07/'13) - VOORONTWERP RUP ZEEDIJK HEIST

AANWEZIG

– Dhr. Kris Demeyere	Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist
– Dhr. Lucas Vanden Bussche	Voorzitter Gecoro
– Dhr. Jean-Pierre Vantorre	Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist
– Dhr. Jan Van Coillie	Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist
– Mevr. Christel Vannoppen	Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist
– Dhr. Wim Beerten	Ruimtelijke Planning – Provincie West-Vlaanderen
– Dhr. Joachim D'Eigens	Ruimtelijke Planning – Provincie West-Vlaanderen
– Dhr. Jan Vanderstraeten	Afdeling Ruimte West-Vlaanderen
– Mevr. Sylvie Decloedt	Agentschap Wegen en Verkeer
– Dhr. Leo Ghyoot	Agentschap Wegen en Verkeer
– Mevr. Caroline Lootens	MDK (Maritieme Dienstverlening Kust)
– Mevr. Katrien Vervaet	WVI

VERONTSCHULDIGD

– Dhr. Michel Van Espen	BLOSO
– Mevr. Leni Demarest	Agentschap voor Natuur en Bos
– Micheline Steen	De Lijn
– Mevr. Veronique Smeets	LNE, afdeling milieu-, Natuur- en Energiebeleid
– Mevr. Griet Goossens	LNE, afdeling milieu-, Natuur- en Energiebeleid
– Mevr. Magda Monballyu	Westtoer

VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Advies ruimtelijke planning – provincie -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Ruimte Vlaanderen, Departement van de Vlaamse overheid -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Agentschap voor Natuur en Bos -> gunstig mits enkele opmerkingen
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid (gunstig mits enkele opmerkingen) + advies dienst veiligheidsrapportage
- Advies De Lijn
- Advies Bloso, gunstig

Het advies van Westtoer werd door Mevr. Magda Monballyu telefonisch toegelicht.

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

Advies Westtoer :

Het advies is gunstig. Het belang van de mogelijkheid van een hotelfunctie t.h.v. de voormalige site 'De Raan', zoals reeds bepaald in de bestemmingsvoorschriften van het rup (artikel 8), wordt benadrukt.

Advies Afdeling Milieu-Natuur- en Energiebeleid + dienst VR

- Dient veiligheidsrapportage : er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.
- De dienst Mer beveelt aan om eventueel milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken, alsook de voor het leefmilieu positieve maatregelen te laten doorvertalen in het RUP.
  vbn : het vermijden van een overaanbod aan parkeerplaatsen om het gebruik van andere, meer duurzame mobiliteitsmodi te stimuleren, voldoende aandacht besteden aan fietsparkeren, maatregelen i.f.v. het beperken van het energie- en materiaalgebruik,…

  Bepaalde aspecten binnen het advies zijn niet ruimtelijk en kunnen derhalve moeilijk doorvertaald worden

naar de stedenbouwkundige voorschriften. Op andere domeinen doet de gemeente tevens inspanningen naar o.a. duurzaamheid en mobiliteit. In de bouwverordening worden o.a. maatregelen doorgevoerd (bv. fietsberging) en wordt het stand still principe gehandhaafd bij het aantal parkeerplaatsen.

Advies Agentschap voor Natuur en Bos

- Het Agentschap kan zich vinden in de visie en ontwikkelingsmogelijkheden van het voorliggend RUP, maar heeft nog enkele opmerkingen :
    - Artikel 8, pag. 18 : 'Zone voor recreatieve (gemeenschaps)voorzieningen en verblijfsaccommodatie' Het agentschap ondersteunt de voorziene ontwikkelingsmogelijkheden, in het bijzonder de aansluiting met de bestaande duinen. Het is evenwel aangewezen in de toelichting op te nemen dat de op het terrein aanwezige vegetaties kunnen beschermd zijn volgens de bepalingen van art. 7 van het vegetatiebesluit of art. 90bis van het bosdecreet, dit ten behoeve van de ontwikkelaar.
    - 'zone i.f.v. natuurlijk speellandschap' op het bestemmingsplan : de arcering lijkt te ruim ingekleurd, want de arcering overlapt het bestaande padennetwerk.

Advies De Lijn

- In het advies wordt de problematiek van de doorstroming van de Kusttram aangehaald, alsook het aspect van het vernieuwde Heldenplein met rotatieve parking.
  Dit advies heeft eerder betrekking op het rup 'Projectzone Elisabetlaan/Heldenplein', zowel het Heldenplein als de Elisabetlaan maken geen deel uit van onderhavig plangebied.

Advies Bloso

- Het advies is positief, gelet op de bepalingen rond de Zeedijk, de ontwikkelingsmogelijkheden nabij het D. Gen. Willemspark t.h.v. De Raan en de recreatieve inrichting van het D. Gen. Willemspark.

Mondelinge toelichting advies Ruimtelijke Planning Provincie

- De beslissing tot ontheffing van de opmaak van een planMER dient ten laatste in het dossier aanwezig te zijn tegen de voorlopige vaststelling.
- Het is wenselijk de gebiedscategorieën waartoe de bestemmingszones behoren, op te nemen in de toelichtende kolom van het betreffende bestemmingsvoorschrift, en niet enkel in de toelichtingsnota te vermelden bij de ruimtebalans.
  In de algemene voorschriften op p. 2, artikel 0 werden deze nogmaals opgesomd. Dit gegeven zal verder uitgesplitst worden per bestemmingsvoorschrift.
- De bepaling 'mits verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening', op bepaalde plaatsen vermeld in de verordende voorschriften, dienen te worden aangepast of aangevuld te worden met criteria die dit gegeven beter omschrijven. De voorschriften binnen het rup worden immers reeds beschouwd als het uitvoeringsinstrument en kader inzake de goede ruimtelijke ordening.
- In de bestemmingsvoorschriften wordt er geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en nevenbestemming. Dit impliceert dat in principe een volledige horeca- of handelszaak bv. een volledig appartementsgebouw kan innemen. Teneinde voldoende kwaliteitsbewaking te kunnen garanderen en om geen ongewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, is het wenselijk dit gegeven verder te verfijnen en uit te werken.
- De provincie richt zich naar het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos met betrekking tot de bepalingen van artikel 9 'Zone voor natuurgebied'.
  Het advies van het Agentschap is positief met betrekking tot artikel 9 'zone voor natuurgebied'.
- De formulering omtrent de mogelijkheid tot 'het voorzien van een extra bouwlaag' t.h.v. artikel 2 en artikel 3 dient duidelijk aan te tonen dat dit enkel betrekking heeft op het perceel dat onmiddellijk paalt aan het perceel waar 4 bouwlagen of meer hoger kan gebouwd worden en niet zozeer op het volledige bouwblok.
- Artikel 5 'zone i.f.v. gelijkvloerse bebouwing'. Het is niet duidelijk hoe de aanpalende bestemmingszone wordt bepaald.
  Dit gebeurt op basis van het perceel zelf, (dus de bestemming waartoe het betrokken perceel behoort), dit gegeven zal verduidelijkt worden in de voorschriften.

- Artikel 7 ‘zone voor openbare wegenis en pleinen’. De bepaling ‘bij heraanleg dienen de nodige inspanningen geleverd te worden naar beeldkwaliteit en groenaanleg’ is te vaag en dient specifieker omschreven te worden.
- Met betrekking tot artikel 8 is het verwarrend en onduidelijk of het gaat over 3 bouwlagen + dak of over 3 bouwlagen waartoe het dak is inbegrepen.
  De voorschriften bedoelen 3 bouwlagen en een dakvolume (indien geopteerd word voor een hellend dak, het dakprofiel (plat of hellend) is immers vrij te bepalen). Binnen dit dakvolume is maximum 1 bouwlaag toegelaten, dit om duplexen te weerhouden en het dakprofiel te beperken. Dit gegeven zal binnen de voorschriften verduidelijkt worden.
  Eventueel kan geopteerd worden om hellende daken te weren en een 4de bouwlaag met platte bedaking toe te laten in terugspringend gabariet. Dit houdt nagenoeg dezelfde bouwmogelijkheden naar bouwvolume in zoals werd bepaald in de voorschriften, maar garandeert een betere landschappelijke inpassing naar het omliggende parkgebied.
- Artikel 10 ‘Zone voor recreatieve in- en outdoor sportaccommodatie’
  - Aspect terreinbezetting : er wordt beter verwezen naar de bestaande, vergund of vergund geachte bebouwing
  - Aspect bouwhoogte en dakvorm : het begrip ‘ondergeschikt’ dient verduidelijkt te zijn.
    Er wordt bedoeld dat de tweede bouwlaag maar mogelijk is over minder dan 50 % van de bebouwde oppervlakte, cf. de bepalingen van het onderliggende BPA.
    Dit gegeven zal verder verduidelijkt en/of aangepast worden.
  - De mogelijkheid tot het tijdelijk overdekken van 1 tennisveld dient zich het best te situeren aansluitend de bestaande bebouwing.
    Dit gegeven zal verordenend worden vastgelegd.
  - Een effectieve voortuinstrook aanduiden op het bestemmingsplan of het opnemen van maximum 1 in-en uitrit garanderen een kwalitatiever straatbeeld.

