

De opdrachtgever

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Planregisternr. 2.14.23.1

Gemeentelijk RUP projectzone Elizabetlaan-Heldenplein

Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

De opdrachthouder – ontwerper



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

Ruimtelijk planner

Jan Van Coillie

Wijzigingen

Opgemaakt 12.12.2012

Tekenaar

Sandra T'Jonck

Augustus 2014 Aanpassingen n.a.v. de opmerkingen geformuleerd tijdens de plenaire vergadering van 01/07/2013 en gelet op de beslissing van de Dienst Milieueffectrapportagebeheer

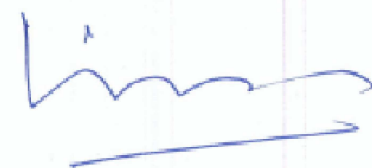
Maart 2015 Aanpassingen n.a.v. openbaar onderzoek van 7/11/2014 tot 5/01/2015

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 30 APR. 2015 op bevel,

De secretaris M. Gobert



Burgemeester L. Lippens



projectzone

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

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/15/219
Brugge, 16/07/2015

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De voorzitter (wd),
(Get.) Carl VEREECKE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie

Stefaan Borbely
De adviseur

Dienst ruimtelijke planning

1 voor
a Block

INHOUD

I. TOELICHTINGNOTA	7
1. DOELSTELLING EN ALGEMEEN KADER	10
1.1 <i>Strategie met stadsvernieuwingsprojecten</i>	10
1.2 <i>Deelzones in de deelgemeente Heist als kader voor de projectzones</i>	12
1.2.1 Projectzone “Versterken van het betaalbare en sociale wonen in Heulebrug”	13
1.2.2 Projectzone “Transformatie van de stationsomgeving van Heist”	14
1.2.3 Projectzone “Opwaarderen van het Maes- en Boerenboomplein als centraal plein in de kern van Heist”	15
1.2.4 Centrale bindende as : noord - zuid as toren Heulebrug – Heldenplein	16
1.2.5 Projectzone “Opwaarderen van de Elizabetlaan/Heldenplein”	16
1.3 <i>Actoren voor effectieve realisatie</i>	19
1.4 <i>Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is</i>	20
1.5 <i>Afbakening en situering van het plangebied</i>	20
1.5.1 Afbakening van het plangebied	20
1.5.2 Situering van het plangebied	22
2. JURIDISCH KADER	23
2.1 <i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i>	23
2.2 <i>Het RUP Dorpskern Heist en de BPA's Nieuw Stationskwartier en Oostwinkel</i>	24
2.3 <i>Beschermde monumenten</i>	27
2.4 <i>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</i>	27
3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN	29
3.1 <i>Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen</i>	29
3.2 <i>Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan</i>	29
3.3 <i>Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004</i>	30
3.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)	30
3.3.2 Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied	32
3.4 <i>Hoogbouwnota</i>	34
3.4.1 Potentiële locaties	34
3.4.2 Richtlijnen	37
3.4.3 Verhoudingen en hoogtes	39
3.5 <i>Lokale Archeologische Advieskaart (LAA)</i>	41
4. KORTE HISTORIEK	43
5. ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND	47
5.1 <i>Beschrijving van de positie van het scharnierend leegstaand bouwblok en aanliggende parking</i>	48
5.2 <i>Beschrijving van de gefragmenteerde pleinen : het Heldenplein en het Vissershuldeplein</i>	51

5.3	<i>Beschrijving van de gefragmenteerde pleinen : het Vissershuldeplein</i>	52
5.4	<i>Beschrijving van de huidige infrastructurele breuk van door de Elizabetlaan</i>	53
6.	ONTWERPMATIG ONDERZOEK VAN DE PROJECTZONE	55
6.1	<i>Fasering in realisatie</i>	55
6.2	<i>Pleinen en iconen, drie separate invullingen in synergie</i>	55
6.3	<i>De Elizabetlaan : het concept van esplanade en boulevard</i>	57
6.4	<i>Opladen van de strategische scharnierlocatie met stedelijke baken</i>	59
6.4.1	Ontwerpmatig onderzoek	59
6.4.2	Driedelige volume opbouw met centrale toren	62
6.4.3	Verschoven inplanting van de Heldentoren tav het bestaande leegstaande bouwblokje	64
6.4.4	Inpassing in de omgeving	67
6.5	<i>Een vernieuwd Heldenplein met rotatieve parking</i>	68
7.	RUIMTEBALANS	71
7.1	<i>Opgave van voorschriften en bepalingen</i>	71
7.2	<i>Ruimtebalans</i>	71
7.3	<i>Register in functie van planschade, planbaten of compensaties</i>	71
8.	WATERTOETS	72
9.	TRAGE WEGENTOETS	76
10.	ASPECT SCREENING	77
11.	PROCESVERLOOP	79
11.1	<i>Adviesvraag</i>	79
11.2	<i>Verder procesverloop in kader van RUP</i>	79
12.	BIJLAGEN	81
II.	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	115

I. TOELICHTINGNOTA



Luchtfoto van het plangebied RUP projectzone Elizabetlaan/Heldenplein Heist

1. DOELSTELLING EN ALGEMEEN KADER

1.1 Strategie met stadsvernieuwingsprojecten

In het zog van het woonproject Heulebrug, op basis van het masterplan van Duany en Krier met de centrale toren als baken en referentiepunt, heeft het gemeentebestuur mede in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verder nagedacht over de grote structuurbepalende assen en plekken in de deelgemeente Heist.

Na het verdwijnen van de visserijschool, de herlocalisatie van het administratieve gebeuren uit het stadhuis van Heist, de leegstand in het station van Heist, de herlocalisatie van de bloeiende watersportclub van de VVW van Heist en de sluiting in 2013 van het openlucht zwembad van de Raan, dienen nieuwe impulsen met nieuwe dynamiek geplaatst te worden op strategische plekken van de deelgemeente Heist.

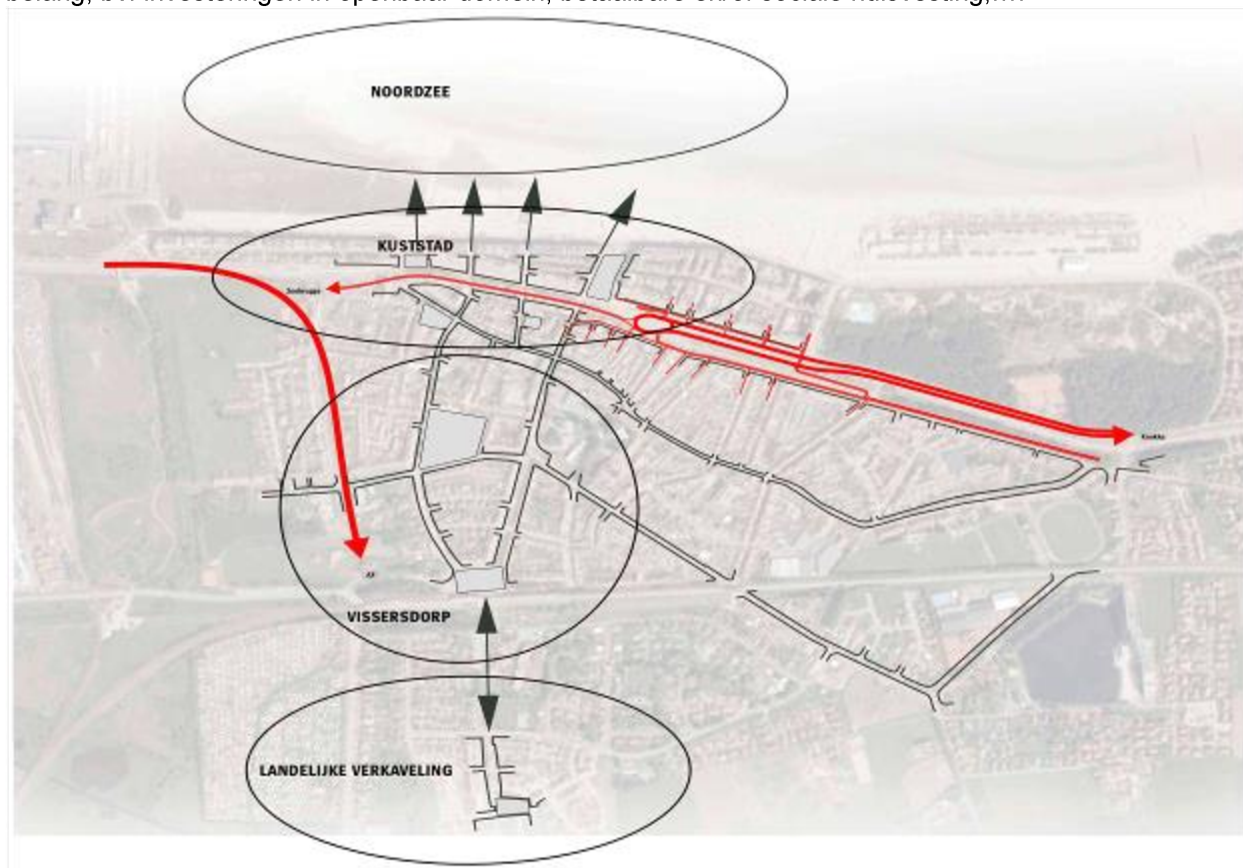
Daarom heeft het gemeentebestuur, gebruik makend van de uitzonderlijke ontwerpcapaciteit die na de Casino wedstrijd voorhanden was, gevraagd aan een aantal internationale bureaus (Zaha Hadid, Jacob & Macfarlane, Neutelings-Riedijk) na te denken over deze plekken, dit vanuit een duidelijk programma waarbij een publieke meerwaarde een belangrijk uitgangspunt vormt. Deze publieke meerwaarde vertaalt zich zowel in het realiseren van een ruime onderdoorgang onder de spoorwegberm, het aanleggen van autovrije pleinen met integratie van kunst, het aanleggen van een groen publiek park, het voorzien van betaalbare en sociale huisvesting en het verplicht voorzien van horeca accommodatie.

Het gaat over het geven van een nieuwe gelaagdheid aan de deelgemeente Heist, over het plaatsen van oriëntatiepunten op strategische plekken, over een feestelijke signaal als teken van welvaart. Door te werken met puntsgewijze “dynamische onevenwichten” bestaat de bedoeling erin om op deze “vergeten plekken” nieuwe betekenis te creëren en deze plekken op te laden tot “places to be” waar het bruist van leven.

Enerzijds zullen de nieuwe projecten een grote impact hebben op de deelgemeente, anderzijds dienen de projecten verweven te worden met Heist zodat ze een maximale kans op slagen hebben en een meerwaarde kunnen geven. De bedoeling is een wederzijdse ‘bevruchting’ te bewerkstelligen waarbij elementen van de visie ontwikkeld binnen de masterplannen van de projecten worden teruggekoppeld naar de ruimere omgeving en waarbij bestaande potenties en stedelijke assen binnen Heist worden versterkt en doorgetrokken binnen de projecten.

Drie strategische projectzones rond de “Elizabetlaan/Heldenplein”, “Maes en Boerenboomplein” en “Stationsomgeving Heist” werden aangeduid als startpunten voor een vernieuwde ontwikkeling van de gemeente, met als bedoeling om Heist opnieuw tot een coherente, vitale en aangename deelgemeente te maken.

De ontwikkelingen op de voorgestelde projectgebieden hebben daarenboven tot doel om financieel selfsupporting te zijn. Dit impliceert dat de gemeente de betrokken gronden en gebouwen ter beschikking zal stellen van private investeerders in ruil voor een kwalitatieve ontplooiing van de deelgemeente. In functie van de effectieve realisatie heeft het gemeentebestuur een AGSO (autonoom gemeentelijk stadsontwikkelingsbedrijf) opgericht. Dit met de bedoeling om de meerwaarden in de gemeente te kunnen houden, waardoor er op die manier opnieuw kan geïnvesteerd worden in projecten ten behoeve van het algemeen belang, bv. investeringen in openbaar domein, betaalbare en/of sociale huisvesting,....



De hierboven aangegeven kaart duidt de huidige 'drie fragmenten' van de deelgemeente Heist: de noordelijke toeristische zone bestaande uit gesloten hogere bebouwing, centraal de 'buik van Heist' bestaande in hoofdzaak uit gesloten kleinschalige bebouwing en zuidelijke de recente ontwikkelingen van sociale huisvestingsprojecten Oostwinkel en het huisvestingsproject Heulebrug.

In onderhavig RUP focussen we specifiek op de Elizabetlaan ter hoogte van de deelgemeente Heist en het Heldenplein, dit op basis van het ontwerpmatige onderzoek van de internationale architectenbureau's Neutelings-Riedijk en WEST8.

Net als in het Casino project ontworpen door Steven Holl en het project Heulebrug ontworpen door Duany en Krier, legt het gemeentebestuur de lat hoog. Hoogwaardige architectuur en een mix in programmatie dienen de “vergeten plekken” in de stad terug betekenis en dynamiek te geven. Teneinde de globale structuur van de deelgemeente Heist opnieuw een elan en uitstraling te geven werkt het gemeentebestuur met de strategie van stedelijke stadsvernieuwingsprojecten.

1.2 Deelzones in de deelgemeente Heist als kader voor de projectzones



In het stedenbouwkundige vooronderzoek op de deelgemeente Heist zijn drie deelzones en een centrale bindende as onderscheiden. Deze fragmenten worden van elkaar gescheiden door harde infrastructuur, noordelijk de Elizabetlaan met tramlijn en zuidelijk de spoorweg en spoorwegberm.

We onderscheiden van zuid naar noord :

- Het zuidelijke laagdynamische woongebied die met het project Heulebrug de aansluiting zoekt met de polders.
- De “kern” van Heist, gelegen tussen de Elizabetlaan en de spoorweg met allerlei voorzieningen zoals scholen, bakkers, beenhouwers en cafés. Hierin onderscheiden we het Maes- en Boerenboomplein en de stationsomgeving van Heist als projectzone.
- De noordelijke deelzone of hoog dynamische toeristisch recreatieve deelzone ten noorden van de Elizabetlaan en gericht op het zeedijk- en strandgebeuren. Hierin plaats zich de projectzone van onderhavig RUP.
- Deze fragmenten worden dwars gebonden door de bindende as bestaande uit de Kursaalstraat, Bondgenotenlaan, Ruitingen en Loopplank.

1.2.1 Projectzone “Versterken van het betaalbare en sociale wonen in Heulebrug”

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

De eerste fase van het project Heulebrug is ondertussen gerealiseerd. In deze fase zijn zowel ééngezinswoningen (grootste deel), sociale één- en meerwoningen en meergezinswoningen voorzien. Het betreft hier een eerder laagdynamisch gegeven, nl. een residentiële omgeving aansluitend bij de polders. In de centrale toren is het sociaal huis ingericht bestaande uit onder meer de diensten van het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappij 't Heist Best.



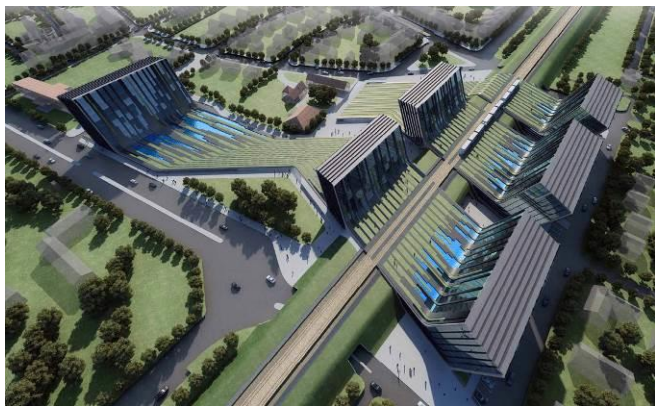
De tweede fase bestaat erin de zone t.h.v. de Speelman en de zone t.h.v. het jeugdcentrum aan de Breed Veertien tot ontwikkeling te brengen. Hiervoor is de centrale as gerealiseerd die een verbinding maakt tussen de Heistlaan, langs het centrale plein met de Breed Veertien. Deze as zal het nodige verkeer genereren. Op deze centrale as worden de handels-, diensten- en horeca zaken ingeplant. Een derde fase bestaat uit de verdere oostelijke ontwikkeling van het woonproject met ca 230 kavels.

1.2.2 Projectzone “Transformatie van de stationsomgeving van Heist”



Waar vroeger de stationsomgeving initieel aan de rand van het dorp was aangelegd, is deze plek nu, door de zuidelijke ontwikkeling van Oostwinkel en Heulebrug, centraal komen te liggen. Gelet op de historische centrumbetekenis van de plek, gelet op het knooppunt van openbaar vervoer en gelet op de ligging tussen de Heistlaan als drager van de kamstructuur en de centrale as tussen het centrum van Heulebrug en het Heldenplein, betreft het een strategische en potentievolle locatie.

Hiernaast wordt vanuit een, evenwel beetje vertekend (perspectief te sterk getrokken), vogelperspectief gegeven van de project site. In tegenstelling tot hetgeen het vigerende BPA aangeeft, waarbij de site volledig met huizen kon ‘toegebouwd’ worden, wordt hier centraal, ter hoogte van de voormalige site van de kerk, een groene parkomgeving ingeplant. Deze parkomgeving werkt niet enkel structurerend naar de nieuwe bouwblokken toe, die zich dit park omkaderen, maar deze parkomgeving kan betekenis hebben voor de ruimere omgeving. Aanliggende scholen, kantoren en de seniorenhuisvesting in het Dak of school voor anders validen kunnen hier gebruik van maken. Dit park kan evenzeer fungeren als ‘collectieve tuin’ voor de aanliggende nieuwe woongelegenheden.



Door de inplanting van het centrale park worden de fragmenten van de voormalige Pastorie en het beschermde monument van het Boerenhof gebonden in een geheel. Het groene hart situeert zich op de locatie waar de voormalige kerk stond ingeplant en waar nadien de gemeentelijke begraafplaats zich bevond. In die zin houdt het ontwerp rekening met de historische gevoeligheid van het gebied.

1.2.3 Projectzone “Opwaarderen van het Maes- en Boerenboomplein als centraal plein in de kern van Heist”

Door de centralisatie van de gemeentelijk administratie in het stadhuis van Knokke (na uitbreiding van het stadhuis), heeft het stadhuis van de deelgemeente Heist grotendeels haar functie verloren. Het plein fungeert als een banale parkeerplaats. Dit plein is centraal gelegen in de buik van Heist en dient opnieuw opgeladen te worden om als bruisend plein met handel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en woonfuncties te kunnen functioneren.

Volgende randvoorwaarden zullen in het project meegenomen worden :

- Afbraak van het bestaande stadhuis van Heist en de Ravelingen.
- De inplanting van het nieuwe gebouw wordt niet op voorhand bepaald. Het volledige Maes en Boereboomplein wordt vrijgeven voor de inplanting van het nieuwe gebouw. Evenwel is het behoud van pleinfunctie een uitgangspunt.
- Het nieuwe gebouw dient een nieuw baken (nieuw kloppend hart) te zijn voor de deelgemeente Heist.
- Het openbaar domein aflijnen van gevel tot gevel. Herwaardering van het plein is cruciaal met hierbij de link tot de as Kursaalstraat – Bondgenotenlaan en parklandschap Koudekerke.
- Het plein zo veel mogelijk autovrij maken en zo te laten aansluiten bij het parklandschap Koudekerke.



Foto van het bestaande stadhuis van Heist met rechts aangebouwd de Ravelingen. De Ravelingen is een polyvalente zaal en vormt een grote publiekstrekker voor het centrum van Heist.

1.2.4 Centrale bindende as : noord - zuid as toren Heulebrug – Heldenplein

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

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

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

1.2.5 Projectzone “Opwaarderen van de Elizabetlaan/Heldenplein”



Deze projectzone betreft het opheffen van de breuklijn die de Elizabetlaan momenteel vormt in de deelgemeente Heist en het plaatsen van een stedelijke baken op het scharnierpunt gevormd door de Kursaalstraat, Elizabetlaan, Heldenplein en Knokkestraat. Hoewel geen voorwerp van onderhavig RUP is op deze projectzone in het verleden reeds uitgebreid ontwerpmatig onderzoek verricht. Hierbij wordt de Elizabetlaan omgevormd ter hoogte van de bebouwing naar een “esplanade”, ten oosten en ten westen hiervan tot een “boulevard”. Hierbij wordt optimaal gebruik gemaakt van de “downgrading” van de Elizabetlaan door de realisatie van de A11, waarbij de huidige 2x2 rijbanen kunnen gereduceerd worden tot 1x2.

Door deze herinrichting van de Elizabetlaan tussen het Heldenplein en het Vissershuldeplein wordt deze “breuk” tussen het de toeristische zone ten noorden van de Elizabetlaan en de “buik” van Heist ten zuiden van de Elizabetlaan getransformeerd in een bindend element.

Het baken op de kruising met de Elizabetlaan en Kursaalstraat fungeert als scharnierpunt en zal door z'n hoogte een feestelijk signaal en nieuwe betekenis geven aan deze structuurbepalende plek.



Ontwerpmatig onderzoek van het architectenbureau Neutelings-Riedijk in samenwerking met WEST8. Dit ter hoogte van de bestaande leegstaande bouwblok en bovengrondse parking aan het snijpunt van de Kursaalstraat – Knokkestraat – Elizabetlaan aan het Heldenplein.

Ter hoogte van het bestaande bouwblok wordt een baken geplaatst op de as Elizabetlaan met de Kursaalstraat en frontaal tegenaan het Heldenplein. Dit baken markeert en scharniert op de toeristische zone van de deelgemeente Heist met de achterliggende dorpskern.

Het bestaande verkeersknooppunt wordt getransformeerd en vertaald in een groene parkrotonde. Op de Elizabetlaan wordt het Heldenplein gelinkt aan het Vissershuldeplein via een esplanade. Ten oosten en westen van deze esplanade wordt de Elizabetlaan als groene boulevard ingericht.

Deze projectzone is voorwerp van onderhavig RUP. Het RUP zal de nodige juridische planologische basis geven aan het project teneinde tot een effectieve realisatie te kunnen overgaan.

Onderstaande 3D simulatie van de deelgemeente Heist, geeft duidelijk de drie projectzones, namelijk deze ter hoogte van de Elizabetlaan/Heldenplein, deze ter hoogte van het stadhuis van Heist en deze ter hoogte van het station van Heist weer. Deze trilogie zijn stuk voor stuk belangrijke plekken die de potentie in zich dragen om de deelgemeente Heist een nieuw elan en dynamiek te geven.

Zoals verder uit de geschiedenis van de deelgemeente Heist zal blijken, hebben in het recente verleden reeds heel wat bewegingen plaatsgevonden met de voornaamste het verplaatsen van het station van Heist (1951) en de bouw van het nieuwe stadhuis van Heist (1932).



1.3 Actoren voor effectieve realisatie

De projecten spelen in op de kansen, in hoofdzaak de kansen die geboden worden door de bestaande context en door visies en inspanningen van de diverse overheden. De actuele knelpunten inzake bereikbaarheid, identiteit en kwaliteitsbewaking van de kustgemeente worden binnen dit perspectief gebracht. In eerste instantie is het gemeentebestuur initiatiefnemer. Algemeen kan men stellen dat de doelstelling erin bestaat de niet benutte stedenbouwkundige potenties en verkeersdoorgangen van Heist te gaan optimaliseren dit binnen een duidelijke ruimtelijk en programmatisch kader.

We zien het RUP, aansluitend bij het stedenbouwkundige vooronderzoek, als het juridisch instrument om een effectieve realisatie mogelijk te maken, concreet om een stedenbouwkundige vergunning te kunnen verkrijgen.

Teneinde tot een effectieve realisatie te kunnen overgaan in een vlotte relatie tot private investeerders en gezien in de eigen gemeentelijke diensten niet de expertise aanwezig is, heeft het gemeentebestuur geopteerd een stadsontwikkelingsbedrijf op te richten. Het AGSO is sinds het najaar van 2007 operationeel.

Volgende actoren zijn belangrijk in het verdere realisatie proces :

- het gemeentebestuur en de verschillende gemeentelijke diensten
- het AGSO, het autonoom gemeentelijk stadsontwikkelingsbedrijf
- de wegbeheerder van de gewestweg Elizabetlaan, zijnde de Administratie Wegen en Verkeer
- de Lijn gelet op de locatie als belangrijke halte van openbaar vervoer (tram en bus)
- het Provinciebestuur en de dienst ruimtelijke ordening
- planologische en stedenbouwkundige diensten van het Vlaamse Gewest
- de private actor, die eigenaar is van het huidige leegstaande bouwblockje aan de Elisabethlaan/Heldenplein
- de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro)
- de dienst onroerend erfgoed gezien het “Vissersmonument” beschermd is als monument
- talrijke andere adviesverlenende instanties en administraties zoals de dienst Maritieme Dienstverlening en Kust

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

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

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

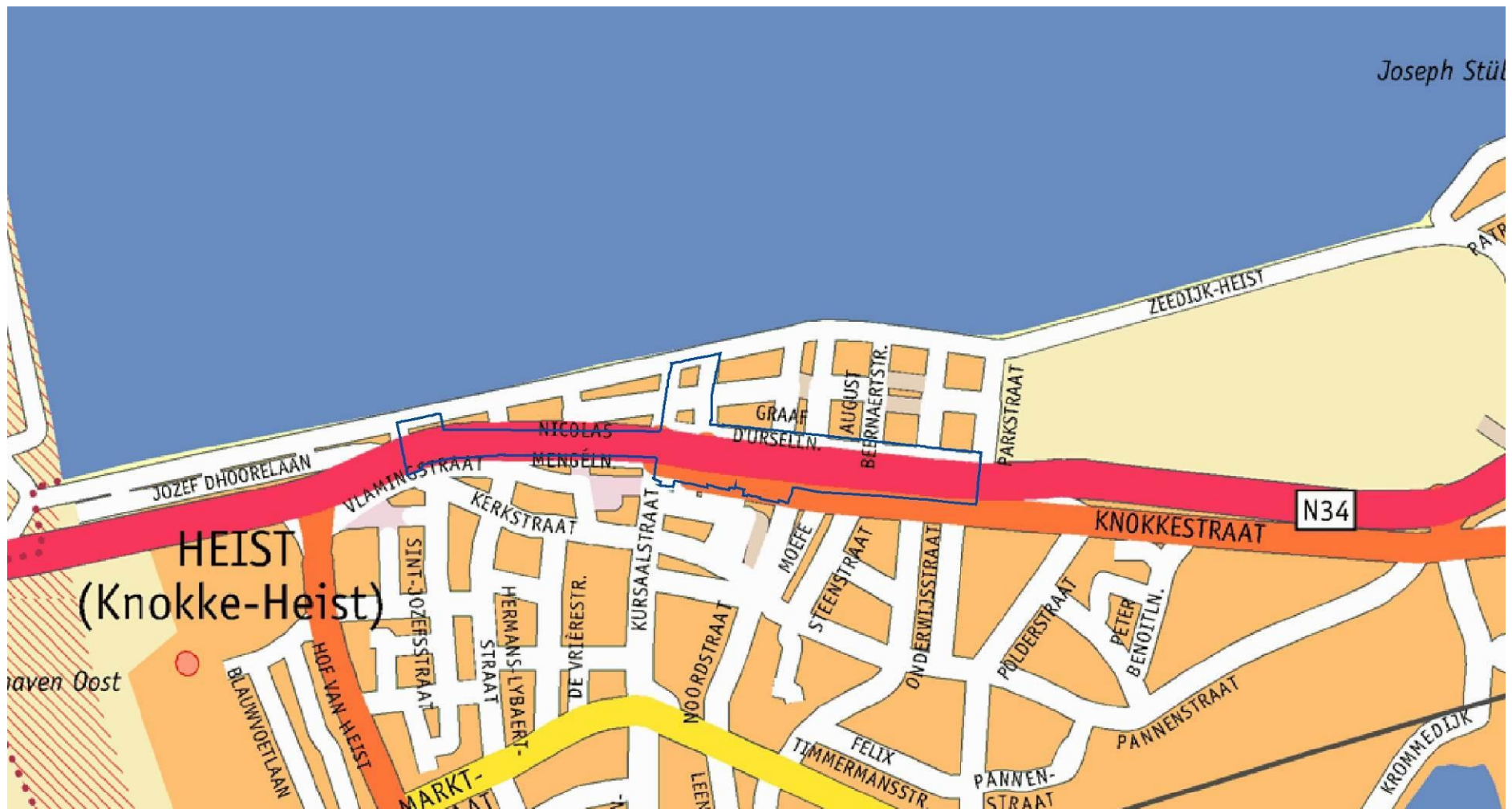
In het bindend gedeelte van het GRS is onder '1.3 Nederzettingsstructuur' bij de te nemen maatregelen en acties het volgende opgenomen : *'opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de bestaande dorpskernen en perifere enclaves, nl. ter hoogte van Westkapelle-dorp, Oosthoek, Knokke dorp, Ramskapelle,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

1.5 Afbakening en situering van het plangebied

1.5.1 Afbakening van het plangebied

Het RUP wordt begrensd door :

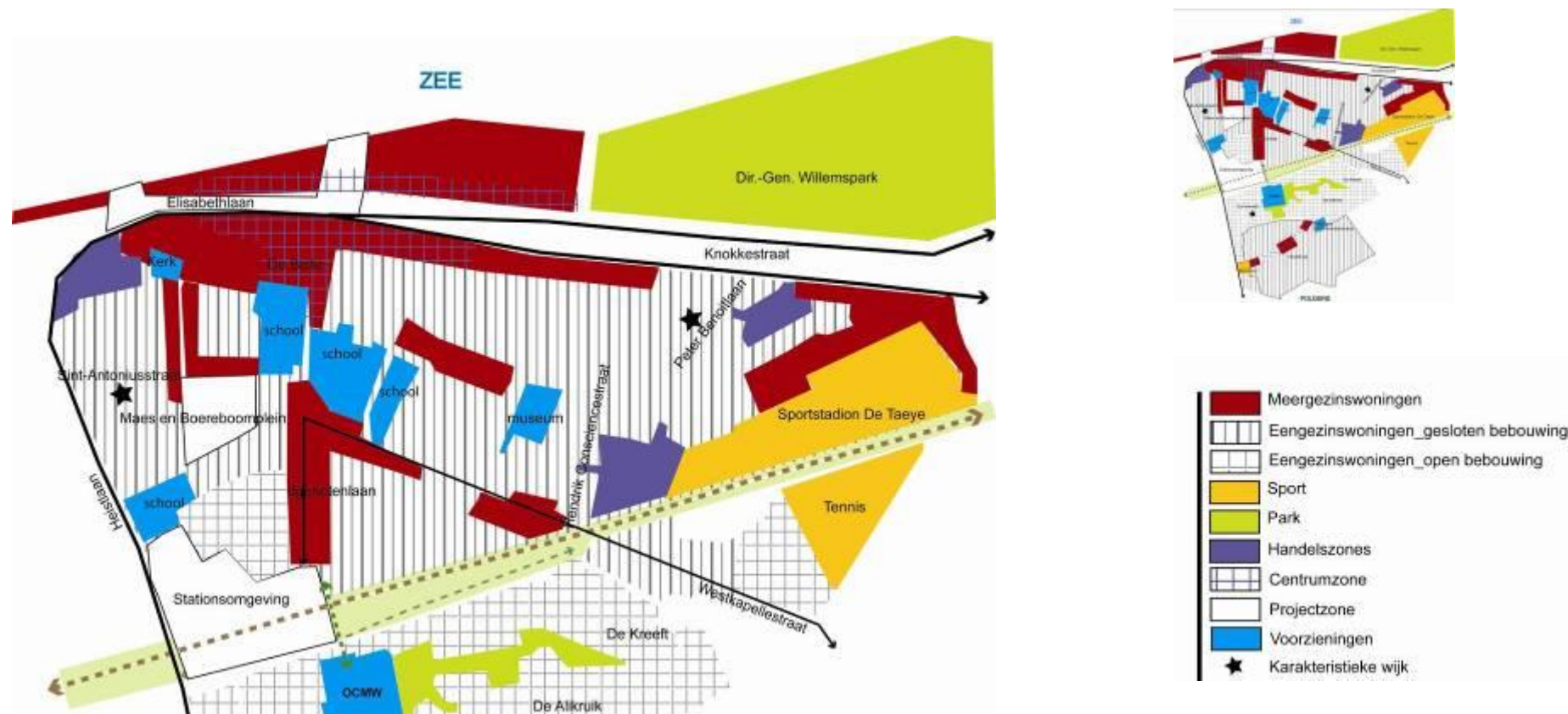
- ten noorden : de bebouwing ter hoogte van de Elizabetlaan en zeedijk
- ten oosten : het Dir. Gen. Willemspark
- ten zuiden : de bebouwing ter hoogte van de Elizabetlaan en Knokkestraat
- ten westen : het Vissershuldeplein



Uittreksel uit de stratenatlas

1.5.2 Situering van het plangebied

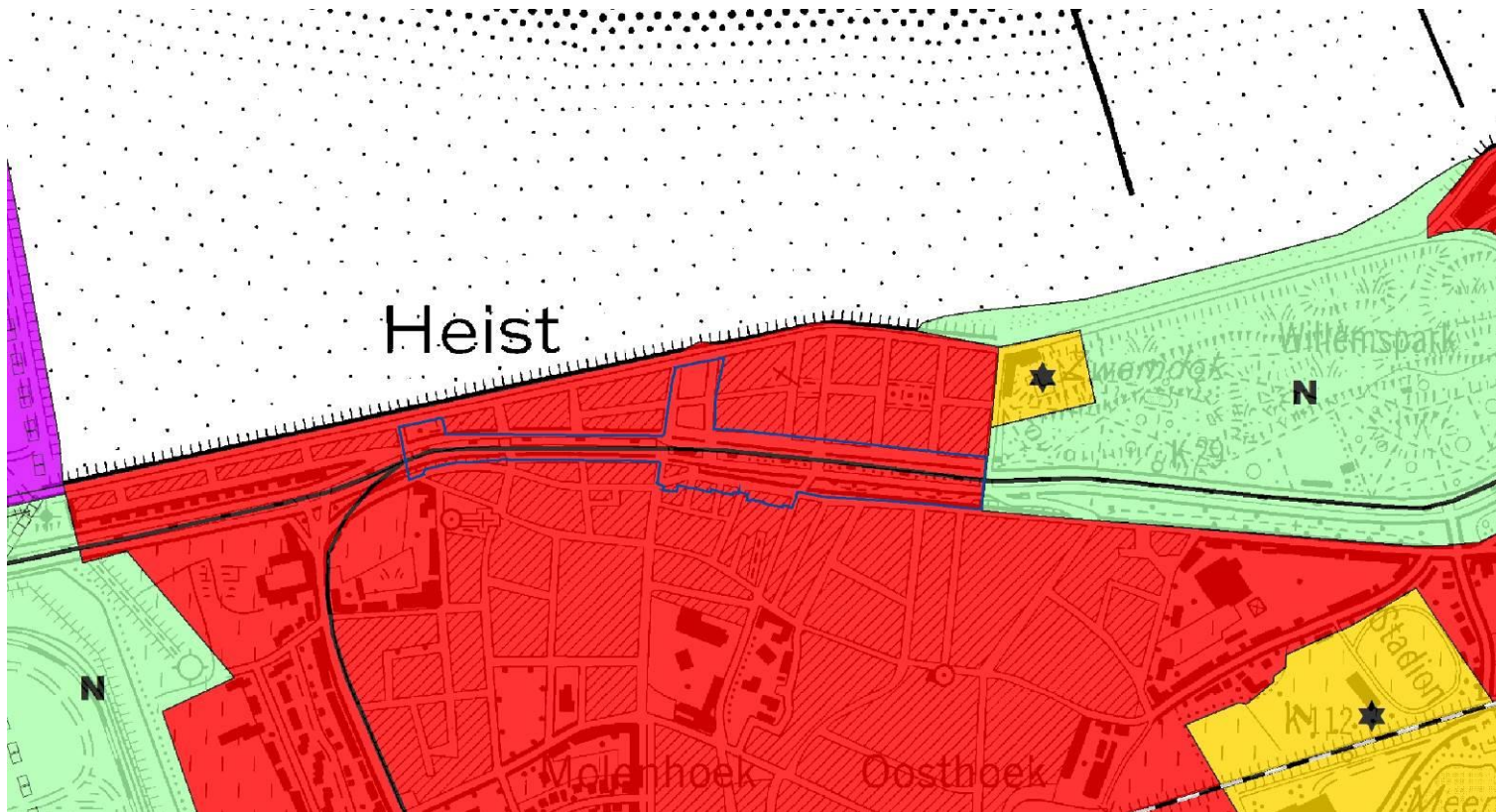
Het gebied gelegen **ten noorden** van de spoorweg, het centrum van Heist, is ouder en stedelijker dan de zone ten zuiden van de spoorweg. Hoewel het meer samenhang vertoont blijven enkele stedelijke fragmenten onderbenut. Volgende fragmenten zijn kenmerkend :



2. JURIDISCH KADER

2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 07.04.1977) is het plangebied gelegen in woongebied. De voorschriften van het gewestplan worden voor het grondgebied waarop dit GRUP betrekking heeft, opgeheven (art. 201, decreet 18 mei 1999).



