

De opdrachtgever

# GEMEENTE KNOKKE - HEIST

ontwerp

planregisternr.

## GEMEENTELIJK RUP PROJECTSITE SPORTLAAN

Toelichtingsnota - Grafisch plan - Stedenbouwkundige voorschriften

---

De opdrachthouder – ontwerper



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

---

**Ruimtelijk planner**

Jan Van Coillie

---

**Wijzigingen**

Aangepast aan de opmerkingen geformuleerd tijdens de plenaire vergadering, plan MER screening en openbaar onderzoek.

**Opgemaakt** 01.08.2012

**Tekenaar**  
Sandra T'Jonck

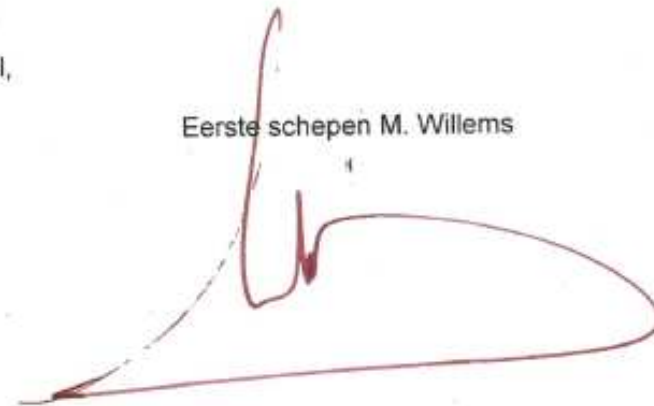


Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 24 oktober 2013 op bevel,

De secretaris M. Gobert



Eerste schepen M. Willems



Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Projectsite Sportlaan (gemeente Knokke-Heist)  
Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/13/401,  
Brugge, 19/12/2013

De provinciegriffier,  
(Get.) Geert ANTHIERENS

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
Namens de deputatie,

Stephaan Balthus  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning



De voorzitter,  
(Get.) Guido DECORTE



# INHOUD

|                                                                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>I. TOELICHTINGNOTA .....</b>                                                                                          | <b>- 7 -</b> |
| 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> .....                                                              | - 11 -       |
| 1.2.1 <i>Afbakening van het plangebied</i> .....                                                                         | - 11 -       |
| 1.2.2 <i>Situering in de gemeente</i> .....                                                                              | - 12 -       |
| 2. JURIDISCH KADER .....                                                                                                 | - 17 -       |
| 2.1 <i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i> .....                                                            | - 17 -       |
| 2.2 <i>BPA Wijk Zegemeer (KB 23 juni 1988)</i> .....                                                                     | - 18 -       |
| 2.3 <i>Gedeeltelijke wijziging BPA Wijk Zegemeer (MB 02 juli 1999)</i> .....                                             | - 18 -       |
| 2.4 <i>RUP Reserve Zegemeer (BD 16 november 2006)</i> .....                                                              | - 19 -       |
| 2.5 <i>Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen</i> .....                                                                | - 19 -       |
| 2.6 <i>Beschermde monumenten</i> .....                                                                                   | - 19 -       |
| 2.7 <i>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</i> .....                                                                      | - 19 -       |
| 2.8 <i>Rooilijnen</i> .....                                                                                              | - 19 -       |
| 3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN .....                                                                       | - 21 -       |
| 3.1 <i>Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen</i> .....                                                                    | - 21 -       |
| 3.2 <i>Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan</i> .....                                                                    | - 21 -       |
| 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> .....                                                | - 23 -       |
| 3.3.2 <i>Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied</i> .....                    | - 25 -       |
| 3.4 <i>Mobiliteitsplan</i> .....                                                                                         | - 26 -       |
| 3.5 <i>Lokale Archeologische Advieskaart (LAA) in opmaak</i> .....                                                       | - 27 -       |
| 4. PROJECTVISIE .....                                                                                                    | - 29 -       |
| 4.1 <i>Pedagogische project</i> .....                                                                                    | - 29 -       |
| 4.2 <i>Het bouw- en behoefteprogramma voor de school</i> .....                                                           | - 30 -       |
| 5. HET ARCHITECTURALE ONTWERP .....                                                                                      | - 31 -       |
| 6. ALGEMENE VERRUIMING VAN DE VOORSCHRIFTEN.....                                                                         | - 37 -       |
| 6.1 <i>In functie van zorgwonen</i> .....                                                                                | - 37 -       |
| 6.2 <i>Intekenen van een groenzone</i> .....                                                                             | - 37 -       |
| 7. RUIMTEBALANS .....                                                                                                    | - 38 -       |
| 7.1 <i>Opgave van voorschriften en bepalingen</i> .....                                                                  | - 38 -       |
| 7.2 <i>Ruimtebalans</i> .....                                                                                            | - 38 -       |
| 7.3 <i>Register i.f.v. planschade, planbaten of compensaties</i> .....                                                   | - 38 -       |
| 8. WATERTOETS.....                                                                                                       | - 39 -       |
| 9. TRAGE WEGENTOETS.....                                                                                                 | - 43 -       |

|             |                                             |               |
|-------------|---------------------------------------------|---------------|
| 10.         | ASPECT SCREENING.....                       | - 44 -        |
| 11.         | PROCESVERLOOP.....                          | - 44 -        |
| 12.         | BIJLAGE .....                               | - 44 -        |
| <b>II.</b>  | <b>PLAN BESTAANDE TOESTAND .....</b>        | <b>- 61 -</b> |
| <b>III.</b> | <b>VERORDENEND GRAFISCH PLAN.....</b>       | <b>- 65 -</b> |
| <b>II.</b>  | <b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....</b> | <b>- 69 -</b> |

## **I. TOELICHTINGNOTA**



*Luchtfoto van het plangebied RUP projectsite Sportlaan*

## 1. DOELSTELLING – MOTIVERING TOT OPMAAK

De doelstelling tot gedeeltelijke herwerking van het BPA K-02 Wijk Zegemeer (KB 23 juni 1988) is tweeledig:

- De voornaamste doelstelling bestaat erin om voor de middenschool van het Sint-Bernardusinstituut de realisatie van hun nieuwbouwproject mogelijk te maken. Dit binnen een DBFM (design build finance maintaine) contract met AG Real Estate, onder de koepel van Agion. Gelet op de aangegeven beperkte bouwhoogte in het vigerende BPA K-02 Wijk Zegemeer (max 1 bouwlaag met dak) en gezien in het kader van zuinig ruimtegebruik een bouwhoogte(cf de omgeving) van twee bouwlagen met dak is aangewezen bestaat het doel erin om de gevraagde nieuwbouw mogelijk te maken, zodat het Sint-Bernardusinstituut op korte termijn een bouwvergunning kan krijgen om een uitbreiding van de school te realiseren in een kwaliteitsvolle architectuur die beantwoordt aan het vooropgestelde programma.
- Een algemene doelstelling bestaat erin om de bepalingen van het vigerende BPA Wijk Zegemeer voor onderhavig projectsite ruimer te schrijven met de mogelijkheid tot blijvend zorgwonen (onder meer voor de broeders Xaverianen – in het kader van publieke en private gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut).

De projectsite is gelegen in het BPA K-02 Wijk Zegemeer, goedgekeurd bij MB van 23/06/1988. Dit BPA dateert van 1988, vele voorschriften zijn ondertussen achterhaald. In de loop der jaren is dit BPA reeds deels gewijzigd om de uitbreiding van het cultuurcentrum Scharpoord mogelijk te maken met een volwaardig cafetaria (MB 02 juli 1999) en is dit BPA eveneens deels gewijzigd om het nieuwe hotel- en wooncomplex van de Reserve mogelijk te maken (RUP Reserve Zegemeer BD 16 november 2006).

Onderhavig projectsite is in het BPA Wijk Zegemeer gelegen in zone met hoofdbestemming gemeenschapsvoorzieningen met specifieke aanduiding van school en nevenbestemming eengezinswoningen. Het grootste probleem van de bepalingen opgenomen in het BPA betreft deze inzake het toegelaten aantal bouwlagen. In onderhavig BPA kan slechts 1 bouwlaag met een dak worden gerealiseerd. Een afwijking van het aantal bouwlagen is niet toegelaten. De bestaande gebouwen ter hoogte van de Sportlaan in onderhavig RUP bestaat echter uit twee bouwlagen met een dak.

Doelstelling bestaat erin om op middellange termijn het volledige BPA Wijk Zegemeer en het westelijke naastliggende BPA Duinbergen Waterkasteel samen eveneens up te daten (betreft bepalingen ter hoogte van woongebouwen). De opdracht tot globale herziening is gegeven in het college van vrijdag 31 augustus 2012.

## **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 de artikelen 37 tot en met 40 en 48 tot en met 50 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

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

Onderhavige projectsite maakt deel uit van het grotere geheel rond het cultuurcentrum Scharpoord. Deze site vormt een wezenlijk onderdeel van de culturele/multifunctionele stedelijke as Casino – Reserve – Scharpoord.

Bij de maatregelen en acties van hoofdstuk 4 staat onder 4.5 'opwaardering van de culturele/multifunctionele stedelijke as Casino – Reserve – Scharpoord.

Bij de bindende bepalingen staat bij 1.5.2 'opwaardering van de culturele/multifunctionele stedelijke as Casino – Reserve – Scharpoord (met link naar de stationsomgeving van Knokke).

Onderhavig site maakt onderdeel uit van de site Scharpoord (zie BPA Wijk Zegemeer) met talrijke gebouwen met 'openbare voorzieningen' : hierin situeren zich naast het cultureel centrum Scharpoord, ook de gebouwen van het ministerie van Financiën en de scholencampus. Allen gekaderd rond de 'publieke tuin' van Scharpoord.

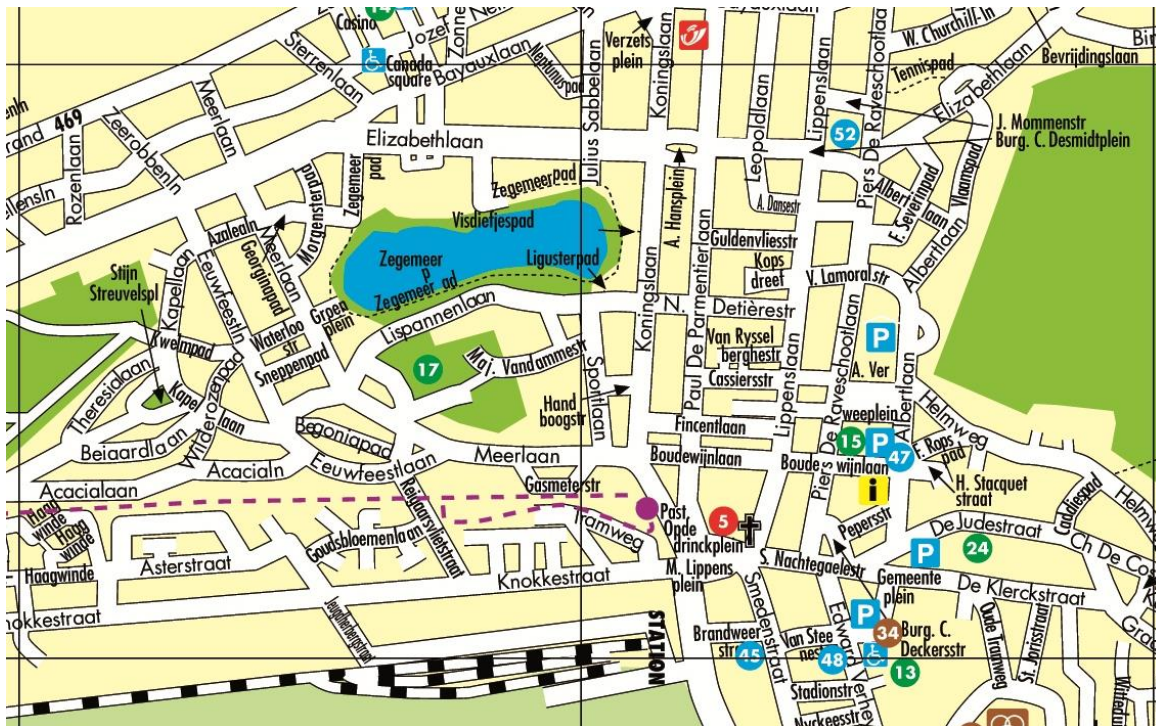
Daarnaast is de projectsite gelegen binnen de contouren van het PRUP 'afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist'.