<u>Mondelinge toelichting Advies Ruimte Vlaanderen</u>

- Dhr. Vanderstraeten beaamt voor een deel het advies van de Provincie, in het bijzonder het aspect hoofd- en nevenbestemming in de bebouwingszones en het aspect van de bouwhoogte t.h.v. artikel 8.
  Het begrip ‘maximaal’ onder artikel 8.2.1 ‘*de bebouwing dient zich maximaal te concentreren t.h.v. de Zeedijk*’ is te vrijblijvend en voor interpretatie vatbaar. Dit gegeven dient verder verduidelijkt en gemotiveerd te worden. De suggestie van het voorzien van plat dak i.p.v. te werken met een dakvolume wordt hier tevens als positief ervaren. Extra bepalingen dienen hier tevens te worden opgenomen met betrekking tot het aspect van ondergrondse garages. Deze dienen zich te concentreren t.h.v. de bebouwde zone, tevens dient ten aanzien van het omliggende park een beperking te worden opgelegd qua lagen.
- Het ontbreken van een coherente visie ter hoogte van het Vissershuldeplein en de Heistlaan wordt, naar analogie met het voorgaande rup ‘Projectzone Elisabetlaan/Heldenplein’ nogmaals aangehaald.
- De overige opmerkingen betreffen detailopmerkingen t.a.v. de stedenbouwkundige voorschriften en zijn in het schriftelijk advies terug te vinden.

<u>Mondelinge toelichting MDK</u>

- Het advies van MDK, o.a. eigenaar van de site van De Raan en Chalet Suisse, is gunstig. Er zijn geen opmerkingen.
  De site van De Raan zal een constructie van erfpacht worden, voor bv. een periode van 99 jaar. De gemeente dient officieel de vraag te stellen aan MDK zodat MDK een dossier kan opstarten, teneinde de procedure te kunnen opstarten tot het verlenen van erfpacht .

<u>Mondelinge toelichten AWV</u>

- Volgens Dhr. Ghyoot stelt het rup een grote verhoging van het aantal bouwlagen voor, hierbij wordt gerefereerd naar o.a. de bestaande toestand waar gebouwen staan van 4 bouwlagen en in het bestemmingsplan 9 bouwlagen worden toegelaten. Het verhogen van de aantal bouwlagen betekent extra appartementen wat dan ook een negatieve invloed behelst op het verkeersgenererend effect. Een oefening dient dan ook te worden gemaakt naar de extra aantal appartementen en het te verwachten mobiliteitseffect,

cf. hetgeen werd opgesteld voor het rup Wijk Lippenslaan.
Het rup laat niet veel extra bouwmogelijkheden toe dan dat het bestaand juridisch instrumentarium binnen de vigerende BPA's, behoudens enkele correcties op perceelsniveau en enkele accenten. Een simulatie zal opgesteld worden naar het aantal extra appartementen binnen het rup, dit in vergelijking met de bestaande BPA's en het te verwachten verkeerspatroon zodat het mobiliteitseffect kan onderzocht worden.

- Er wordt opgemerkt dat de zone ter hoogte van de Parkstraat voor de Lijn een gevaarlijke locatie betekent.

<u>Mondelinge toelichting Gecoro</u>
De voorzitter sluit zich aan bij Westtoer en benadrukt het belang van een extra hotelaccommodatie ter hoogte van de voormalige site De Raan, dit i.f.v. het versterken van de toeristische verblijfsaccommodatie voor de gemeente Knokke-Heist.

Voor verslaggeving,
wvi, 03/07/2013

3. Consessieovereenkomst met betrekking tot De Raan

(6)

Vlaams Ministerie van Mobiliteit en Openbare Werken
Agentschap (IVA) voor Maritieme Dienstverlening en Kust
Afdeling Kust

Dossiernr. 80443-CVH
16EH-U-07-

CONCESSIEOVEREENKOMST

Tussen enerzijds

Het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door haar regering, bij delegatie in de persoon van de heer ir. Bernard De Putter, algemeen directeur van het Intern Verzelfstandigd Agentschap (IVA) Maritieme Dienstverlening en Kust, Afdeling Kust in het Vlaams Ministerie van Mobiliteit en Openbare Werken, en gevestigd te 8400 Oostende, Vrijhavenstraat 3,
hierna genoemd concessiegever

en anderzijds

de gemeente Knokke-Heist, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie optreden de heer Paul Geerinckx, gemachtigde schepen, en mevrouw Miet Gobert, waarnemend-secretaris

hierna genoemd concessiehouder

wordt overeengekomen:

artikel 1 - ligging en bestemming van de concessie

De concessie voor een perceel gewestgrond gelegen te Knokke-Heist, in de uiterst noordwestelijke hoek van het DG-Willemspark, kadastraal gekend onder Knokke-Heist, 6de afdeling, sectie G, nummer 1b.

artikel 2 - duur van de concessie

§1. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 wordt de concessie toegekend voor de duur van **15 jaar**, ingaande op **01 september** 2007 om van rechtswege te eindigen op **31 augustus** 2022.

§2. De concessie neemt eveneens een einde bij het overlijden van de concessiehouder-natuurlijke persoon of ontbinding van de concessiehouder-rechtspersoon.

artikel 3 - concessieprijs en tijdstip van betaling

§1. De door de concessiehouder te betalen concessieprijs bedraagt 727,30 euro (in woorden: **zevenhonderdzevenentwintig euro en dertig eurocent**) per jaar, en moet jaarlijks vóór de vervaldag (d.w.z. vóór 31/08) gestort worden op het rekeningnummer van de afdeling Kust: 091-2206042-97, met vermelding van de woorden "concessieprijs" en bovenvermeld dossiernummer.

§2. De concessieprijs is gekoppeld aan de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen en wordt berekend aan de hand van de volgende formule:

$$\frac{\text{verschuldigd bedrag x nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarop de concessieprijs slaat.

Het basisindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december van het jaar dat voorafgaat aan het eerste concessiejaar.

§3. Gebeurt de betaling van de concessieprijs niet op de vastgestelde vervaldag, dan is van rechtswege en zonder ingebrekestelling op de verschuldigde sommen een intrest verschuldigd van 8 procent, met ingang van de vervaldag. Voor de berekening van de intresten wordt elke maand voor dertig dagen gerekend. De intrest wordt per maand berekend. Elke breuk van een maand wordt verwaarloosd. De grondslag van de intrest wordt afgerond tot het hoger honderdtal en het resultaat tot de hogere eurocent. De rentevoet van de bedongen intrest zal van rechtswege aangepast worden aan de wettelijke intrest mocht als die meer dan 8 procent zal bedragen.

artikel 4 - administratiekosten

Vóór het afsluiten van de concessie dient de concessiehouder ter dekking van de administratiekosten een som van 62 euro te storten op het rekeningnummer van de afdeling Kust 091-2206042-97 met vermelding van de woorden "administratiekosten concessie" en bovenvermeld dossiernummer.

artikel 5 - inventaris en bodemattest/onderzoek

§1. Bij het aangaan van de concessie kan op vraag van hetzij de concessiegever, hetzij de concessiehouder, overgegaan worden tot het opmaken van een tegensprekelijke inventaris. Deze inventaris heeft tot doel de oorspronkelijke staat van het in concessie gegeven goed vast te stellen. Deze inventaris, welke kan vergezeld zijn van foto's, wordt in bijlage aan de concessieovereenkomst gevoegd.

De kosten voor de inventaris vallen ten laste van diegene die ze aanvraagt of het initiatief hiertoe neemt.

Bij gebreke aan inventaris of vermelding in een inventaris wordt vermoed dat het in concessie gegeven terrein zich in perfecte staat bevond. In elk geval wordt het goed ter beschikking gesteld van de concessiehouder in de staat waarin het zich bevindt zonder waarborg nopens de gesteldheid en het draagvermogen van de bodem of de aanwezigheid van grondvesten, militaire constructies, riolen, ondergrondse leidingen of welkdanige installaties ook, noch nopens andere zichtbare of verborgen gebreken of de aangeduide oppervlakte van de grond waarvan het verschil in min of meer, al overtrof het één/twintigste ten bate of ten laste van de concessiehouder zal zijn.

§2. De eventuele verplichting, in uitvoering van de wetgeving op de bodemsanering, tot het aanvragen van een bodemattest of -onderzoek is een last van de concessiegever bij het aangaan van de overeenkomst.

Bij het beëindigen van de overeenkomst is dit een last van de concessiehouder.

De concessiehouder neemt voor de aanvang van onderhavige overeenkomst kennis van de inhoud van het bodemattest dd. 27.04.07 welke luidt:

Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.
Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3§1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

artikel 6 - taksen, belastingen en kosten

Onder voorbehoud van het bepaalde in artikel 6 §1 lid 2, worden alle taksen, belastingen en kosten, verschuldigd ingevolge de actuele of toekomstige wetgeving, jegens de Belgische Staat, Vlaamse Gewest, de Provincie of gemeente of ander openbare instelling of maatschappij uit hoofde van onderhavige concessie of op de terreinen, voorwerp van onderhavige concessie, uitsluitend en volledig door de concessiehouder gedragen.

