

GEMEENTE KNOKKE-HEIST

Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST
Tel.: 050.630 100

Planregisternr: 00214_00029_00001

RUP RAVELINGEN 3.0

Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Versie A – januari 2017

Versie B – juli 2017

Versie C – februari 2018



RUP Ravelingen 3.0

Versie	Datum	Wijzigingen
A	januari 2017	Voorontwerp
B	juli 2017	Aanpassingen na plenaire vergadering 08 maart 2017
C	februari 2018	Aanpassingen na openbaar onderzoek 17 oktober 2017 – 15 december 2017

Medewerkers	Handtekening
Ruimtelijk Planner	Jan Van Coillie Kenneth Notte
Tekenaar	Kenneth Notte

Goedkeuring

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 22 februari 2018, op bevel,

De secretaris,

M. Gobert



Burgemeester,

Graaf L. Lippens

Inwerkingtreding

De goedkeuring van het RUP Ravelingen 3.0 werd op 16-4-2018 gepubliceerd in het Belgisch staatblad onder nr. 5580.

INHOUD

I. TOELICHTINGNOTA	5
1. DOELSTELLING EN ALGEMEEN KADER	9
1.1 Strategie met stadsvernieuwingsprojecten	9
1.2 Deelzones in de deelgemeente Heist als kader voor de projectzones	11
1.2.1 Projectzone 1 “Opwaarderen van de Elisabetlaan/Heldenplein”	12
1.2.2 Projectzone 2 “Versterken van het betaalbare en sociale wonen in Heulebrug”	14
1.2.3 Projectzone 3 “Opwaarderen van het Maes- en Boerenboomplein als centraal plein in de kern van Heist”	15
1.2.4 Centrale bindende as : noord - zuid as toren Heulebrug – Heldenplein	16
1.2.5 Projectzone 3 “Transformatie van de stationsomgeving van Heist”	16
1.3 Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is	17
1.4 Afbakening en situering van het plangebied	18
1.4.1 Afbakening van het plangebied	18
2. JURIDISCH KADER	19
2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)	19
2.2 Het RUP Dorpskern Heist en de BPA’s Nieuw Stationskwartier en Oostwinkel	20
2.3 Watertoets	22
2.4 Beschermde monumenten/ erfgoed	27
2.4.1 Het Boerenhof (beschermde monument)	27
2.4.2 Voormalige pastorie (relict) en kerkhofmuur (erfgoedwaarde)	28
2.5 Buurtwegen	29
2.6 Habitat- en vogelrichtlijngebieden	29
2.7 Rooilijnen	29
3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN	31
3.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen	31
3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	31
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004	33
3.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)	33
3.3.2 Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied	35
4. KORTE HISTORIEK	39
4.1 Het Boerenhof	40
4.2 De voormalige kerk en kerkhofmuur	41
5. ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND	43
5.1 Beschrijving van de deelfragmenten	43
5.2 Verkeersstructuur	48

6.	PROGRAMMATISCHE & ONTWERPMATIGE UITGANGSPUNTEN.....	49
6.1	<i>Vrijmaken projectgebied van leegstaande constructies</i>	<i>51</i>
6.2	<i>Locatie onderzoek vanuit programma en context</i>	<i>52</i>
6.2.1	Centrale parkstructuur als open ruimte voor spel.....	53
6.2.2	Inplanting en functionele oriëntatie.....	54
6.3	<i>Groter, beter en polyvalent</i>	<i>55</i>
6.4	<i>Parkeren & mobiliteit</i>	<i>56</i>
6.5	<i>Onderdeel van een ruimere visie.....</i>	<i>57</i>
7.	RUIMTEBALANS	59
7.1	<i>Opgave van voorschriften en bepalingen</i>	<i>59</i>
7.2	<i>Ruimtebalans.....</i>	<i>59</i>
7.3	<i>Register in functie van planschade, planbaten of compensaties</i>	<i>59</i>
7.3.1	Percelen die (deels) in aanmerking komen voor planschadevergoeding	60
8.	ASPECT SCREENING.....	61
9.	PROCESVERLOOP	61
9.1	<i>Adviesvraag.....</i>	<i>61</i>
9.2	<i>Verder procesverloop in kader van RUP</i>	<i>62</i>
10.	BIJLAGEN	63
10.1	<i>Beslissing MER-plicht.....</i>	<i>63</i>
10.2	<i>Verslag Plenaire vergadering (08/03/2017)</i>	<i>65</i>
10.3	<i>Verslag overlegmoment Infrabel – Gemeentebestuur Knokke-Heist inzake RUP Ravelingen 3.0 (14/03/2017)</i>	<i>71</i>
10.4	<i>Bezwaarbehandeling gecoro</i>	<i>72</i>
II.	PLAN BESTAANDE TOESTAND.....	79
III.	VERORDEND GRAFISCH PLAN.....	81
IV.	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	83

I. TOELICHTINGNOTA



Fig1: Luchtfoto van het plangebied RUP Ravelingen 3.

1. DOELSTELLING EN ALGEMEEN KADER

1.1 Strategie met stadsvernieuwingsprojecten

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

Na het verdwijnen van de visserijschool, de herlocalisatie van het administratieve gebeuren uit het stadhuis van Heist, de leegstand in het station van Heist, de herlocalisatie van de bloeiende watersportclub van de VVW en de sluiting van het openlucht zwembad De Raan, dienen nieuwe impulsen met hernieuwde dynamiek geplaatst te worden op strategische plekken van de deelgemeente Heist met als bedoeling om Heist opnieuw tot een coherente, vitale en aangename deelgemeente te maken.