## 1.2 Afbakening en situering van het plangebied

### 1.2.1 Afbakening van het plangebied

Het RUP wordt begrensd door :

- ten noorden : de Maj. Vandammestraat en de gebouwen van het ministerie van Financiën
- ten oosten : de Sportlaan
- ten zuiden : de Meerlaan
- ten westen : het cultuurcentrum Scharpoord



*Uittreksel uit de stratenatlas*

## 1.2.2 Situering in de gemeente

### 1.2.2.1 Algemeen

De projectsite is gelegen in de directe nabijheid van het cultuurcentrum Scharpoord, het Zegemeer, op ca 200 meter van het station van Knokke, in de directe nabijheid van het nieuwe zwembad, de Lippenslaan en het stadhuis. Deze scholencomplex is bijgevolg gelegen in het hart van de deelgemeente Knokke.

Op de projectsite situeert zich volgende drie delen :

1. Een deel van de basisschool (4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> leerjaar) van de Margaretaschool (eigenaar van de gronden zijn de broeders Xaverianen)
2. De residentie/klooster van de broeders Xaverius . De eigenaar van de gronden en de gebouwen is de VZW Sint-Franciscus Xaverius Gesticht, Mariastraat 7 te Brugge
3. De gebouwen van het Sint-Bernardusinstituut (SIBE) (eigenaar van de gronden zijn de broeders Xaverianen)





#### **1.2.2.2 Specifiek ter hoogte van het Sint-Bernardusinstituut (afgekort als SIBE)**

De VZW katholiek onderwijs Knokke-Heist-Zeebrugge bestaat uit 4 scholen:

1. Onze Lieve Vrouw Ter Duinen, campus Heist
2. Onze Lieve Vrouw Ter Duinen, campus Zeebrugge
3. Sint-Bernardusinstituut te Knokke : het betreft een autonome middenschool
4. Sint-Jozefslyceum te Knokke

Het Sint-Bernardusinstituut of kortweg SIBE is een autonome middenschool. Er zitten enkel leerlingen van de eerste graad. Een middenschool zit tussen een basisschool en een secundaire bovenbouwschool.

De eigenaar van de gronden en de gebouwen is de vzw Sint-Fransiscus-Xaverius Gesticht, Mariastraat 7, 8000 Brugge. De inrichtende macht heeft deze gebouwen en gronden in erfpacht tot 2067.

SIBE is een middenschool die autonomie hoog in haar vaandel draagt. Ze wil een brug zijn tussen het basisonderwijs en om het even welke tweede graad van secundair onderwijs. De sfeer van geborgenheid en openheid die nagestreefd wordt, ondersteunt de levenskwaliteit, het welbevinden van de leerlingen die zijn toevertrouwd. De grote waaier van waarden die aan de leerlingen wordt aangereikt wil hen aansporen tot een groei naar authentieke jongeren.

SIBE is een middenschool met een 250 leerlingen. De kust in het algemeen en Knokke in het bijzonder maken een vergrijzing mee. Hoewel de school de laatste jaren ongeveer dezelfde leerlingenaantallen kon behouden, kondigt zich voor de toekomst een achteruitgang aan door de denataliteit. De nieuwbouw kan voor leerlingen een extra stimulans zijn om voor de school te kiezen. De school heeft een dertigtal personeelsleden. De meeste leraren werken voltijds. Het is een school met een goede verhouding aan mannelijke en vrouwelijke leraren. Bijna de helft van de personeelsleden is boven de 50. Er zijn 2 voltijdse en 1 halftijdse administratieve medewerkers/opvoeders. Er is 1 poetsdame van de school en er is 1 poetsdame van een extern bedrijf.

De school wordt buiten de schooluren nauwelijks gebruikt. Tijdens de paasvakantie en de zomervakantie kunnen sportkampen worden georganiseerd. Nu en dan wordt de sportzaal afgehuurd, maar dat is eerder sporadisch.

Op de site van het Sint-Bernardusinstituut onderscheiden we:

- Hoofdgebouw

Dit gebouw is in goede staat. De ramen werden recent vernieuwd en er werd ook recent centrale verwarming geplaatst. In dit gebouw dient in de toekomst het elektriciteitsnet gemoderniseerd en moeten de vloeren nog worden vernieuwd. In dit gebouw bevinden zich 5 goede klaslokalen, de leraarskamer, 3 kleinere lokalen voor de administratie en 3 zolderlokalen. De zolderlokalen zijn her in te richten en de lokalen voor de administratie zijn te klein. Alle klaslokalen beschikken over een bord, een beamer en een computer. Er is ook een volledig ingerichte computerklas in dit gebouw.

- Prefab

Dit gebouw dient te worden afgebroken. Het moet worden vervangen door het gebouw dat via DBFM wordt gebouwd. Nu zijn er in dit gebouw 8 klaslokalen. Er zijn ook 3 kleinere lokalen waarvan 2 nu dienen als klaslokaal maar deze zijn te klein. Ook in dit gebouw beschikt elke klas over computers en beamers. De ramen bestaan uit enkel glas, het sanitair voldoet niet meer, het gebouw is slecht geïsoleerd, de muren in de lokalen vertonen gaten die hier en daar zijn hersteld en het dak is aan vervanging toe.

- Sportzaal

Dit gebouw is in goede staat. In de zomer van 2012 starten de verbouwingswerken van de eerste verdieping. De sportzaal wordt gerenoveerd en er worden nieuwe kleedkamers gebouwd. De benedenverdieping zal pas worden aangepakt wanneer het DBFM project wordt afgewerkt. Afhankelijk van de inrichting van de nieuwbouw (er wordt vanaf nu in de projectdefinitie naar het DBFM-gebouw verwezen met het woord nieuwbouw) wordt deze verdieping heringericht. In dit gebouw bevinden zich de sportzaal, de eetzaal, de kookklas, het muzieklokaal, een computerklas en twee lokalen voor techniek.

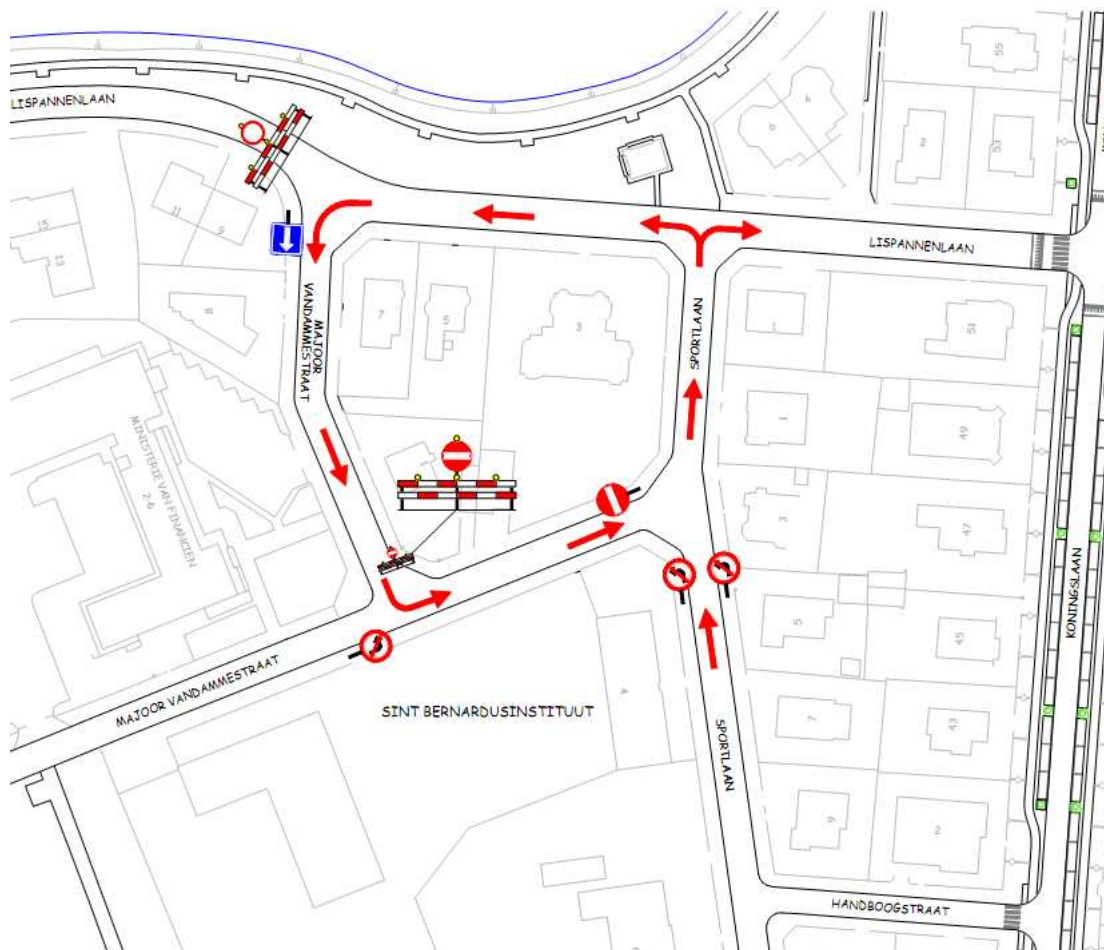
- Onbebouwde ruimte op de site

Er zijn drie grote onbebouwde ruimtes op de site. De parking, de speelplaats en het voetbalveld. De meest aangewezen plaats om een nieuwbouw te realiseren is de speelplaats aan de zijde van de Majoor Vandammestraat. Het voetbalveld is bepalend voor het karakter van de school en maakt de brug met het park van Scharpoord. Wanneer de prefab wordt afgebroken maakt dit de open ruimte t.o.v. Scharpoord sterker. De school beschikt ter hoogte van de sportzaal over een milieuvriendelijke, ecologische en didactische tuin.

- Mobiliteit en toegankelijkheid

De school ligt in het hart van Knokke, vlakbij bus-, trein- en tramstation. De meeste leerlingen komen met de fiets naar school. De routes naar school zijn veilig en 's morgens en 's avonds wordt door de politie toezicht gehouden op de gevaarlijke oversteekplaatsen. De auto's bereiken de school via een lus die vlot verkeer toelaat.

De fietsers en voetgangers bereiken de school via de Majoor Vandammestraat. De circulatie van leerlingen gebeurt over de speelplaats en via het voetbalveld. De meeste leveringen gebeuren via de Sportlaan. Sommige leveranciers (maaltijden) rijden via de parking naar de sportzaal waar zich de eetzaal bevindt.



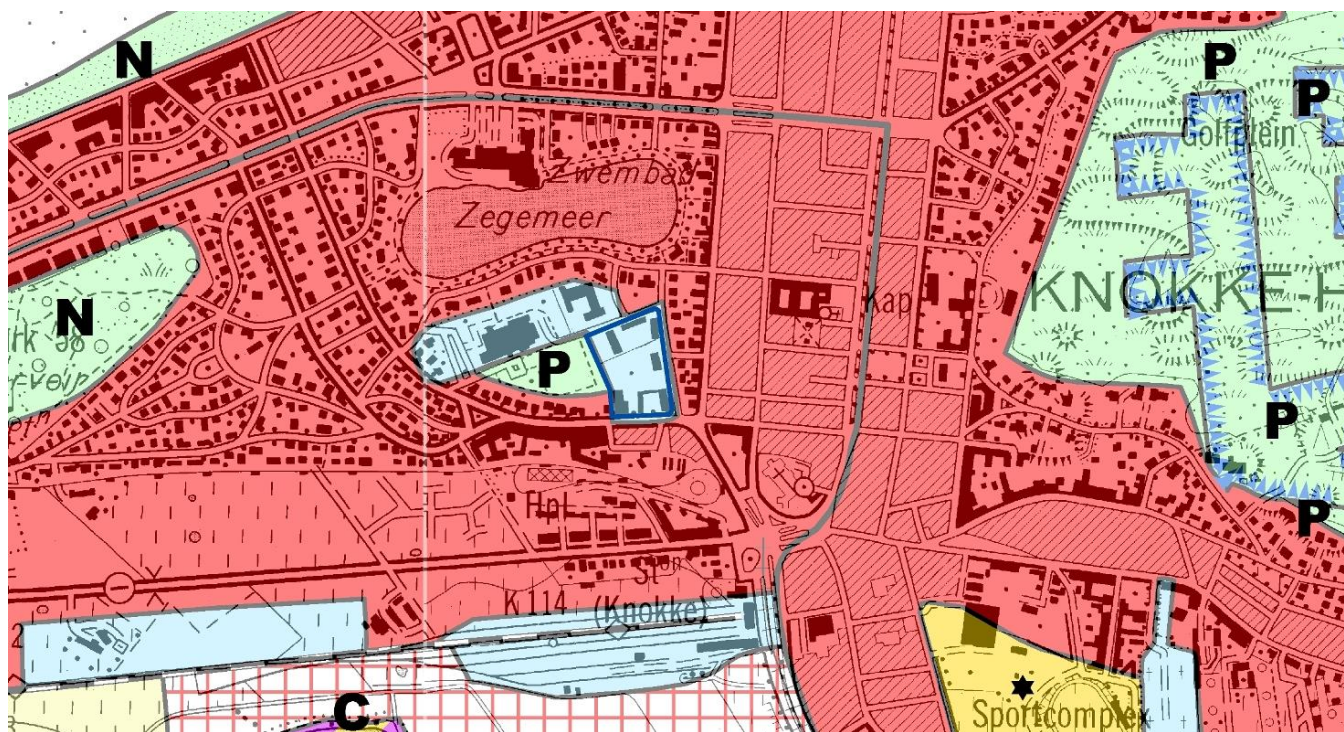
Kaart met aanduiding van de circulatie voor het gemotoriseerde verkeer aan de school.