Zo zijn de kosten van registratie en overschrijving op het hypotheekkantoor van deze akte een last van de concessiehouder. De concessiehouder verbindt zich om na ontvangst van de geregistreerde akte een afschrift te versturen naar de concessiegever.

artikel 7 - overdracht en onderconcessie

De concessiehouder kan de concessie of de erop gerichte constructie maar overdragen of onderconcederen, mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever. De concessiehouder richt hiertoe een verzoek tot de concessiegever per aangetekend schrijven.

artikel 8 - Bijzondere technische bepalingen met betrekking tot de aard van de bezetting, inplanting, constructie of voorwerp van de activiteit.

1. Aan de gemeente Knokke-Heist wordt een perceel gewestgrond in concessie gegeven van 72a73ca, gelegen te Knokke-Heist, in de uiterst noordwestelijke hoek van het DG-Willemspark. De kadastrale gegevens van dit gebied zijn: Knokke-Heist, 6de afdeling, sectie G, nummer 1b;

2. Het perceel is momenteel bezet met diverse infrastructuur in het kader van de uitbating van het openluchtzwembad De Raan, zoals aangeduid op het opmetingsplan 6.2-22 dd. 20.03.2007, opgemaakt door Johan De Volder om gevoegd te worden bij onderhavige concessie. De te bezetten oppervlakte bedraagt 959 m² voor de vaste constructies.

3. De concessiehouder mag verbeteringswerken of instandhoudingswerken uitvoeren aan de bestaande constructies. Dit geeft hem echter geen recht op schadevergoeding bij het eventueel verstrijken van de concessie. Voor het uitvoeren van deze werken is voorafgaande toelating van de afdeling Kust vereist.

4. Het te bezetten perceel is omheind. Deze afsluiting dient in goede staat hersteld en onderhouden te worden.

5. Om zandopwaaien te vermijden dienen de beplantingen te worden onderhouden.

6. De ambtenaren van de afdeling Kust, belast met het beheer en toezicht van dit gebied, dienen ten allen tijde toegang tot het terrein te verkrijgen om zich te kunnen verzekeren van de nakoming van de opgelegde voorwaarden.

7. De concessiehouder is geheel en alleen verantwoordelijk zowel tegenover de Vlaamse Overheid als tegenover derden voor alle mogelijke schade en/of ongevallen die voort zouden kunnen vloeien uit deze machtiging. Inzake schade t.g.v. storm, golfslag, zeewater, zandoverlast, enz… neemt de afdeling Kust geen enkele verantwoordelijkheid;

8. Onverminderd onderhavige concessie dient de concessiehouder de nodige toelatingen te verkrijgen van alle andere openbare besturen en instellingen die bij deze zaak betrokken kunnen zijn. De vergunninghouder dient zich volledig te voegen naar de voorwaarden en bepalingen door al deze andere betrokken besturen en instellingen opgelegd.

artikel 9 - onderhoud

§1. De concessiehouder verplicht zich het in concessie gegeven goed en de erop gerichte constructies steeds in goede staat te onderhouden en alle noodzakelijke herstellingen, eveneens de zware, ten laste te nemen.

§2. Onverminderd de mogelijke toepassing van artikel 13 heeft de concessiegever het recht, om bij het in gebreke blijven van enig onderhouds- en herstellingswerk dat noodzakelijk is voor de openbare veiligheid, het recht om, na voorafgaande aangetekende aanmaning, ambtshalve de nodige voorzorgs- en herstellingsmaatregelen te nemen, op kosten en risico van de concessiehouder, die zich hierbij het recht ontzegt de aard, de omvang of de kosten van de van ambtswege getroffen maatregelen of verrichte werken te betwisten; eventueel kan toepassing gemaakt worden van artikel 5§6.

§3. De kennisname van de bepaling van §2 houdt voor de concessiehouder niet het recht in tot de niet-naleving van de concessiebepalingen ter speculering van toepassing van deze §2.

artikel 10 - aansprakelijkheid en schade

§1. De concessiehouder is aansprakelijk zowel ten opzichte van de concessiegever als ten opzichte van derden voor alle schade, verliezen, ongevallen of nadeel welke zouden kunnen voortkomen uit het gebruik van de concessie, de erop aangebrachte constructies en de activiteiten die er plaatsvinden.

§2. De concessiehouder verbindt zich ertoe een rechtsgeldige verzekering aan te gaan tegen dergelijke voorvallen, waarvan binnen de 3 maanden vanaf de ondertekening van de huidige overeenkomst aan de concessiegever een eensluidend afschrift moet worden voorgelegd.

§3. Bij schade, verliezen, ongevallen of nadeel, dient de concessiehouder onverwijld tot herstelling van de schade over te gaan tot algehele voldoening van de concessiegever, onverminderd de bepalingen van de verzekeringspolis.

§4. De concessiehouder mag geen schadeloosstelling of vermindering van concessievergoeding eisen, voor schade welke hij door weersomstandigheden of andere overmachtsituaties zou hebben geleden.

§5. De concessiehouder aanvaardt de in concessie gegeven gronden zonder uitzondering goed te kennen en te aanvaarden in de staat en de samenstellingen waarin ze zich bevinden, met alle mogelijke erfdienstbaarheden en gebreken, zichtbare en onzichtbare. De concessiehouder draagt alle aansprakelijkheid inzake risico's en lasten verbonden aan het gebruik van deze in concessie gegeven terreinen.

artikel 11 - overtredingen en tekortkomingen

§1. Overtredingen en tekortkomingen aan de concessiebepalingen worden vastgesteld bij proces-verbaal uitgaande van de bevoegde ambtenaar van de concessiegever. Hiervan wordt een afschrift verzonden naar de concessiehouder.

§2. Overtredingen en tekortkomingen aan de concessiebepalingen geven de concessiegever het recht om, bij gebreke aan afdoende verklaring of motivering in hoofde van de concessiehouder, per aangetekend schrijven de concessie zonder schadeloosstelling in te trekken indien zij dit nodig acht. Bovendien geeft elk proces-verbaal welke een overtreding vaststelt, aanleiding tot een boete van 25 euro in hoofde van de concessiehouder.

§3. In verband met de controle op de naleving van de concessiebepalingen hebben de bevoegde ambtenaren van de concessiegever steeds toegang tot het in concessie gegeven goed of tot de constructies welke op het in concessie gegeven goed werden opgericht.

artikel 12 - wederzijdse opzeg en opzeg om reden van algemeen belang.

§1. Onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 2 kan de concessie wederzijds worden opgezegd bij het verstrijken van **ieder kalenderjaar**, en dit door middel van een ter post aangetekende brief ten minste 3 maanden vooruit.

§2. Onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 12 heeft de concessiegever bovendien steeds het recht om de concessie op gelijk welk ogenblik in te trekken om reden van openbaar belang, waarover zij alleen oordeelt, zonder dat hiervoor enige schadeloosstelling vereist is.

artikel 13 - Verplichtingen bij het einde van de concessie.

Onder verwijzing naar artikel 6 §1 en onverminderd het bepaalde in artikel 6 §2 lid 2 dient de concessiehouder bij de beëindiging, op welke wijze ook, van de concessie, het in concessie gegeven goed in de oorspronkelijke staat te brengen.

De gebeurlijk door de concessiehouder op de grond opgerichte constructies zullen bij het einde van de overeenkomst aan de concessiegever toebehoren, zonder enige welkdanige vergoeding. Deze gebouwen en constructies zullen op deze datum aan de Staat ter beschikking moeten gesteld worden, in goede staat van onderhoud, vrij van alle zakelijke rechten en van alle welkdanige lasten, en vrij van alle erfdienstbaarheden, andere dan diegene welke bij het ondertekenen van de huidige overeenkomst mogelijks zouden kunnen bestaan. De concessiegever zal echter de mogelijkheid hebben te eisen dat al de gebouwen en constructies, die op het einde van huidige overeenkomst bestaan, zullen afgebroken worden op kosten van de concessiehouder en dat het terrein op zijn kosten in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld. Dezelfde regels gelden in geval van vervroegde verbreking van de concessie ten laste en ten nadele van de concessiehouder.

artikel 14 - Overige wetsbepalingen

Onderhavige overeenkomst onttrekt de concessiehouder niet aan de verplichting te voldoen aan wettelijke bepalingen van dwingend recht.

