

De opdrachtgever

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

ontwerp

planregisternr.

GEMEENTELIJK RUP DORPSKERN KNOKKE

Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskern Knokke ' (Knokke-Heist)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/010/411,
Brugge, 16/12/2010

Voor de provinciegriffier (afwezig),
(Get.) Patrick BRAET
De financieel beheerder

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSCHLUITEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stefaan Barbey
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

De opdrachthouder – ontwerper



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

Ruimtelijk planner

Jan Van Coillie

Wijzigingen

Opgemaakt 21.08.2008

Tekenaar
Sandra T'Jonck

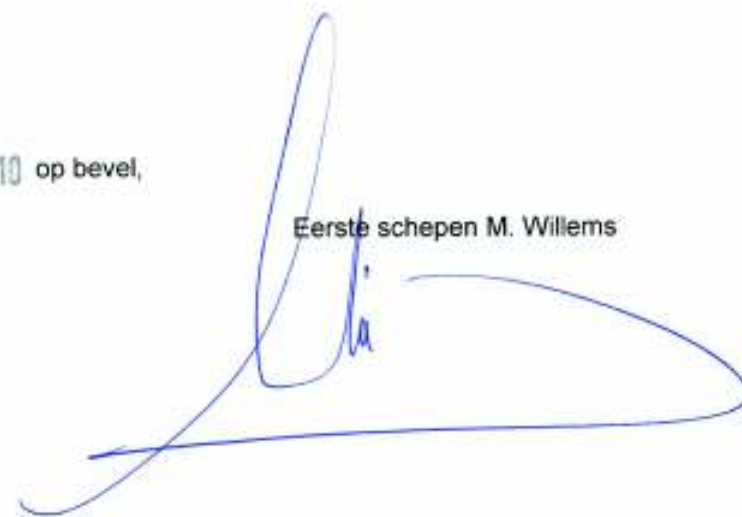
Aangepast aan opmerkingen geformuleerd tijdens de plenaire vergadering van woensdag 6 mei 2009, onderzoek tot milieueffectenrapportage en standpunt van Deputatie betreffende verhouding PRS-WV t.o.v. bepalingen decreet Grond- en Pandenbeleid. Aangepast aan de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek en het advies van de gecoro.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 30 SEP. 2010 op bevel,

De secretaris wnd. M. Gobert



Eerste schepen M. Willems



Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Deputatie van houdende de goedkeuring van het gemeentelijk RUP dorpskern Knokke

De Gouverneur P. Breyne

De gedeputeerde bevoegd voor
Ruimtelijke Ordening P. Van Gheluwe

INHOUD

I. TOELICHTINGNOTA	- 7 -
1. DOELSTELLING – MOTIVERING TOT OPMAAK.....	- 9 -
1.1 <i>Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is</i>	- 10 -
1.2 <i>Afbakening en situering van het plangebied</i>	- 10 -
1.2.1 <i>Afbakening van het plangebied</i>	- 10 -
1.2.2 <i>Situering in de gemeente</i>	- 11 -
1.2.3 <i>Beeldbepalende fragmenten</i>	- 12 -
2. JURIDISCH KADER	- 15 -
2.1 <i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i>	- 15 -
2.2 <i>BPA's en RUP's (historiek)</i>	- 16 -
2.2.1 <i>BPA Wijk Kalfstraat</i>	- 16 -
2.2.2 <i>BPA Wijk Helmweg</i>	- 16 -
2.2.3 <i>RUP Vogelzang - Rashid</i>	- 17 -
2.3 <i>Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen</i>	- 18 -
2.4 <i>Motivatie tot opheffing van de verkavelingen en latere wijzigingen</i>	- 19 -
2.5 <i>Beschermde monumenten</i>	- 21 -
2.6 <i>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</i>	- 22 -
2.7 <i>Rooilijnen</i>	- 22 -
3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN	- 23 -
3.1 <i>Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen</i>	- 23 -
3.2 <i>Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan</i>	- 23 -
3.3 <i>Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004</i>	- 23 -
3.3.1 <i>Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)</i>	- 24 -
3.3.2 <i>Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied</i>	- 26 -
3.4 <i>Mobiliteitsplan</i>	- 28 -
3.5 <i>Lokale Archeologische Advieskaart (LAA) in opmaak</i>	- 30 -
4. ANALYSE VAN HET PLANGEBIED	- 31 -
4.1 <i>Morfologie en typologie</i>	- 31 -
4.2 <i>Functies en voorzieningen</i>	- 34 -
4.3 <i>Groenstructuren</i>	- 35 -
5. INRICHTINGSPRINCIPES	- 36 -
5.1 <i>Structuurschets</i>	- 36 -

5.2	<i>Visie modaliteiten gemeenteplein</i>	- 37 -
5.3	<i>Werken met projectzones</i>	- 39 -
5.3.1	Algemeen	- 39 -
5.3.2	Resultaten locatieonderzoek voor het gemeentelijke basisonderwijs te Knokke	- 39 -
5.3.3	Projectzone 1 : Inbreidingsgebied ter hoogte van de Jan Devischstraat en Tolpaertpolder	- 41 -
5.3.4	Projectzone 2 : Binnengebied tussen Witteduivenhof, Graaf Jansdijk en Jan Devischstraat	- 42 -
5.3.5	Projectzone 3 : Inbreidingsgebied ter hoogte van oude gemeentelijke depot te Knokke.....	- 46 -
5.3.6	Projectzone 4 : inbreidingsgebied ter hoogte van het Gemeenteplein en de Marge.....	- 47 -
5.4	<i>Visie residentiële zones</i>	- 48 -
5.5	<i>Visie dorpskern bebouwing</i>	- 48 -
5.6	<i>Visie hoogbouwstructuur Lippenslaan</i>	- 48 -
5.7	<i>Cluster voorzieningen</i>	- 48 -
5.8	<i>Infrastructurele dragers</i>	- 49 -
6.	RUIMTEBALANS	- 50 -
6.1	<i>Opgave van voorschriften en bepalingen</i>	- 50 -
6.2	<i>Ruimtebalans</i>	- 50 -
6.3	<i>Register i.f.v. planschade, planbaten of compensaties</i>	- 51 -
7.	WATERTOETS.....	- 51 -
8.	TRAGE WEGENTOETS.....	- 55 -
9.	ASPECT SCREENING	- 56 -
10.	PROCESVERLOOP.....	- 57 -
11.	BIJLAGE	- 58 -
II.	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	- 90 -

I. TOELICHTINGNOTA



Luchtfoto van het plangebied RUP Dorpskern Knokke

1. DOELSTELLING – MOTIVERING TOT OPMAAK

Wonen

Net als bij het RUP Dorpskern Heist, wil het gemeentebestuur bij de verdere ontwikkeling van de dorpskern Knokke een beleid voeren dat naast de diversificatie van het woningaanbod, eveneens investeert in de herwaardering en de kwaliteit van woningen en het openbaar domein.

Diversificatie van het woningaanbod betekent niet enkel sociale woningen, tevens dient een aanbodbeleid gevoerd te worden voor betaalbare woningen bestemd voor middenklasse, alleenstaanden, jonge gezinnen en senioren van Knokke-Heist. De trend van tweede verblijven (veelal vertaald in de meergezinswoningtypologie) dient dan ook beperkt te worden teneinde een maximaal aanbod aan woongelegenheden voor de authentieke bevolking te kunnen aanbieden en de toeristische druk te sturen.

Naast deze maatschappelijke doelstelling concentreren de belangrijkste ruimtelijke doelstellingen zich op het vlak van ruimtelijke kwaliteit van woningen en van de woonomgeving. Zo wordt gestreefd naar het behoud van de karakteristieke morfologie (ruimtelijke verschijningsvorm) en typologie binnen de kern Knokke, de beperking van de trend tot appartementering en bijhorende schaalvergroting, de versterking van de centrumzone rond het gemeenteplein door multifunctionele ontwikkeling en verweving van functies.

Stadsvernieuwingsprojecten

Naar aanleiding van enkele geplande stadsvernieuwingsprojecten (verdere inbreiding ter hoogte van de Witteduivenhof, sanering van de gemeentelijke depot van Knokke, herlocalisatie ziekenhuis – zie Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Ziekenhuiscampus Knokke-Heist, MB 24 juli 2006) en staduitbreiding (herlocalisatie gemeentelijke lagere scholen deelgemeente Knokke) wordt de dorpskern Knokke herbekeken. Enerzijds zullen de nieuwe projecten een grote impact hebben op de deelgemeente, en anderzijds dienen de projecten verweven te worden met Knokke zodat ze een maximale kans op slagen hebben en een meerwaarde kunnen geven aan de gemeente. De bedoeling is een wederzijdse 'bevruchting' te bewerkstelligen waarbij enerzijds elementen van de visie ontwikkeld binnen de masterplannen van de projecten worden teruggekoppeld naar de ruimere omgeving en waarbij anderzijds bestaande potenties en stedelijke assen binnen Knokke worden versterkt en doorgetrokken binnen de projecten.

Gelet op de timing, de schaal en de juridische en planologische consequenties van de projecten op de onmiddellijke omgeving is het noodzakelijk een visie te ontwikkelen voor de dorpskern van Knokke vooraleer verder te detailleren. Zo kunnen de grote lijnen van zowel de projecten als de visie op elkaar afgestemd worden, de reeds genomen opties t.o.v. elkaar afgewogen worden en de gevolgen ingeschat worden.

Werkbaar document

Een helder kader voor beoordeling is dus meer dan welkom. Er is dan ook gekozen voor een plan met een duidelijke visie op geheel Knokke dorp waaraan beknopte stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld zijn, zodat onderhavig RUP een werkbaar instrument wordt bij de behandeling van de concrete bouwdoSSIERS. Het doel is eveneens om bij de goedkeuring van het RUP de verkavelingen op te heffen met eenvoudige en eenduidige voorschriften die nog

voldoende ruimte geven aan de ontwerpers en aan de stedenbouwkundige ambtenaren van de gemeente om een toetsing te doen binnen de onmiddellijke draagkracht.

Deze voorschriften gecombineerd met de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening en een goed uitgebouwde stedenbouwkundige dienst zou dan ook goede ruimtelijke en bestuurlijke kwaliteiten moeten garanderen.

Concreet beoogt het document ondermeer duidelijkheid te geven aan de burger en investeerder :

- Problematiek van de 'dubbelwoningen' die nu in het BPA Wijk Kalfstraat staat aangegeven wordt niet langer weerhouden. Dit gegeven verwaterde de laatste jaren tot verkapte vormen van appartementering. Er wordt eenduidig de bestemming van ééngezinswoning gehanteerd.
- Potentiële inbreidingszones worden geupdated, juridische fouten zoals akkoorden van burens voorzien in het bestaande BPA worden weggewerkt, belangrijke assen, bestaande structuren en potenties in relatie tot elkaar geplaatst.
- Er wordt duidelijkheid gegeven naar de bouw- en bestemmingsmogelijkheden rond het Gemeenteplein.
- Behoud van splitsingsverbod voor percelen palend aan de golf, dit conform de opties van het RUP Wijk Prins Karellaan en het RUP Wijk Berkenlaan.
- Duidelijkheid naar bestemmingen en hoogtes van de zones ten westen van het bestaande BPA Wijk Kalfstraat, waar momenteel geen BPA of RUP van toepassing is.

1.1 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 afdeling 4 van de Vlaamse Codex 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'.*

1.2 Afbakening en situering van het plangebied

1.2.1 Afbakening van het plangebied

Het RUP wordt begrensd door :

- ten noorden : de stadsstructuur van Knokke en de bestaande golf
- ten oosten : de enclave van 't Kalf en de open polders
- ten zuiden : de Tolpaert polder

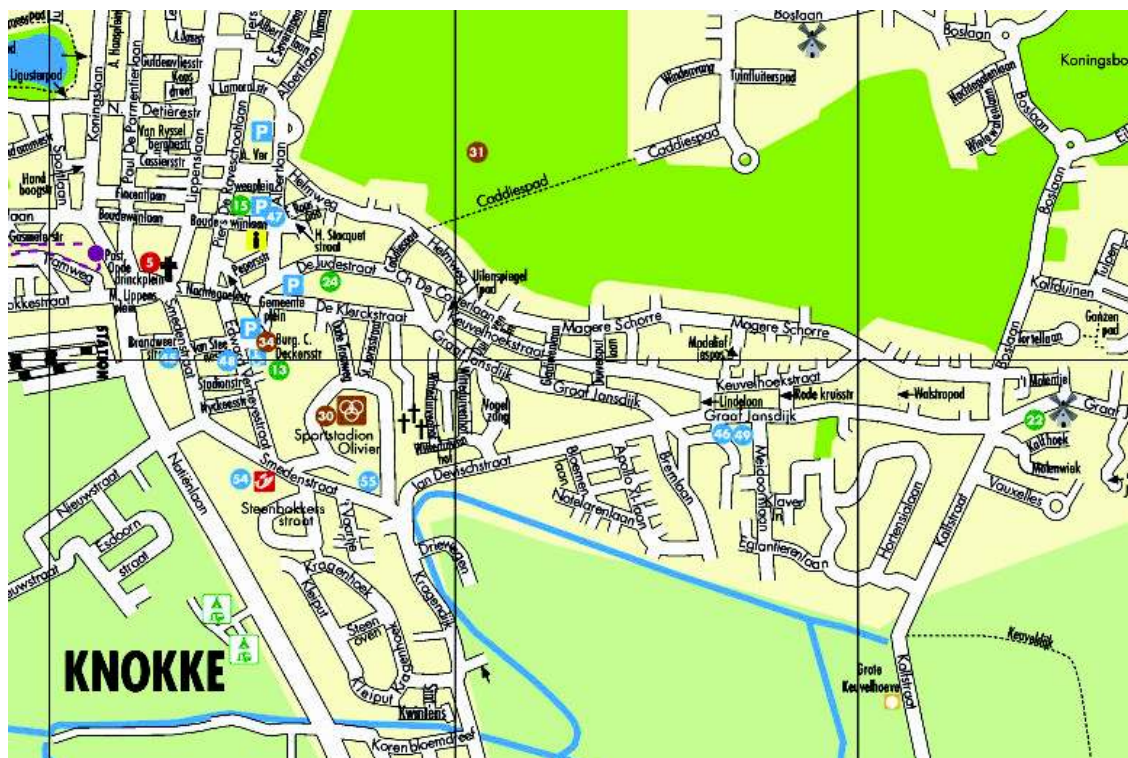
- ten westen : de bebouwing ter hoogte van de Natiënlaan en M. Lippensplein

1.2.2 Situering in de gemeente

In grote lijnen bevindt het plangebied zich tussen de bestaande golf, de Tolpaertpolder en de stationsomgeving van Knokke. Draggers van het plangebied zijn de drie parallelle assen van :

- de zuidelijke drager gevormd door de Jan Devischstraat en Graaf Jansdijk
- de centrale drager gevormd door de S. Nachtegalestraat (als verlenging van de Knokkestraat), het gemeenteplein, De Klerckstraat en de Keuvelhoekstraat
- de noordelijke drager gevormd door de Judestraat, Ch. De Costerlaan en de Magere Schorre.

Ruimtelijke zwaartepunten worden gevormd door het bestaande ziekenhuis en het sportstadion Olivier.



Uittreksel uit de stratenatlas

1.2.3 Beeldbepalende fragmenten

Behoudens het bestaande ziekenhuis en het plangebied palend aan de stadsstructuur Knokke (omgeving M. Lippensplein en Lippenslaan) wordt het plangebied gekenmerkt door lage bebouwing bestaande uit twee bouwlagen en dak. De typologie bestaat in hoofdzaak uit ofwel alleenstaande residentiële bebouwing of uit gesloten rijwoningen.

De alleenstaande residentiële woningen vinden we noordelijk terug palend aan de bestaande golf en oostelijk palend aan de enclave van 't Kalf en open polder landschap. De gesloten rijwoningen vinden we zuidelijk terug palend aan de Tolpaertpolder en aansluitend bij de gesloten appartementsgebouwen ter hoogte van de Lippenslaan.

Naast het ruimtelijke baken van het bestaande ziekenhuis welke meer oostelijk is gelegen in het plangebied, vinden we westelijk een grote cluster terug van gemeentelijke voorzieningen :

- Indoor omnisporten zijn aanwezig in het sportcentrum 'de Stormmeeuw' en outdoor sportvelden zijn aanwezig in het sportstadion 'Olivier' (met atletiekpiste, voetbalvelden, tennisvelden, hockeyvelden, ...).
- Aansluitend bij de Stormmeeuw vinden we de gebouwen van de jeugddienst 'de Marge' terug.
- Aansluitend bij het sportstadion Olivier vinden we de gemeentelijke begraafplaats en de oude gemeentelijke depot van Knokke terug.
- Langs de Edward Verheystraat vinden we het gemeentelijk basisonderwijs 'de Vonk' terug met aansluitend de kustacademie en het jeugdhuis 'het Verzet'. Direct aansluitend op de hoek Edward Verheystraat / Van Steenestraat vinden we de gebouwen van de politie terug.

Binnen het plangebied onderscheiden we ook twee stedelijke pleintjes :

- Het gemeenteplein als bruisende hart.
- Het Tijl en Neleplein binnen een residentieel kader.



Foto van het gemeenteplein



Foto van het Tijl en Neleplein



Luchtfoto van het sportcentrum Olivier en jeugdcentrum de Marge met op de achtergrond de atletiekpiste.



Foto van de voorgevel van het bestaande ziekenhuis O.L.V. ter Linden van de VZW Gezondheidszorg Oostkust. Heeft een uitdovend karakter gelet op de herlocalisatie ter hoogte van Westkapelle.



Luchtfoto van de oude depot van Knokke langs de Graaf Jansdijk. Heeft een uitdovend karakter gelet op centralisatie in 't Wallekje te Westkapelle.



Luchtfoto van de bestaande begraafplaats St-Helena van Knokke. Heeft een uitdovend karakter gelet op centralisatie ter hoogte van Westkapelle.



Foto van de zuidelijke gevelrij aan het gemeenteplein bestaande uit laagchalige bebouwing en multifunctioneel karakter op het gelijkvloers.

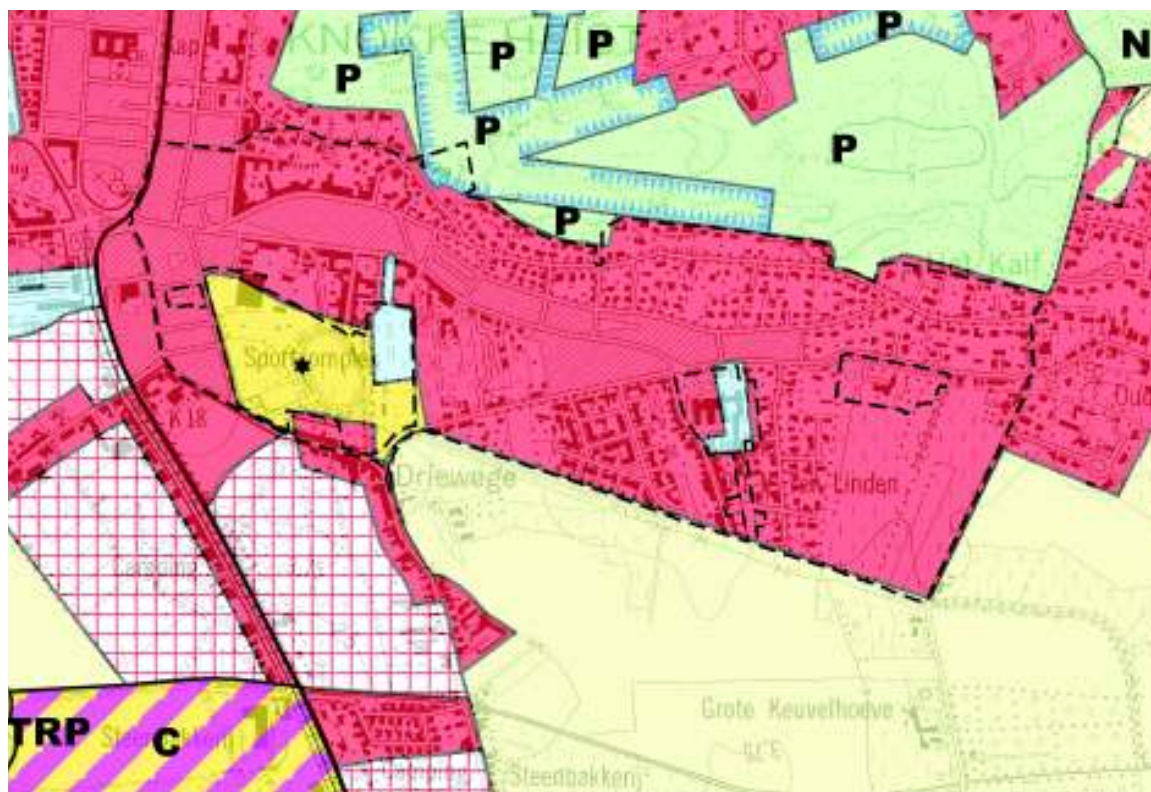


Foto van de residentiële bebouwing langs de Hortensialaan

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 hoofdzakelijk gelegen in een zone voor woongebied, en gedeeltelijk in de bestemmingszones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen (toegang begraafplaats).



Uittreksel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

2.2 BPA's en RUP's (historiek)

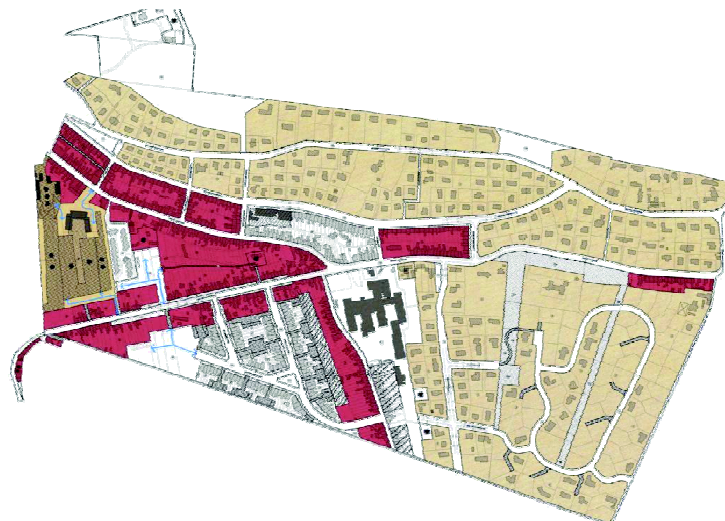
2.2.1 BPA Wijk Kalfstraat

K01 - Wijk Kalfstraat MB 17.04.1997 (BS 26.04.1997), in herziening gesteld bij MB van 09.07.1998.

K01 - Wijk Kalfstraat, gedeeltelijke herziening, MB 25.05.1999 (BS 20.08.1999) – zie uittreksel hiernaast.

Het betreft de oorspronkelijke dorpskern van Knokke, ten zuiden van de golf. Volgens het gewestplan grotendeels gelegen in woongebied, het ziekenhuis en de gemeentelijke depot in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Het BPA hield een detaillering in van het gewestplan inzake de parkzone (0,5 ha, bestaande golf) en agrarisch gebied (0,2 ha, bestaand woongehucht). Het BPA had als doelstelling om binnen het bestaande woongehucht normale verbouwings- en/of renovatiewerken mogelijk te maken, dit teneinde de trend tot verwaarlozing of verkrotting tegen te gaan. Verder werden specifieke inbreidingszones voorzien zoals t.h.v. het Witteduiven hoevecomplex.



2.2.2 BPA Wijk Helmweg

Het gaat om een bestaande villawijk van een stadsgedeelte aanleunend bij een zeer gemengde bebouwing. De opzet van het plan is het laten vastleggen van zeer specifieke stedenbouwkundige voorschriften die moeten verhinderen dat het typische karakter van deze mooie villawijk teniet wordt gedaan door de willekeurige inplanting van hotels, appartementvilla's, homes, enz.



2.2.3 RUP Vogelzang - Rashid

Net als de gedeeltelijke herziening van het BPA Wijk Lippenslaan voor de projectzones Mussenpad en IJzerpark betreft het eveneens een actiegericht 'postzegel' uitvoeringsplan. Op maat geschreven van een tweetal concrete projecten die volledig binnen de basisvisie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan kaderen en zich volledig situeren binnen het 'stedelijk gebied'. Voor deze projecten dienen de voorschriften van het bestaande BPA beperkt bijgestuurd te worden, de voorstellen kunnen niet als 'afwijkende bouwdoSSIers' behandeld worden.

Er wordt ingezoomd op volgende twee projectzones :

- Een eerste project betreft een vraag van de sociale huisvestingsmaatschappij 't Heist Best. Zij vragen een nieuwbouw/uitbreidingsproject als vervanging van het bestaande sociale woonproject 'Vogelzang' in Knokke dorp. Het BPA laat enkel sanering en/of verbouwing toe.
- Een tweede project beoogt de bouw van een luxe villa met conciërgewoning en poolhouse voor dhr en mevr El-Rashid in de perifere enclave 't Kalf in een zeer eigen hedendaagse vormgeving. Zij vragen ruimere voorschriften om een specifieke architectuur mogelijk te maken.