## 2. JURIDISCH KADER

### 2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 07.04.1977) is het plangebied gelegen in een zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

De voorschriften van het gewestplan worden voor het grondgebied waarop dit GRUP betrekking heeft, opgeheven (art. 201, decreet 18 mei 1999).



Uittreksel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

## 2.2 BPA Wijk Zegemeer (KB 23 juni 1988)



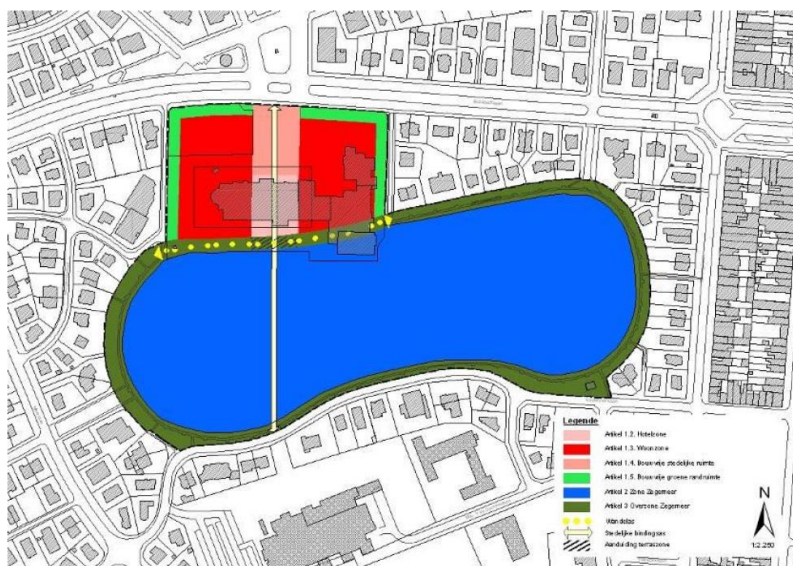
De projectsite is gelegen in het BPA Wijk Zegemeer (KB 23 juni 1988), dit in een zone met hoofdbestemming gemeenschapsvoorzieningen met specifieke aanduiding van school en nevenbestemming eengezinswoningen.

## 2.3 Gedeeltelijke wijziging BPA Wijk Zegemeer (MB 02 juli 1999)



Het BPA Wijk Zegemeer is in 1999 deels gewijzigd om de uitbreiding van het cultuurcentrum Scharpoord met een cafetaria mogelijk te maken.

## 2.4 RUP Reserve Zegemeer (BD 16 november 2006)



Het BPA Wijk Zegemeer is in 2206 deels gewijzigd om de realisatie van het nieuwe hotel La Reserve met bijhorende woongelegenheden mogelijk te maken.

## 2.5 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen

Niet van toepassing voor het plangebied.

## 2.6 Beschermde monumenten

Niet van toepassing voor het plangebied.

## 2.7 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

## 2.8 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 in de kustruimte en deels in de oostelijke polderruimte. Onderhavig RUP is gelegen in de kustruimte.

Onderhavig RUP is gelegen binnen de contouren van het PRUP 'Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist' (zoals opgemaakt door het WES in opdracht van het Provinciebestuur).



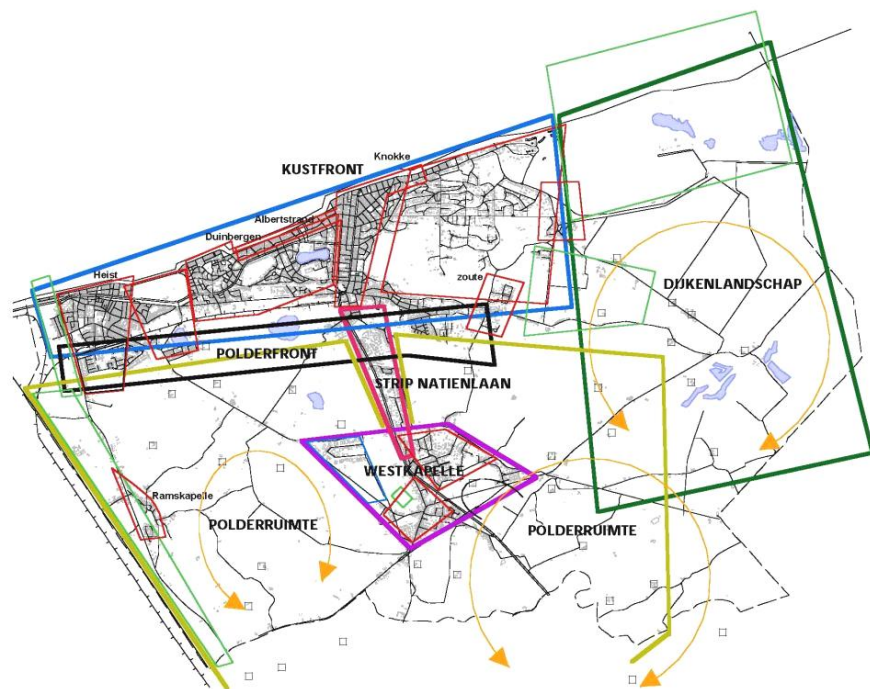
### 3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004

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.

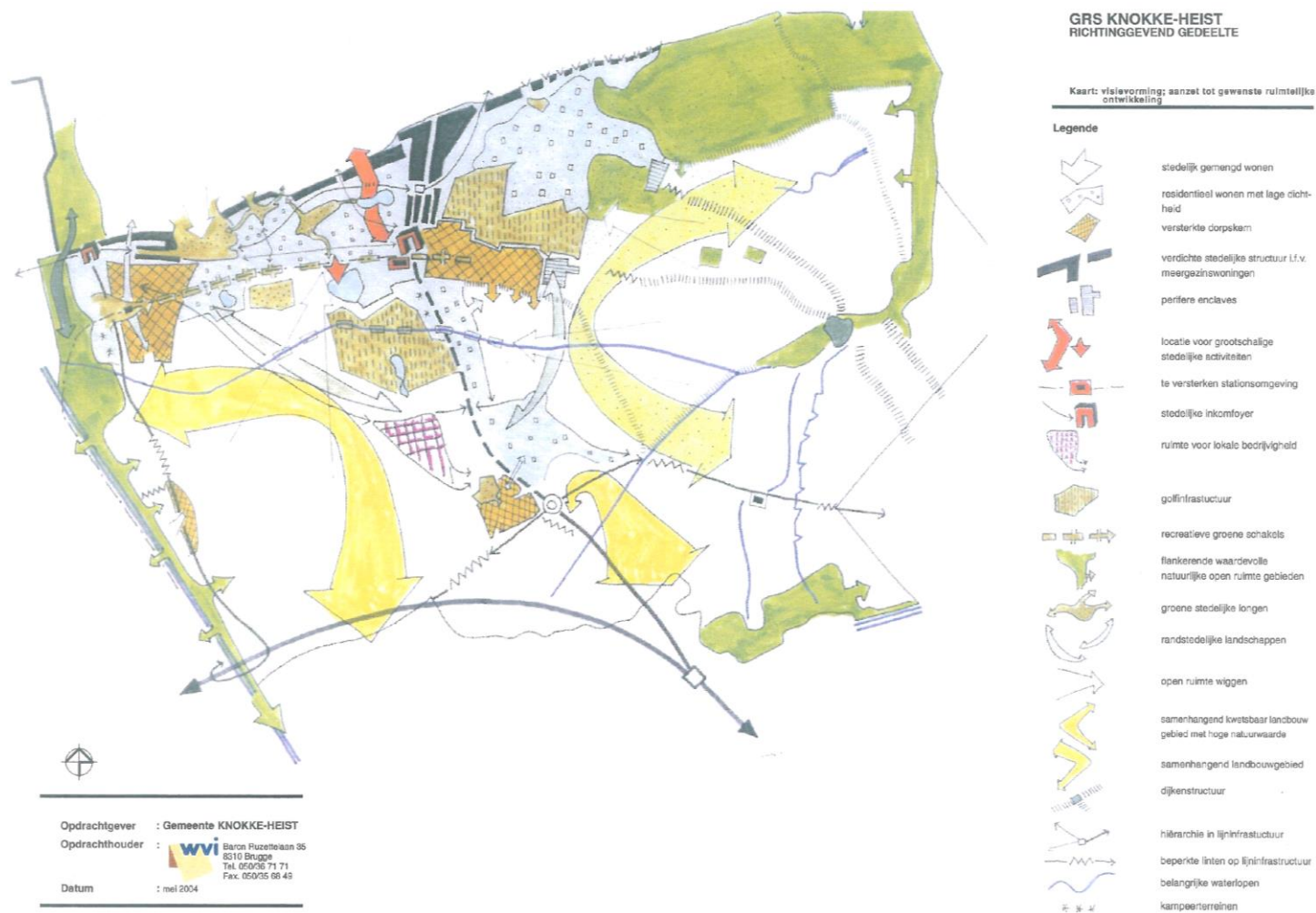
Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkeling. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede 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 op de grens van de deelentiteiten Duinbergen/Albertstrand met de Stadsstructuur Knokke.

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).



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

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

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

#### **1. GEWENSTE STRUCTUUR VAN HET KUSTFRONT, FOCUS DUINBERGEN/ALBERTSTRAND**

##### **Opwaardering van de stedelijke culturele ruimtelijke zwaartepunten Casino – Reserve - Scharpoord**

Het Casino betekent het eindpunt van de stedelijke culturele as gevormd door Casino - Reserve - Scharpoord en de te ontwikkelen stationsomgeving Knokke. Het Casino gebouw vormt hierbij een focuspunt in de Zeedijk bebouwing.

Ruimtelijk noch functioneel is er momenteel een relatie tussen het Casino en de Reserve. Het huidige publieke domein naast en voor het Casino is weinig aantrekkelijk en doet momenteel dienst als parkeerplaats. Hetzelfde verhaal vinden we terug nabij de Reserve.