Met de plannen voor het nieuwe Community-house op het Maes en Boerenboomplein, door de hand van Jakob+MacFarlane, liggen de plannen voor een dergelijke impuls reeds op tafel (pg 13). De huidige configuratie van plein, gemeentehuis en Feestzaal Ravelingen zal de komende jaren grondig wijzigen. Beide functies zullen vervat worden in het contemporain community-house, centraal op het Maes en Boerenboomplein¹. Feestzaal Ravelingen zal echter slechts als lightversie² meegenomen worden in de nieuwe ontwikkeling. Daar de Ravelingen en gebruikelijke activiteiten inherent zijn aan het gemeenschapsleven in Heist, doet zich een opportuniteit voor in het gaan ontwikkelen van een nieuwe feestzaal. Wanneer men de lopende impulsprojecten in acht neemt, Elizabetlaan/Heldenplein en het Maes en Boerenboomplein, dient de ruimere stationsomgeving Heist zich op als ultiem canvas, klaar voor een nieuwe ontwikkeling.

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

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

¹ Zie RUP Projectzone Maes en boereboomplein

² Multifunctionele ruimte op niveau -1, in functie van kleinschaligere evenementen. Footprint 20mx20m.

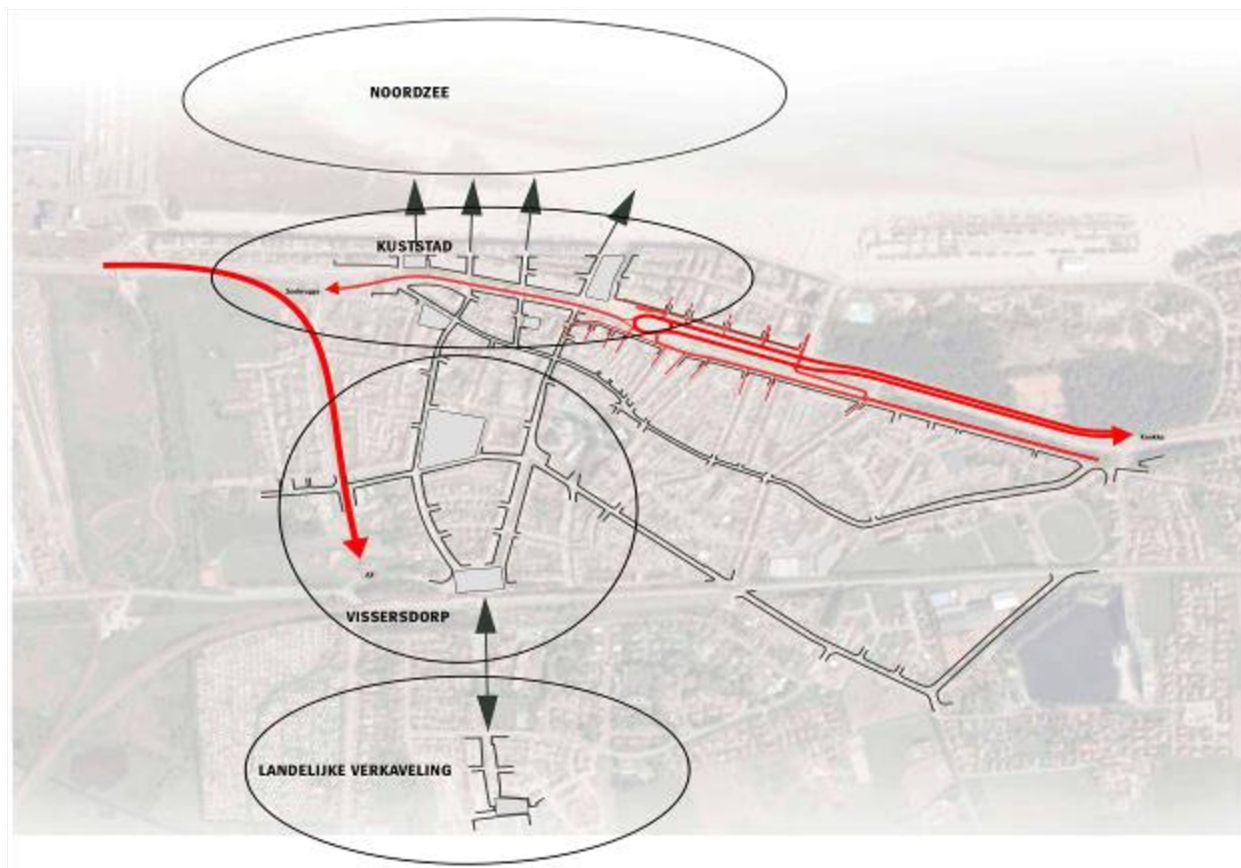


Fig2: Ruimtelijke fragmenten Heist

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

1.2 Deelzones in de deelgemeente Heist als kader voor de projectzones



Fig3: deelzones als kader voor projectzones

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

We onderscheiden:

- De noordelijke deelzone of hoog dynamische toeristisch recreatieve deelzone ten noorden van de Elisabetlaan en gericht op het strand- en dijkgebeuren.
- De “kern” van Heist, gelegen tussen de Elisabetlaan en de spoorweg met allerlei voorzieningen zoals scholen, bakkers, beenhouwers en cafés.
- Het zuidelijke laagdynamische woongebied die met het de verkaveling Heulebrug de aansluiting maakt met de polders.