Projectzone Vogelzang



Projectzone Rashid

2.3 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen

002: Graaf Jansdijk: Lippens Philippe Collegebesluit van 25 juni 1962 Kenmerk stedenbouw: V.62/191.003 039: Kalfstraat: Goethals Emiel Collegebesluit van 16 juli 1963 Kenmerk stedenbouw: V.63/325.023 062: Peperstraat: Vermeire Carlos Collegebesluit van 7 december 1964 Kenmerk stedenbouw: V.64/191/030 Wijz.: Vermeire – rotsaert – tavernier – leerman Collegebesluit van 20 december 1965 068: Magere Schorrelaan, Boslaan, Graaf Jansdijk, rode Kruisstraat en Keuvelhoekstraat: Cie Het Zoute Collegebesluit van 5 april 1965 Kenmerk stedenbouw: V.65/191.041 Wijz.: Cie Het Zoute Collegebesluit van 6 september 1966 Wijz.: Cie Het Zoute Collgebesluit van 30 mei 1968 410: Edward Verheyestraat: S. Vanlandschoot Collegebesluit van 12 oktober 1992 Kenmerk stedenbouw: 5/31043/1121/KJ/MH 457: Magere schorre, gladiolenlaan, keuvelhoekstraat: Cie het zoute Collegebesluit van 28 augustus 1998	083: Piers de Raveschootlaan: De grootte c. wed. Moeremans Collegebesluit van 13 december 1965 Kenmerk stedenbouw: V.65/191/047 Wijz.: Monteville A. De Groote G Collegebesluit van 2 mei 1967 119: Helmweg – Caddiespad: Vermast Juliette, Brouwerij Collegebesluit van 2 mei 1967 Kenmerk stedenbouw: V.67/191/057 135: Magere Schorrelaan: Unina N.V. Collegebesluit van 20 februari 1968 Kenmerk stedenbouw: v.68/191.065 145: Meidoornlaan: Lippens Philippe Collegebesluit van 1 augustus 1968 Kenmerk stedenbouw: V.68/191.069 Wijz.: Lippens Philippe Collegebesluit van 7 oktober 1969 146: Apolle XI laan, Bloemenlaan en notenlarenlaan Collegebesluit van 1 augustus 1968 Kenmerk stedenbouw V.68/191.068 Wijz.: De Groote gilbert Collegebesluit van 26 oktober 1978 166: Jan Devischstraat: Pauwaert Albert Collegebesluit van 3 september 1970 Kenmerk stedenbouw: V.70/191.083	178: meidoornlaan: Verheye Lucien Collegebesluit van 1 juni 1972 Kenmerk stedenbouw: V.72/092.091 211: Eglantierenlaan: Gaelens Verheye Collegebesluit van 24 juli 1975 Kenmerk van stedenbouw: V.75/092/189 237: Gemeenteplein: Brackx – Vandeursen Collegebesluit van 11 mei 1978 Kenmerk stedenbouw V.525.1004 Wijz.: Gunst - Buyle Collegebesluit van 19 juli 1979 Wijz.: Gunst – Buyle Collegebesluit van 13 december 1979 Wijz.: Gunst Willy Collegebesluit van 30 juli 1981 Wijz.: N.V. SAB Collegebesluit van 30 oktober 1997 240: Helmweg: V. Verheecke Collegebesluit van 31 augustus 1978 Kenmerk stedenbouw: 525.1009 Wijz.: V. Verheecke Collegebesluit van 14 november 1979 Wijz.: Demey Marc Collegebesluit van 1 april 1982	254: Gemeenteplein: Depuydt J Collegebesluit van 19 juli 1979 Kenmerk stedenbouw V.525.1022 257: Boslaan: Franck Christian Collegebesluit van 23 augustus 1979 Kenmerk stedenbouw: V.525.1023 Wijz.: Sheridan Patrick Collegebesluit van 4 februari 1985 360: gemeenteplein: Dujardin – Sion Collegebesluit van 6 juni 1989 Kenmerk stedenbouw: VK5/31043/1093 397: Kalfstraat - Graaf Jansdijk – Eglantierenlaan – Klaverlaan: N.V. Hazegras Collegebesluit van 4 november 1991 Kenmerk stedenbouw: 5/31043/1112/GB/MV Wijz.: N.V. Hazegras Collegebesluit van 28 juni 1993 Wijz.: N.V. Hazegras Collegebesluit van 4 april 1997 Wijz.: N.V. Hazegras Collegebesluit van 12 juni 1998 Wijz.: N.V. Home invest Collegebesluit van 15 januari 1999 Wijz.: Gherpar N.V. Collegebesluit van 9 augustus 2001
---	--	---	--

Kenmerk stedenbouw: - 465: Apolle XI laan 4-6: Braet Marina Collegebesluit van 1 oktober 1999 Kenmerk stedenbouw: 5.00/31043/1102.3 467: Witte Duivenhof: Witte Duivenhoeveken N.V. Collegebesluit van 21 mei 1999 Kenmerk stedenbouw:- Wijz.: Witte Duivenhoeveken N.V. Collegebesluit van 23 maart 2001 Wijz.: Witte Duivenhoeveken N.V. Collegebesluit van 28 december 2001 Wijz.: Witte Duivenhoeveken N.V. Collegebesluit van 28 februari 2003	476: Graaf Jansdijk: Bouwonderneming Strubbe S. Collegebesluit van 9 december 1999 Kenmerk stedenbouw: - 490: Kalfstraat: Ghepar N.V. Collegebesluit van 28 maart 2003 Kenmerk stedenbouw: - 549: Meidoornlaan: Meeus Dirk Collegebesluit van 28 juni 2006 Kenmerk stedenbouw: 5.00/31043/379.2 555: Graaf Jansdijk: strubbe S. Bouwoud N.V. Collegebesluit van 16 januari 2004 Kenmerk stedenbouw: 5.00/31043/1162.1 580: Bremlaan 84-86-88: Boghart nms cambier Collegebesluit van 9 mei 2008 Kenmerk stedenbouw: - 583: Graaf Jansdijk 140-142: T.V. Coast Projects Collegebesluit van 9 november 2007 Kenmerk stedenbouw: -		
--	---	--	--

2.4 Motivatie tot opheffing van de verkavelingen en latere wijzigingen

De verkavelingen en latere wijzigingen binnen het plangebied worden, behoudens nr 580 Bremlaan waarvoor een concreet bouwdoossier nog lopende is, allemaal opgeheven. De motivatie om deze op te heffen bestaat erin om :

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

2.5 Beschermd monumenten

Volgende gebouwen zijn beschermd als monument. Elke stedenbouwkundige aanvraag aan deze bouwwerken dient voor bindend advies voorgelegd te worden aan de dienst Onroerend erfgoed.



Magere schorre 54: villa Zeeegel



Helmweg 24: villa Chantyval



Sebastian Nachtegalestraat:, huidige muziekacademie



Keuvelhoekstraat 'tijn en nele' monoliet beeld



Keuvelhoekstraat Koningslinde



Arduinenplaat met: "Dit is de koningslinde geplant ter ere van Koning Boudewijn"

2.6 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

2.7 Rooilijnen

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. Onderhavig RUP Dorpskern Knokke is gelegen in de kustruimte en binnen het voorstel tot afbakening van het stedelijk gebied van Knokke-Heist (zoals opgemaakt door het WES in opdracht van het Provinciebestuur).

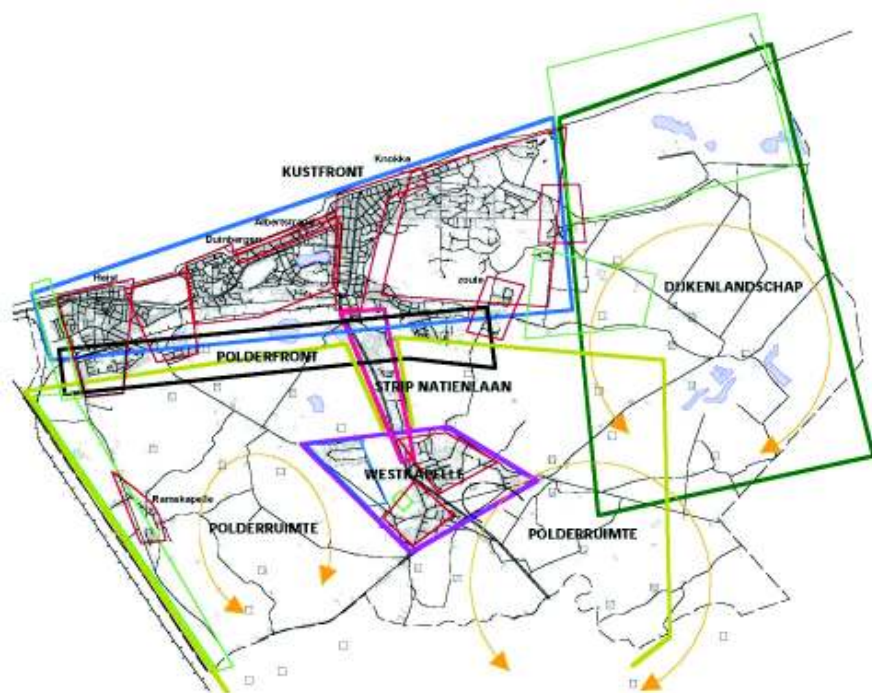
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004

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 'dorpskern Knokke' en gedeeltelijk binnen het polderfront.

De oude dorpskern van Knokke situeert zich rond het gemeenteplein. In de oude dorpskern domineert de woonfunctie (ééngezinswoningen). Ook hier zijn verscheidene dienstverlenende (sport, politie, brandweer, muziekschool ...) en kleinhandelsfuncties gevestigd.

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).

In het overgangsgedebiet tussen duin en polder komt het polderfront voor, dat naar functioneren en verschijningsvorm niet uitdrukkelijk tot de kustdorpen en badplaatsen, noch duidelijk tot de poldervlakte behoort. In Knokke-Heist gaat het over een duidelijk aanwijsbare 'tussenruimte'.

In Knokke dorp gaat de geconcentreerde bebouwing rond de oude dorpskern langzaam over in aaneengesloten lintbebouwing en minder dichte residentiële bebouwing.

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 vertaalt zich als :

- Het bebouwen van bouwrijpe percelen langs uitgeruste wegen, inbreiding op de niet-bouwrijpe gronden binnen de kernen.
- Het behouden en creëren van gedifferentieerde bebouwingsdichtheden en nieuwe woontypologieën.
- Functionele versterking en verwevenheid.

Volgende ontwikkelingsperspectieven dienen voorop te staan:

- Behoud van morfologie en typologie binnen de kern Knokke, samen met het behoud en het versterken van aanbod aan (betaalbare) woningen voor de eigen inwoners.
- Concentreren van tweede verblijven binnen de concentratiezone tweede verblijven

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

Knokke-Heist wordt gekarakteriseerd door een zeer sterke dynamiek naar bouwprojecten toe. Belangrijk hierin is dan ook dat er gelet wordt op de architectuurkwaliteit van de verschillende projecten. Dit houdt in dat, naast beperkte kwantitatieve toename met aandacht voor de draagkracht en de uitstraling van de plek, gestreefd dient te worden naar een kwaliteitsverbetering in bebouwing. Momenteel bestaat er reeds een stedenbouwkundige begeleidingscommissie, deze moet behouden blijven en kan eventueel verder aangevuld worden i.f.v. specifieke projecten.

2. BELEIDSDOELSTELLINGEN VOOR DE VERKEER EN VERVOERSSTRUCTUUR

Komen tot een functionele opdeling van lokale wegen

Lokale wegen hebben volgens het RSV en PRS als belangrijkste doelstelling het verlenen van toegang. Toch is een verdere functionele opdeling van deze wegen binnen een gemeente belangrijk. Op deze manier wordt niet enkel rekening gehouden met het lokale autoverkeer, maar ook met het lokaal vrachtverkeer en het fietsverkeer.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende types: lokale verbindingswegen, lokale ontsluitingswegen en straten met verblijfsfunctie.

De hoofdfunctie van de lokale ontsluitingsweg is verzamelen c.q. ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. Ontsluiten betekent het verkeer van het gebied verzamelen naar een weg van hogere orde en het inkomend verkeer verdelen in het gebied. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De weg ontsluit in een lokaal gebied (bv. wijk, kern, industrie- of dienstzone) naar een weg van hogere categorie.

Bij de straten met verblijfsfunctie vormt verblijven en toegang verlenen de hoofdfunctie. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen woonstraten (verblijven) en straten voor industriële vestigingen (ontsluiten – toegang verlenen).

Streven naar een hogere verkeersleefbaarheid van de verblijfsgebieden

Belangrijke aandacht moet uitgaan naar de (verkeers)leefbaarheid en –veiligheid binnen de verblijfsgebieden, waar de woonkwaliteit voorop staat. Dit is mogelijk door deze gebieden in te richten als verkeersarm, verkeersluw of verkeersvrij gebied. Bij de inrichting van de verblijfsgebieden moeten maatregelen genomen worden die de woon - en leefkwaliteit garanderen, dient de vervoerswijzekeuze te worden beïnvloed en knelpunten te worden weggewerkt ten voordele van het zwakke wegverkeer.

Aangepaste snelheidsregimes dienen te worden vooropgesteld afhankelijk van de gekozen functie van de weg en de omgevingskarakteristieken. Zowel voor de centrumgebieden (gebieden die gekenmerkt worden door de aanwezigheid van diverse diensten en handelszaken) als voor de typische woonomgevingen is het aangewezen over te gaan tot de invoering van het zone 30-statuuut, enerzijds ter beveiliging van de langzame verkeersvormen, anderzijds ter verhoging van de verkeersleefbaarheid. Binnen de centrumgebieden dient maximaal plaats geboden te worden aan de langzame verkeersvormen en dient de auto een marginale plaats in te nemen.

Voor de schoolomgevingen dienen langs drukke gewestwegen bijkomende maatregelen te worden voorzien teneinde de veiligheid te bevorderen.

Optimaliseren van de parkeergelegenheid

Er dient een aangepast parkeerbeleid uitgestippeld te worden : een sturend parkeerbeleid vormt immers een instrument om de leefbaarheid van de centra en verblijfsgebieden te versterken, de bereikbaarheid te garanderen en op selectieve wijze het autogebruik terug te dringen.

Bij de uitwerking van het parkeerbeleid wordt in het mobiliteitsplan ten minste het stand-still principe gehanteerd. Dit houdt in dat bijkomende parkeerplaatsen worden gecompenseerd door het wegnemen van parkeerplaatsen op de straat. Hierdoor kan het openbaar domein worden verfraaid en kan er meer plaats gemaakt worden voor de zwakke weggebruiker.

Selecties binnen het plangebied

Lokale weg type II:

- De Nachtegaalstraat
- De Smedenstraat
- De Jan Devischstraat
- De Graaf Jansdijk

3. GEWENSTE STRUCTUUR VAN HET KUSTFRONT, FOCUS KNOKKE

Behoud van de dorpskern Knokke

Verder verwijderd van de zeedijk bevindt zich de oudere dorpskern van Knokke. Deze kern kent vooral een residentiële functie met dienstverlenende functies zoals sport, de politie, de brandweer, de muziekschool, begraafplaats en handelsfuncties. Belangrijk hierbij is dat bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de woonkwaliteit van deze doelgroep. De trend tot appartementering dient te worden beperkt, teneinde een maximaal aanbod aan woongelegenheden voor de authentieke bevolking te kunnen aanbieden en de toeristische druk tegen te gaan. Hiervoor zal op termijn een uitvoeringsplan

dienen te worden opgemaakt. Gelet op het dichte stedelijke weefsel kan een herlocalisatie bij vraag tot uitbreiding van een dienstverlenende functie (bijvoorbeeld politie) een gevolg zijn. De nabestemming als gevolg van een mogelijke herlocalisatie dient volledig aan te sluiten bij het dorpskern karakter.

4. GEWENSTE STRUCTUUR VAN HET POLDERFRONT, FOCUS KNOKKE

Randafwerking bebouwd gebied – open ruimte: tweezijdig karakter van het polderfront

De eigenheid van de 3 componenten 'kust – polderfront – polders' dient behouden en versterkt te worden :

- de stedelijke kustzone verder verdichten en uitbouwen
- het open polderlandschap open houden
- het overgangsgebied tussen beide voorgaande, het polderfront, verweven met de bestaande stedelijke en recreatieve functies uit de kustzone.

In het polderfront onderscheiden we 4 stedelijke deelgebieden die momenteel ofwel in uitvoering, in een uitvoeringsplan ofwel in conceptfase zitten. Belangrijk bij deze deelgebieden is ten eerste de afwerking binnen de eigenheid van het tweezijdig karakter van het polderfront. Ten tweede het ruimtelijk als programmatisch binden van deze deelgebieden zowel onderling (parallelle assen - polderfront) als in hun relatie tot de totaliteit van de gemeente (dwarse assen - zie kustfront). Binnen het plangebied vormt het project van de afwerking van Knokke dorp (het project Tolpaert) zich in de conceptfase (ondermeer in kader van herlocalisatie gemeentelijk basisonderwijs).

3.4 Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan, conform verklaard door de provinciale auditcommissie van 18 november 2002 en bekrachtigd is door de gemeenteraad op 30 januari 2003, opteert onder andere voor een sturend parkeerbeleid. Dat is een belangrijk instrument om de leefbaarheid van de centra en de verblijfsgebieden te versterken, de bereikbaarheid te garanderen en op selectieve wijze het autogebruik terug te dringen.

In de kustgemeenten bestaat de uitdaging er in zowel normale periodes als piekperiodes op te vangen. De parkeerdruk is het grootst in de gebieden met hoge woondensiteiten. De parkeervraag gaat er uit van bewoners, tweede verblijvers, werknemers in de handel- en horecasector en bezoekers aan het winkelcentrum. In de weekends en in het seizoen wordt de parkeervraag verveelvoudigd door verblijf- en dagtoeristen, waarbij de parkeerdruk zich verspreid over de residentiële gebieden, met overlast als gevolg.

De gemeente Knokke-Heist wenst een selectief parkeerbeleid te voeren waarbij een aantal doelgroepen prioritair “beschermd” worden: de bewoners, tweede verblijvers en verblijftoeristen, bezoekers aan het winkelcentrum (shopping-toerisme).

Het winkelgebeuren dient behouden te worden. Het aantal parkeerplaatsen zal nog afnemen omdat het openbaar domein in het verstedelijkt gebied het meest behoefte heeft aan vernieuwing. Doelstelling is méér parkeerplaatsen ondergronds aan te bieden ten voordele van de verblijfskwaliteit bovengronds. Verder is het belangrijk een hoger rendement te bekomen door het verruimen van de bestaande zones waar kort parkeren geldt. De shopping toerist zal dus de keuze hebben: parkeren in de winkelstraten tegen een hoger tarief en kortere duur ofwel op een ondergrondse parking.

In het parkeerplan, dat deel uitmaakt van het mobiliteitsplan, wordt aangegeven dat parkeerplaatsen zullen verdwijnen, vooral in functie van de verfraaiing van het openbaar domein en de verbetering van de verkeersleefbaarheid.

In de verstedelijkte zones, waar de parkeervraag zeer groot is, wordt dit verlies gecompenseerd door de bouw van ondergrondse parkeergarages. Hierbij wordt een evenwichtige balans gezocht tussen het te creëren aanbod rotatieparkings en stallingplaatsen.



Figuur beleidsplan : parkeerstructuur.



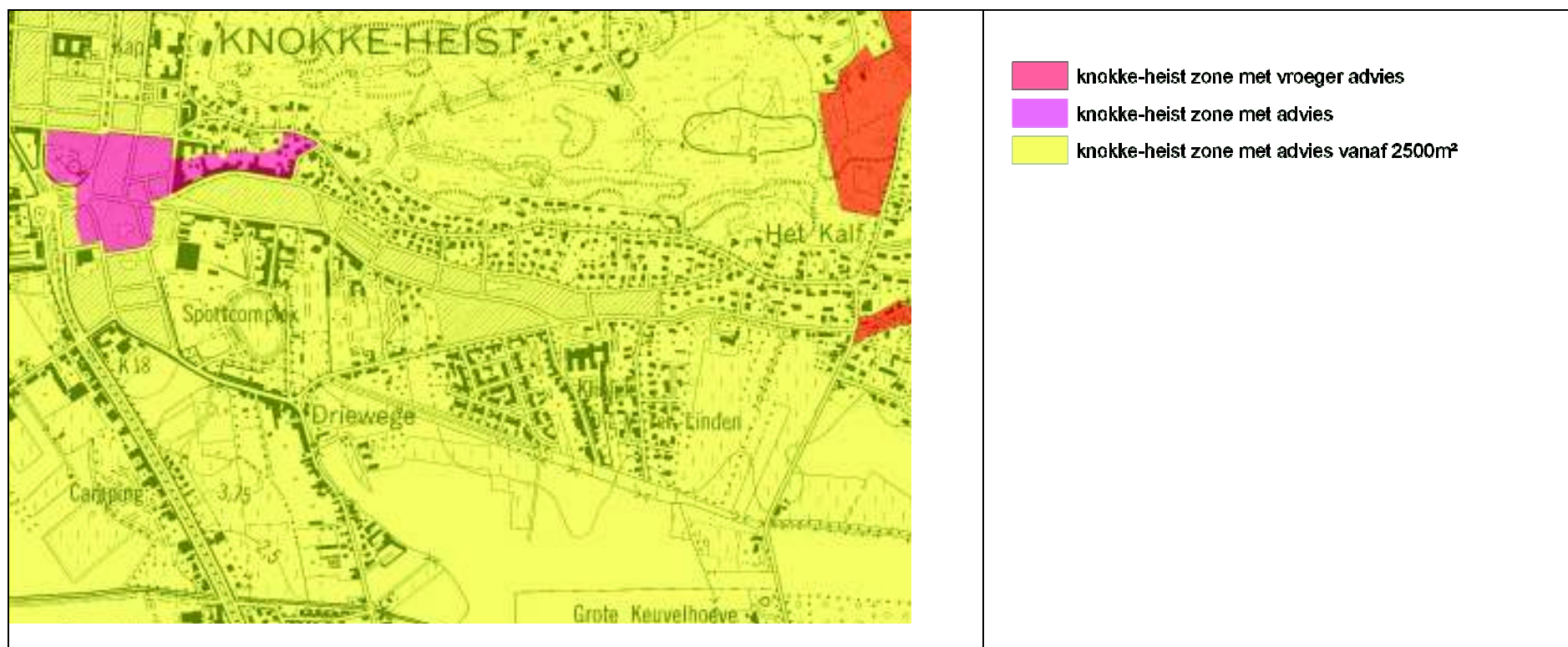
Figuur beleidsplan : categorisering der wegen: wensstructuur.

3.5 Lokale Archeologische Advieskaart (LAA) in opmaak

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 advies aan de bevoegde archeologische dienst moet worden gevraagd.

Volgens het ontwerp LAA- kaart strekt het plangebied van onderhavig RUP zich uit over drie zones :

- Zone met advies vanaf 2500 m2 : dit betekent dat bij de behandeling van elke aanvraag vanaf 2500 m2 voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingvergunning met een structurele wijziging van de bodem, advies dient te worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.
- Zone met vroeger advies : hierbij dient het dossier alleen ter kennisgeving aan de bevoegde archeologische dienst toegestuurd te worden.

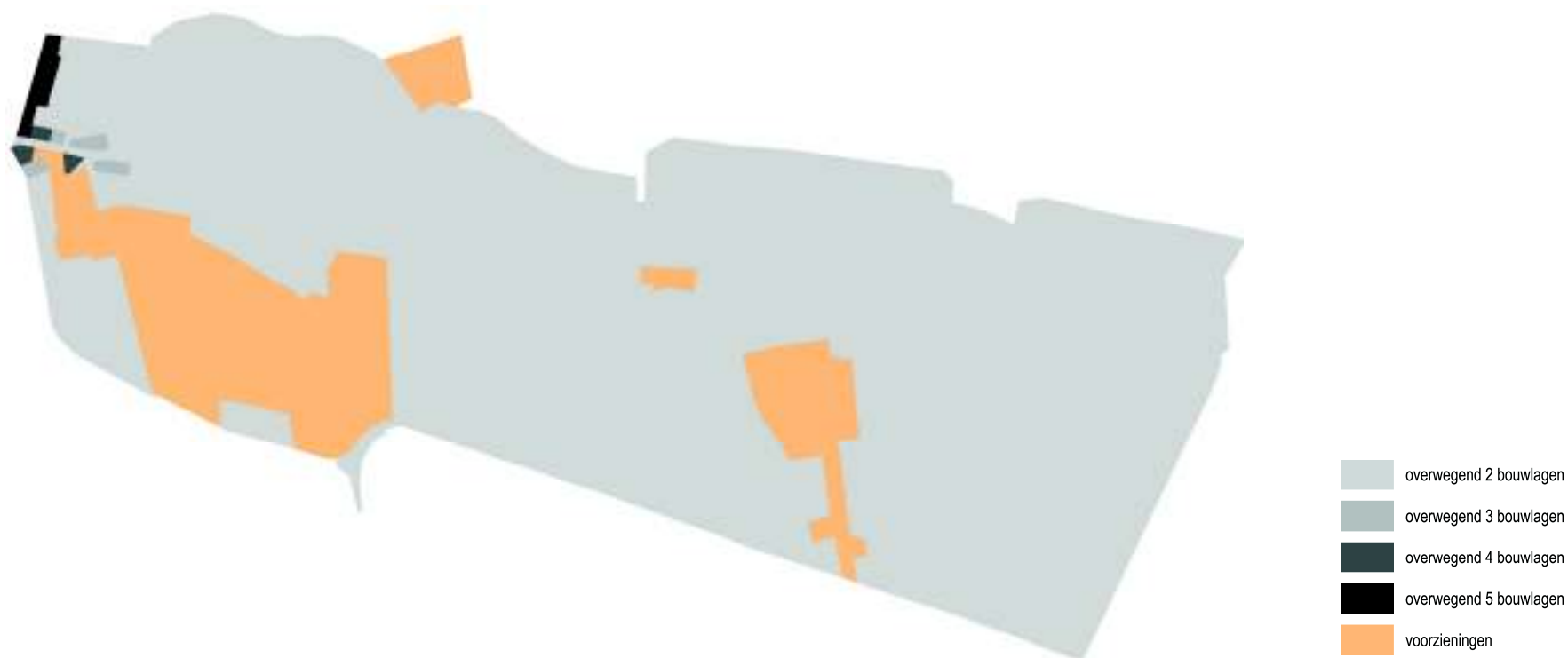


4. ANALYSE VAN HET PLANGEBIED

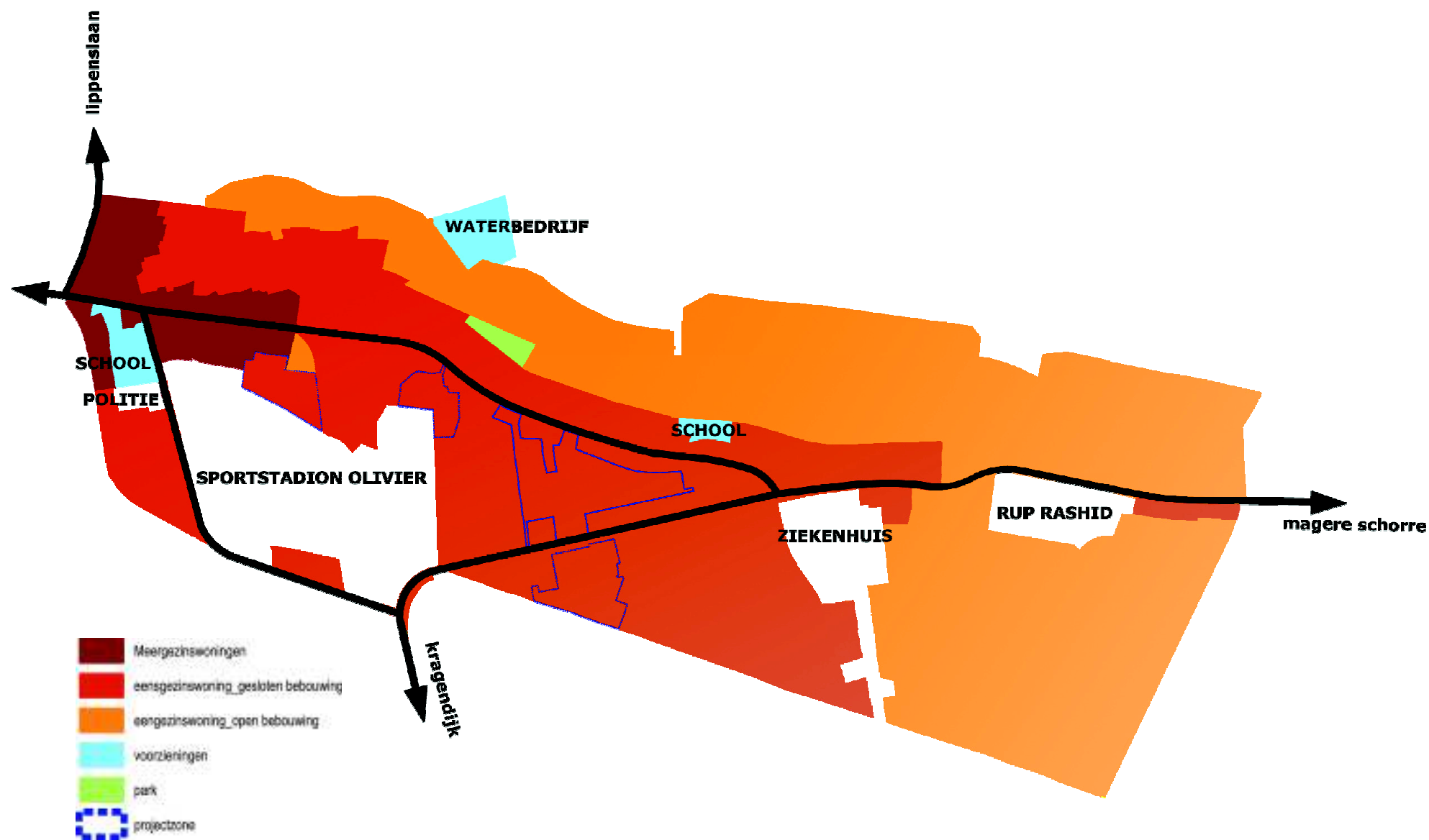
4.1 Morfologie en typologie

Het plangebied is een bestaande dorpskern waarbij de morfologie en typologie reeds voor meer dan 90% vaststaat. De overige zones zijn ofwel nog in volle denkfase naar mogelijkheden (bijvoorbeeld ziekenhuissite, politiesite en sportsite) ofwel klaar voor verdere verdichting. De zones die zich in volle denkfase bevinden, zijn niet opgenomen in onderhavig RUP teneinde het stedenbouwkundig onderzoek niet op voorhand te hypothekeren.