Uittrekstel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

2.2 Het RUP Dorpskern Heist en de BPA's Nieuw Stationskwartier en Oostwinkel

RUP Dorpskern Heist – BD 19.06.2008, BS 28.07.2008

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

Zo wordt gestreefd naar het behoud van de karakteristieke morfologie (ruimtelijke verschijningsvorm) en typologie binnen de kern Heist, de beperking van de trend tot appartementering en bijhorende schaalvergroting, de versterking van de centrumzone door multifunctionele ontwikkeling en verweving van functies.

Naar aanleiding van enkele geplande stadsvernieuwingprojecten (Stationsomgeving, Maes en Boereboomplein, deel Elizabetlaan) en een stadsuitbreiding (Heulebrug) is de dorpskern Heist herbekeken.

Het plangebied bestond uit een patchwork van 7 BPA's, elk met afzonderlijke voorschriften en visies. Zowel ruimtelijk als administratief leverde dit heel wat nadelen op. Een helder kader voor beoordeling was dus meer dan welkom.

Er is dan ook gekozen voor een plan met een duidelijke visie op geheel Heist waaraan beknopte stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld zijn, zodat onderhavig RUP een werkbaar instrument wordt bij de behandeling van de concrete bouwdoSSIers

Witte vlekken in het plangebied geven de projectzones aan of deelzones (vooral ter hoogte van schoolgebouwen) die nog verder stedenbouwkundig onderzoek behoeven.

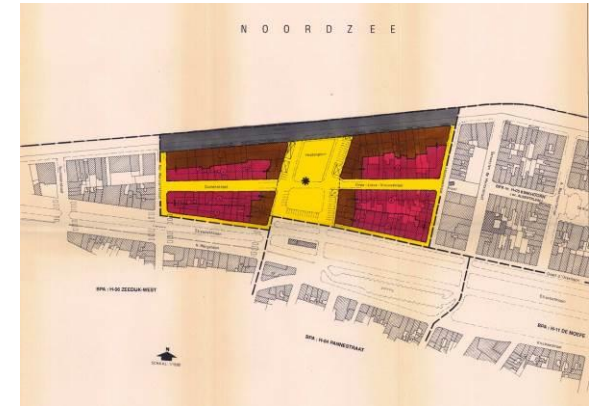


H02 - BPA Heldenplein - MB 24.12.1992

Gelegen in woongebied cfr gewestplan. Onderhavig BPA dient gezien in samenhang met de naburige BPA's, die de Zeedijk in de ruimere omgeving van Heist omvatten.

Onderhavig BPA is gesitueerd t.h.v. het centrale gedeelte van de Zeedijk van Heist, in een uitgesproken toeristische zone.

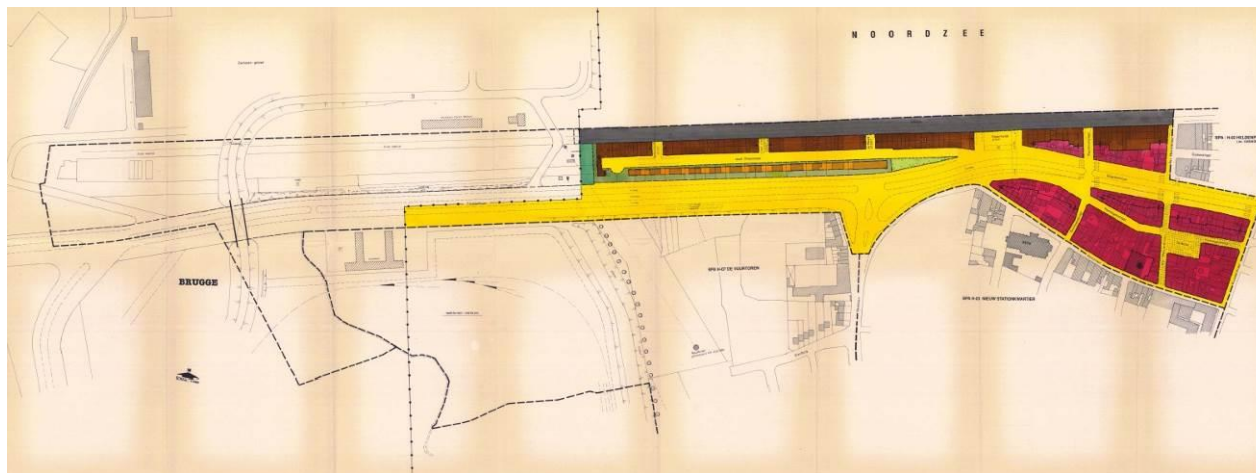
Doelstelling was een globale visie inzake bestemming, bouwhoogten en dakopvatting uit te werken voor de bebouwing rond het Heldenplein.



H06 – BPA Zeedijk-West – MB 27.01.1993

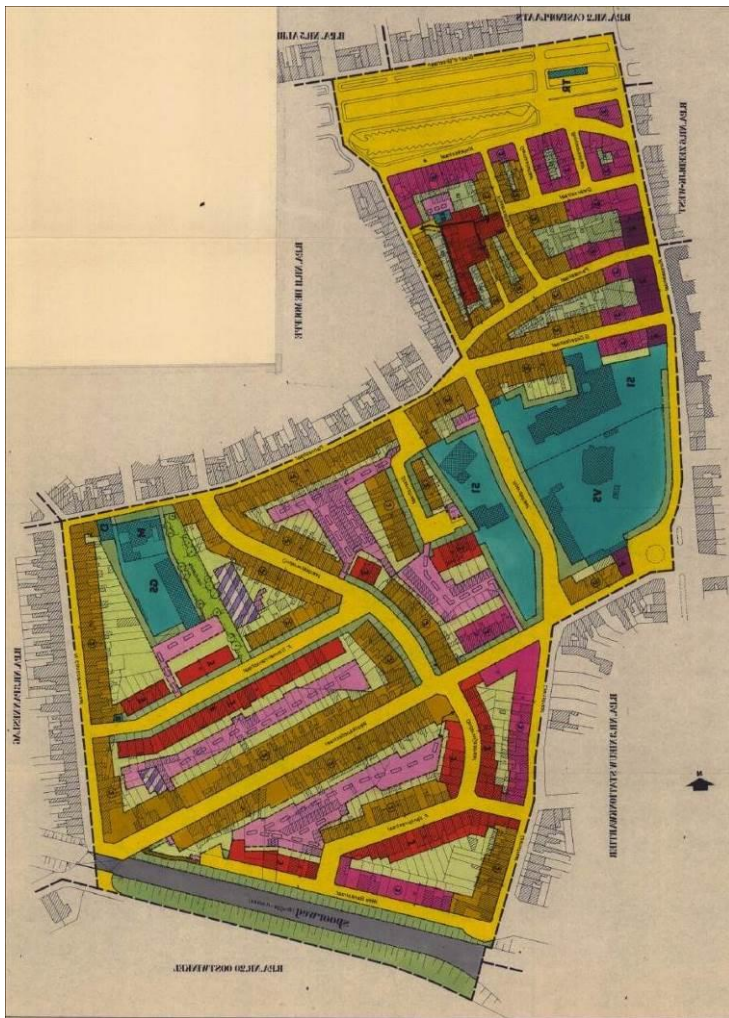
In hoofdzaak gelegen in woongebied cfr. Het gewestplan, een klein westelijk gedeelte in natuurgebied.

Gesitueerd t.h.v. het westelijke deel van de Zeedijk van Heist en grenst aan het havengebied van Zeebrugge. Doelstelling was een globale visie inzake bestemming, bouwhoogten en dakopvatting uit te werken voor de bebouwing langs de Zeedijk (een gelijkaardige visie en gelijkaardige beoordelingscriteria, zie ook BPA Heldenplein en BPA De Kinkhoorn).



H04 – BPA Pannenstraat – MB 13.04.1988

Gelegen in woongebied cfr. het gewestplan. In herziening gesteld bij MB 11.01.1993 en bijkomend in herziening gesteld bij MB 09.06.1998. Gesitueerd in het oude dorp van Heist.



Binnen dit BPA is het bouwblokje begrensd door de Knokkestraat en Kursaalstraat (gelegen rechts bovenaan op het naastliggend bestemmingsplan), en welke voorwerp is van onderhavig RUP, opgenomen in een zone voor meergezinswoningen maar waarbij de bouwhoogte beperkt is tot max 3 bouwlagen met dak.

Gelet op de strategische locatie van dit bouwblok en de potentiële relatie tot het voorliggende Heldenplein, betekent dit een onderschatting van de stedenbouwkundige potenties.

Voorontwerp gemeentelijk RUP Zeedijk Heist

Momenteel loopt de planprocedure van het gemeentelijk RUP Zeedijk Heist. Het plangebied situeert zich in de verstedelijkte kustzone van de deelgemeente Heist, deel uitmakend van de gesloten hoogbouwstructuur ten noorden van de Elizabetlaan. Oostelijk wordt het Dir. Gen. Willemspark meegenomen in het plangebied.

De voorlopige vaststelling door de gemeenteraad is voorzien voor eind november 2013.

Onderhavig RUP projectzone Elizabetlaan/Heldenplein sluit noordelijk naadloos aan bij het RUP Zeedijk-Heist.

2.3 Beschermde monumenten

Er zijn geen beschermde monumenten aanwezig in het plangebied.

De beelden op het Heldenplein en het Vissershuldeplein zijn wel opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Vissersmonument



Een ruimte tussen de bebouwing langs de Zeedijk, in de jaren 1880 gekend als 'Place Publique', rond de eeuwwisseling lweinsplein genoemd, naar de eigenaar van het aanpalend pand. In de jaren 1920 fungeert het plein als miniatuurgolf, afgeschermd van de zeewinden door een sierlijk windscherm met een metalen geraamte en zadeldak met geglazuurde tegels. In de jaren 1950 heraangelegd met andere windvang en fontein. Op 15 augustus 1964 ingehuldigd als Vissershuldeplein met het 'Vissersmonument' op de plaats van de fontein. Omgevende bebouwing bestaat uit appartementsgebouwen in aansluiting bij de Zeedijk.



Standbeeld voor slachtoffers van de Eerste Wereldoorlog

Heldenplein z.nr. Natuurstenen standbeeld voor de militaire en burgerlijke slachtoffers van de Eerste Wereldoorlog, opgesteld in 1921, uitgevoerd door H. Le Roy (gesigneerd), die de in 1920 uitgeschreven wedstrijd wint. Na de Tweede Wereldoorlog wordt een gedenksteen voor de anonieme slachtoffers van het concentratiekamp in Dachau bijgeplaatst.

2.4 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN

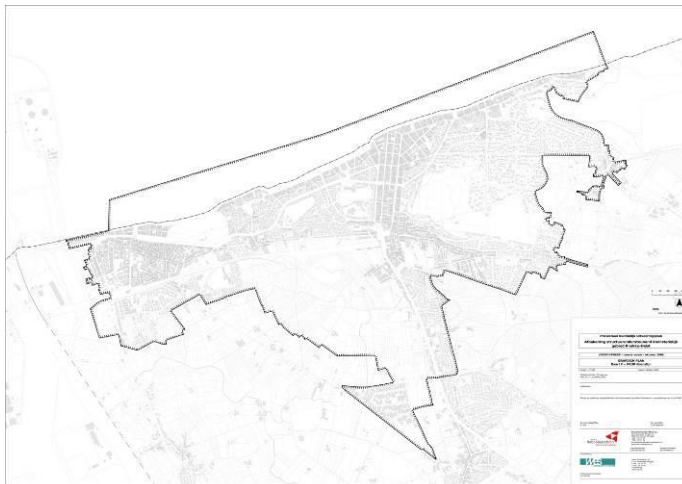
3.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

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

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het PRS is in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het PRS sluit aan bij het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren. Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist, waarbij de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling verder wordt geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.

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



Grafisch plan met aanduiding van de afbakeningslijn van het stedelijke gebied Knokke-Heist volgens het PRUP

Onderhavig RUP Projectzone Elizabetlaan/Heldenplein Heist is gelegen in de kustruimte en binnen de afbakening van het stedelijk gebied van Knokke-Heist. Hiernaast het synthesebeeld uit het voorstel van afbakening van het stedelijk gebied Knokke-Heist.

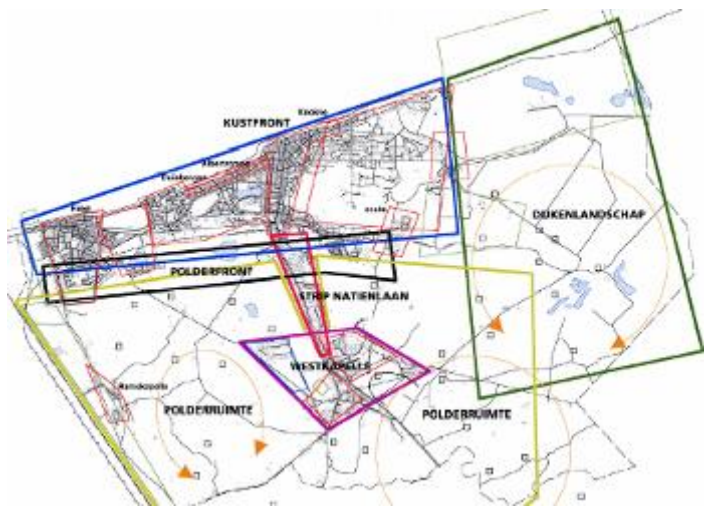
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004

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

3.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)

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

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

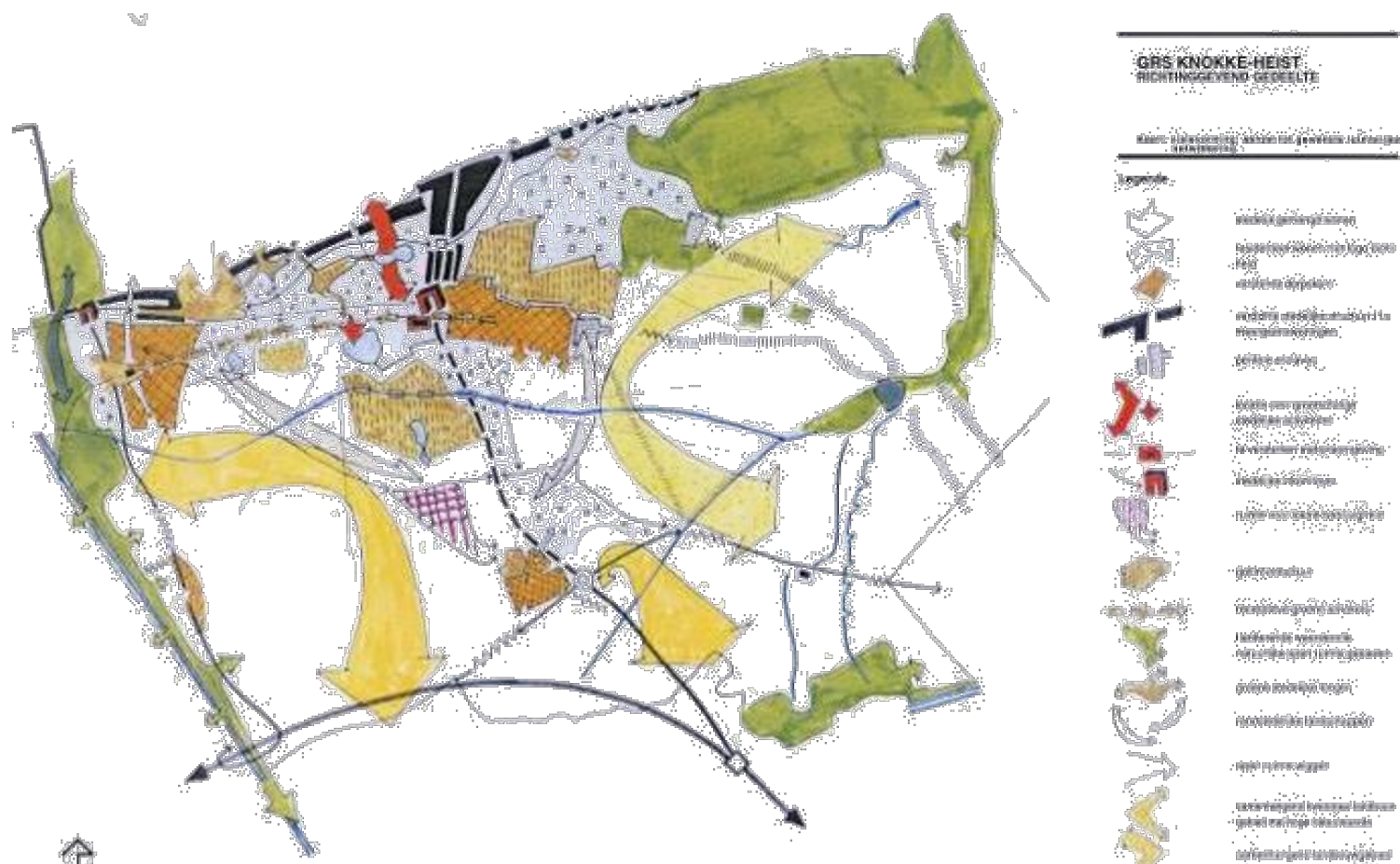


Kaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist met aanduiding van de onderscheiden ruimtelijke entiteiten.

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

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

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



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

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

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

1. BELEIDSDOELSTELLINGEN VOOR DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Versterken van de woonstructuur in de stedelijke driehoek

Om te kunnen voldoen in de eigen woonbehoeften wordt in de eerste plaats een beleid van verdichting voorgesteld. Dit gegeven vertaald zich als :

- Het bebouwen van bouwrijpe percelen langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen, inbreiding op de niet-bouwrijpe gronden binnen de kernen;
- Het behouden en creëren van gedifferentieerde bebouwingsdichtheden en nieuwe woontypologieën;
- Functioneel versterking en verwevenheid;

Opwaardering van het openbaar domein

Er dienen verdere inspanningen geleverd te worden naar het openbaar domein toe. Bij het inrichten van de openbare ruimte moeten alle onderdelen zorgvuldig ontworpen én op elkaar worden afgestemd, bijvoorbeeld pleinaanleg en materialen, verlichting, straatmeubilair, groenvoorzieningen, fontein en enz. Elementen die op termijn een invulling dienen te krijgen zijn :

- Heraanpak van de stationsomgeving Heist, Duinbergen en Knokke.
- Bij de heraanleg van pleinen en straten dient meer groen voorzien te worden en dient de verharding zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.

2. GEWENSTE STRUCTUUR VAN HET KUSTFRONT, FOCUS HEIST, VERSTEDELIJKE ZONE VAN HEIST

Versterking van de centrumzone

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

Teneinde het centrum te versterken, dienen kernversterkende diensten aangetrokken te worden en het openbaar domein te worden opgewaardeerd.

Hieronder wordt o.a. het versterken van de handelszone op de horizontale as Kerkstraat – Vlamingstraat – De Bolle – Kursaalstraat, rond de H.

Consciencestraat – Pannestraat en ter hoogte van de Knokkestraat – P. Benoitlaan bedoeld en de revaluatie van de noordzuid georiënteerde Kursaalstraat, waarbij de verbinding met het Heldenplein, over de Elizabetlaan heen, geaccentueerd dient te worden.

Het stadhuis van Heist, dat momenteel leeg staat, dient zijn gemeenschapsfunctie te behouden. Het OCMW-gebouw zal zich herlocaliseren naar het torengedebouwen binnen het project Heulebrug. Het postgebouw dat momenteel een functie heeft van openbaar nut, zal op termijn bestemd worden voor sociale/betaalbare woningbouw. Andere functionele gebouwen die reeds of op termijn leeg komen te staan en waarvoor een nieuwe bestemming dient te worden gezocht zijn de depot Heistlaan in combinatie met gronden Kerkfabriek en Boerenhof en de visserijsschool in de Kursaalstraat (= projectzone stationsomgeving Heist).

Ruimtelijke zwaartepunten als dragers van de stedelijke assen

De gebruiks- en belevingswaarde rondom ruimtelijke en/of natuurlijke zwaartepunten dient geoptimaliseerd te worden. Als zwaartepunten worden o.a. het station, de markt, het gemeentehuis, de scholen, het museum sinfala,... bedoeld. Zij fungeren als dragers van stedelijke assen en vormen potentiële knooppunten in het verder te ontwikkelen netwerk voor voetgangers en fietsers en voor de uitbouw van nieuwe of het herlocaliseren van bestaande publieke voorzieningen.



Kaart visievorming op de dijkstructuur, focus Heist



Kaart visievorming kustfront en polderfront, focus Heist

3.4 Hoogbouwnota

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad de hoogbouwnota goedgekeurd. Deze hoogbouwnota met subtitel “bakens in het stadslandschap van Knokke-Heist” biedt een beleidskader naar hoogbouwinitiatieven of stedelijke bakens te Knokke-Heist.

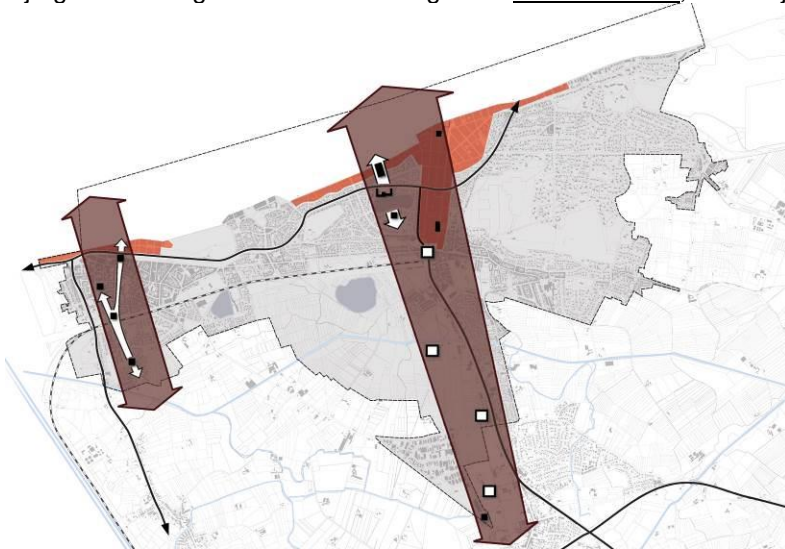
Knokke-Heist heeft resoluut een nieuwe weg ingeslagen in haar stedelijke ontwikkeling. Tientallen projecten rond ‘hoger bouwen’ staan in de steigers of zullen de komende jaren nog gerealiseerd worden. Aanzet en motor hierin was de internationale architectuurwedstrijd rond de nieuwe Casino.

De gemeente heeft bijgevolg een nota opgemaakt, meer bepaald een visie rond hoogbouw en ruimtelijke bakens. Doel van de ‘hoogbouwnota – bakens in het stadslandschap Knokke-Heist’ is de vraag naar hoger bouwen te kaderen binnen de globale visie op 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 (locatie en hoogtevorken) relevant voor het plangebied van onderhavig RUP, kort aangehaald.

3.4.1 Potentiële locaties

In een 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 mogelijks kan.



We onderscheiden volgende drie deelzones:

1. De neutraal lichtgrijs aangeduide zones, zijn locaties waar hoogbouw absoluut niet kan. Dit zijn de villawijken van 't Zoute en Duinbergen, de villawijken ter hoogte van de Knokkestraat en Kragendijk en de dorpskernen Knokke en Heist, voor zover hier geen strategische locaties zijn aangeduid (zie aanduiding in de desbetreffende RUP's op de dorpskernen van Heist en Knokke). Het betreft veelal puur residentiële zones in een lagere densiteit.
2. De grote pijlaanduidingen zijn gebieden waar hoogbouw mogelijk is. Deze gebieden zijn conform de opties van het GRS. Het betreft zones ter hoogte van de stationsomgevingen van Knokke en Heist, de ruimtelijke zwaartepunten op de stedelijke centrale as te Heist en op de stedelijke culturele as te Knokke, punten binnen het strategische projectgebied rond de tweede golf met zowel de nieuwe ziekenhuiscampus als het golfhotel, het kantoorgebouw binnen de KMO zone 't Walletje, mogelijkheden binnen de toekomstige vierde fase van 't Walletje en evenementensite Natiënlaan en binnen de stadsstructuur Knokke zowel ter hoogte van het Leopoldpleintje als ter hoogte van het Verweeplein. Deze bakens bundelen zich in twee assen of hoogbouwplatforms.
 - a. de korte dwarse as ter hoogte van Heist en parallel met de Heistlaan;
 - b. de lange dwarse as ter hoogte van Knokke op de Natiënlaan en de stadsstructuur Knokke.
3. Tenslotte zijn er de gebieden, met kleur aangeduid, waar een grotere omzichtigheid nodig is, maar die de potentie in zich hebben om een stedelijk accent te dragen. Het betreft de kenmerkende gesloten bouwzones langs de zeedijk. In het laatste hoofdstuk worden enkele mogelijkheden van deze stedelijke structuur aangegeven, waarbij het middel van hoogbouw wordt ingezet.

Indien we de aangegeven 'hoogbouwplatforms' op de layer plaatsen van de bestaande stedelijke structuur met de kenmerkende dwarse- en parallelle assen en op de layer van de ontwikkelde visie vanuit het GRS, woonbeleidsplan, mobiliteitsplan en strategische nota op toerisme en recreatie, komen we tot volgende 4 deelgebieden.

1. 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 Elizabetlaan, waarbij de Elizabetlaan 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 Elizabetlaan/Heldenplein;
2. de uitgesproken stedelijke culturele as gedragen door de ruimtelijke en functionele zwaartepunten van het Casino, de Reserve en het cultuurcentrum Scharpoord;
3. ter hoogte van de "stadsstructuur Knokke", gedragen door de viertand van de Koningslaan, Parmentierlaan, Leopoldlaan en Lippenslaan, onderscheiden we een viertal ensembles die deze, in huidige vorm, vrij monotone structuur, een nieuwe impuls kunnen geven en als het ware een kader trekken rond deze sokkel van de stadsstructuur Knokke: een ensemble aan het beginpunt en het eindpunt van de drietand, een ensemble ter hoogte van het A. Verweeplein en ter hoogte van het A. Hansplein;
4. ter hoogte van de 'nieuwe wereld' of het nieuw te ontwikkelen strategisch projectgebied bestaande uit de tweede golfinfrastructuur, de nieuwe ziekenhuiscampus en de lokale bedrijven en evenementenzone aan de Natiënlaan.



Kaart met aangeven van de solitaires en ensembles

3.4.2 Richtlijnen

1. Opladen van stationsomgevingen als A locaties, als knooppunten van vervoersmodi. Het opladen van 'A' locaties, zoals in Nederland de stationsomgevingen worden gedefinieerd, vindt zijn belangrijkste argument in de duurzame bereikbaarheid met verschillende vervoersmodi. Daarnaast is duidelijk dat de stationsomgevingen van Heist en Knokke, in tegenstelling tot een aantal decennia terug, met de ontwikkeling van de projecten Heulebrug in Heist en Duinenwater in Knokke, centraler in de stad zijn komen te liggen en niet meer aan de rand van de stad. De stationsomgevingen van Knokke en Heist fungeren in die zin niet enkel als een draaischijf van vervoersmodi maar houden steeds meer de potentie in zich, gelet op de nieuwe positie die ze innemen in de stad, om als ruimtelijke en functionele draaischijven te functioneren.
2. Opladen van knooppunten van belangrijke assen, zowel infrastructurele assen, zichtassen als culturele assen. Op bovenstaande kaart is duidelijk zichtbaar dat zowel de solitair als de ensembles zich in de directe nabijheid bevinden van de voornaamste infrastructurele hoofdasen binnen de gemeente, zijnde de Heistlaan – Elizabetlaan - Natiënlaan en zeedijk in eerste orde en de Bondgenotenlaan - Kursaalstraat, Lippenslaan – Parmentierlaan –Leopoldlaan - Koningslaan in tweede orde. Deze assen zijn niet enkel belangrijk in functie van de bereikbaarheid en het plaatsen van mogelijke rotatieve parkings, maar evenzeer in functie van de zichtbaarheid of ervaring van een nieuw stadssilhouet.
3. Imput van nieuwe dynamiek op 'vergeten zones'. Op enkele 'vergeten zones' in de stad stelt zich de vraag hoe een nieuwe imput kan worden ontwikkeld. Als 'vergeten zones' denken we onder meer aan het Maes- en Boerenboomplein en de stationsomgeving van Heist. Het betreft zones waarbij de omgeving niet de potenties in zich draagt om een nieuw elan en nieuwe betekenis te geven aan de plek. Een nieuwe dynamiek dient door een nieuwe ingreep te gebeuren. Als extreem voorbeeld kunnen we hierbij verwijzen naar hetgeen de stad Bilbao heeft bewerkstelligd met haar Guggenheim museum van Frank O' Gehry. Nieuwe gebouwen en functies kunnen een nieuwe dynamiek doen ontstaan en vergeten plaatsen in de stad nieuwe betekenis geven en een nieuw netwerk in de stad laten ontwikkelen.
4. Herwaardering van publieke ruimtes. Het hoeft geen betoog hoe structurerend publieke ruimtes werken in de stad. Juist daarom zijn aanliggende hoogbouwinterventies in relatie hiertoe zo cruciaal. Men zou de leuze kunnen hanteren dat hoogte in volume in evenredige verhouding dient te staan tot de grootte van het aanliggende publieke domein, maar zo eenvoudig is het uiteraard niet. Elk onderscheiden solitair en ensemble gaat echter een belangrijke relatie aan tot de aanliggende publieke ruimte en plaatst zich aan een nieuw te ontwikkelen publieke ruimte waarbij de publieke ruimte veelal het kader van rijweg, plein en voetpad verlaat maar waarbij gebouw en publieke ruimte als eenheid wordt ontworpen.

Op de langsdoorsnede door Heist vinden we de landmarks ter hoogte van de Kursaalstraat/Elizabetlaan, 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.



Langsdoorsnede door Heist

De stedelijke accenten hebben een verspreide ligging op deze as, met het duidelijk eindpunt van de gerealiseerde toren in de wijk Heulebrug. Als tegenpool hiervan houdt het project ter hoogte van de Kursaalstraat/Elizabetlaan de potenties in zich om hiertegenover een contra punt te plaatsen. De afstand tussen deze twee uiterste eyecatchers, die de link maken tussen het hoogdynamische zeedijkgebeuren en het laagdynamische gebeuren van de polders, bedraagt ca 1,1 kilometer. Opgespannen tussen deze twee torens, kunnen de projectzones Maes- en Boerenboomplein en de stationsomgeving van Heist zich ontwikkelen.

Vooraf de projecten ter hoogte van de Kursaalstraat/Elizabetlaan en de stationsomgeving van Heist zijn cruciale schakels binnen het, in de huidige vorm, gefragmenteerde Heist. Zowel door de herstructurering van verkeersstromen en het plaatsen van dichtheid kan door de input van nieuwe 'dynamische onevenwichten' hier een boeiende nieuwe stedelijke dimensie worden toegevoegd. Ter hoogte van het Maes- en Boerenboomplein bestaat de uitdaging er veel meer in, om met substantiële publieke functies, het plein en de omgeving terug een betekenis te geven als een 'place to be'.

3.4.3 Verhoudingen en hoogtes

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

- de hoogbouwzone waarbij de sokkel bestaat uit ca 40 meter;
- de villawijken, dorpskernen waarbij de sokkel bestaat uit ca 20 meter.

De grens van 40 meter refereert naar de maximale hoogte van de bebouwing langs de zeedijk die als een stedelijke referentie wordt genomen. Deze bebouwing langs de zeedijk of ook soms negatief de 'Atlantic Wall' genoemd, fungeert als een uitgesproken stedelijk vlak langs de Belgische kust.