Artikel 15. Slotbepaling

De concessiehouder erkent alle hierboven genoemde verplichtingen te kennen, te aanvaarden en na te leven.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Oostende in 6 exemplaren, voor elk der partijen één en één bestemd om ter registratie te worden aangeboden, op 31 oktober 2007

De concessiegever
(Vlaamse Gewest)

ir. Bernard De Putter
algemeen directeur
afdeling Kust

De concessiehouder

Gemeente Knokke-Heist

Miet Gobert
wd. secretaris

Paul Geerinckx
gemachtigde schepen
(art. 183 van het Gemeentedecreet)

GEMEENTEBESTUUR VAN KNOKKE-HEIST - Provincie West-Vlaanderen -

DOORGAAT

Geregistreerd te Knokke-Heist
Ges. ... nul renvooien
op 14 MAART 2008
Boek 62/18, blad 33, vak 58
ontvangen zevenentwintig euro, achtentwintig cent
(€27,28)

De eerstaanwezend
...

D. TAVERNIER

P A C H T O V E R E E N K O M S T

. 32 A/3 / 245

ep. nr. 7 / 1977

Mevrouw Hilde DE SLOOVERE, Ontvanger van het Ontvangkantoor der domeinen en penale boeten te Brugge, waarvan de kantoren gevestigd zijn in deze stad, Sint Janstraat,8, handelende in naam van de Belgische Staat, verklaart bij deze in verpachting te geven, onder de hiernavermelde voorwaarden,

aan de Gemeente Knokke-Heist, voor dewelke deze verpachting aanvaarden en voor dewelke verder bedingen :

eerste blad

1. de Heer Emmanuel DESUTTER, Burgemeester;
2. de Heer Hubrecht GOBERT, Gemeentesecretaris,

beiden wonende te Knokke-Heist,
Handelend namens het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Knokke-Heist, krachtens een delegatie hen door dit college verleend bij beraadslaging van 16 juni 1977 en achtervolgens een beraadslaging van de gemeenteraad van Knokke-Heist, in datum van 11 februari 1977, aangenomen door de Heer Goeverneur van de Provincie West-Vlaanderen, bij brieve dd. 17 maart 1977, van welke beraadslagingen en brief een gelijkvormig afschrift aan huidige akte gehecht blijft.

van :

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

een perceel staatsgrond, groot 6.830,84 m2, zonder gekend kadastraal nummer en gelegen in het Direkteur-Generaal Willemspark, zoals dit perceel afgebeeld staat op het aan deze akte gehecht plan van opmeting.
Partijen verklaren deze staatsgrond genoegzaam te kennen en er geen verdere beschrijving van te verlangen.

Art. 1.- Dit perceel staatsgrond wordt aan de gemeente Knokke-Heist in pacht gegeven, teneinde er een zwembad op te richten, met de erbijhorende accomodatie.

Art. 2.- De verpachting geschiedt voor een termijn van dertig jaar, ingaande op een september 1900 zeven en zeventig. Na verloop van deze termijn, zal eventueel, en dit op vraag van de gemeente Knokke-Heist een nieuwe pacht van vijftien jaar worden toegestaan. Na iedere verlopen termijn van 15 jaar zal eventueel en dit op vraag van de gemeente Knokke-Heist, een nieuwe pacht van 15 jaar worden toegestaan.

Art. 3.- De pachtprijs is vastgesteld op de jaarlijkse som van VIJF EN TWINTIG DUIZEND FRANK - 25.000 fr.

Art. 4.- Deze pachtprijs, vermeerderd met twintig ten honderd, in vervanging van de onroerende voorheffing, geind door het Bestuur der Direkte Belastingen, dewelke ten laste van het domei

zal blijven, zijnde VIJF DUIZEND FRANK - 5000 fr. , of samen DERTIG DUIZEND FRANK - 30.000 fr., moet betaald worden ten kantore van de ondergetekende ontvanger, door overschrijving op postrekening nr 000-2003124-74 van het : Ontvangkantoor der Domeinen en Penale Boeten te Brugge, de eerste september van ieder jaar, zonder dat daartoe enige waarschuwing of verwittiging van voornoemd Ontvangkantoor noodzakelijk is, en voor de eerste maal bij het ondertekenen van huidige pachtovereenkomst. De pachtprijzen die niet betaald zijn op de vastgestelde vervaldagen, zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest van acht ten honderd 's jaars afwerpen, met ingang van de vervaldag. Voor de berekening van de interest, wordt elke maand voor dertig dagen gerekend. De interest wordt per maand berekend; elke breuk van een maand wordt verwaarloosd. De grondslag van de interest wordt afgerond tot het hoger honderdtal en het resultaat tot de hogere frank. De rentevoet van de bedongen interest zal van rechtswege aangepast worden aan de wettelijke rentevoet, naargelang van de wijzigingen, bepaald bij koninklijk besluit genomen ter uitvoering van de wet van 30 juni 1970.

Art. 5.- Alle welkdanige lasten en taksen, ter uitzondering van de grondbelasting, geheven door het Bestuur der Direkte Belastingen, waarmede het goed bezwaard is of bezwaard zou kunnen worden, zijn door de gemeente Knokke-Heist te dragen. Er is namelijk bedongen dat alle lasten en werken, die hoofdens het verpachte goed zouden opgelegd worden, door de wetten en verordeningen op de buurtwegen en waterlopen, ten laste zijn van de gemeente Knokke-Heist.

Art. 6.- De gemeente Knokke-Heist dient bij het oprichten van de gebouwen alle nodige voorzorgen te nemen bij het uitvoeren, zowel van de funderingen van het gebouw als van de vloeren. Het Rijk kan niet aansprakelijk gesteld worden voor welkdanige schade ook, die aan de gebouwen kan ontstaan, hetzij door de staat van de ondergrond, hetzij door de werking van atmosferische invloeden (storm, enz...)

Art. 7.- Niettegenstaande reeds een bouwvergunning verleend is, is de pachter gehouden de gewijzigde bouwplannen (o.m. in verband met de gewijzigde oppervlakte) vooraf te laten goedkeuren door de Dienst van Stedebouw en de Dienst der Kust te Oostende.

Art. 8.- Zonder voorafgaande toelating van het Bestuur van Bruggen en Wegen, mag er geen enkele wijziging aan de bouwwerken worden aangebracht.

Art. 9.- De gemeente Knokke-Heist is er eveneens toe gehouden de plannen van alle aan-en afvoerleidingen, vooraf ter goedkeuring aan de Dienst der Kust te Oostende voor te leggen. Deze werken zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke vergunning van de Dienst der Kust.

Art. 10.- Bij een gebeurlijk later dan na 30 jaar einde nemen van de pachtovereenkomst, zonder dat het Gemeentebestuur inpachtgenomen staatsgronden aankoopt, worden de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld, door de zorgen en op kosten van de pachter, zonder dat hij uit dien hoofde enig bezwaar mag inbrengen, noch op enige vergoeding aanspraak maken. Desnoods wordt er van ambtswege in voorzien op koston van pachter, in casu de gemeente Knokke-Heist, tenzij de Belgische Staat er de voorkeur zou aan geven al de gebouwen en aanhorigheden op deze gronden kosteloos in eigendom over te nemen. Alleen wanneer het zou gaan om kostbare infrastructuurwerken die nog in goede staat verkeren, waarover alleen het departement van Openbare Werken bevoegd is te oordelen, zou daarop eventueel een uitzondering kunnen gemaakt worden op de wijze en de manier die door dit Bestuur bepaald worden.

Art. 11.- Gezien de speciale bestemming van de verpachte grond, is het de gemeente Knokke-Heist niet toegelaten, deze met uitzondering van de accomodaties op deze gronden opgericht geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of er vergunningen toe te staan in het voordeel van derden.

Art. 12.- De gemeente Knokke-Heist zal verantwoordelijk zijn tegenover de Belgische Staat, voor alle genotsmisbruik, evenals voor alle beschadigingen van welke aard ook, die aan het verpachte goed zouden worden aangebracht.

Art. 13.- Er is uitdrukkelijk bedongen dat deverpachte gronden ten allen tijde in goede staat moeten onderhouden worden, zowel gedurende de termijn van de pacht als bij het eindigen van deze. De gemeente Knokke-Heist zal gehouden zijn de gebouwen e.a. te verzekeren tegen alle gevaar van brand, of alle andere gebeurlijke gevaren of rampen en alle schaden welke er het gevolg van zouden zijn.

Art. 14.- Het goed is verpacht in de staat waarin het zich bevindt, zonder vrijwaring der oppervlakte of der aanduiding, met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

Art. 15.- de gemeente Knokke-Heist zal geen vergoeding of vermindering van pachtprijs worden toegestaan, om welke reden ook, daar alle voorziene als onvoorziene, gewone als buitengewone toevallen, ten laste zijn van de pachtster.

Art. 16.- de onkosten van deze akte zijn voor rekening van de gemeente Knokke-Heist. Na registratie zal aan deze laatste eenensluidend verklaard afschrift afgeleverd worden van huidige akte, ten einde als titel te gelden.

Art. 17.- Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest de Staat de woonplaats van het kantoor van de ondergetekende Ontvanger en de pachtster eveneens.

Waarvan akte opgemaakt te Brugge op vijftien september 1900 zeven en zeventig.
en door de ontvanger, handelende in haar gezegde hoedanigheid ondertekend, samen met de afgevaardigden van de gemeente Knokke-Heist, hoger vernoemd, die ondertekenen namens de gemeente Knokke-Heist.