Qua typologie en morfologie betreft het een vrij eenvoudig en leesbaar plangebied, westelijk aansluitend bij de stadsstructuur van Knokke en oostelijk bij de open polders en villawijken van 't Zoute. Zuidelijk en westelijk bestaande uit gesloten bebouwing, noordelijk en oostelijk bestaande uit open bebouwing. De meergezinswoningen bevinden zich westelijk in het plangebied.



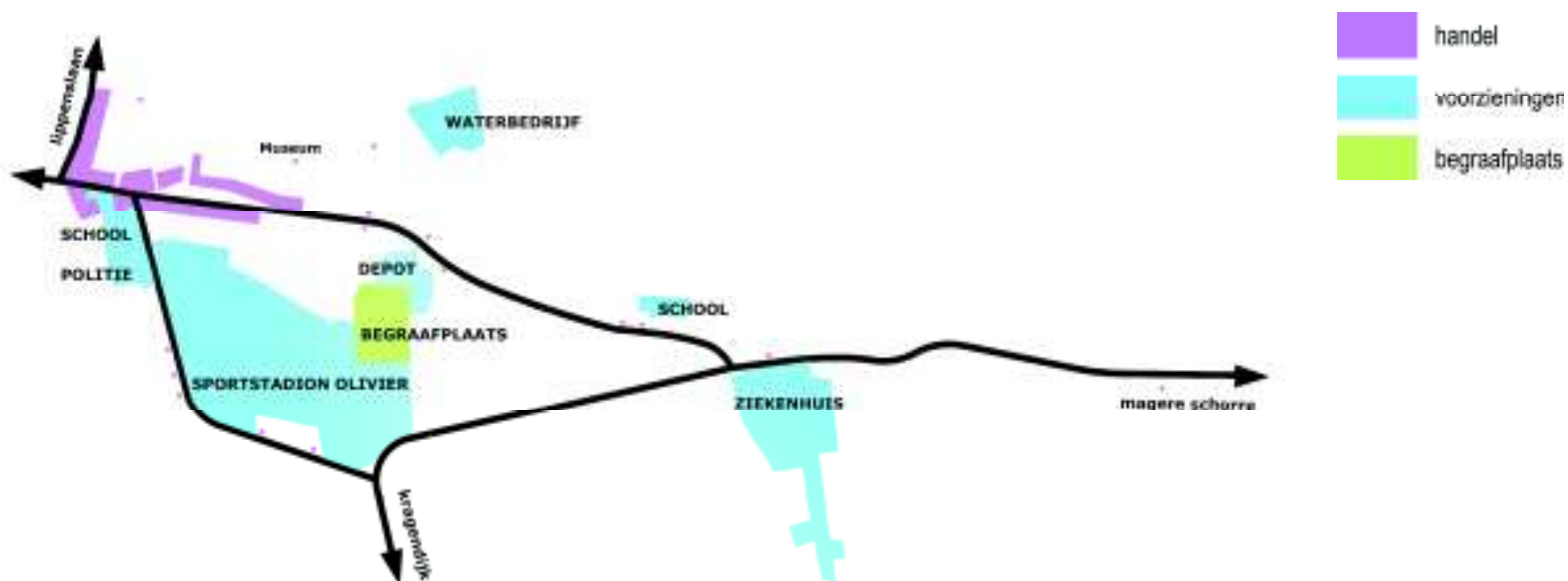
Overzichtskartaal met de verschillende bouwlagen





Kaart: Overzicht percelen naar grootorde

4.2 Functies en voorzieningen



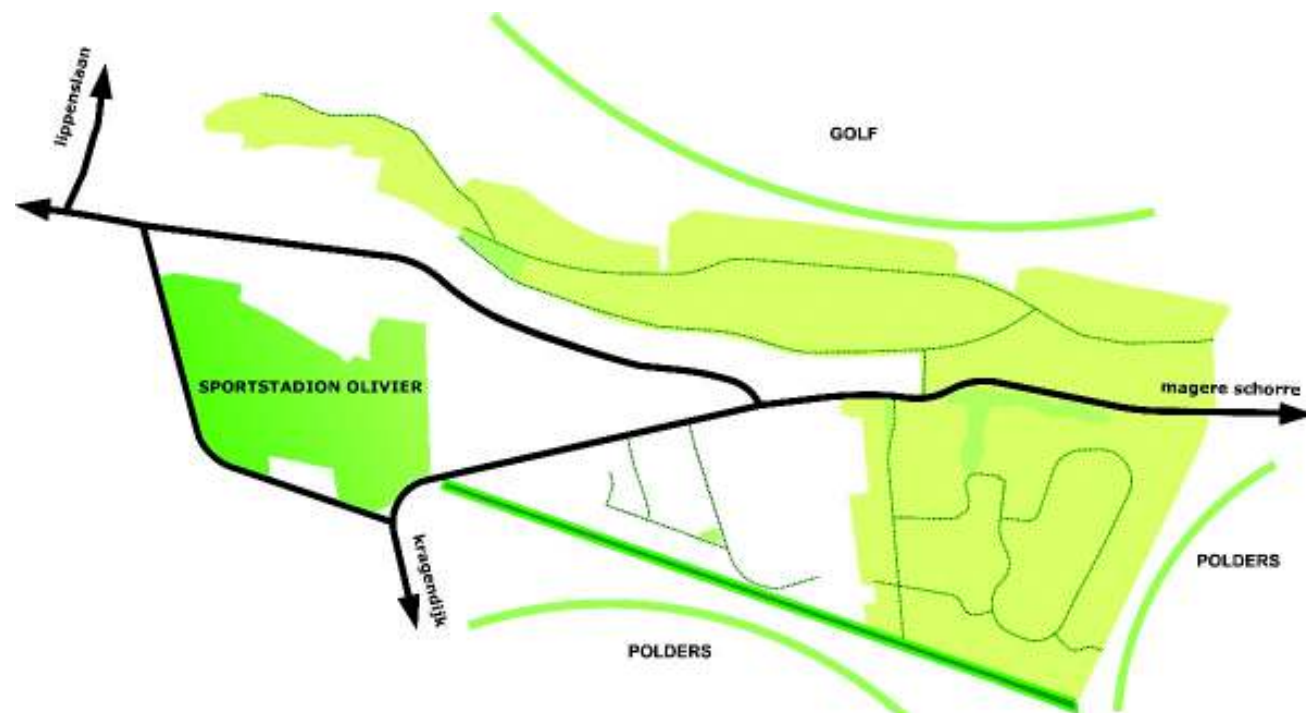
Voorzieningen

- Scholen : basisonderwijs, muziekonderwijs en kustacademie;
- Sportvoorzieningen
- Jeugdvoorzieningen
- Politie, brandweer
- Ziekenhuis
- Begraafplaats, depot
- Waterbedrijf
- Stationsomgeving Knokke (trein, tram en bus)
- Museum Luc Pierre

Functies

- Kleinhandelsapparaat en horeca rond het gemeenteplein
- Handelsapparaat en horeca ter hoogte van de Lippenslaan
- Verschillende verspreide handels- en horecazaken

4.3 Groenstructuren



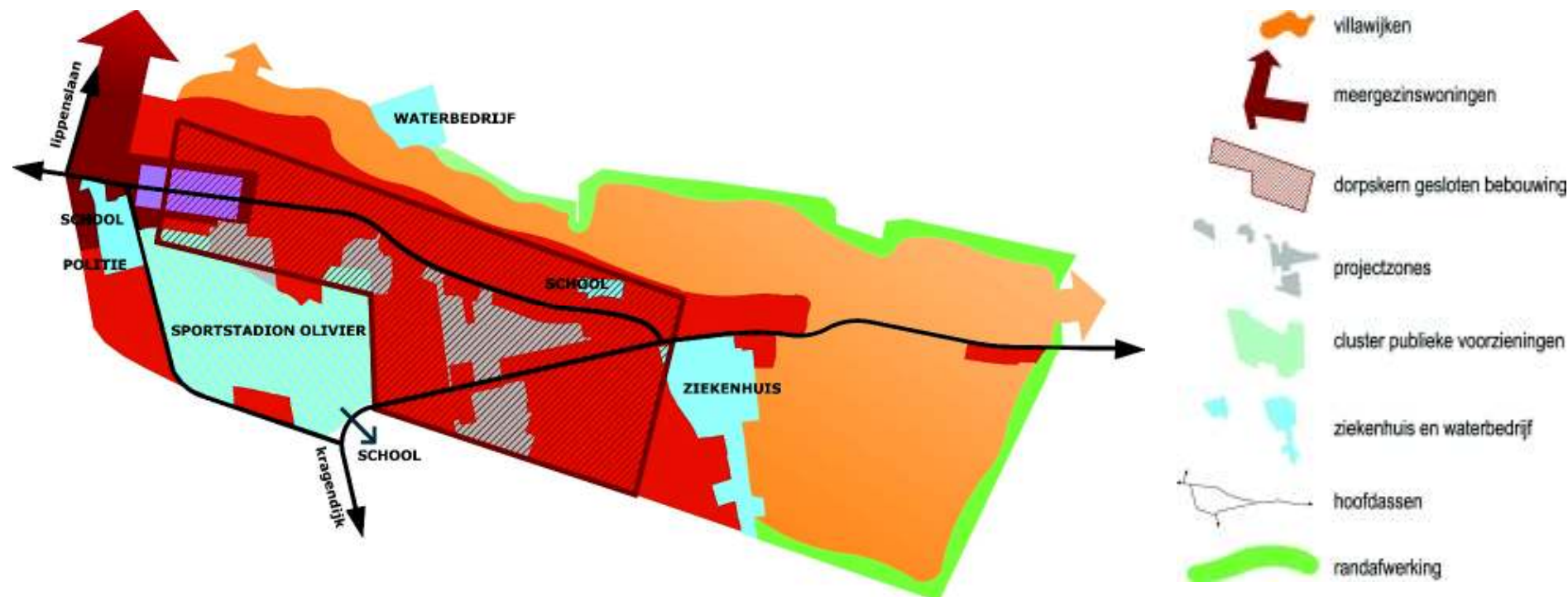
Groenstructuren

- Tijn en Nelepleintje
- Ter hoogte van de residentiële villawijken
- Zuidelijke Keuveldijk
- Sportcentrum in groen kader

- ■ ■ Straat met groeninrichting
- Residentiële woonwijk
- Groenzone
- Zuidelijke Keuveldijk

5. INRICHTINGSPRINCIPES

5.1 Structuurschets



De specifieke kansen voor het gebied worden onder meer bepaald en beïnvloed door de optimalisatie en versterking van de ruimtelijke structuur en de gebruiks- en belevingswaarde rondom de projectzones en ruimtelijke zwaartepunten, het kunnen invoegen van nieuwe en verweven of schakelen van bestaande functies, de versterking en garantie van differentiatie in woontypologieën en morfologieën en het streven naar een hogere verkeersleefbaarheid.

Het uitzetten van de bakens voor een gewenste ruimtelijke structuur voor het deelgebied is gebaseerd op het zoeken naar een evenwicht tussen een aangenaam woonklimaat, herkenbare socio- en culturele voorzieningen, een gewaardeerd groen netwerk, een veilige en vlotte verkeerssituatie en een attractief sport- en recreatienetwerk.

Binnen de dorpskernzone staat het verder compact en gedifferentieerd inbreiden voorop, evenwel binnen de 'draagkracht' van de ruimte. Gelet op de talrijke functies en voorzieningen is het belangrijk de doelgroep van inwoners van de gemeente te beogen. Als kustgemeente legt de immobiliënmarkt een zware druk op de vastgoedprijzen, waardoor betaalbare huisvesting voor de inwoners van de gemeente in de praktijk nog moeilijk te vinden is.

Het uitvoeringsplan tracht deze druk op bepaalde punten te kanaliseren door het nemen van de volgende maatregelen :

- Voorzien van een typologie die beantwoordt aan de woonverwachtingen van gezinnen met kinderen binnen de projectzones, zijnde grond ontsloten woningen met tuin.
- In de zone voor ééngezinswoning kan, in functie van sociale huisvesting, de bestemming van meergezinswoning worden toegestaan, onder de volgende voorwaarden :
 - mits realisatie door een sociale huisvestingsmaatschappij;
 - mits sociale huurwoningen (geen koopwoningen);
 - na stopzetting van het sociale huisvestingsproject is de bestemming opnieuw deze van ééngezinswoning.
- Ter hoogte van de voormalige depot van Knokke en palend aan de begraafplaats wordt een specifieke zone opengehouden voor het bouwen van een seniorie.
- Om de trend tot appartementering en tweede verblijven binnen de perken te houden, wordt in onderhavig RUP een onderscheid gemaakt tussen de zone voor één- of meergezinswoningen en de zone voor ééngezinswoningen. Grote zones worden vastgelegd met de bestemming van ééngezinswoning zodat een aankoop van gronden om speculatieve redenen en om over te gaan tot appartementering wordt tegengegaan.
- In de projectzone 2 worden harde randvoorwaarden ingeschreven naar sociale huisvesting toe.

Op basis van de structuurschetsen gaan we hieronder meer in detail in op :

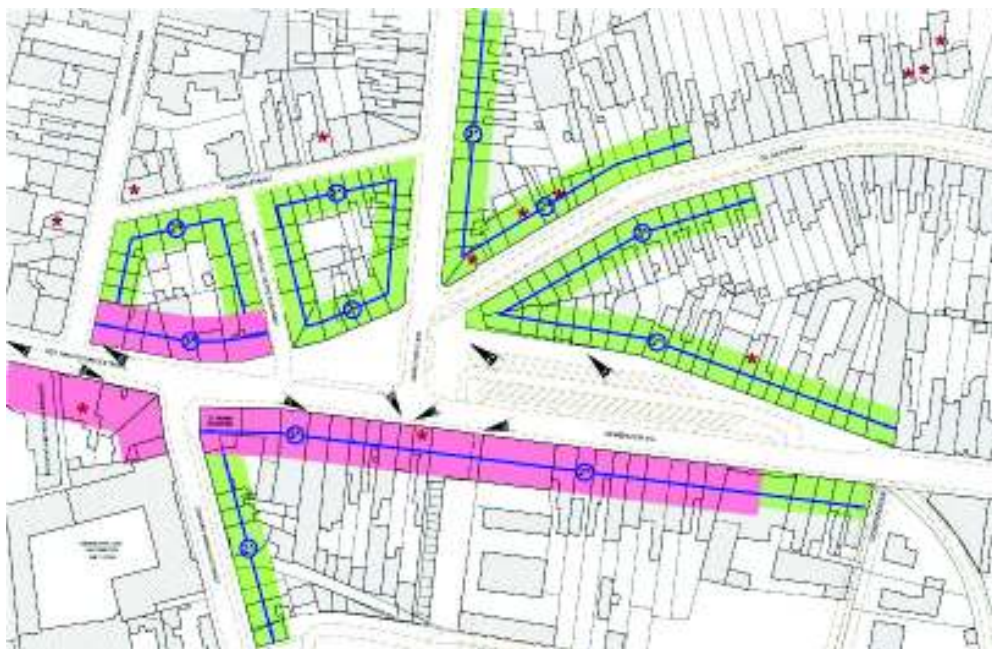
- Visie modaliteiten gemeenteplein
- Werken met projectzones
- Visie residentiële zones
- Visie dorpskern bebouwing
- Visie hoogbouwstructuur Lippenslaan
- Cluster gemeenschapsvoorzieningen
- Infrastructurele dragers

5.2 Visie modaliteiten gemeenteplein

Het gemeenteplein is het centrale markplein van de dorpskern van Knokke. Dit plein heeft een multifunctioneel gebruik, naast de wekelijkse groenten en fruit markt (woensdag en zaterdag) vinden hier allerlei activiteiten plaats. Dit plein is gesitueerd tussen de stadsstructuur van Knokke (gekenmerkt door een gesloten bebouwingszone bestaande uit middelhoogbouw en hoogbouw) en de kleinschalige dorpsstructuur van Knokke dorp (gesloten bebouwingszone bestaande uit in hoofdzaak twee bouwlagen met dak).

Het multifunctionele gebruik van het plein weerspiegelt zich eveneens in de aanpalende activiteiten. Op het gelijkvloers vinden we talrijke handels- en horecazaken terug. Gelet op de ambiance van het plein en de directe nabijheid van voorzieningen is dit plein in trek, onder andere bij een 'oudere' bevolking.

Naar aanleiding van enkele concrete lopende bouwdoSSIers zijn volgende modaliteiten vastgelegd voor de bebouwing rond het gemeenteplein.



Visie inzake bouwhoogtes en bouwdieptes rond het Gemeenteplein :

- Groene kleur = bouwdiepte verdieping max 12 meter, bouwhoogte beperkt tot maximum 2 bouwlagen;
- Rode kleur = bouwdiepte op verdieping maximum 15 meter met aangeven van bouwhoogtes;

Bouwhoogte rond het gemeenteplein

- de bestaande bouwhoogte is zo veel mogelijk als richtinggevend genomen;
- voor de noord- en zuidoostelijke zone is de bouwhoogte beperkt geworden tot twee bouwlagen met dak gelet op de ligging aansluitend bij de kleinschalige dorpskern van Knokke;
- de moeilijkste zones zijn de noord- en zuidwestelijke zones van het plein gezien hier aangetakt wordt met de hogere bouwlagen van de S. Nachtegalestraat en Lippenslaan. Hier is een overgang gemaakt tussen 3 bouwlagen (gebaseerd op de bestaande toestand) naar twee bouwlagen. Er is geopteerd om zo veel mogelijk de bouwhoogte te beperken. Enkel in de westelijke hoek van het plein is de bouwhoogte vastgelegd op 3 bouwlagen;

Bouwdiepte rond het gemeenteplein

- indien de bouwhoogte beperkt is tot maximum 2 bouwlagen met dak wordt de bouwdiepte op de verdieping beperkt tot maximum 12 meter. Behoudens het zuidelijk deel van het gemeenteplein dit omdat:
 - Het lange diepe percelen betreft, die zuidelijk worden begrensd door het sportcentrum van Knokke;
 - In het recente verleden een aantal dossiers op 2 bouwlagen zijn vergund met een bouwdiepte op de verdieping tot 15 meter;
- indien bouwhoogte meer dan 2 bouwlagen bedraagt wordt de bouwdiepte op de verdieping beperkt maximum 15 meter;
- de bouwdiepte op het gelijkvloers wordt vrij gelaten. Indien een woonfunctie op het gelijkvloers wordt gecreëerd is de woonkwaliteit het meest richtinggevende uitgangspunt. Bij niet woonfunctie kan het gelijkvloers volledig worden toegebouwd. Dit gelet op de sterk verstedelijkte omgeving.

5.3 Werken met projectzones

5.3.1 Algemeen

Voor de deelgemeente Knokke wordt momenteel actief gewerkt op enkele inbreidingsprojecten en op een zoeklocatie voor de inplanting van het gemeentelijk basisonderwijs. Deze projecten hebben en zullen een impact hebben op de dorpskern waarbij het belangrijk is dat de visie ontwikkeld binnen de masterplannen optimaal wordt afgestemd en wordt teruggekoppeld naar een ruimere omgeving waarbij bestaande potenties en stedelijke assen worden versterkt en doorgetrokken binnen de projecten. Onderhavig uitvoeringsplan tracht echter deze hogerliggende doelstelling te realiseren door de grote lijnen van zowel de projecten (niet behorende tot het plangebied) als de globale visie op elkaar af te stemmen.

Er is bewust geopteerd om onderstaande projectzones niet op te nemen binnen het onderhavig bestemmingsplan aangezien deze nog in zoekfase zijn, nog onvoldoende uitgeklaard zijn en om zodoende geen voorbarige beperkingen op te leggen :

1. Onderzoek naar de herlocalisatie van de politie, gelet op plaatsgebrek op de huidige site.
2. Nabestemming van de bestaande ziekenhuiscampus na realisatie van de nieuwe site langs de Kalvekeetdijk.
3. Herstructurering van de sportsite.
4. Nabestemming van de gemeentelijke begraafplaats door centralisatie op de gemeentelijke begraafplaats langs de Kalvekeetdijk.

De modaliteiten van de projectzone Rashid zoals opgenomen in het RUP Vogelzang-Rashid blijven behouden. Deze modaliteiten kaderen volledig binnen de visie van onderhavig RUP.

5.3.2 Resultaten locatieonderzoek voor het gemeentelijke basisonderwijs te Knokke

Hoewel deze projectzone geen onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan, gaan we hier toch kort op in, gezien de implicaties op de zuidelijke afbakening van het plangebied en gezien de implicaties op de ontsluitingsstructuur van de projectzone 1 (zie verder). De uitgebreide nota inzake het locatie onderzoek is opgemaakt in april 2008 en overgemaakt aan R-O West-Vlaanderen en het Provinciebestuur, met de vraag deze gegevens mee te nemen binnen het afbakeningsproces van Knokke-Heist.

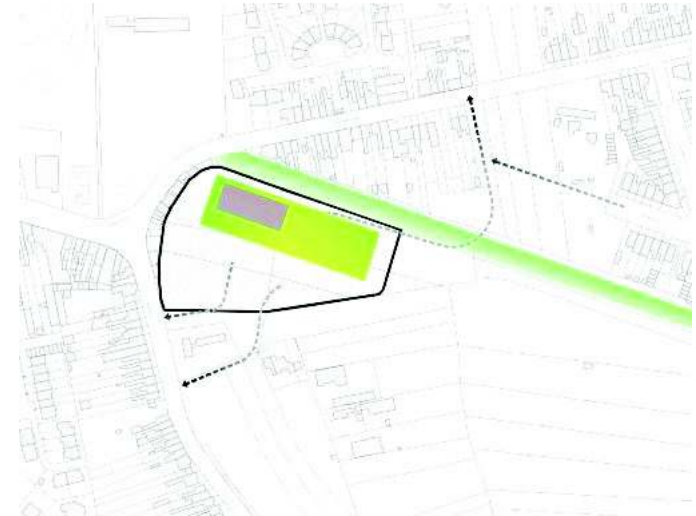
Het gemeentebestuur wenste een blijvende actieve rol te spelen in het plaatselijke onderwijslandschap: een open pedagogisch project waarbij de maatschappij op pluralistische manier wordt benaderd is in Knokke-Heist wenselijk. Het bestuur wenst door gesubsidieerd officieel onderwijs aan te bieden de vrije onderwijskeuze van de ouders te garanderen. Het gemeentebestuur beschikt momenteel over 3 schoolgebouwen voor basisonderwijs :

- Het Anker, Pannenstraat 132
- De Vonk, Edward Verheystraat 5,
- De afdeling Zevenkote, Zevenkote 6

Doel is de gemeentelijke scholen van De Vonk en Zevenkote, beiden gelegen in de deelgemeente Knokke, te bundelen. Hierbij is uitgegaan van een leerlingenaantal van 400 leerlingen. Daarnaast is, rekening houdend met de toekomstvisie, de normen van het besluit, de behoeften voor nieuwe schoolsite, de bouwvoorschriften en het multifunctioneel gebruik, uitgegaan naar een terrein van ongeveer + 5000 m². Binnen dit terrein zal de bebouwde oppervlakte ongeveer 1500 m² groot zijn.

Als resultaat van het locatieonderzoek, rekening houdend met bovenvermelde randvoorwaarden, is de locatie in de oksel van de Kragendijk met de Jan Devischstraat weerhouden, evenwel onder volgende randvoorwaarden :

- De Keuveldijk is een historische dijk welke een onderdeel vormt van het dijkennetwerk in het oostelijk deel van de gemeente. Een opwaardering van deze dijk dringt zich reeds langer op, de nieuwe scholencampus kan hiervoor de motor zijn.
- Bepaalde delen van de schoolaccommodatie kunnen multifunctioneel gebruikt worden buiten de schooluren (b.v. sport- en jeugdverenigingen).
- In de toekomstvisie is gevraagd (cfr. huidige school in Zevenkote) aansluitend aan de speelplaats een ruime groene zone te voorzien. In de groene zone wordt ruimte gevraagd om een eigen groentetuin aan te leggen met composthoekje (eventueel kippenren, boomgaard,...).
- De parkeervoorzieningen op de schoolsite kunnen multifunctioneel gebruikt worden om te voldoen aan de stijgende vraag naar bijkomende parkeerplaatsen voor de sportinfrastructuur.
- De speel en/of groene ruimte kan buiten de schooluren opengesteld of ingeschakeld worden in het buurtleven.
- In de ontwikkelde toekomstvisie voor de school is rekening gehouden met voorzieningen voor de voor- en naschoolse opvang. De organisatie van uitgebreide kinderopvang (eventueel door private organisatie) op de locatie van de nieuwe school kan een meerwaarde voor de nieuwe school betekenen.