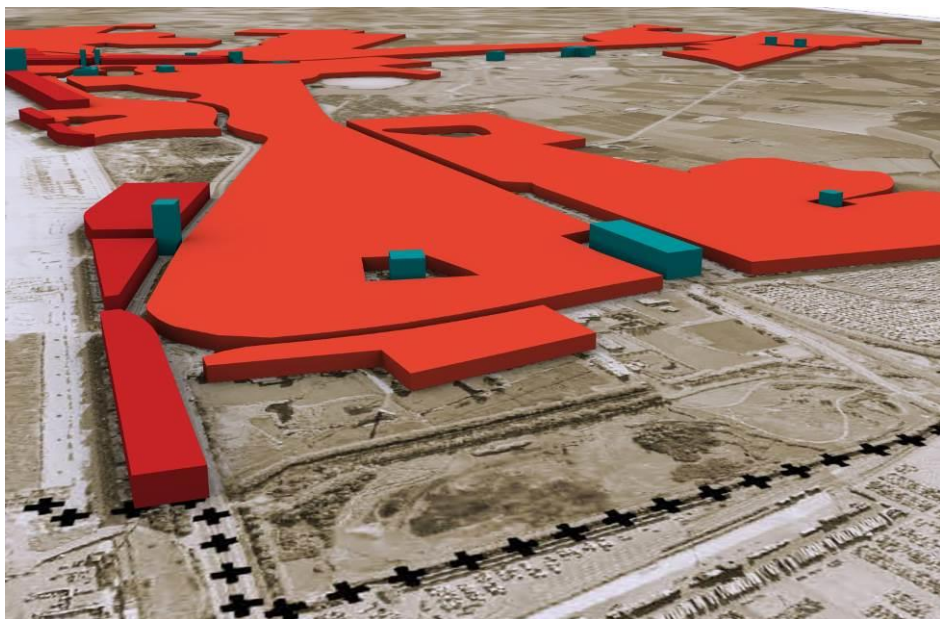
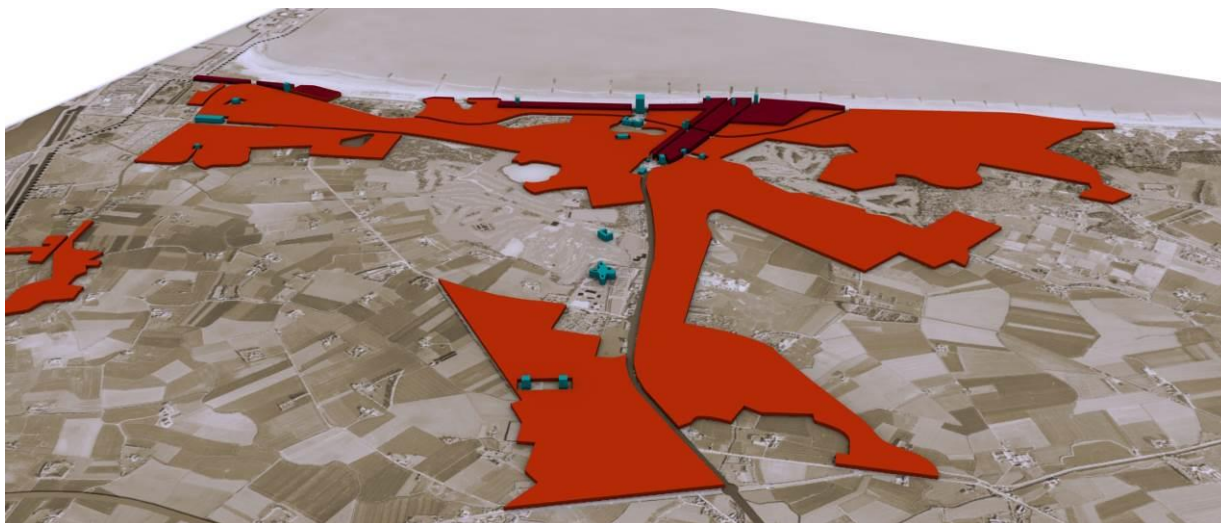
Indien we, de veelal toegelaten, 10 bouwlagen langs de zeedijk x3 meter per bouwlaag rekenen en een tolerantie van 2 meter toepassen, dan komen we aan een kroonlijsthoogte van 32 meter. Reken hierbij een dakvolume met hoogte van 7 meter, dan komen we aan een totale hoogte tot aan de nok van 39 meter.

De grens van 20 meter refereert naar de maximale hoogtes in de lagere fragmenten van de gemeente, veelal bestaande uit villawijken en dorpskernen. In de villawijken bestaat de maximale nokhoogte uit 11 meter, in de dorpskernen zijn er fragmenten met bouwhoogtes hoger dan 20 meter (tot 4 of 5 bouwlagen met dak), daarom wordt hier uitgegaan van een gemiddelde van 20 meter.

Binnen deze twee sokkels heeft Knokke-Heist een rijk fond. Het ontbreekt echter aan parels/bakens die de stad een nieuwe en rijkere stedelijke dimensie geeft. Op basis van de twee onderscheiden 'sokkels' wordt voorgesteld, naar maximale hoogtebepalingen toe, een concreet cijfer aan te geven als vork waarbinnen kan gewerkt worden.

Op basis van de globale typemorfologie van de gemeente stellen we voor drie hoogtevorken te hanteren:

- hoogte tussen de 40 meter en 80 meter voor projecten in het kustfront en stadsstructuur Knokke. Hierbij dient de nuance gemaakt te worden dat de bestaande hoogte op de stadsstructuur Knokke, zeker ten zuiden van de Elizabetlaan, een stuk lager is dan de hoogte langs de zeedijk. Gemakshalve nemen we deze zone mee in onderhavige hoogtevork. Bij de concreter evaluatie van de voorstellen in deze subzone zal hiermee rekening worden gehouden;
- hoogte van 120 meter voor het Casino project, gelet op de unieke locatie binnen de gemeente, de positie binnen de zeedijkbebouwing aan de Belgische kust en de internationale uitstraling;
- hoogte tussen de 20 en 40 meter voor de andere projecten.



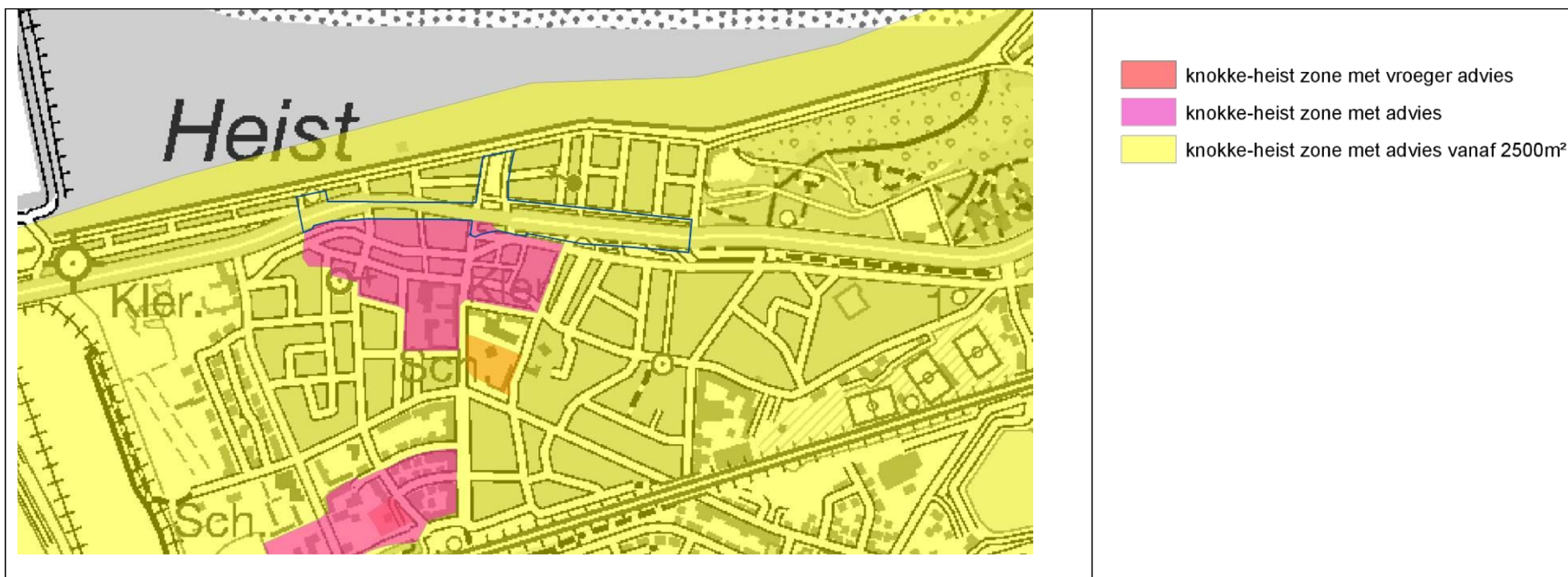
3D simulaties met hoogte-vorken op de bestaande stedelijke sokkel. De lichtere oranje kleur geeft de sokkel van 20 meter aan, de donkere rode kleur geeft de sokkel van 40 meter aan.

Ter hoogte van de deelgemeente Heist staan de potentiële bakens op een imaginaire opgespannen lijn en op vrij regelmatige afstand van elkaar.

3.5 Lokale Archeologische Advieskaart (LAA)

Het juridisch kader van de LAA vinden we terug in het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium. Een lokale archeologische advieskaart wordt opgesteld in functie van een zorgzaam gemeentelijk beleid voor het archeologische erfgoed. Aan de hand van een basisinventarisatie, landschappelijke kenmerken en knelpunten, bakent deze kaart zones af waarin al dan niet aan de bevoegde archeologische dienst moet worden gevraagd.

Volgens de LAA- kaart bevindt onderhavig plangebied zich in de zone Knokke-Heist met advies en in de zone Knokke-Heist met advies vanaf 2500 m².



4. KORTE HISTORIEK

De oudste woonkern van Heist is Koudekerke, gelegen ten zuiden van Heist, ter hoogte van het huidige station. Gebouwen die verwijzen naar deze oude kern zijn de vroegere pastorie met aanpalende kerkhofmuren en " 't Boerenhof", een 18de-eeuwse hoeve die zou teruggaan tot de 12de-eeuwse tiendenschuur. In de 13de eeuw ontstond een meer noordelijk gelegen woonkern, het dorp "Heis". Algauw werd deze kern belangrijker dan Koudekerke en zal Heis(t) ook de naam van de parochie worden. De structuur van de zuidelijke kern rond de kerk en het noordelijk gelegen Noorddorp, bleef gehandhaafd tot in de 19de eeuw.

De belangrijkste straten, die reeds in de 13de eeuw aanwezig waren, zijn de huidige Westkapellestraat en Kursaalstraat.

In de tweede helft van de 19de eeuw ontstond het toerisme in Heist, wat enorme gevolgen had voor de bebouwing en de bewoning. Vanaf 1860 werd ten noorden van het Noorddorp de Zeedijk aangelegd, met aansluitend een rastervormig patroon van straten dat zich uitstreckte ten westen van de Kursaalstraat en aansloot op het Noorddorp. Belangrijke, op toerisme gerichte gebouwen, zijn het station en het Kursaal, die ca. 1875 centraal in deze verkaveling werden opgetrokken (allebei verdwenen na de Tweede Wereldoorlog).

Ten zuiden van de spoorweg woonde de vissersbevolking van Heist, voornamelijk te situeren ten westen van de Kursaalstraat. Omdat in 1875 beslist werd de parochiekerk te verschuiven van het weinig populaire zuiden (Koudekerke) naar het Noorddorp, vonden in dat gedeelte van Heist ook belangrijke veranderingen plaats. Er werden gronden onteigend en (her)verkaveld om nieuwe straten en een marktplaats (De Bolle) aan te leggen. De straten werden volgebouwd met hotels en burgerwoningen, in aansluiting met de straten nabij de Zeedijk.

De enorme bloei van het toerisme had verregaande gevolgen voor de vissersbevolking. Door de aanleg van de Zeedijk, konden zij hun boten daar niet meer op het land trekken. De nieuwe functie van de bebouwing rond de neogotische kerk was een tweede aanzet voor de wegtrekking van de vissers naar het oosten toe, zij verhuisden naar het Oostdorp.

In 1932 werd een nieuw, modernistisch stadhuis gebouwd met voorliggend plein, het Maes en Boereboomplein. Dit leidde tot een ontsluiting van de omliggende buurt, met o.m. de aanleg van een sociale woonwijk rond de Vredestraat. Een gelijkaardig project werd uitgevoerd ten zuiden van de Knokkestraat, rond het Matrozenplein.

Om het toerisme de hinderlijke gevolgen te besparen van de positie van het station middenin de badplaats, werd de spoorweg verplaatst naar het zuiden. Het station werd in 1951 gebouwd in het voormalige Koudekerke. Dit had belangrijke gevolgen voor het tot dan toe onbebouwde gebied tussen de twee oude woonkernen. Met centraal de Bondgenotenlaan, werden in die zone verschillende straten getrokken en bebouwd met doorsnee woningen en kleinere appartementsgebouwen. Ten zuiden van het station ontstond Oostwinkel, een volledig nieuwe woonwijk in het voordien landelijke gebied, met deels sociale woningen, die begin 21ste eeuw verder naar het zuiden werd uitgebreid.

De Elizabetlaan sluit aan bij de Koninklijke Baan die tussen 1900 en 1909 in opdracht van Leopold II van Middelkerke tot Blankenberge werd aangelegd. In Heist lag van 1868 tot de jaren 1950 op deze as het tram- en treinspoornet. In 1868 werd de spoorlijn Brugge-Blankenberge verlengd tot in Heist waar op het huidige Heldenplein (toen Stationsplein) het nieuwe station werd gesitueerd. In 1912 gebeurde de aanleg van een elektrische tramlijn doorheen de Elizabetlaan als onderdeel van de lijn Blankenberge-Het Zoute.



Elizabetlaan (toen Leopoldlaan) anno 1900 - 1914



Het tram- en treinstation anno 1920 – 1930 ter hoogte van het huidige Heldenplein.

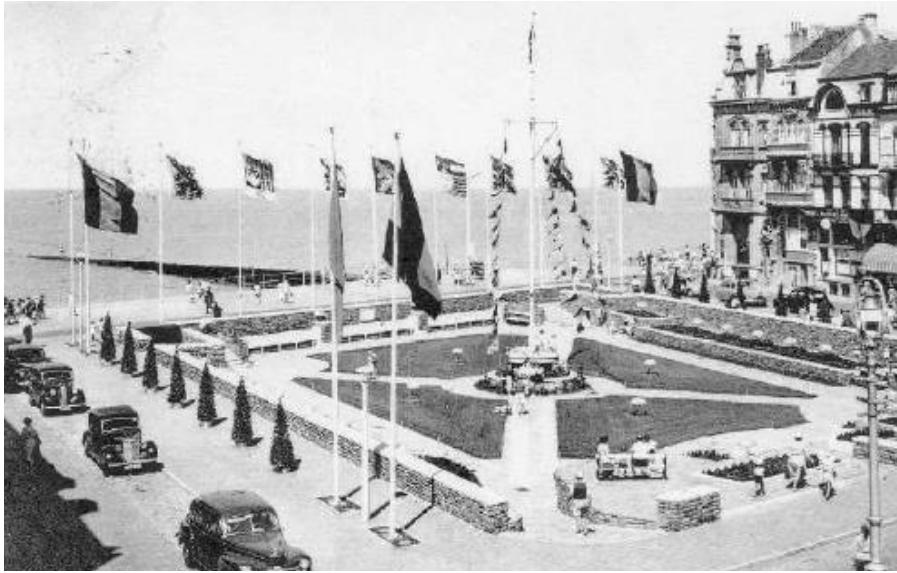
Het Heldenplein was het vroegere stationsplein van Heist met het Kursaal en een trein- en tramstation. Het is een rechthoekig plein tussen de Zeedijk en de Elizabetlaan, aan het noordelijke uiteinde van de Kursaalstraat.

Het Kursaal werd tussen 1875 en 1880 gebouwd op de noordoosthoek van de Pompestraat (huidige Kursaalstraat), die tot de Zeedijk was doorgetrokken. In 1898 werd het Kursaal verenigd met het "Grand Hotel du Kursaal" op de Zeedijk tot het "Kursaal Palace Hotel". In 1922 kocht het gemeentebestuur het Casino-Kursaal aan en richtte het in als gemeentehuis.

In 1929-1932 werd het Casino verkocht en richtte men een nieuw gemeentehuis en marktplaats in (cf. Maes- en Boereboomplein). Het complex brandde uit in de Tweede Wereldoorlog en men legt op die plaats de "Put" aan, gebruikt als podium voor evenementen. Daarvoor, naar de Elizabetlaan toe, werd in 1920 het monument voor oorlogsslachtoffers opgesteld. Bebouwing rond het plein bestaande uit appartementsgebouwen van de tweede helft van de 20ste eeuw.



Het Heldenplein (toen Stationsplein) anno 1900 – 1914. Links het Kursaal.



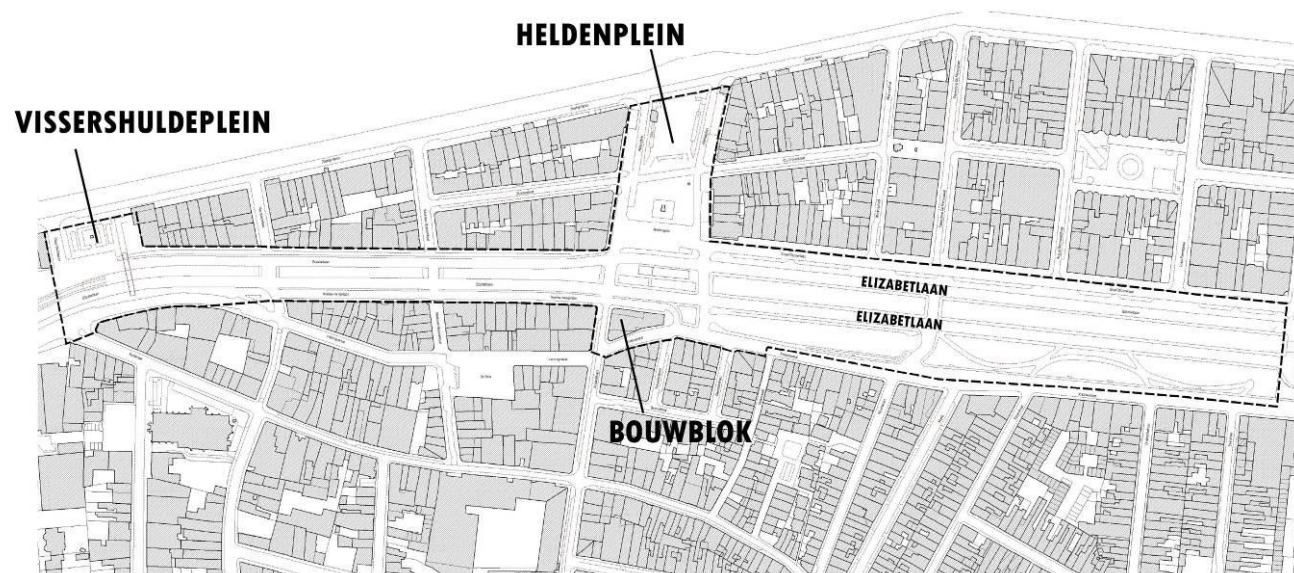
Het Heldenplein anno 1945 – 1950.

Het Vissershuldeplein is een ruimte tussen de bebouwing langs de Zeedijk, in de jaren 1880 gekend was als "Place Publique" en rond de eeuwwisseling "Iweinsplein" werd genoemd, naar de eigenaar van een aanpalend pand. In de jaren 1920 fungeerde het plein als miniatuurgolf, afgeschermd van de zeewinden door een sierlijk windscherm met een metalen geraamte en zadeldak met geglazuurde tegels. In de jaren 1950 werd het heraangelegd met andere windvang en fontein. Op 15 aug. 1964 werd het plein ingehuldigd als Vissershuldeplein met het "Vissersmonument" op de plaats van de fontein.

5. ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND

In de analyse van de bestaande toestand beschrijven we volgende deelgebieden: Het scharnierend leegstaande bouwblokje, het Heldenplein, het Vissershuldeplein en de Elizabetlaan. In de huidige vorm manifesteren deze 'ruimtes' en volumes als onafhankelijke fragmenten zonder veel ruimtelijke kwaliteit.

Het scharnierende bouwblokje op de assen Kursaalstraat/Bondgenotenlaan, Knokkestraat, Elizabetlaan en Heldenplein, wordt uitdrukkelijk binnen onderhavig plangebied meegenomen als één van de voornaamste sleutels tot transformatie van de globale zone.



5.1 Beschrijving van de positie van het scharnierend leegstaand bouwblok en aanliggende parking



Het bestaande bouwblockje, noordelijk begrenst door de Elizabetlaan, oostelijk en noordelijk door de Knokkestraat en westelijk door de Kursaalstraat staat momenteel leeg.

Het gelijkvloers is dichtgetimmerd en op de gevel zijn reclamepanelen aangebracht. Dit in afwachting van meer duidelijkheid over de bouw mogelijkheden op het perceel.

Bovenstaande foto is getrokken vanop de overzijde van de Elizabetlaan aan de grens met het Heldenplein en geeft aan dat dit bouwblockje momenteel een onderschatting betekent van de potenties van deze scharnierlocatie in de deelgemeente Heist.



Cfr de bepalingen van het BPA Pannestraat (MB 13.04.1988) wordt de bouwhoogte van dit bouwblockje beperkt tot max 3 bouwlagen met dak. Deze bouwhoogte zoals opgegeven in het BPA stond enkel in relatie tot de bestaande zuidelijke bestaande bebouwing. In dit BPA is de Elizabetlaan als uiterst noordelijke grens genomen.

In het BPA is de ruimere context van de Elizabetlaan en vooral het voorliggende Heldenplein niet in overweging genomen. In dit BPA zijn bijgevolg de potenties volledig onderschat omdat men de bouwblockje als voortzetting van de bebouwing langs de Knokkestraat zag en niet als een scharnier op de centrale als van Heist, namelijk de Kursaalstraat met de Elizabetlaan, noch in directe relatie tot het voorliggende Heldenplein.



Het oostelijk naastliggende openbare domein aan het bouwblokje is ingericht als een banale parkeerplaats (83 parkeerplaatsen). Tijdens de vakantieperiodes wordt dit stukje openbaar domein ingenomen door bijvoorbeeld carnaval, door een rommelmarkt en door kermis attracties

Dit stukje openbaar domein is zeer goed bereikbaar en sluit direct aan bij de openheid van de ruimte tussen de bebouwing langs de Knokkestraat en Graaf d' Ursellaan. Deze parking is volledig omsloten door wegenis en fungeert in die zin als een eilandje.

Dit stukje openbaar domein behoeft dan ook een directe integratie bij de projectzone thv het bouwblokje.



Boven geplaatste foto geeft een beeld op het leegstaande bouwblokje vanuit de Knokkestraat.

De Knokkestraat loopt grotendeels evenwijdig met de Elizabetlaan, ter hoogte van het bouwblokje maakt de Knokkestraat een knik richting de Kursaalstraat en zo naar het centrum van Heist. Hierdoor krijgt dit bouwblokje haar driehoekige footprint.

In het stukje voor het bouwblokje bevinden zich talrijke dwarse verbindingen tussen beide parallelle wegen (Knokkestraat en Elizabetlaan) waardoor dit stuk openbaar domein gekenmerkt wordt door een sterke versnippering.



Bovenstaande foto geeft een beeld vanuit de 'buik van Heist', hier ter hoogte van de Kursaalstraat op het bouwblokje. De visuele openheid naar de zee wordt hier bijna niet ervaren.

Door een verschuiving in inplanting en een gewijzigde volume opbouw kan hier de openheid van de zee en de link naar het Heldenplein worden aangekondigd.

De Kursaalstraat dankt zijn naam aan het gegeven dat op de het Heldenplein het eerste Kursaal of Casinogebouw oorspronkelijk stond (zie hoofdstuk 4 Korte Historiek).



Bovenstaande foto geeft aan dat tussen de Elizabetlaan en het bouwblokje nog een stuk wegenis aanwezig is die de versnippering en de grote 'asfaltering' van dit gebied nog versterkt.

Dit stuk wegenis draagt op geen enkele wijze bij aan een betere verkeersafwikkeling, noch aan een betere ruimtelijke kwaliteit.

Doordat dit bouwblokje 'in lijn' staat met de westelijke bebouwing langs de Elizabetlaan wordt op geen enkele wijze de centrale dwarse as (Kursaalstraat, Bondgenotenlaan, stationomgeving, centraal plein Heulebrug) van Heist aangekondigd. Ook hier kan een verschuiving in inplanting en een gewijzigde volume opbouw het dorpsgebeuren aankondigen.

5.2 Beschrijving van de gefragmenteerde pleinen : het Heldenplein en het Vissershuldeplein



Het Heldenplein, een plein met een oppervlakte van ca 6570 m², is sterk gefragmenteerd opgebouwd :

- Het plein wordt tweemaal doorsneden door wegenis : de Graaf d'Ursellaan en de verbinding tussen de O.L. Vrouwstraat en Duinenstraat.
- Zuidelijk bestaat het plein uit een banale parkeerplaats met 53 parkeerplaatsen.
- Noordelijk bevindt zich de 'put van Heist' (zie foto rechts). Deze put zijn de resterende funderingen van het voormalige Kursaalgebouw.

Aan het plein bevindt zich momenteel geen frontgebouw, waardoor het plein, mede door het zuidelijke zeer ruime profiel van de Elizabetlaan en noordelijk door de openheid van de zee, op zoek blijkt naar haar eigen contouren.



Het Heldenplein blijft, ondanks het verlies van het Kursaal en het station, een belangrijke pool van Heist.

Het is een knooppunt van verkeerstromen (autoverkeer, fietsverkeer, winkelroutes en openbaar vervoer) en het eindpunt van de as Bondgenotenlaan-Kursaalstraat, die de zeedijk, het Heldenplein, het stedelijk gebied (buik van Heist) en het randstedelijk gebied (Heulebrug) aaneenrijgt.

Het plein huisvest daarenboven ook tal van openluchtmanifestaties. Vooral in de zomer is dit een bruisend plein met als hoogtepunt het jaarlijkse muziekfestival 'Kneistival'.

5.3 Beschrijving van de gefragmenteerde pleinen : het Vissershuldeplein



Het Vissershuldeplein, met grootte van ca 1600 m², kenmerkt zich momenteel absoluut niet als een plein, maar veeleer als een plaatselijke verbreding van de Elizabetlaan.

Dit wordt nog versterkt doordat zuidelijk op het plein 12 parkeerplaatsen zijn ingericht.

Het beeld, hoewel beschermd als monument staat er, midden op het plein, verloren bij. Rechts op het plein situeert zich een voetgangerstunnel die onder de Elizabetlaan binding maakt naar het zuidelijke dorp van Heist.

De voormalige houten paravanes die de beschutting boden aan de wind en waarbij de zitbanken geïntegreerd waren in het ontwerp zijn reeds jaren verdwenen en vervangen door koude glazen windschermen. Kortom, dit plein heeft momenteel weinig ruimtelijke kwaliteit, ligt geïsoleerd en functioneert absoluut niet als plein.

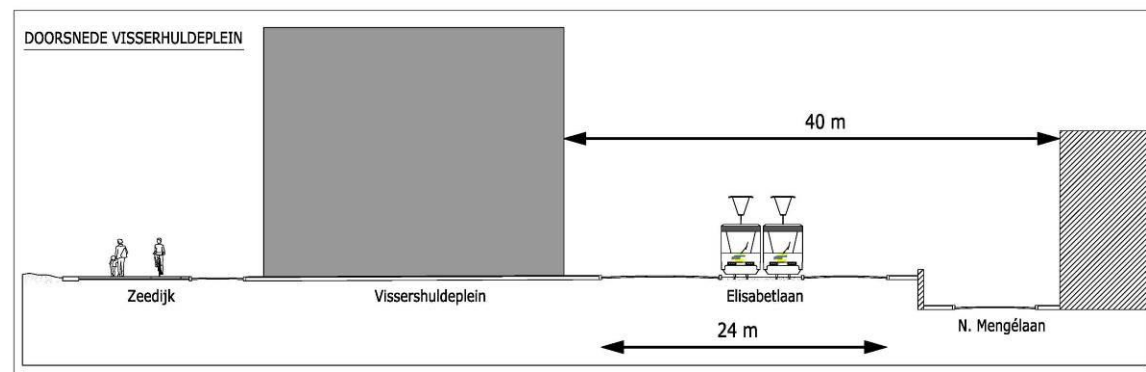
5.4 Beschrijving van de huidige infrastructurele breuk van door de Elizabetlaan



We maken een onderscheid tussen het deelgebied van de Elizabetlaan ten oosten en ten westen van het Heldenplein.

Bovenstaande foto geeft een beeld van de Elizabetlaan ten westen van het Heldenplein. Het profiel van ca 40 meter is hier smaller dan het oostelijk deel van ca 72 meter. De aanpalende bebouwing is hier eveneens hoger

Centraal loopt de dubbele tramlijn, aan beide zijden geflankeerd door 2 x 2 rijstroken. Zoals op bovenstaande foto duidelijk blijkt worden deze 2 x 2 rijstroken feitelijk slechts als 1 x 1 rijwegen gebruikt.



Zuidelijk naast deze 2 x 2 rijstroken is nog een lokale ventweg ingericht, de N. Mengelaan, samen met parkeerstroken en voetpad.

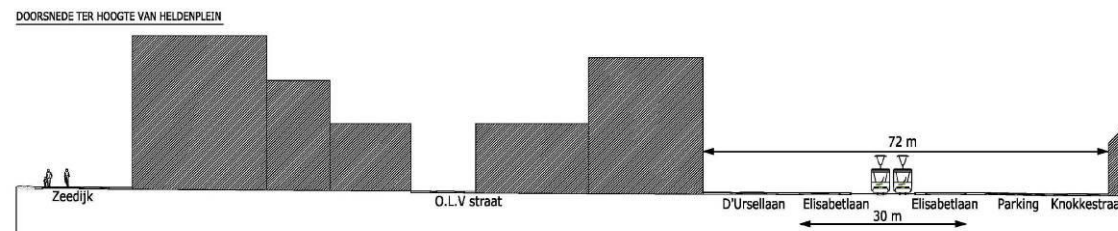
Noordelijk naast deze 2 x 2 rijstroken zijn parkeerstroken ingericht (ca 36 parkeerplaatsen) samen met een voetpad.

Door het profiel van de Elizabetlaan in plaats van de ongebruikte 2 x 2 te reduceren tot de feitelijke 1 x 1 kan een ruimte met breedte van ca 7 meter vrijgemaakt worden ten voordele van publiek domein in functie van de voetganger en fietser.



Bovenstaande foto geeft een beeld van de Elizabetlaan ten oosten van het Heldenplein. Het profiel is hier duidelijk veel breder en de zuidelijke bebouwing lager.

Centraal loopt de dubbele tramlijn, aan beide zijden geflankeerd door 2 x 2 rijstroken. Ook hier deze 2 x 2 rijstroken feitelijk slechts als 1 x 1 rijwegen gebruikt.



Zowel noordelijk als zuidelijk langs het profiel van de Elizabetlaan bevinden zich groenstroken en lokale wegenis. Noordelijk bevindt zich de Graaf d' Ursellaan die zich, na de heraanleg, ontwikkeld heeft als een bloeiende handelsstraat.

Zuidelijk bevindt zich de Knokkestraat, die binnen het plangebied in grote lijnen parallel loopt met de Elizabetlaan en, net als de Elizabetlaan, de binding maakt tussen Heist, Duinbergen en Knokke.

6. ONTWERPMATIG ONDERZOEK VAN DE PROJECTZONE

6.1 Fasering in realisatie

Het project bestaat uit drie deelprojecten, die geheel onafhankelijk ontworpen, vergund en uitgevoerd kunnen worden.

- de heraanleg van het Heldenplein met een ondergrondse parkeergarage, deels verkoop en deels rotatief (voor ca 240 wagens) en heraanleg van het Vissershuldeplein;
- de heraanleg van het profiel van de Elizabetlaan en de parallelwegen;
- de bouw van het ensemble van de heldentoren aan de landzijde van de Elizabetlaan, met ondergrondse constructie;

Om de effectieve realisatie van het project mogelijk te maken, is het uitermate belangrijk dat deze drie deelprojecten volledig onafhankelijk van elkaar kunnen gerealiseerd worden. Temeer omdat deze drie deelprojecten door andere actoren zullen getrokken worden. Voor de heraanleg van de Elizabetlaan is AWW de hoofdfactor, voor de heraanleg van het Heldenplein en Vissershuldeplein het AGSO en de gemeente en voor de bouw van het ensemble van de Heldentoren zullen de private actoren en het AGSO de belangrijkste actoren zijn. Belangrijk is echter dat de rotatieve parking onder het Heldenplein gelijktijdig wordt ingericht met de bouw van het ensemble van de heldentoren.

Inzake de Elizabetlaan zijn enkel de grote principes in onderhavig RUP meegenomen (zie verder in het advies van de gecoro en bijkomende studie van Technum). Het RUP is geen wegenisdossier. Door deze heraanleg dient een volledig andere procedure gevolgd te worden en dient teruggekoppeld te worden naar de GBC (gemeentelijke begeleidingscommissie) en PAC (provinciale auditcommissie).

6.2 Pleinen en iconen, drie separate invullingen in synergie

Knokke-Heist kent een serie van pleinen, met recente voorbeelden van heraanleg zijnde het Rubensplein en het Lichttorenplein. Elk plein heeft een geheel eigen karakter, met een gebouw of kunstwerk als icoon. Het vernieuwde Heldenplein in Heist zal ook een geheel eigen invulling krijgen, als nieuw icoon en aantrekkelijke openbare verblijfsruimte voor Heist. De esplanade, het Heldenplein en het Vissershuldeplein krijgen een eigen identiteit. Ze worden losgetrokken uit de huidige anonimiteit en volledige verwevenheid met de doorgaande wegenis.

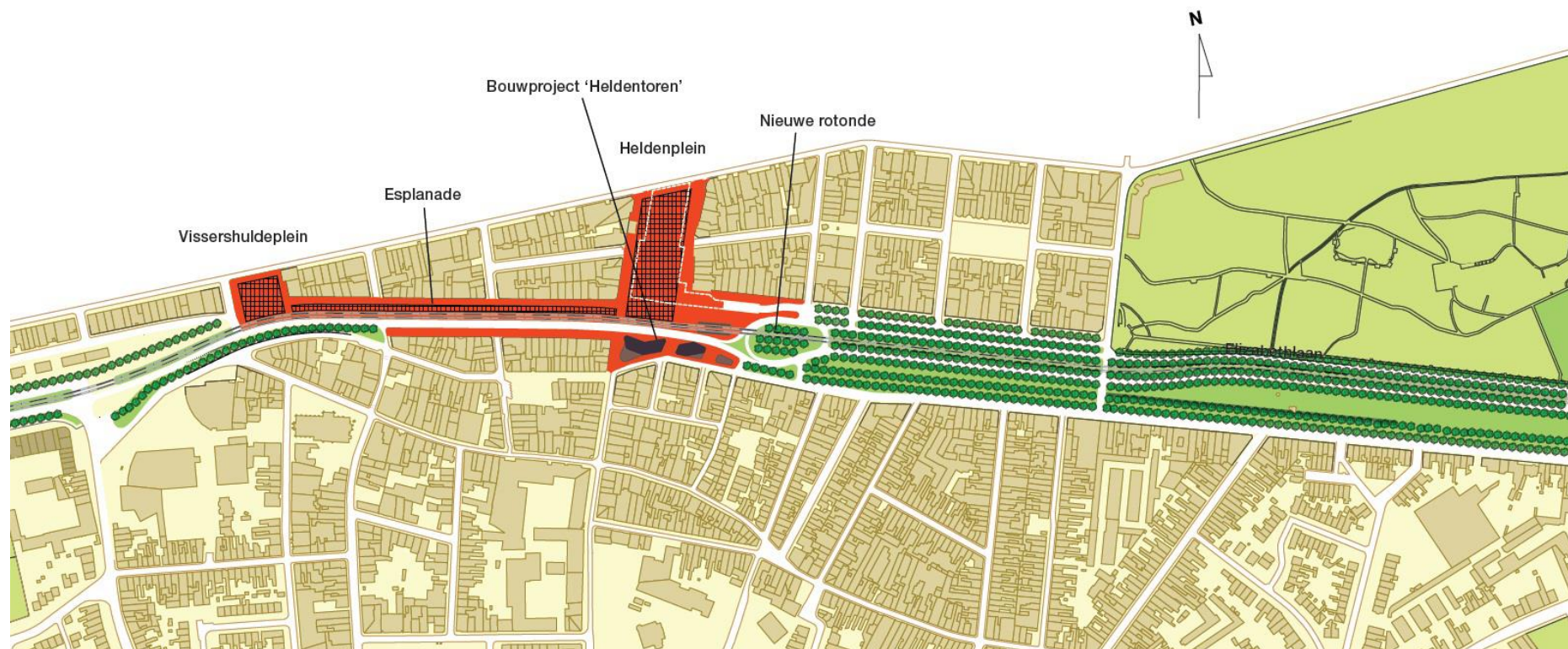
Heist kan morfologisch opgedeeld worden in een noordelijke badplaats, een centrale dorpskern en zuidelijke nieuwe landelijke verkavelingen. Het dorps weefsel van straten en pleinen heeft door het brede gebied van de Elizabetlaan nooit aansluiting gevonden met de 'kustontwikkeling'. De stedenbouwkundige inpassing van een architecturaal ensemble, een gereduceerde verkeersdoorstroming en de herinrichting van het Heldenplein en Vissershuldeplein tot een 'esplanade' vormen ingrepen die het bestaande stedelijke weefsel niet enkel versterken maar evenzeer een grotere identiteit geven.