1.2.1 Projectzone 1 “Opwaarderen van de Elisabethlaan/Heldenplein”

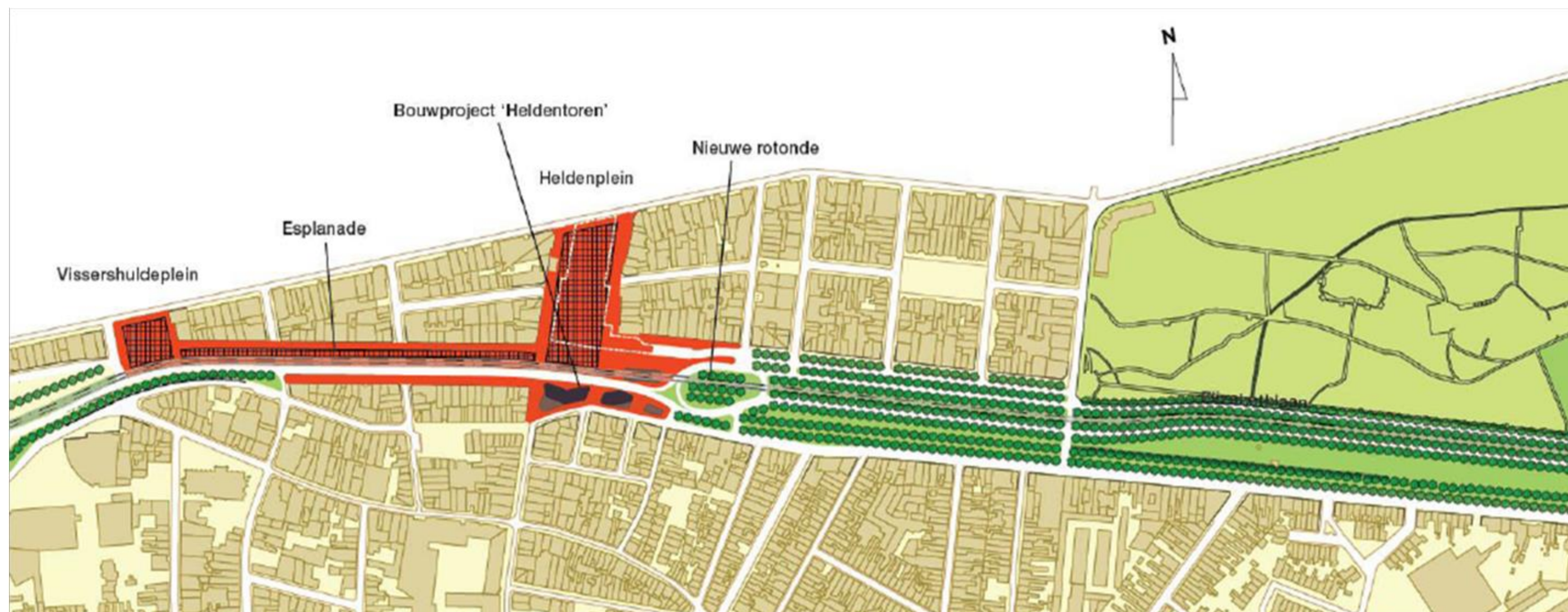


Fig 4: Inrichtingsprincipe Elisabethlaan/Heldenplein

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

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

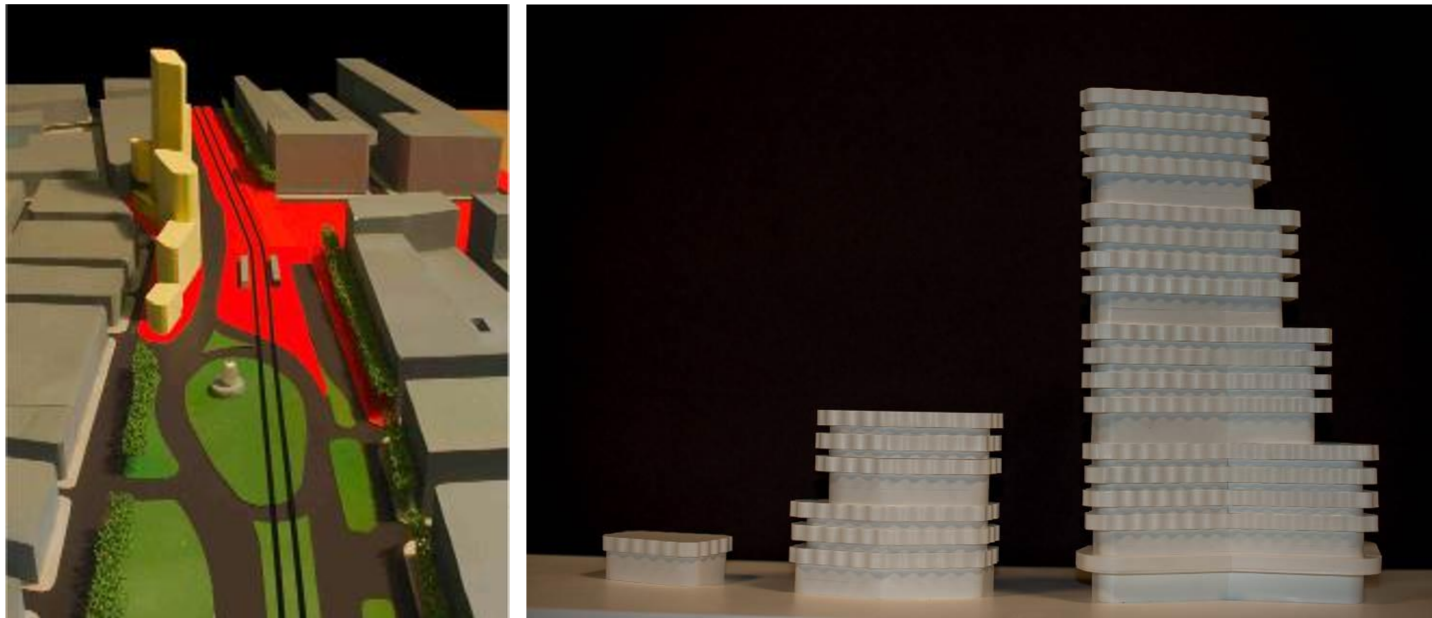


Fig 5,6: 3D model van de Heldentoren(s) en directe omgeving

Het baken op de kruising met de Elisabethlaan en Kursaalstraat fungeert als scharnierpunt en zal door z'n hoogte een feestelijk signaal en nieuwe betekenis geven aan deze structuurbepalende plek. Deze zone valt binnen het RUP projectzone Elisabethlaan-Heldenplein goedgekeurd op 16/07/2015.