Bereikbaarheid in verwevenheid met de context van de nieuwe site

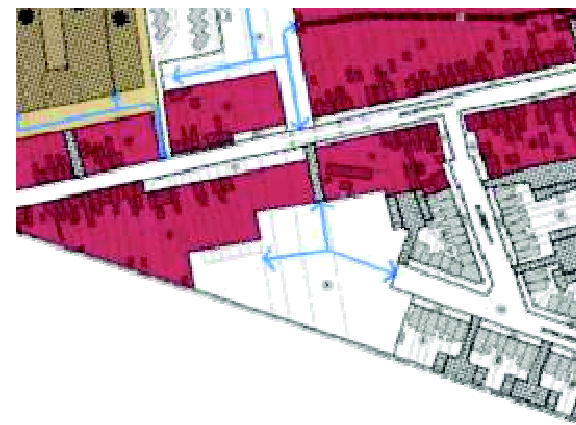
De site is momenteel reeds goed ontsloten. Deze site is gelegen in de driehoek tussen Driewegen, de Keuveldijk en de Kragendijk. De Kragendijk doet dienst als belangrijke interne verbindingsweg parallel aan de Natiënlaan (dwarse as Westkapelle – Knokke) en de Graaf Jansdijk is een belangrijke verbindingssas tussen Knokke dorp en 't Zoute . Langs de Kragendijk zijn er goed uitgeruste voetpaden en een gescheiden fietspad die zorgen voor een veilige verbinding met een aantal verkavelingen in Westkapelle. Langs de Kragendijk loopt momenteel reeds een buslijn.

5.3.3 Projectzone 1 : Inbreidingsgebied ter hoogte van de Jan Devischstraat en Tolpaertpolder

Deze gronden zijn gesitueerd tussen de Jan Devischstraat en de achterliggende Tolpaertpolder. Deze gronden zijn bestemd als woongebied in het gewestplan. Het plangebied, inclusief de bestaande gronden ter hoogte van de bestaande boerderij bedraagt ca 12.000 m². Het is evenwel nog niet uitgeklaard of de bestaande boerderij zal geïntegreerd worden binnen de projectzone.

Doel is een wooninbreidingsproject te realiseren welke zich noordelijke aantakt op de Jan Devischstraat en de uitbreiding van de Witteduivenhof (zie 5.3.4). Oostelijk wordt op de bestaande wegenis van de Notelarenlaan aangehaakt en zuidelijk op de dijkstructuur van de Keuveldijk en geplande scholensite. De zuidelijke aanhaking kan enkel in functie van voetgangers- en fietsers ingericht worden. Hierbij is het eveneens belangrijk dat rekening wordt gehouden met de bestaande zuidelijke Keuveldijk. De typologie van deze inbreiding dient te bestaan uit grondontsloten ééngezinswoningen bestaande uit maximum 2 bouwlagen met dak.

In het bestaande BPA Wijk Kalfstraat is ter hoogte van deze gronden reeds de mogelijkheid voorzien voor verdere verdichting : zie zone 4 van het BPA Wijk Kalfstraat aangeduid als 'inbreidingszone'. Hierbij werd verwezen naar de mogelijkheden zoals ingeschreven in zone 2 'gesloten bebouwingszone'. De inwendige wegenis was bij wijze van pijl-symbool aangeduid. Een minimale dichtheid van 20 woningen per hectare was opgelegd.



Uittreksel uit het BPA Wijk Kalfstraat ter hoogte van de projectsite en voorstel tot inrichting. De link met de onderliggende Tolpaert en schoolsite kan enkel met een fiets- en wandelpad.



5.3.4 Projectzone 2 : Binnengebied tussen Witteduivenhof, Graaf Jansdijk en Jan Devischstraat

Onderhavige projectzone sluit oostelijk aan bij het bestaande woonerf Witteduivenhof. Doel is het aansluitende project binnen dezelfde sfeer en filosofie te realiseren.

Als een oase van rust werd het woonerf Witteduivenhof gebouwd tussen 1997 en 2005 rond een oude boomgaard van 3ha en een kasteelhoeve, die in het totale concept geïntegreerd werd. Het stedenbouwkundig plan en een neotraditionele architectuur werden terzelfdertijd ontworpen met de bedoeling een uniforme sfeer en woonkwaliteit te creëren. In functie van dit project werd het BPA Wijk Kalfstraat zelfs bijgestuurd.



Beeld van het bestaande woonerf 'Witteduivenhof'

In het aanlegplan van het Witteduivenhof is een nieuwe verbindingsweg gecreëerd doorheen het grote bouwblok, waardoor de buurt nieuwe en aangename verbindingen krijgt. Dat maakt de omgeving interessanter en boeiender. Er is een pleintje en de straatjes zijn voorbehouden voor voetgangers en spelende kinderen. Bij de groenvoorzieningen zijn opnieuw appel- en perebomen aangeplant als 'refererende knipoog' naar de voormalige boomgaard.

Onderhavige projectzone sluit oostelijk aan bij het project Witteduivenhof en de bestaande site van Vogelzang (zie RUP Vogelzang Rashid). Het betreft een binnengebied, noordelijk begrensd door de Graaf Jansdijk en zuidelijk door de Jan Devischstraat.

Dit project vertrekt vanuit dezelfde stedenbouwkundige principes als het bestaande Witteduivenhof, zijnde maximale verwevenheid met de bestaande wegenis, creëren van een binnenplein, typologie bestaande uit grondontsloten ééngezinswoningen met tuin bestaande uit maximum twee bouwlagen met dak.

In het bestaande BPA Wijk Kalfstraat is ter hoogte van deze binnengronden reeds de gedeeltelijke mogelijkheid voorzien voor verdere verdichting : zie zone 4 van het BPA Wijk Kalfstraat aangeduid als 'inbreidingszone'. Hierbij werd verwezen naar de mogelijkheden zoals ingeschreven in zone 2 'gesloten bebouwingszone'. De inwendige wegenis was bij wijze van pijl-symbool aangeduid. Een minimale dichtheid van 20 woningen per hectare was opgelegd.

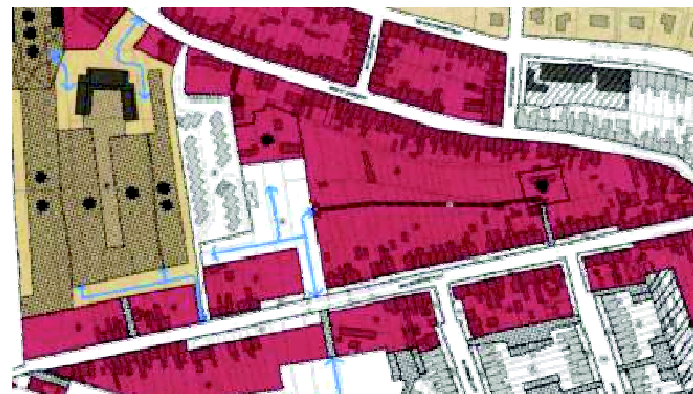
De aansluitende oostelijke zone van het binnengebied was aangegeven in zone 2 'gesloten bebouwingszone' met aanduiding van een interne wegenis, aangeduid met een variabel tracé. In de gesloten bebouwingszone zijn ééngezins- en/of tweegezinswoonbestemmingen toegelaten met een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen.

Ter hoogte van de bestaande site van het Witteduivenhof is eveneens een 'specifieke inbreidingszone' ingetekend met als bestemming een als totaalopvatting te concipiëren wooninbreidingsgebied. Deze site is gelegen in woongebied volgens het gewestplan.

De site van Vogelzang is in dit BPA, zoals eveneens voorzien in het RUP Vogelzang, voorzien voor sociale huisvesting.

Hieronder een masterplan van het inbreidingsproject oostelijk palend aan het Witteduivenhof, noordelijk begrensd door de Graaf Jansdijk en zuidelijk begrensd door de Jan Devischstraat. In dit masterplan, opgemaakt op expliciete vraag van het gemeentebestuur (om beeld te krijgen op totaliteit binnen strikte vooropgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten) door de projectontwikkelaars van het Witteduivenhof, zijn de gronden aangeduid met zwarte contouren reeds eigendom van de projectontwikkelaar. Dit masterplan is indicatief, in het RUP zijn enkele basisstructuren opgenomen. Het RUP laat nog flexibiliteit, de principes worden echter strikt vastgelegd.

In het masterplan wordt verdichting nagestreefd waarbij van een perceelsdiepte uitgegaan wordt van ca 20 meter (ca 12 meter voor bebouwing + ca 8 meter tuin). In het masterplan wordt een duidelijk dubbele wegenis voorzien om een optimale verdichting van het binnengebied mogelijk te maken. Elke nieuwe en bestaande woning beschikt op deze wijze over een kwalitatieve tuin, daarnaast wordt het voor de woningen gelegen langs de Graaf Jansdijk mogelijk gemaakt om achteraan garages te plaatsen. Hierdoor kan de negatieve trend tegengegaan worden waarbij langs de Graaf Jansdijk de voorgevels verworden tot een ritmering bestaande uit voordeur – garagepoort – voordeur – garagepoort, gezien iedereen zijn wagen in een eigen garage wenst te plaatsen. Ook voor de woningen langs de Jan Devischstraat wordt deze mogelijkheden opgehouden.



Uittreksel uit het BPA Wijk Kalfstraat ter hoogte van de projectsite

Voor de nieuwbouwwoningen in het inbreidingsproject worden gegroepeerd ondergrondse garages voorzien zodat bovengronds geen ruimte dient vrijgemaakt te worden voor de auto en bijhorende bergingen. Bovengronds wordt wel ruimte voorzien voor bezoekersparkeren.

Centraal en scharnierend ingeplant wordt een groene openbare ruimte voorzien. Het project takt twee maal aan op de Graaf Jansdijk en twee maal op de Jan Devischstraat zodat, net als in het project van de Witteduivenhoeve een maximale verwevenheid met de omgeving wordt bewerkstelligd. De typologie dient te bestaan uit grondontsloten ééngezinswoningen bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een dak.



Teneinde een stedenbouwkundig en architecturaal geheel te kunnen verkrijgen, keurde het gemeentebestuur het principe goed dat de site van Vogelzang, welke een sociaal woonproject is van 't Heist Best op gronden van de gemeente (zie RUP Vogelzang-Rashid) zou mee geïntegreerd worden in het totale project. Belangrijk is binnen onderhavige voorschriften harde voorwaarden in te schrijven naar sociale huisvesting toe. Gezien de gronden waarop momenteel het project Vogelzang is gerealiseerd eigendom zijn van de gemeente met een erfpacht ten voordele van 't Heist Best, zijn ook bij de grondruil voldoende harde garanties ingebed teneinde sociale woningen af te dwingen. De onderhandelingen voor de grondruil zijn momenteel reeds lopende. Minimaal dienen 35 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden (bestaande site van Vogelzang telt 26 sociale huurwoningen).

In de wijk Vogelzang beschikt de sociale huisvestingsmaatschappij t' Heist Best momenteel over 26 in blokken aaneengeschakelde eengezinswoningen van het 1 slaapkamertype. Deze werden gebouwd in 1980. Concreet gaat het om 12 woningen met 1 bouwlaag en 14 woningen met 2 bouwlagen. Daarnaast bevinden er zich ook nog 13 garages. De dakstructuur is voor al deze gebouwen een plat dak bestaande uit isolatie en roofing. De huidige doorsnee bewoner van de wijk Vogelzang is een alleenstaande gepensioneerde.

Alhoewel het om relatief recente woningen gaat, zeker in vergelijking met de andere woningen binnen het patrimonium van t' Heist Best, zijn de woningen in een minder goede staat. Daar waar in het RUP Vogelzang nog werd uitgegaan van het idee om deze bestaande woningen te renoveren, wordt hier gebruik gemaakt van de opportuniteit, om nieuwbouwwoningen te gaan creëren kaderend binnen het geheel van de projectzone. Hiervoor zouden de gemeentelijke binnengronden waarop het project Vogelzang is gerealiseerd geruimd worden voor gronden langs de Jan Devischstraat en Graaf Jansdijk waarop nieuwbouw sociale meergezinswoningen kunnen worden opgericht. Het aantal zou meer bedragen dan het bestaande aanbod in de wijk Vogelzang.

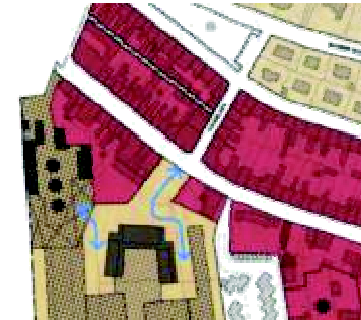
Aangezien t' Heist Best niet beschikt over gronden om nieuwe projecten te realiseren, gezien de enorm hoge kost van wonen binnen de gemeente, gezien het reële gevaar dat in de toekomst een potentiële daling plaatsvindt van het totale aantal sociale woningen binnen de gemeente ten gevolge van de door de hogere overheid opgelegde wetgeving inzake het 'kooprecht' voor de zittende huurder en gezien de grote vraag aan sociale (en betaalbare) woningen binnen de gemeente Knokke-Heist wil t'Heist Best in het kader van de herwaardering van deze wijk alvast een hogere concentratie van woningen creëren. Dit gegeven sluit nauw aan bij de in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan gestelde doelstelling om inbreidingsprojecten in o.a. Knokke Dorp mogelijk te maken.

5.3.5 Projectzone 3 : Inbreidingsgebied ter hoogte van oude gemeentelijke depot te Knokke

Gelegen aan de noordwestelijke grens van het BPA Wijk Kalfstraat was de site van de gemeentelijke depot van Knokke reeds voor de helft gelegen in de bestemmingszone 6 'specifieke inbreidingszone'. Dit met als bestemming een als totaalopvatting te concipiëren wooninbreidingsgebied. De andere helft is gelegen in woongebied conform het gewestplan. De totale site van de depot is ca 5980 m².

De deelzone ter hoogte van de oude gemeentelijke depot, aangeduid met drievoudige asterisk, heeft in het BPA volgende wisselbestemming : ofwel dienstengebouwen, ofwel de woonbestemming aansluitend bij het project Witteduivenhof.

Deze site is gelegen in woongebied volgens het gewestplan.



De oude gemeentelijke depot van Knokke heeft haar functie verloren, net als de oude gemeentelijke depot van Heist (zie RUP Coudekercke) door de centralisatie van deze gemeentelijke diensten op het lokale bedrijven 't Walletje (bouwvergunning van 1993).

Gelet op dit functieverlies, de bestemming voorzien in het bestaande vigerende BPA en de strategische ligging in de dorpskern van Knokke dringt een inbreidingsproject voor wonen, aansluitend op het project van de Witteduivenhof zich op.

Als randvoorwaarden voor dit project wordt een verbinding tussen het project Witteduivenhof en de Graaf Jansdijk meegenomen en een aantakking op de toegangsweg tot de gemeentelijke begraafplaats, teneinde een maximale verwevenheid te bewerkstelligen. De typologie dient te bestaan uit grondontsloten ééngezinswoningen bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een dak. Het parkeren zal ondergronds worden ingericht. Gelet op de nabijheid van het Gemeenteplein en ligging te midden van de dorpskern is het aangewezen een groter aantal ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien, ondermeer om tegemoet te komen aan de nood in de buurt. Voor de deelzone palend aan de gemeentelijke begraafplaats wordt de mogelijkheid open gehouden om hier een seniorie of sociale huisvesting te realiseren bestaande uit 4 bouwlagen met dak.



Aanzet tot masterplan voor deze projectsite.

5.3.6 Projectzone 4 : inbreidingsgebied ter hoogte van het Gemeenteplein en de Marge

Het betreft een drietal grotere percelen met alleenstaande bebouwing. Gelet op de ligging te midden van de dorpskern is een compacte inbreiding te verantwoorden in het kader van duurzaam ruimtegebruik in de onmiddellijke nabijheid van voorzieningen.

Inzake typologie kunnen we verwijzen naar bovenliggende projectzones. De aantakking kan eveneens plaatsvinden ter hoogte van de bestaande wegenis.



5.4 Visie residentiële zones

Doel is de eigenheid en karakter van deze villawijken te behouden. De bestaande perceelsstructuur is voor 99% gerealiseerd. Een eenvoudige bestemming is hier het uitgangspunt. De bestemming wordt beperkt tot deze van ééngezinswoning, teneinde de rust in het gebied te kunnen blijven garanderen.

Een onderscheid wordt gemaakt voor de villawijken palend aan de golf en de villawijken palend aan het open polderlandschap.

- Villawijken palend aan de golf : hier wordt, net als in het RUP Wijk Prins Karellaan en het RUP Wijk Berkenlaan geopteerd om geen splitsing van percelen meer toe te laten. De tuinaanleg in relatie tot de golf dient de openheid en glooiend karakter te behouden. Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten. Gelet op de natuurwaarden van de golf zal inzake de tuinaanleg naar de golf toe steeds advies gevraagd worden aan het Agentschap Natuur en Bos. Afsluitingen kunnen enkel indien een open structuur en beperkt in hoogte.
- Villawijken palend aan de open polders : gelet op de zichtbaarheid vanuit de polders en gelet op de nabijheid van de Keuveldijk, worden ook hier naar landschapsintegratie specifieke bepalingen opgelegd. Dit dient zich te vertalen in een transparantie in bouwvolumes en in een openhouden van een zicht op de polders.

5.5 Visie dorpskern bebouwing

De visie bestaat er eveneens in de eigenheid en het karakter van de dorpskern te behouden. Dit vertaalt zich in :

- Beperken van de bouwhoogte tot maximum 2 bouwlagen met dak.
- Respecteren van de verticale ritmering in de gevelgeleding.
- Bestemming strikt beperken tot ééngezinswoningen, andere bestemmingen zoals horeca, detailhandel, kantoren, diensten worden in de dorpskern eveneens toegelaten, voor zover verenigbaar met de woonomgeving.
- Binnen de zone voor ééngezinswoningen kunnen meergezinswoningen opgericht worden indien het sociale huisvesting betreft (gekoppeld aan de Vlaamse wooncode). Daarbij wordt het houden van een 'bed and breakfast' binnen de bestemming van ééngezinswoning geplaatst. Er hoogte van de voormalige depot van Knokke wordt de mogelijkheid voorzien voor het bouwen van een seniorie.

5.6 Visie hoogbouwstructuur Lippenslaan

In deze zone wordt aangesloten bij de visies ontwikkeld in het BPA Wijk Lippenslaan en BPA Wijk Stadhuis. Het betreft een verder zetting van de stadsstructuur Knokke in een verdichte hoogbouw en middelhoogbouw bebouwing. Deze zone staat in functie van appartementering in hoge dichtheid met een mix aan functies. Hierbij wordt teruggevallen op de klassieke bepalingen inzake dakvolume, oppervlaktenormen, enz.

5.7 Cluster voorzieningen

Nergens in de gemeente vinden we zo'n concentratie terug van publieke voorzieningen, zowel het waterbedrijf, de politie, de brandweer, basisonderwijs, kunstonderwijs, muziekacademie, sportcentrum en jeugdcentrum, trein- en tramstation bevinden zich op wandelafstand. Daarnaast vinden we rond het gemeenteplein en ter hoogte van de Lippenslaan talrijke handelszaken en horeca terug. Vooral de oppervlakte van het sportcentrum neemt een grote hap uit de dorpskern. Het betekent voor deze dorpskern zowel een groene long als een recreatief gebeuren.

Er wordt momenteel nagedacht om de politie en de brandweer te centraliseren op één site. Dit denkwerk is in volle evolutie en maakt geen onderdeel uit van onderhavig uitvoeringsplan. Daarnaast heeft de gemeentelijke begraafplaats van Knokke een uitdovend karakter gelet op de centralisatie in Westkapelle. Er zijn momenteel nog ligplaatsen die moeten behouden blijven voor 20 jaar. Het is dus te voorbarig om hier reeds veel energie in te stoppen naar nieuwe mogelijkheden en structuren toe.

Belangrijk is dat bij deze gemeenschapsvoorzieningen goed gekeken wordt hoe ze op elkaar kunnen inspelen, zoals bijvoorbeeld het idee om bij de nieuwe locatie voor het gemeentelijk basisonderwijs verschillende functies, zoals parking of sportzaal, polyvalent te gebruiken (door parking tekort op de huidige site van het sportcentrum). Of zoals bijvoorbeeld bij de herlocalisatie van de Vonk naar de nieuwe site, de verdere uitbreiding van de muziekacademie binnen de gebouwen van de Vonk. Deze verschuivingen en synergieën maken evenwel geen onderdeel uit van een uitvoeringsplan maar van een ruimer gemeentelijk beleid hieromtrent. Het uitvoeringsplan dient hier enkel de nodige flexibiliteit en ruimtelijke randvoorwaarden voor te geven.

5.8 Infrastructurele dragers

Binnen onderhavig uitvoeringsplan is een differentiatie in wegenis ingevoerd :

- Wegenis type hoofdas : de hoofdassen dienen een vlot doorgaand verkeer mogelijk te maken evenals de doorgang van het openbaar vervoer. Ook het voorzien van de nodige parkeerplaatsen voor de functies en voorzieningen is hierbij belangrijk. Bij de aanleg of heraanleg dienen deze zaken dan ook als belangrijke randvoorwaarden meegenomen te worden.
- Wegenis type locale weg : het betreft het overgrote deel van de wegenis binnen het plangebied. Belangrijk bij deze wegenis is dat deze in de gesloten bebouwing het dorpskern karakter ondersteund door een aangepaste wegprofilering en in de open residentiële wijken het groene aspect ondersteund door het voorzien van de nodige boomaanplantingen.
- Wegenis type paden : het betreft twee paden in het plangebied (conform opbouw masterplan Stübben voor 't Zoute) waarbij doorgaand gemotoriseerd verkeer onmogelijk is. Doel is deze fijnmazige structuur te behouden.

6. RUIMTEBALANS

6.1 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), BPA Wijk Kalfstraat, BPA Wijk Helmweg en RUP Vogelzang Rashid, voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan;
- Volgende verkavelingplannen: zie hoofdstuk 2.3.

6.2 Ruimtebalans

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in een zone voor woongebied en gedeeltelijk in de bestemmingszone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

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

GEWESTPLANBESTEMMING	BESTEMMING IN RUP	OPPERVLAKTE
woongebied	Artikel 2: residentiële woonzone	35 ha 50 a 33 ca
woongebied	Artikel 3: dorpskern zone	22 ha 09 a 30 ca
woongebied	Artikel 4: zone voor meergezinswoningen	3 ha 63 a 87 ca
woongebied	Artikel 5: achteruitbouwzone	74 a 64 ca
woongebied	Artikel 6: zone voor openbaar groen	60 a 36 ca
woongebied	Artikel 7: zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen	1 ha 80 a 56 ca
woongebied	Artikel 8 : garages en autostandplaatsen	1 ha 22 a 35 ca
woongebied	Artikel 9 : zone voor toegang golf	2 a 42 ca
woongebied	Artikel 10 : projectzones	5 ha 26 a 34 ca
woongebied	Artikel 11 : zone voor openbare wegenis	15 ha 17 a 04 ca
Zone openbaar nut	Artikel 11 : zone voor openbare wegenis	18 a 80 ca

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca 86 ha 29a 01 ca.

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

6.3 Register i.f.v. 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.

7. WATERTOETS



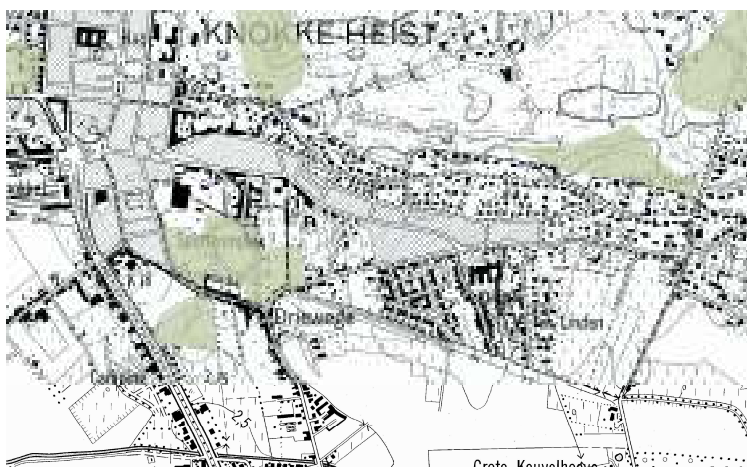
Kaart: hellingskaart. Er zijn geen grote hoogteverschillen binnen het gebied. Enkel ten aanzien van de golf is een meer uitgesproken reliëf zichtbaar.



Kaart: erosiegevoeligheid. Enkel het zuidelijk gebied is beperkt erosiegevoelig.



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



Kaart: infiltratiegevoelige bodems. Vooral het gebied ter hoogte van het sportcentrum is infiltratiegevoelig.



Kaart: overstromingsgevoelige gebieden. Zowel het gebied ter hoogte van de golf, het sportcomplex als het zuidelijk gebied zijn overstromingsgevoelig. Deze gebieden situeren zich evenwel niet binnen de contouren van onderhavig RUP.

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 watertoets is het instrument waarmee uitvoering wordt gegeven aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de planvorming en vergunningverlening die plaats vindt in het kader van verschillende beleidsdomeinen.

Artikel 8 paragraaf 2 stelt o.m. dat de overheid bij het nemen van een beslissing (over een vergunning, een plan of een programma) rekening moet houden met de relevante door de Vlaamse regering vastgestelde waterbeheersplannen. Indien er nog geen waterbeheersplannen zijn vastgelegd door de Vlaamse regering, moet er eveneens rekening gehouden worden met artikel 8, paragraaf 1 tweede lid. Bij twijfel dient advies gevraagd te worden aan de door de Vlaamse regering aangewezen instanties, de waterbeheerders. Het uitvoeringsbesluit van 20 juli mbt de watertoets, is van kracht en wordt toegepast sinds november 2006 voor de toepassing van de vergunningsaanvragen.

De discipline water maakte eveneens een deel uit van het screeningsdocument (zie bijlage).

Bodemkenmerken

De bodemkaart heeft als bodemtype voor het plangebied 'antropogeen' weer. Dat komt neer op het feit dat het gebied reeds voor grote delen verstedelijkt is. In de huidige situatie stellen er zich geen problemen naar infiltratiemogelijkheden.

Overstromingsgebieden

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 of in de omgeving van het plangebied.

Mogelijke effecten van het plan

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

In het artikel 1.2.3, het artikel 11.2 en het artikel 10.1.7 van de stedenbouwkundige voorschriften zijn specifieke bepalingen om het aspect water opgenomen.