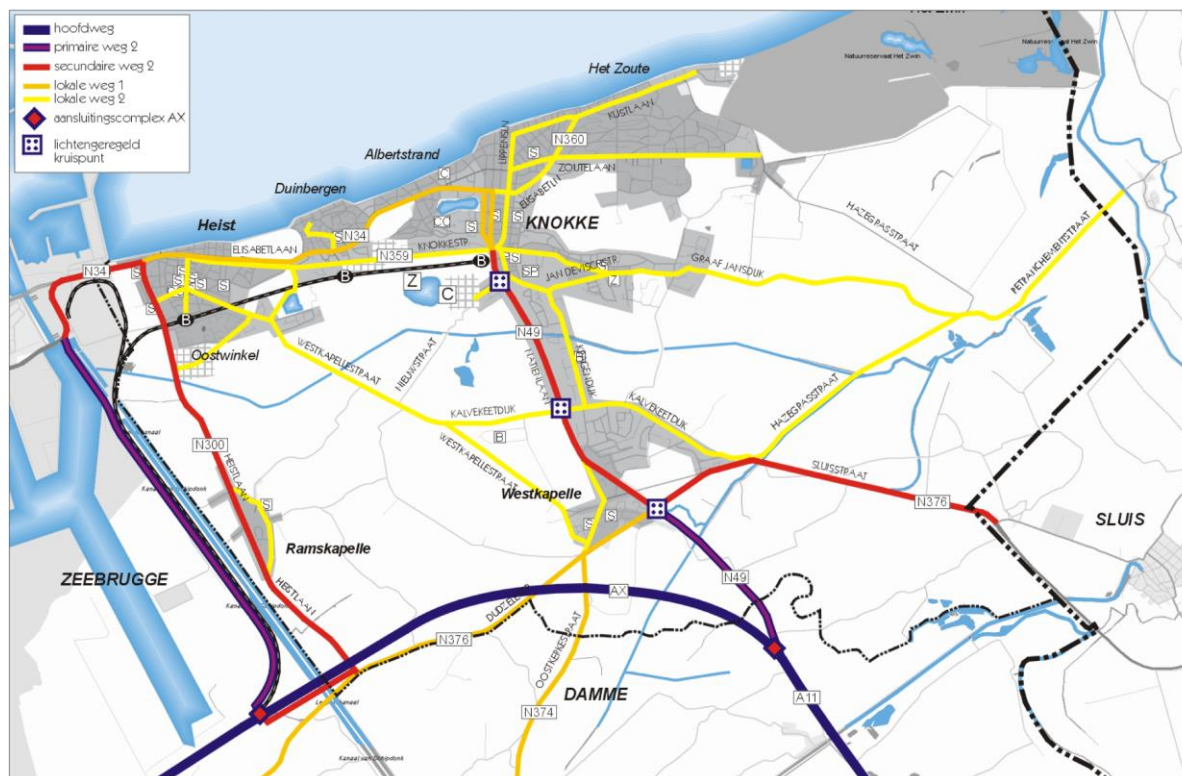
Het voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen en een heraanleg van het plein tussen het Casino en de Reserve, mede in relatie tot het strand en tot de Elisabethlaan, moet een meerwaarde betekenen voor dit stedelijk cultureel platform.

Het cultureel centrum Scharpoord, dat momenteel niet zichtbaar is in het stedelijk landschap (niet zichtbaar vanaf de openbare weg), dient via het Zegemeer gelinkt aan de Reserve, in schakel met Park 58.

Belangrijk is dat bij een verdere uitwerking van deze as eveneens de link gelegd wordt tot de stationsomgeving van Knokke (project Duinenwater).

### 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, is een duidelijke categorisering van wegenis aangeduid. De projectsite is gelegen in de directe nabijheid van de drietand vertrekkende van het M. Lippensplein met de Lippenslaan, Parmentierlaan en Koningslaan, de Elisabethlaan en de Knokkestraat.



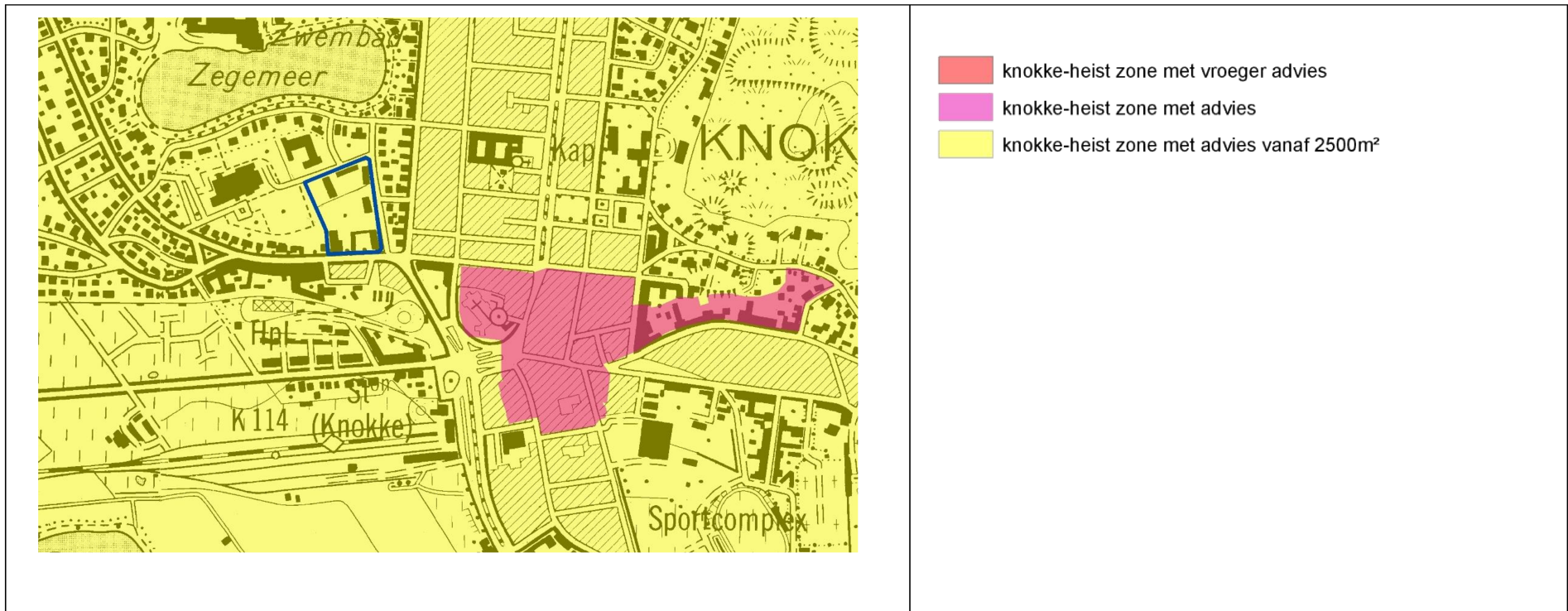
Figuur beleidsplan : categorisering der wegen: wensstructuur.

### 3.5 Lokale Archeologische Advieskaart (LAA) in opmaak

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

Volgens het ontwerp LAA- kaart bevindt onderhavig plangebied zich in een zone met advies vanaf 2500 m<sup>2</sup>:

- Zone met advies vanaf 2500 m<sup>2</sup> : dit betekent dat bij de behandeling van elke aanvraag vanaf 2500 m<sup>2</sup> voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingvergunning met een structurele wijziging van de bodem, advies dient te worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.





## 4. PROJECTVISIE

### 4.1 Pedagogische project



basisonderwijs en om het even welke graad van secundair onderwijs. De sfeer van geborgenheid en openheid die wordt nagestreefd, ondersteunt de levenskwaliteit en het welbevinden van de leerlingen. De grote waaier van waarden, als katholieke school, die aan de leerlingen wordt aangereikt, laat hen opgroeien tot authentieke jongeren. De school respecteert de diversiteit van de leerlingen. Ze stelt zich dienstbaar en zorgzaam op ten overstaan van de

SIBE is een middenschool die autonomie hoog in haar vaandel draagt. Ze wil een brug zijn tussen het

leerlingen. Concreet worden volgende waarden aangereikt: eerlijkheid en trouw aan een gegeven woord, fijnmenselijke omgangsvormen als wellevendheid en beleefdheid, samenwerking en hulpvaardigheid, zelfstandigheid en weerbaarheid, wederzijds begrip, eerbied en verdraagzaamheid, bescheidenheid en durf, trouw en engagement, vrijheid en creativiteit, soberheid en dienstbaarheid.

De school wil de leerlingen begeleiden in hun groei naar weerbaarheid en verantwoordelijkheidszin. Dat leerlingen zelf kunnen sturen is belangrijk. Via de explicitering van vakoverschrijdende eindtermen in de contexten van 'lichamelijke gezondheid en veiligheid', 'mentale gezondheid', 'socio relationele en socio culturele ontwikkeling', 'ICT' en 'leren leren' begeleidt de school hen om zelfredzaam en zelfwerkzaam te worden.

Daarnaast wil de school een sanctie arme school zijn die vertrouwen stelt in haar leerlingen en het vertrouwen van haar leerlingen geniet. Ook communicatie en participatie is belangrijk. Participatie gebeurt op drie niveaus: in de les (bijvoorbeeld overleg rond taken, planning van SB's ...), in de klas (zorg voor afwezigheid, klassensfeer, aanpak van pesten, inrichting en aankleding van het lokaal ...), in de school (leerlingenraad, schoolraad, ...).

## **4.2 Het bouw- en behoefteprogramma voor de school**

Het prefab gebouw is in slechte staat en dient te worden vervangen. In dit gebouw bevinden zich momenteel een aantal klaslokalen en een overdekte ruimte waar de leerlingen bij slecht weer kunnen schuilen en waar zich de lockers bevinden. De school heeft ook te weinig klaslokalen. De administratie zit momenteel in het hoofdgebouw in te kleine lokalen.

De school heeft dus nood aan nieuwe en moderne klaslokalen, een centrale hall en een aantal lokalen voor administratie en directie. Deze lokalen worden gebouwd via DBFM. De prefab moet gedurende de werken verder gebruikt kunnen worden, na de werken wordt de prefab afgebroken.

SIBE wenst van het nieuwe gebouw het hart van de school te maken. Centraal in dit gebouw zou een soort open ruimte komen die meteen ook het hart van dit nieuwe gebouw zal zijn. De nieuwe klassen dienen zo geconcipieerd te worden dat groepswork en zelfstandig werken meer aan de orde kunnen komen. Het creatief denken zal verder geprikkeld en gestimuleerd worden. Door het bestaan van de vele technische hulpmiddelen wordt onderzocht om deze verder te implementeren in klasverband (smart phone, Ipad, ...). Opdrachten zoals webquests zullen zinvolle nieuwe leermethodes worden.

Hoofdgebouw bestaande uit twee bouwlagen met dak heeft een vloeroppervlakte van ca 990 m<sup>2</sup>, de sportzaal met bijhorende accommodatie heeft een vloeroppervlakte van ca 845 m<sup>2</sup>.

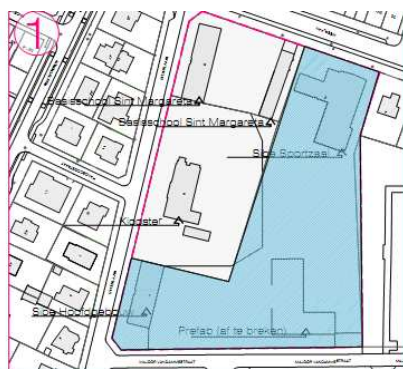
In de nieuwbouw wordt een vloeroppervlakte voorzien van ca 1360 m<sup>2</sup>, dit bestaande uit MO lokaal (muzikale opvoeding), 10 klaslokalen, leraarskamer, wetenschapslokaal, directielokaal, eetzaal, hall, toiletten, keukenklas en vergaderzaal. Hierbij de capaciteit die mogelijk is in de nieuwbouw:

- 25 leerlingen in het MO-lokaal (muzikale opvoeding)
- 25 leerlingen in een klaslokaal
- 25 leerlingen in een wetenschapslokaal
- 250 leerlingen in de eetzaal/hall
- 12 leerlingen in de keukenklas

## 5. HET ARCHITECTURALE ONTWERP

Het architecturale ontwerp is, naast de programmatische uitgangspunten, vanuit volgende ruimtelijke uitgangspunten vertrokken:

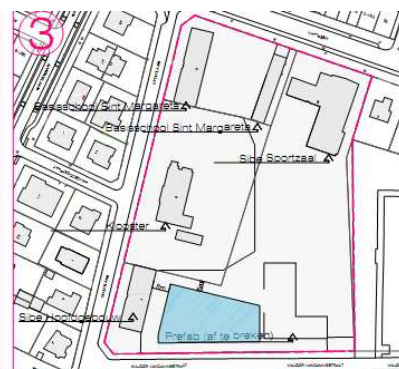
- Het profileren van het bouwblok waarbij de nieuwbouw tegenaan de bestaande wegenis wordt ingeplant.
- Het maken van een compact bouwvolume die zich aansluit bij de bestaande morfologie van de Margaretaschool, klooster van de broeders, bestaande hoofdgebouw van SIBE en gebouwen van het ministerie van Financiën aan de overzijde. Allemaal bestaande uit twee bouwlagen met dak met hoge plafondhoogtes. Deze compacte bouwvolumes verhogen de transparantie van het geheel en geven de mogelijkheid om een groene omgeving te creëren, maar vormen ruimtelijk toch een eenheid.
- Het nastreven van een directe relatie tot de openheid van de tuin van Scharpoord. Door de nieuwe inplanting krijgt de centrale speelplaats relatie tot de openheid van de naastliggende publieke tuin.
- Tijdens de werken moet het bestaande prefab gebouw blijven staan in functie van het goed blijvend functioneren van de school.