Door de realisatie van de kamstructuur, in concreto de A11 als missing link, zal een deel van het doorgaande verkeer voor Heist afgeleid worden. De sterk verbindende functie van de Elizabetlaan, de historische Koninklijke Baan die Knokke-Heist met De Panne bindt en waarlangs talrijke badplaatsen van de Belgische kust verder zijn ontwikkeld, zal door de nieuwe A11 overgenomen worden. De Elizabetlaan zal hierdoor een downgrading krijgen en zal veeleer op lokaal niveau een nieuwe betekenis krijgen. In plaats van de huidige doorgaande breuk in Heist, kan ze getransformeerd worden naar een bindend element.

De Elizabetlaan blijft belangrijk als verbindingsweg maar dan tussen de deelgemeenten Heist, Duinbergen en Knokke. Tussen het Heldenplein en het Vissershuldeplein wordt de rijweg gebundeld naast de tram. Een rotonde verwerkt de verschillende verkeersstromen en beperkt het aantal tramkruisingen. Het concept van de rotonde vinden we eveneens terug ter hoogte van het Abraham Hansplein en ter hoogte van het M. Lippenplein in de deelgemeente Knokke.



6.3 De Elizabetlaan : het concept van esplanade en boulevard



Bij de transformatie van de Elizabetlaan is de doelstelling tweeledig :

- Enerzijds bestaat ze erin om de Elizabetlaan te 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 Elizabetlaan 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 Elizabetlaan 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.



Hierboven een aantal referentiebeelden uit het buitenland waarbij een infrastructurele drager is heraangelegd naar een bindend publiek domein. Verschillende uitgangspunten vinden hier een synthese :

- Een esplanade met ruime aandacht voor het publieke domein in functie van de wandelaar en fietser. De functionele binding voor de auto wordt gereduceerd tot het strikt noodzakelijke. Hierdoor komt boeiende ruimte vrij die voor de aanliggende horeca kan ingenomen worden. Deze nieuwe ruimte functioneert als een nieuw stedelijke plein.
- Ruime aandacht voor de vormgeving van de publieke ruimte en de mogelijkheden van de aanliggende detailhandelszaken en horecazaken, met specifieke aandacht voor groen en kwalitatief materiaalgebruik.
- Volledige integratie van de tram binnen de nieuwe publieke ruimte.

6.4 Opladen van de strategische scharnierlocatie met stedelijke baken

6.4.1 Ontwerpmatig onderzoek

Om tot de huidige, hier aangehouden configuratie van het gebouwen ensemble 'Heldentoren' te komen, is niet over één nacht ijs gegaan. Integendeel, hieraan is ondertussen een drietal jaar gewerkt waarbij verschillende scenario's zijn onderzocht. We geven een kort greep uit de onderzochte modellen.

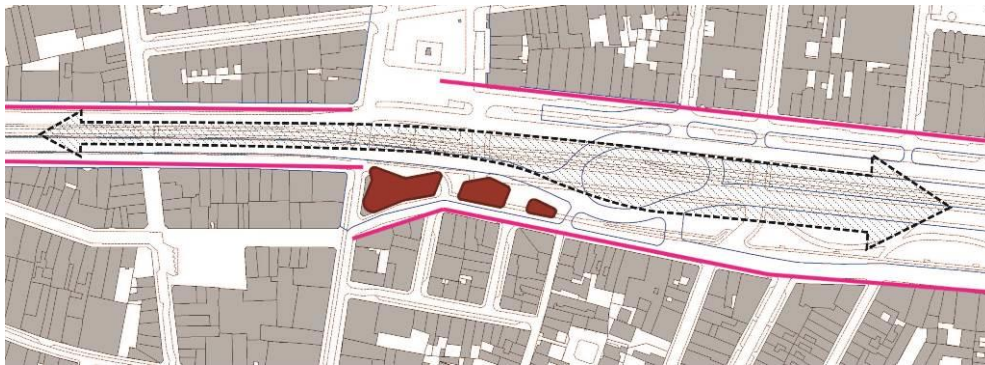


Hierbij een eerste ontwerp waarbij het nieuwe gebouw dwars over de Elizabetlaan is ingeplant en waarbij de tram en het doorgaande verkeer onder het gebouw door gaat. Het ontwerp vertaalt vrij letterlijk het concept van een poortgebouw.



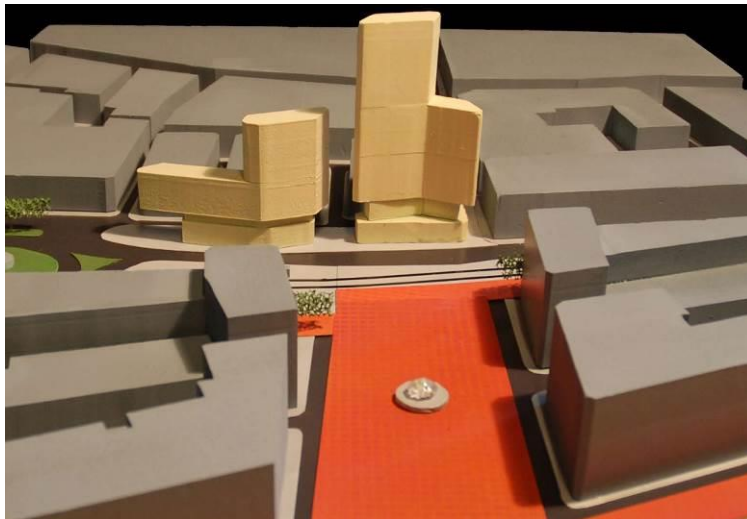
Vanuit dit ontwerp is nagedacht om zowel de scharnierlocatie van het bouwblok sterk te laten aanvoelen als bindend element, als om een gebouw te ontwerpen die zich sterk genoeg kan profileren naar het aanliggende Heldenplein en Elizabetlaan.

Nadeel van dit ontwerp is dat door de inplanting van dit gebouw, de lineaire publieke ruimte van en rond de Elizabetlaan, letterlijk en figuurlijk, in twee wordt gesneden. Hierdoor wordt de fragmentatie een stuk versterkt.

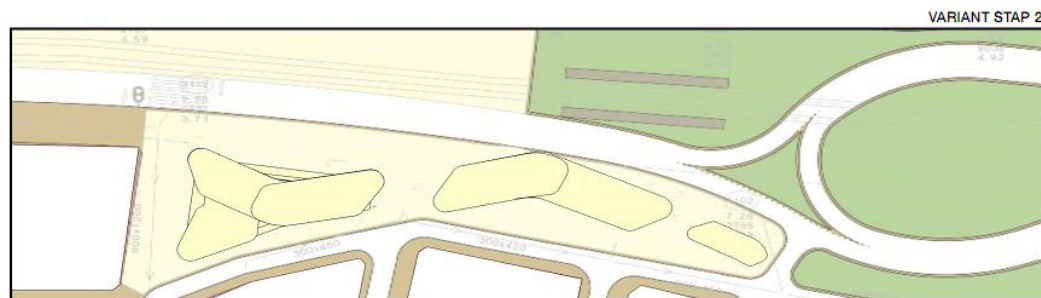
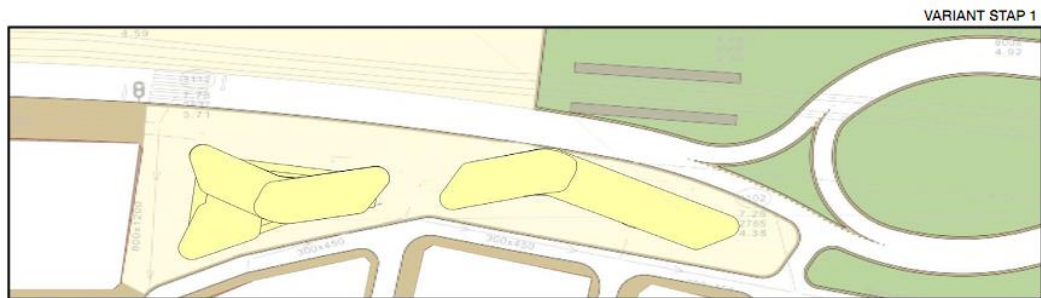


In het tweede ontwerp is in eerste instantie nagedacht om een frontgebouw met signaalfunctie te maken ten aanzien van het voorliggende Heldenplein en om het verkeersknooppunt ter hoogte van de Kursaalsstraat meer oostelijk (breder profiel en weg van het Heldenplein) te verleggen en te transformeren naar een groene rotonde.

Daarnaast is gezocht om de restruimte, die ontstaat door het verschil in breedte profiel van de Elizabetlaan ten oosten en ten westen van het Heldenplein, een invulling te geven in relatie tot de achterliggende bouwblokken en als vloeiende lijn naar de groene nieuwe rotonde toe.



In dit tussentijdse ontwerp is uitgegaan van twee volumes met een centraal volume op de as van het Heldenplein en een langgerekt volume aan de oostelijke zijde hiervan. De impact van het tweede volume naar de aanliggende bebouwing van de Knokkestraat werd als te zwaar gezien. Hier volgend werd een variant bestaande uit drie volumes maar met meer openheid onderzocht.



Ook het scenario waarbij het tweede volume wordt weggelaten is onderzocht, maar niet weerhouden. Het tweede volume en derde volume (variant 2) is ruimtelijk belangrijk om de ruimte van de Elizabetlaan met nieuwe rotonde te begrenzen.

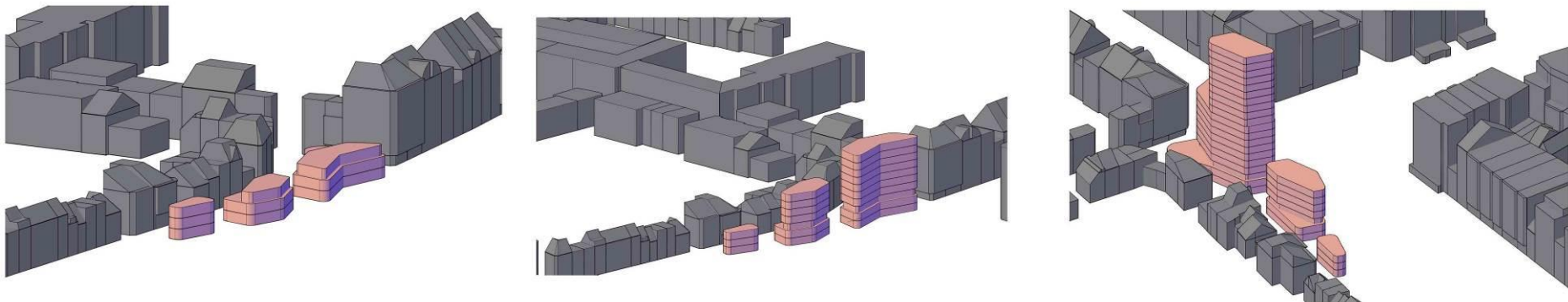
6.4.2 Driedledige volume opbouw met centrale toren

Op basis van het vooronderzoek, is geopteerd om drie volumes te weerhouden.

Deze volumes betekenen de beëindiging van de bouwblokken zich eronder situeren. De assen van de straten zich hierin doorgetrokken.

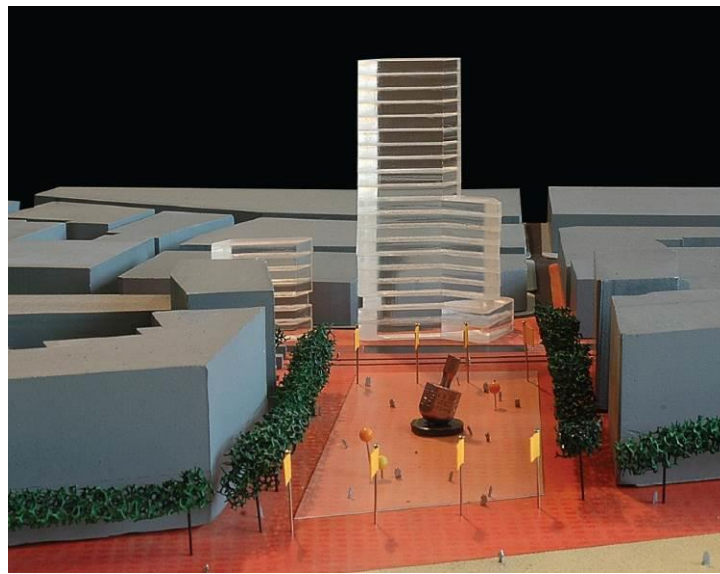
Deze beëindigingspunten planten zich compact in, richten zich zowel het plein als de bouwblokken van de dorpskern, maar meten zich een eigen morfologie en typologie aan. Hierdoor kan de eigenheid van het geheel worden versterkt, hierdoor kunnen de deelfragmenten een binding krijgen.

Naast deze typologisch verhaal is het publieke domein als drager van het geheel even belangrijk. Hiervoor verwijzen we naar de sequentie van esplanade en boulevard zoals hierboven beschreven.



In volume opbouw bestaat het ensemble uit drie delen :

- Een sokkelvolume : deze bestaat uit drie bouwlagen, conform de bouwhoogtes van de gebouwen langs de Knokkestraat.
- Een middenvolume : deze bestaat uit zeven en tien bouwlagen, conform de bouwhoogtes van de gebouwen aan het Heldenplein.
- Een torenvolume : als stedelijk baken, enkel geplaatst op het centrale volume aan het Heldenplein en bestaande uit 21 bouwlagen.



De nieuwe volumes aan het Heldenplein, het ensemble van de Heldentoren, hebben een afgeronde, afwisselende concave en convexe vorm. Het torenvolume zelf heeft een concave vorm waardoor het figuurlijk het Heldenplein een stuk omarmt. Het hoogste deel is gepositioneerd in de as van het Heldenplein met zicht op zee.

De volumes oostelijk palend aan de Heldentoren, richten zich veeleer naar de nieuwe groene rotonde. De convexe vorm van het lagere deel maakt een versmalling in de groene as van de Elizabetlaan en vormt zo de entrée van Heist.

Ook in volume opbouw versterken de drie volumes elkaar, dit door de trapsgewijze opbouw. De drie volumes zijn compact in footprint. Doordat het smalle volumes zijn met voldoende hoogte, kunnen ze als rank en elegant verder architecturaal uitgewerkt worden. De bouwhoogtes zijn gebaseerd op de hoogtes van de omgeving. De plint van de Heldentoren van twee tot drie bouwlagen sluit aan bij de hoogte van het achterliggende dorpskern van Heist. De vleugelhoogte van acht tot tien bouwlagen sluit aan bij de bouwhoogte van de zeedijk en het Heldenplein.. En de slanke toren maakt een accent voor Heist, aansluitend bij de hoogbouwaccenten die in de toekomst een aantal strategische plekken in Knokke-Heist zullen markeren.

Als we een schematische schema van een mogelijke indeling van het torenvolume bekijken, stellen we vast dat in het sokkelvolume zich ca. 4 woongelegenheden per laag bevinden, in het middenvolume bevinden zich ca. 3 woongelegenheden, in het torenvolume zullen zich slecht ca. 2 woongelegenheden per bouwlaag bevinden. Dit is te verklaren door de grote ruimte die voorzien dient te worden voor circulatie, mede bepaald door strenge brandweernormen.

6.4.3 Verschoven inplanting van de Heldentoren tav het bestaande leegstaande bouwblokje



ZICHTBAARHEID

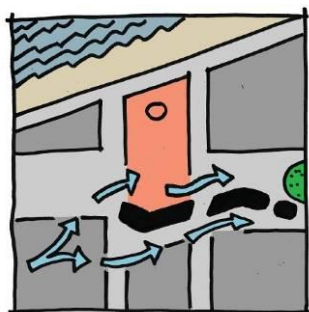
De Heldentoren vormt een nieuwe en volwaardige wand naar het Heldenplein toe. Het betreft een smal volume, maar door de hierboven aangegeven hoogte opbouw zal dit gebouw voldoende massa en kracht kunnen geven zodat het plein veel meer als een plein wordt ervaren.

Door de vooropgestelde hoogte op een teruggeplaatste locatie ten aanzien van de zeedijk, wordt het binnenstedelijke vanop de wandelbaar aangegeven. Door de pleinvorming en het bakken wordt de zeedijkwandelaar en strandbezoeker als het ware uitgenodigd om de dorpskern van Heist te gaan verkennen.



SCHADUW

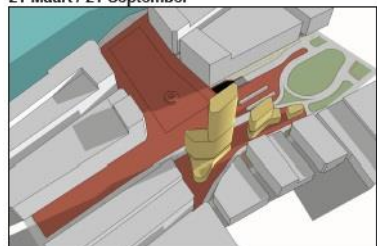
Dankzij de specifieke vorm en plaatsing van de toren wordt vrijwel geen zon weggenomen voor de omwonenden. De schaduwkegel van de toren en de lagere delen draaien immers gedurende de dag in hoofdzaak over de Elizabetlaan en het Heldenplein.



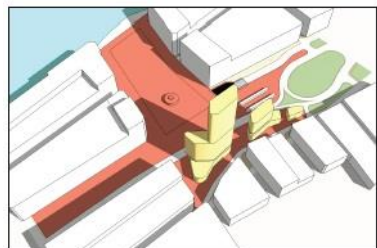
WIND

Dankzij de specifieke vorm en plaatsing van het ensemble is de windhinder beheersbaar. De gebouwen staan immers parallel aan de richting van de heersende zuidwesten winden. De aërodynamische, afgeronde vorm zorgt ervoor dat de wind wordt afgeleid langs de flanken van de gebouwen zonder windstuwung te veroorzaken. Daarbij is het effectieve torenvolume heel compact met beperkte afmetingen, waardoor de mogelijke windvang tot een minimum wordt beperkt.

21 Maart / 21 September



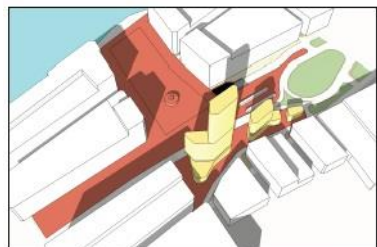
09:00



13:00

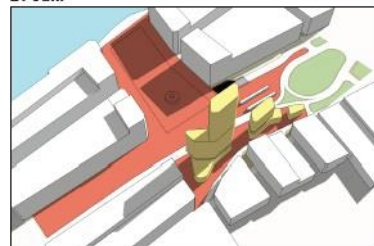


15:00

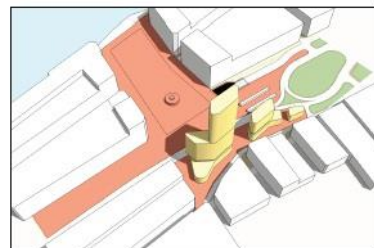


17:00

21 Juni



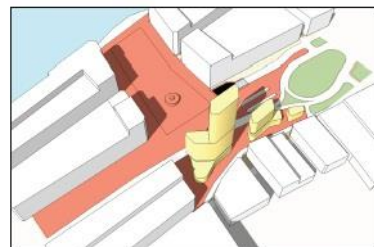
09:00



13:00



15:00



17:00

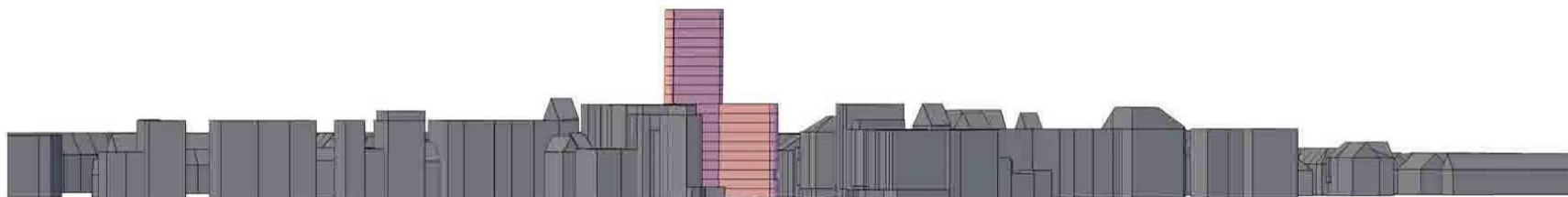
De schaduwstudie geeft de resultaten aan in een lente/herfst situatie en in een zomer situatie. Voor de lente en de herfst worden 21 maart en 21 september genomen, voor de zomer 21 juni. Dit telkens om 9.00u, 13.00u, 15.00u en 17.00u.

De situatie in de lente/herfst geeft duidelijk een stuk schaduw aan, die echter in hoofdzaak valt op de voorliggend Elizabetlaan en Heldenplein. Het is enkel het volume van het hoogste accent van de Heldentoren die plaatselijk bijkomende schaduw geeft op de overliggende oostelijke en westelijke hoekgebouwen. Zoals uit naastliggende schema blijkt, start te schaduw bij de voorliggende oostelijke hoek na 15u, om 17u is deze schaduw reeds volledig voorbij de hoek.

De situatie in de zomer geeft duidelijk aan dat, gezien de zon op dit moment op haar hoogste punt zit, de schaduw volledig op het openbaar domein valt. Enkel 's morgens vroeg valt er schaduw op de naastliggende westelijke bebouwing.

Als besluit kunnen we aangeven dat de hinder door schaduw beperkt is, zowel in tijd als in oppervlakte. De schaduw wordt in hoofdzaak gecreëerd door het accentvolume op de Heldentoren die beperkt is in haar footprint. De hinder overstijgt op geen enkel moment de normale buurt ongemakken van een stedelijke omgeving.

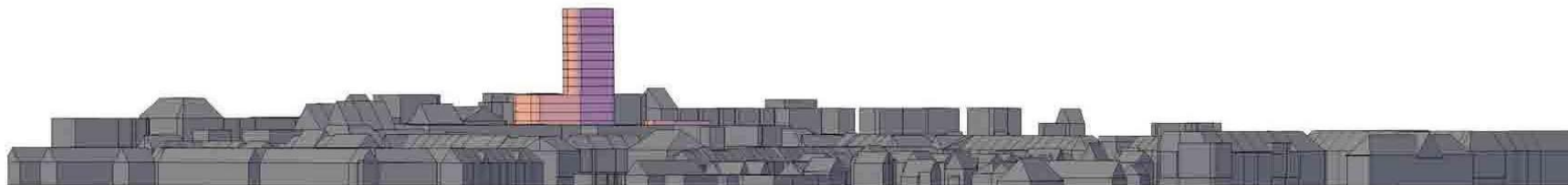
6.4.4 Inpassing in de omgeving



Zicht vanuit de zee naar het Heldenplein toe. Hierbij is duidelijk dat het midden volume goed aansluit bij de hoogte van de bebouwing aan het Heldenplein. Enkel de toren, hoewel geplaatst in tweede positie ten aanzien van de zeedijk, profileert zich naar het Heldenplein en de zee toe, hetgeen de doelstelling is van dit stedelijk baken.

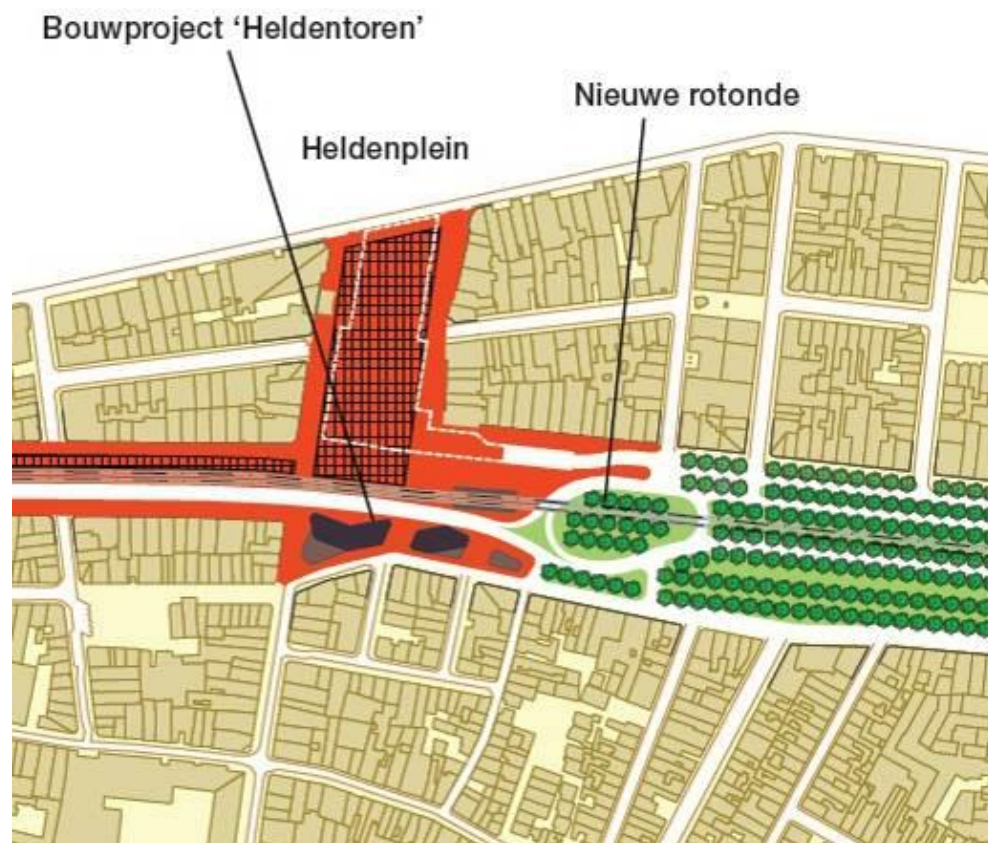


Zicht vanop Elizabethlaan, gezien vanuit Knokke richting Heist. Hierbij valt de rankheid van het torenvolume op.



Zicht vanuit de dorpskern van Heist, gezien richting Knokke. Hierbij is de driedelige volume opbouw zichtbaar, de sokkelvolumes bestaande uit 3 bouwlagen sluiten goed aan bij de dorpskernbebouwing, het middenstuk sluit aan bij de zeedijk bebouwing en de bebouwing langs de noordzijde van de Elizabethlaan. Ook hier manifesteert zich het torenvolume als een rank en elegant volume die deze scharnier locatie een nieuwe identiteit geeft.

6.5 Een vernieuwd Heldenplein met rotatieve parking

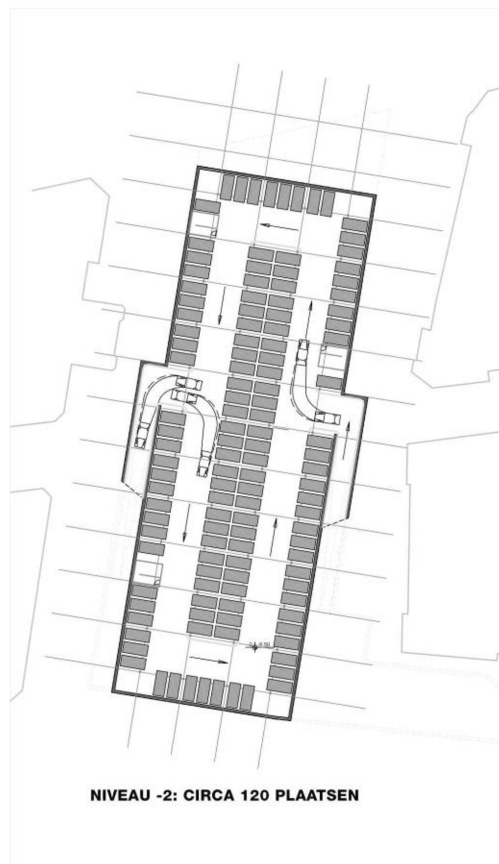


Indien we inzoomen op het Heldenplein, merken we op naastliggende plan een witte stippellijn op. Deze geeft de contouren van de ondergrondse parking aan, deels in te richten als rotatieve parking en deels als verkoopsparking.

Doel is bovengronds 83 parkeerplaatsen te supprimeren ter hoogte van de bestaande rotatieve parking aan de Knokkestraat en 53 parkeerplaatsen te supprimeren die zich nu op het Heldenplein bevinden. Hierdoor worden in totaal 136 bovengrondse parkeerplaatsen weggenomen, ten voordele van een nieuw publiek domein en plein op het Heldenplein en ten voordele van nieuwe volumes als afwerking van de bouwblokken ter hoogte van de Knokkestraat.

De toegang tot deze ondergrondse parking kan zich kunnen situeren aan de noordwestelijke zijde van de nieuwe rotonde en in het verlengde van de Graaf d'Ursellaan.

Doel is het Heldenplein als geheel en van gevel tot gevel opnieuw aan te leggen als publiek plein waarbij de vormgeving en materiaalgebruik wordt doorgetrokken tot aan de gevels van de Knokkestraat en Kursaalstraat en wordt doorgetrokken op de esplanade tot en met het Vissershuldeplein.



De ondergrondse parking onder het Heldenplein bestaat in dit voorontwerp uit 2 ondergrondse bouwlagen. Op niveau -1 worden ca 120 parkeerplaatsen voorzien. Op niveau -2 worden ca 120 parkeerplaatsen voorzien. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt hard opgenomen dat minimum 200 rotatieve parkings moeten gerealiseerd worden, gezien er ongeveer 136 op het maaiveld worden geschrapt. Op het niveau -3 bestaat de mogelijkheid om verkoopparkings te voorzien.

De toegang sluit aan bij de nieuwe rotonde en de huidige Graaf d'Ursellaan.



Hierbij enkele referentiebeelden over een mogelijke vormgeving van het hernieuwde Heldenplein, esplanade en Vissershuldeplein.

Het motief bestaat uit zeewier, het materiaalgebruik uit kleinschalige klinkers. Het motief sluit aan bij het thema van de zee, de klinkers zijn goed onder houdbaar.

Dit materiaalgebruik in verschillende kleuren is reeds toegepast bij de heraanleg van het Rubensplein (Robbrecht en Daem) en het Lichttorenplein.



Ook in de ondergrondse garage zou dit motief kunnen terugkomen. Doel is om in deze ondergrondse ruimte ook met voldoende ruimtelijke kwaliteit te genereren.

7. RUIMTEBALANS

7.1 Opgave van voorschriften en bepalingen

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

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

- De bepalingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977) en BPA's Pannenstraat, Zeedijk-West en Heldenplein voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De bepalingen van het RUP Dorpskern-Heist (BD 19.06.2008) voor dit gedeelte dat binnen het plangebied van onderhavige gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen is.

7.2 Ruimtebalans

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

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

GEWESTPLANBESTEMMING	BESTEMMING IN RUP	OPPERVLAKTE
woongebied	Artikel 1 Projectzone scharnierbebouwing	948 m2 (565 + 293 + 90)
woongebied	Artikel 2 Publieke ruimte	53.650 m2
woongebied	Artikel 3 Zone voor meergezinswoningen	2167 m2

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca 5ha 67a 65ca.

Het plangebied is als volgt gecategoriseerd (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) :

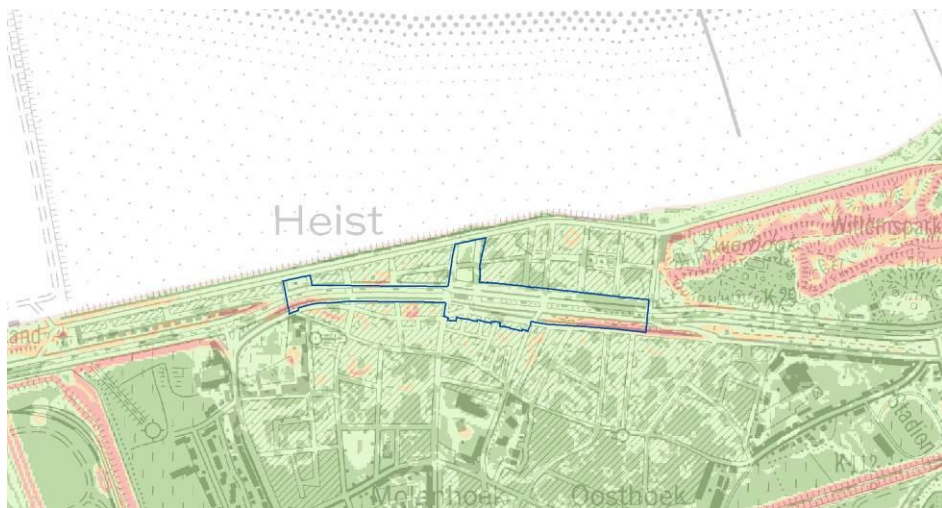
- Voor artikel 1, 2 en artikel 3 onder de gebiedsaanduiding wonen.

7.3 Register in functie van planschade, planbaten of compensaties

Er zijn geen percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet betreffende grond- en pandenbeleid.