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

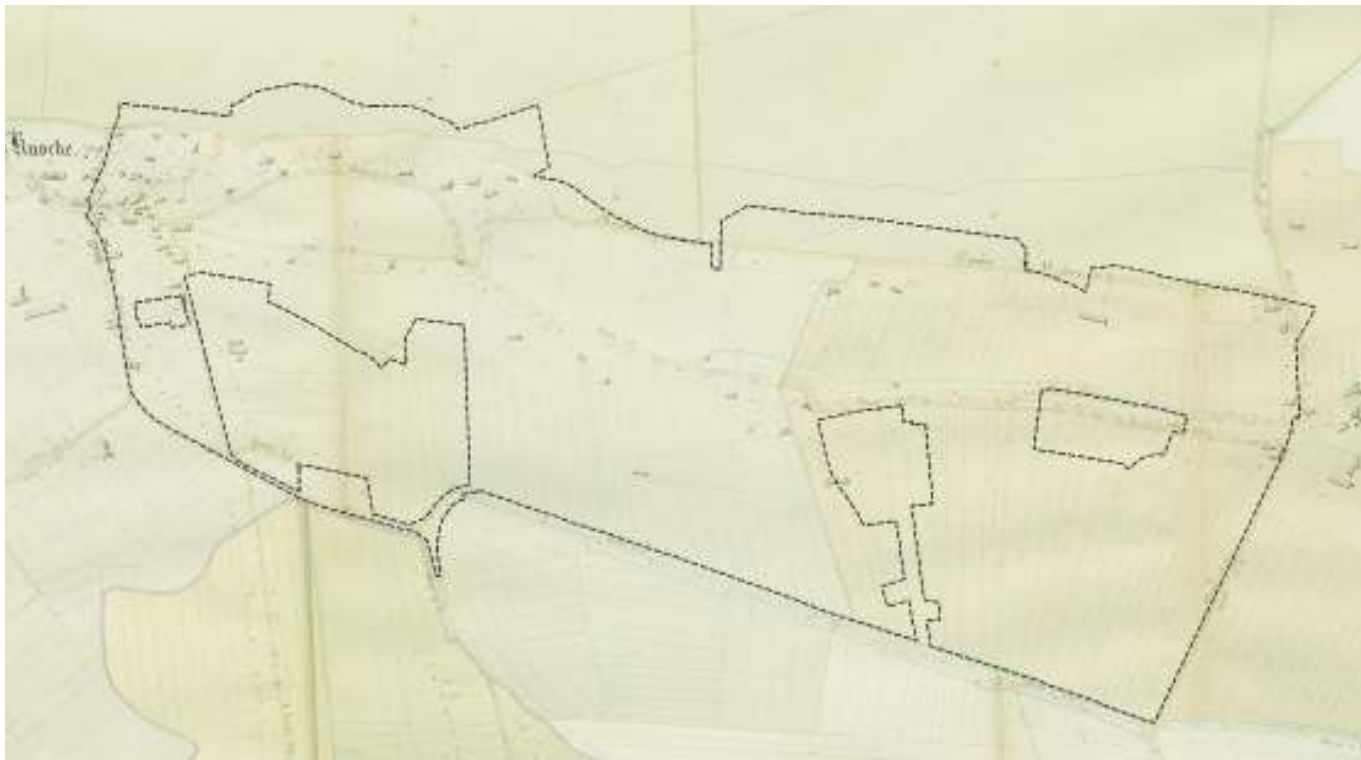


Figuur 2 : Kaart van risicozones voor overstromingen in de regio van Knokke (gemeentegrenzen in groene omlijning aangeduid).

8. TRAGE WEGENTOETS

In het plangebied zijn volgende buurtwegen opgenomen in de Atlas van de Buurtwegen.

- Chemin nr20: in hoofdzaak de huidige Magere Schorre
- Chemin nr25: verdeeld over de Albertlaan en de Piers De Raveschootlaan
- Chemin nr2: in hoofdzaak de huidige Judestraat
- Chemin nr29: in hoofdzaak de De Kerckstraat
- Chemin nr3 en nr 11: in hoofdzaak de Smedenstraat
- Chemin nr 5: de Graaf Jansdijk
- Chemin nr7: de Kalfstraat
- Chemin nr10: de Lippenslaan
- Chemin nr28: de Edward Verheyestraat



9. ASPECT SCREENING

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

Op 9 maart 2009 heeft de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid beslist dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

De screeningsnota (i.e. het 'verzoek tot raadpleging') bevat ons inziens de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die er op wijzen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn.

Volgende aandachtspunten zijn geformuleerd :

- Volgens de voorschriften van het RUP zouden maatregelen ter behoud van het goede watersysteem toegelaten dienen te worden.
- Aandacht voor het feit dat het fietspad langs de Lippenslaan werd geselecteerd als functionele fietsroute.
- Aandacht voor het feit dat de Graaf Jansdijk - Greveningedijk in het PRS-WV werd geselecteerd als droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.
- Er dient voldoende aandacht te zijn voor de ontsluiting van de vier inbreidingsprojecten, zowel voor gemotoriseerd als voor zacht verkeer. Tevens zouden voldoende parkeervoorzieningen voorzien moeten worden.

10. PROCESVERLOOP

Adviesvraag

Aan de volgende besturen wordt advies gevraagd :

- Voorzitter van de Gecoro
- Het agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (AROHM, hoofdbestuur voor Ruimtelijke Ordening, ARP)
- Afdeling Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen, gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (AROHM, afdeling ROHM, 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
- Het agentschap economie
- Het Agentschap infrastructuur (AWV)
- De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)
- Agentschap Natuur en Bos
- 't Heist Best
- Raakvlak (intergemeentelijke dienst archeologie Brugge en Ommeland)

Procesverloop

- Gecoro : 17 september 2008
- Plenaire vergadering : 6 mei 2009
- Gemeenteraad : voorlopige vaststelling : 25 februari 2010
- Openbaar onderzoek : van 29 maart 2010 tot en met 27 mei 2010
- Gecoro : 28 juli 2010
- Gemeenteraad : definitieve vaststelling : eind september 2010

11. BIJLAGE

- Verslag plenaire vergadering van 6 mei 2009
- Beslissing cel MER inzake aspect screening van 9 maart 2009
- Standpunt Deputatie betreffende sociale huisvesting – verhouding PRS-WV t.o.v. bepalingen Grond- en Pandenbeleid van 5 januari 2010
- Verslag van de gecoro 28 juli 2010

Verslag plenaire vergadering RUP dorpskern Knokke

Woensdag 6 mei 2009

Uitnodiging :

- Agentschap RO West-Vlaanderen
- Provinciebestuur West-Vlaanderen DRUM
- Agentschap voor Natuur en Bos
- Departement LNE - Afdeling Milieu, Natuur- en Energiebeleid
- Departement RWO - Afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Omroerend Erfgoed
- RWO - Afdeling Ruimtelijke Planning
- Agentschap Wonen West-Vlaanderen
- Agentschap Economie
- Raakvlak
- t Heist Best
- Vlaamse Milieumaatschappij
- Omroerend Erfgoed
- Voorzitter GEORO
- Schepen Ruimtelijke Ordening Danny Lannoy.

Aanwezig :

- Dhr Koen Joye, planologisch ambtenaar R-O West-Vlaanderen
- Dhr Bart Verbeke, planoloog dienst ruimtelijke ordening Provincie
- Mevr Bieke Hillewaert, Raakvlak
- Dhr Lucas Vandenbussche, voorzitter gecoro
- Dhr Jean Pierre Vantore, stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist
- Dhr Guy Demeestere, voorzitter t Heist Best
- Dhr Bernard Despiegelaere, directeur t Heist Best
- Dhr Danny Lannoy, schepen van ruimtelijke ordening en stedenbouw
- Dhr Jan Van Coillie, ontwerper RUP

Verontschuldigd :

- Departement LNE - Afdeling Milieu, Natuur- en Energiebeleid
- Departement RWO - Afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Omroerend Erfgoed
- Agentschap Economie
- Agentschap voor Natuur en Bos
- Agentschap Wonen West-Vlaanderen

Schriftelijke adviezen ontvangen :

- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- Vlaamse milieumaatschappij
- Agentschap Ondernemen
- Agentschap Natuur en Bos
- Provinciebestuur West-Vlaanderen
- Agentschap Wonen West-Vlaanderen

Verslag :

Schepen Lannoy verwelkomt de genodigden en vraagt vooraleer in detail te gaan, eerst de algemene opmerkingen door te geven.

1. Aspect omgaan met archeologisch belangrijke gebieden : IAP vraagt, conform de methode zoals opgenomen in het RUP dorpskern Heist, de LAA archeologische advieskaart op te nemen in onderhavige RUP document.
2. Aspect sociale huisvestingsnormen conform PR5 : de deputatie vraagt om voor de 2 projectzones die groter zijn dan 1 ha, een oppervlakte die groot genoeg is om minstens 25% van het totaal aantal nieuwe woningen te herbergen, te bestemmen voor sociale huisvesting. Voor deze zones dienen voldoende garanties gegeven te worden om deze zone effectief te realiseren : ofwel in eigendom van de gemeente, ofwel te ontelgenen door de gemeente ofwel door het geven van garanties door de gemeente aan de private eigenaars dat deze gronden zullen worden aangekocht. Hierop wordt aangegeven dat de intekening van de projectzones enkel een 'ruimtelijk verhaal' is over verschillende

perceelsgrenzen en eigenaars heen teneinde een globale visie te ontwikkelen. Het is dan ook absurd dat dit als uitgangspunt genomen worden om een eenzijdige lineaire maatregel op te leggen met zware financiële consequenties. De gemeente vraagt dan ook, indien de provincie bij haar standpunt blijft, de nodige financiële middelen te kunnen krijgen van de deputatie. Daarnaast zal nagekeken worden om de projectzones her in te tekenen op basis van realiseerbare gebieden op korte en middellange termijn met de nodige en realistisch aandacht voor sociale huisvesting. Op percelen die op langere termijn zullen gerealiseerd worden, zal zowieso het nieuwe decreet op grond- en panden van toepassing zijn. Afgesproken wordt om hierover met het provinciebestuur terug te koppelen vooraleer het document voorlopig wordt vastgesteld, mede gelet op de onduidelijke relatie tussen de provinciale normen en de normen zoals vastgelegd in het nieuwe grond- en pandendecreet. Dhr Koen Joye geeft aan dat wat hem betreft de term 'sociale huisvesting' als bestemmingsvoorschrift niet kan gebruikt worden.

3. Aspect afbakeningsvoorstel van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist : de zuidelijk aangeduide ontsluiting in de projectzone 1 dient anders geformuleerd te worden, dit als zijnde een fiets- en voetgangersverbinding naar de Kuveldijk en locale ifv de nieuwe gemeentelijke scholencampus ten zuiden van de Kuveldijk, zoals meegenomen in het laatste afbakeningsvoorstel.

4. Aspect inschrijven van minimale dichtbelden : in de projectzones dient een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare ingeschreven te worden, ook een maximale dichtheid van bijvoorbeeld 30 woningen per hectare dient ingeschreven te worden. Deze maximale densiteiten dienen bekeken te worden in relatie tot mobiliteit, tuinen, privacy, groen en openbaar domein. Gelet op deze dichtbelden dient voldoende aandacht besteed te worden aan het parkeren voor bezoekers binnen de projecten zelf (mede gelet op de huidige negatieve ervaring in een aantal woonerven). Als richtcijfer wordt 1,5 naar voor geschoven. Ook dient hetgeen in de toelichting staat aangegeven inzake ondergrondse parking voor de bewoning harder in de voorschriften te worden opgenomen.

5. Aspect buurtwegenatlas : door de deputatie wordt gevraagd een 'buurtwegenloets' te doen op basis van de gedigitaliseerde gegevens.

6. Aspect 'screening' : de toelichtingsnota dient aan te geven in hoever de 'milderende maatregelen' zoals opgenomen in het screeningdocument zijn opgenomen in het RUP.

7. Aspect grondwater (zie ook advies ANB en advies VMM) : bij ondergrondse constructies dienen voldoende maatregelen genomen te worden teneinde de grondwaterverstoring tot een minimum te beperken. Conform de gemeentelijk bouwverordening ter zake kan enkel gewerkt worden met een gesloten bouwkuip en dient het opgepompte grondwater opnieuw in de bodem te worden gereïnfiltreerd. Verder dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen. Deze voorwaarden zoals in de adviezen aangegeven zullen opgenomen worden in het RUP.

8. Aspect categorie van elke bestemmingszone : zie besluit van 11 april 2008, hier valt dit onder de categorie 'recreatie'. Dit dient in de toelichting aangevuld te worden.

9. Aanduiding van juridische toestand op plannen : nagekeken dient te worden, ter hoogte van het gemeentelijk waterbedrijf (zone openbaar nut) waar de contouren van BPA's en habitat juist gelegen zijn.

10. Aspect landschappelijke afwerking : de landschappelijk afwerking (zie 1.1.3) naar het open polderlandschap en golf waarvan sprake, is evenzeer van toepassing voor de zone openbaar nut waarin zich het gemeentelijk waterbedrijf situeert. Voor deze laatste zone zijn eveneens de bemerkingen zoals aangegeven in het advies van ANB van toepassing.

Daarna wordt per artikel meer gedetailleerd ingegaan.

1. De bouwhoogte aanduiding dient eveneens in de legende te worden aangegeven.
2. Aanduiding zonegrens is verkeerdelijk aangegeven, betreft een aanduiding van de maximale bouwdiepte op de verdieping thv het Gemeenteplein.
3. De categorisering van wegen dient nagekeken te worden voor de Smedenstraat en E. Verheyestraat.
4. De tolerantie bepalingen voor het waardevol patrimonium dienen gemotiveerd vanuit het behoud van dit patrimonium. Het begrip 'beperkte tolerantie', evenals het begrip 'in hoofdzaak' dienen verduidelijkt te worden.
5. De verwijzing naar de bestaande toestand in de voorschriften kan geschrapt worden gelet op art 1.2.1 van de algemene bepalingen.
6. De verwijzing naar de gemeentelijke bouwverordening enkel in de rechter kolom.
7. De 50% regel in kader van nevenbestemming dient anders te worden omschreven.
8. De aangegeven bebouwingspercentages in art 7 dienen nog verder gemotiveerd te worden.

9. Bij art. 10 gaat het niet enkel over bouwaanvragen, eveneens over verkavelingaansvragen.

Verder verwijzen we naar de opmerkingen zoals opgenomen in de geformuleerde schriftelijke adviezen in bijlage. Ook opmerkingen vanuit de screeningsnota zullen verder in het RUP worden meegenomen.

Verslaggever
Jan Van Coillie
12 mei 2009



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20, bus 8
1000 BRUSSEL

AANGETEKEND

College van burgemeester en schepenen van de
gemeente Knokke-Heist
Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

uw bericht van
6 februari 2009

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/OHPL0142/09/378 / bijlagen

vragen naar / e-mail
Peter Beusen
Peter.beusen@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02/553.02.96

Datum
31/3/2009

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: gemeentelijk RUP "Dorpskern Knokke" te Knokke-Heist
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals
aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse
Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
("PlanMER-besluit")
Bestissing

Geachte,

Met de brief van 6 februari 2009 heeft het studiebureau Antes Milieustudies in opdracht van de gemeente Knokke-Heist en AGSO Knokke-Heist voor het gemeentelijk RUP "Dorpskern Knokke" te Knokke-Heist overeenkomstig artikel 4.2.6, §1 van het planMER-decreet, het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Dit dossier is onder het nummer OHPL0142 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven, is het RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig en komt het dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De screeningsnota (i.e. het "verzoek tot raadpleging") bevat ons inziens de nodige informatie over het voorgenoemen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die er op wijzen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn. Rond milieueffecten werd het volgende aandachtspunt nog wel meegegeven in een advies. Nieuwe verhandingen in het plangebied kunnen een invloed hebben op het zoet – zoutwaterkwaliteitsysteem dat typisch is voor de Belgische kustzone. Binnen de verschillende projectzones dient het water daarom lokaal te worden vastgehouden vooraleer het kan geloosd worden in de nabije waterlopen. Volgens de voorschriften van het RUP zouden maatregelen ter behoud van het goede watersysteem toegelaten dienen te worden.

In een ander advies werd gesteld dat een tweetal elementen niet voldoende aan bod zijn gekomen in de screeningsnota, namelijk het feit dat het fietspad langs de Lippenslaan werd geselecteerd als functionele fietsroute en het feit dat de Graaf Jansdijk – Greveningedijk (gelegen in de nabijheid van het plangebied) in het PRS-WV werd geselecteerd als droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

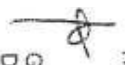
Tevens worden er in de adviezen een aantal suggesties meegegeven m.b.t. het plan. Zo wordt gesteld dat er voldoende aandacht dient te zijn voor de ontsluiting van de vier inbreidingsprojecten, zowel voor gemotoriseerd als voor zacht verkeer.evens zouden voldoende parkeervoorzieningen voorzien moeten worden.

Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenoemen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

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

De gemeente Knokke-Keist dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan. Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de Dienst Mer: www.mervlaanderen.be en op het gemeentehuis.

Hoogachtend,


Geert Piltu
Diensthoud

Cc: Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Knokke-Heist, t.a.v. Rudy Neirynck, A. Verweeplein 1, 8300 Knokke-Heist

Cc: Anes Milieustudies bvba, t.a.v. Iris Tokka, Italiëlei 161-6, 2000 Antwerpen

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van en te
8300 KNOKE-HEIST

Datum:	14-01
Dierst:	412
D.B.H.	891.

Sint-Andries,
5 januari 2010
Onze ref.:
LDM/10/001
Uw ref.:

Betreft:
Standpunt Deputatie betreffende sociale huisvesting -
verhouding PRS-WV t.o.v. bepalingen decreet Grond- en
Pandenbeleid

Bijlagen: 1

Contactpersoon:
Liesbeth De Muer
Telefoon 050 40 35 19
Fax 050 40 33 76
e-mail:
liesbeth.de_muer@west-vlaanderen.be

Geachte college,

Op 27 maart 2009 stelde de Vlaamse Regering het decreet Grond- en Pandenbeleid vast. Dit decreet trad in werking op 1 september 2009. In dit decreet worden maatregelen genomen betreffende het betaalbaar wonen, namelijk de realisatie van een sociaal en beschelden woonaanbod. Zowel op planningsniveau als vergunningsniveau worden normen of sociale lasten vastgelegd waaraan moet worden voldaan. Deze normen op planningsniveau 'interfereren' met de bepalingen uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen, waar bij een ontwikkeling van woongebied groter dan 1 ha steeds werd gevraagd 25% sociale woningen te voorzien.

De provincie wil meewerken aan het wegwerken en invullen van de sociale objectieven bij de gemeenten. Ze is van oordeel dat de beleidsdoelstellingen uit het PRS-WV, die gemengde sociaal - private woonprojecten beogen, de doelstellingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid ondersteunen en versterken. Het interfereren van beide bepalingen leidt echter tot juridische onduidelijkheid en dit noopt de deputatie ertoe de toepassing van de bepalingen uit het PRS-WV te evalueren.

Op 26 november 2009 werd door de deputatie volgend standpunt ingenomen:

Voor gemeenten die het bindend sociaal objectief nog niet hebben gerealiseerd geldt, voor nieuw ontwikkelde woongebieden vanaf 0,5ha, dat de percentages uit het decreet Grond- en Pandenbeleid toegepast moeten worden:

Bij omzetting van woonuitbreidingsgebied, reservegebied voor wonen, of omzettingen vanuit de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw', 'bos', 'overig groen' en 'reservaat of natuur' of landelijk gebied of het gewestplan, naar woongebied, dient er steeds

Voor private gronden: tussen 20 à 25% sociaal woonaanbod - aan te vullen tot 40% beschelden woonaanbod - te worden gerealiseerd.

Voor publieke gronden: tussen 40 à 50% sociaal woonaanbod te worden gerealiseerd.

Het principe "kunnen" uit art. 4.1.12 van het decreet wordt door de deputatie in al deze gevallen gelezen als "moeten".

In principe wordt dit toegepast door zich te baseren op de gebiedsspecifieke typevoorschriften zoals deze in het decreet Grond- en Pandenbeleid zijn opgesteld. Het afbakenen van een specifieke zone

voor sociale woningen op het plan is dus niet meer noodzakelijk. Dit betreft nog steeds een mogelijkheid indien de gemeente dit echt wil, maar het kan de gemeente niet ontsaan van de lasten op vergunningsniveau die op de overige delen van het plan blijven gelden.

De vrijstellingen en afwijkingsmogelijkheden uit het decreet Grond- en Pandenbeleid blijven ook hier geldig.

Voor overige bestemmingswijzigingen (bvb een woonproject in reeds bestaand woongebied, een reconversieproject van industriegebied naar wonen) kunnen er geen sociale normen op planingsniveau worden ingeschreven.

Voor de gronden in eigendom van sociale woonorganisaties blijft het principe geldig dat er gestreefd wordt naar een sociale mix en het realiseren van 15% van het aantal wooneenheden in functie van private woningbouw of sociale kavels, conform het PRS-WV. De sociale bouwaatschappijen worden daarbij verzocht tot een grondruil.

In bijlage vindt u een overzicht van de normen die het decreet Grond- en Pandenbeleid oplegt in plangebieden.

Indien u hieromtrent nog vragen heeft, kan u ons steeds bereiken via cultuurelkeplanning@west-vlaanderen.be of via in de rand vermelde coördinaten.

Voor de provinciegrieter :

De adjunct-adviseur



Stephaan Barbary

Namens de deputatie

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening en mobiliteit en toerisme en recreatie



Patrick Van Gheleuwe

ADVIES GECORO INZAKE ONTWERP VAN RUP DORPSKERN KNOKKE NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 29.03.2010 TOT EN MET 27.05.2010

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het GRUP “Dorpskern Knokke”, voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 februari 2010, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

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

I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Dorpskern Knokke, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 25 februari 2010.

De projectzone van het ter advies voorgelegd ontwerp beslaat circa 86ha en omvat het deel van de dorpskern van Knokke begrensd door de bestaande golf, de Tolpaertpolder en de stations-omgeving van Knokke.

De hoofddoelstelling is voor het projectgebied een duidelijk planologisch en juridisch kader te bieden. Er wordt gestreefd naar het behoud van de karakteristieke morfologie en typologie binnen de kern van Knokke, de beperking van de trend tot appartementering en bijhorende schaalvergroting, de versterking van de centrumzone rond het gemeenteplein door multifunctionele ontwikkeling en verweving van functies.

De Gecoro merkt nog op dat in het gewestplan Brugge–Oostkust (K.B. van 7 april 1977) het plangebied voor het grootste deel bestemd is tot woongebied, deels tot zone openbaar nut, als bedoeld door het inrichtingsbesluit van 28 december 1972, althans zoals het ontwerp voorlopig is vastgesteld.

De Gecoro stelt vast dat het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan o.m. volgende te nemen maatregelen en acties vastlegt : *‘opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de bestaande dorpskernen en perifere enclaves, nl. ter hoogte van Westkapelle, Oosthoek, Knokke dorp, Ramskapelle, Heist dorp en Duinbergen dorp’.*

Art. 2.2.13, §2 van de codex bepaalt dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt *“ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”*.

Onder voorbehoud van wat hierna nog wordt gezegd, stelt de Gecoro vast dat het ontwerp met de voorzieningen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan spoort.

II. DE PROCEDURE

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 6 mei 2009 en er is regelmatig verslag over uitgebracht. In navolging daarvan zijn een aantal aanpassingen aangebracht.

Het ontwerp is door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van van 25 februari 2010.

Zowel het Agentschap Ruimte en Erfgoed als de deputatie hebben binnen de termijn van zestig dagen advies uitgebracht omtrent de overeenstemming van het ontwerp met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, resp. het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek zijn 12 bezwaarschriften ingediend. Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten. Omtrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de Gecoro, die vaststelt dat de procedure thans formeel correct is verlopen, geen opmerkingen te formuleren.

III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN

Er zijn 12 bezwaarschriften ingediend. De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren. De bezwaarschriften gaan uit :

1. van dhr Simon Vereecke
2. van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Knokke-Heist
3. van dhr en mevr Coudeneys – Van Elslander
4. van Elia Asset nv
5. van architect Cathy Swinnen
6. van advocaat Filip Calliauw namens dhr en mevr Michel Desmidt en nv NCP
7. van Natuurpunt
8. van advocaat Crivits & Persyn namens nv Duin Beheer en architectenburo Arttec
9. van advocaat Crivits & Persyn namens restaurant 't Brochetje
10. van dhr Sneppe W. en Teerlynck C., Caddiespad 2A
11. van nv Graafjanshove
12. van dhr en mevr Wymeersch-Claeys

IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN

4.1. Bezwaar van dhr Simon Vereecke

De bezwaarmaker stelt vier problemen aan de orde.

a. Aspect aanduiding van waardevol erfgoed versus 'te behouden morfologie'

De bezwaarindiener vraagt om de aanduiding van 'waardevol erfgoed' op basis van de inventaris van het bouwkundig erfgoed niet op het bestemmingsplan te weerhouden maar voorwerp te laten uitmaken van de individuele bouwaanvraag (mede gelet op de duidelijkheid die er ondertussen bestaat omtrent de erfgoedtoets). Bezwaarschrijver vraagt wel de methodiek te volgen van het RUP dorpskern Heist en grotere waardevolle eenheden aan te duiden als 'te behouden morfologie'. In het kader hiervan verwijst hij naar de bebouwing ter hoogte van het Tijn en Neleplein.

b. Aspect splitsing van percelen

De bezwaarmaker vraagt duidelijkheid binnen welke zones splitsing van percelen nog is toegelaten en binnen welke zones niet meer.

c. Aspect opheffing van verkavelingen

De bezwaarmaker vraagt te op te heffen verkavelingen nog eens goed na te kijken en de latere wijzigingen bij verkavelingen eveneens mee te nemen en aan te geven.

d. Aspect begrip ééngezinswoning

De bezwaarmaker vraagt om, gelet op de vraag vanuit toerisme Vlaanderen naar de vergunningstoestand van logiesverstrekkende bedrijven, aan te geven dat het inrichten van een 'bed en breakfast' eveneens binnen het begrip van ééngezinswoning kan gedefinieerd worden.

De Gecoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt.

4.1.1. Aspect aanduiding van waardevol erfgoed versus 'te behouden morfologie'

Bezwaarschrijver verwijst terecht naar de aanpak van het RUP dorpskern Heist, temeer omdat inzake de consequenties van de inventaris van het bouwkundig erfgoed er duidelijkheid is op vergunningen niveau.

Art 1.1.4. van het RUP dorpskern Heist definieert 'te houden morfologie' als 'ruimtelijke verschijningsvorm'. Deze gebouwen kunnen niet worden gesloopt, wel gerenoveerd en verbouwd met behoud van de verschijningsvorm. Uitbreiding ivf het hedendaags wooncomfort zijn toegelaten.

Binnen het plangebied is vooral de bebouwing welke het Tijn en Neleplein zuidelijk begrenst, gekenmerkt door een typerende topgevels en eenheid in materiaalgebruik een sterk stedenbouwkundig geheel met sterkt beeldkwaliteitswaarde.

De gecoro adviseert dan ook de aanduiding van het waardevolle erfgoed niet langer te weerhouden maar te werken met ‘te behouden typemorfologie’ en in die context de bebouwing zuidelijk palend aan het Tijn en Neleplein en (delen van) de Helmweg, de Stacquetstraat en de Peperstraat aan te duiden.

De definitie typemorfologie dient verduidelijkt in de begrippenlijst.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.1.2. Aspect splitsing van percelen

Binnen artikel 2 ‘Residentiele woonzone’ staat onder artikel 2.2.6 ‘specifieke deelzone inzake wijzigen van de perceelsstructuur’ modaliteiten aangegeven waarbij het splitsen van percelen om meerdere woongelegenheden te creëren niet is toegelaten. Deze specifieke deelzone is duidelijk op het bestemmingsplan aangegeven. Het is dan ook duidelijk dat het splitsen van percelen in de overige zones welk kan, rekening houdende met de context en draagkracht van de ruimte.