Namens de Belgische Staat:

de Ontvanger,

w.g.H. DE SLOOVERE

Namens de gemeente Knokke-Heist:

de Burgemeester,

w.g. E. DESUTTER

de Gemeentesecretaris,

w.g.H. GOBERT

geregistreerd te Knokke-Heist
vier bladen, geen renvooien
op vier oktober 1900 zeven en zeventig
Boek 65 blad 41 vak 18
Ontvangen : duizend negenhonderd frank
de Ontvanger, w.g. J. DE VOS

Voor eensluidend afschrift, afgeleverd aan het gemeentebestuur van Knokke-Heist, ten einde als titel te gelden.
Brugge, elf oktober 1900 zeven en zeventig.

de Ontvanger,

H. DE SLOOVERE

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 ruimtelijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.	*Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen verstrengd worden afhankelijk van de plaatselijke toestand en omgevingsfactoren.*
1.2. Gebouwen, inbegrepen meergezinswoningen, die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften maar die decretaal vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en herbouwd, doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal woongelegenheden en bouwlagen.	
1.3. Gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkarakteristieken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone mits hun functie geen fundamentele afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving of de eigenlijke bestemming niet in het gedrang brengen.	
1.4. Voor alles wat in onderhavig grup niet specifiek geregeld is, wordt verwezen naar de gemeentelijke 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. infiltratie / opvang van regenwater Volgende bepalingen zijn van toepassing : ▪ Ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groendaken.	*Elke stedenbouwkundige aanvraag dient steeds te kaderen binnen de betrokken wetgeving rond infiltratie en buffering van regenwater, cf. de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en latere wijzigingen.*
1.6. garages en ondergrondse constructies ▪ Behoudens anders bepaald worden ondergrondse constructies toegelaten, evenwel beperkt tot maximum 2 ondergrondse bouwlagen. ▪ Deze ondergrondse constructies mogen niet leiden tot een verhoging van het bestaande reliëf. ▪ De woonfunctie, incluis inkom, is hier niet toegelaten.	*Cf. de stedenbouwkundige verordening en latere wijzigingen dient de aanvrager steeds een bemalingsplan, als informatief document voor de vergunningsverlenende overheid, bij de stedenbouwkundige aanvraag toe te voegen. Deze bemalingsstudie dient de impact op de waterkwaliteit na te gaan, meer bepaald de verziltingssituatie en een duidelijke afweging te maken van de verschillende alternatieven.*
1.7. hoofd- en nevenbestemming De nevenbestemming is de bestemming die steeds minder is dan 50% van de totale vloeroppervlakte.	

artikel 0: begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2. vernietiging van de verkavelingsvergunningen	
Volgende verkavelingsvergunningen worden vernietigd bij de definitieve vaststelling van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoerinsplan. ▪ V/051 - 06/06/1964 en latere wijzigingen	
3. specifieke bepalingen omtrent hotels	
Binnen het gehele dakvolume kunnen hotelkamers worden ingericht, behoudens indien anders bepaald in de specifieke voorschriften van de bestemmingszones.	*Voor de hotels gelden bijgevolg de bepalingen omtrent de dakfunctie van het duplexprincipe uit de gemeentelijke verordening niet.*
4. specifieke bepalingen omtrent het geselecteerde waardevol patrimonium	
▪ Voor het patrimonium, 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. Uitbreiding van de bestaande gebouwen 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.	*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.*

artikel 0: begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
5. Aanduiding perspectief beëindigingspunten	
Ter hoogte van de aanduidinging 'perspectief beëindigingspunten', specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als - aanduiding, kan 1 bijkomende bouwlaag worden toegelaten, dit als hoekaccent. Een uitzondering wordt gevormd ter hoogte van het uiterst westelijk hoekpunt , waar 3 bouwlagen in meer kunnen. Het dak kan worden uitgewerkt met een hellend of met een plat dak.	*Perspectief punten :* ▪ *uiterst westelijk hoekpunt hoogbouwzone* ▪ *beide hoeken Vissershuldeplein* ▪ *Ter hoogte van Heldenplein, enkel noordelijke hoeken* ▪ *Ter hoogte van noordelijk hoekpunt Parkstraat - Zeedijk* *uiterst westelijk hoekpunt zeedijkbebouwing : deze locatie is als het 'binnenkomen van de gemeente' en betekent een eindpunt in de bebouwing van de Zeedijk in Heist.*
6. Aanduiding 'te behouden stadslandschap'	
De bestaande morfologie inzake perceelsstructuur, vertikale gevelgeleding, ter hoogte van de - aanduiding op het bestemmingsplan, dient behouden te blijven. Het samenvoegen van percelen om grotere bouwvolumes te creëren, is bijgevolg niet toegelaten.	*Bedoeling is om de resterende kleinschaligheid en vertikale geleding in het straatbeeld, waar deze nog sfeerbepalend is, maximaal te behouden. Nieuwbouw is evenwel toegelaten, behoudens indien specifiek aangeduid als 'geselecteerd waardevol patrimonium'.*

artikel 1: hoogbouwzone

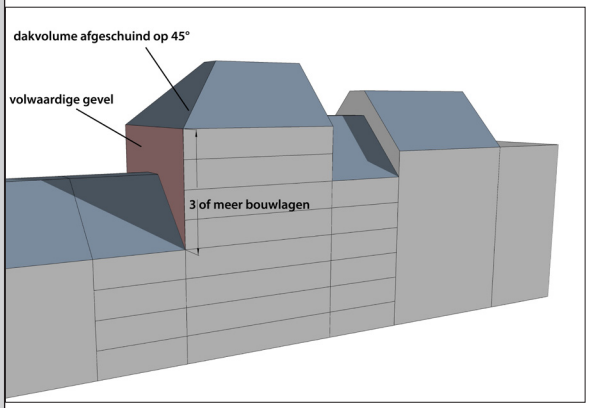
VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. bestemmingsvoorschriften	*Het plangebied binnen artikel 1 valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.*
▪ Hoofdbestemming : één- en meergezinswoningen en verblijfsrecreatie ▪ Nevenbestemming : reca, dansgelegenheden, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten en (detail)handel. Dansgelegenheden worden enkel op het gelijkvloers toegelaten.	*verblijfsrecreatie : hiermee worden o.a. de appartementen i.f.v. 2e verblijven, hotel, toeristische logies,... bedoeld.* *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 zonegrens/contourgrens, met uitzondering t.h.v. de 'specifieke aanduiding i.f.v. bepaling bouwdiepte', aangeduid op het bestemmingsplan met de ▪▪▪▪▪▪▪ - aanduiding : ten noorden van deze lijn kunnen slechts gelijkvloerse vooruitbouwen worden toegelaten. ▪ Afstand tot de zij - en achterperceelsgrens : 0.00 meter bij koppeling ofwel minimum 3,00 meter. Dit is niet van toepassing voor gelijkvloerse bebouwing en niet van toepassing voor area's.	*Specifieke aanduiding i.f..v. bepaling bouwdiepte : hier wordt het hoekgebouw bedoeld, t.h.v. Zeedijk - Louis Parentstraat. De bestaande gelijkvloerse constructie t.h.v. de zeedijk werd mee opgenomen in de bestemmingszone, i.f.v. overeenstemming met het Prup Strand en Dijk.*

2.2. bouwdiepte
▪ Gelijkvloers
  ▪ Woonfunctie : vrij indien wordt tegemoet gekomen aan voldoende woonkwaliteit.
  ▪ Andere bestemmingen : vrij.
▪ Verdieping : maximum 17 meter,met uitzondering van de zone tussen de Zeedijk en de J. Dhoorelaan. Ter hoogte van deze zone kan over de volledige diepte gebouwd worden, dit zowel voor het gelijkvloers als voor de verdiepingen.
	woonkwaliteit is o.a. voldoende licht- en luchtinval : bij grote bouwdiepte kan dit gerealiseerd worden door bv. de creatie van een (binnen)tuin.
	Ter hoogte van de zone tussen de Zeedijk en de J. Dhoorelaan grenzen bepaalde percelen zowel aan de voor - als aan de achterperceelsgrens aan het openbaar domein. De bouwdiepte (gelijkvloers + verdieping) kan bijgevolg volledig doorgetrokken worden over de volledige perceelsdiepte.