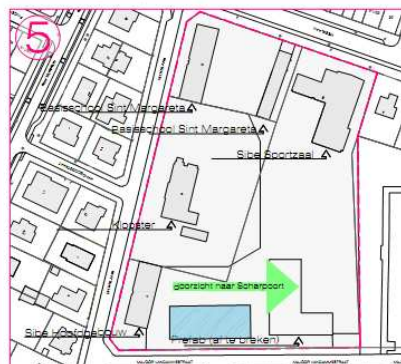
Domain Sibe



Hoofdgebouw en sportzaal blijven behouden  
prefab wordt pas afgebroken na de werken



bouwplaats in de nabijheid van het hoofdgebouw



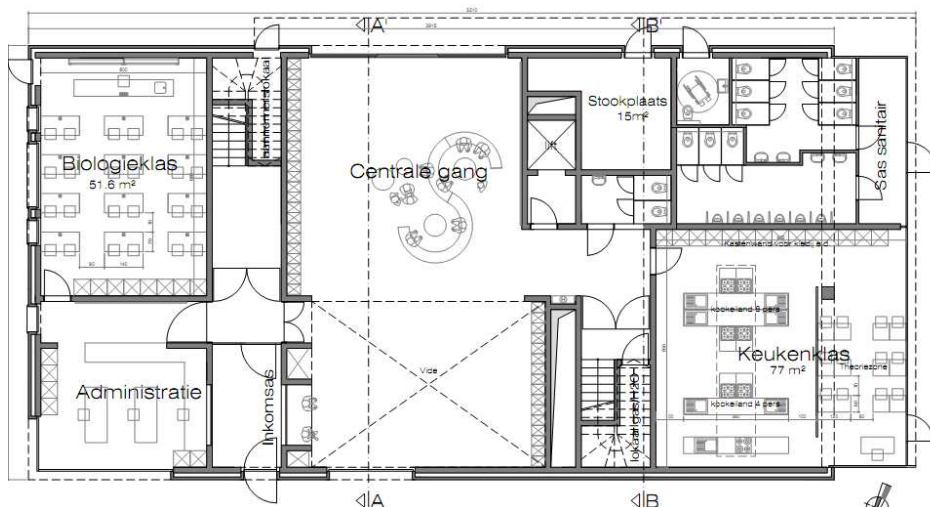




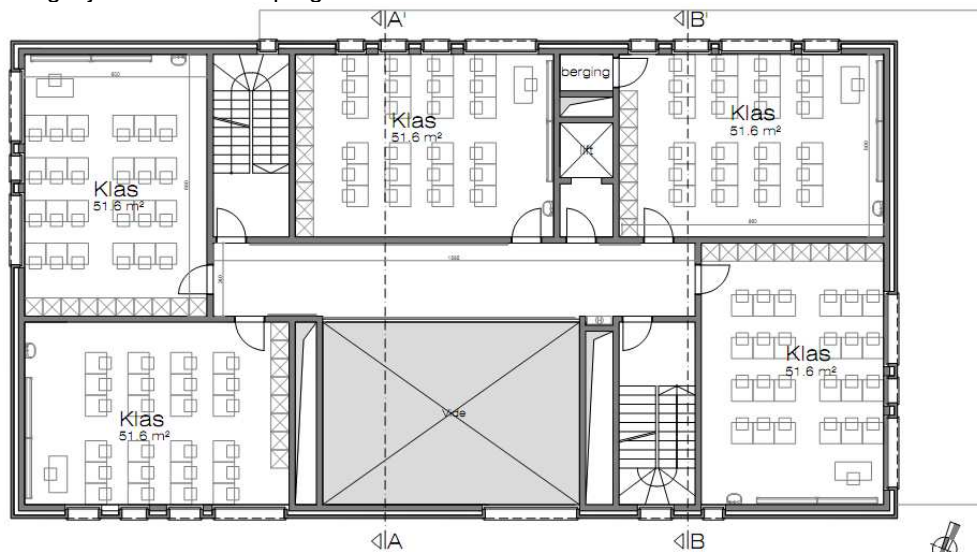
Aanduiding van de verkeersstromen in de huidige toestand.



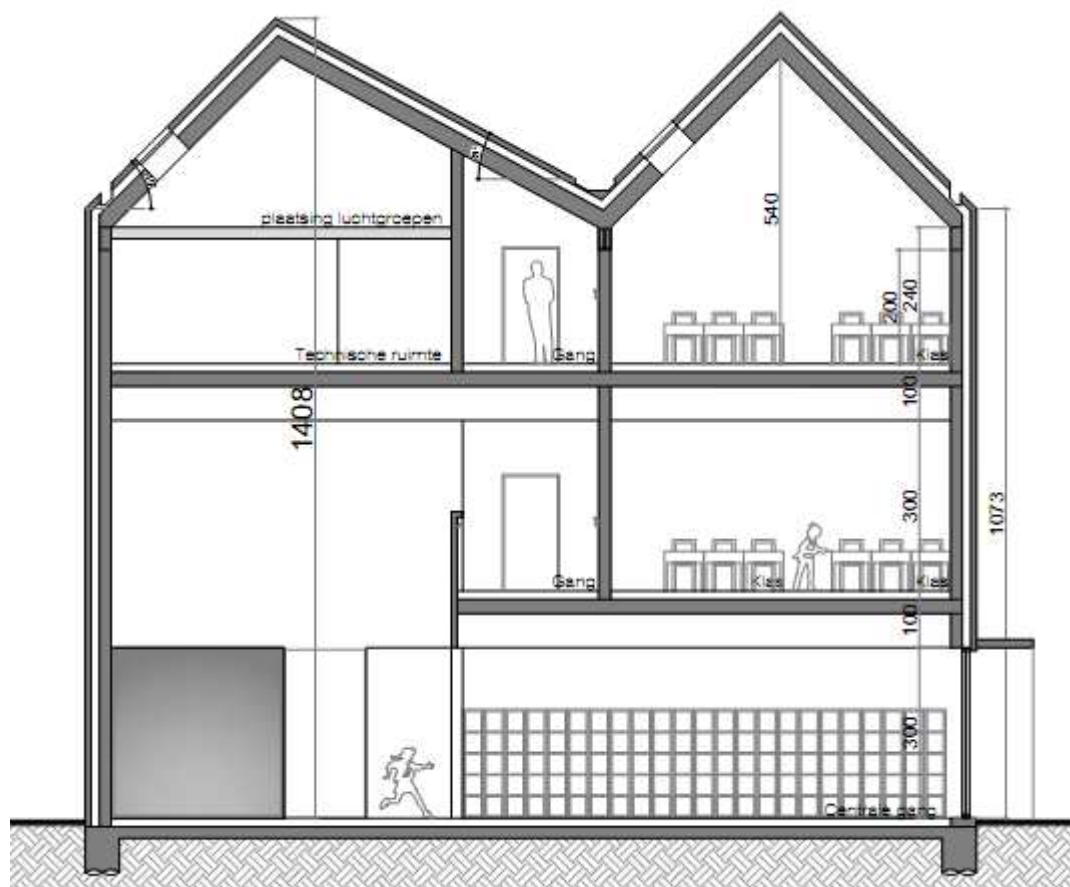
Aanduiding van de verkeersstromen in de ontworpen toestand.



Plan gelijkvloerse verdieping



Plan eerste verdieping



Doorsnede van de nieuwbouw waarbij een kroonlijsthoogte van ca 11 meter wordt voorgesteld en een nokhoogte van ca 15 meter. De plafondhoogtes van de binnenruimtes bedraagt 3 meter hetgeen een sterk ruimtelijk gevoel geeft aan de nieuwe lokalen. Het betreft een compact volume die, gelet op de bouwhoogtes van de bestaande volumes, zich naadloos inpast in deze omgeving.

Gezien dat de compactheid belangrijk is, zowel functioneel als ruimtelijk, zal in de stedenbouwkundige voorschriften het aantal bouwlagen bepaald worden op maximum 3 bouwlagen met dak. Dit om toekomstgericht verticale uitbreidingen van bestaande volumes mogelijk te maken en/of tegemoet te komen aan nieuwe normeringen van isolatie, ventilatie, brandweernormen en dergelijke.



3D simulaties van het voorstel tot nieuwbouw.



## **6. ALGEMENE VERRUIMING VAN DE VOORSCHRIFTEN**

### **6.1 In functie van zorgwonen**

Centraal aan de Sportlaan bevinden zich de kloostergebouwen van de broeders Xaverianen. Momenteel zijn nog een aantal oudere broeders woonachtig in deze gebouwen. De orde van Xaverianen heeft in het verleden reeds gevraagd om deze gebouwen verder te mogen uitbouwen in functie van zorgwonen als private gemeenschapsvoorziening.

In de huidige bepalingen van het BPA Wijk Zegemeer staat aangegeven dat de nevenbestemming enkel kan bestaan uit alleenstaande of gekoppelde ééngezinswoningen (voor percelen tot max 600 m<sup>2</sup>). Deze bepaling van het BPA is echter achterhaald en ondersteunt de bestaande morfologie van de site niet.

Doel is in onderhavig RUP de mogelijkheid tot zorgwonen en algemeen het wonen in kader van de zorgverlening en ouderenhuisvesting in nevenbestemming mogelijk te maken. Deze locatie, op wandelafstand van alle voorzieningen leent zich bij uitstek voor deze functie.

### **6.2 Intekenen van een groenzone**

Daarnaast is het de bedoeling om in de voorschriften en bestemmingsplan een groenzone in te tekenen waarop geen gebouwen kunnen opgericht worden en waardoor zowel ruimtelijk als functioneel aansluiting verkregen wordt met de publieke tuin van Scharpoord.

## 7. RUIMTEBALANS

### 7.1 Opgave van voorschriften en bepalingen

Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan :

- De bepalingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977).
- BPA Wijk Zegemeer (KB 23 juni 1988)

### 7.2 Ruimtebalans

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in een zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Het gewestplan Brugge-Oostkust wordt als volgt gewijzigd :

| GEWESTPLANBESTEMMING                      | BESTEMMING IN RUP                 | OPPERVLAKTE    |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen | Artikel 2 : projectsite Sportlaan | 1ha 31are 35ca |
|                                           | Artikel 3: groenzone              | 0ha 18are 43ca |

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca 1ha 49are 78ca.