Ter hoogte van het bestaande bouwblok wordt een baken geplaatst, naar de hand van het architectenbureau Nuetelings-Riedijk op de as Elisabethlaan met de Kursaalstraat en frontaal tegenaan het Heldenplein. Dit baken markeert en scharniert op de toeristische zone van de deelgemeente Heist met de achterliggende dorpskern.

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

1.2.2 Projectzone 2 “Versterken van het betaalbare en sociale wonen in Heulebrug”

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

De eerste fase van het project Heulebrug is ondertussen gerealiseerd. In deze fase zijn zowel ééngezinswoningen (grootste deel), sociale één- en meergezinswoningen en meergezinswoningen voorzien. Het betreft hier een eerder laagdynamisch gegeven, nl. een residentiële omgeving aansluitend bij de polders. In de centrale toren is het sociaal huis ingericht bestaande uit onder meer de diensten van het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappij 't Heist Best. Met de aanleg van de wegen is ook Heulebrug fase 2 in volle ontwikkeling.



Fig 6, 7, 8: Beelden Heulebrug, grondplan, centrale toren, landelijk karakter

1.2.3 Projectzone 3 “Opwaarderen van het Maes- en Boerenboomplein als centraal plein in de kern van Heist”

Door de centralisatie van de gemeentelijk administratie in het stadhuis van Knokke (na uitbreiding van het stadhuis), heeft het stadhuis van de deelgemeente Heist grotendeels haar functie verloren. Het plein fungeert als parkeerplaats en op dinsdag als marktruimte. Dit plein is centraal gelegen in de buik van Heist en dient opnieuw opgeladen te worden om als bruisend plein met handel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en woonfuncties te kunnen functioneren. Het RUP Projectzone Maes en Boerenboomplein is eind december 2016 definitief vastgesteld.

Volgende randvoorwaarden zijn in het project meegenomen worden :

- Integratie zachte³ Ravelingen in het nieuwe project.
- Afbraak van het bestaande stadhuis van Heist.
- De inplanting van het nieuwe gebouw werd vastgelegd in het RUP Projectzone Maes en Boereboomplein, centraal op het Maes en Boereboomplein. Uitgangspunt was het behoud van pleinfunctie.
- Het nieuwe gebouw dient een nieuw baken (nieuw kloppend hart) te zijn voor de deelgemeente Heist.
- Het openbaar domein aflijnen van gevel tot gevel. Herwaardering van het plein is cruciaal met hierbij de link tot de as Kursaalstraat – Bondgenotenlaan en parklandschap Koudekerke.
- Het plein zo veel mogelijk autovrij maken en zo te laten aansluiten bij het parklandschap Koudekerke. Er is een ondergrondse parking met 160pp voorzien om dit mogelijk te maken.



Fig 9: Foto van het bestaande stadhuis van Heist met rechts aangebouwd de polyvalente zaal Ravelingen als evenementenhal



Fig 8: Community-house Heist door Jakob+Macfarlane

³ Kleinschaligere evenementen, low-impact activiteiten.

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

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

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

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

1.2.5 Projectzone 3 “Transformatie van de stationsomgeving van Heist”



Waar vroeger de stationsomgeving initieel aan de rand van het dorp was aangelegd, is deze plek nu, door de zuidelijke ontwikkeling van Oostwinkel en Heulebrug, centraal komen te liggen. Gelet op de historische centrumbetekenis van de plek, gelet op het knooppunt van openbaar vervoer en gelet op de ligging tussen de Heistlaan als drager van de kamstructuur en de centrale as tussen het centrum van Heulebrug en het Heldenplein, betreft het een strategische en potentievolle locatie. Het station is verlaten en staat volledig leeg. Het gebouw fungeert momenteel enkel als entree en verleent toegang het zuidelijke perron onder de sporen door. De NMBS zal het stationsgebouw + conciërgewoning niet langer uitbaten. Reizigers behelpen zich ondertussen via een elektronisch loket. In de nabije toekomst zal het perron ook via de zuidelijke spoorwegberm bereikbaar gemaakt worden waardoor het stationsgebouw volledig in onbruik raakt.

Projectzone 3 is gedeeltelijk voorwerp van onderhavig RUP. Het RUP zal de nodige juridische planologische basis creëren teneinde tot een gerichte realisatie te kunnen overgaan ten westen van het station. De toekomst van het station zelf zal in een latere fase uitgewerkt worden.

Fig 10: Projectzone 3, stationsomgeving Heist

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

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

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

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

1.4 Afbakening en situering van het plangebied

1.4.1 Afbakening van het plangebied

Het RUP wordt begrensd door :

- ten noorden: voormalig dépôt
- ten oosten: bebouwing aan de Koudekerkelaan en het Stationsplein
- ten zuiden: de spoorwegberm
- ten westen: de Heistlaan en oude pastorijs

Toegevoegde nota:

De noordelijke afbakeningslijn van het RUP werd aangepast (verkleint) in zuidelijke richting teneinde een degelijke randafwerking (wonen) te kunnen voorzien in een latere fase. Dit gegeven zal verder onderzocht, uitgewerkt en meegenomen worden bij de herziening van RUP Dorpskern Heist.