artikel 1: hoogbouwzone

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2.3. bouwhoogte ▪ Maximum aantal bouwlagen : zie bestemmingsplan. ▪ 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. ▪ De maximum toegelaten kroonlijsthoogte is het toegelaten maximum aantal bouwlagen * 3 meter. Een tolerantie is toegelaten van 1 meter. Een tolerantie van 2 meter is toegelaten indien zich op het gelijkvloers handels en/of horecazaken bevinden. Een tolerantie is ook toegelaten indien er op een bestaand gebouw extra bouwlagen worden opgetrokken.	*De dakvorm wordt geregeld via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.* *Dit is het geval indien het bestaande gebouw gekenmerkt wordt door hoge bouwlaaghoogtes, waardoor een tolerantie t.a.v. de kroonlijsthoogte, bij bijkomende bouwlagen, vereist is.*

artikel 1: hoogbouwzone

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▪ Indien het perceel paalt aan een perceel waar een bouwhoogteverschil bestaat van 3 bouwlagen of meer, dient een volwaardige gevel en architecturaal verantwoorde kwalitatieve overgang gecreëerd te worden op het perceel met de hoogst toegelaten bouwhoogte en dient het dakvolume t.h.v. de zijperceelsgevel hierbij onder 45° te worden afgeschuind.	*volwaardige gevel : hetzelfde materiaal als de voorgevel dient gebruikt te worden.* *Dit teneinde de hogere blinde gevelwand t.h.v. de zijgevel te doorbreken.* *principeschets afschuining dakvolume :* 

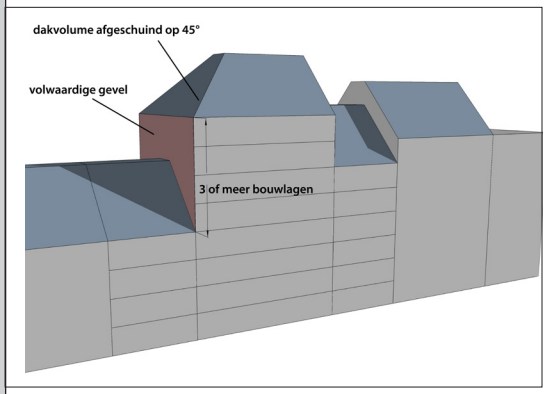
artikel 2: zone voor middelhoogbouw

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. bestemmingsvoorschriften	*Het plangebied binnen artikel 2 valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.*
▪ Hoofdbestemming : één- en meergezinswoningen en verblijfsrecreatie ▪ Nevenbestemming : reca, dansgelegenheden, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten en (detail)handel. Dansgelegenheden worden enkel op het gelijkvloers toegelaten.	*verblijfsrecreatie : hiermee worden o.a. de appartementen i.f.v. 2e verblijven, hotel, toeristische logies,... bedoeld.* *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 zonegrens/ contourgrens. ▪ Afstand tot de zij - en achterperceelsgrens : 0.00 meter bij koppeling ofwel minimum 3,00 meter. Dit is niet van toepassing voor gelijkvloerse bebouwing en niet van toepassing voor area's.	

2.2. bouwdiepte
▪ Gelijkvloers
  ▪ 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 ▪ 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 tolerantie van 2 meter	

artikel 2: zone voor middelhoogbouw

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
is toegelaten indien zich op het gelijkvloers handels en/of horeca-zaken bevinden. Een tolerantie is ook toegelaten indien er op een bestaand gebouw extra bouwlagen worden opgetrokken.	*Dit is het geval indien het bestaande gebouw gekenmerkt wordt door hoge bouwlaaghoogtes, waardoor een tolerantie t.a.v. de kroonlijsthoogte, bij bijkomende bouwlagen, vereist is.*
▪ 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 perceel paalt aan een perceel waar een bouwhoogte-verschil bestaat van 3 bouwlagen of meer, dient een volwaardige gevel en architecturaal verantwoorde kwalitatieve overgang gecreëerd te worden op het perceel met de hoogst toegelaten bouwhoogte en dient het dakvolume t.h.v. de zijperceelsgevel hierbij onder 45° te worden afgeschuind.	*volwaardige gevel : hetzelfde materiaal als de voorgevel dient gebruikt te worden.* *Dit teneinde de hogere blinde gevelwand t.h.v. de zijgevel te doorbreken.* *principeschets afschuining dakvolume :* 
▪ Indien ten aanzien van de aanpalende zone ‘hoogbouwzone’ een verschil van vier bouwlagen of meer bestaat, kan op het aanpalende perceel met de laagste toegelaten bouwhoogte een aansluitende bijkomende bouwlaag toegelaten worden.	*Sommige percelen palen o.a. aan de bestemmingszone van artikel 1 ‘hoogbouwzone’, waar tot 9 bouwlagen toegelaten zijn. Hierdoor kan een te scherpe breuk ontstaan in de overgang. Teneinde deze breuk architecturaal op te lossen wordt een bijkomende bouwlaag toegelaten.*

artikel 3: zone voor laagbouw

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. bestemming	*Het plangebied binnen artikel 3 valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.*
▪ Hoofdbestemming : één- en meergezinswoningen en verblijfsrecreatie ▪ Nevenbestemming : reca, (detail)handel, diensten, kantoren, vrije beroepen en garages.	*verblijfsrecreatie : hiermee worden o.a. de appartementen i.f.v. 2e verblijven, hotel, toeristische logies,... bedoeld.* *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 zonegrens/contourgrens. ▪ Afstand tot de zij en achterperceelsgrens : 0.00 meter bij koppeling ofwel minimum 3,00 meter. Dit is niet van toepassing voor gelijkvloerse bebouwing en niet van toepassing voor area's.	
2.2. bouwdiepte ▪ Gelijkvloers ▪ 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.*
2.3. bouwhoogte: ▪ Maximum drie bouwlagen. ▪ 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	

artikel 3: zone voor laagbouw

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
extra bouwlagen worden opgetrokken. Indien ten aanzien van de aanpalende 'zone voor middelhoogbouw' een verschil van vier bouwlagen of meer bestaat, kan op het aanpalende perceel een aansluitende bijkomende bouwlaag toegelaten worden. ▪ 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.	*Sommige percelen palen aan de bestemmingszone van artikel 2 'zone voor middelhoogbouw', waar tot 7 bouwlagen toegelaten zijn. Hierdoor kan een te scherpe breuk ontstaan in de overgang. Teneinde deze breuk architecturaal op te lossen wordt een bijkomende bouwlaag toegelaten.*

artikel 4 : Zone voor (half-) open bebouwing

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. bestemming	*Het plangebied binnen artikel 4 valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.*
▪ Hoofdbestemming : één- en meergezinswoningen en verblijfsrecreatie ▪ Nevenbestemming : horeca, detailhandel, diensten, kantoren, vrije beroepen en garages.	*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.
2. inrichting	

2.1. inplanting
▪ Afstand tot de rooilijn t.h.v. de Jozef Dhoorelaan: minimum 2 meter
▪ Afstand tot de zijperceelsgrens :
  ▪ i.f.v. half-open bebouwing : 0.00 meter t.h.v. koppeling en anders minimum 5,00 meter.
  ▪ open bebouwing : minimum 5,00 meter
▪ Afstand tot de rooilijn t.h.v. de Elisabetlaan : zie plan	

2.2. terreinbezetting ▪ open bebouwing : maximum 40% met een maximum van 200 m². ▪ half open bebouwing : maximum 50% met een max. bebouwingsoppervlakte van 120 m².	*De opgelegde terreinbezetting - max. bebouwingsoppervlakte strookt met de bestaande, behoudens ter hoogte van het grootschalig half-open bouwblok .* *Noot : de terrein- en bebouwingspercentages zijn momenteel in die mate opgesteld dat de bestaande bebouwing kan gehandhaafd blijven, behoudens het grootschalige half-open bouwblok aan de uiterst oostelijke grens. Bebouwing in open typologie is evenwel mogelijk en laat minstens dezelfde mogelijkheden toe naar bezetting dan het bestaande.*

artikel 4 : Zone voor (half-) open bebouwing

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

2.3. Bouwhoogte en dakvorm

- De verplichte dakvorm is plat.
- Maximum 3 bouwlagen zijn toegelaten, met een max. kroonlijsthoogte van 10 meter.
  Ter hoogte van het bouwblok met specifieke aanduiding, symbolisch aangeduid op het bestemmingsplan met ★ - aanduiding, zijn maximum 4 bouwlagen toegelaten, met een max. kroonlijsthoogte van 13 meter.
- De hoogst toegelaten bouwlaag (3de of 4de bouwlaag) dient terug te springen onder een gabarietlijn van 45° aan de zijde van de Elizabetlaan.

2.4. Architecturaal voorkomen

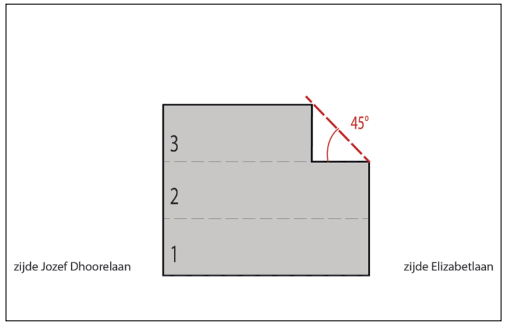
- Bij nieuwbouw dient de kleur van het gevelwerk overwegend afgewerkt te worden in witte tinten.
- Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden.
- Technische installaties dienen maximaal geïntegreerd te worden in het toegelaten bouwgabariet en dienen hiermee een architecturaal geheel te vormen.
- De niet-toegankelijke platte bedaking dient te worden ingericht met een intensief groendak, bestaande uit inheemse beplanting.