Teneinde duidelijkheid te geven adviseert de gecoro om bij artikel 2.2.6 aan te geven dat, behoudens de aangeduide deelzone op het bestemmingsplan, in de overige zones het splitsen van percelen wel is toegelaten, rekening houdende met de morfologie van de omgeving.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.1.3. Aspect opheffing van verkavelingen

Bezwaarschrijver vraagt terecht om alle verkavelingen die opgeheven worden nog eens goed na te kijken, eveneens op de latere wijzigingen. Conform het advies van de deputatie dienen deze op te heffen verkavelingen aangeduid te worden op het bestemmingsplan.

De gecoro adviseert dan ook de verkavelingen die worden opgeheven nog eens grondig na te kijken en aan te geven dat de opheffing inclusief latere wijzigingen is. Deze verkavelingen worden eveneens op het grafische bestemmingsplan aangeduid.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.1.4. Aspect begrip ééngezinswoning

De gecoro heeft geen bezwaar om het begrip ééngezinswoning te verruimen met de mogelijkheid om binnen deze bestemming ‘bed en breakfast’ onder te brengen. Immers, na het vertrekken van de kinderen, blijven bij vele woningen de slaapkamers van de kinderen onbenut. Deze onbenutte kamers kunnen betekenis krijgen voor het inrichten van een ‘bed and breakfast’ in directe relatie tot de bestaande woonfunctie. Belangrijk is wel dat er binnen het pand effectief een gezin woonachtig is.

De Gecoro adviseert om bij art. 1.1.1. 'Eengezinswoning' te verduidelijken dat het houden van een 'bed and breakfast' binnen de woning binnen de bestemming van een eengezinswoning begrepen wordt, voor zover een gezin binnen de woning woonachtig blijft. Deze toeristische logies kunnen enkel als nevenbestemming toegelaten worden.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.2. Bezwaar van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Knokke-Heist

De bezwaarmaker zal instaan voor de realisatie van de projectzone 3 op de gemeentelijke gronden van de voormalige Depot Knokke. Conform de bepalingen van het RUP gelegen in artikel 10 met bestemming éengezinswoning, in functie van sociale huisvesting is de bestemming van meergezinswoning toegestaan. De bouwhoogte is beperkt tot 2 bouwlagen en dak. Bezwaarschrijver stelt dat de potenties van deze site onderschat zijn :

- Omwille van programmatische redenen: gelet op de demografie van Knokke-Heist dient de mogelijkheid opengehouden te worden om een seniorie mogelijk te maken, dit eveneens binnen de bestemming van meergezinswoning.
- Omwille van ruimtelijke redenen: er is stedenbouwkundig een hogere bouwhoogte verdedigbaar in de zuidwestelijke zone van de projectzone, dit tot vier bouwlagen met dak. Dit voor een meergezinswoning in functie van sociale of ouderen huisvesting.

De Gecoro beoordeelt het bezwaar als volgt.

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling of kortweg AGSO van Knokke-Heist zal inderdaad instaan voor de concrete realisatie van de projectzone 3. Het AGSO maakt een punt dat ouderen een belangrijke doelgroep zijn met specifieke woonnoden. Daarnaast heeft de zuidwestelijke zone inderdaad de draagkracht om een hogere bouwhoogte toe te laten.

De Gecoro adviseert de gemeenteraad daarom :

- **Bij artikel 10.1.1. : naast de sociale huisvesting eveneens voor een seniorie meergezinswoningen toe te laten.**
- **Bij artikel 10.1.3. : op de zuidwestelijke zone binnen projectzone 3 is een bouwhoogte van 4 bouwlagen met dak toegelaten, dit enkel in functie van sociale huisvesting en/of seniorie.**

Aangenomen met 10 stemmen voor en 2 stemmen tegen (Ronny Dhondt en Luc van Rillaer).

4.3. Bezwaar van dhr en mevr Coudeney – Van Elslander

De bezwaarmaker is eigenaar van de éengezinswoning gelegen in de Sint-Jorisstraat 7, met garage achteraan die ontsloten wordt via de toegangsweg tot het openbaar kerkhof. In functie van de achterliggende garages heeft het gemeentebestuur indertijd een speciale bedieningsweg aangelegd.

De bezwaarmaker heeft een principaanvraag ingediend (kenmerk 874 P09/053) om boven de garage een fotostudio in te richten, dit voor eigen gebruik. Het college heeft deze principvraag gunstig geadviseerd, met ondermeer de uitdrukkelijke voorwaarde dat hier geen woonfuncties in ondergebracht zouden worden.

Nu vraagt de bezwaarmaker om voor de kavels palend aan de toegangsweg tot het kerkhof de mogelijkheid te voorzien om hier eengezinswoningen op te richten, gezien de breedte van de ontsluitingsweg, gezien de grote diepte van de percelen en gezien op termijn het kerkhof zal verdwijnen. Het gemeentebestuur dient deze toegangsweg tot het kerkhof dan als volwaardige weg aan te leggen.

De Gecoro beoordeelt het bezwaar als volgt:

Het gemeentebestuur heeft indertijd een speciale en beperkte bedieningsweg aangelegd om de mogelijkheid te voorzien om een achterliggende ontsluiting te krijgen voor garages voor panden gelegen in de Sint-Jorisstraat. Dit ondermeer om het mogelijk te maken dat mensen over een eigen afzonderlijke garage, los van het hoofdgebouw, beschikken gezien de Sint-Jorisstraat een vrij smal profiel heeft.

Het herbestemmen van het kerkhof naar woonbestemming is momenteel niet aan de orde, het is dan ook voorbarig om momenteel reeds de mogelijkheden voor ééngezinswoningen toe te laten gezien deze gronden niet volwaardig zijn ontsloten. Op het moment dat het kerkhof volledig is verdwenen kan deze vraag ten gronde worden bestudeerd.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.4. Bezwaar van Elia Asset nv

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

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

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.5. Bezwaar van architect Cathy Swinnen

Architect Cathy Swinnen vraagt om de verhouding tussen hoofdbestemming en nevenbestemming in artikel 3 'dorpskern zone' ter herbekijken. Artikel 3.1.1 bepaald dat de hoofdbestemming ééngezinswoning is en nevenbestemming horeca, detailhandel, diensten, stapelruimtes, toegangen tot achterliggende gronden en vrije beroepen. De nevenbestemming is steeds minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte.

De Gecoro beoordeelt het bezwaar als volgt.

Artikel 3 'dorpskern zone' zoneert een uitgesproken woongebied bestaande uit gesloten bebouwing, het betreft het hart van de dorpskern van Knokke. De vraag stelt zich of het laten ontwikkelen van hetgeen in nevenbestemming is gedefinieerd tot eveneens hoofdbestemming dit gebied een ongewenste dynamiek zou laten kennen hetgeen het wonen in het gedrang zou brengen.

Daarnaast is de 50% regel reeds vrij ruim. Indien we een eenvoudige oefening maken met een pand met gevelbreedte van 6m, bouwdiepte op gelijkvloers van 17 meter en op de verdieping van 12 meter, komen we tot een gelijkvloerse oppervlakte van ca 102m² en oppervlakte op de verdiepingen van ca 120 m². De gelijkvloerse oppervlakte, welke in functie van een niet woonfunctie kan staan, is binnen de context van dit pand in de dorpskern zone aanvaardbaar, het volledig laten invullen van dergelijke rijwoning voor een niet woonfunctie zou de draagkracht van de ruimte overschrijden, zeker indien het functie betreft die dynamiek genereert.

De vraag stelt zich hierbij of bijvoorbeeld het museum van Luc Pierre storend is binnen deze omgeving. Het betreft een gebouw is zeer kwaliteitsvolle architectuur met laagdynamisch karakter, die deze omgeving absoluut niet verstoort. Ook de meer exclusieve tegelzaak Desimpel in eveneens een kwaliteitsvolle architectuur met laagdynamisch karakter verstoort deze omgeving niet.

De Gecoro adviseert de gemeenteraad daarom :

- **Artikel 1.2.2 aan te vullen met dienst voor gemeenschapsvoorzieningen, *culturele voorzieningen* en openbaar nut**
- **Artikel 3.1.2 laatste zin aan te vullen met:**
Deze functies kunnen, behoudens toeristische logies, als hoofdbestemming toegelaten worden onder volgende voorwaarden:
 - **Voor zover geen sterk verkeersgenererende activiteit.**
 - **Verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.**
 - **Geen abnormale buurhinder.**
 - **De aanvraag dient onderworpen aan een openbaar onderzoek.**

Aangenomen met 11 stemmen voor en 1 stem tegen (Ronny Dhondt).

4.6. Bezwaar van advocaat Filip Calliauw namens dhr en mevr Michel Desmidt en nv NCP

Bezwaarmaker is eigenaar van gronden in de Magere Schorre 87, waarop één villa is gebouwd. Hun bezwaarschrift behandelt volgende twee punten :

- a. Aspect intekening in het RUP van het perceel als zijnde 1 perceel.
- b. Aspect formulering inzake mogelijkheid tot splitsing van percelen.
- c. Aspect onbegrensd splitsingsverbod.

De Gecoro beoordeelt het bezwaar als volgt:

4.6.1 Aspect intekening in het RUP van het perceel als zijnde 1 perceel.

Vooreerst heeft het gemeentebestuur geen bevoegdheid om kadastrale percelen “te scheiden”. Dit is trouwens ten gronde ook niet relevant. Relevant is enkel dat de eigenaar, wanneer hij wil tot splitsing overgaan, alsdan aantoont dat hij daarvoor in de voorwaarden verkeert, d.w.z. alsdan aantoont dat de perceelstoestand ten tijde van zijn aankoop, anders was dan ten tijde van de vaststelling van het GRUP en m.n. dat er toen twee kadastrale percelen bestonden.

Het ontwerp is uitgegaan van de bestaande kadastrale toestand. De misvatting dat het om twee percelen zou gaan, is wellicht hieraan toe te schrijven dat de bestaande villa volledig langs één kant van het perceel is gelegen terwijl de andere kant als tuin is ingericht en het gebouw zodoende niet centraal werd opgetrokken zoals doorgaans wel het geval is. De verwijzing naar het bestemmingsplan van 1998 is uiteraard niet relevant nu de overheid bij de opmaak van een nieuw RUP uiteraard niet gebonden is door de voorzieningen van een vroeger bestemmingsplan.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.6.2. Aspect formulering inzake mogelijkheid tot splitsing van percelen.

In het RUP Dorpskern Knokke is een specifieke deelzone aangeduid waarop een splitsingsverbod van toepassing is. Het betreft een deelzone palend aan de golf, ten noorden van de Magere Schorre. Dit splitsingsverbod was reeds van toepassing in het BPA Kalfstraat. De modaliteiten van dit splitsingsverbod zijn terug te vinden in het artikel 2.2.6 van artikel 2 ‘Residentiele woonzone’ :

Splitsing van percelen om meerdere woongelegenheden te creëren is niet toegelaten. Het splitsingsverbod geldt niet voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de perceelstoestand anders was en op voorwaarde dat elk perceel minimum 600 m2 bedraagt.

De perceelsstructuur zoals aangeduid op het kadasterplan (bijgewerkt tot 01.01.2007) en op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding van het RUP goedgekeurde van toepassing zijnde verkavelingen zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen.

In het RUP Duinbergen Kust waarvan de bezwaarschriften door de gecoro zijn behandeld op dd ... en dat eind september 2010 definitief zal vastgesteld worden door de gemeenteraad staat aangegeven :

Splitsing van percelen om meerdere woongelegenheden te creëren is niet toegelaten. Het splitsingsverbod geldt niet voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de kadastrale toestand anders was.

De perceelsstructuur zoals aangeduid op het kadasterplan (bijgewerkt tot 01.01.2007) en op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding van het RUP goedgekeurde van toepassing zijnde verkavelingen zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen.

Bezwaarschrijver vraagt de formulering als volgt te bepalen :

Splitsing van percelen om meerdere woongelegenheden te creëren is niet toegelaten. Het splitsingsverbod geldt niet voor eigenaars die kunnen bewijzen dat er twee of meer percelen bestonden ten tijde van hun akte van verwerving of ten tijde van de akte(n) van wie ze de percelen hebben verworven om niet of ten bezwarende titel.

Dat de uitzondering op het splitsingsverbod enkel geldt voor de eigenaars die aantonen dat “ten tijde van hun akte van verwerving” de kadastrale toestand anders was dan thans en dat ten tijde van hun verwerving elk perceel meer dan 600 m² bedroeg, is een klare en duidelijke tekst die geen interpretatie vergt. Bepalend is de kadastrale en de oppervlaktetoestand zoals die bestond toen de actuele eigenaar, die tot splitsing wenst over te gaan, het goed verwierf ingevolge een “akte”, wat wijst op een overeenkomst en dus niet op verkrijging bij erfenis, testament of verjaring. Bepalend is dus niet de perceelssituatie ten tijde van de verwerving door die rechtsvoorganger, noch van de rechtsvoorganger van die rechtsvoorganger, wat de bezwaarmaker wenst te bereiken.

Niet alleen zou het voorstel van de klagers tot grote bewijsproblemen aanleiding geven door eindeloos in het verleden te retro-ageren, maar bovendien zou de aangenomen algemene regel veeleer dreigen de uitzondering te worden, wat bezwaarlijk de bedoeling kan zijn.

Wel adviseert de GECORO de gemeenteraad om de term “bedraagt” te vervangen door “bedroeg” en zulks in correlatie met de kadastrale toestand die anders “was”.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.6.3. Aspect onbegrensd splitsingsverbod.

Bezwaarmaker stelt dat een onbegrensd splitsingsverbod niet is aangewezen en verwijst hierbij naar het voorontwerp RUP Wijk Berkenlaan waarbij splitsing wordt toegelaten voor percelen groter dan 3500 m². Bezwaarmaker is hier appelen met peren aan het vergelijken waarbij hij vergeet aan te geven dat in het voorontwerp RUP Wijk Berkenlaan een minimum oppervlakte van 1200 m² staat ingeschreven voor elk te splitsen perceel. De perceelsstructuur langs de Margere Schorre is van een totaal andere grootte dan deze van het plangebied van het voorontwerp RUP Wijk Berkenlaan. Daarnaast is het de bedoeling, zoals reeds vastgelegd in het BPA Kalfsstraat, om grotere percelen te houden tegenaan de golf, niet enkel om landschappelijke redenen maar evenzeer omwille vanuit een zorgplicht gezien de golf is aangeduid als een habitatrichtlijngebied en een verdere verdichting hier een negatieve impact kan hebben op deze natuurwaarden.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.7. Bezwaar van Natuurpunt

Natuurpunt vzw, afdeling Knokke-Heist tekenen bezwaar aan tegen het locatievoorstel van een nieuwe gemeentelijke basisschool in de oksel gevormd door de Kragendijk met de Jan Devischstraat.

a. Aspect locatie van de nieuwe gemeentelijke basisschool.

b. Aspect inbreidingsprojecten enkel voor wonen.

De Gecoro beoordeelt het bezwaar als volgt.

4.7.1 Aspect locatie van de nieuwe gemeentelijke basisschool

Vooreerst merkt de gecoro op dat de, in onderzoek zijnde, nieuwe locatie voor de centralisatie van het gemeentelijk basisonderwijs geen voorwerp uitmaakt van onderhavig RUP en het bezwaar derhalve voorbarig en ongegrond te beschouwen is. Voor de site van de, in onderzoek zijnde, locatie dient nog een RUP met bijhorend onteigeningsplan opgemaakt te worden.

Voor het gemeentebestuur blijft het organiseren van het basisonderwijs, zijnde kleuter- en lageronderwijs, een kerntaak. Ter hoogte van de deelgemeente Knokke bestaat de doelstelling om de sites Zevenkote en De Vonk te centraliseren op een nieuwe locatie van ca 2 ha. Dit in het oksel gevormd door de Kragendijk met de Jan Devischstraat in de deelgemeente Knokke, in de onmiddellijke nabijheid van het sportcentrum en kleinhandelscentrum van Knokke.

Het gemeentebestuur wenst deze restzone in het agrarische gebied door de inplanting van een nieuwe scholencampus te herstructureren waarbij de achterzijde van bestaande bebouwing een nieuw elan krijgen en waarbij de historische Keuveldijk wordt opgewaardeerd als belangrijke zachte schakel.

Teneinde de voorgestelde locatie te weerhouden is een uitgebreid locatie onderzoek verricht, aan de hand van een multi-criteria analyse. Bij dit locatie onderzoek zijn ook de locaties zoals voorgesteld door bezwaarschrijver onderzocht.

In het voorontwerp van afbakening van stedelijk gebied heeft het provinciebestuur eveneens met deze locatie reeds rekening gehouden aangezien deze locatie opgenomen is binnen de afbakeninglijn. Ook in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is steeds geopteerd voor een afwerking van Knokke dorp (deel van het noordelijk deel van de Tolpaertpolder).

Momenteel loop een wedstrijdprocedure via de 'open oproep' met het team van de Vlaamse bouwmeester. Doel is in september 2010 vijf ontwerpers te hebben die gedurende drie maand een voorontwerp opmaken. Begin volgend jaar zal de laureaat aangeduid worden. Daarna zal van start gegaan worden met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan die de geëigende procedure zal volgen.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.7.2 Aspect inbreidingsprojecten enkel voor wonen

Bezwaarschrijver vraagt projectzones open te houden voor bestemmingen van openbaar nut.

In onderhavig RUP is voor de aangeduide projectzones vertrokken vanuit de visie van het structuurplan Vlaanderen en het decreet Grond- en Pandenbeleid, om de niet bebouwde gronden van publieke, semi publieke en private actoren binnen stedelijke omgevingen te optimaliseren en te verdichten. Niet alle gronden zijn evenwel in het plangebied ingetekend in functie van het wonen.

In tegenstelling tot hetgeen bezwaarschrijver aanreikt zijn in het plangebied een aantal deelzones niet bestemd, de 'witte vlekken' in het RUP omdat hier verder ruimtelijk en programmatisch onderzoek dient op te gebeuren. Dit specifiek in het kader van openbare nut voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld de site van de politie, het sportcentrum en de ziekenhuiscampus. Daarnaast zijn het waterbedrijf, en twee scholensites effectief ingetekend als zone openbaar nut. De herlocalisatie van de politie is in het kader hiervan onderzocht, momenteel wordt geopteerd voor behoud op de bestaande locatie. De voortgang van het RUP kan niet blijven wachten op onduidelijkheden die op korte en wellicht middellange termijn geen duidelijk zullen brengen.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.8. Bezwaar van advocaat Crivits & Persyn namens nv Duin Beheer en architectenburo Arttec

Bezwaarmakers vragen het behoud van de verkaveling ingediend door Duin Beheer nv voor het bouwen van drie ééngezinswoningen. De verkavelingvergunning dateert van 9 mei 2008. Het bouwdoossier is met gunstig advies overgemaakt aan Ruimte en Erfgoed.

De Gecoro beoordeelt het bezwaar als volgt.

Gelet op de stand van zaken van het verkavelings- en bouwdoossier getuigt het inderdaad van behoorlijk bestuur om deze verkaveling te behouden en bijgevolg met onderhavig RUP niet te vernietigen. De verkaveling tot bouwen van drie ééngezinswoningen is volledig conform de visie en basisuitgangspunten van onderhavig RUP.

De gecoro adviseert dan ook de verkaveling te behouden. Daarnaast dienen alle niet-vervallen verkavelingvergunningen die ingevolge de definitieve vaststelling van het RUP worden opgeheven, aangegeven worden ten minste op het grafisch bestemmingsplan. Hoofdstuk 2.4 dient niet meer aan te geven dat 'alle' verkavelingen worden opgeheven.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.9. Bezwaar van advocaat Crivits & Persyn namens restaurant 't Brochetje

Bezwaarmakers zijn eigenaar van het onroerend goed, zijnde restaurant 't Brochetje, gelegen in de Judestraat 89. Doel is dit restaurant de slopen en de gronden te verkavelen. Hiervoor is bij de gemeente een verkavelingaanspraak ingediend voor het splitsen van de grond in drie percelen. Bezwaarmaker merkt volgende punten op :

- a. Aspect duidelijkheid omtrent splitsing.
- b. Aspect latere wijzigingen bij op te heffen verkavelingen.

De Gecoro beoordeelt het bezwaar als volgt.

4.9.1 Aspect duidelijkheid omtrent splitsing.

In onderhavig RUP staat onder artikel 2 'Residentiële woonzone', artikel 2.2.6 'Specifieke deelzone inzake wijziging van de perceelsstructuur' waarbij staat aangegeven dat in deze specifieke deelzone het splitsen van percelen in principe niet meer is toegelaten. Deze specifieke deelzone is duidelijk op het bestemmingsplan aangeduid.

Er bestaat echter enige twijfel in hoever dit dan betekent dat in de andere zones van artikel 2 wel nog kan gesplitst worden. Nochtans is het voor de ontwerper duidelijk dat indien een specifieke deelzone is aangeduid waarbij niet kan gesplitst worden, dit ook betekent dat in de andere zones wel kan gesplitst worden.

De gecoro verwijst hierbij eveneens naar het standpunt zoals bepaald in 4.1.2.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.9.2 Aspect latere wijzigingen bij op te heffen verkavelingen.

In hoofdstuk 2.3 van de toelichtingsnota staat een overzicht van de goedgekeurde nog geldende verkavelingen. Bezwaarschrijver geeft aan de verkaveling waarvan cliënt deel uitmaakt verkaveling 119 'Helmweg – Caddiespad' dd 02.05.1967 werd gewijzigd op 28.04.1986. Aangezien deze wijziging niet is opgenomen in de lijst, zou kunnen worden aangenomen dat deze verkaveling, in gewijzigde vorm, niet zal worden opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van het ontwerp RUP.

De gecoro verwijst hierbij eveneens naar het standpunt zoals bepaald in 4.1.3.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.10. Bezwaar van dhr Sneppe W. en Teerlynck C., Caddiespad 2A

Bezwaarmakers tekenen, via onderhavige RUP procedure, bezwaar aan tegen de ingediende verkaveling van de Judestraat 89 (zie bezwaarschrift 4.9). Onderhavig verkavelingdossier vormt geen voorwerp van het RUP document en is derhalve niet ter zake. Gezien het verkavelingdossier lopende is, wenst de gecoro toch vanuit haar adviserende rol in het kader van ruimtelijke ordening hierop verder in te gaan. We onderscheiden volgende aspecten :

- a. Aspect splitsing in twee loten in plaats van drie
- b. Aspect afstand tot de perceelsgrenzen van minimum 5 meter in plaats van drie

De Gecoro beoordeelt het bezwaar als volgt.

4.10.1 Aspect splitsing in twee loten in plaats van drie

In onderhavig RUP is splitsing van percelen toegelaten, rekening houdend met de goede ruimtelijke ordening. Het ingediende verkavelingvoorstel voorziet één afzonderlijk perceel van 565 m2 en één perceel met gekoppelde bebouwing (415 m2 en 355 m2). Indien we de perceelsstructuur uit het bouwblok begrensd door de Charles De Costerlaan, Caddiespad en Helmweg nakijken dan vinden we hier percelen van 389, 230, 541, 356, 441, 409, 413 en 391 m2 terug. Gelet op deze bestaande perceelsstructuur, de ligging op de hoek en de ligging nabij de westelijke gesloten bebouwingsstructuur, acht de gecoro deze configuratie aanvaardbaar. De gecoro adviseert om de gekoppelde bebouwing te realiseren via groepswoningbouw.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen

4.10.2 Aspect afstand tot de perceelsgrenzen van minimum 5 meter in plaats van drie

Het ingediende verkavelingvoorstel voorziet een afstand tot de rooilijn en perceelsgrenzen van minimum 5 meter. Voor het lot 3 wordt ten aanzien van bezwaarschrijvers een afstand van 8 meter voorzien, de gecoro adviseert dan ook voor lot 4 een afstand van 8 meter te voorzien gelet op de ligging van tuin aan tuin. Gezien de verkaveling geen voorwerp uitmaakt van het RUP kan dit op het niveau van het RUP niet afgedwongen worden, wel op het niveau van de verkavelingsaanvraag.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen

4.11. Bezwaar van nv Graafjanshove

De Graafjanshoeve nv is eigenaar van gronden binnen projectzones 1 en 2. Als eigenaar van gronden in projectzone 1 zijn zij betrokken in de 'grondruil' waarvan sprake in het RUP met de gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappij 't Heist Best.

- a. Aspect opgelegde minimum van 35 sociale huurwoningen
- b. Aspect 10% regel voor ondergrondse constructies
- c. Aspect tekst artikel 10.1.2 inzake globale visie per projectzone
- d. Aspect tekst artikel 10.1.4 inzake garages of autostandplaatsen
- e. Aspect aanduiding pleingeheel en wegenis
- f. Aspect tekst artikel 10.2.2 inzake architecturaal voorkomen

De Gecoro beoordeelt het bezwaar als volgt.

4.11.1 Aspect opgelegde minimum van 35 sociale huurwoningen

Bezwaarmaker geeft aan dat in artikel 10.1.1 staat aangegeven dat in de projectzone 2 minimaal 35 sociale wooneenheden moeten gerealiseerd worden. Dit aantal is momenteel te hoog in het kader van de grondruil. Graafjanshoeve nv geeft aan de oppervlakte die geruild wordt, zijnde 3.481,52

m2 dezelfde blijft, maar dat door de vraag van de VMSW om grotere sociale huurwoningen op het gelijkvloers te realiseren voor minder validen de gemiddelde oppervlakte stijgt van 99,47 m2 naar 108,80 m2.

De vraag is dan ook de minimumgrens van 35 sociale huurwoningen te verlagen naar minimum 30 sociale huurwoningen.

Na terugkoppeling met het AGSO en 't Heist Best die de onderhandelingen van de grondruil hebben gevoerd, is bevestigd dat in de ruiling steeds sprake was van 35 sociale huurwoningen. Dit aantal is eveneens bevestigd in het lokaal woonbeleidsplan, dit binnen de te behalen sociale objectieven zoals vastgelegd in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid.

De gecoro adviseert hierop niet in te gaan en het vastgelegde van minimum 35 sociale huurwoningen te behouden.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen

4.11.2 Aspect 10% regel voor ondergrondse constructies

Bezwaarschrijvers vragen een uitzondering op de 10% regel voor het bouwen van sociale huurwoningen.

De gecoro adviseert hierop niet in te gaan en het vastgelegde percentage van 10% ook voor sociale woningbouw te behouden.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.11.3 Aspect tekst artikel 10.1.2 inzake globale visie per projectzone

Bezwaarschrijver vraagt in artikel 10.1.2 het woord 'betrokken projectzones' te vervangen door 'betrokken projectzone'. Het is inderdaad zo dat de bouwheer enkel over zijn projectzone zeggenschap heeft en geen visie kan maken over andere projectzones.

De gecoro adviseert hierop in te gaan en 'betrokken projectzone' te gebruiken.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.11.4 Aspect tekst artikel 10.1.4 inzake garages of autostandplaatsen

Bezwaarschrijver vraagt een uitzondering te krijgen op het voorschrift dat voor elke woning ofwel een garage ofwel een autostandplaats voorzien dient te worden, dit voor sociale huurwoningen.