8. WATERTOETS

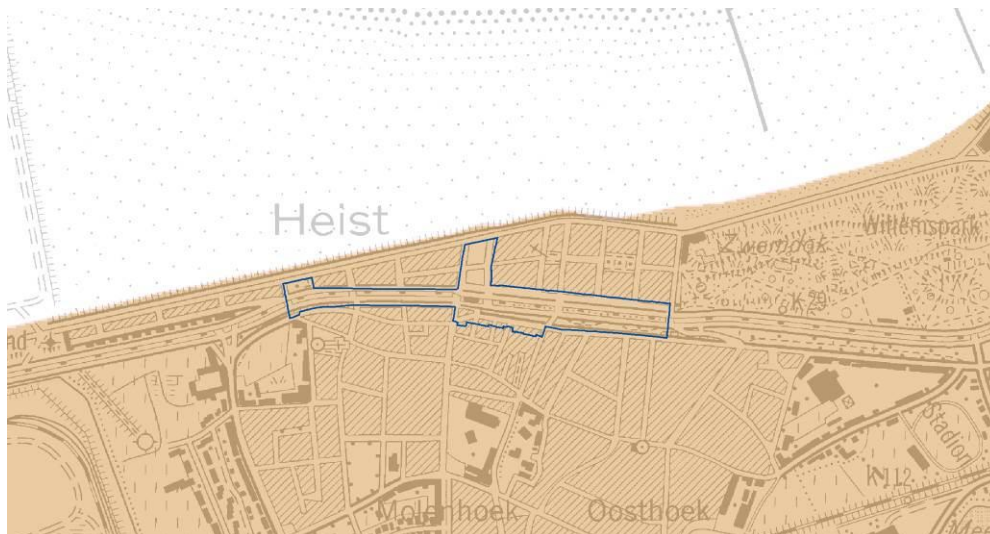
Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/03, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden. De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of zoveel mogelijk wordt beperkt. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden volgende elementen bekeken : de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.



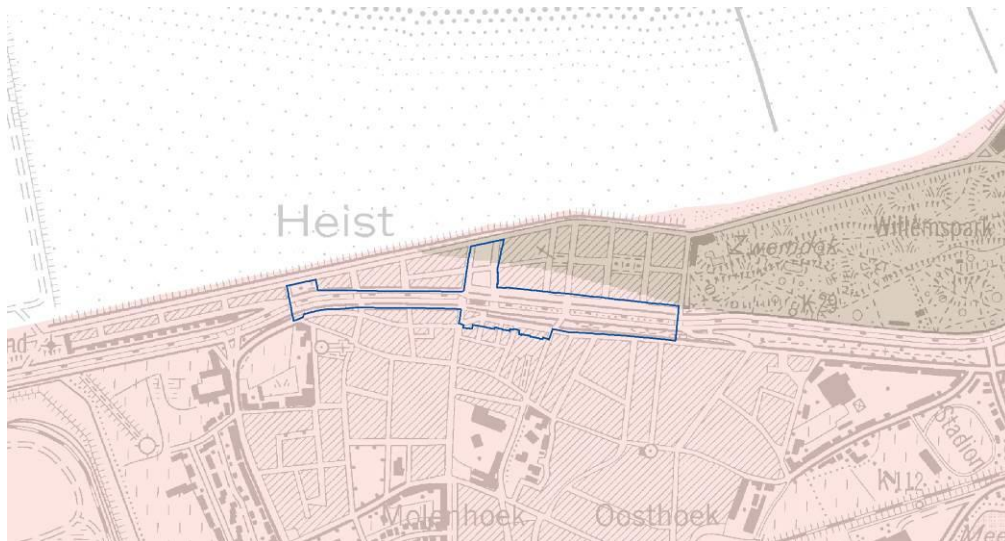
Kaart: hellingkaart. De spoorwegdijken zijn duidelijk lineaire hoger gelegen elementen, ook de duinen van het Willemspark zijn duidelijk leesbaar. Verder is het gebied vrij vlak.



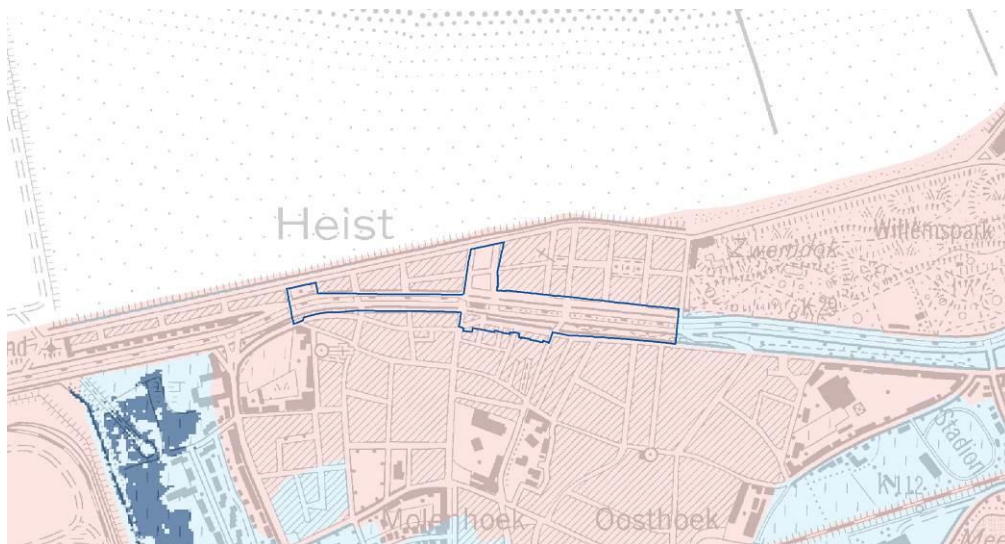
Kaart: erosiegevoeligheid. Behoudens de spoorwegdijk, is het gebied niet erosiegevoelig.



Kaart grondwaterstromingsgevoelige gebieden. Het gebied is volledig gekarteerd als zeer gevoelig voor grondwaterstroming.



Kaart: infiltratiegevoelige bodems. Het gebied is niet infiltratiegevoelig.



Kaart: overstromingsgevoelige gebieden.

In het kader van het DuLo-waterplan en Waterhuishoudingsplan voor het deelbekken Zwinstreek is een basisinventaris opgemaakt die o.a. een inventarisatie van de overstromingsgebieden 'recent overstroomde gebieden of ROG' bevat. Er is geen enkele risicozone gelegen binnen het plangebied, wel direct aansluitend ter hoogte van de westelijke natuurgebieden.

Mogelijke effecten van het plan

De ontwikkelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV van 1 oktober 2004) inzake 'hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' alsook aan de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening.

Verder moet voldaan worden aan art 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6 a) opgenomen in art 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater.

Samen met de correcte naleving van de bepalingen opgenomen in onderhavig RUP inzake ondergrondse constructie, bovengrondse verhardingen, bezettingen, behoud en verruiming van de bestaande gracht, groen dak en waterbufferbekken, zijn geen schadelijke effecten op het watersysteem en de kwantitatieve toestand van het grondwater te verwachten. Daarnaast verwijzen we, inzake het aspect water, naar de aandachtspunten zoals geformuleerd in de screening en in de adviezen van de betrokken besturen.

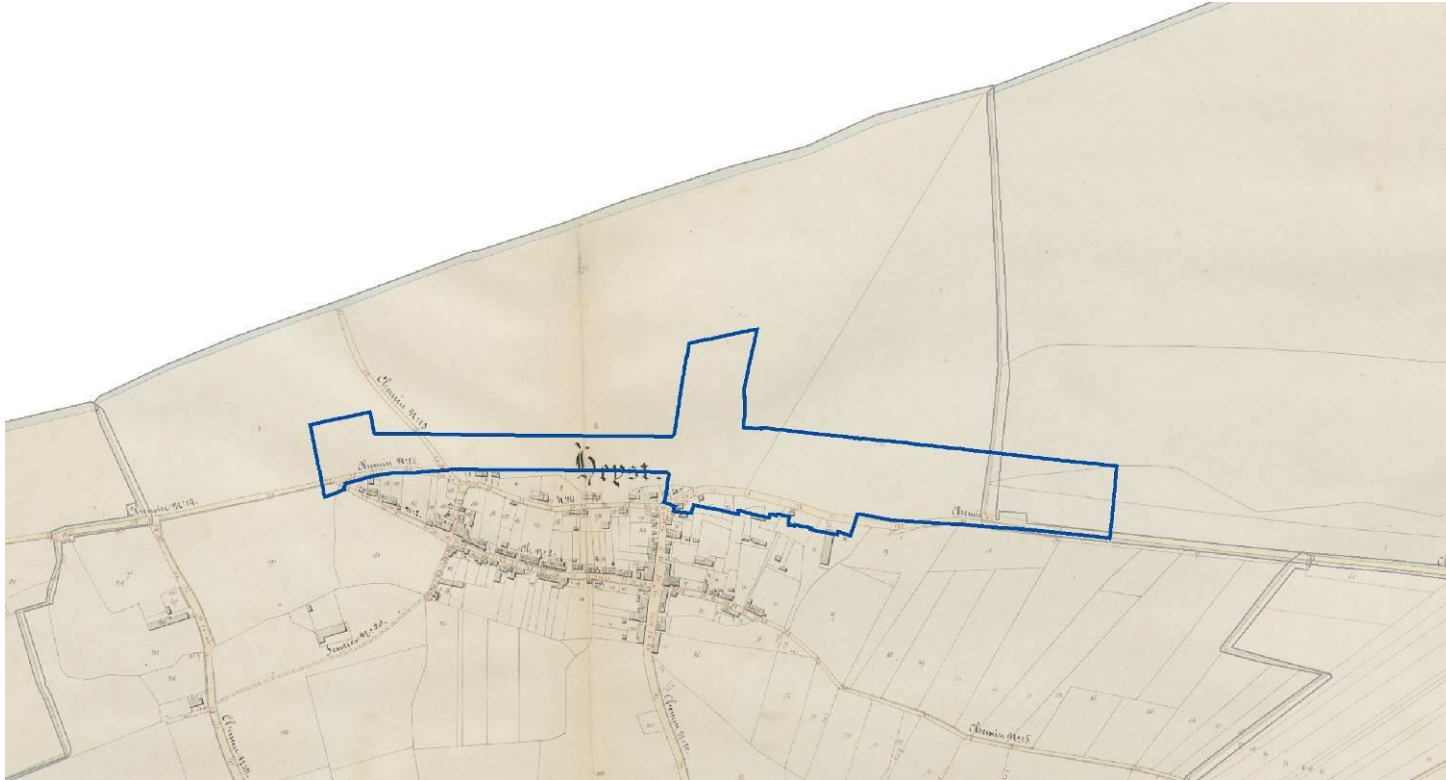


Zoals op de kaart 'risicozones voor overstromingen in de regio van Knokke' duidelijk aangegeven, is het plangebied niet gelegen in een gebied met risicozones voor overstromingen.

9. TRAGE WEGENTOETS

In het plangebied zijn volgende trage wegen aanwezig/opgenomen in de Atlas van de Buurtwegen.

- Chemin nr 14, dit is de huidige Knokkestraat (oostzijde) en de Vlamingstraat (westzijde)
- Chemin nr 13, tussen huidige Vissershuldeplein en Vuurtorenstraat



10. ASPECT SCREENING

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

De Dienst Milieueffectrapportagebeheer heeft in een schrijven van 27 juni 2014 (zie bijlage) aangegeven dat :

'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.'

11. PROCESVERLOOP

11.1 Adviesvraag

In het verleden, tijdens het stedenbouwkundig vooronderzoek is onderhavig ontwerp reeds toegelicht aan verschillende adviesinstanties, aan de gemeenteraad en aan de gecoro.

In het kader van onderhavig RUP procedure wordt aan de volgende besturen / personen officieel advies gevraagd :

- Het agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (hoofdbestuur voor Ruimtelijke Ordening, ARP)
- Afdeling Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen, gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (afdeling West-Vlaanderen)
- Provincie West-Vlaanderen, DRUM
- De entiteit van het Agentschap RO-Vlaanderen die met de zorg voor het onroerend erfgoed is belast (cel M&L)
- Het agentschap Wonen Vlaanderen (Arohm, bestuur huisvesting)
- Het Agentschap infrastructuur (AWV)
- De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)
- Agentschap Natuur en Bos
- De Vlaamse vervoermaatschappij De Lijn
- Raakvlak (intergemeentelijke dienst archeologie Brugge en Ommeland)
- Voorzitter van de Gecoro

11.2 Verder procesverloop in kader van RUP

Toelichting van het project aan de gecoro

- Plenaire vergadering: 1 juli 2013
- Gemeenteraad - voorlopige vaststelling: 25 september 2014
- Openbaar onderzoek: 7 november 2014 tot 5 januari 2015
- Gecoro: 2 maart 2015
- Gemeenteraad - definitieve vaststelling : april 2015

12. BIJLAGEN

- Verslag plenaire vergadering van 01/07/2013. Naar aanleiding van de plenaire vergadering zijn de plancontouren beperkt gewijzigd. De bebouwing gelegen langs de Knokkestraat palend aan de projectzone zijn meegenomen in het plangebied. Hierbij is de bouwhoogte opgetrokken van 3 bouwlagen naar 5 bouwlagen, naar analogie met de aangegeven bouwhoogte van de oostelijke aangrenzende zone langs de Knokkestraat, die in het RUP dorpskern Heist eveneens uit 5 bouwlagen bestaat.
- Beslissing plan-MER-plicht van 27 juni 2014 door de Dienst Milieueffectrapportagebeheer
- Bezwaarbehandeling Gecoro 2 maart 2015

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (01/07/2013) – RUP PROJECTZONE ELIZABETLAAN

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 |
| – Dhr. Rudi Neyrinck | Algemeen Manager AGSO |
| – Mevr. Christel Vannoppen | Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist |
| – Dhr. Wim Beerten | Drum – Provincie West-Vlaanderen |
| – Dhr. Joachim D'eigens | Drum – Provincie West-Vlaanderen |
| – Dhr. Jan Vanderstraeten | Afdeling Ruimte West-Vlaanderen |
| – Mevr. Sylvie Decloedt | Agentschap Wegen en Verkeer |
| – Dhr. Leo Ghoot | Agentschap Wegen en Verkeer |

VERONTSCHULDIGD

- | | |
|--------------------------|--|
| – Mevr. Caroline Lootens | MDK |
| – Mevr. Micheline Steen | De Lijn |
| – Mevr. Leni Demarest | Natuur en Bos |
| – Mevr. Véronique Smeets | LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, |
| – Mevr. Griet Goossens | LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid,
dienst veiligheidsrapportage |

VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust, afdeling Kust -> gunstig
- Advies Agentschap Natuur en Bos -> gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage -> gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid -> voorwaardelijk gunstig
- Advies VZW Raakvlak -> voorwaardelijk gunstig
- Advies De Lijn -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Onroerend Erfgoed -> voorwaardelijk gunstig

Volgende adviezen werden overhandigd op de vergadering:

- Advies Ruimte West-Vlaanderen -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Provincie West-Vlaanderen-DRUM -> voorwaardelijk gunstig

Schepen Kris Demeyere richt zich tot de vergadering, de verschillende vertegenwoordigers van de adviesinstanties stellen zich voor.

De adviezen van de niet-aanwezige administraties worden mondeling toegelicht door Jan Van Coillie.

Eveneens wordt aangehaald dat de screeningsnota nog dient opgemaakt maar dat de adviezen van de verschillende instanties werden afgewacht teneinde niet overhaast te werk te gaan, temeer omdat hier een 'atypisch' gebouw wordt voorgesteld.

Voor de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad worden de resultaten van de screening verwerkt in het rapport.

Advies Raakvlak :

- Een klein deel van het RUP ligt in een advieszone, waarvoor bij elke ingreep met structurele wijziging van de bodem advies dient gevraagd aan Raakvlak.

Advies De Lijn :

- Er dient rekening gehouden met het verbindende karakter van de kusttram.
- Het STOP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Personenwagen) dient gehanteerd.

Advies MDK:

- Geen bezwaren

Advies LNE-VR:

- Geen Veiligheidsrapportage noodzakelijk.

Advies LNE:

- De dienst beveelt aan om eventueel milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken, alsook de voor het leefmilieu positieve maatregelen te laten doorvertalen in het RUP.
Het gemeentebestuur gaat dit gegeven in de mate van het mogelijke doorvertalen naar het RUP, maar doet op andere domeinen reeds inspanningen naar o.a. duurzaamheid en mobiliteit. In de bouwverordening worden o.a. maatregelen doorgevoerd (bv. fietsberging, zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening) en wordt het stand still principe gehandhaafd bij het aantal parkeerplaatsen (bovengrondse parkeerplaatsen worden gesupprimeerd ten voordele van langzaam verkeer).
Bepaalde aspecten binnen het advies zijn echter niet ruimtelijk en kunnen derhalve moeilijk doorvertaald worden naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Advies Agentschap Natuur en Bos:

- Geen opmerkingen of bezwaren

Advies Onroerend Erfgoed

- Omwille van de ligging nabij het oude centrum van Heist en gelet op het grote grondverzet dat met de aanvraag gepaard gaat, wordt een grondig archeologisch vooronderzoek wenselijk geacht.

Advies DRUM:

- Categorie-aanduiding aangeven bij stedenbouwkundige voorschriften
- Overeenstemming met PRS
 - In het beeldkwaliteitsplan dat opgemaakt werd over de Koninklijke Baan tussen De Panne en Knokke-Heist werd opgenomen dat de zone in Heist een verblijfskarakter dient te hebben, wat overeenstemt met het voorliggende plan.
- Overeenstemming met GRS
 - Hoogbouwzone dient beperkt tot de kust, accenten, zoals in voorliggend plan, die kaderen in de hoogbouwnota zijn gemotiveerd en dus aanvaardbaar.
- Inhoudelijke opmerkingen:
 - Voorschriften zijn soms nogal vaag, ze dienen verder verduidelijkt te worden.
 - Belangrijkste opmerkingen:
 - 0.2 lijst dient limitatief te zijn
 - 1.1.2 “alle niet-bebouwde ruimte dienen ingericht te worden cfr. art. 2”: verduidelijken over welke zone dit specifiek gaat
 - 1.2.1 de bouwlagen kunnen cumulatief worden opgeteld: verduidelijken zodat er geen interpretatie mogelijk is
 - 1.5 gelijkvloerse bouwlaag wordt gedefinieerd, de rest niet. Best wordt hier richtinggevend een bouwhoogte meegegeven, eventueel met een afwijkingmogelijkheid van x-aantal meter.
 - 2.1 bepalingen over terrassen zijn summier: er wordt voorgesteld een inrichtingsplan op te maken waaraan kan getoetst worden.
 - 2.1 overeenstemming tussen de naamgeving op het plan en op het verordend grafisch plan dienen afgesteld te worden, de terminologie stemt niet overeen. Eveneens wordt opgemerkt dat de lijnen op het plan geen legende kennen.
 - Er wordt voorgesteld om een inrichtingsplan op te maken voor de site om een duidelijk overzicht te krijgen en te behouden over het geheel. Het inrichtingsplan is een informatief document waarin criteria opgenomen worden en dat als leidraad kan gebruikt worden voor de uitwerking van de verschillende aspecten die in dit RUP vervat zitten (boulevard, pleinen, terrassen, groene verbindingen, ...) en dat kan gehanteerd worden bij de stedenbouwkundige (aan)vragen.
Door de opmaak van een inrichtingsplan wordt het overzicht bewaard in een project dat een gefaseerde uitwerking kent.

Advies Ruimte Vlaanderen:

- Bouwhoogte past in de beleidsnota 'Hoogbouwnota' die werd opgemaakt.
- In het GRS worden stedelijke poorten aangeduid, het Vissershuldeplein (kruispunt Elizabetlaan-Heistlaan) is er één van. Er worden in het RUP hierover geen uitspraken gedaan. Misschien kan dit mee opgenomen worden in het inrichtingsplan, samen met de esplanade.
- In het document dient het ontwerpend onderzoek m.b.t. de inplanting van de volumes nog verder toegelicht te worden.
- 0.1 i.v.m. de ondergrondse bouwlagen: er is onduidelijkheid over het aantal ondergrondse bouwlagen
 - Capaciteit van de parking dient vermeld.
AGSO licht toe dat er conform de markt gewerkt wordt, er dient mogelijkheid gecreëerd tot opvang op de piekmomenten (zomer) en er dient gezocht naar mogelijke andere functies tijdens dalmomenten (winter).
Het minimum aantal parkeerplaatsen zal conform de huidige situatie zijn, nl. ca. 250.
 - Er dient een afwegingskader opgenomen om de stedenbouwkundige aanvragen te kunnen toetsen (hoeveel, waar, toegangen, ...).
- I.v.m. de mogelijke functies van de gebouwen: wonen wordt niet als verplichtend opgenomen.
In de gebouwen kunnen verschillende activiteiten komen, probleem vormt zich indien dit enkel verkeersgenererende functies zouden zijn.
Toelichting door Jan VC: er werd onderzoek verricht op de site en de belangstelling om de volledige site uit te baten als hotel was nihil. Wonen wordt steeds als hoofdfunctie beschouwd, de andere functies zijn ondergeschikt.
- Net als door DRUM wordt opmerking gemaakt dat de legende, plan en voorschriften dienen overeen te stemmen in terminologie.

Advies Agentschap Wegen en Verkeer (mondeling toegelicht):

- Aspect van het versmallen van de rijweg van 2x2 naar 2x1 dient gekaderd, evacuatiemogelijkheden dienen behouden te blijven (Elizabetlaan is een belangrijke verkeersas i.f.v. calamiteiten)
- DRUM: materiaalkeuze kan ook bijdragen tot aanduiding van (vlucht)wegen e.d.
- p86: geen engagement van AWW, niet voorzien in het jaarprogramma
Jan VC licht toe: AGSO en gemeente, (ev. De Lijn, AWW) maken budget vrij ter realisatie van het deel Elizabetlaan.
- AWW pleit er voor om in de voorschriften geen van de partijen vast te zetten maar deze verder uit te werken in een informatief inrichtingsplan.
- AGSO: het ondergronds kruisen van de gewestweg was geen optie wegens niet haalbaar (ondergrondse leidingen en kostenplaatje).

Gecoro:

- Gelijkvloers dient als beeldbepalend te worden uitgewerkt (vb. door hoogte en inrichting)
- Impact van de gebouwen (B en C) voor de gebouwen langs de Knokkestraat (zeezicht)?

Na overleg wordt de perimeter van het RUP uitgebreid met de zone direct aansluitend aan de Knokkestraat waar op vandaag slechts 3 bouwlagen en een dak zijn toegelaten (cfr. RUP Dorpskern Heist).

Dit gedeelte van de Knokkestraat bevindt zich tussen 2 zones die telkens 5 bouwlagen en een dakvolume kunnen realiseren. Daar deze strook eveneens deel uitmaakt van het front dat gevormd naar de Elizabetlaan wordt voorgesteld om hier ook de mogelijkheid te geven om 5 bouwlagen met een dakvolume te realiseren.

Het optrekken van de bouwlagen zorgt ook voor een verdichting van de kern van Heist en geeft nieuwe impulsen voor handelszaken om zich te vestigen.



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
't Walletje 104 bus 101
8300 Knokke-Heist

uw bericht van
2 juni 2014

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL14047/

bijlagen

vragen naar / e-mail
Kim Versieren
Kim.versieren@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 27 63

2014/
datum

27 JUNI 2014

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Projectzone
Elizabetlaan/Heldenplein 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,

Met uw brief van 2 juni 2014, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL14047 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 de stedenbouwkundige potenties te optimaliseren binnen een ruimtelijk en programmatorisch kader waarbij de Elizabetlaan als breuklijn wordt opgeheven en een stedelijk baken wordt geplaatst.

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 voorontwerp 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.

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

Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur
Diensthoud dienst Mer

Kopie: SGS, Polderdijkweg 16, 2030 Antwerpen

STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 7 NOVEMBER 2014 TOT EN MET 5 JANUARI 2015

I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

De adviesaanvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "projectzone Elizabetlaan/Heldenplein Heist", dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 25 september 2014.

De projectzone van het ter advies voorgelegd ontwerp beslaat 5 ha, 67 a, 65 ca en omvat het gebied afgebakend, ten noorden door de Elizabetlaan en de zeedijk, ten oosten door het Directeur-generaal Willemspark, ten zuiden door de Elizabetlaan en de Knokkestraat en ten westen door het Vissershuldeplein.

Het ontwerp is gegroeid uit de vaststelling, zoals door twee bezwaarindieners gevat omschreven, "dat het hoog tijd werd de doortocht van Heist op de schop te nemen en aan te pakken. Voor de toeristen is de huidige inkom vrij troosteloos en zeer verkeerstechnisch ingericht. Het spreekt niet aan om in Heist een tussenstop te nemen". Die "troosteloosheid" vindt vooral haar oorzaak o.m. in het verdwijnen van de visserijschool, de herlocalisatie van het administratief gebeuren ingevolge de sluiting van het gemeentehuis, de leegstand in het station van Heist, de herlocalisatie van de watersportclub en de sluiting van het openluchtzwembad van de Raan.

Het gemeentebestuur heeft een aantal internationale bureaus aangesproken om na te denken hoe een nieuwe dynamiek en nieuwe impulsen konden worden gegeven aan een aantal strategische plekken van de deelgemeente Heist. Die studies hebben aanleiding gegeven tot het uittekenen van drie strategische projecten, resp. rond de Elizabetlaan en het Heldenplein, het Maes- en Boerenboomplein en de stationsomgeving, verbonden door de noord-zuidas van de toren van Heulebrug tot het Heldenplein, als die de polders met de zee verbindt en de verschillende deelruimten binnen Heist. Bedoeling is middels puntsgewijze "dynamische onevenwichten" aan de gemeente een nieuwe gelaagdheid te geven en door het plaatsen van een oriëntatiepunt aan deze vergeten en troosteloze plek terug een feestelijk signaal te geven die aan de deelgemeente een belangrijke meerwaarde moet geven waardoor het wel weer aanspreekt om in Heist een tussenstop te nemen.

Het thans ter advies voorgelegd project, is het project Elizabetlaan-Heldenplein. De studies van het internationale architectenbureau Neutelings-Riedijk en West 8 liggen er aan de basis van.

Hoofddoel van het voorliggend project bestaat uit het opheffen van de breuklijn gevormd door de Elizabetlaan, die de deelgemeente Heist thans in twee zones verdeelt, het zuidelijk laagdynamisch woongebied dat met het Heulebrugproject aansluiting zoekt met de polders en de noordelijke hoogdynamische toeristisch-recreatieve deelzone, die uitloopt op het zeedijk- en strandgebeuren. Door de herinrichting van de Elizabetlaan tot een pleingebied met esplanade en een verkeersarme groene boulevard middels downgrading van 2 x 2 rijbanen tot 2 x 1 rijbaan en het opwaarderen van het kruispunt Elizabetlaan/Kursaalstraat tot een belangrijk scharnierpunt met een bakenfunctie dankzij een verticaal torengebouw, wil de gemeente het vooropgestelde doel bereiken.

II. PROCEDURE

• Plenaire vergadering:	01/07/2013
• Voorstelling Gecoro:	01/04/2014
• Gemeenteraad: voorlopige vaststelling:	25/09/2014
• Openbaar Onderzoek:	07/11/2014 tem 05/01/2015
• Behandeling bezwaren Gecoro:	02/03/2015

III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN

Er zijn in totaal 40 bezwaren ingediend en 2 adviezen.

Een aanzienlijk deel van deze bezwaren zijn gelijkkluidend en zijn terug te brengen tot één en hetzelfde bezwaar dat in hoofdzaak handelt over de mogelijke impact van de voorgestelde ontwikkeling van deze site op de omgeving. De impact handelt vooral over het open zicht dat wordt genegeerd, de hoogbouw die niet bijdraagt tot de eigenheid van Heist, de verkeerveiligheid op/door het vernieuwd Heldenplein en de schaduwwerking, windproblematiek en privacy-schending door de (onrealistische) hoogbouw.

Verder wordt door een aantal bezwaarindieners aangehaald dat de hoogbouw niet conform de bindende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is.

Bezwaren over het Heldenplein handelen vooral over de mogelijke overlast door de fuifzaal, het historisch monument op het plein, de functie van het plein en het aantal parkeerplaatsen.

Verder wordt ook aangehaald dat de inrichting van de Elizabetlaan en bij uitbreiding het openbaar domein te schematisch is voorgesteld in onderhavig RUP en worden een aantal mobiliteitsbezwaren aangegeven.

Enkele bezwaren zijn eerder suggesties of opmerkingen die vragen om verduidelijking, dit zowel in de toelichtingsnota als in de verordende voorschriften.

Het advies van Ruimte Vlaanderen is gunstig. Dit van de Provincie West-Vlaanderen afdeling DRUM is gunstig met voorwaarden (bepaling rond inrichtingsplan en schaal ontwikkelingen). Er wordt gevraagd om nog een aantal verduidelijkingen aan te brengen in de nota en/of de voorschriften.

In concreto kunnen de bezwaren als volgt opgelijst worden:

3.1. Bezwaarschriften i.f.v. bouwhoogte en nevenwerkingen

- 3.1.1 Open (zee)zicht vanuit Kursaalstraat, Knokkestraat, Brauwerastraat, ... wordt teniet gedaan
- 3.1.2 Onttrekken handelszaken uit zicht van Heldenplein, Graaf d'Ursellaan en Zeedijk
- 3.1.3 Gebouw B maximaal 2 bouwlagen hoog ifv visibiliteit handelszaken
- 3.1.4 Hoogbouw is onrealistisch: qua omvang, bezetting, impact privacy, impact zonlicht, aard toegelaten activiteiten
- 3.1.5 Doodsteek voor kleinhandel wegens geen visibiliteit
- 3.1.6 Tegemoet komen aan (woon)behoeften lokale bevolking of enkel 2de verblijvers
- 3.1.7 Windhinder door torenbouw
- 3.1.8 Stijlloze, karakterloze gebouwen
- 3.1.9 Waardevermindering van de handelspanden
- 3.1.10 Onverenigbaar met de schaal van Heist, teloorgang dorpsweefsel

3.2 Bezwaarschriften i.f.v. onverenigbaarheid / strijdigheid

- 3.2.1 RUP is strijdig met bepalingen GRS
- 3.2.2 Strijdig met openbare orde, voorwaarden en lasten niet cfr VCRO
- 3.2.3 De hoogbouwnota en Vista-nota kunnen niet als aanvulling van GRS worden beschouwd
- 3.2.4 Het percentage groen is niet in het bestemmingsplan vastgelegd
- 3.2.5 De verbinding tussen de Kursaalstraat en het Heldenplein wordt niet gemaakt

3.3 Bezwaarschriften i.f.v. mobiliteit/verkeersveiligheid

Meerdere bezwaarschriften hebben betrekking op de mobiliteit en de verkeersveiligheid, o.m. door het samen gebruik van een publiek domein door auto's, tram, fietsers en voetgangers. Het supprimeren van de bestaande parkeergelegenheden wordt aangeklaagd. Er is onvoldoende parkeergelegenheid voor de handelszaken die bovendien moeilijk bereikbaar zullen zijn.

3.4 Bezwaarschriften i.f.v. Visserhuldeplein / Heldenplein

- 3.4.1 Fuifzaal zorgt voor overlast (hangjongeren)
- 3.4.2 Historisch monument op plein (soldaat)
- 3.4.3 Koud, killig plein met modern beeld
- 3.5 Verhogen van het aantal leegstaande panden, ondernemers wensen geen handelszaken te openen in Heist
- 3.6 Financiële haalbaarheid
- 3.7 Impact plan op SBZ, groene zones, archeologische zone, beschermd en/of bouwkundig erfgoed
- 3.8 Sociale betekenis van site: thuishaven, werkplek, speelruimte, ...
- 3.9 Rekening houden met richtlijnen hoogspanningsnetbeheerder Elia
- 3.10 Snelheidsbeperking 30km/u tussen Kursaalstraat en Vissershuldeplein
- 3.11 Vrees tot afzondering centrum Heist door ondergrondse kusttram en omleiding verkeer
- 3.12 Footprint volume C te klein om naar gangbare normen handelspand te realiseren
- 3.13 Ondergrondse parking dient minimum 350 plaatsen te hebben om financieel haalbaar te zijn
- 3.14 Afbakening plangebied tot tegen gevels Knokkestraat
- 3.15 Boulevardfunctie ook voor zuidzijde Elizabetlaan (Knokkestraat en Nicolas Mengélaan)
- 3.16 Pleinfunctie thv Knokkestraat
- 3.17 Gelijkvloerse verdieping scharnierbebouwing niet ifv wonen/garages

IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN

3.1 Bezwaarschriften i.f.v. bouwhoogte en nevenwerkingen

Standpuntbepaling

- 3.1.1. Vooral in de type-bezwaarschriften "Truyens" wordt aangevoerd dat het bestaande open (zee)zicht vanuit de Kursaalstraat, de Knokkestraat en de Brouwerstraat wordt tenietgedaan. Zij voegen een aantal fotografische zichtreproducties aan hun bezwaar toe waaruit zou moeten blijken hoe zij "op dit moment" een "(gedeeltelijk) zeezicht minstens een open zicht op de Elizabetlaan en/of het Heldenplein (hebben)".

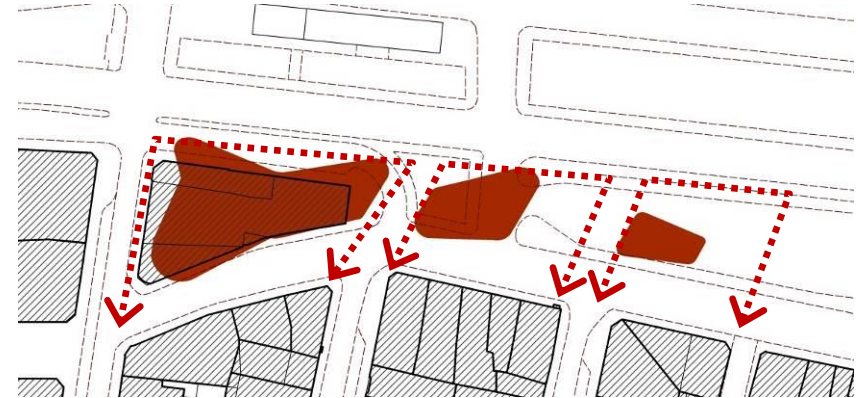
De Gecoro wenst eraan te herinneren dat er geen afdwingbaar recht bestaat op het behoud van het bestaande zicht, ook niet als het gaat om een zicht op zee. Dit zou immers impliceren dat de overheid nooit een planningsinitiatief kan ondernemen om een bestaande toestand te wijzigen of om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken daar waar een GRUP nochtans bij uitstek toekomstgericht is en er geenszins toe strekt de bestaande toestand te consolideren.

Hetzelfde geldt trouwens wat zon, licht en privacy betreft: Niemand heeft het recht te eisen dat de bestaande bouwkundige situatie behouden zou blijven en niemand heeft recht "op het ongewijzigd blijvend uitzicht" (RvS 22 februari 2010, nr. 201.135, WALRAEDT; RvS 23 september 2010, nr. 207.522). Al evenmin bestaat er "een erfdiensbaarheid van uitzicht en zonlicht" (Vred. Brakel 15 juni 2010, Info-law 2011, 6). Daaruit volgt logischerwijze "dat het gedeeltelijk verlies van zonlicht en uitzicht inherent is aan een sterk verstedelijkt gebied" (RvS 16 mei 1994, nr. 47.470) en "dat bovendien wonen in een binnenstad zoals in casu uiteraard met zich meebrengt dat gebouwen dicht bij elkaar worden opgetrokken" (RvS 30 maart 2001, nr. 95.968, GEVAERT).