Fig 11: Afbakening plangebied

2. JURIDISCH KADER

2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 07.04.1977) is het plangebied gelegen in woongebied. De voorschriften van het gewestplan worden voor het grondgebied waarop dit GRUP betrekking heeft, opgeheven (art. 7.4.5, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

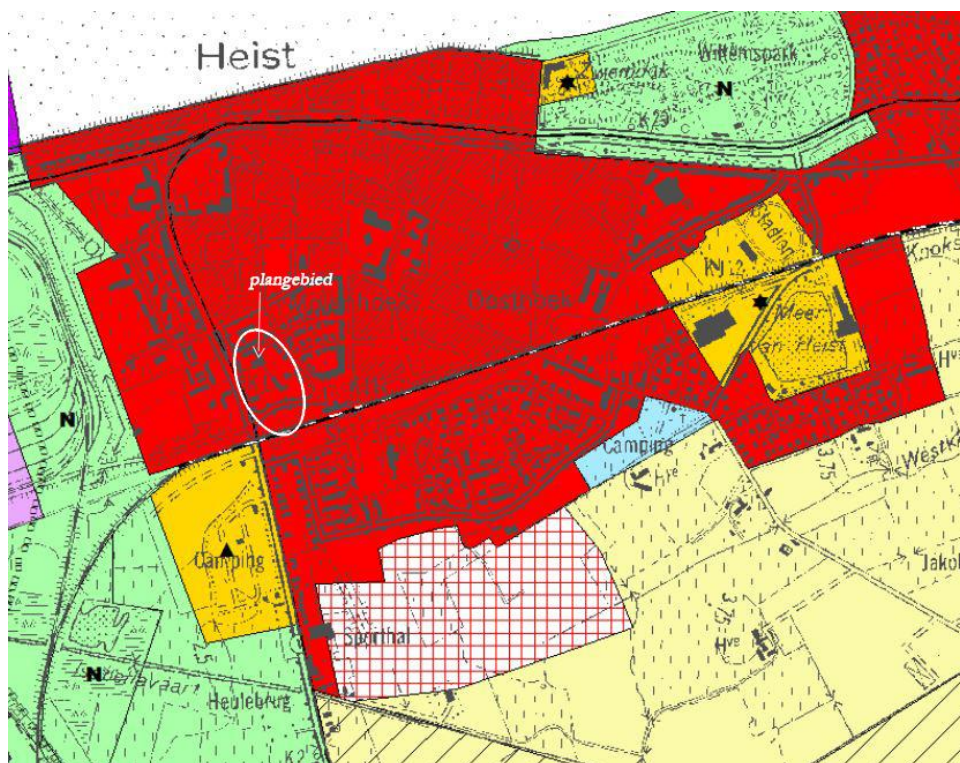


Fig 11: Uittreksel uit het Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

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

RUP Dorpskern Heist – BD 19.06.2008, BS 28.07.2008

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

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

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

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

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

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

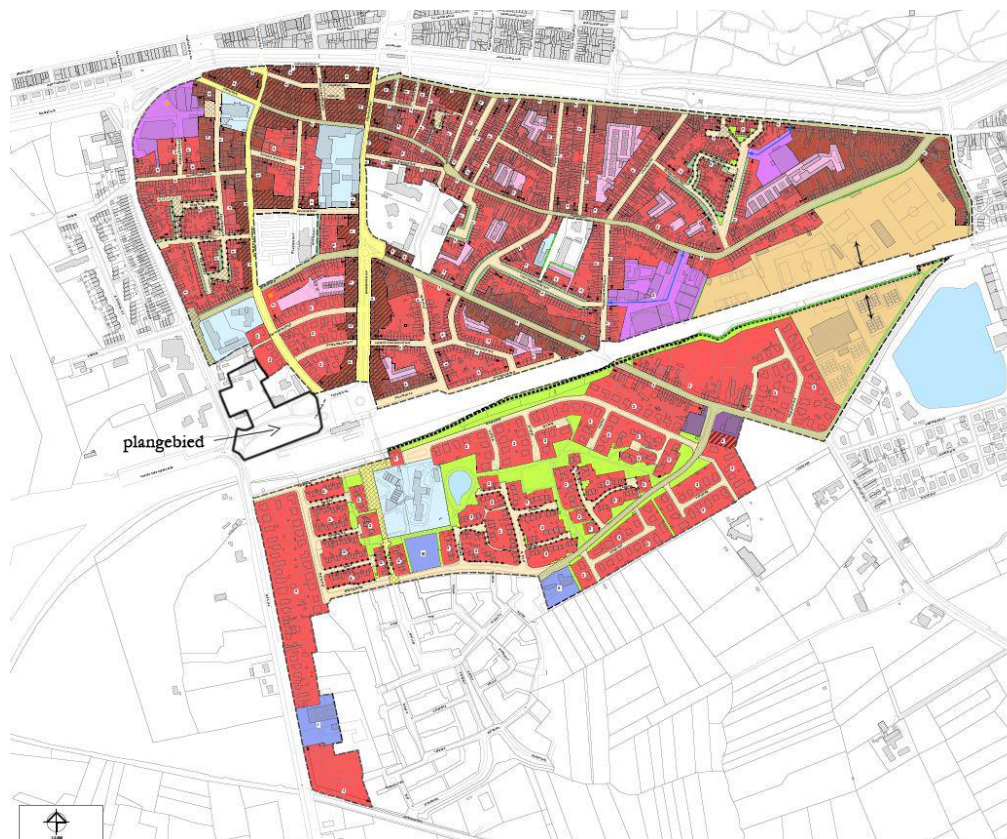


Fig 12: RUP Dorpskern Heist, BD 19.06.2008, BS 28.07.2008

H03 - BPA Nieuw Stationskwartier - MB 17.01.1989

Het BPA werd in herziening gesteld bij MB 19.10.1992 (BS 10.12.1992).

Het BPA is gesitueerd in de deelgemeente Heist, gelegen ten noorden van de spoorweg en het station van Heist. Het huidige station, de spoorweg en de site rond het Boerenhof zijn meegenomen in onderhavig BPA.

Het overgrote gedeelte van het BPA is ondertussen achterhaald en opgenomen in het RUP Dorpskern Heist. Ter hoogte van onderhavig RUP, zijnde de stationsomgeving van Heist en Boerenhof, zijn momenteel de bepalingen van het BPA nog van toepassing.