2.5. garages en bijgebouwen

Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf. Afzonderlijke bijgebouwen zijn niet toegelaten. Toeritten i.f.v. ondergrondse garages en/of garages t.h.v. het maaiveld Elizabetlaan dienen ontsloten te worden t.h.v. de Jozef Dhoorelaan.

TOELICHTEND
toelichting en visie

Doorsnede max. gabariet bij 3 bouwlagen / vb van terugspringend gabariet derde bouwlaag, residentie Nid Clair, Duinbergen :



artikel 4 : Zone voor (half-) open bebouwing

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2.6. Terreinaanleg 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. Maximum 30% van de niet-bebouwde zone mag verhard worden. De verhardingen van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen.	

artikel 5: zone in functie van gelijkvloerse bebouwing

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. bestemming Bestemming : de bestemming volgens de aanpalende bestemmingszone. **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.	*Het plangebied binnen artikel 5 valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.* *Dit houdt ondermeer het volgende in : horeca, kamergebonden toeristische logies, dansgelegenheden, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten en (detail)handel.* *aanpalende bestemmingszone : hiermee worden de bestemmingen bedoeld die betrekking hebben op het betrokken perceel, zoals aangeduid op het grafisch plan.*

artikel 6: bouwvrije zone

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemmings - en inrichtingsvoorschriften

- Deze zone is bestemd als voortuinstrook onder de vorm van groenaanleg, bestaande uit streekeigen beplanting en dient een uitgesproken groen karakter te hebben.
- Maximum 20% kan verhard worden. Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document dat duidelijk dient te maken hoe de verhardingen en de groenaanleg zich van elkaar verhouden.
- Toegangen voor motorisch verkeer zijn niet toegelaten via de Elizabetlaan.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het plangebied binnen artikel 6 valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.

artikel 7 : Zone voor openbare wegenis en pleinen

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. Bestemmings - en inrichtingsvoorschriften	*Het plangebied binnen artikel 7 valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.*
Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, pleinen, groenzones en hun infrastructuren.	*hun infrastructuren : zoals ondergrondse- en bovengrondse nutsleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutsgebouwen - voorzieningen.*
Terrasconstructies zijn toegelaten i.f.v. horeca.	
Specifieke bepalingen t.h.v. het Kinkhoornplein / Cornelius Bassensplein : Bij heraanleg dienen volgende inrichtingsprincipes te worden gehanteerd : ▪ Het openbaar domein dient in hoofdzaak ingericht worden als autovrij plein. ▪ Over de twee pleinen heen een eenheid in materiaalgebruik.	*eenheid in materiaalgebruik : straatmeubilair, verhardingsmaterialen, verlichting,...*

artikel 8 : zone voor recreatieve (gemeenschaps)voorzieningen en verblijfsaccommodatie

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

De gronden zijn bestemd voor openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en toeristisch recreatieve infrastructuren.
Dit onder de vorm van horeca, dagrecreatie, tentoonstellingsruimte, infrastructuur rond natuur - educatie en onthaal.
Een mobiliteitsstudie, als informatief document voor de vergunning verlenende overheid, dient steeds gevoegd te worden bij de stedenbouwkundige aanvraag.
Het bestaande openluchtzwembad kan behouden blijven en verder geexploiteerd, verbouwd en gerenoveerd worden.

2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. plaatsing van de hoofdgebouwen

De inplanting is vrij te bepalen binnen de deelzone i.f.v. bebouwing, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan met -aanduiding, met een absolute bouwvrije zone van 10 meter t.a.v. de zonegrens met artikel 9 mits:

- Maximale integratie in het duinenlandschap.
- Maximaal in te nemen grondoppervlakte van 1300 m².

TOELICHTEND

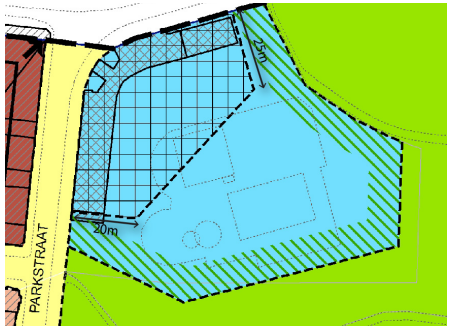
toelichting en visie

Het plangebied binnen artikel 8 valt als gebiedsaanduiding onder de categorie recreatie.

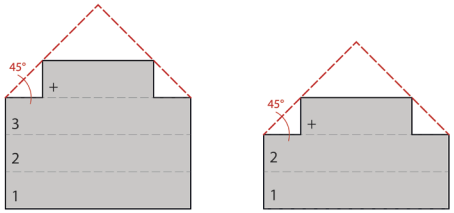
onder dagrecreatie wordt o.a. speelpleinwerking en publiek zwembad bedoeld.

Deze studie dient onder meer aan te tonen wat de te verwachten verkeersstromen zijn en hoe de verkeersafwikkeling concreet zal georganiseerd worden.

De zonering van de deelzone i.f.v. bebouwing wordt bepaald door de maatlijnen van 20-25 meter vanaf de grens met de overdrukzone 'landschappelijke afwerking' met elkaar te verbinden. Een inplanting centraal in het plangebied is bijgevolg niet mogelijk, maar laat wel de nodige flexibiliteit toe (in het bijzonder t.h.v. het openbaar domein Zeedijk - Parkstraat) i.f.v. nieuwe ontwikkelingen.



artikel 8 : zone voor recreatieve (gemeenschaps)voorzieningen en verblijfsaccommodatie

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2.2. terreinbezetting en vloeroppervlakte ▪ Maximum 1300 m² kan bebouwd worden, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen. ▪ De maximale bruto-vloeroppervlakte bedraagt 3500 m².	*momenteel is ± 954 m² bebouwd .* *maximale vloeroppervlakte : is de bruto-som van alle vloerniveaus van het gebouw, nl. maximaal 2 (+1) bouwlagen t.h.v. de Parkstraat en 3 (+1) bouwlagen t.h.v. de Zeedijk.*
2.3. bouwhoogte en dakvorm ▪ Maximum 3 bouwlagen met een max. bouwhoogte van 11 meter, behoudens ter hoogte van de Parkstraat waar maximum 2 bouwlagen zijn toegelaten, met een maximum bouwhoogte van 7 meter. ▪ De toegelaten dakvorm is plat . ▪ Boven deze hierboven bepaalde aantal bouwlagen is een beperkte bijkomende bouwlaag toegelaten onder een gabarietlijn van 45° (zie doorsnede max. gabariet), met een maximum hoogte van 5 meter.	*Het referentiepeil (peil gelijkvloers) wordt bepaald cf. de stedenbouwkundige verordening .* *platte dakvorm : dit garandeert een betere landschappelijke inpassing en overgang naar het omliggende park/duingebied.* *Doorsnede max. gabariet t.h.v. Zeedijk - Parkstraat* 
In deze bouwlaag kunnen enkel publiek toegankelijke functies toegelaten worden en kan geen mezzanine of duplex worden verwerkt.	*publiek toegankelijke functies : zoals vergaderruimte, café, restaurant,...*

artikel 8 : zone voor recreatieve (gemeenschaps)voorzieningen en verblijfsaccommodatie

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2.4. inrichtingsvoorschriften van de onbebouwde ruimte ▪ Maximum 15% van de niet-bebouwde zone mag verhard worden.	*De oppervlakte van de bestemmingszone bedraagt ± 6631 m², 15% van de onbebouwde ruimte komt (bij maximale bebouwing van 1300 m²) neer op ± 800 m².* *Onder verharding wordt naast inkompaden, verharding i.f.v. garage, toeritten,... ook grotere voorzieningen zoals een zwembad verstaan.*
▪ Constructies eigen aan de recreatieve functie kunnen beperkt en kleinschalig toegelaten worden.	*Constructies eigen aan de recreatieve functie : vb. speeltoestellen, glijbaan zwembad, ...*
▪ De niet-bebouwde ruimte dient maximaal als duinenlandschap te worden ingericht, de beplanting dient in hoofdzaak streekeigen te zijn. Het natuurlijk (duin)reliëf van het omliggende D. Gen. Willemspark dient maximaal te worden doorgetrokken binnen het gebied. Een beplantingsplan dient steeds bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document dat dient aan te tonen hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhouden en welke beplanting er zal aangelegd worden.	*De op het terrein aanwezige vegetaties kunnen beschermd zijn volgens de bepalingen van art. 7 van het vegetatiebesluit of art. 90 bis van het bosdecreet. Bij de inrichting van het terrein dient hiermee rekening te houden i.f.v. de nodige vergunningaanvragen.*
▪ Ter hoogte van de specifieke aanduiding 'landschappelijke afwerking', symbolisch aangeduid op het bestemmingsplan met -aanduiding, zijn, over een minimale breedte van 10 meter, geen verhardingen toegelaten, behoudens beperkte verharding i.f.v. toegang en dit enkel onder de vorm van kleinschalige waterdoorlatende verharding. Beplanting binnen deze zone dient streekeigen te zijn. Eventuele afsluitingen dienen zo open mogelijk geconcipieerd te worden en mogen geen gesloten scherm creëren t.a.v. het omliggende duingegeven.	*beperkte verharding i.f.v. toegang : hiermee wordt het aanleggen van paden bedoeld i.f.v. wandelaars , bv. als doorsteek/toegang van de site naar het omliggende D. Generaal Willemspark of naar het openbaar domein Zeedijk/Parkstraat.* *kleinschalige waterdoorlatende verharding : bv. schelpenpad.*
2.5. Garages en ondergrondse constructies Ondergrondse constructies zijn toegelaten tot maximum 2 bouwlagen. Garages zijn enkel toegelaten indien deze ondergronds worden uitgevoerd, deze dienen zich in hoofdzaak onder de bovengrondse bebouwing te bevinden.	