Het bestaande (gedeeltelijk) zicht op zee, is er overigens in het verleden zelfs niet eens geweest. Op het Heldenplein stond het eerste kursaal van Knokke-Heist. Op beelden (zie toelichtingsnota, p 45) is duidelijk dit gebouw te zien, gebouw dat sedert het begin 1900 op het Heldenplein stond. Daardoor was er vanuit de gebouwen aan de zuidzijde van de Elizabetlaan totaal geen enkel uitzicht op de zee.

De opmerking van de bezwaarschrijvers wonende in de Brouwersstraat is onterecht nu in de kwetstieuze projectzone de

gebouwen A, B en C zo zijn ingeplant dat ze NIET voor de dwarse straten Brouwerstraat, Garnaalstraat en Visserstraat staan ingeplant, maar eerder een afwerking zijn van de bouwblokstructuren (zie onderstaande kaart uit de toelichtingsnota van het RUP).



Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

- 3.1.2. Aangevoerd wordt dat het zicht op de handelszaken onttrokken wordt vanuit het Heldenplein, de Graaf d'Ursellaan en de zeedijk.

De Gecoro stelt vast dat ook op vandaag de handelszaken (specifiek de frituur en viswinkel gelegen aan de Knokkestraat) reeds minder zichtbaar zijn vanuit de richting Zeebrugge; immers de bestaande bebouwing van 'Rosalie Babelutte', gelegen op de hoek van de Kursaalstraat met de Knokkestraat en N. Mengélaan, onttrekt deze handelszaken aan het zicht van de voorbijrijdende auto's.



Voor wie vanuit Duinbergen langs de Elizabetlaan de handelszaken aan de Knokkestraat (specifiek de frituur en viswinkel) nadert, dient opgemerkt dat de Knokkestraat een stuk lager ligt dan de Elizabetlaan waardoor de zichtbaarheid vanaf de Elizabetlaan, de Zeedijk en het Heldenplein sowieso reeds beperkt is. Dit zicht wordt ook nog bemoeilijkt door de parkeerzone die zich momenteel tussen de Elizabetlaan en de Knokkestraat bevindt.



In het algemeen wenst de Gecoro er nog aan toe te voegen dat het oprichten van een baken op een scharnierlocatie deze site terug identiteit zal geven en de plaats dynamiseren. In de voorschriften staat duidelijk aangegeven dat in de projectzone de gelijkvloerse bouwlaag moet bestaan uit horeca, detailhandel, kantoren en diensten. Waar men momenteel geconfronteerd wordt met een volledig leegstaande bouwblok, zal de vernieuwing in kwaliteitsvolle gebouwen, dynamische gelijkvloerse functies en kwaliteitsvol nieuw openbaar domein, het handelsgebeuren eerder versterken dan afremmen. Talrijke voorbeelden in centrumsteden geven aan dat het meer autovrij maken van winkelstraten en mits in de directe nabijheid rotatieve parkings te voorzien, handelsversterkende maatregelen zijn. Bij concentratie van handelszaken wordt het handelsgebeuren versterkt.

De Gecoro is wel voorstander van het invoeren van een systeem van kortparkeren. De inrichting van het wegverkeer kan nochtans niet het voorwerp uitmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De verkeersreglementering wordt geregeld door de wet van 16 maart 1968 betreffende de politie over het wegverkeer en het KB houdende het algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg. De Gecoro doet hierbij wel een oproep tot de gemeenteraad om een systeem van kortparkeren in te voeren.

Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

De Gecoro adviseert op het bestemmingsplan middels een aanvullend legendeteken op indicatieve wijze de zones aan te geven waar kortparkeren prioritair kan worden ingesteld.

- 3.1.3. De suggestie dat het gebouw B slechts twee bouwlagen mag bevatten i.f.v. de handelszaken mist doel, kan niet worden aangenomen.

Immers met een bouwhoogte van slechts 8 meter, zijnde de voorgestelde 2 bouwlagen, is er evenzeer geen zicht op de gelijkvloerse handelszaak gelegen aan de Knokkestraat.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

- 3.1.4. Het typebezwaarschrift "Truyens" voert aan dat "De beoogde hoogbouw is onrealistisch, zowel qua terreinbezetting, als qua impact op de privacy en zonlicht van de omliggende gebouwen als qua aard van de toegelaten activiteiten" en betekent een schaalbreuk.

- 3.1.4.1. Het hoogteaccent, waarmee is bedoeld het gebouw A van de "projectzone Scharnierbebouwing", is inderdaad een atypisch gebouw, maar dit is nu net door het bestuur gewild, hetwelk bij de vaststelling van een GRUP, bevattende de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, over een zeer ruime discretionaire bevoegdheid beschikt en daarbij geenszins gebonden is door in het verleden vastgestelde planningsinstrumenten. Met het ontwerp wenst het bestuur de breuklijn op te heffen doordat de Elizabetlaan momenteel de deelgemeente Heist in twee helften verdeelt en de kern afscheidt van het plein- en strandgebeuren. De verwijzing derhalve naar het GRUP Dorpskern Heist van 19 juni 2008 is niet relevant. Het is de bedoeling met die hoogbouw een baken in het stadslandschap van Knokke-Heist te realiseren en een nieuwe dynamiek te geven aan deze strategische locatie. Solitaire hoogbouwaccenten op daartoe geschikte strategische plaatsen acht het bestuur niet meer een schaalbreuk dan bv. een kerktoeren of een belfort, al vereist het een zekere maatschappelijke acceptatie en gewinning.

Trouwens, dit hoogteaccent situeert zich enkel in gebouw A, centraal in de as gericht naar het Heldenplein. Het accent zelf is slechts een beperkt onderdeel van het gebouw A op het bestemmingsplan, en zodoende in zijn schaal/omvang, in vergelijking met andere

gebouwen rond het Heldenplein, gewis niet van een abnormale schaal, zeker niet in vergelijking met bepaalde projecten in binnen- en buitenland.



De hoogte van het accent staat in verhouding tot de sokkel van gebouw A, welke de bouwhoogte aanneemt van de gebouwen rond het Heldenplein en, hetgeen stedenbouwkundig zeer belangrijk is, in verhouding staat tot het voorliggende Heldenplein. Het huidige Heldenplein, waar zich rond de jaren 1920 - 1940 een gebouw op bevond, heeft na de afbraak van dat gebouw, nooit meer de allure van een plein gekregen. Ten oosten en ten westen wordt dit plein begrensd door bebouwing, ten noorden door de zee en ten zuiden door een amorf geheel van parkings, verkeersinfrastructuren en lagere bebouwing. Deze lagere bebouwing heeft niet de massa in zich om dit Heldenplein te begrenzen. Het hogere accent is bedoeld als een massa op de centrale as van het Heldenplein om dit plein op schaal te brengen als, op groter schaalniveau, een baken voor de deelgemeente Heist op een belangrijke scharnierlocatie.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

- 3.1.4.2. Aangevoerd wordt dat de beoogde hoogbouw een quasi volledige bezetting betekent van de projectzone, waar deze op heden ook een plein- en groenfunctie heeft.

De inplanting van het gebouw A overlapt voor het overgrote deel het bestaande bouwblok op de hoek van de Knokkestraat, Kursaalstraat en Nicolas Mengélaan. De gebouwen B en C van de projectzone

worden ingeplant op een bestaande parking. Deze parking heeft op geen enkele wijze het karakter van een plein of groenzone waar de bezwaarschrijvers naar refereren. Daarbij zijn de contouren van gebouw A, B en C op het verordenend grafische plan hard afgebakend om naar de omwonenden maximale rechtszekerheid te geven. Door deze harde begrenzing ontstaan interessante tussenruimtes die in relatie tot de Knokkestraat bij evenementen volledig als plein kunnen ingezet worden. Door een reductie van de impact van de Elizabetlaan ten voordele van plein en door de verschuiving van het verkeersknooppunt, dat zich momenteel ter hoogte van de Kursaalstraat bevindt, naar een meer oostelijke groene rotonde, wordt volledig tegemoet gekomen aan de bezorgdheden van bewaarschrijvers.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

- 3.1.4.3. De beoogde hoogbouw zal geen onaanvaardbare inijk geven in aanliggende appartementen noch schaduwhinder veroorzaken. Inzake schaduwhinder worden in de toelichtingsnota (p 67) de situaties op 21 maart/21 september en 21 juni weergegeven, telkens om 9u, 13u, 15u en 17u. De situatie in de lente/herfst geeft duidelijk een stuk schaduw aan, die echter in hoofdzaak valt op de voorliggende Elizabetlaan en Heldenplein. Het is enkel het volume van het hoogste accent van de Heldenstoren dat plaatselijk bijkomende schaduw geeft op de oostelijke en westelijke hoekgebouwen. Zoals uit dat schema blijkt, start de schaduw bij de voorliggende oostelijke hoek na 15u. Om 17u is deze schaduw reeds volledig voorbij de hoek. De invloed van het ontwerp qua schaduwval is derhalve zeer gering en overschrijdt geenszins de grenzen van wat tussen naburen in een zeer verdichte stedelijke samenleving mag verwacht worden. Ook inzake inijk kan gesteld worden dat gebouw A zich op minimaal 10,5 meter van de woningen aan de Knokkestraat bevindt. Ter hoogte van gebouw A is nu reeds bebouwing aanwezig; het feit dat hier een stuk hoger wordt gebouwd zal geen abnormale bijkomende inijk genereren gezien de hogere bouwhoogtes over de daken van de bestaande gebouwen hun gezichtsveld hebben.

Ook in de screeningsnota staat op blz. 26 te lezen: "De effecten van de hoogbouw op de bezonning en beschaduwning van de omliggende gebouwen en buitenruimten wordt gevisualiseerd in onderstaande simulatie. De inplanting frontaal tegen het Heldenplein is gunstig ten opzichte van het zicht en de beschaduwning van de bestaande bebouwing. Dankzij de specifieke vorm en plaatsing van de toren wordt vrijwel geen zon weggenomen voor de omwonenden. De schaduwkegel van de toren en de lagere delen draaien immers

gedurende de dag in hoofdzaak over de Elizabetlaan en het Heldenplein”.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

- 3.1.4.4. Aangevoerd wordt nog dat het RUP ondergeschikte (hinderlijke – vb danscafé) activiteiten toelaat zonder dat bepaald wordt hoe ‘ondergeschikt’ deze moeten zijn. Het is inderdaad terecht dat de niet woonfuncties zich op schaal van de omgeving moeten inpassen. De Gecoro stelt daarom voor de niet woonfuncties, met uitzondering van een hotelfunctie, te beperken. Belangrijk is evenwel dat zich op het gelijkvloers dynamische niet woonfuncties bevinden teneinde een bloeiend nieuw stadscentrum te kunnen creëren.

Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

De Gecoro stelt dan ook de gemeenteraad voor artikel 1.1.1, eerste streepje, als volgt te wijzigen: “Zone bestemd voor wonen en/of hotel. Ondergeschikt worden restaurant, (dans)café, detailhandel, dienstverlenende activiteiten, kantoren, expositieruimtes en bijkomende infrastructuur toegelaten, doch beperkt tot de eerste twee bouwlagen in de gebouwen A, B en C en tot de topverdieping van het gebouw A. Deze beperking geldt niet voor hotels”.

- 3.1.5. Voorgehouden wordt dat de nieuwe gebouwen A, B en C een negatieve impact zullen hebben op de bestaande kleinhandel in de Knokkestraat.

De Gecoro stelt vast dat hierover een aantal misverstanden bestaan.

Enerzijds zal de directe bereikbaarheid van deze handelszaken gegarandeerd blijven gezien de toegang tot de Kursaalstraat komende van Zeebrugge behouden wordt en dat komende van Zeebrugge of van Knokke direct na gebouw C de toegang kan genomen worden tot de Knokkestraat (en niet pas ter hoogte van de Parkstraat zoals een bezwaarschrijver suggereert). Deze verfijning inzake aspecten van mobiliteit komen verder ook nog aan bod. De recente vernieuwingen met nieuwbouw in de Kursaalstraat en de heraanleg van de Graaf d’Ursellaan hebben anderzijds duidelijk aangetoond dat investeringen in nieuwbouw en kwalitatief openbaar domein het handelsgebeuren versterken. Onderhavige projectzone met nieuwbouw en een volledig vernieuwd openbaar domein met beperkte parkeergelegenheid bovengronds en een ondergrondse rotatieve parking in de directe nabijheid zal het handelsgebeuren van Heist, welke nu enigszins verspreid aanwezig is, bundelen,

structureren en versterken. Talrijke voorbeelden uit Brugge, Antwerpen of Gent hebben dit aangetoond. Een diversificatie van handelszaken gecombineerd met horecazaken en een bindend openbaar domein dat de Graaf d’Ursellaan bindt met het Heldenplein, met de Knokkestraat, met de Kursaalstraat, met de Bolle en met de Elizabetlaan tussen het Heldplein en het Vissershuldeplein zal enkel het handelsapparaat versterken. Door het stimuleren van deze locatie kunnen de bestaande handelszaken, samen met de nieuwe handelszaken -gelegen op het gelijkvloers van de scharnierbebouwing- nieuw leven in deze buurt blazen.

Het mobiliteitsaspect wordt hierna behandeld in 3.3.

Het bezwaar is ontvankelijk en, zoals hierna zal blijken, deels gegrond.

- 3.1.6. Aangevoerd wordt dat het project de instroom van de tweede verblijvers niet zal stuiten en niet ten goede zal komen aan de inwoners van Knokke-Heist.

Er is inderdaad geen restrictie ingebouwd naar doelgroepen toe in onderhavig RUP.

Het is de uitdrukkelijke visie van het gemeentebestuur om binnen de toeristische zone geen specifiek doelgroepenbeleid voorop te stellen. Hoofdaccent hier is de inrichting van het openbaar domein en de mobiliteit, evenals de activering van de plinten (gelijkvloerse bebouwing aan de plinten).

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

- 3.1.7. Mogelijke windhinder : door de configuratie van het gebouw en gelet op de beperkte omvang van het hoogteaccent wordt op niveau van het RUP uitgegaan dat er geen abnormale windhinder zal veroorzaakt worden. Op het niveau van de bouwaanvraag zal dit aspect in detail verder worden onderzocht, nadat duidelijk is welke architecturale neerslag (materiaalgebruik, enz.) het huidige stedenbouwkundige volumeonderzoek heeft gekregen.

De door de bevoegde overheid goedgekeurd plan-MER-screening vermeldt desaanvaande op blz. 28: “De aerodynamische afgeronde vorm zorgt ervoor dat de wind wordt afgeleid langs de flanken van de gebouwen zonder windstuwing te veroorzaken. Daarbij is het effectieve torenvolume heel compact met beperkte afmetingen, waardoor de mogelijke windvang tot een minimum wordt beperkt. Bij de bouwaanvraag kan de windsnelheid en mogelijke windhinder in de zone rond de Heldentoren meer in detail onderzocht worden

(test in windtunnel of computersimulatie). De meting en evaluatie van het lokale windklimaat dient uitgevoerd overeenkomstig een genormaliseerde of internationaal aanvaarde standaard (bvb. NEN 8100, Lawson criteria)".

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.
De gecoro wenst op te merken dat de windstudie als voorwaarde bij de vergunningsaanvraag dient toegevoegd.

- 3.1.8. Er wordt gewag gemaakt van stijlloze en karakterloze gebouwen.

De Gecoro merkt op dat de architecturale randvoorwaarden in artikel 1.5 beperkt gehouden zijn. Het is inderdaad niet aangewezen, laat staan nodig (artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 2°, VCRO; RvS 21 juni 2011, nr. 219.903, DE BELEYR; RVS 17 december 2012, nr. 221.778, DE VEYT) het architecturaal aspect reeds op planniveau gedetailleerd vast te leggen.

De architectuur van het gebouw zal pas bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning concreet kunnen beoordeeld worden. Daar het hier scharnierbebouwing betreft die een bakenfunctie heeft, zal bijzondere aandacht worden besteed aan de architecturale kwaliteit van het ontwerp. De Gecoro kan trouwens krachtens artikel 1.3.3, §2, VCRO ook altijd het college uitnodigen haar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ter advisering voor te leggen.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

- 3.1.9. Een bezwaarschrijver merkt op dat zijn handelspand een waardevermindering ondergaat. Een mogelijk financieel nadeel vormt geen stedenbouwkundig argument. Overigens wordt van die bewering geen enkel objectief bewijs aangebracht. De esthetische meerwaarde die het eindeperspectiefproject aan de omgeving zal geven, laat eerder een pecunaire meerwaarde vermoeden.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

- 3.1.10. Een aantal bezwaarschrijvers merken op dat het RUP Dorpskern Heist (BD 19.06.2008, BS 28.07.2008) tot doel had de kwetsbare dorpskern van Heist te vrijwaren van verdere vormen van appartementering en dat het voorliggend project daarmee strijdt.

Evenwel, in het RUP Dorpskern Heist is onderhavige projectzone niet meegenomen (zie motivatie in Hoofdstuk 4 van de toelichtingsnota

van het RUP Dorpskern Heist 'Werken met Projectzones', 4.2 'Focus projectzones'). Het RUP Dorpskern Heist heeft ondertussen zijn doelstelling verwezenlijkt zodat de koppeling van onderhavige projectzone binnen het RUP Dorpskern Heist bijgevolg niet relevant is.

Onderhavige projectzone plaatst zich overigens op schaal van Heist als geheel, zowel ten aanzien van het dorp van Heist als ten aanzien van de toeristische zone van Heist (zie RUP Zeedijk Heist). Het wenst de breuklijn die nu duidelijk aanwezig is tussen de dorpskern en de toeristische zone op te heffen en te transformeren in een bindend geheel met een sterke identiteit. Het optrekken van de bouwhoogte langs de Knokkestraat van 3 naar 5 bouwlagen vindt zijn reden in het feit dat bouwhoogtes ten oosten (langs Knokkestraat) en ten westen (langs Nicolas Mengélaan) van deze zone in het RUP Dorpskern Heist eveneens bestaan uit 5 bouwlagen. Gelet op het voorgestelde verdichtingsproject is een gelijktrekking van de bouwhoogtes langs dit stuk van de Knokkestraat daarvan een logisch gevolg. Voorts wordt verwezen naar de motivering in 3.1.4.1.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

3.2 Bezwaarschriften i.f.v. onverenigbaarheid / strijdigheid

- 3.2.1. Het ontwerp is strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan – er is geen belangenafweging gebeurd (artikel 1.1.4 VCRO) – er wordt uitgegaan van onzekere en hypothetische feiten.
- 3.2.1.1. Aangevoerd wordt dat blijkens blz. 81 van het richtinggevend gedeelte van het GRS de hoogbouw dient beperkt te blijven tot de zeedijk, de Lippenslaan, de Parmentierlaan en de Dumortierlaan. Het (solitaire) torenelement op de thans leegstaande bouwblok Rosalie Babelutte zou daarmee strijdig zijn. In het type-bezwaarschrift wordt impliciet verwezen naar blz. 85 van het richtinggevend gedeelte van het GRS waarin als beleidsdoel wordt vooropgesteld dat "het openbaar domein (dient) te worden opgewaardeerd" en "de verbinding met het Heldenplein, over de Elizabetlaan heen, geaccentueerd dient te worden", waarmee volgens die bezwaarindieners niet te verzoenen zou vallen dat een deel van de publieke ruimte wordt ingenomen voor de "projectzone scharnierbebouwing", dat nergens, met uitzondering van de Elizabetlaan, gesproken wordt over enige vorm van groenaanleg en dat de verbinding tussen de Kursaalstraat en de Knokkestraat, enerzijds, en het Heldenplein, anderzijds, niet wordt gemaakt doch dat integendeel door het voorzien van drie bouwvolumes op de

huidige bouwblok t.h.v. de Knokkestraat en de Kursaalstraat deze straten onttrokken worden aan het zicht van het Heldenplein.

De Gecoro is van oordeel dat allereerst dient te worden aangestipt dat de bezwaarindieners het GRS zeer selectief lezen. Zo is er op blz. 81 van het richtinggevend gedeelte enkel sprake van het beperken van de **"aaneengesloten hoogbouw"** langs de zeedijk en de genoemde straten, wat **solitaire** hoogbouw op andere plaatsen helemaal niet uitsluit. Op blz. 85, anderzijds, wordt als beleidsdoel in het GRS de **"versterking van de centrumzone"** van de deelgemeenten behandeld, wat thans bemoeilijkt wordt doordat dit centrum door de drukke Elizabetlaan en de tram **"in twee helften (wordt) opgedeeld"**, hetgeen de relatie tussen de beide delen bemoeilijkt. Het GRS heeft zich tot doel gesteld het centrum te versterken door kernversterkende diensten aan te trekken en het openbaar domein op te waarderen, waarmee wordt bedoeld het versterken van de handelszone van de Kerkstraat t.e.m. de Pannestraat en t.h.v. de Knokkestraat - P. Benoîtlaan en de revaluatie van de noord-zuid georiënteerde Knokkestraat waarbij de verbinding met het Heldenplein, over de Elizabetlaan heen, geaccentueerd dient te worden. De bezwaarindieners verliezen kennelijk uit het oog dat dit beleidsdoel niet door één enkel ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden gerealiseerd. Bij de samenvatting van het doel van het onderhavig project is eraan herinnerd dat het project deel uitmaakt van nog twee andere op stapel staande projecten waarin de realisatie van de vooropgestelde doelstellingen, nl. de opwaardering van het openbaar domein en de aantrekking van kernversterkende diensten, eveneens belangrijke items zijn. Voorts valt niet in te zien hoe het beweerd onttrekken aan **"het zicht"** vanaf het Heldenplein, nog daargelaten dat die bewering strijdig is met de feiten, iets uitstaande heeft met het beleidsdoel waarvan sprake op blz. 85 van het richtinggevend gedeelte van het GRS dat enkel betrekking heeft op de economische versterking van de centrumzone van de deelgemeente Heist. Die doelstelling zegt ook niets over enige groenaanleg, wat trouwens niet noodzakelijk een element van opwaardering van het openbaar domein moet zijn. Uiteindelijk kan bezwaarlijk worden tegengesproken dat het voorliggend ontwerp in belangrijke mate een opwaardering van het openbaar domein inhoudt, o.m. door de site grotendeels te herscheppen tot een pleingeheel met esplanade en het creëren van een groene boulevard Elizabetlaan. De opwaardering van het openbaar domein tot een pleinfunctie is uitvoerig toegelicht in randnummer 6.2 van de toelichtingsmemorie, waarin is toegelicht: *"Knokke-Heist kent een serie van pleinen, met recente voorbeelden van heraanleg zijnde het Rubensplein en het Lichttorenplein. Elk plein heeft een geheel eigen karakter, met een gebouw of kunstwerk als icoon. Het vernieuwde Heldenplein in Heist*

zal ook een geheel eigen invulling krijgen, als nieuw icoon en aantrekkelijke openbare verblijfsruimte voor Heist. De esplanade, het Heldenplein en het Vissershuldeplein krijgen een eigen identiteit. Ze worden losgelokken uit de huidige anonimiteit en volledige verwevenheid met de doorgaande wegenis".

Een en ander wordt hieronder schematisch toegelicht:



De bewering dat het ontwerp strijdig zou zijn met het GRS is derhalve kennelijk ongegrond.

Overigens, doch subsidiair, gaan de bezwaarindieners eraan voorbij dat een GRS, anders dan de vroegere plannen van aanleg en de huidige ruimtelijke uitvoeringsplannen, slechts een beleidsplan is (artikel 2.1.1, eerste lid, VCRO) en geen perceelsmatig bestemmingsplan. Het ruimtelijk structuurplan bevat in principe geen concrete regels die het gebruik van een of ander perceel direct beïnvloeden, zodat de particulier die bouwt of verkavelt niet rechtstreeks met een ruimtelijk structuurplan kan worden geconfronteerd. Dit heeft zijn neerslag gevonden zowel in de legisprudentie als in de jurisprudentie van de Raad van State:

- zo oordeelde de afdeling wetgeving van de RvS in het advies nr. 26.926/I-8 van 18 september 1997, over het ontwerp van vaststellingsbesluit van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat hij geen advies moest geven omdat zelfs de bindende bepalingen van het RSV *"dermate algemeen en vaag geformuleerd"* zijn *"dat iedere direct-normatieve kracht eraan moet worden onzegd"*. Voor de afdeling wetgeving heeft het RSV met andere woorden een hoog soft-law karakter. Het is uiteraard niet anders met een GRS dat in de regel evenzeer in algemene en vage termen is geformuleerd;
- om dezelfde reden besliste de afdeling bestuursrechtspraak dat een annulatieberoep tegen een GRS niet ontvankelijk is

omdat zulk plan geen onmiddellijke rechtsgevolgen heeft voor de burger (RvS 16 februari 2005, nr. 140.793, RABAEY).

Weliswaar moeten de overheden d.m.v. ruimtelijke uitvoeringsplannen uitvoering geven aan het GRS, maar reeds heel vroeg besliste de RvS dat *“de bevoegde overheid, te dezen het college van burgemeester en schepenen van (...), bij de uitvoering van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk uitvoeringsplan over een ruime beoordelingsbevoegdheid (beschikt)”* en dat de RvS mitsdien enkel censurerend kan optreden in geval van kennelijke onredelijkheid (RvS 3 juni 2010, nr. 204.650; ook reeds: RvS 9 april 2004, nr. 130.211 en nr. 190.362 van 13 februari 2009, VZW RED DE ERPE- EN SIEZEGEMKOUTER). De RvS besliste ook meermaals dat *“een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan (...) opgemaakt worden ten behoeve van ontwikkelingen die niet noodzakelijkerwijze opgenomen of voorzien waren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, zolang het niet strijdig is met de principes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”* (zie o.m. RvS 14 september 2009, nr. 193.995, VAN POLLART; RvS 17 december 2010, nr. 209.856, BVBA GERNIC; RvS 20 december 2009, nr. 209.860, CLAERBOUT).

In de arresten Valvekens nr. 201.641 van 8 maart 2010 en nr. 216.679 van 27 oktober 2011 besliste de RvS dat het niet volstaat één zin uit een RUP geïsoleerd te nemen wanneer deze verscheidene planologische doelstellingen bevat waarvan niet vaststaat of de plannende overheid de bedoeling heeft om elk van deze doelstellingen afzonderlijk en naast elkaar te laten verwezenlijken middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en dat om die reden de algemene bepalingen met betrekking tot de verscheidene in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgenomen ontwikkelingsperspectieven bij het onderzoek moeten worden betrokken. Het arrest beslist dat *“een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat overeenkomstig artikel 48, §2 DRO een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitvoert, () ofwel (moet) gebaseerd zijn op een uitdrukkelijke en ondubbelzinnige opdracht of beleidsdoelstelling in dit ruimtelijk structuurplan, ofwel (moet) kunnen steunen op de algemene beginselen en de algemene opzet van het ruimtelijk structuurplan”*. De Raad voegt er nog aan toe dat dit *“omgekeerd impliceert (...) dat eender welke richtinggevende bepaling van een ruimtelijk structuurplan, net zoals elke andere rechtsregel, voldoende uitdrukkelijk en ondubbelzinnig moet zijn geformuleerd of moet kunnen steunen op de algemene beginselen en de algemene opzet van het ruimtelijk structuurplan, opdat ze dwingende gevolgen kan hebben ten aanzien van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan is genomen”* en dat

daaruit volgt dat om na te gaan of een bepaalde verplichting *“kan worden afgeleid uit de algemene beginselen en de algemene opzet van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, moet de door de (lees: bezwaarindiener) voorgestane interpretatie getoetst worden aan andere, evenzeer relevante passages van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, zodat op sluitende wijze kan worden uitgemaakt of het bestreden plan wel degelijk een afwijking inhoudt van dit richtinggevend gedeelte”*.

Uit het geheel van de in het richtinggevend gedeelte van het GRS van Knokke-Heist opgenomen bepalingen betreffende de gewenste ruimtelijke structuur, inzonderheid van het kustfront en de verstedelijkte zone van Heist, blijkt geenszins dat er nergens elders dan langs de zeedijk hoogbouw mogelijk is, noch dat de opwaardering van het openbaar domein alleen betekent *“dat meer groen moet worden voorzien en de verharding dient te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke”* (punt 5 van het typebezwaar).

Zo wordt op blz. 9 als uitgangspunt van het gewenste beleid gesteld: *“In het volledig benutten en het ruimtelijk (her)structureren en vorm geven van de bestaande en de potentiële betrokkenheid met het zee- en polderlandschap liggen bijzondere kansen voor de gemeente Knokke-Heist, meer bepaald voor de herwaardering van haar imago/identiteit, het optimaliseren, verruimen en differentiëren van haar toeristisch-recreatief aanbod, voor de kwaliteit van haar openbare ruimte en voor de aantrekkelijkheid van haar stedelijke functies”*. Daarbij wordt als uitgangspunt van het beleid aangestipt, eensdeels, het vrijwaren van de gemeentelijke dynamiek en, anderdeels, het behoud en versterken van de gemeentelijke eigenheid, met dien verstande: *“De uitdaging waarvoor Knokke-Heist staat is enerzijds het dynamische karakter en anderzijds het behoud van de eigenheid (als eerder statisch gegeven) niet als tegenstellend te gaan zien, maar dit gegeven te blijven verheffen tot een synergie”*.

Als beleidsdoelstelling wordt het vrijwaren van de kwaliteit van de woningen en van de leefomgeving als één van de doelstellingen vooropgezet o.m. middels het *“verbeteren van de verkeersleefbaarheid en de verblijfskwaliteit in de kernen door een heraanleg van het openbaar domein in het algemeen en de doortochten in de kernen”* (blz. 42). Een beleidsdomein is eveneens het *“opwaarderen van het openbaar domein”*. Gesteld is:

“Er dienen verdere inspanningen geleverd te worden naar het openbaar domein toe. Bij het inrichten van de openbare ruimte moeten alle onderdelen zorgvuldig ontworpen én op elkaar worden afgestemd, bijvoorbeeld pleinaanleg en

materialen, verlichting, straatmeubilair, groenvoorzieningen, fontein en enz. Elementen die op termijn een invulling dienen te krijgen zijn:

(...)

- *Heraanleg van verschillende pleinen en parken binnen het kustfront, nl. (...) het Heldenplein".*

Het onderhavig plan situeert zich deels binnen het "kustfront", meer specifiek binnen de entiteit "verstedelijkte zone van Heist". De gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten (blz. 79) dient dus bij de beoordeling te worden betrokken. Wat in het algemeen het kustfront betreft, is geopteerd voor een beperking van de "aaneengesloten hoogbouw" langs de zee en de genoemde straten, en zoals reeds gezegd betekent dit geenszins dat elders geen solitaire hoogbouw mogelijk zou zijn en/of dat geen eindperspectiepunten zouden toegelaten zijn. Omtrent de zeedijkinfrastructuur staat op blz. 82 te lezen:

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

(...)

- *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, langs de Bondgenotenlaan, de Kursaalstraat tot aan het Heldenplein, over de Elizabetlaan heen, versterkt worden.*

(...)

- *Vissershuldeplein. Opwaardering in functie van betekenis van het vissersgebeuren te Heist".*

En waar gefocust wordt op het deelgebied Heist (blz. 85) wenst het beleid o.m. een versterking van de centrumzone door kernversterkende diensten aan te trekken en het openbaar domein

op te waarderen met o.a. de versterking "van de handelszone", o.m. via "de verbinding met het Heldenplein, over de Elizabetlaan heen (...)". Nergens valt daarbij enig verbod op solitaire hoogbouw te lezen.

De Gecoro acht dan ook de bezwaren dat het ontwerp op enig punt strijdig zou zijn met het GRS en mitsdien schending zou inhouden van artikel 2.1.2, §3, VCRO ongegrond.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

- 3.2.1.2. Eén bezwaarindienaar voert aan dat in het ontwerp geen belangenafweging zou zijn gebeurd en dat het ontwerp daardoor strijdig is met artikel 1.1.4 VCRO. In concreto houdt hij voor dat geen afweging is gebeurd wat de economische belangen betreft van zijn op het adres Knokkestraat 16 geëxploiteerde frituurzaak. In het bezwaarschrift van zijn raadsman wordt aangevoerd dat de realisatie van het ontwerp de visibiliteit van zijn handelszaak "niet ten goede zal komen" terwijl ook nagenoeg alle parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid van zijn frituurzaak gesupprimeerd worden, wat de bereikbaarheid van de zaak "allerm minst ten goede zal komen".

Wat vooreerst artikel 1.1.4 VCRO betreft, herinnert de Gecoro eraan dat dit een bepaling is die inhoudt dat tussen de verschillende sectorale activiteiten en behoeften in hun globaliteit een afweging moet worden gemaakt. De RvS beslist dat de belangenafweging bij de opmaak van het plan in zijn geheel dient te gebeuren en dat de klager niet kan worden gevolgd waar hij stelt dat de afweging per perceel dient te worden onderzocht (RvS 3 juni 2010, nr. 204.647, N.V. DE JAEGER). Alleen reeds om die reden is het bezwaar ongegrond.

Voeg daaraan toe dat artikel 1.1.4 VCRO een duurzame ontwikkeling van de ruimtelijke ordening beoogt, niet alleen voor de huidige generatie, maar ook voor de toekomstige generaties (RvS 30 juni 2011, nr. 214.329, ANCKAERT; RvS 21 januari 2012, nr. 219.903, DE BELEYR). Verder blijkt uit de wetsgeschiedenis dat deze bepaling het doel van het ruimtelijk ordeningsbeleid aangeeft, waarbij de duurzame ruimtelijke ordening centraal staat (Parl. St. VI. Parl. 1998-99, nr. 1332-1, 10). De vereiste dat de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen benadrukt het facetmatig karakter van de ruimtelijke ordening. Voorts blijkt uit de wetsgeschiedenis dat bij de gelijktijdige onderlinge afweging van deze verschillende maatschappelijke activiteiten één bepaalde behoefte zwaarder kan doorwegen in een bepaalde situatie (Parl. St. VI. Parl. 1995-96, nr.

360-3, 18). Een bepaalde ruimtelijke behoefte kan derhalve na afweging in een bepaalde situatie niet noodzakelijk gelijkwaardig zijn aan een andere ruimtelijke behoefte (RvS 14 mei 2012, nr. 219.344, BROECKX; RvS 7 december 2012, nr. 221.662, GEMEENTE HAMME).

Uit de omschrijving van de doelstelling van het project op blz. 62-63 van de toelichtingsmemorie, die hier brevitas causa als herhaald wordt aangezien – nu uit het bezwaarschrift van de raadsman blijkt dat de bezwaarindiener kennis heeft van dat document, wat ook blijkt uit zijn persoonlijk bezwaar van 27 november 2014 – blijkt duidelijk dat de bij de opmaak van het plan meer waarde is gehecht aan de collectieve belangen die meer gediend zijn met het opheffen van de breuklijn die de Elizabetlaan thans vormt, dan aan de individuele belangen van de klager. Die bekommernis is niet kennelijk onredelijk.

Overigens, de wettelijke mogelijkheid van de overheid om ten allen tijde de ruimtelijke ordeningsplannen te wijzigingen of te herzien mits achtneming van de daartoe voorziene procedures, sluit uit dat de klager op grond van het vertrouwensbeginsel aanspraak kan maken op een recht op behoud van de bestaande bestemmingsvoorschriften voor de percelen die hijzelf bewoont of die gesitueerd zijn in de onmiddellijke omgeving van zijn woonplaats (RvS 23 september 2010, 207.522). Zo vermag ook de klager er niet van uitgaan dat, zelfs zonder bestemmingswijziging, de toestand om en rondom zijn erf steeds ongewijzigd blijft.