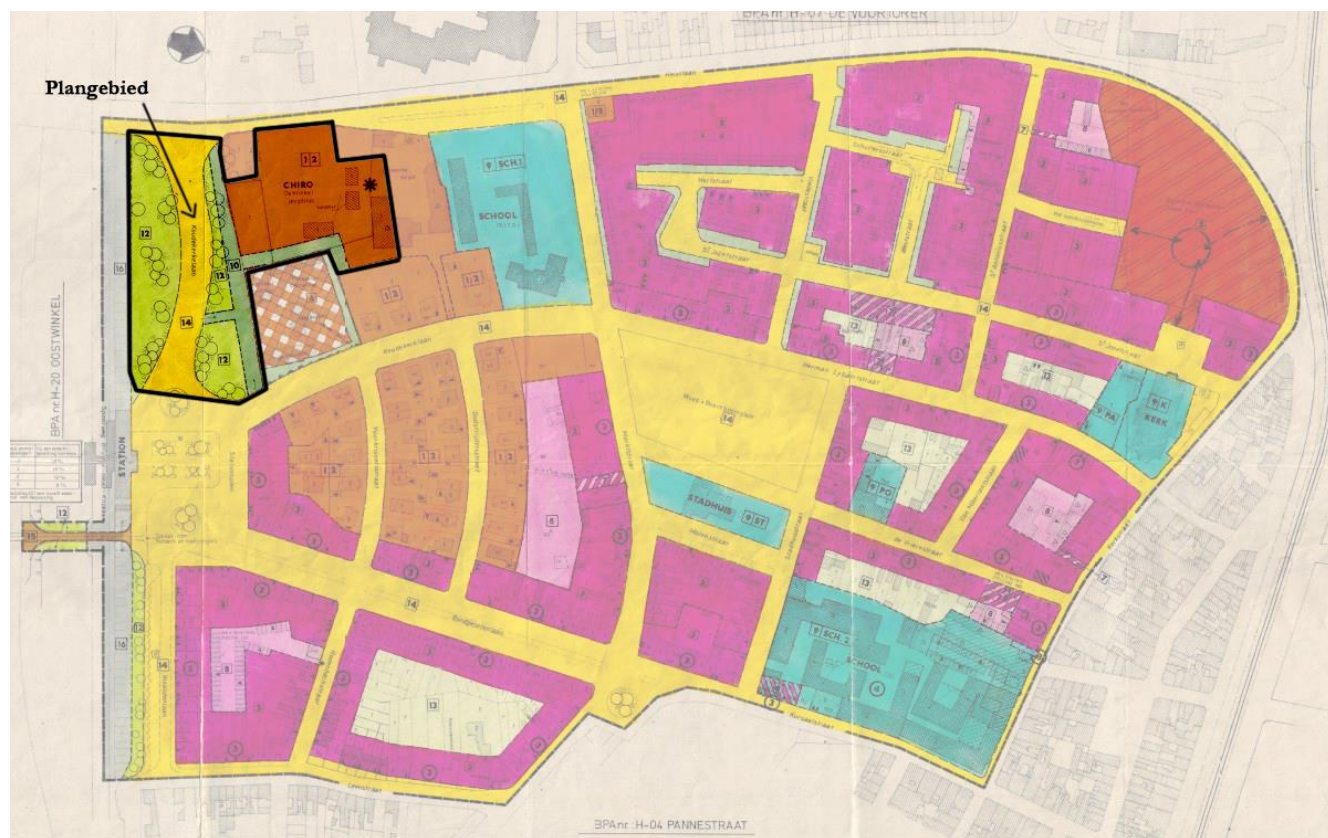
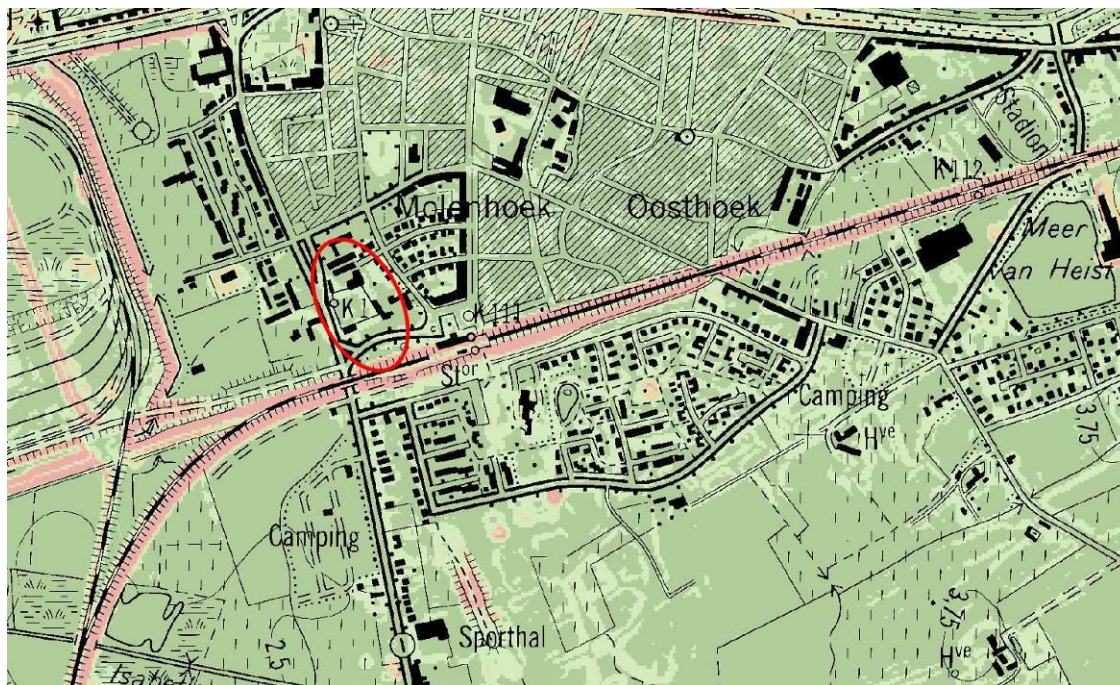