Het plangebied is als volgt gecategoriseerd (artikel 2.2.2. en art 2.2.3 van het VCRO):

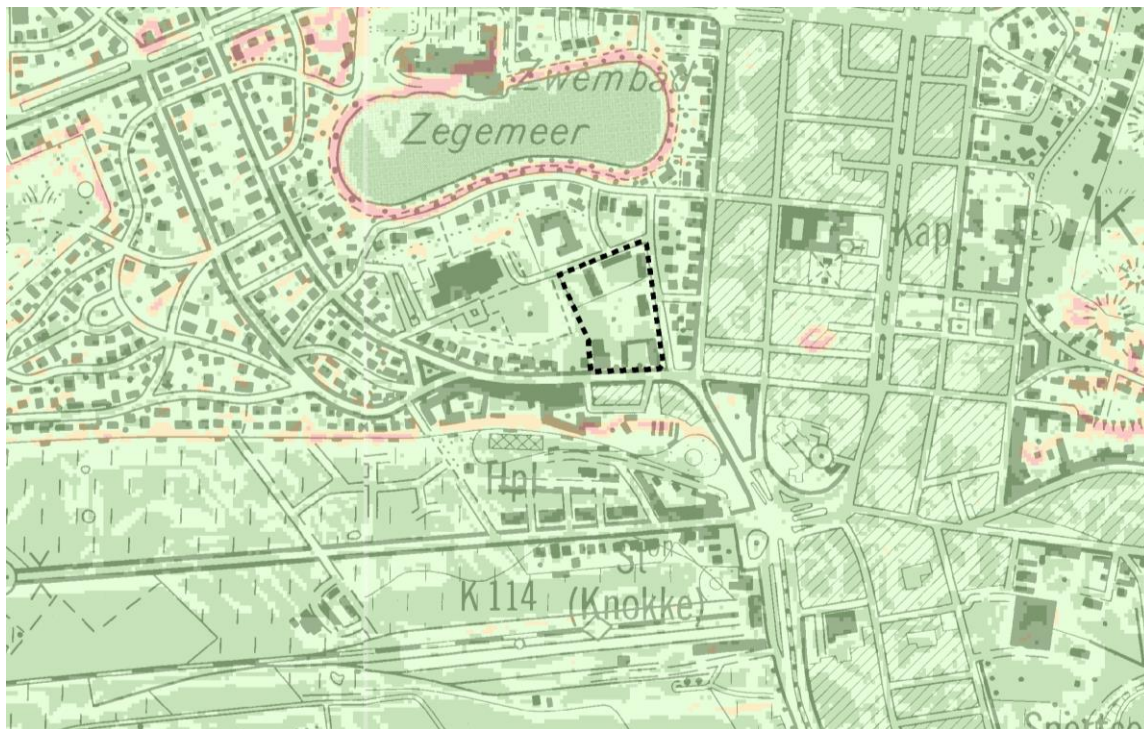
- Voor artikel 2 en 3 onder de gebiedsaanduiding gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

### 7.3 Register i.f.v. planschade, planbaten of compensaties

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

## 8. WATERTOETS

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



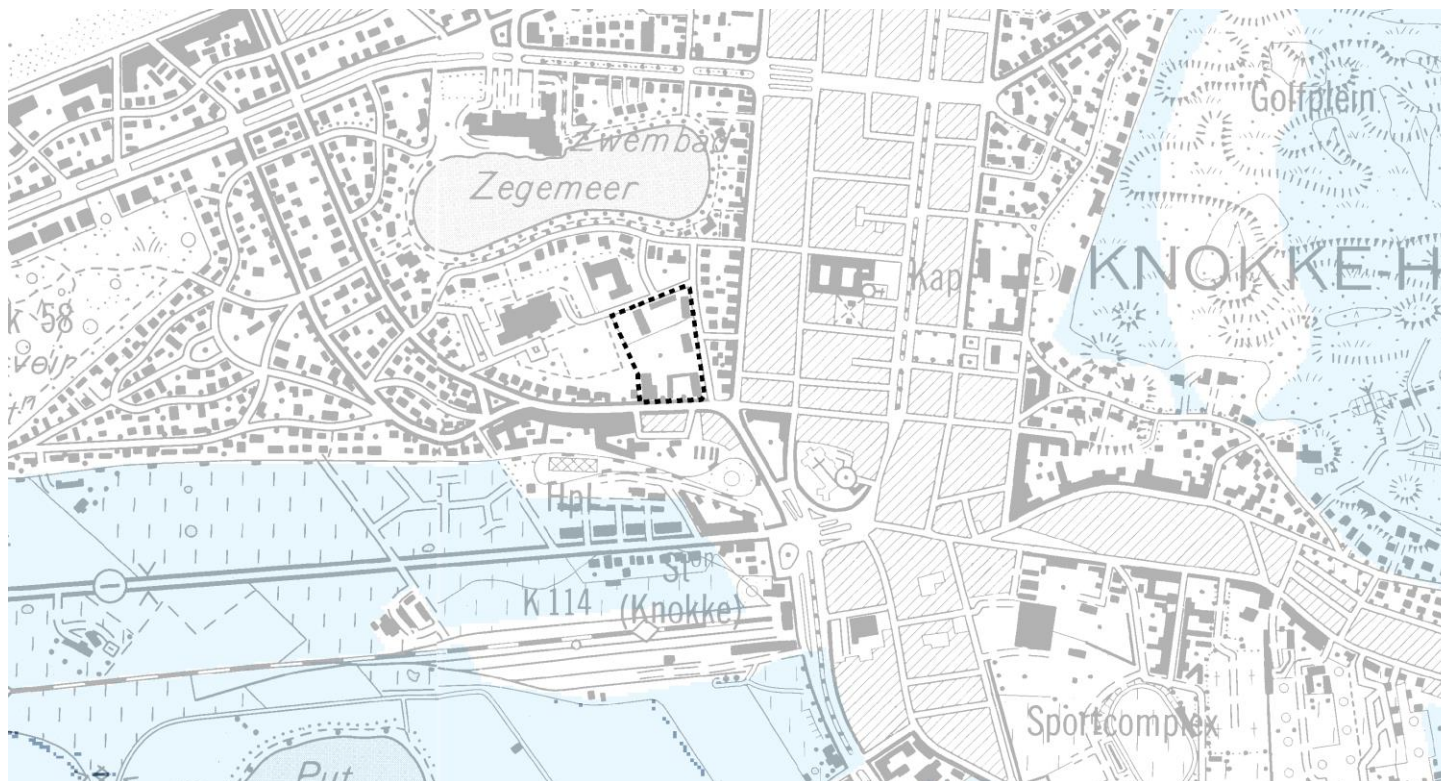
Kaart: hellingskaart. Op terrein betreft het een vlak terrein. Er zijn geen opmerkelijke niveau verschillen aanwezig.



Kaart: erosiegevoeligheid. Het gebied is niet erosiegevoelig



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



Kaart: overstromingsgevoelige gebieden.

### 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.

Op de kaart zoals aangegeven in het watertoetsbesluit van 9 november 2011 door de Vlaamse Regering, komen we tot dezelfde vaststelling.

### Mogelijke effecten van het plan

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

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

Samen met de correcte naleving van de bepalingen opgenomen in onderhavig RUP 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.



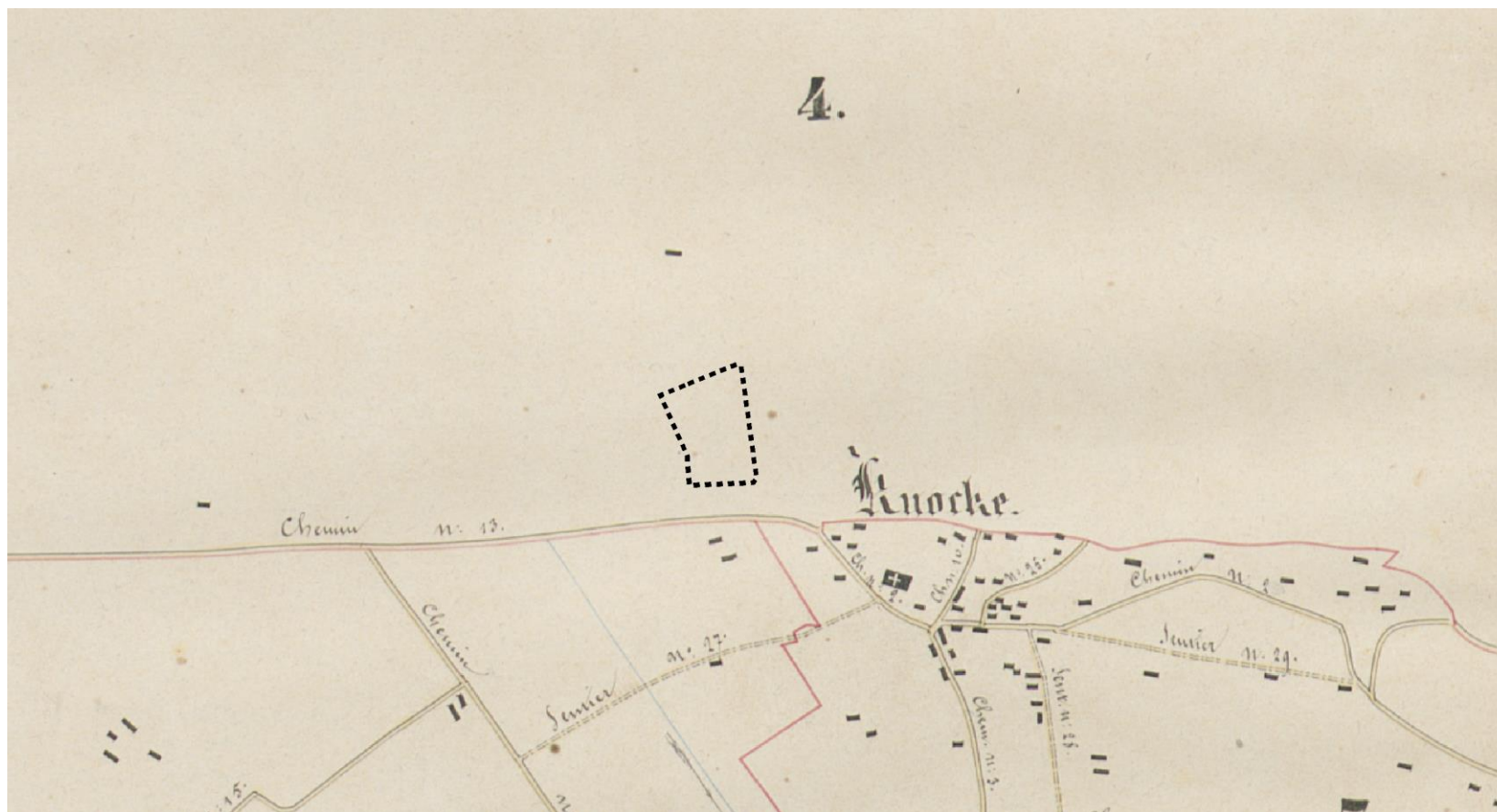
Figuur 2 : Kaart van risicozones voor overstromingen in de regio van Knokke (gemeentegrenzen in groene omlijning aangeduid).

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

## 9. TRAGE WEGENTOETS

In het plangebied zijn geen trage wegen aanwezig, rond het plangebied zijn volgende buurtwegen opgenomen in de Atlas van de Buurtwegen.

- Chemin nr 13: de Meerlaan



## **10. ASPECT SCREENING**

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

Op 20 februari 2013 heeft de dienst Milieueffectrapportagebeheer beslist dat voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is (zie bijlage).

## **11. PROCESVERLOOP**

### **Adviesvraag**

Aan de volgende besturen wordt advies gevraagd :

- Het agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (hoofdbestuur voor Ruimtelijke Ordening, ARP)
- Afdeling Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen, planologisch stedenbouwkundige ambtenaar (Ruimte en Erfgoed, West-Vlaanderen)
- Provincie West-Vlaanderen, DRUM
- De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)
- Raakvlak (intergemeentelijke dienst archeologie Brugge en Ommeland)
- Voorzitter van de Gecoro

### **Procesverloop**

- College : 31 augustus 2012
- Gecoro : 25 september 2012
- Plenaire vergadering : 12 november 2012
- Gemeenteraad : voorlopige vaststelling : eind maart 2013
- Openbaar onderzoek : mei, juni 2013
- Gecoro :
- Gemeenteraad : definitieve vaststelling :

## **12. BIJLAGE**

- Verslag plenaire vergadering
- Beslissing dienst MER over de plan MER screening
- Advies gecoro van 17 september 2013

## VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (12/11/2012) – RUP PROJECTSITE SPORTLAAN

### AANWEZIG

- |                             |                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| – Dhr. Danny Lannoy         | Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist     |
| – Dhr. Lucas Vanden Bussche | Voorzitter Gecoro                             |
| – Dhr. Jean-Pierre Vantorre | Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist       |
| – Dhr. Jan Van Coillie      | Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist      |
| – Mevr. Christel Vannoppen  | Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist |
| – Mevr. Els Demeestere      | Drum – Provincie West-Vlaanderen              |
| – Mevr. Sylvie Dewart       | Drum – Provincie West-Vlaanderen              |
| – Mevr. Joke Van Avermaet   | Afdeling R-O West-Vlaanderen                  |
| – Dhr. Stefan Decraemer     | Raakvlak vzw                                  |
| – Dhr. Gert Maene           | Directeur Sint-Bernardusinstituut             |
| – Mevr. Brunhilde Foulon    | AG Real Estate - Scholen van Morgen           |

### VERONTSCHULDIGD

- |                           |                                                                                  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| – Mevr. Veerle Timmermans | LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid,                                 |
| – Mevr. Stijn Van Noten   | LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid,<br>dienst veiligheidsrapportage |
| – Dhr. Jo Vanduyse        | Agion                                                                            |

### VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Advies Agentschap RO West-Vlaanderen -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Provincie West-Vlaanderen-DRUM -> voorwaardelijk gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid -> voorwaardelijk gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage -> gunstig
- Advies Departement RWO - afdeling Ruimtelijke Planning -> geen advies ontvangen
- Advies Departement RWO - afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoed -> geen advies ontvangen
- Advies VZW Raakvlak -> advies werd mondeling meegegeeld

Vzw Raakvlak heeft geen schriftelijk advies, maar deelt de opmerkingen mondeling mee.