Wat specifiek de visibiliteit van de handelszaak van de klager betreft, wordt verwezen naar 3.1.2, waar is aangetoond dat de actuele visibiliteit reeds bijzonder moet gerelativeerd worden en er daarin nauwelijks wijziging zal komen.

Wat de leefbaarheid van de handelszaak betreft, verliest de klager uit het oog dat aan de omgeving net middels dit stadsontwikkelingsproject een nieuwe impuls zal worden gegeven en dat de bewoners van de drie voorziene gebouwen evenzovele potentiële klanten zullen zijn. Talloze voorbeelden uit binnen- en buitenland hebben aangetoond dat investeren in een kwaliteitsvol openbaar domein en handelsconcentraties met wandellussen economisch lonen.

Tenslotte wenst de Gecoro nog te verwijzen naar artikel 2.2.3, §1 VCRO dat bepaalt dat stedenbouwkundige voorschriften eigendomsbeperkingen kunnen inhouden, zelfs met inbegrip van bouwverbod.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

3.2.1.3. Dezelfde bezwaarindiener voert aan dat het feit en de wijze van de heraanleg van de Elizabetlaan op heden nog volstrekt hypothetisch en onzeker is. Hij zinspeelt daarmee kennelijk op het feit dat de Elizabetlaan een gewestweg is en de gemeente mitsdien de bevoegdheid mist om zelf de werken van heraanleg uit te voeren. Ook wordt erop gewezen dat, wat de heraanleg van de Elizabetlaan betreft, de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2 “*publieke ruimte*” slechts de grote principes aangeven nu, zoals gesteld op blz. 55 van de memorie van toelichting, het RUP geen wegenisdossier is en er voor de heraanleg van de Elizabetlaan een andere procedure dient gevolgd te worden. Niet alleen in de verordenende voorschriften maar ook in de toelichting is aangestipt dat de aanduiding (bedoeld is: op het bestemmingsplan) slechts indicatief is en de concrete uitwerking het voorwerp van het voorgeschreven informatief inrichtingsplan moet uitmaken, op te maken bij het indienen van een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. Dit zou geen zorgvuldige planning zijn en het rechtszekerheidsbeginsel miskennen.

Bij de bespreking hierna van het mobiliteitsaspect zal de Gecoro bepaalde bezwaren, die betrekking hebben op de concretisering van de heraanleg van de Elizabetlaan met rotonde, gegrond verklaren en de gemeenteraad daaromtrent bepaalde adviezen meegeven. Het bezwaar omtrent het ontbreken van afdoende concrete heraanlegvoorschriften van de Elizabetlaan met rotonde is vanuit mobiliteitsoogpunt mitsdien voorbarig.

De Gecoro is het ermede eens dat een RUP geen wegenisdossier is, in de zin dat artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 2°, VCRO. Dit zou inhouden dat reeds op het planniveau als het ware een wegenbestek moet bestaan en in het RUP moet opgenomen worden. Niets belet dat enkel de algemene lijnen worden aangegeven en dat de verdere concrete uitwerking gebeurt op het vergunningsniveau.

De stedenbouwkundige voorschriften van de “*publieke ruimte*” bepalen nu reeds, naast de bestemmingsvoorschriften, volgende relevante algemene inrichtingsvoorschriften die betrekking hebben op de mobiliteit:

- Het niveauverschil tussen de Elizabetlaan en de Knokkestraat dient via hellingen en/of (luie) trappen te worden opgelost. Het plaatsen van hoge keermuren ter hoogte van de doorgangen tussen de bouwblokken aan de Knokkestraat is niet mogelijk.
- Het doorgaand verkeer op de Elizabetlaan dient steeds gevrijwaard te worden.

- In deze zone dient de herinrichting van de Elizabetlaan zich binnen het concept van groene boulevard te plaatsen.
- De gelijkvloerse doorgang van de tram dient steeds gewaarborgd te worden, gelet op het verbindend karakter van de tram.
- Het pleingeheel en de esplanade dienen hoofdzakelijk autovrij te worden ingericht.
- Er is een publieke wandelas over de Elizabetlaan heen voorzien.
- De toegang tot de ondergrondse rotatie- en verkoopsparking onder het Heldenplein is indicatief, d.w.z. benaderend, met pijlen aangegeven.

Maar daarenboven is nog bepaald, bepaling waaraan de Gecoro hierna nog enige aanpassing zal adviseren:

"Als informatief document dient voor het publieke domein een inrichtingsplan te worden opgemaakt om een duidelijk overzicht te behouden over het geheel. Binnen het inrichtingsplan dienen de verschillende aspecten zoals esplanade, boulevard, pleinen en terrassen verder te worden verfijnd en uitgewerkt in overleg met alle betrokken actoren".

Het arrest nr. 229.799 van 13 januari 2015 van de RvS beslist andermaal: "Luidens artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 2°, VCRO bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan 'stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer'. Niettegenstaande het GRUP derhalve niet noodzakelijk inrichtingsvoorschriften dient te bevatten, bevat het deze in casu wel". Het arrest verwijst dan naar de enkele inrichtingsvoorschriften die in dat GRUP zijn opgenomen en vervolgt dan:

"5.3. Een meer concrete invulling van het GRUP was volgens de eerste verwerende partij niet wenselijk, wat zij ook motiveert in het bestreden vaststellingsbesluit, waarin gesteld wordt dat het plan, wat de concrete inrichting van het gebied betreft, 'nog niet in detail treedt' en dat die inrichting later zal vastgelegd worden 'in samenspraak met de bewoners, de sportraad en andere betrokkenen'. Zij 'wenst zich echter niet vast te pinnen op een inrichtingsplan die door het [G]RUP een bindend en verordenend karakter krijgt'. Tevens wordt bevestigd dat een visie nog niet vastligt en dat het niet uitgesloten is dat deze 'in de toekomst [nog] wijzigt, waardoor een andere inrichting noodzakelijk zou zijn'. De nadere invulling en concretisering van de sportinfrastructuur zal later het voorwerp uitmaken van een of meerdere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Luidens artikel 3, punt 2.13 van de stedenbouwkundige voorschriften '[dient] [bij] de vergunningsaanvraag voor de

inrichting van het sport- en recreatiepark of delen ervan [...] een inrichtingsstudie te worden gevoegd', waarin 'een visie [dient] uitgewerkt te worden voor het gehele gebied'. Het betreft 'enkel een informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag'. Een dergelijke 'informatieve' inrichtingsstudie, waarmee luidens de toelichting bij de voormelde bepaling 'een samenhangende inrichting van het globale gebied [wordt] beoogd' en beoogd wordt 'versnippering en verrommeling van het globale gebied [tegen te gaan]', dient als een toelaatbare modaliteit in de zin van artikel 2.2.3, § 1, derde lid, VCRO te worden begrepen.

5.4. Daarnaast volgt uit artikel 3, §2, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 'betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging', dat over de vergunningsaanvraag alleen dan geen openbaar onderzoek zal dienen te worden gehouden, indien het GRUP 'voor het goed niet enkel bestemmingsvoorschriften omvat, maar ook voorschriften inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies'".

Het arrest verwerpt vervolgens de exceptie van gebrek aan zorgvuldigheid en rechtszekerheid (in dezelfde zin werd beslist in het arrest nr. 225.663 van 2 december 2013, VAN LERBERGE, en in het arrest nr. 227.833 van 24 juni 2014, dat betrekking had op een RUP voor recreatie, meer bepaald "de realisatie van sport- , recreatie- en gemeenschapsvoorzieningen en bijkomende noodzakelijke accommodaties, al dan niet in open lucht" en waarin werd beslist: "Het louter feit dat momenteel nog niet vaststaat welke bijkomende sportfunctie de zone krijgt, doet niets af aan de vaststelling dat de bestemming van de betrokken zone op voldoende rechtszekere wijze werd vastgesteld" en "Bovendien bepalen de stedenbouwkundige voorschriften dat de gebouwen 'bij voorkeur [dienen] te worden gerealiseerd als één fysiek geheel'. De omstandigheid dat de bouwdiepte niet wordt bepaald, maakt niet dat het plan aan rechtszekerheid inboet en strookt met het algemene en flexibele karakter van het RUP als planningsinstrument. Hetzelfde geldt voor de vaststelling dat nog niet vaststaat waar de nevenfuncties zoals onbebouwde zones en parking zullen gelokaliseerd worden". Het volstond volgens de RvS dat de klager niet in het ongewisse was omtrent de bestemming "en de algemene lijnen inzake de inrichting ervan").

Zo aanvaardde de Raad van State eveneens dat het op “*indicatieve*” wijze aangeven van wegen en paden in een plangebied niet per definitie strijdt met het rechtszekerheidsbeginsel, en dat dit ook geldt voor wegenis binnen een nieuw te creëren bedrijventoneel (RvS 5 mei 2011, bvba SCC DESIGN, nr. 212.934; RvS, nr. 212.934).

Tenslotte bestaat er tussen de gemeente en het Vlaams gewest reeds een formele overeenkomst omtrent de heraanlegwerken en uitrustingswerken langs deze gewestweg, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 februari 2014, zodat er van loutere hypothese omtrent de effectieve uitvoering van het plan geen sprake is.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

3.2.2. Strijdigheid met de openbare orde.

Een bezwaarindiener suggereert in zijn bezwaarschrift alsook in het door zijn raadslieden ingediend bezwaarschrift dat er tussen het college en bepaalde projectontwikkelaars afspraken zouden zijn gemaakt die erin bestaan dat de projectontwikkelaar als last van de later op te leggen stedenbouwkundige vergunning zou moeten tussenkomen in de kosten voor de uitvoering van het plan.

Dit bezwaar is onontvankelijk.

De deelnemers aan het openbaar onderzoek mogen weliswaar alle opmerkingen, bezwaren en suggesties formuleren die zij passend achten, maar ze moeten dan wel van technische aard zijn, in die zin dat de Gecoro enkel dient te antwoorden op opmerkingen en bezwaren die verband houden met de doelstellingen van de VCRO (RvS 24 september 1980, nr. 20.579, PILATE; RvS 21 september 1984, nr. 24.666, KUMPS; RvS 23 november 2006, nr. 165.067, DE FRANCOIS; RvS 4 november 2009, nr. 197.615, VERREKT). Het bezwaar voldoet daaraan niet.

Het door de betrokkene ingediende persoonlijke bezwaar heeft bovendien geen betrekking op het ter advies voorliggend plan, maar op een stedenbouwkundige vergunning die het college heeft verleend voor het project Carlton One, zodat het ook om die reden onontvankelijk is.

Een bezwaar waarin “*voorbehoud*” wordt gemaakt omtrent de wijze waarop in de toekomst het plan desgevallend zal worden uitgevoerd, heeft ook geen betrekking op de legaliteit van het plan, is voorbarig en ook daarom onontvankelijk.

Ten gronde kan de Gecoro bevestigen dat uit navraag is gebleken dat de beweringen dat er daaromtrent afspraken zouden gemaakt zijn met het agso en/of de gemeente, totaal uit de lucht gegrepen zijn. Trouwens, gelet op de overheidsopdrachtenwetgeving zouden daaromtrent geen legale afspraken kunnen gemaakt worden.

Het bezwaar is onontvankelijk.

3.2.3. Dezelfde bezwaarindiener voert in zijn persoonlijk bezwaar nog aan dat de Hoogbouwnota en de Vista-nota niet in acht mogen worden genomen omdat het in werkelijkheid niet in de VCRO voorziene planningsinstrumenten zijn, die bovendien strijdig zijn met het GRS.

De Gecoro merkt vooreerst op dat er nergens in het dossier sprake is van de zgn. Vista-nota, die door de gemeenteraad is goedgekeurd in zitting van 24 april 2014, en die uitsluitend bedoeld is als beleidsdocument om aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen te beoordelen op sites waarvoor geen BPA of RUP van toepassing is, en die betrekking hebben op perspectiefbeëindigingspunten, die echter met de hogere gebouwen, waarvan sprake in de Hoogbouwnota, niets uitstaande hebben. In die mate is het bezwaar doelloos.

In zitting van de gemeenteraad van 21 juni 2012 is een zgn. Hoogbouwnota goedgekeurd, die in de toelichtingsnota ter sprake komt op blz. 35 e.v. Die nota onderzoekt a.d.h.v. een aantal concrete richtlijnen waar desgevallend op het grondgebied van de gemeente Knokke-Heist hoogbouwprojecten als ruimtelijke bakens denkbaar zijn. Het betreft echter geenszins een planningsinstrument in de zin van artikel 1.1.3 VCRO dat dan ook geen enkele juridische bindende waarde heeft, noch voor het bestuur, noch voor de burger. Die nota heeft enkel de waarde van een informatief beleidsdocument waarin het bestuur bij het vaststellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen (en dus op planniveau) – waarvoor het, ook wat betreft het bepalen van de hoogte van de gebouwen, over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt – inspiratie kan vinden om een beslissing in de ene of de andere zin te nemen. De nota heeft een louter informatief karakter en is bij de voorbereiding van de voorlopige vaststelling van het ter advies voorliggende plan ook enkel in die zin ter sprake gekomen. Het plan zelf vindt er helemaal geen rechtsgrond in en de vraag of de hoogbouwnota al dan niet strijdt met het GRS is hier niet aan de orde, des te meer nu hoger is vastgesteld dat het plan met het GRS geenszins strijdig is.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

- 3.2.4. Een bezwaarindiener vraagt dat het percentage groen in het bestemmingsplan zou worden vastgelegd.

De aard en de omvang van de groenaanleg van een plein, een boulevard en een esplanade zijn geen bestemmingsvoorschriften, maar inrichtingsvoorschriften. Zoals reeds aangestipt, vereist artikel 2.2.2, §1, 3° VCRO niet dat een bestemmingsplan ook inrichtingsvoorschriften bevat, laat staan dat deze reeds op planniveau gedetailleerd en verordenend zouden moeten worden vastgelegd (RvS 21 juni 2012, nr. 219.903, BELEYR). De Gecoro is van oordeel dat het niet aangewezen is de aard en de omvang van de groenaanleg reeds op planniveau gedetailleerd vast te leggen, gezien dit bij uitstek een aangelegenheid is die best op het ogenblik van de inrichting zelf wordt beslist, temeer de opvattingen/noodwendigheden daaromtrent in de loop der jaren kunnen veranderen. Op het voorlopig vastgesteld bestemmingsplan is bij artikel 2 “*publieke zone*” een overlay ingetekend met “*aanduiding pleingehelen en esplanade*” en “*aanduiding groene boulevard Elizabetlaan*”. Het is dus duidelijk de bedoeling dat de “*boulevard Elizabetlaan*” effectief een “*groene*” inrichting bekomt. Over de precieze wijze van groenaanleg van de esplanade en de boulevard zal beslist worden n.a.v. de inrichtingswerken daartoe, waarbij uiteraard rekening zal worden gehouden met de mogelijkheden om het gemengd gebruik van de esplanade en het plein te optimaliseren. Dit zal mede het voorwerp uitmaken van het inrichtingsplan.

Ofschoon er, gelet op de overlay waar duidelijk is bepaald dat de boulevard “*groen*” zal zijn, acht de Gecoro het aangewezen de rastervormige overdruk met het oog op een betere visualiteit te vervangen door schuine groene lijnen, met de nadere aanwijzing “*indicatief*” teneinde bij de effectieve inrichting de groenaanleg te kunnen adapteren aan de zich alsdan aanbiedende inzichten daaromtrent.

Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

De Gecoro adviseert derhalve de gemeenteraad de bestaande overlay als volgt te vervangen: “*indicatieve aanduiding groene boulevard Elizabetlaan*” en op het bestemmingsplan te visualiseren met schuine groene strepen.

- 3.2.5 Een bezwaarschrijver geeft aan dat de verbinding tussen de Kursaalstraat en het Heldenplein niet wordt gemaakt, dat de voorziene bouwvolumes deze verbinding in de weg staan en dat er geen verbinding is voorzien voor de zwakke weggebruiker.

De Gecoro is het daarmee niet eens.

Die verbinding wordt vooreerst geaccentueerd op het bestemmingsplan door een grote volle pijlaanduiding ‘aanduiding stedelijke bindingsas’ met volgend voorschrift: “*deze aanduiding geeft aan dat hier een publieke wandelas moet ingericht worden. Deze publieke doorgang moet over de Elizabetlaan gerealiseerd worden*”.

De bewering als zouden de drie volumes deze verbinding in de weg staan is eveneens niet correct.

- Vooreerst betekenen deze drie volumes een duidelijke pleinwand naar het Heldenplein toe zodat deze open vlakte, over de Elizabetlaan heen, terug als plein kan gelezen worden; hiervoor is kwaliteitsvolle massa nodig. Doordat het hoogteaccent op gebouw A staat ingetekend, hetgeen bij uitstek het scharnierende gebouw is, wordt hier dit scharniergebeuren tussen het Heldenplein (lees: de zee) en de Kursaalstraat (lees: de dorpskern van Heist) versterkt aangegeven.
- Daarnaast wordt de inplanting van het gebouw A, ten aanzien van de toestand van de huidige aanwezige bebouwing, een stuk naar het oosten geschoven, waardoor het perspectief vanuit de Kursaalstraat naar het Heldenplein wordt verbreed ten aanzien van de huidige situatie.
- Daarnaast wordt de bouwhoogte van het meest zuidelijke volume van het gebouw A beperkt tot maximum 2 bouwlagen ten aanzien van het peil gelijkvloers. Dit in tegenstelling tot het huidige gebouw dat volledig uit drie bouwlagen met een dak bestaat. Door dit lagere volume wordt een grotere openheid bewerkstelligd op de hoek tussen de Kursaalstraat en Knokkestraat.

Verder is ook de bewering dat de verbinding voor zwakke weggebruikers tussen de Kursaalstraat en Heldenplein in onderhavig RUP niet wordt gemaakt onterecht. De ‘aanduiding pleingehelen en esplanade’ is op het bestemmingsplan volledig doorgetrokken vanaf het Heldenplein tot voorbij de gebouwen A, B en C in de Kursaalstraat. Hierbij wordt ten aanzien van de huidige verkeerssituatie, vertrekkend van noord naar zuid, de huidige parking op het Heldenplein en de dubbele noordelijke rijweg van de Elizabetlaan, verwijderd. Daarbij wordt dit plein, over de wegenis heen, in eenzelfde vormgeving ingericht. Hierdoor wordt de oversteekbaarheid van verkeersinfrastructuur korter, wordt de ruimte visueel veel overzichtelijker en wordt door de inzet van vormgeving en materiaalgebruik de snelheid gereduceerd.

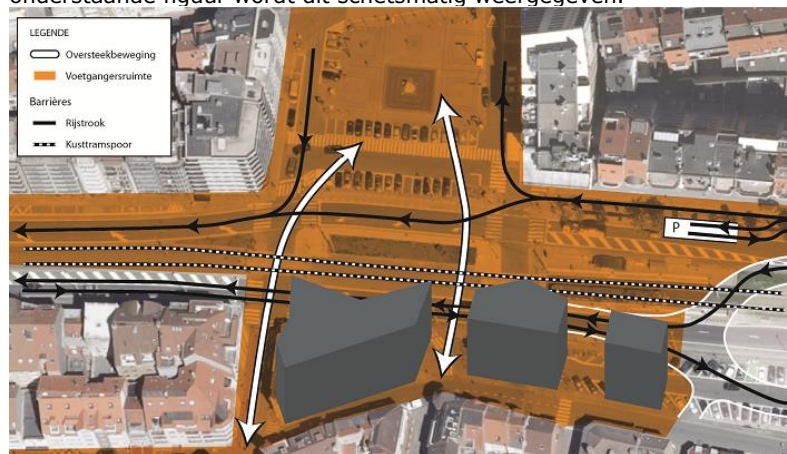
Ter hoogte van het Heldenplein is de huidige barrièrewerking door de verschillende verkeersstromen groot. Vanuit Heist worden 8 barrières gekruist :

- Nicolas Mengélaan (1 rijstrook)
- Elizabetlaan (2 rijstroken)
- Kustrambedding
- Elizabetlaan (2 rijstroken)
- Graaf d'Ursellaan (2 rijstroken)

In onderhavig RUP blijven er slechts drie barrières over:

- Elizabetlaan (2 rijstroken)
- Kustrambedding
- Graaf d'Ursellaan/esplanade (1 rijstrook)

Het aantal barrières wordt meer dan gehalveerd en bovendien worden de wegen geïntegreerd in het pleinontwerp, zodat de doorwaadbaarheid voor de zachte weggebruiker verhoogt. In de onderstaande figuur wordt dit schetsmatig weergegeven.



Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

3.3 Bezwaarschriften i.f.v. mobiliteit/verkeersveiligheid

Er zijn meerdere bezwaren ingediend m.b.t. de mobiliteit en de verkeersveiligheid o.m. door het samen gebruik van een publiek domein door auto's, tram, fietsers en voetgangers. Het supprimeren van de bestaande parkeergelegenheden wordt aangeklaagd, zonder afdoende compensatie voor de bestaande handelszaken. Er zou onvoldoende parkeergelegenheid zijn voor

de handelszaken, die bovendien moeilijk bereikbaar zullen zijn doordat de afwikkeling van het verkeer uit Zeebrugge gebeurt voorbij de handelszaken. Uitgaande van de bestaande mobiliteit is niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Bij het onderzoek van deze bezwaren is de Gecoro tot het besluit gekomen dat sommige ervan gegrond zijn. Gezien de techniciteit van het verkeersafwikkelingsprobleem is advies gevraagd aan het studiebureau Technum, waarvan de Gecoro bij de hiernavolgende beoordeling van de bezwaren en de verstrekte adviezen gebruik heeft gemaakt. Dat dit technisch advies pas na het openbaar onderzoek is tot stand gekomen en dus niet mede ter visie heeft gelegen, is geen bezwaar, nu artikel 2.2.14, §2, eerste lid, VCRO niet bepaalt wat de inhoud moet zijn van het in die bepaling bedoelde ontwerp van GRUP dat ter inzage moet worden gelegd (RvS 17 september 2012, nr. 220.608, SCHREURS), eenzijdig, terwijl het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat indien nodig, de adviserende en/of beslissende overheden zich deskundig laten bijstaan, anderdeels.

Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Mede op basis van dit advies, adviseert de Gecoro de gemeenteraad:

1. het voorlopig vastgesteld wegenisontwerp op een aantal punten aan te passen wat de overlay's van artikel 2 betreft, nl. "aanduiding van pleingebieden en esplanades" en "aanduiding groene boulevard", zoals blijkt uit de volgende kaart:



Op deze kaart zijn de overlay contouren van het RUP verfijnd. Op deze overlay zijn onder meer de linksaf vanuit Zeebrugge richting Graaf d'Ursellaan, een goede configuratie voor de aanhaking op de rotonde van de Knokkestraat en Elizabetlaan

vanuit Duinbergen, een juiste aanhaking op de Graaf d'Ursellaan en de toegang tot ondergrondse rotatieve parking aangegeven. Op die kaart is ook duidelijk een bredere tussenzone te onderscheiden tussen de rotonde en Knokkestraat, oostelijk aansluitend op gebouw C, die bijkomend kan ingezet worden bij evenementen.

2. op het bestemmingsplan de verkeersrichting aan te duiden op de Elizabetlaan en de Knokkestraat met pijltjes;
3. op de legende van het bestemmingsplan een bijkomende overlay te voorzien "indicatieve aanduiding tramhalte" in roze schuine strepen en de tramhalte eveneens indicatief op die wijze op het bestemmingsplan aan te brengen;
4. op de legende van het bestemmingsplan een bijkomende overlay te voorzien: "indicatieve aanduiding kortparkeren" in blauwe schuine strepen en deze zones van kortparkeren eveneens indicatief op het bestemmingsplan aan te brengen;
5. zowel de verordenende als de toelichtende algemene bepalingen 0.2 en 0.4 te schrappen en in het licht van het voorgaande:
 - 5.1. de verordenende voorschriften van artikel 2 daaraan aan te passen en met het oog op een betere lezing te nummeren als volgt:

**"Ondergrondse constructies zijn toegelaten.
Maximum 3 ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.**

De ondergrondse constructies kunnen bestaan uit :

- **Verkoop- en rotatieparking met bijhorende infrastructuur. De rotatieve parking moet ingericht worden onder het Heldenplein.**
- **Bergingen, fietsenstalplaatsen**
- **Tentoonstellingsruimtes, café, met bijhorende infrastructuur**
- **Aan de bovengrondse constructies complementaire infrastructuur**
- **Onder het Heldenplein dient een rotatieve parking van minimum 200 wagens ingericht worden.**

Artikel 2.3 Aanduiding met asterix op Heldenplein

Ter hoogte van de asterix aanduiding op het bestemmingsplan kunnen publieke functies, een café of restaurantfunctie toegelaten worden. Dit in een sculpturaal en transparant volume beperkt tot max 1 bouwlagen. Dit gebouw kan eveneens functioneren als toegang tot de ondergrondse constructies of als ondersteunend gebouw bij evenementen.

Artikel 2.4 Aanduiding stedelijk bindingsas

Deze aanduiding geeft aan dat hier een publieke wandelas moet ingericht worden. Deze publieke doorgang moet over de Elizabetlaan gerealiseerd worden.

Artikel 2.5 Aanduiding toegang tot de ondergrondse rotatie- en verkoopparking

Deze pijl geeft indicatief de toegang (in- en uitrit) aan tot de ondergrondse rotatie- en verkoopparking onder het Heldenplein. De rotatieve parking moet minstens aan 200 voertuigen plaats bieden.

Artikel 2.6 Aanduiding rijrichting

Deze pijlen geven de rijrichting aan op de Elizabetlaan en de Knokkestraat.

Artikel 2.7 Aanduiding doorgang tram als verbindend element

Deze aanduiding geeft aan dat de gelijkvloerse doorgang van de tram steeds dient gewaarborgd te worden. Ze geeft het verbindend karakter van de tram aan.

Artikel 2.8 Indicatieve aanduiding pleingehelen en esplanade

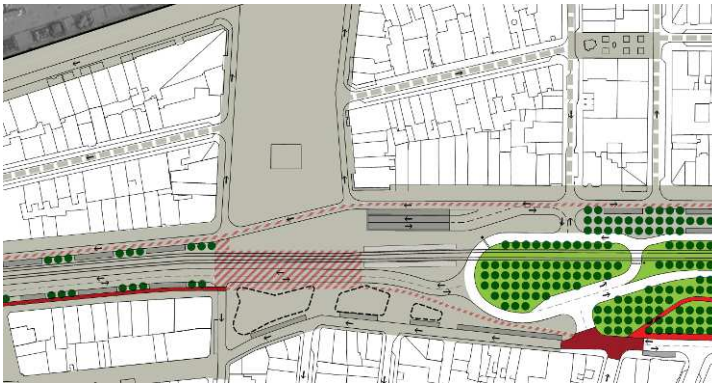
Deze aanduiding geeft aan dat hier het openbare domein in hoofdzaak dient ingericht te worden als autovrij plein en esplanade, met een eenheid in materiaalgebruik en met integratie van de verbindende tram en het doorgaand verkeer van de Elizabetlaan, dat echter ondergeschikt is aan het zwakke weggebruikersverkeer dat prioritair is.

Artikel 2.9 Indicatieve aanduiding groene boulevard Elizabetlaan

- **Het doorgaand verkeer op de Elizabetlaan dient steeds gevrijwaard te worden.**

- *In deze zone dient de herinrichting van de Elizabetlaan zich binnen het concept van groene boulevard te plaatsen met ondersteunende bomenrijen.*
- *De Elizabetlaan wordt volgens het principe van de downgrading ingericht als een weg van 2x1 rijbanen.*

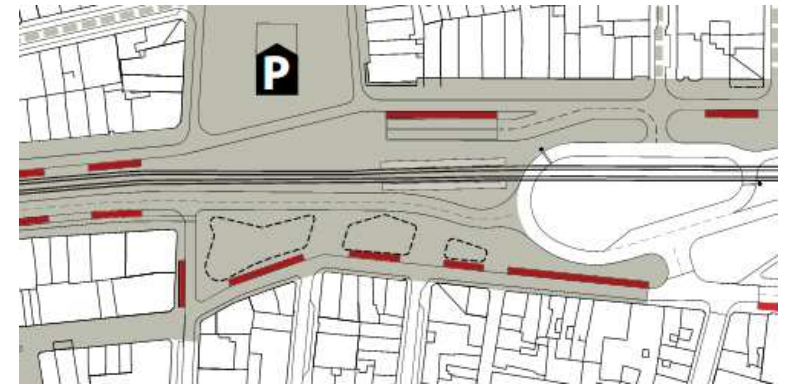
De Gecoro adviseert in de toelichting naast de verordening 2.9 volgende kaart als verduidelijking op te nemen:



Artikel 2.10 Indicatieve aanduiding kort parkeren

- *Parkeerplaatsen moeten, behoudens strikt noodzakelijke i.f.v. het functioneren van het horeca en handelsgebeuren, ondergronds ingericht worden.*
- *De aanduiding op het bestemmingsplan geeft de zones weer waar het kort parkeren bovengronds bij voorkeur kan ingericht worden.*

Geadviseerd wordt naast het voorschrift 2.10 volgende kaart toelichtend op te nemen:



Kaart met aanduiding van prioritaire zones in functie van kortparkeren.

Artikel 2.11 Indicatieve aanduiding tramhalte

- *Aanduiding op het bestemmingsplan waar de tramhalte zich situeert, aansluitend op het Heldenplein”.*

5.2. in de toelichting bij de voorschriften worden op blz. 94 de alinea's 2, 3 en 4 geschrapt.

De Gecoro is van oordeel dat op die manier aan de bezwaren, voor zover ze gegrond zijn, tegemoetgekomen wordt:

- tram- en ondergeschikt autoverkeer zijn best verenigbaar met een plein- en esplanadefunctie waar de voetgangsvriendelijkheid prioritair is; dit samengaan is in talloze steden probleemloos aangetoond; uit de aan de gemeenteraad voorgestelde voorschriften en de toelichtende kaart blijkt duidelijk dat het ganse plein ten zuiden enkel door de 1x1 nieuwe Elizabetlaan en de tramsporen doorkruist wordt, die zich tegenaan de nieuwe bebouwing bevindt; noordwaarts zal de éénrichtingsrijweg, die de Graaf d' Ursellaan met de esplanade tussen het Heldenplein en Vissershuldeplein verbindt, deel uitmaken van het plein zodat in het ruimtelijk voorkomen deze weg een onderdeel zal uitmaken van het plein, wat op zichzelf een verkeersvertragend effect zal hebben, terwijl de Gecoro

hierbij een oproep doet tot het bevoegde gemeentebestuur een zone 30 in te stellen.

Het plein wordt dus absoluut niet doorkruist door allerlei vormen van gemotoriseerd verkeer zoals bezwaarschrijver aangeeft; er worden loutere functionele verbindingen behouden/gemaakt:

- het geadviseerd voorschrift 2.10 komt tegemoet aan de gerechtvaardigde zorgen m.b.t. de mogelijkheid van kortparkeren voor de handelszaken aan de Knokkestraat, zonder dat aan de plein- en esplanadebestemming substantieel afbreuk wordt gedaan;
- de diverse hoger aangegeven adviezen, inzonderheid het advies a. en b., komen eveneens tegemoet aan het bezwaar dat het voorlopig vastgesteld plan en de voorlopig vastgestelde stedenbouwkundige voorschriften geen concrete afwikkeling van het verkeer inhouden; de Gecoro herhaalt dat uit artikel 2.2.2, §1, 3° VCRO niet volgt dat de verkeersafwikkeling reeds op planniveau definitief, gedetailleerd en verordenend moet vastgesteld worden; dit is ook niet wenselijk vermits de verkeersafwikkeling flexibel moet blijven en aanpasbaar aan de evoluerende noden; het volstaat dat op planniveau de hoofdlijnen worden aangegeven en dan nog op indicatieve wijze; het is in het inrichtingsplan dat desbetreffend definitieve opties moeten worden voorgesteld en voorgelegd ter beoordeling aan de vergunningverlenende overheid, wat in casu de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zal zijn, gezien de bijzondere vergunningsprocedure zal moeten gevolgd worden;
- ook aan het bezwaar dat de inrichting van de ondergrondse parking niet hard is ingeschreven en dat onvoldoende duidelijk is bepaald hoe aan de parkeerbehoeften zal worden voldaan, is door de voorgaande adviezen tegemoet gekomen; ze houden in dat elke thans bestaande gelijkvloerse parking die gesupprimeerd wordt, vervangen wordt door een ondergrondse parking, terwijl er eveneens wordt voorzien in bovengrondse kortpakeerzones ten behoeve van de handelszaken.

De gecoro uit zijn bezorgdheid over het kruisen van de wegenis met de tram. Deze bezorgdheid is echter niet unaniem. Door de meeste leden wordt de opgemaakte mobiliteitsstudie als een goed onderbouwd, ondersteunend document voor de inrichting van het openbaar domein gezien.

3.4 Bezwaarschriften i.f.v. Vissershuldeplein / Heldenplein

- 3.4.1 De mogelijkheid wordt geboden om samen met de ondergrondse parking een nevenfunctie te organiseren. In art 0 wordt de bestemming van een ondergrondse evenementenhal toegelaten, evenals café en disco. De gecoro kan zich terugvinden in het bezwaarschrift dat het voorzien van een disco en een evenementenhal op deze locatie wellicht niet de meest geschikte locatie is en stelt voor deze mogelijkheid niet langer te weerhouden. De mogelijkheid voor een gewoon café meent de Gecoro niet negatief te moeten adviseren, gezien de daaraan verbonden ongemakken en hinder niet te vergelijken is met deze van een evenementenhal en/of een disco.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

De Gecoro heeft reeds bij de advisering 3.3 tot herformulering van de algemene bepaling 0.2 in het aangepast voorschrift 2.2 die beide functies geschrapt.

- 3.4.2 Het beeldhouwwerk van de soldaat op het Heldenplein is een herdenking voor de slachtoffers van de Eerste Wereldoorlog. Het beeld is opgenomen als bouwkundig erfgoed maar is geen beschermd monument. Bij de opmaak van het inrichtingsplan zullen de mogelijkheden voor het behoud van het beeld op het plein worden bekeken. Dit is geen inrichtingselement waarover op planniveau uitspraak moet worden gedaan.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

- 3.4.3 Ook de inrichting van het plein, in de mate deze nog niet gedetailleerd in het bestemmingsplan is voorzien, dient op het vergunningenniveau verder uitgewerkt en beslist te worden a.d.h.v. het alsdan voor te leggen inrichtingsplan.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

3.5 Verhogen van leegstaande panden, ondernemers wensen geen handelszaken te openen in Heist

Uit het voorliggende RUP blijkt geenszins de intentie om het aantal leegstaande panden te verhogen. Het concept van het globale RUP bestaat er integendeel in via een stadsontwikkelingsproject een nieuwe impuls te geven aan deze omgeving, onder meer voor de leegstaande bouwblok op een scharnierlocatie. Zoals reeds aangegeven bewijzen talrijke voorbeelden in binnen- en buitenland dat investeringen in kwaliteitsvol openbaar domein en handelsconcentraties met wandellussen loont.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

3.6 Financiële haalbaarheid

Een bezwaarindienaar merkt op dat “*op dit ogenblik*” over de financiële haalbaarheid niets geweten is, wat opmerkelijk zou zijn doordat op de site van de AGSO reeds de naam van een bouwpromotor te zien zou zijn.