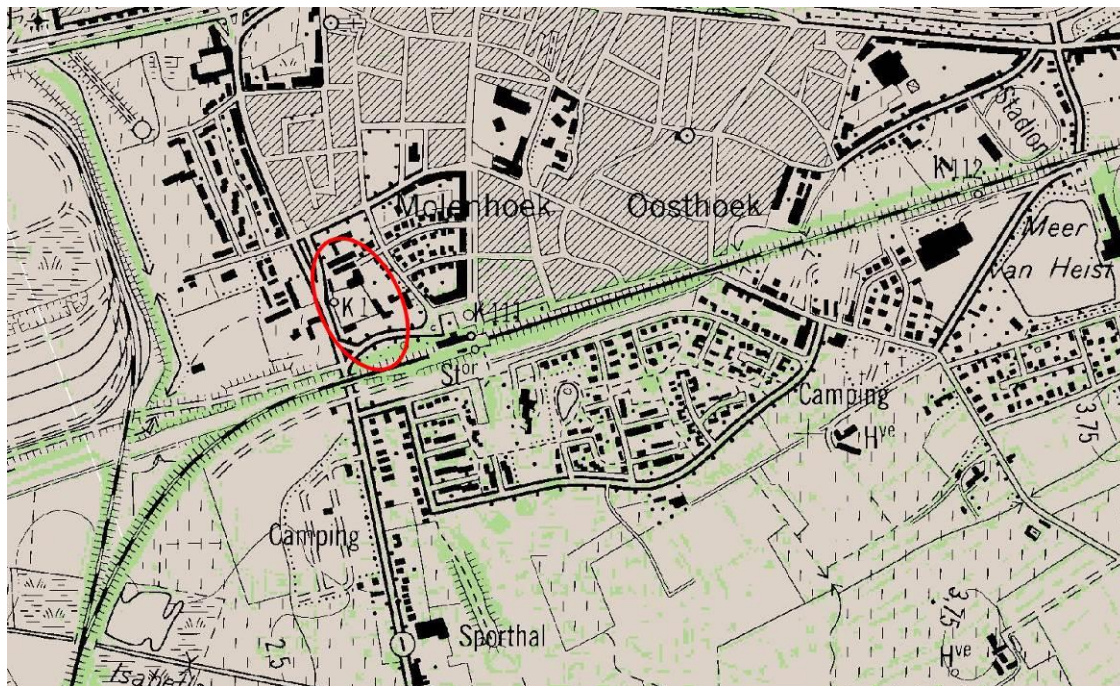
Fig 13: H03 - BPA Nieuw Stationskwartier - MB 17.01.1989

2.3 Watertoets

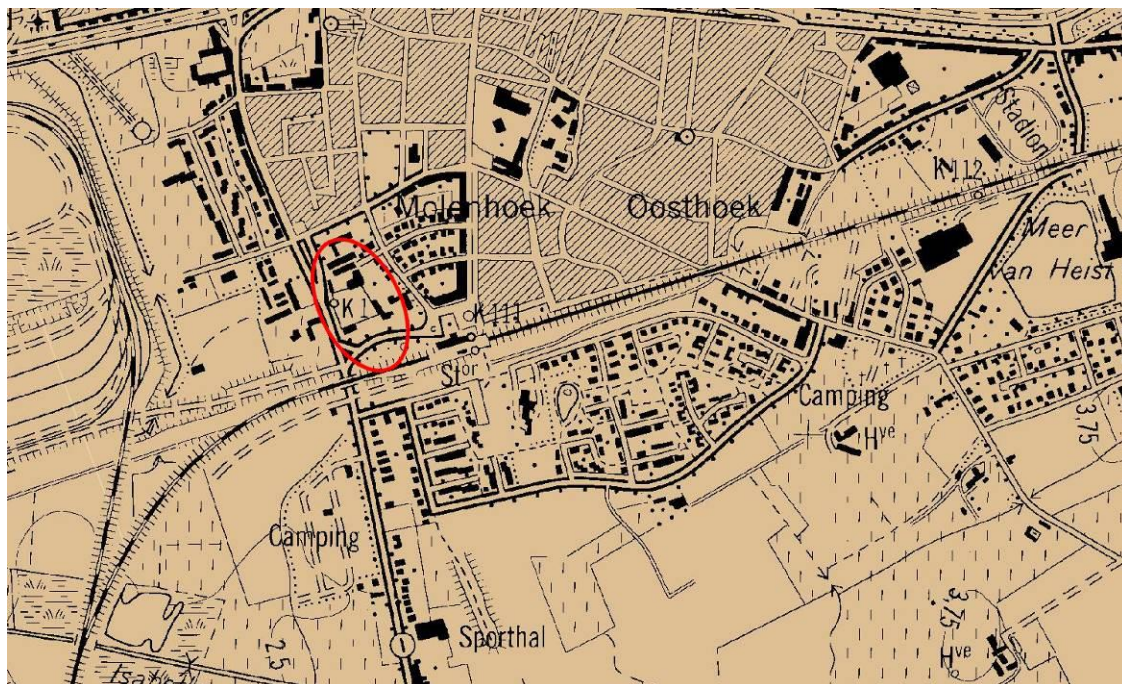
Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/03, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden. De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem,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