### RO West-Vlaanderen

- De kadering binnen het GRS past binnen de ontwikkeling van de dwarse stedelijke ( culturele) as (Casino – de Reserve – Scharpoord – project Duinenwater), dit dient verder omschreven te worden.  
De ruimere site Scharpoord omvat ook het kantoor van het Ministerie van Financiën (wordt op termijn opgedoekt) en de scholencampus, als onderdeel

van de stedelijke as.

Toekomstgerichte ontwikkelingen voor de openbare stedelijke functies op deze site dienen te kaderen binnen dit gegeven.

- Toelichtingsnota dient de ondergrondse rotatieve parking te verduidelijken (volgt dit uit mobiliteitsplan).

#### Provincie West-Vlaanderen

Het advies is gunstig, enkele opmerkingen worden geformuleerd:

- Ontheffing tot planMER ontbreekt bij dossier - is momenteel reeds opgestart en lopende
- De vage termen en begrippen opgenomen in de voorschriften dienen op een voldoende wijze omschreven te worden teneinde rechtszekerheid te bieden op een éénduidige manier.
- Voorschriften:
  - Bebouwingspercentage van 60% : de bestaande toestand heeft een bebouwingspercentage van ca. 30%, het voorgestelde percentage is een verdubbeling en in strijd met de visie voor het creëren van een landschappelijke overgang naar de tuin van Scharpoord.
  - Watertoets / ondergrondse constructies: maximale diepte vastleggen daar het plangebied gelegen is in type 1-zone wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid.>  
(door het in voegen treden van de nieuwe kaart voor overstromingsgevoelige gebieden dient deze afgetoetst te worden t.o.v. de oude kaart).
- Grafisch:
  - Aanduiden van de te behouden openheid in relatie met tuin Scharpoord wordt best ook grafisch aangeduid.
- Digitale uitwisseling : het project werd nog niet overgemaakt conform de richtlijn.

#### Vzw Raakvlak

Gelet op de situering van het plangebied is een archeologisch onderzoek vereist.

Bij de bouwplannen wordt het advies verfijnd, waarschijnlijk wordt het onderzoek beperkt tot werfbegeleiding.

|        |            |
|--------|------------|
| Datum  | 2013-02-20 |
| Dienst | 40300      |
| D.B.H. | A-010134   |

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

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

# **AANGETEKENDE**

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

**uw bericht van**  
 13 februari 2013

**vragen naar / e-mail**  
 Sven Vercammen  
[sven.vercammen@lne.vlaanderen.be](mailto:sven.vercammen@lne.vlaanderen.be)

**uw kenmerk**  
 LNE/MER/SCRPL12262/  
 2013/  
**telefoonnummer**  
 02 553 62 53

**ons kenmerk**  
 LNE/MER/SCRPL12262/  
 2013/  
**datum**  
 02 553 62 53

## **Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP projectsite Sportlaan te Knokke-Heist, beslissing plan-MER-plicht**

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 13 februari 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12262 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel de gedeeltelijke herwerking en actualisering van het BPA K-02 Wijk Zegemeer. Hierbij wordt voornamelijk beoogd de realisatie van het nieuwbouwproject voor de middenschool mogelijk te maken door twee bouwlagen, i.p.v. 1 bouwlaag toe te laten. Verder wil men bepalingen te vernieuwen om zorgwonen met een ondergrondse parking mogelijk te maken.

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

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

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

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,



Lisebeth Lelieur  
Diensthoofd dienst Mer

Kopie aan : Milieustudies Antles, Italiëlei 161 bus 6 te 2000 Antwerpen

**GEMEENTEBESTUUR KNOKE-HEIST**

**Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening  
Vergadering van 17/09/2013 - 19.30 h Stadhuis Knokke**

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aanwezig:</b>        | VANDEN BUSSCHE Lucas, voorzitter; VANTORRE Jean-Pierre, secretaris; VAN COILLIE Jan, directeur Stadsontwikkeling; DEFOORT Pieter-Jan, BAILYU Piet, DE CONINCK Bieke, VANCRAEYNST Dirk, DEWINT Tineke, deskundigen; VAN RILLAER Luc, natuur en milieu; VAN BELLEGHEM Louis, landbouwers; MADOU Robert, werknemers; BOSSAERT Danny, handelaars; HAZEBROUCK Yvan, cultuurraad, DE KNOCK Dirk, sportraad; DHONDT Ronny, seniorenraad; DEMEYERE Kris, politieke waarnemer GBL; |
| <b>Verontschuldigd:</b> | DE BLOCK Greet, deskundigen; DECRAEMER Monique, werknemers;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Afwezig:</b>         | SAMUELOV Iris, ROCHER Sofie, werkgevers; PRAET Kristof, jeugdraad; DESMET Frank, politieke waarnemer Vlaams Belang; DEVLIEGER Luc, politieke waarnemer VLD;                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**PUNT 1 - Behandeling bezwaren RUP Projectsite Sportlaan**

De voorzitter geeft het woord aan Jan Van Coillie die de adviezen overloopt en toelicht.  
Na het overlopen van de adviezen worden de standpunten van de GECORO gestemd.  
Jan Van Coillie en Kris Demeyere verlaten de vergadering voor de stemming.

**STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP PROJECTSITE SPORTLAAN NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 29.04.2013 TOT EN MET 27.06.2013**

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP "Projectsite Sportlaan", voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 8 maart 2013, 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 Projectsite Sportlaan, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 28 maart 2013.

De doelstelling tot gedeeltelijke herwerking van het BPA K-02 Wijk Zegemeer (KB 23 juni 1988) tot RUP Projectsite Sportlaan is tweeledig:

- De voornaamste doelstelling bestaat erin om voor de middenschool van het Sint-Bernardusinstituut de realisatie van hun nieuwbouwproject mogelijk te maken. Dit binnen een DBFM (design build finance maintaine) contract met AG Real Estate, onder de koepel van Agion. Gelet op de aangegeven beperkte bouwhoogte in het vigerende BPA K-02 Wijk Zegemeer (max 1 bouwlaag met dak) en gezien in het kader van zuinig ruimtegebruik een bouwhoogte(cf de omgeving) van twee bouwlagen met dak is aangewezen bestaat het doel erin om de gevraagde nieuwbouw mogelijk te maken, zodat het Sint-Bernardusinstituut op korte termijn een bouwvergunning kan krijgen om een uitbreiding van de school te realiseren in een kwaliteitsvolle architectuur die beantwoordt aan het vooropgestelde programma.
- Een algemene doelstelling bestaat erin om de bepalingen van het vigerende BPA Wijk Zegemeer voor onderhavig projectsite ruimer te schrijven met de mogelijkheid tot blijvend zorgwonen (onder meer voor de broeders Xaverianen – in het kader van publieke en private gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut).

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

De Gecoro merkt nog op dat in het gewestplan Brugge–Oostkust (K.B. van 7 april 1977) het plangebied opgenomen is in een zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, zoals bedoeld door het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

## **II. DE PROCEDURE**

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 12 november 2012 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 28 maart 2013.

Zowel het Agentschap Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse overheid als de Provincie (Deputatie) hebben binnen de termijn van zestig dagen advies uitgebracht omtrent de overeenstemming van het ontwerp met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, resp. het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek, lopende van 29 april 2013 tot 27 juni 2013, zijn geen 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 geen bezwaarschriften ingediend.

### **IV. ONDERZOEK VAN DE ADVIEZEN**

De adviezen zijn gevraagd van:

1. Ruimtelijke ordening van de Vlaamse overheid
2. Provincie – dienst Ruimtelijke Planning

|                                      |
|--------------------------------------|
| <b>4.1. Advies Ruimte Vlaanderen</b> |
|--------------------------------------|

|                |
|----------------|
| 2013 -uo- 28   |
| Dienst 40200   |
| T.D.H. A015958 |

**AANGETEKEND**

Aan de GECORO

Alfred Verweeplein 1  
8300 KNOKE-HEIST

uw kenmerk

ons kenmerk  
2.14/31043/119.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Rik Van Colen  
rik.vancolen@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer

050 24 82 26

datum

2.6 JUNI 2013

Betreft: KNOKE-HEIST, gemeentelijk RUP "Projectsite Sportlaan": advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimte Vlaanderen.

**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 Ruimte Vlaanderen 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 en is momenteel in herziening.

Het GRS werd goedgekeurd op 2/12/2004.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977) volgende bestemmingen: zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

**2. samenvatting van het dossier**

Het ontwerp RUP "Projectsite Sportlaan" beoogt in hoofdzaak de mogelijkheid tot realisatie van het nieuwbouwproject voor het Sint-Bernardusinstituut. Volgens het vigerende BPA Wijk Zegemeer (KB 23/06/1988) en gedeeltelijk herzien kan binnen de huidige bestemmingszone een nieuwbouwproject van dergelijke omvang niet worden uitgevoerd.

Binnen het aangepaste RUP is er geen sprake meer van een rotatieve parking.

**3. beknopte historiek**

Op 12/11/2012 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen, Jacob van Maerlantgebouw  
Koning Albert I-laan 1.2 bus 91, 8200 Brugge  
[www.ruimtevlaanderen.be](http://www.ruimtevlaanderen.be)



Op 28/03/2013 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 29/04/2013 tot 27/06/2013.

#### 4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het plangebied behoort tot de afbakening van het structuurondersteunend stedelijk gebied Knokke. De doelstellingen voor stedelijke gebieden vanuit het RSV zijn het stimuleren en concentreren van activiteiten, het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten, het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen, het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid en het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies.

Voorliggend plan kadert binnen het stimuleren van activiteiten binnen het stedelijk gebied.

#### 5. andere inhoudelijke opmerkingen

Art. 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan. Het project kadert binnen de volgende opties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd op 02/12/2004:

- opwaardering van de stedelijke culturele zwaartepunten Casino – Reserve – Scharpoord en Duinenwater

In de toelichting wordt verduidelijkt dat de projectsite onderdeel is van de site Scharpoord met talrijke gebouwen en 'openbare voorzieningen' (cultureel centrum, scholencampus, ministerie); allen gekaderd rond de 'publieke tuin' van het Scharpoord. Het gevraagde kadert dus binnen deze opwaardering.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn het logische gevolg van een architecturaal voorontwerp: hierop hebben wij geen opmerkingen.

Wel dient, om alle misverstanden te vermijden, binnen het nieuwe artikel 3 'groenzone' duidelijk gesteld dat de toegelaten ondergrondse constructies enkel kunnen toegestaan worden voor zover deze nodig zijn (en aangetoond kunnen worden) voor de aanpalende bestemmingen, zijnde de toegelaten bestemmingen zoals opgenomen in art. 2.1.1 van het voorliggende RUP.

#### 6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake het stedelijk beleid en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits rekening te houden met bovenvermelde opmerking.

Hoogachtend,



ir. J. Vanderstraeten  
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Beknopte inhoud van het advies

Gunstig advies.

- Beperken en motiveren ondergrondse constructies in de groenzone.