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
Indien een hotelfunctie wordt gerealiseerd, zijn ondergrondse garages verplicht met een minimum van 0,5 parkeerplaatsen per hotelkamer. *2.6. Architecturale vormgeving* ▪ Nieuwbouw dient te bestaan uit kwalitatieve architectuur in een hedendaagse vormgeving en dient een architecturale en stedenbouwkundige meerwaarde te creëren voor de omliggende bebouwing en voor het omliggende landschappelijke gegeven. ▪ De architectuur en de inrichting van de site dient voldoende transparantie te genereren, dit naar inplanting bouwvolumes en/of materiaalgebruik, teneinde voldoende openheid te creëren tussen enerzijds het zeedijkgegeven en de site en anderzijds de site en het D. Generaal Willemspark. ▪ Technische installaties dienen maximaal geïntegreerd te worden in het toegelaten bouwgabariet en dienen hiermee een architecturaal geheel te vormen. ▪ De niet-toegankelijke platte bedaking dient te worden ingericht met een intensief groendak, bestaande uit inheemse beplanting.	*met transparantie wordt o.a. het volgende bedoeld :* *De inheemse beplanting die aansluit met de directe omgeving (Dir. Generaal Willemspark) zijn o.a. muurpeper, helmgras, ...*

Artikel 9 : Zone voor natuurgebied

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. Bestemmings- en beheersvoorschriften	*Het plangebied binnen artikel 9 valt als gebiedsaanduiding onder de categorie reservaat en natuur.*
Duinengebied met landschappelijke en natuurlijke waarde. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden, zijn toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: ▪ Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor : ▪ Het al dan niet toegankelijk maken van het gebied waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden. ▪ Het aanbrengen van kleinschalige recreatieve elementen i.f.v. educatief of recreatief medegebruik en natuureducatie, in hoofdzaak t.h.v. de indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan ‘centrale as i.f.v. het plaatsen van kleinschalige recreatieve elementen’. ▪ Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.	*In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.* *In hoofdzaak het noordelijk deel bestaat uit duinen met hoge natuurwaarden. Het zuidelijk deel is deels bebost.* *De beheer- en inrichtingsdoelstellingen werden voor het Directeur-Generaal Willemspark in uitvoering van het bosdecreet vastgelegd in het bosbeheerplan (2009), voor een periode van 20 jaar.* *Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, versterken toegankelijkheid voor mindervaliden, …* *Paden worden voorzien voor wandelaars en mindervaliden.* *Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.* *Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functies in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent ‘van betrekkelijk minder grote betekenis’.* *Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, educatieve doe- en speelelementen kaderend binnen een specifiek thema, mini-amfitheatertje met boomstammen, …* *Kleinschalige infrastructuur i.f.v. recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, fietsstallingen (aan de rand van het plangebied), toiletvoorziening* *Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.*

Artikel 9 : Zone voor natuurgebied

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
Specifieke bepalingen t.h.v. gebouw met specifieke ● - aanduiding 'gebouw i.f.v. onderhoud, onthaal, speel- en natuureducatie' : Het bestaande gebouw kan intern verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Het gebouw kan uitgerust worden in functie van onderhoud, onthaal, recreatief medegebruik of natuur-educatie.	*intern verbouwd : bv. i.f.v. toegankelijkheid, veiligheid,...* *De bedoeling is om op termijn binnen het bestaand volume een ruimte in te kunnen richten i.f.v. natuureducatie.*
Specifieke bepalingen t.h.v. gearceerde deelzone 'zone i.f.v. natuurlijk speellandschap' Ter hoogte van de specifieke aanduiding kan een natuurlijk, recreatief en avontuurlijk speellandschap gecreëerd worden, bestaande uit constructies passend binnen de natuurlijke en landschappelijk omgeving, dit i.f.v. recreatieve spel- en onthaalaccommodatie. De constructies dienen in hoofdzaak te bestaan uit natuurlijke materialen zoals hout.	*Als referentievoorbeeld wordt het park Chlorophyll gegeven, een recreatiebos te Manhay in Dochamps.* *Het is niet de bedoeling om het gebruik als zandbak t.h.v. deze zone uit te sluiten, deze functie kan er deel van uitmaken, zoals bovenstaande simulatie illustreert.*

Zone 10 : Zone voor recreatieve in- en outdoor speel- en/of sportaccommodatie

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. bestemmingsvoorschriften	*Het plangebied binnen artikel 10 valt als gebiedsaanduiding onder de categorie recreatie.*
De zone is bestemd voor indoor- en outdoor speel- en/of sportactiviteiten en bijhorende infrastructuren. De bijhorende reca-functie dient gelinkt te blijven aan de sport - of speelactiviteit en kan niet autonoom functioneren. Een conciërgewoning is toegelaten, deze dient geïntegreerd te worden binnen het gebouwencomplex.	*bijhorende infrastructuren : zoals een cafetaria, bergplaatsen, wegeninfrastructuur en parkeervoorzieningen, noodzakelijke afsluitingen, speeltoestellen en zitbanken.*
2. Inrichtingsvoorschriften	
2.1. Inplanting Vrij binnen de bestaande deelzone i.f.v. bebouwing.	*de deelzone i.f.v. bebouwing situereert zich maximaal t.h.v. de Elisabetlaan, ter hoogte van de bestaande bebouwing.*
2.2. Terreinbezetting Beperkte uitbreiding en/of nieuwbouw is toegelaten. De maximale terreinbezetting van de specifieke deelzone i.f.v. bebouwing, aangeduid op het bestemmingsplan met ⊞ - aanduiding, bedraagt 30%. Dit bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.	*Een bezettingspercentage van 30% komt neer op een bebouwde oppervlakte van ± 1000 m² (verharding niet meegerekend). De bestaande bebouwing bedraagt ± 750 m².*
2.3. Bouwhoogte en dakvorm Maximum 2 bouwlagen, waarvan de tweede bouwlaag in ondergeschikte vorm, de dakvorm is vrij te bepalen.	*ondergeschikt : dus minder dan 50% van de bebouwde grondoppervlakte, cf de bepalingen van het onderliggende BPA.*
2.4. Inrichtingsvoorschriften van de onbebouwde ruimte ▪ Minimum 10% van de onbebouwde ruimte dient te bestaan uit groenaanleg. De beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten. Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document	*onbebouwde ruimte : ruimte exlusief bebouwing (hoofd- en bijgebouwen), m.a.w. oppervlakte tennisvelden worden meegerekend bij oppervlakte onbebouwde ruimte.*

Zone 10 : Zone voor recreatieve in- en outdoor speel- en/of sportaccommodatie

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
dat dient aan te tonen hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhouden en welke beplanting er zal aangelegd worden. ▪ Verhardingen i.f.v. parking, tennisterreinen en terras kunnen enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen. ▪ Het overdekken/overkappen van maximaal 1 tennisterrein is beperkt toegelaten, mits dit over een tijdelijke overkapping gaat en mits dit slechts in een bepaalde periode van het jaar gebeurd, met een maximum van 6 maanden per jaar. Het te overdekken tennisterrein dient maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Hierbij dienen maatregelen genomen te worden om bijkomende lichthinder die eventueel veroorzaakt wordt door dit tijdelijk overkappen, tot een minimum te beperken. *2.5. Architecturaal voorkomen* ▪ Teneinde de beeldkwaliteit langsheen de Elisabetlaan maximaal te ondersteunen, dient elke ingreep zichtbaar vanaf deze weg te getuigen van kwaliteit, waarbij de overgang tussen bebouwing en openbaar domein op een kwalitatieve manier dient te gebeuren. ▪ Reclamevoorzieningen dienen een architecturale consistentie te vertonen met de bijhorende gevel. Het plaatsen van losstaande reclamepylonen is beperkt tot maximum 1. ▪ Specifiek aandacht dient hierbij uit te gaan naar de voortuinstrook. Minimum 40% dient te bestaan uit groenaanleg. ▪ Maximum 1 in-en uitrit i.f.v. bezoekers is toegelaten.	*De beeldkwaliteit t.h.v. de Elisabetlaan is momenteel ondermaats en mist een groene uitstraling.* *De voortuinstrook is de strook tussen rooilijn en bouwlijn, over de volledige perceelsbreedte.*