De financiële haalbaarheid van de uitvoering van een RUP heeft echter met de goede ruimtelijke ordening niets uitstaande. Het desbetreffend bezwaar is dan ook onontvankelijk.

Dat op de site van AGSO de naam van de promotor voorkomt, hoeft niet te verwonderen, vermits de betrokkene mede-eigenaar is van de leegstaande bouwblok, zodat er bij de realisatie van het project niet zal kunnen aan voorbijgegaan worden, hetzij via een PPS-constructie, hetzij desnoods via onteigening.

Het bezwaar is onontvankelijk.

3.7 Impact SBZ, groene zones, archeologische zone, beschermd en/of bouwkundig erfgoed

Bij de opmaak van een RUP hoort ook de opmaak van een plan-MERscreening. Deze screeningsnota heeft de impact van het plan op mens, ruimtelijke aspecten, water, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en fauna en flora onderzocht. Deze plan-MERscreening maakt integraal deel uit van onderhavig RUP. De screeningsnota werd ter inzage gelegd in het gemeentehuis en was raadpleegbaar op de website. Hieruit blijkt dat een geen significante negatieve impact was van het project op de SBZ zones (voor alle duidelijkheid, binnen het plangebied zijn absoluut geen SBZ zones aanwezig). Tijdens de plenaire

vergadering is advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed en aan de dienst Raakvlak (archeologische dienst). Het advies van deze deskundigen is een onderdeel van het RUP. Een archeologisch vooronderzoek zal worden uitgevoerd (zoals steeds gebruikelijk is bij bouwwerken van deze schaal). Het spreekt nogal voor zich dat men thans geen zicht kan hebben “*op het waardevol erfgoed dat tijdens de werken aan het licht zou kunnen komen*”.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

3.8 Sociale betekenis van site: thuishaven, werkplek, speelruimte, ...

Het is een terechte opmerking dat een stad, een wijk of gebouw een sociale betekenis heeft, een plaats is waar mensen elkaar ontmoeten. Dit houdt evenwel niet in dat een stad of wijk zich niet kan vervellen, niet kan transformeren. Hier is duidelijk gekozen om een sterke identiteit te geven aan een scharnierbepalende locatie en de publieke ruimte in de eerste plaats terug ter beschikking te stellen van de zwakke weggebruikers waardoor er ruimte is voor sociale contacten, voor sport en spel. Belangrijk gegeven is ook dat de gelijkvloerse functies van de nieuwbouw niet kunnen bestaan uit woonfuncties maar uit meer dynamische functies zoals detailhandel en/of horeca.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

3.9 Rekening houden met richtlijnen hoogspanningsnetbeheerder Elia

De door Elia gemelde aanwezigheid van ondergrondse hoogspanningsleidingen langsheen de Elizabetlaan is naar het oordeel van de Gecoro een relevant element van de bestaande toestand, als bedoeld door artikel 2.2.2, §1, 3° VCRO.

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

Het bezwaar is derhalve gedeeltelijk gegrond, maar ook gedeeltelijk voorbarig.

3.10 Snelheidsbeperking 30km/u tussen Kursaalstraat en Vissershuldeplein

Bij de opmaak van het inrichtingsplan zal met verschillende actoren worden overlegd hoe het openbaar domein heel concreet zal ingericht worden en dit zowel naar groenaanleg, verhardingen, juiste breedtes wegen, boordstenen, materiaal pleinaanleg, enz. Door de herinrichting waarbij het profiel voor het doorgaand verkeer van een 2 x 2 rijbaan wordt gereduceerd naar 1 x 1, zal ook ipso facto de snelheidsbeperking bewerkstelligd worden. Het opleggen van een snelheidsbeperking is geen voorwerp van een RUP. De Gecoro doet hierbij wel oproep aan de gemeenteraad om tegelegenertijd de passende snelheidsbeperkende maatregelen te nemen.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

3.11 Vrees tot afzondering centrum Heist door ondergrondse kusttram en omleiding verkeer

Bezwaarschrijver vreest dat door de kusttram ter hoogte van Heist ondergronds te leggen en de Elizabetlaan via een omleiding aan te leggen het centrum van Heist zal genegeerd worden. De gecoro weet niet waar bezwaarschrijver deze elementen vandaan haalt: de kusttram blijft bovengronds ter hoogte van de bestaande bedding (ondergronds plaatsen is niet betaalbaar) en de Elizabetlaan blijft behouden, quasi op de zelfde locatie, evenwel teruggebracht van een 2 x 2 naar een 1 x 1 rijbaan. De dorpskern van Heist blijft direct bereikbaar via de Kursaalstraat en de Knokkestraat.

Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.

3.12 Footprint volume C te klein om naar gangbare normen handelspand te realiseren

Er wordt gevraagd om de footprint van het volume C te "verdikken" richting Elizabetlaan waarbij de huidige footprint van ca 90m² kan vergroot worden, dit in functie van een commercieel haalbare ruimte. De Gecoro is van oordeel dat inderdaad het gebouw C kan verdikt worden zonder het wezenlijke van het ontwerp in het gedrang te brengen en dat de footprint van het gebouw tot ca.137m² kan uitgebreid worden. Dit blijkt uit hiernavolgende kaart:



Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

De gecoro adviseert de gemeenteraad om het gebouw C te verdikken richting Elizabetlaan waarbij een maximale footprint gecreëerd wordt van ca.137m².

3.13 Ondergrondse parking dient minimum 350 plaatsen te hebben om financieel haalbaar te zijn

In het bestaande algemeen voorschrift 0.2 wordt de mogelijkheid geboden tot het bouwen van 3 ondergrondse bouwlagen. In de rechter toelichtende kolom werd een richtcijfer meegegeven ifv het bestaand aantal parkeerplaatsen waarbij de rotatieve parking dient te bestaan uit ca 200 wagens. De Gecoro heeft geadviseerd het aantal verordenend in te schrijven in het voorschrift 2.5 op minstens 200 wagens. De bewering van bezwaarschrijver als zouden er minimum 350 plaatsen nodig zijn om financieel haalbaar te zijn is nergens op gestoeld en hier niet relevant want geen opmerking van technisch stedenbouwkundige aard. Zie ook 3.3.4 en 3.3.5.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

3.14 Afbakening plangebied tot tegen gevels Knokkestraat

De Knokkestraat werd slechts gedeeltelijk mee opgenomen (tot aan Noordstraat).

Bezwaarindiener stelt voor om dit voor de lengte van het volledige plangebied te doen zodoende dat de meerwaarde die gecreëerd wordt door een kwaliteitsvolle verbetering van de doortocht een win-win situatie wordt voor handelaars en gemeente.

Het bezwaar is ongegrond. Artikel 2.2.14, §6, derde lid, VCRO bepaalt immers dat de definitieve vaststelling van het plan geen betrekking kan hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgesteld plan.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

3.15 Boulevardfunctie ook voor zuidzijde Elizabetlaan (Knokkestraat en Nicolas Mengélaan)

Bezwaarschrijver geeft aan om naast het versterken van de N-Z beweging, voldoende aandacht te besteden aan de W-O beweging, specifiek deze aan de zuidelijke zijde, zijde Knokkestraat – Kursaalstraat – De Bolle en de zone ter hoogte van de huidige Nicolas Mengélaan. Die opmerking is terecht, maar heeft betrekking op de specifieke uitvoering van de W-O-lijn, die zeer variabel kan zijn, en daarom best op het vergunningenniveau wordt behandeld a.d.h.v. het alsdan op te maken inrichtingsplan.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

3.16 Pleinfunctie thv Knokkestraat

Bezwaarindiener geeft de suggestie om ter hoogte van de Knokkestraat de wegenis op die manier in te richten dat er ruimte is voor evenementen. Deze ruimte kan dan dienst doen als plein voor evenementen zoals bv. carnaval, folkloremarkt, wielersfeer, ...

Sub 3.3.a heeft de Gecoro reeds geadviseerd het wegenisontwerp aan te passen en daarbij ook een bredere tussenzone te voorzien tussen de rotonde en de Knokkestraat, oostelijk aansluitend op het gebouw C, wat moet toelaten bijkomende ruimte in te zetten voor plaatselijke evenementen.

Het bezwaar is derhalve zonder voorwerp.

3.17 Gelijkvloerse verdieping scharnierbebouwing niet ifv wonen/garages

Bezwaarindiener vraagt om geen bewoning of garagefuncties toe te laten op de gelijkvloerse bouwlagen.

In de voorschriften werd duidelijk opgenomen dat de gelijkvloerse bouwlaag moet bestaan uit horeca, kantoren, detailhandel, publieke functies of diensten. De toegang tot de ondergrondse bouwlagen kan zich hier wel bevinden.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Juridische aspecten van het RUP

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

De resultaten van het onderzoek tot ontheffing van de opmaak planMER worden best opgenomen in de toelichtingsnota of de integrale screeningsnota wordt als bijlage opgenomen in de toelichtingsnota.

Overeenstemming met het PRS-WV

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

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

De stedelijke gebieden Oostende, Knokke-Heist en Blankenberge hebben een verzorgende rol voor de Kustruimte. Zij hebben voor de verschillende stedelijke functies een grote ruimtelijke draagkracht. Dit impliceert dat zij voor de eigen woningbehoefte en voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak moeten opnemen.

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

Het RUP wil voor een deel van het bestaande stedelijke weefsel het publieke domein opwaarderen. Hierbij wil men de auto minder bepalend maken in het straatbeeld, zonder de doorgaande functie van Elisabethlaan te hypothekeren. Daarnaast wordt de identiteit van de twee pleinen versterkt.

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

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

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

In het GRS wordt het plangebied gesitueerd binnen het Kustfront, en meer specifiek binnen de deelentiteit 'verstedelijkte zone van Heist'.

Voor het Kustfront wil men de hoogbouwzone beperken (RG, Pg. 81). Er wordt een morfologische schaalbreuk vastgesteld tussen de gesloten appartementsbouw van de zeedijk en ondermeer de dorpskern van Heist. De visie komt er concreet op neer dat de aaneengesloten hoogbouw beperkt dient te blijven tot de huidige zone. De voorziene accentbebouwing past op het eerste zicht niet in deze visie aangezien ze een uitbreiding van de zone vormt. Dit betekent echter niet dat dergelijke accentbebouwing in tegenstrijd is met de algemene visie van het GRS. De locaties voor de hoogbouwaccenten werden zorgvuldig en met een welbepaald doel uitgekozen in een hoogbouwnota. Hoewel deze nota naar de structuurplanning toe enkel als een informatief document kan gelezen worden, geeft het aan dat de voorgestelde hoogbouw kadert binnen een globale visie.

De Elisabethlaan vormt op bepaalde plaatsen een sterke barrière (RG, Pg. 81). Dit is onder meer zo ter hoogte van het voorliggende plangebied. Het GRS wil de conflictzones verminderen. Het RUP wil hier uitvoering aan geven door ter hoogte van het Heldenplein één voetgangerszone te creëren over de Elisabethlaan heen.

Algemeen kan gesteld worden dat het RUP uitvoering geeft aan het GRS Knokke-Heist.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Het RUP werd aangepast naar aanleiding van de opmerking gemaakt n.a.v. de plenaire vergadering. Voor de zone 'artikel 2 publieke ruimte' is - zoals gesuggereerd door de deputatie in het eerdere advies - in de voorschriften opgenomen dat een informatief inrichtingsplan moet worden opgemaakt om een overzicht te behouden over de samenhang van de ontwikkelingen. Het inrichtingsplan kan enkel gebruikt worden als instrument waarbij de vergunningsaanvrager duidelijk maakt welke invulling er gegeven wordt aan de verordenende voorschriften. Voor alle elementen die gevraagd worden in het inrichtingsplan moeten m.a.w. duidelijk aftoetsbare stedenbouwkundige voorschriften bestaan. Daarom stellen we voor de zinsnede 'verder te worden verlijnd en uitgewerkt in overleg met alle betrokken actoren' weg te laten uit de verordenende kolom.

Voor de projectzone scharnierbebouwing wordt opgemerkt dat de ontwikkelingen zich steeds tot de schaal van de deelgemeente Heist moeten verhouden. Om deze bepaling kracht bij te zetten, wordt ze best in de verordenende kolom geplaatst ipv. toelichtend.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 september 2010 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken:

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.aglv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

Besluit

Het gemeentelijk RUP Projectzone Elisabethlaan-Heldenplein Heist, wordt **gunstig** geadviseerd.

De bepaling rond het inrichtingsplan moet worden aangepast, zodat de toetsingscriteria duidelijk zijn in de verordende voorschriften.

Hoogachtend,

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

Namens de deputatie:

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block



Zitting deputatie dd. 13/11/2014

In het advies is duidelijk gesteld dat het RUP in overeenstemming is met het gewenste ruimtelijk beleid vanuit het PRS – WVL en in overeenstemming is met het GRS.

Volgende opmerkingen worden gesteld :

- In de voorschriften is voor het inrichtingsplan volgende opgenomen *“Als informatief document dient voor het publieke domein een inrichtingsplan te worden opgemaakt om een duidelijk overzicht te behouden over het geheel. Binnen het inrichtingsplan dienen de verschillende aspecten zoals esplanade, boulevard, pleinen en terrassen verder te worden verfijnd en uitgewerkt in overleg met alle betrokken actoren”*.
De zinsnede *“...verder te worden verfijnd en uitgewerkt in overleg met alle betrokken actoren”* dient weggelaten uit de verordenende kolom.

De gecoro stelt derhalve voor om deze zinsnede te schrappen uit de voorschriften.

- I.v.m. de scharnierbebouwing wordt opgemerkt dat deze ontwikkelingen zich dient te verhouden tot de schaal van de deelgemeente Heist. Deze bepaling wordt best opgenomen in de verordenende voorschriften. De gecoro verwijst hierbij ook naar haar standpunt zoals geformuleerd bij 3.1.4, laatste paragraaf.

De gecoro stelt voor om in de voorschriften op te nemen dat de ontwikkelingen (inzake mogelijke bestemmingen) zich dienen te verhouden tot de schaal van de deelgemeente Heist.

Onder 3.1.4.4 werd reeds opgenomen dat de nevenbestemmingen die ondergeschikt zijn toegelaten zich dienen te beperken tot de eerste twee bouwlagen in de gebouwen A, B en C en tot de topverdieping van het gebouw A. Deze beperking geldt niet voor hotels.

VI. EIGEN ADVISERING

De Gecoro adviseert de gemeenteraad ambtshalve navolgende tekstwijzigingen of tekstweglatingen aan te brengen zowel in de verordenende als in de toelichtende bepalingen. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanbevelingen die reeds hoger zijn geformuleerd.

1. In artikel 0.1, eerste streepje, toevoegen: “het RUP Dorpskern Heist”.
2. In artikel 0 de artikelen 0.2 en 0.4 weglaten en artikel 0.3 henummeren in 0.2
3. In artikel 0 de tweede alinea van het toelichtend deel weglaten.
4. De eerste toelichting op blz. 6 van het bestemmingsvoorschrift 1.1 geheel weglaten.
5. Aan artikel 1 “Projectzone scharnierbebouwing” een artikel 1.3 toevoegen als volgt:

*“Ondergrondse constructies
Ondergrondse constructies zijn toegelaten. Maximum 3
ondergrondse bouwlagen toegelaten.*

De ondergrondse constructies kunnen bestaan uit:

- *Autostandplaatsen, bergingen, fietsenstalplaatsen*
- *Tentoonstellingsruimtes, café met bijhorende infrastructuur*
- *Aan de bovengrondse constructies complementaire infrastructuur”*.

6. Aan artikel 1.2.1, bouwhoogte, een vijfde • toevoegen: *“het aantal bouwlagen wordt steeds gerekend vanaf de gelijkvloerse bouwlaag; dit is de eerste bouwlaag”* en de eerste toelichtende alinea weglaten.
7. Aan artikel 1.3:
 - artikel 1.4.1 vervangen door “1.3.1”;
 - wat de bouwhoogte betreft, een vierde • toevoegen: *“het aantal bouwlagen wordt steeds gerekend vanaf de gelijkvloerse bouwlaag; dit is de eerste bouwlaag”*, en de toelichting schrappen.
8. De toelichting bij artikel 1.4.1 schrappen.
9. In artikel 2.1, tweede streepje tussen de woorden “concept” en het woord “het” het woord “van” toevoegen.

10. Artikel 2.1, derde streepje, wat het inrichtingsplan betreft, vervangen door volgende tekst:

"Bij vergunningsaanvragen voor de realisatie van het publieke domein wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De Inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Die inrichtingsstudie dient vooral aandacht te besteden aan de concrete uitwerking van de diverse inrichtingsvoorschriften voor het publiek domein, het pleinmeubilair, de mogelijkheid van terrassen en terrasconstructies, de locatie van het standbeeld op het Vissershuldeplein, de in acht te nemen veiligheidsregels ter voorkoming van schade aan de ondergrondse hoogspanningsleiding, de verkeersafwikkeling, de kortparkeerplaatsen, enz. Kortom: het moet een duidelijk overzicht inhouden van hoe de ontwerper de inrichting van het plein, esplanade en groene boulevard ziet, ook in oost-west-richting".

11. Artikel 2.1, derde streepje, tweede •, als volgt vervangen met het oog op meer rechtszekerheid en als een vierde inrichtingsvoorschrift opnemen (vierde streepje): *"In geval van gefaseerde realisatie van de drie deelprojecten omschreven in randnummer 6.1 van pagina 61 van de toelichtingsnota, dient het ensemble Heldentoren eerst te worden gerealiseerd en vervolgens het Heldenplein, ofschoon de beide deelprojecten bij voorkeur gelijktijdig moeten worden gerealiseerd. De heraanleg van de Elizabetlaan mag in laatste instantie aangevat worden".*

De gecoro stelt voor om de fasering scherper te stellen: het ensemble Heldentoren dient gelijktijdig met de rotatieve parking onder het Heldenplein gerealiseerd.

12. In het inrichtingsvoorschrift 3.2.1, derde streepje, tweede zin, voor de duidelijkheid tussen de woorden "afstand" en "tot" toevoegen "(0 of 3 meter)".
13. In het inrichtingsvoorschrift 3.3.1 het eerste woord "in" weglaten.
14. Duidelijke vermelding in de voorschriften dat er geen mezzanines toegelaten worden.

II. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 0 Algemene bepalingen	
0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden: volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: • De bepalingen van het gewestplan, het RUP Dorpskern-Heist en BPA's Pannenstraat, Zeedijk-West en Heldenplein voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. 0.2 Het grondwater dat dient opgepompt te worden tijdens de werken moet ofwel maximaal in de bodem geïnfiltreerd worden, ofwel geloosd worden in de zee.	Het plangebied is als volgt gecategoriseerd (art 2.2.2 en art 2.2.3 van het VCRO) : voor artikel 1, 2 en 3 onder de gebiedsaanduiding wonen.

Artikel 1. PROJECTZONE SCHARNIERBEBOUWING

Artikel 1.1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1.1 Bestemming

- Zone bestemd voor wonen en/of hotel. Ondergeschikt worden restaurant, (dans)café, detailhandel, dienstverlenende activiteiten, kantoren, expositieruimtes en bijkomende infrastructuur toegelaten, doch beperkt tot de eerste twee bouwlagen in de gebouwen A, B en C en tot de topverdiepingen van het gebouw A. Deze beperking geldt niet voor hotels.
- Op het gelijkvloers moet de bestemming bestaan uit ofwel horeca, kantoren, detailhandel, publieke functies of diensten.

Artikel 1.1.2

- Alle technieken dienen in het max. toegelaten volume geïntegreerd te worden.
- We onderscheiden drie bouwvolumes, aangeduid met volume A, volume B en volume C op het bestemmingsplan. Deze contouren op het bestemmingsplan gelden als de bouwzone. Op het gelijkvloers zijn buiten de aangeduide bouwzones luifels toegelaten. Op de andere verdiepingen zijn enkel kleine uitkragingen tot 40cm mogelijk.
- Mezzanines zijn niet toegelaten.

Artikel 1.1.3 Ondergrondse constructies

Maximum 3 ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.

De ondergrondse constructies kunnen bestaan uit :

- Autostandplaatsen, bergingen, fietsenstalplaatsen
- Tentoonstellingsruimtes, café met bijhorende infrastructuur
- Aan de bovengrondse constructies complementaire infrastructuur
- De toegang tot de ondergrondse constructies dient maximaal binnen de bouwzone te worden geïntegreerd.

Belangrijk is hier geen specifieke grootteordes vast te leggen, gezien deze bij verdere marktconsultatie zullen bepaald worden. Deze zullen zich steeds verhouden op schaal van de deelgemeente Heist.

Publieke functies: bijvoorbeeld een bureau van toerisme

De contour van de drie volumes is duidelijk en hard op het bestemmingsplan ingetekend om maximale rechtszekerheid te geven naar de omwonenden toe. Enkel kleine uitkragingen tot 40cm zijn mogelijk zoals drempels, raamdorpels, vaste zonlamellen en dergelijke.

Artikel 1.2 Volume A

Artikel 1.2.1 Inrichting

- Inplanting: vrij binnen de betrokken bestemmingszone.
- Bouwhoogte:
het volume dient te bestaan uit volgende driedelige volume opbouw:
 - sokkelvolume over ganse footprint van max. 2 bouwlagen ten aanzien van het peil gelijkvloers;
 - middenstuk: ten noorden van de aangeduide stippellijn op het bestemmingsplan: max. 10 bouwlagen ten aanzien van het peil gelijkvloers;
 - torenvolume ter hoogte van de bolaanduiding: max. 21 bouwlagen ten aanzien van het peil gelijkvloers;
 - maximale bouwhoogte: 67 meter ten aanzien van het peil gelijkvloers;
 - het aantal bouwlagen wordt steeds gerekend vanaf de gelijkvloerse bouwlaag, dit is de eerste bouwlaag.
- Dakvorm: vrij

Het aantal bouwlagen van het torenvolume wordt hier gerekend als 20 + 1. In de laatste bouwlaag kan de woonfunctie in tweede orde voorzien worden, deze dient vooral in het teken te staan van de technieken eigen aan dergelijke gebouwen.

Max. 67 meter : gerekend met gelijkvloerse plafondhoogte van 4.50 meter, 19 bouwlagen met hoogte van vloer/vloer van 3.20 meter en technische ruimte van 2 meter.

Artikel 1.3 Volume B

Artikel 1.3.1 Inrichting

- Inplanting: vrij binnen de betrokken bestemmingszone.
- Bouwhoogte:
het volume dient te bestaan uit volgende tweeledige volume opbouw:
 - sokkelvolume over de ganse footprint van max. 2 bouwlagen ten aanzien van het peil gelijkvloers;
 - middenstuk: ten noorden van de aangeduide stippellijn op het bestemmingsplan: max. 7 bouwlagen ten aanzien van het peil gelijkvloers;
 - maximale bouwhoogte: 24 meter ten aanzien van het peil gelijkvloers;
 - het aantal bouwlagen wordt steeds gerekend vanaf de gelijkvloerse bouwlaag, dit is de eerste bouwlaag.
- Dakvorm: vrij

Artikel 1.4 Volume C

Artikel 1.4.1 Inrichting

- Inplanting: vrij binnen de betrokken bestemmingszone.
- Bouwhoogte:
 - max. 2 bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 8 meter ten aanzien van het peil gelijkvloers.
 - het aantal bouwlagen wordt steeds gerekend vanaf de gelijkvloerse bouwlaag, dit is de eerste bouwlaag.
- Dakvorm: vrij

Artikel 1.5 Architecturale randvoorwaarden

- Er dient een levendige en open footprint naar het openbare domein te worden gerealiseerd. Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient duidelijk de relatie tot het aanliggende openbare domein te worden aangegeven.
- De gelijkvloerse bouwlaag dient minimum 4 meter hoog te zijn.
- De drie volumes dienen inzake materiaalgebruik en vormgeving een eenheid te vormen.

Relatie tot het aanliggende openbare domein : bijvoorbeeld bij gelijkvloerse horeca, hoe wordt het voorliggende openbare domein ingericht als terraszone.

Artikel 2. PUBLIEKE RUIMTE

Artikel 2.1 Bestemming en inrichting

- Zone met als bestemming publiek domein ingericht als plein en/of wegenis, met alle daarbij horende infrastructuur zoals kunstwerken, beplanting, windschermen, stadsmeubilair en verlichting. Ook met voor voorzieningen zoals toegangen en uitgangen van ondergrondse functies met de daarbij horende nutsgebouwtjes en constructies.
- Nutsgebouwtjes dienen geïntegreerd te worden met het concept van het nieuwe openbare domein zowel in vormgeving als materiaalgebruik.
- Bij vergunningsaanvragen voor de realisatie van het publieke domein wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Die inrichtingsstudie dient vooral aandacht te besteden aan de concrete uitwerking van de diverse inrichtingsvoorschriften voor het publiek domein, het pleinmeubilair, de windschermen, de mogelijkheid van terrassen en terrasconstructies, de locatie van het standbeeld op het Vissershuldeplein, de in acht te nemen veiligheidsregels ter voorkoming van schade aan de ondergrondse hoogspanningsleiding, de verkeersafwikkeling, de kortparkeerplaatsen, enz. Kortom: het moet een duidelijk overzicht inhouden van hoe de ontwerper de inrichting van het plein, esplanade en groene boulevard ziet, ook in oost-west-richting.
- In geval van gefaseerde realisatie van de drie deelprojecten omschreven in randnummer 6.1 van de toelichtingsnota, dienen het ensemble Heldentoren en de rotatieve parking onder het Heldenplein eerst en zo veel mogelijk gelijktijdig te worden gerealiseerd. De heraanleg van de Elizabetlaan mag in laatste instantie aangevat worden.
- Het niveauverschil tussen de Elizabetlaan en de Knokkestraat dient via hellingen en/of (luie) trappen te worden opgelost. Het plaatsen van hoge keermuren ter hoogte van de doorgangen tussen de bouwblokken aan de Knokkestraat is niet mogelijk.

Hoge keermuren : vanaf een hoogte boven de 0.80 meter.

Artikel 2.2 Ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies zijn toegelaten. Maximum 3 ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.

De ondergrondse constructies kunnen bestaan uit :

- verkoop- en rotatieparking met bijhorende infrastructuur. De rotatieve parking moet ingericht worden onder het Heldenplein;
- bergingen, fietsenstalplaatsen;
- tentoonstellingsruimtes, café, met bijhorende infrastructuur;
- aan de bovengrondse constructies complementaire infrastructuur;
- onder het Heldenplein dient een rotatieve parking van minimum 200 wagens ingericht worden.

Artikel 2.3 Aanduiding met asterix op Heldenplein

Ter hoogte van de asterix aanduiding op het bestemmingsplan kunnen publieke functies, een café of restaurant functie toegelaten worden. Dit in een sculpturaal en transparant volume beperkt tot max. 1 bouwlaag.. Dit gebouw kan eveneens functioneren als toegang tot de ondergrondse constructies of als ondersteunend gebouw bij evenementen.

Artikel 2.4 Aanduiding stedelijk bindingsas

Deze aanduiding geeft aan dat hier een publieke wandelas moet ingericht worden. Deze publieke doorgang moet over de Elizabetlaan gerealiseerd worden.

Artikel 2.5 Aanduiding toegang tot de ondergrondse rotatie- en verkoopparking

Deze pijl geeft indicatief de toegang (in- en uitrit) aan tot de ondergrondse rotatie- en verkoopparking onder het Heldenplein.

Artikel 2.6 Aanduiding rijrichting

Deze pijlen geven de rijrichting aan op de Elizabetlaan en Knokkestraat.

Artikel 2.7 Aanduiding doorgang tram als verbindend element

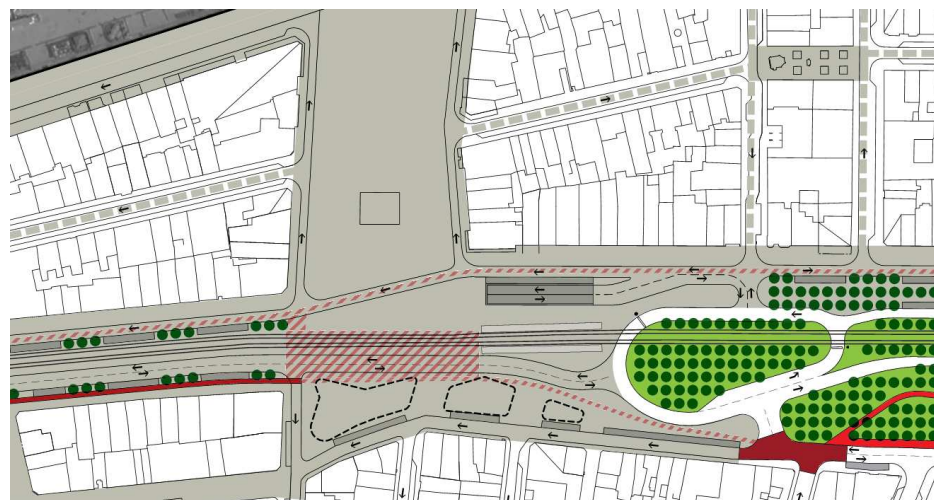
Deze aanduiding geeft aan dat de gelijkvloerse doorgang van de tram steeds dient gewaarborgd te worden. Deze aanduiding geeft het verbindend karakter van de tram aan.

Artikel 2.8 Indicatieve aanduiding pleingehelen en esplanade

Deze aanduiding geeft aan dat hier het openbare domein in hoofdzaak dient ingericht te worden als autovrije pleinen en esplanade, dit met een eenheid in materiaalgebruik en met integratie van de verbindende tram, lokaal verkeer en het doorgaand verkeer van de Elizabetlaan, dat echter ondergeschikt is aan het zwakke weggebruikersverkeer dat prioritair is.

De ondergrondse constructies zullen zich in hoofdzaak bevinden onder het Heldenplein en onder de gebouwen A, B en C.

Inzake de juiste capaciteit van deze ondergrondse parking dient verder marktonderzoek plaats te vinden. Mede gelet op de specifieke situatie van de kust (schommeling tussen zomer- en winterseizoen).



Kaart met aangeven van de toegang tot de ondergrondse rotatie- en verkoopparking, aanduiding rijrichting, aanduiding van de groene boulevard Elizabetlaan.

Artikel 2.9 Indicatieve aanduiding groene boulevard Elizabetlaan

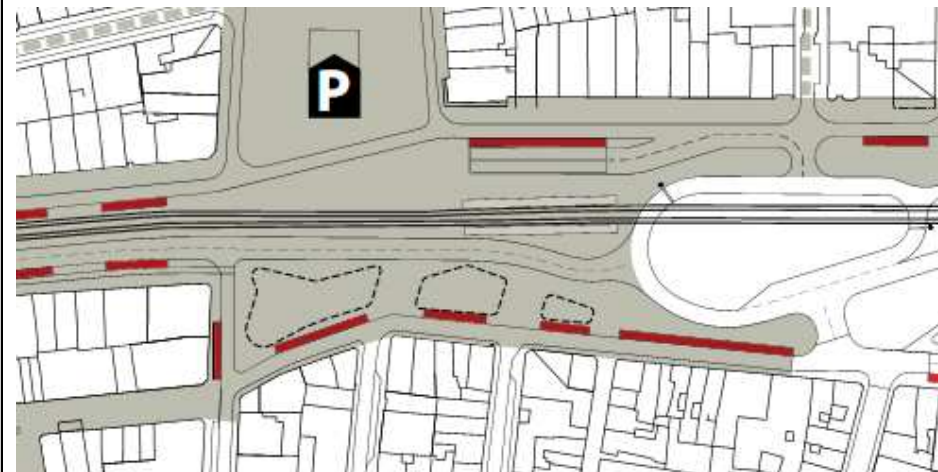
- Het doorgaand verkeer op de Elizabetlaan dient steeds gevrijwaard te worden.
- In deze zone dient de herinrichting van de Elizabetlaan zich binnen het concept van groene boulevard te plaatsen met ondersteunende bomenrijen.
- De Elizabetlaan wordt volgens het principe van de downgrading ingericht als een weg van 2x1 rijbanen.

Artikel 2.10 Indicatieve aanduiding kort parkeren

- Parkeerplaatsen moeten, behoudens de strikt noodzakelijke i.f.v. het functioneren van het horeca en handelsgebeuren, ondergronds ingericht worden.
- De aanduiding op het bestemmingsplan geeft de zones weer waar het kort parkeren bovengronds bij voorkeur kan ingericht worden.

Artikel 2.11 Indicatieve aanduiding tramhalte

- Aanduiding op het bestemmingsplan waar de tramhalte zich situeert, aansluitend op het Heldenplein.



Kaart met indicatieve aanduiding van het kort parkeren

Artikel 3. ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 3.1 Bestemmingsvoorschriften	
3.1.1 Hoofdbestemming : één- en meergezinswoningen, horeca, detailhandel, diensten, kantoren en vrije beroepen. Dit met de hierbij horende infrastructuur.	Erbij horende infrastructuur zoals stapelplaatsen, bergingen, burelen en dergelijke.
Artikel 3.2 Inrichtingsvoorschriften	
3.2.1 Inplanting • Afstand tot de rooilijn : de inplanting van de bestaande gebouwen is richtinggevend. • Afstand tot de zijperceelsgrens: ofwel 0.00 meter (bij gekoppelde bebouwing) ofwel minimum 3 meter, behoudens de bestaande toestand. • Afstand tot de achterperceelsgrens: ofwel 0.00 meter ofwel minimum 3 meter. Bij het bepalen van de afstand tot de achterperceelsgrens dient steeds de bouwmogelijkheden van de aanpalende panden bekeken te worden. Er dient gezocht naar een verantwoorde stedenbouwkundige overgang. 3.2.2 Bouwdiepte • Gelijkvloers indien woonfunctie : maximum 17.00 meter • Gelijkvloers indien niet woonfunctie : vrij • Verdieping : maximum 17.00m 3.2.3 Bouwhoogte : maximum 5 bouwlagen. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3,00 meter toebedacht, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteit in functie van de bestemming kan worden afgeweken. De kroonlijst – en nokhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers.	vb. het voorzien van een gelijkvloerse bouwhoogte van 3.50 meter om een hoge plafondhoogte te verkrijgen. Inzake dakvorm en dakfunctie zijn de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening van toepassing.

Artikel 3.3 Architecturaal voorkomen en materialen	
3.3.1 De architectuur dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. 3.3.2 Het plaatsen van garagepoorten en/of garage toeritten is verboden, behoudens de bestaande toestand.	Haar onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...