**De Gecoro adviseert in te gaan op de gemaakte opmerkingen en het document hierop als volgt aan te passen:  
"Onder deze zone zijn geen ondergrondse constructies toegelaten".**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>4.2. Advies Deputatie West-Vlaanderen</b> |
|----------------------------------------------|

**AANGETEKEND**

Aan de voorzitter van de GECORO van en te

Knokke-Heist

Alfred Verweeplein 1  
8300Knokke-Heist

|        |            |
|--------|------------|
| Datum  | 2013-05-17 |
|        | 40800      |
| D.B.H. | A-013772   |

Sint-Andries,  
02/05/2013

Betreft:  
Ontwerp gemeentelijk RUP Projectsite Sportlaan

Contactpersoon:  
Sylvie Dewart

Onze ref.:  
SDW/13/0565-12/15/4794  
Uw ref.:

Telefoon 050 40 34 62  
Fax 050 40 33 76

Bijlagen: -

e-mail:  
sylvie.dewart@wust-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,  
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Projectsite Sportlaan. Dit RUP werd op 28/03/2013 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 29/04/2013 tot 27/06/2013.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Projectsite Sportlaan', voorontwerp dd. 17/10/2012, opgemaakt door gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*Het RUP wil een actualisering doorvoeren van het BPA Zegemeer (23/06/1988) voor een aantal elementen. Er worden in eerste instantie ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd voor de projectsite Sportlaan waardoor een nieuwbouwproject mogelijk wordt voor het Sint-Bernardusinstituut. Er wordt een groenzone voorzien om een link met de open ruimte rondom de Scharpoord te realiseren.*

Conform artikel 2.2.14.54 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichthoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.1455 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

### **Juridische aspecten van het RUP**

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Niet zoals in het voorontwerp wordt ook hier opgemerkt dat er in de stedenbouwkundige voorschriften soms vage termen en begrippen worden gehanteerd. Aangezien het de bedoeling is van het RUP en de voorschriften om voldoende rechtszekerheid te bieden op een eenduidige manier, is het noodzakelijk om vage termen of begrippen die voor interpretatie vatbaar zijn, beter te omschrijven dan nu het geval is.

Voorbeelden hiervan zijn:

- " ... in de directe nabijheid van rooilijn..." (2.2.1.),
- "Op eigen terrein dient voldoende ruimte voorzien te worden..." (2.2.6.).

Dit dient aangepast te worden in het ontwerp RUP.

### **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.

Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist. Daarnaast maakt Knokke ook deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Binnen dit stedelijk netwerk dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist. Betreffend RUP is in overeenstemming met de beleidsopties van het PRS-WV.

### **Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist**

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

Het plangebied is gelegen op de as Casino-Reserve-Scharpoord waarvan beleidsmatig is gesteld in het GRS dat deze wordt opgewaardeerd met stedelijke culturele ruimtelijke zwartepunten. Het GRS voorziet daarnaast ook het verbinden en versterken van randstedelijke groenelementen tussen o.a. het Zegemeer en het park ter hoogte van de Scharpoord.

Het RUP maakt een nieuwbouwproject binnen een bestaande site van school en klooster mogelijk en heeft een beperkte impact naar het omliggend woonweefsel. Daarnaast draagt het RUP ook bij aan het versterken van de randstedelijke groenelementen door het inschrijven van een landschappelijke overgang van de tuin van de school naar het park aan de Scharpoord. De planopties zijn in overeenstemming met het GRS.

### Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

De deputatie merkt op dat er bij art. 3: de groenzone ook **ondergrondse constructies** zijn toegelaten. Het is evenwel niet duidelijk welke **functies of bestemmingen** deze constructies kunnen krijgen, noch zijn er enige beperkingen met betrekking tot diepte, oppervlakte,... opgelegd. Volgens de voorschriften is het dan ook mogelijk dat de groenzone een volledige ondergrondse constructie krijgt. Dit lijkt moeilijk te rijmen met de bestemming als groenzone (mogelijkheid plaatsen bomen e.d....?). Bovendien is dit sowieso niet evident gezien het plangebied gelegen is in een zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied. De deputatie dringt er dan ook op aan om deze mogelijkheid sterk te beperken.

### Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 september 2010 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten 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](http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen)

### Besluit

Het gemeentelijk RUP Projectsite Sportlaan, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

#### Voorwaarden:

- voldoen aan de juridische opmerkingen in het advies;
  - sterk beperken van de mogelijkheid tot ondergrondse constructies in de groenzone.
- Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

#### Hoogachtend,

Namens de deputatie:

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

De gedeputeerde,  
(get.) Franky De Block

VOOR BESLUIDEND AFSCHRIJF:  
Namens de deputatie:  
Stephaan Barbery  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke ordening  
WEST-VLAANDEREN



Zitting deputatie dd. 02/05/2013

### Beknopte inhoud van het advies

Voorwaardelijk gunstig advies.

- Aanpassen van de vage termen en bepalingen die voor interpretatie vatbaar zijn.
- Beperken ondergrondse constructies in de groenzone.
- Overmaken digitale documenten.

De Gecoro adviseert in te gaan op de gemaakte opmerkingen en het document hierop als volgt aan te passen:

### I.v.m. vage termen en bepalingen

#### 2.2.1 Inplanting

- De inplanting is vrij.  
~~De hoofdgebouwen dienen zich in te planten in de directe nabijheid van de rooilijn.~~

**De Gecoro stelt voor om het volgende aan toe te voegen :**

**De hoofd gebouwen dienen zich in te planten in de directe nabijheid van de rooilijn, dit om het campusmodel maximaal te behouden en om de straatwand te versterken.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

#### 2.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen

~~Afsluitingen rond speelplaatsen of rond het domein kunnen enkel bestaan uit streekeigen hagen en/of muren en/of draadafsluitingen.~~

**Na ruime gedachtenwisseling wordt door de Gecoro volgende overeengekomen:**

**Afsluitingen rond speelplaatsen of rond het domein kunnen enkel bestaan uit streekeigen hagen en/of muren met beperkte hoogte of penanten en/of draadafsluitingen waarbij het open karakter gevrijwaard blijft.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

~~Op eigen terrein dient voldoende ruimte voorzien te worden voor het stallen van fietsen voor de leerlingen.~~

**De Gecoro stelt voor om het volgende aan toe te voegen :**

**Op eigen terrein dient per 3 leerlingen minimum 1 plaats voorzien voor het stallen van fietsen.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

### I.v.m. beperken ondergrondse constructies

#### 3. Groenzone

~~Verhardingen dienen tot een minimum te worden gereduceerd, het voorzien van wandelpaden is toegelaten.~~

**De Gecoro stelt voor om dit als volgt aan te passen:**

**Alleen wandelpaden aangelegd in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

~~Onder deze zone zijn ondergrondse constructies toegelaten, voor zover nodig voor de aanpalende bestemmingen en voor zover het groene karakter van deze deelzone behouden kan blijven.~~

**De Gecoro haalt aan dat de site van de Broeders van Liefde beter geschikt is voor het aanleggen van een ondergrondse parking.**

**De Gecoro stelt derhalve voor om geen ondergrondse constructies toe te laten onder de groenzone.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

I.v.m. het overmaken van de digitale plannen

Hieraan wordt voldaan.

## **PUNT 2 - Varia**

- De voorzitter maakt de leden er op attent dat dit de voorlaatste vergadering betreft en dat de laatste vergadering handelt over de behandeling van de adviezen voor het RUP Hotels 2<sup>de</sup> fase.
- Voor de aanleg van paden wordt gepleit om dit te doen in onderhoudsvriendelijke materialen. De gemeente mag immers geen onnatuurlijke onkruidverdelgers meer gebruiken.
- De zichtbaarheid van het kruispunt Majoor Vandammestraat / Sportlaan wordt door de hoogte van de haag als verkeersonveilig ervaren (schoolomgeving).

De vergadering werd gesloten om 20u30.

Jean-Pierre Vantorre  
Secretaris

Lucas Vanden Bussche  
Voorzitter



## **II. PLAN BESTAANDE TOESTAND**







### **III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN**







## **II. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**



## Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TOELICHTING EN VISIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1.1</b> Er dient aandacht gegeven te worden aan het archeologisch patrimonium.</p> <p><b>1.2</b> Nutsgebouwtjes en/of constructies van openbaar nut en kunstwerken kunnen op elke locatie binnen de contouren van het RUP worden toegelaten mits hun functie en voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van deze omgeving.</p> | <p>Inzake de meest belangrijke locatie in functie van archeologisch onderzoek verwijzen we naar de LAA (Locale Archeologische Advieskaart) zoals opgenomen in de toelichtingsnota.</p> <p>Nutsgebouwtjes van openbaar nut : zoals elektriciteit cabine, gas cabine en dergelijke.</p> <p>Het plangebied is als volgt gecategoriseerd (artikel 2.2.2. en art 2.2.3 van het VCRO) : onder de gebiedsaanduiding gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.</p> |

| Artikel 2. PROJECTZONE SPORTLAAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | TOELICHTING EN VISIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>2.1.1 Bestemming:</b> zone in functie van publieke en private gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut met alle daarbij horende infrastructuur.</p> <p>Een conciërgewoning is toegelaten.</p> <p>Een ondergrondse constructie is toegelaten. In deze ondergrondse constructie kunnen de toegelaten bestemmingen voorzien worden behoudens de woonfunctie.</p> <p>In deze ondergrondse constructie kunnen enkel parkeerplaatsen voorzien worden ten behoeve van de toegelaten bestemmingen.</p>                                                                                                                                                                                 | <p>Deze projectzone heeft een schoolfunctie met alle daarbij horende infrastructuur. Dit gezien op deze site zowel de Margarethaschool als het Sint-Bernardusinstituut zijn gehuisvest.</p> <p>Ook heeft deze site een functie in het kader van zorg wonen en algemeen het wonen in het kader van de seniorenhuisvesting en het wonen in het kader van de verzorgingssector. Dit gezien op deze site het bestaande klooster is gehuisvest.</p>                                                                                       |
| <b>Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>2.2.1 Inplanting</b><br/>De inplanting is vrij. De hoofdgebouwen dienen zich in te planten in de directe nabijheid van de rooilijn, dit om het campusmodel maximaal te behouden en om de straatwand te versterken.</p> <p><b>2.2.2 Bebouwingspercentage:</b> maximum 40%<br/>Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.</p> <p><b>2.2.3 Bouwdiepte:</b> vrij</p> <p><b>2.2.4 Bouwhoogte:</b> maximum 3 bouwlagen.</p> <p><b>2.2.5 Dakvorm:</b> vrij</p> <p><b>2.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen</b><br/>De bouwvolumes dienen te kaderen binnen een groene omgeving</p> <p>Afsluitingen rond speelplaatsen of rond het domein kunnen enkel bestaan uit</p> | <p>Zie schema in hoofdstuk 4 'architecturaal ontwerp' van de toelichtingsnota.</p> <p>De huidige bezetting bedraagt ca 20%.</p> <p>Deze bouwhoogte staat zowel in het teken van verkrijgen van een grotere ruimtelijke beleving van de schoollokalen als in het teken van het herbergen van allerlei technische voorzieningen zoals ventilatie. Aan een bouwlaag wordt een hoogte van max 4.00 meter toegekend (inclusief vloerdikte van ca 1 meter).</p> <p>Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <p>streekeigen hagen en/of muren met beperkte hoogte of penanten en/of draadafsluitingen waarbij het open karakter gevrijwaard blijft.</p> <p>Op eigen terrein kunnen maximaal 10 vaste parkeerplaatsen voorzien te worden.</p> <p>Op eigen terrein dient per 3 leerlingen minimum 1 plaats voorzien voor het stallen van fietsen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>te worden</p>                                                   |
| <b>Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                    |
| <p>De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Specifieke aandacht dient uit te gaan naar de relatie tot de openheid van de tuin van Scharpoord, belangrijk is dat hierbij een zekere afstand behouden wordt van grotere volumes tot deze tuin.</p> <p>Er dient uitgegaan te worden van compact bebouwing, hetgeen inhoudt dat verschillende functies zoveel mogelijk worden gestapeld.</p> <p>Speeltoestellen, overdekte speelplaatsen, overdekte fietsenstalplaatsen en infrastructuur horende bij de moestuinen dienen in relatie tot het geheel ontworpen te worden.</p> <p>Het plaatsen van zonnepanelen op het dak is toegelaten.</p> | <p>Infrastructuur horende bij moestuinen: bijvoorbeeld serres.</p> |

| <b>Artikel 3. GROENZONE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>TOELICHTING EN VISIE</b>                                                                                                                                     |
| <p>Zone in functie van groen- en parkaanleg, speel- en sportterreinen. Deze zone dient in z'n aanleg aan te sluiten van de naastliggende tuin van Scharpoord. Bijgaande infrastructuur is toegelaten.</p> <p>Alleen wandelpaden aangelegd in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten.</p> <p>Onder deze groenzone zijn geen ondergrondse constructies toegelaten.</p> | <p>Bijgaande infrastructuur : bijvoorbeeld voetbal doelen, infrastructuur voor moestuin met berglokaaltje, zitbanken, verlichting, prieeltje en dergelijke.</p> |