De gecoro adviseert hierop niet in te gaan, gezien het aspect mobiliteit in dergelijke woonerven steeds een groot knelpunt is. In talrijke sociale woonprojecten blijken de huurders te beschikken over wagen(s). Indien deze garages niet voor een wagen in gebruik worden genomen, kunnen ze evenzeer dienst doen als ruimte om fietsen of bromfietsen in onder te brengen.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.11.5 Aspect aanduiding pleingeheel en wegenis

Bezwaarschrijver vraagt voor de duidelijkheid een onderscheid te maken in de legende van het bestemmingsplan tussen de aanhaking wegenis op bestaande infrastructuur en pleingehelen. Daarnaast vraagt de bezwaarschrijver aan te reiken dat deze aanhaking eveneens enkel uit een fiets- en voetgangeras kan bestaan.

De gecoro acht deze opmerking terecht en stelt voor zowel op het bestemmingsplan in de legende een onderscheid te maken tussen aan pleingeheel, interne wegenis met langere peilaanduiding en aanhaking bestaande wegenis met korte peilaanduiding. Bij artikel 10.1.5 aanvullen dat deze interne structuur en aanhaking kan bestaan uit gemotoriseerd verkeer en/of in functie van fiets- en wandelaars (zwakke weggebruikers).

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.11.6 Aspect tekst artikel 10.2.2 inzake architecturaal voorkomen

In artikel 10.2.2 staat bij architecturaal voorkomen van de projectzone 2 dat de architectuur deint aan te sluiten bij deze van het woonerf Witteduivenhof. Bezwaarschrijver suggereert dit beter te schrappen teneinde misverstanden in interpretatie te vermijden.

De gecoro stelt voor hierop in te gaan en tekst inzake architecturaal voorkomen te schrappen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.12. Bezwaar van dhr en mevr Wymeersch-Claeys

Dhr en mevr Wymeersch-Claeys zijn eigenaar van gronden in de Klaverlaan 8 en in de Magere Schorre 49 in het plangebied. In het warrig bezwaarschrift meent de gecoro volgende punten terug te vinden :

- a. Aspect algemene opmerkingen
- b. Aspect Klaverlaan 8
- c. Aspect behandeling van hun klachten en regularisatie van overtredingen

De Gecoro beoordeelt het bezwaar als volgt.

4.12.1 Aspect algemene opmerkingen

Bij de algemene opmerkingen worden heel wat zaken herhaald welke in 4.11.2 en 4.11.3 aan bod komen, daarnaast worden talrijke zaken aangehaald die geen stedenbouwkundige relevantie hebben.

In de warrige oplijsting vindt de gecoro volgende aandachtspunten terug : een duidelijker stratenplan, betere motivatie voor opheffing van verkavelingen, vraag naar groot parkeergebouw aan de inkom van de stad, deontologie van de leden van de gecoro.

De motivatie tot opheffing van verkavelingen staat aangegeven in 2.4 van de toelichtingsnota. De vraag naar een grote randparking is terecht maar vormt niet het voorwerp van onderhavig RUP.

Inzake de deontologie van de gecoro wenst de gecoro allereerst aan te stippen dat die bedenking niets uitstaande heeft met enige bekommernis van goede ruimtelijke ordening en mitsdien in het kader van een openbaar onderzoek niet thuishoort. De gecoro kan enkel aangeven in haar werking de deontologie te respecteren, eenieder die enige belang heeft in een dossier die voorwerp uitmaakt van onderhavig RUP kan niet aan de vergadering deelnemen.

De gecoro acht het wenselijk dat de een duidelijk stratenplan in onderhavig RUP wordt toegevoegd.

4.12.2 Aspect Klaverlaan 8

Bezwaarschrijver vraagt enerzijds de aanpalende groenzone opnieuw in te tekenen in het RUP en anderzijds de mogelijkheid open te houden tot oprichten van een dubbelwoonst zoals voorzien in zijn verkavelingsvergunning.

Inzake de aanpalende groenzone : het is inderdaad zo dat in het BPA Wijk Kalfstraat de betrokken gronden aangeduid zijn binnen zone 12 'private groenzone' met volgende bepaling :

'het betreft private zones voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting en goedschalige verhardingen'

Ook in de desbetreffende verkavelingen zijn deze zones aangeduid als groenzones. Bezwaarschrijver vreest terecht dat, gezien dit in onderhavig RUP deze zone niet is weerhouden, hier mogelijk een splitsing van percelen kan gerealiseerd worden gelet op de dubbele ontsluiting aan openbare wegenis.

De gecoro adviseert dan ook de groenzone, zoals noordelijk reeds aangegeven, zuidelijk door te trekken thv de Klaverlaan.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Inzake de mogelijkheid van dubbelwoning : de gecoro acht het niet wenselijk om de mogelijkheid tot oprichten van een dubbelwoning voor percelen groter dan 1000 m², zoals voorzien in de verkaveling terug in te voeren. Het perceel in de Kaverlaan 8 heeft een oppervlakte van 1072 m². Ervaring in de gemeente leert dat het systeem van dubbelwoning een verdoken vorm van verkaveling is gezien het kadaster deze percelen nadien splitst. Zo zouden hier twee percelen van ca 500 m² overblijven hetgeen strijdig is met de morfologie van de wijk rond de Hortensialaan, Eglantierenlaan en Klaverlaan.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.11.3 Aspect behandeling van klachten en regularisatie van overtredingen

De omstandigheid dat er zich in het plangebied onvergunde werken of handelingen bevinden, kan de overheid niet beletten een planningsinstrument voor dat gebied uit te werken, ook al laat dit toe aan de bestaande onvergunde situatie te verhelpen.

Gelet op het bepaalde in art. 4.1.41, §5 en art. 7.7.4 van de Vlaamse Codex R.O. is het zeer onzeker geworden of de gevolgen van de bouw misdrijven die in het plangebied in het verleden zijn begaan, nog wel herstelbaar zijn en in welke mate, zodat de bezwaarindieners er zelf belang bij hebben dat een planningsinstrument tot stand komt dat ook voor die percelen in de toekomst een urbanistisch project mogelijk maakt dat beantwoordt aan de opties van het plan en de goede ruimtelijke ordening baat zonder de draagkracht ervan op kennelijk onredelijke wijze te bezwaren.

De overtredingen waarnaar bezwaarschrijver verwijst en de klachten door bezwaarschrijver ingediend, zijn in behandeling bij de dienst stedenbouw. Er bestaat hierover briefwisseling. Deze dossiers vormen echter geen voorwerp van onderhavige RUP procedure.

Inzake terreinaanleg en reliëfbehoud waarnaar bezwaarschrijver regelmatig verwijst n.a.v. enkele overtredingen, kunnen we aangegeven dat in onderhavig RUP hierover duidelijke richtlijnen staan aangegeven, die volledig in de lijn liggen van de visie van bezwaarschrijver. Hierbij verwijzen we naar artikel 2.2.7 inzake terreinaanleg en afsluitingen.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

V. ONDERZOEK VAN DE ADVIEZEN

Artikel 2.2.14., §5 van de Codex bepaalt dat het advies van de Gecoro “*de integrale adviezen van de deputatie en het Agentschap*” bevat.

a. Het advies van de deputatie van 15 april 2010 luidt als volgt:

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Dorpskern Knokke. Dit RUP werd op 25/02/2010 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 29/03/2010 tot 27/05/2010.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

Gemeente Knokke-Heist – gemeentelijk RUP “Dorpskern Knokke”, ontwerp dd. 25/02/2010, opgemaakt door gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het gemeentelijk RUP wordt opgemaakt om te kunnen werken met eenduidige stedenbouwkundige voorschriften. Tevens worden in het plan 4 woonprojectzones voorzien.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WB) en de provinciale RUP’s. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichthoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert integraal te worden opgenomen en behandeld.

1. Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Globaal voldoet voorliggend RUP aan deze juridische vereisten.

Wel wordt opgemerkt dat conform art. 4.6.5 van de VCRO verkavelingen die met een RUP worden opgeheven, dienen aangegeven te worden op het verordenend grafisch plan (bestemmingsplan) en dit bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan. Er wordt vastgesteld dat de op te heffen verkavelingen niet werden weergegeven op het grafisch plan. Dit betekent dat ze niet rechtsgeldig kunnen worden opgeheven. Om dit te verhelpen, zou het plan opnieuw voorlopig moeten worden vastgesteld.

2. 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.

Relevante beleidselementen

Volgende beleidsdoelstellingen uit het PRS-WV zijn relevant voor het voorliggend gemeentelijk RUP:

- *Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen.*
- *Voorzien in ruimte voor de eigen woonbehoefte.*
- *Aandacht voor natuurlijke structuur in stedelijke gebieden*

Het plangebied maakt deel uit van de kustruimte. Volgend beleid staat hier voorop:

- *Zee — strand — duinen: toeristisch-recreatieve activiteiten met natuurlijke structuur verweven.*
- *Het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten ondersteunen.*
- *Open-ruimteverbindingen als garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur vrijwaren.*
- *Luchthaven en zeehavens versterken als economische poorten op het Vlaamse niveau.*
- *Economische ontwikkelingen buiten de poorten enten op toerisme en recreatie.*
- *De Koninklijke Baan; verbindend snoer tussen en door de kralen versterken als beeldbepalend element.*
- *De verkeersafwikkeling (bereikbaarheid/ontsluiting/parkeren) optimaliseren.*

In het plangebied of in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied zijn volgende selecties relevant:

- *De Graaf Jansdijk — Greveningedijk als droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.*
- *Knokke-Heist als deel van het toeristisch-recreatief netwerk van de kust,*
- *Het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist als toeristisch-recreatief knooppunt*

Toetsing

Op het voorontwerp werd als voorwaarde gesteld dat het RUP moest voldoen aan de 25%-regel inzake sociale huisvesting uit het PRS-WV. Ondertussen echter het decreet houdende het grond- en pandenbeleid in werking getreden. Dit decreet maakt het onmogelijk om normen voor plangebieden in te schrijven bij een herbestemming van wonen naar wonen. Vandaar dat niet langer wordt gevraagd om bepalingen rond sociale huisvesting op te nemen in het RUP. De normen op vergunningenniveau zijn uiteraard wel van toepassing.

Er werden geen tegenstrijdigheden met het PRS-WV vastgesteld.

3. Overeenstemming met provinciale RUP's

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied volgens het voorontwerp PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist.

De zuidelijke ontsluiting van projectzone 1 kan volgens het ontwerp gemeentelijk RUP enkel ingezet worden in functie van langzaam verkeer. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de voorwaarde die werd gesteld op het voorontwerp.

Ook de minimale gemiddelde dichtheid van 25 wooneenheden per hectare werd verordenend ingeschreven, waardoor ook aan deze voorwaarde is tegemoet gekomen.

Er werden in het ontwerp aldus geen tegenstrijdigheden met het voorontwerp PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist vastgesteld.

4. Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

Ingevolge artikel 2.2.132 VCRO worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het DRS Knokke-Heist is goedgekeurd op 12/2/2004.

Relevante beleidselementen

Het gemeentelijk RUP geeft mede uitvoering aan volgende bindende actie uit het DRS Knokke-Heist: "Opmaken. van een ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de bestaande dorpskernen en perifere enciaves, nl. ter hoogte van Westkapelle-dorp, Oosthoek, Knokke-dorp, Ramskapelle, Heist-dorp en Duinbergen-dorp."

Verder worden in het richtinggevend gedeelte volgende doelstellingen, relevant voor voorliggend RUP, naar voren geschoven:

- *Versterken van de woonstructuur in de stedelijke driehoek*
- *Het behoud en de opwaardering van de waardevolle historische bebouwing en sites en aandacht voor kwaliteit bij nieuwe bebouwing,*
- *Komen tot een functionele opdeling van lokale wegen.*
- *Streven naar een hogere verkeersleefbaarheid van de verblijfsgebieden.*
- *Optimaliseren van de parkeergelegenheid.*
- *Het plangebied situeert zich op de grens van het kustfront en het polderfront. Voor het kustfront staat o.a. het behoud van de dorpskern Knokke voorop, voor het polderfront staat de randafwerking bebouwd gebied — open ruimte centraal.*

Toetsing

Er werden geen tegenstrijdigheden met het GRS Knokke-Heist vastgesteld.

5. Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Een aantal zones binnen Knokke dorp worden niet meegenomen binnen het plangebied vanwege de onduidelijkheid over de toekomstige invulling. Er dient over gewaakt te worden dat bij de uitwerking van deze zones voldoende rekening wordt gehouden met de omliggende ruimtelijke structuren.

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

- *In art. 2.2.5 wordt de term "In hoofdzaak" gebruikt. Het is aangewezen om deze term nader te omschrijven.*
- *Bij art. 10.2.3 wordt aangegeven dat het belangrijk is om voldoende parkeerplaatsen te voorzien. Het is dan ook aangewezen om in de verordenende voorschriften een minimum aantal parkeerplaatsen in te schrijven.*
- *De openbare wegenis wordt opgedeeld in 3 categorieën. Om de leesbaarheid van het bestemmingsplan te verhogen, is het aangewezen om de verschillen in kleur tussen deze categorieën te vergroten.*
- *Er wordt in het RUP nog verwezen naar het decreet van 18 mei 1999. Het is aangewezen om de verwijzingen aan te passen aan de VCRO.*

6. Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 mei 2008 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 ruimtelijke 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.agiv.be/gis/downloads/?dt_id = 12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

7. Besluit

*Het ontwerp gemeentelijk RUP Dorpskern Knokke, wordt **gunstig** geadviseerd. Wel wordt aandacht gevraagd voor de gemaakte opmerkingen. In het bijzonder de opmerking inzake het opheffen van verkavelingen is van belang. Aangezien bij de voorlopige vaststelling de op te heffen verkavelingen niet werden aangeduid op het bestemmingsplan, kunnen deze niet rechtsgeldig opgeheven worden.*

b. Het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed d.d. 16 april 2010 luidt als volgt:

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

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

Het PRS werd goedgekeurd op 6/03/2002. Bijgevolg beslist de deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP.

Het GRS werd goedgekeurd op 02/12/2004.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (K.B. 07104/77) volgende bestemmingen: woongebied, gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

2. samenvatting van het dossier

Het RUP heeft tot doel bij de verdere ontwikkeling van de dorpskern voldoende aandacht te schenken aan de diversificatie van het woningaanbod en aan de kwaliteit van de woningen en het openbaar domein.

3. beknopte historie

Op 06/05/2009 werd een plenaire vergadering gehouden.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering en van de modaliteiten van het inmiddels in voege getreden decreet grond- en pandenbeleid werden enkele aanpassingen aan het voorontwerp doorgevoerd.

Op 25/02/2010 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 29/03/2010 tot en met 27/05/2010.

4. verenigbaarheid met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau De Kust en werd geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

Voorliggend plangebied is gelegen binnen het voorstel tot afbakening.

De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristische recreatieve ontwikkeling. Wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkeling dienen evenwichtig gebundeld te worden in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist.

Voorliggend RUP kadert binnen het beleid op gewestelijk niveau.

5. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV. Het wordt gunstig geadviseerd.

In dit licht adviseert de Gecoro wat volgt.

1. Het advies van de deputatie

Inzake de vraag om bij art 10.2.3 een minimum aantal parkeerplaatsen in te schrijven, verwijst de gecoro naar de algemene bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van artikel 10 Projectzones, waar in artikel 10.1.4 de modaliteiten inzake mobiliteit zijn ingeschreven die van toepassing zijn voor alle projectzones.

De gecoro stelt voor volgende aanpassingen door te voeren, conform het advies van de deputatie :

- **In art, 2.2.5 dient de term “In hoofdzaak” nader worden omschreven.**
- **Om de leesbaarheid van het grafische bestemmingsplan te verhogen, is het aangewezen om de verschillen in kleur tussen de categorieën van openbare wegenis te vergroten.**
- **Er wordt in het RUP nog verwezen naar het decreet van 18 mei 1999. Het is aangewezen om de verwijzingen aan te passen aan de VCRO.**
- **De digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn dienen overgemaakt.**
- **Aangezien bij de voorlopige vaststelling de op te heffen verkavelingen niet werden aangeduid op het grafische bestemmingsplan, kunnen deze niet rechtsgeldig opgeheven worden.**

Hierbij wordt verwezen naar art 2.2.2 §1 en art 4.6.5 van het VCRO.

De op te heffen verkavelingen stonden bij de voorlopige vaststelling wel volledig aangeduid op het grafische plan bestaande toestand, zowel in lijst vorm als op het plan zelf. Dit grafisch plan bestaande toestand heeft voorwerp uitgemaakt van het openbaar onderzoek.

Daarbij stellen we vast dat de provincie deze opmerking niet heeft gemaakt tijdens de plenaire vergadering.

De gecoro adviseert wel de op te heffen verkavelingen, naast de aanduiding op het grafische plan bestaande toestand, eveneens aan te duiden op het grafische bestemmingsplan.

II. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. BEGRIPPEN, ALGEMENE – EN SPECIFIEKE BEPALINGEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 1.1 Begrippen	
1.1.1 Eengezinswoning : woning geschikt voor de huisvesting van een op zichzelf staand afzonderlijk gezin of huishouden. Het houden van een 'bed en breakfast' valt binnen het begrip van ééngezinswoning. 1.1.2 Tuinzone : de oppervlakte van het perceel die overblijft na aftrek van de effectieve opgaande bebouwing. 1.1.3 Aanduiding landschappelijke afwerking : ten aanzien van de golf en het polderlandschap dient een landschappelijke overgang gecreëerd te worden. • Ten aanzien van de golf kunnen enkel streekeigen beplanting gebruikt worden waarbij de openheid gerespecteerd wordt. In de zone palend aan de golf kunnen enkel lagere afsluitingen geplaatst worden. Het reliëf in deze overgangszones dient behouden te blijven of in z'n oorspronkelijke toestand hersteld te worden. • Ten aanzien van het polderlandschap dient ofwel een streekeigen haag aangeplant te worden, ofwel een openheid behouden te worden. 1.1.4 Aanduiding stedenbouwkundig accent : ter hoogte van de site met bol aanduiding op het bestemmingsplan mag een gebouw voorzien worden dat maximaal 2 bouwlagen hoger is dan de aangeduide bouwhoogte. 1.1.5 Aanduiding typemorfologie : bebouwing aangeduid met asterix op het bestemmingsplan.	Onder lagere afsluiting nemen we als richtinggevende hoogte 80 cm. Het betreft het bestaande gebouw, strategisch geplaatst op de hoek van de Lippenslaan met de Knokkestraat, dit als vista of perspectief beëindigingspunt. Typemorfologie : de studie van de specifieke vorm van de stedenbouwkundige compositie wordt verbonden met de studie van de afzonderlijke componenten in die compositie. - Morfologie : ruimtelijke verschijningsvorm - Type : een geheel van karakteristieke kenmerken en eigenschappen die gemeen zijn aan een bepaalde groep van gebouwen. Hiermee onderscheiden ze zich van andere gebouwen.

Artikel 1.2 Algemene bepalingen	
1.2.1 Gebouwen, inbegrepen meergezinswoningen, constructies en verhardingen die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften, maar die decretaal vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden behouden, gerestaureerd, verbouwd en herbouwd. Doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal woonegelegenheden en bouwlagen. 1.2.2 Gebouwen en/of constructies <u>dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen, culturele voorzieningen en openbaar nut</u> worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone en mits hun conceptie en hun functie niet fundamenteel onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving. 1.2.3 <u>Ondergrondse constructies</u> : • behoudens anders bepaald worden ondergrondse constructies toegelaten, evenwel beperkt tot maximum 2 ondergrondse lagen. Voor hotels en voor projecten met gemeenschapvoorzieningen en openbaar nut, worden 3 ondergrondse lagen toegelaten. • minimum 10% van het perceel dient ondergronds onbebouwd te blijven. In deze zone kunnen infiltratie-, hemelwaterputten en bezinkputten geplaatst worden. Een uitzondering van de 10% regel is toegelaten voor percelen kleiner dan 300 m². • de aanvrager dient een bemalingsplan bij de stedenbouwkundige aanvraag toe te voegen waarbij wordt aangetoond dat er zich geen grondwater-tafelwijziging zal voordoen in het aanpalende habitatrichtlijngebied. • tenzij kan gereïnfiltreerd worden in de bodem, moeten ondergrondse constructies uitgevoerd worden d.m.v. een waterdichte bouwkuip met onderwaterstorting van de betonnen vloerplaat. 1.2.4 Er dient aandacht gegeven te worden aan het archeologisch patrimonium.	Vergund zijn of geacht worden vergund te zijn : dit krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, september 2009 Voor alles wat niet specifiek verwezen is, wordt verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening en eventuele latere wijzigingen. Inzake hemelwaterputten is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 van toepassing. Inzake de meest belangrijke locatie in functie van archeologisch onderzoek verwijzen we naar de LAA (Locale Archeologische Advieskaart) zoals opgenomen in de toelichtingsnota.

Artikel 1.3 Specifieke bepalingen omtrent gebouwen aangeduid als typemorfologie	
1.3.1 De gebouwen aangeduid als typemorfologie kunnen in principe, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd en verbouwd worden met behoud van de ruimtelijke verschijningsvorm en karakteristieke kenmerken. 1.3.2 Uitbreiding van de bestaande gebouwen i.f.v. hedendaags wooncomfort zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone.	Overmacht : structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm (art. 145, §1,1° van het decreet van 18 mei 1999).
Artikel 1.4 Opheffingsbepalingen	
1.4.1 Volgende verkavelingsvergunningen en latere wijzigingen worden, voor zover ze niet reeds vervallen zijn, vernietigd bij de definitieve vaststelling van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan : V.62/191.003, V.63/325.023, V.64/191/030, V.65/191.041, V.65/191/047, V.67/191/057, V.68/191.065, V.68/191.069, V.68/191.068, V.70/191.083, V.72/092.091, V.75/092/189, V.525.1004, V.525.1009, V.525.1022, V.525.1023, V.5/31043/1093, V.5/1043/1112/GB/MV, V.5/31043/1121/KJ/MH, VK Cie het zoute CBS 28/8/1998, V.5.00/31043/1102.3, V Witte Duivenhoeveken nv CBS 21/5/ 1999, V Bouwonderneming Strubbe CBS 9/12/1999, V Ghepar nv CBS 28/3/2003, V.5.00/31043/379.2, V.5.00/31043/1162.1, V. Coast Projects CBS 9/11/2007.	Hierbij verwijzen we naar de uitgewerkt lijst zoals opgenomen in de toelichtingsnota (hoofdstuk 2.3).

Artikel 2. RESIDENTIELE WOONZONE	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften	
2.1.1 Bestemming : eengezinswoning Het houden van een 'bed and breakfast' wordt binnen de ééngesinswoning toegelaten, voor zover een gezin binnen de woning woonachtig blijft. Deze toeristische loges kunnen enkel als nevenbestemming toegelaten worden.	
Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften	
2.2.1 Inplanting • <u>Afstand tot de rooilijn</u> : de inplanting van de bestaande gebouwen is indicatief. Bij bebouwing op onbebouwde percelen is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend. Wijzigingen inzake inplanting zijn mogelijk in functie van de oriëntatie voor zover de globale morfologie behouden wordt. • <u>Afstand tot de zij- en achterperceelsgrens</u> : ofwel 0.00 meter (bij gekoppelde bebouwing) ofwel minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand. Op kleinere percelen, zijnde percelen tot max 600m², is een tolerantie toegelaten tot minimum 3 meter voor volumes bestaande uit maximum 1 bouwlaag. Voor het waardevol patrimonium wordt bij uitbreiding een tolerantie toegelaten, voor zover geen bijkomende abnormale burenhinder wordt veroorzaakt. 2.2.2 Bebouwingspercentage • Percelen tot en met 600m²: max 40% met een max van 180 m² • Percelen > 600m² en ≤ 1000 m² : max 30% met een max 250 m² • Percelen > 1000 m²: max 25% met een max van 350m² Voor het waardevol patrimonium wordt bij uitbreiding een tolerantie toegelaten, voor zover geen bijkomende abnormale burenhinder wordt veroorzaakt. Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.	De rooilijnen van de percelen en de bouwlijnen van de gebouwen moeten zo veel mogelijk onregelmatig blijven. Het systematisch rechtekken ervan zou het landschappelijk karakter van de architectuur en van zijn inplanting op de terreinen aantasten. Deze tolerantie heeft tot doel het behoud van het bestaande waardevolle patrimonium ten volle te bewerkstellingen en mogelijkheden open te houden om tegemoet te komen aan hedendaags wooncomfort.

2.2.3 Bouwdiepte : vrij Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden. 2.2.4 Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit en/of de bestaande toestand kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers. 2.2.5 Dakvorm en dakfunctie Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. In het dak is de woonfunctie toegelaten. 2.2.6 Specifieke deelzone inzake wijziging van de perceelsstructuur Samenvoeging van de perceelsstructuren wordt toegestaan onder de volgende gevallen : • samenvoegen van percelen om de tuin te vergroten; • het samenvoegen van percelen van bestaande gekoppelde woningen met als nabestemming deze van ééngezinswoning; Splitsing van percelen om meerdere woongelegenheden te creëren is niet toegelaten. Het splitsingsverbod geldt niet voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de perceelstoestand anders was en op voorwaarde dat elk perceel minimum 600 m² bedroeg. De perceelstructuur zoals aangeduid op het kadasterplan (bijgewerkt tot 01.01.2007) en op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding van het RUP goedgekeurde van toepassing zijnde verkavelingen zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen. 2.2.7 Terreinaanleg en afsluitingen Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Voor percelen palend aan de golf dient duidelijk aangetoond dat bij de heraanleg het duinlandschap gerespecteerd wordt. Beplantingen hier kunnen enkel bestaan uit streekeigen en inheemse soorten. Er dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te	Zo is het denkbaar dat om redenen van woonkwaliteit of gelet op de bestaande toestand de plafondhoogte van het gelijkvloers op 3,5 meter moet worden genomen waardoor de maximale kroonlijsthoogte uitzonderlijk verhoudingsgewijs groter wordt. Doel is dat op het hoofdvolume een hellend dak wordt geplaatst. Ondergeschikte volumes, zowel op dit hellend dak van het hoofdvolume (bijvoorbeeld dakuitbouwen) als op nevenvolumes kunnen een andere dakvorm hebben. Voor alle duidelijkheid betekent dit dat, behoudens de aangeduide deelzone op het bestemmingsplan, in de overige zones het splitsen van percelen wel is toegelaten, rekening houdende met de morfologie van de omgeving. Het duinenlandschap bedoelt te verwijzen naar het specifiek aanwezig reliëfrijk landschap, restant van het voormalig duingebied.
--	---

worden, voor ieder te rooien boom, uiterlijk in het eerste plantseizoen dat volgt op de oplevering van de werken. Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook. Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zoals een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur zijn toegelaten tot op minimum 2 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding. De verharding van inkompaden, opritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen. De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en afsluitpoorten of deuren) wordt beperkt tot maximaal 1.50 meter. Achter deze afsluitingen dient streekeigen laag- en hoogstammige beplanting te worden voorzien. Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en differentiatie in relatie tot de architectuur van de villa staan en met de nodige aandacht voor de omringende beplanting en de straatprofilering worden ontworpen. 2.2.8 Garages – bijgebouwen Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw er één architecturaal geheel mee te vormen. In dit laatste geval zijn volgende bepalingen van toepassing: • ze bestaan uit maximum 1 bouwlaag met dak : onder het dak is de woonfunctie toegelaten; • ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 3 meter vrijgehouden worden; Afzonderlijke kleinere bijgebouwen van max 3m x 3m zijn toegelaten tot op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen. Deze kunnen niet geplaatst worden in de zones tussen het hoofdgebouw en de golf. 2.2.9 Ondergrondse constructies • maximum 30% van het perceel kan door ondergrondse constructies worden ingenomen. Een tolerantie is toegelaten voor kleinere percelen, zijnde percelen tot max 600m², met dien verstande dat, zo het om garages gaat, maximaal plaats voor drie wagens mag worden voorzien. • bij nieuwbouw dient de ondergrondse constructie zich in hoofdzaak onder de bovengrondse bebouwing te bevinden, behoudens de toegangsweg.	De afsluitingen kunnen niet bestaan uit een volledig gesloten bakstenen muur waardoor het open karakter wordt tenietgedaan. Schakelbouw : hetzij met bouwvolumes of met muurwanden Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf. De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen, zwembaden, fitnessruimtes en dergelijke zijn.
--	--

• een afstand van minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en de rooilijn moet bewaard worden, behoudens wanneer het om gekoppelde woningen gaat in welk geval tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens mag worden gebouwd. • ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf. • Artikel 1.2.3 is van toepassing.	Bij gekoppelde woningen wordt de perceelsgrens ter hoogte van de mandelige muur van het hoofdgebouw bedoeld.
Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen en materialen	
2.3.1 De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden. 2.3.2 Gevels : metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of te kaleien binnen de twee jaar na voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen zijn ongeschikt toegelaten. Het sokkelvolume (gelijkvloerse bouwlaag) kan uitgevoerd worden in baksteen of breuksteen. 2.3.3 Dakbedekking : de hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt met riet ofwel met oranje- of grijze gebakken aarden pannen. Andere materialen kunnen in ongeschikte orde worden toegepast.	In al haar onderdelen: zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ... Gekoppelde villa's kunnen zich volledig symmetrisch, in spiegelbeeld of asymmetrisch tegenover elkaar verhouden. Bij verbouwingen aan de ene villa dient het geheel gerespecteerd te worden en dient gestreefd te worden naar architecturale eenheid. Gebroken wit : wit in al z'n nuances bijvoorbeeld zandkleur. Andere materialen : bijvoorbeeld houten vakwerkconstructies,

Artikel 3. DORPSKERN ZONE	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 3.1 Bestemmingsvoorschriften	
3.1.1 Hoofdbestemming • Ééngesinswoning • in functie van sociale huisvesting is de bestemming van meergezinswoning toegestaan. 3.1.2 Nevenbestemming : horeca, detailhandel, diensten, stapelruimtes, toegangen tot achterliggende gronden en vrije beroepen. De nevenbestemming is steeds minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte. Deze functies kunnen echter als hoofdbestemming toegelaten worden onder volgende voorwaarden : • voor zover geen sterk verkeersgenererende activiteit; • voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening; • voor zover geen abnormale burenhinder wordt teweeggebracht; • de aanvraag dient onderworpen aan een openbaar onderzoek; 3.1.3 Het houden van een 'bed and breakfast' wordt binnen de ééngesinswoning toegelaten, voor zover een gezin binnen de woning woonachtig blijft. Deze toeristische logies kunnen enkel als nevenbestemming toegelaten worden.	Sociale huisvesting : de realisatie van een woonproject, bedoeld door de Vlaamse Wooncode, en te realiseren door de instanties en de initiatiefnemers die overeenkomstig de Vlaamse Wooncode daartoe van het Vlaams gewest een subsidie kunnen bekomen. Doel is huurwoningen te realiseren teneinde een blijvend aanbod te kunnen behouden. Indien geen sociale huisvesting voorzien wordt is de bestemming deze van ééngesinswoning.
Artikel 3.2 Inrichtingsvoorschriften	
3.2.1 Onverminderd de bepalingen van artikel 1.2.2 kunnen bestaande kleinschalige ambachtelijke bedrijven behouden worden, enkel functionele aanpassingen i.f.v. de bedrijfsvoering zijn toegelaten. 3.2.2 Inplanting • <u>Afstand tot de rooilijn</u> : de inplanting van de bestaande gebouwen is richtinggevend. Bij bebouwing op onbebouwde percelen is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend.	Doel is het behoud van de bestaande, her en der verspreide, kleinschalige activiteiten mogelijk te maken. Reeds meer dan 95% van het plangebied is gerealiseerd, zodat gemakkelijk kan verwezen worden naar de bestaande inplantingen.

• <u>Afstand tot de zijperceelsgrens</u> : ○ ofwel 0.00 meter : bij gekoppelde bebouwing; ○ ofwel minimum 3 meter, • <u>Afstand tot de achterperceelsgrens</u> : ○ ofwel 0.00 m indien aanbouw met een gebouw met hetzelfde aantal bouwlagen mogelijk is; ○ ofwel minimum 3 m; Indien een totaalproject i.f.v. sociale huisvesting of i.f.v. een inbreidingsproject wordt gerealiseerd mag van de hierboven aangegeven voorschriften afgeweken worden, voor zover de ruimtelijke- en woon kwaliteit gegarandeerd blijven. 3.2.3 Bouwdiepte • <u>Gelijkvloers</u> : vrij • <u>Verdieping</u> : maximum 12 meter, vrij voor alleenstaande bebouwing. 3.2.4 Maximale bouwhoogte Maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteit in functie van de nevenbestemming kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers. 3.2.5 Dakvorm en dakfunctie De hellende dakvorm van het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking van 45°, behoudens de bestaande toestand en/of bij topgevels. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen, dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. In het dak is de woonfunctie toegelaten.	De bepalingen slaan op de afstanden voor de hoofdvolumes. Het betreft ondermeer de integratie van het project Vogelzang in de projectzone. Inbreidingsprojecten: zie projectzones. Bijvoorbeeld het voorzien van een gelijkvloerse bouwhoogte van 3.50 meter om een hogere plafondhoogte te verkrijgen. Doel is dat op het hoofdvolume een hellend dak wordt geplaatst. Ondergeschikte volumes, zowel op dit hellend dak van het hoofdvolume (bijvoorbeeld dakuitbouwen) als op nevenvolumes kunnen een andere dakvorm hebben.
---	--

3.2.7 Garages – afzonderlijke bijgebouwen Ze bestaan uit maximum 1 bouwlaag met dak en kunnen maximaal 30 m² groot zijn. Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 2 meter vrijgehouden worden. Kleinere bijgebouwen van maximum 3m x 3m zijn toegelaten tot op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen. Indien de gevelbreedte kleiner is dan 9 meter wordt het plaatsen van een garagepoort of poorten niet toegelaten, behoudens de bestaande toestand.	
--	--

Artikel 4. ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 4.1 Bestemmingsvoorschriften	
4.1.1 Bestemming : meergezinswoningen, ééngezinswoningen, horeca, detailhandel, diensten, stapelruimtes, garages, toegangen tot achterliggende gronden en vrije beroepen. Deze niet woonfuncties mogen voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Gronden in achterliggende positie gelegen kunnen deels als garagezone of semi-publieke groenzone worden ingericht. Dit voor zover de woonkwaliteit op het gelijkvloers wordt gewaarborgd, hierbij dient specifieke aandacht besteed te worden aan een tuin aansluitend bij de gelijkvloerse wooneenheden. Deze tuinen aansluitend bij de gelijkvloerse wooneenheden dienen een minimale diepte te hebben van 5 meter.	Het kan niet de bedoeling zijn de gronden in achterliggende positie volledig in te richten als garagezone.
Artikel 4.2 Inrichtingsvoorschriften	
4.2.1 Onverminderd de bepalingen van artikel 1.2.2 kunnen bestaande kleinschalige ambachtelijke bedrijven behouden worden, enkel functionele aanpassingen i.f.v. de bedrijfsvoering zijn toegelaten. 4.2.2 Inplanting • <u>Afstand tot de rooilijn</u> : de inplanting van de bestaande gebouwen is richtinggevend. Bij bebouwing op onbebouwde percelen is de inplanting van de aanpalende bebouwing richtinggevend. • <u>Afstand tot de zijperceelsgrens</u> : ofwel 0.00 meter (bij gekoppelde bebouwing) ofwel minimum 3 meter, behoudens de bestaande toestand. • <u>Afstand tot de achterperceelsgrens</u> : 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.	Doel is het behoud van de bestaande, her en der verspreide, kleinschalige activiteiten mogelijk te maken. Reeds meer dan 90% van het plangebied is gerealiseerd, zodat gemakkelijk kan verwezen worden naar de bestaande inplantingen.

4.2.3 Bouwdiepte • <u>Gelijkvloers indien woonfunctie</u> : vrij indien voldoende woonkwaliteit, behoudens bij meer dan 4 bouwlagen waarbij de bouwdiepte beperkt wordt tot 17 meter. • <u>Gelijkvloers indien niet woonfunctie</u> : vrij • <u>Verdieping</u> : ○ vanaf 4 bouwlagen : maximum 17.00m ○ 3 en 2 bouwlagen : maximum 12.00m, behoudens indien anders aangeduid op het bestemmingsplan (zie 'aanduiding maximale bouwdiepte') 4.2.4 Maximale bouwhoogte • Zie aanduiding op het bestemmingsplan. Indien de bouwhoogte op het bestemmingsplan niet is aangeduid wordt de bouwhoogte beperkt tot maximum 2 bouwlagen met dak. • Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3,00 meter toebedacht, dit met een tolerantie van plus of min 1 meter.	Voor de percelen aan het gemeenteplein waarvan de achterzijde paalt aan het sportcentrum, wordt een bouwdiepte op de verdieping van 15 meter toegelaten. Inzake dakvorm en dakfunctie zijn de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening van toepassing. Hierbij verwijzen we ondermeer naar artikel 2.8 van de gemeentelijke bouwverordening.
Artikel 4.3 Architecturaal voorkomen en materialen	
4.3.1 De architectuur dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. 4.3.2 Ter hoogte van de 'openbare wegenis type hoofdas' dient het plaatsen van garagepoorten en/of garage toeritten tot een minimum beperkt te worden. Indien de gevelbreedte kleiner is dan 9 meter wordt het plaatsen van garagepoorten niet toegelaten. Ter hoogte van de Lippenslaan is het plaatsen van garagepoorten en/of garage toeritten verboden.	

Artikel 5. ACHTERUITBOUWZONE	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 5.1 Bestemmingsvoorschriften	
De achteruitbouwzones zijn bestemd als stroken voor groenaanleg en als toegangzone tot de woning.	De achteruitbouwzones zijn grafisch aangeduid op het plan waar ze heel belangrijk zijn voor het karakter van het straatbeeld. Toegangszone tot de woning : inkompad, oprit van de garage
Artikel 5.2 Inrichtingsvoorschriften	
In deze zone kunnen afsluitmuurtjes, brievenbussen en dergelijke worden geplaatst. Deze zone mag niet volledig worden verhard. Een beplantingsplan dient duidelijk te maken hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhouden in de voortuinstrook. Minimaal dient er deels ter hoogte van de rooilijn en ter hoogte van beide zijdelingse perceelsgrenzen groenaanplantingen voorzien te worden.	Inzake verhardingspercentage kunnen we verwijzen naar het artikel 2.13 van de gemeentelijke bouwverordening.

Artikel 6. ZONE VOOR GROEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 6.1 Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften	
De zone is bestemd als openbaar park. Enkel werken nuttig of nodig om de sociale functie van het park te behouden of te stimuleren zijn toegelaten.	Het betreft het Tijn en Nele pleintje en het pleintje op de hoek van de Graaf Jansdijk met de Meidoornlaan.
De inrichting dient in hoofdzaak te bestaan uit groenaanleg onder de vorm van graspartijen, streekeigen laag- en hoogstammige beplantingen, wandel- en fietspaden en waterpartijen. Speel- en sporttoestellen en andere inrichtingen welke de wijkrecreatie bevorderen zijn in ondergeschikte orde toegelaten	Mogelijke inrichtingen : bijvoorbeeld straatmeubilair, zitbanken, verlichting, kunstobjecten ...
<u>Gearceerde deelzone:</u> Het betreft private zones voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplantingen en goedschalige verhardingen, met inbegrip van kleinschalig opgevatte opritten. Mogelijke kleinschalige constructies eigen aan een tuin zoals tuinhuisjes, zwembaden en dergelijke zijn eveneens toegelaten.	

Artikel 7. ZONE VOOR OPENBAAR NUT EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 7.1 Bestemmingsvoorschriften	
De gronden zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutdoeleinden, onderwijs en functies kaderend binnen gemeentelijke taakstelling. Dit telkens met de bijhorende infrastructuur. Conciërgewoningen zijn toegelaten.	
Artikel 7.2 Inrichtingsvoorschriften	
7.2.1 Inzake de gebouwen ter hoogte van de Helmweg • Bebouwingspercentage : max 30%; • Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij. In het dak zijn functies toegelaten; • De architectuur dient zich aan te sluiten bij de villa typologie van de directe omgeving; • Deze zone dient steeds als geheel ontworpen te worden, zowel in architectuur, materiaalgebruik als de aanleg van de onbebouwde ruimte; • Een beplantingsplan en circulatieplan dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag. Hierbij dient aangegeven te worden hoe het geheel landschappelijk geïntegreerd wordt binnen deze groene omgeving en hoe het mobiliteitsaspect (parkeren, laden en lossen) wordt georganiseerd. Hierbij kan geen toegang genomen worden via het Caddiespad. • Ten aanzien van het habitatrichtlijngebied kan enkel gebruik gemaakt worden van streekeigen en inheemse beplating. • Artikel 1.2.3 is van toepassing. • Er kan op geen enkele wijze gebouwd worden in het habitatrichtlijngebied.	Het betreft de huidige gebouwen van het gemeentelijke waterbedrijf aan de Helmweg. Op het terrein van ca 9471m2 bedraagt de huidige bezetting ca 16%.
7.2.2 Inzake de gebouwen ter hoogte van de Keuvelhoekstraat • Bebouwingspercentage : max. 60%; • Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij. In het dak zijn functies toegelaten; • De architectuur dient zich aan te sluiten bij de dorpskern typologie van de	Het betreft de Sint-Jansschool aan de Keuvelhoekstraat. Op het terrein van ca 2554m2 bedraagt de huidige bezetting ca 42%.

directe omgeving; • Deze zone dient steeds als geheel ontworpen te worden, zowel in architectuur, materiaalgebruik als de aanleg van de onbebouwde ruimte. 7.2.3 Inzake de gebouwen ter hoogte van de de S. Nachtegalestraat en E. Verheystraat. • Bebouwingspercentage : max. 80%; • Bouwhoogte : zie aanduiding op het bestemmingsplan. De dakvorm is vrij. In het dak zijn functies toegelaten;	Het betreft de muziekacademie, de gemeentelijke basisschool de Vonk en jeugdinfrastructuur gelegen zowel ter hoogte van de S. Nachtegalestraat als van de E. Verheystraat. Op het terrein van ca 6031 m2 bedraagt de huidige bezetting ca 54%.
--	---

Artikel 8. ZONE VOOR GARAGES EN AUTOSTANDPLAATSEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 8.1 Bestemmingsvoorschriften	
De gronden zijn bestemd voor parkeerplaatsen, garages, stapelplaatsen, bergingen en/of groenzones. Dit met bijgaande toeritten.	Het betreft voor 95% bestaande garages en parkeerplaatsen.
Artikel 8.2 Inrichtingsvoorschriften en bepalingen inzake architecturaal voorkomen	
8.2.1 Bouwhoogte : maximum 1 bouwlaag, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter, waarvan echter in functie van de bestaande toestand en in functie van functionele aspecten kan worden afgeweken. 8.2.2 Dakvorm : platte of hellende bedaking. Indien hellende bedaking is de dakvorm beperkt tot maximum 45°. 8.2.3 Architecturaal voorkomen en terreinorganisatie • het geheel dient te getuigen van architecturale kwaliteit in al zijn onderdelen; • een vlotte bereikbaarheid dient steeds gewaarborgd te zijn;	

Artikel 9. ZONE VOOR TOEGANG GOLF	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 9.1 Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften	
De zone is bestemd als toegangsweg tot de golf en waterbedrijf. De verharding kan enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen. De bestaande breedte van verharding is richtinggevend. Verbreding kan enkel indien kan aangetoond worden dat dit functioneel noodzakelijk is.	Het betreft de bestaande en enige toegangsweg tot de conciërgewoning en nutsgebouwen van de golf. Deze toegang wordt ook sporadisch gebruikt door het waterbedrijf.

Artikel 10. PROJECTZONES	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 10.1 Algemene bestemming- en inrichtingsvoorschriften	
10.1.1 Bestemming : ééngezinswoningen, vrije beroepen, plein- en wegeninfrastructuur. In functie van sociale huisvesting is de bestemming van meergezinswoning toegestaan. In de projectzone 2 dienen minimaal 35 sociale woongelegenheden gerealiseerd te worden. Boven- en ondergronds parkeren is toegelaten. Het houden van een 'bed and breakfast' wordt binnen de ééngezinswoning toegelaten, voor zover een gezin binnen de woning woonachtig blijft. Deze toeristische logies kunnen enkel als nevenbestemming toegelaten worden. Op de zuidwestelijke zone binnen projectzone 3, zie aanduiding met zwart vierkant op het bestemmingsplan, is de bestemming van sociale huisvesting en/of seniorie toegelaten. 10.1.2 Bij elke verkavelingaanvraag dient een globale visie over de betrokken projectzone gevoegd te worden, welke concreet dient te zijn daar waar de bouwheer eigenaar is van de gronden. Hierbij dienen minimum 25 woningen per hectare voorzien te worden. Bij een gefaseerde uitvoering dient de eerste vergunningsaanvraag aan te geven hoe deze past binnen de globale inrichting van de betrokken projectzone. De betrokken projectzone dient zowel in architectuur, materiaalgebruik als aanleg onbebouwde ruimte een geheel te vormen. 10.1.3 Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, kan worden afgeweken. Op specifieke, zichtbepalende locaties binnen de projectzones kunnen puntsgewijs als architecturaal accent een hogere bouwhoogte worden toelaten.	Het betreft de projectzones zoals omschreven in de toelichtingsnota in hoofdstuk 5.3. Sociale woongelegenheden : de realisatie van een sociaal woonproject, bedoeld door de Vlaamse Wooncode. Doel is huurwoningen te realiseren teneinde een blijvend aanbod te kunnen behouden. De aangegeven bouwhoogte kadert binnen de bepalingen van de artikels 2 en 3. Doel is een kernversterking en inbreiding te realiseren in harmonie met de omgevende bebouwing.

Op de zuidwestelijke zone binnen projectzone 3, zie aanduiding met zwart vierkant op het bestemmingsplan, is een bouwhoogte van 4 bouwlagen met dak toegelaten, dit enkel in functie van sociale huisvesting en/of seniorie. 10.1.4 Elke vergunningsaanvraag dient aan te tonen hoe het aspect mobiliteit wordt opgelost. Specifieke aandacht dient besteed aan : • Vlotte en ruime aanhaking op bestaande wegenis, logische interne structuur die verbindingen legt (zie pijlaanduidingen op het bestemmingsplan). • Voor elke woning dient ofwel een garage ofwel een autostandplaats voorzien te worden. De autostandplaats dient op eigen terrein voorzien te worden (deze kan ondergronds voorzien worden). Dit behoudens voor het sociale huisvestingsproject welke zich situeert langs de Graaf Jansdijk. • Er dient aangetoond te worden dat binnen het project autostandplaatsen voorzien zijn voor bezoekers. Dit behoudens voor het sociale huisvestingsproject welke zich situeert langs de Graaf Jansdijk. • De verhouding tussen het aantal wooneenheden en het aantal autostandplaatsen dient minimaal 1,5 te bedragen. Dit behoudens voor het sociale huisvestingsproject welke zich situeert langs de Graaf Jansdijk. Een beplantingsplan dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag. Hierbij dient aangegeven te worden hoe het geheel landschappelijk geïntegreerd wordt. 10.1.5 <u>Aanduiding aanhaking op bestaande wegenis, interne structuur en pleingeheel</u>: de pijlaanduidingen geven symbolisch weer dat de projectzones dienen aangehaakt te worden op de bestaande wegenis. Daarnaast geven de zwarte stippellijnen symbolisch het interne tracé weer bij de projectzone 2 met centraal het symbolisch aangeven van een pleingeheel. De nieuwe wegenis kan zowel in functie van autoverkeer of uitsluitend voor fietsers en/of voetgangers gerealiseerd worden. 10.1.6 Bestaande bebouwing kan behouden worden, uitgebreid, verbouwd en herbouwd worden volgens de bepalingen van artikel 3 voor de projectzones 1, 2 en 3 en volgens de bepalingen van artikel 2 voor de projectzone 4.	Belangrijk is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Doel is het groene karakter te bestendigen. Het betreft symbolische maar structurerende aanduidingen. Belangrijk is nu nog niet vast te pinnen op meetbare posities teneinde nog voldoende ruimte en flexibiliteit te geven voor het ontwerp.
---	--

Artikel 10.2 Specifieke inrichtingsvoorschriften	
10.2.1 Inzake de gebouwen ter hoogte van de projectzone 1 • Inplanting : vrij, mits naleven van volgende stedenbouwkundige principes : ○ afwerking van de straatwanden en wachtgevels langs de Jan Devischstraat; ○ aanhaking op bestaande wegenis. De zuidelijke aanhaking naar de Keuveldijk kan enkel met een fiets- en wandelverbinding. ○ woningen met tuin op tuin inplanten ter hoogte van de achtertuinten van de woningen gelegen langs de Jan Devischstraat; ○ relatie leggen met landschappelijk karakter van de zuidelijke Keuveldijk, in de vorm van transparantie tussen gebouwen en behouden van een ruim zicht op de polders vanuit het project;	Doel is hier de stedenbouwkundige randvoorwaarde enerzijds zo ruim mogelijk te definiëren en anderzijds voldoende rechtszekerheid te geven naar de omwonenden. Dit project dient een overgang te maken tussen het sterk stedelijke karakter van de Jan Devischstraat en het sterk landschappelijke karakter langs de Keuveldijk.
10.2.2 Inzake de gebouwen ter hoogte van de projectzone 2 • Inplanting : vrij, mits naleven van volgende stedenbouwkundige principes : ○ afwerking van de straatwanden en wachtgevels langs de Jan Devischstraat en Graaf Jansdijk; ○ aanhaking op bestaande wegenis, logische doorgaande structuur tussen de Jan Devischstraat en Graaf Jansdijk en centraal voorzien van een pleingeheel; ○ woningen met tuin op tuin inplanten ter hoogte van de bestaande achtertuinten behoudens indien gescheiden door wegenis;	Het betreft een projectzone middenin de verstedelijkte dorpskern, noordelijk begrensd door de Graaf Jansdijk en zuidelijk door de Jan Devischstraat. Een inbreiding is dan ook evident waarbij het belangrijk is dat een binnenruimte wordt gecreëerd welke een meerwaarde betekent voor de omgeving.
10.2.3 Inzake de gebouwen ter hoogte van de projectzone 3 • Inplanting : vrij, mits de morfologie zich inpast in de morfologie van de onmiddellijke omgeving. ○ belangrijk is een aanhaking te voorzien naar het project van de Witteduivenhof en de Graaf Jansdijk; ○ een stedenbouwkundige accent (zie 10.1.3) wordt toegelaten ten aanzien van de openheid van de begraafplaats.	Deze zone is gelegen tussen het woonerf van de Witteduivenhof en de Graaf Jansdijk. Naast de verdichting is het belangrijk hier voldoende parkeerplaatsen te voorzien voor de omgeving (bijkomend op het opgelegde minimum in art 10.1.4) en is het belangrijk een verwevenheid te realiseren tussen het bestaande woonerf en de bestaande wegenis. Doel is dat deze projectzone wordt ontwikkeld door het AGSO (autonoom gemeentelijk stadsontwikkelingsbedrijf) gezien dit momenteel gemeentelijke gronden betreft.
10.2.4 Inzake de gebouwen ter hoogte van de projectzone 4 • Inplanting : vrij, mits de morfologie zich inpast in de morfologie van de onmiddellijke omgeving.	Het betreft private gronden momenteel een aantal ééngezinswoningen

- Een stedenbouwkundige overgang dient gecreëerd naar de naastliggende jeugd- en sportzone;
- het groene karakter dient gerespecteerd te worden;
- de inplanting dient eveneens rekening te houden met de achterliggende tuinen van de woonhuizen aan het Gemeenteplein;

in een groen kader. Gelet op de ligging middenin de dorpskern houden deze gronden een potentiële verdichting in.

Artikel 11. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 11.1 Bestemmingsvoorschriften	
Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, pleinen, waterpartijen, groenzones en hun infrastructuur.	Hun infrastructuur : zoals ondergrondse- en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutgebouwtjes, ...
Artikel 11.2 Inrichtingsvoorschriften	
De principes inzake infiltratie en buffering van oppervlaktewater met vertraagde afvoer dienen toegepast te worden.	Hierbij verwijzen we naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening ter zake.
11.2.1 Openbare weg en centrumversterkende as - er moet een eenheid en eenvormigheid bestaan in aanleg, groenaanplantingen, materiaalgebruik en allerlei armaturen; - op deze assen dient ruime aandacht besteed aan de voetganger en fietser, daarnaast is het ontwerp uitgangspunt het vlot doorgaand verkeer;	Gelet op hun specifiek karakter en functie worden deelzones met specifieke bepalingen onderscheiden. Allerlei armaturen : verlichtingsarmaturen, zitbanken, vuilnisbanken, ...
11.2.2 Openbare weg en met verblijfskarakter - ontwerp uitgangspunten zijn zo veel mogelijk gemengd verkeer en maatregelen om het autoverkeer af te remmen; - specifieke deelzone : het betreft openbare weg en in functie van toegang tot de achterzijde van percelen en hun garages;	Het betreft de uitgesproken woonstraten. Deze wijkwegen fungeren als ruggengraat van de woonfuncties. Het is belangrijk dat de (her)inrichting het verblijfskarakter aanwijsbaar maken.
11.2.3 Openbare weg en type paden : - padbreedte : maximum 3 meter, behoudens op de kruispunten. - gebruik van kleinschalige waterdoorlatende materialen. - boomaanplantingen aan weerszijden van de paden. - de nodige maatregelen moeten voorzien worden om doorgaand verkeer te verhinderen.	Een van de kenmerken van het originele masterplan van Joseph Stübgen bestaat erin dat de paden autoluw blijven. Deze paden zijn in de eerste plaats voor voetgangers en fietsers.