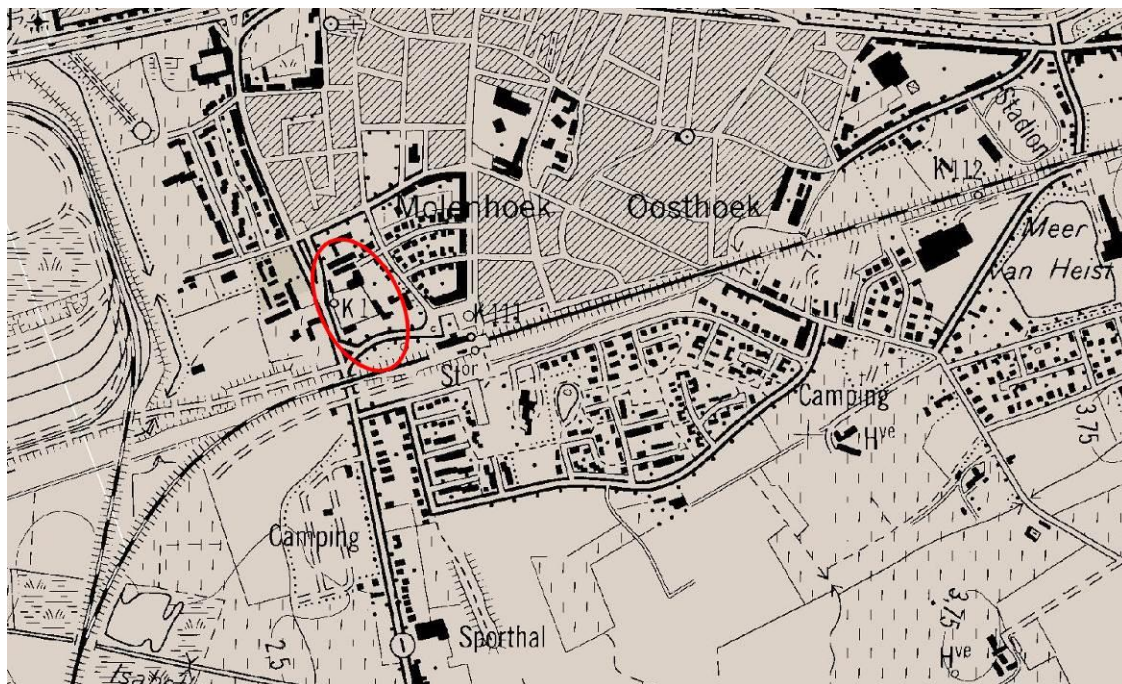
Kaart: hellingkaart. De spoorwegdijken zijn duidelijk lineaire hoger gelegen elementen. Verder is het gebied vlak.



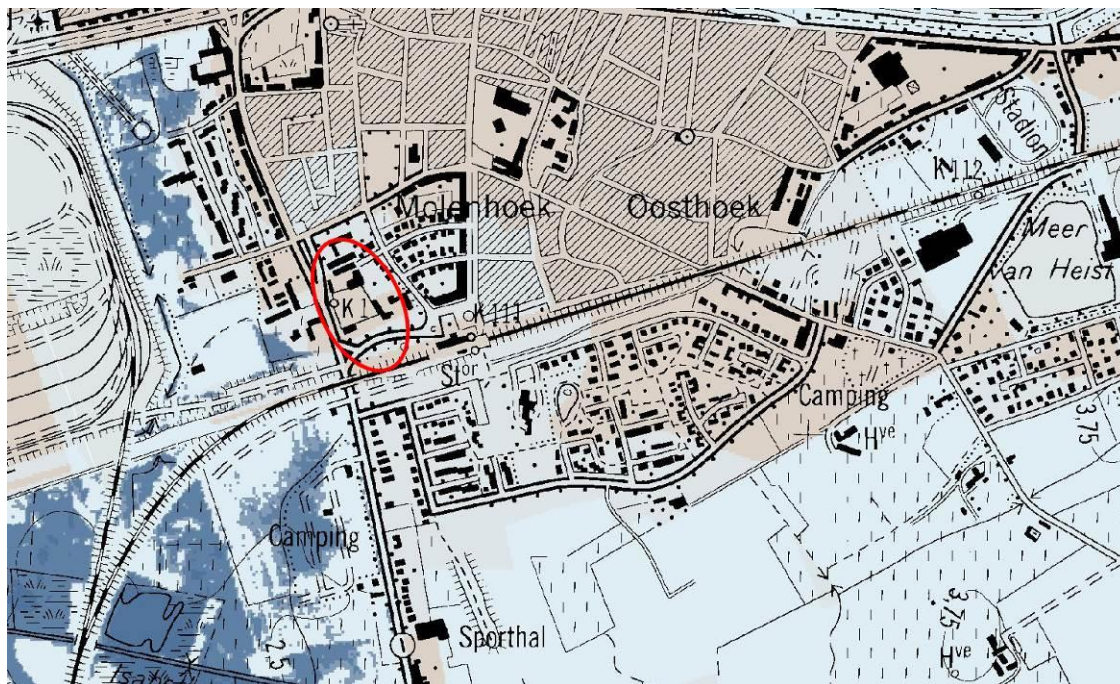
Kaart: erosiegevoeligheid. Behoudens de spoorwegdijk, is het gebied niet erosiegevoelig.



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



Kaart: infiltratiegevoelige bodems. Het gebied is niet infiltratiegevoelig.



Kaart: overstromingsgevoelige gebieden.

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

2.4 Beschermde monumenten/ erfgoed

2.4.1 Het Boerenhof (*beschermd monument*)

Volgende gebouwen zijn beschermd als monument. Deze bouwwerken zijn op het bestemmingsplan aangegeven. Elke stedenbouwkundige aanvraag aan deze bouwwerken dient voor bindend advies voorgelegd te worden aan de dienst Monumenten en Landschappen.

Geheel van de oorspronkelijke gebouwen van het Boerenhof, KB 27/05/1971

Het geklasseerde monument doet nu dienst als restaurant en galerie. De jaarankers aan de buitenkant geven aan dat het woonhuis uit 1837 en de schuur uit 1737 stamt.

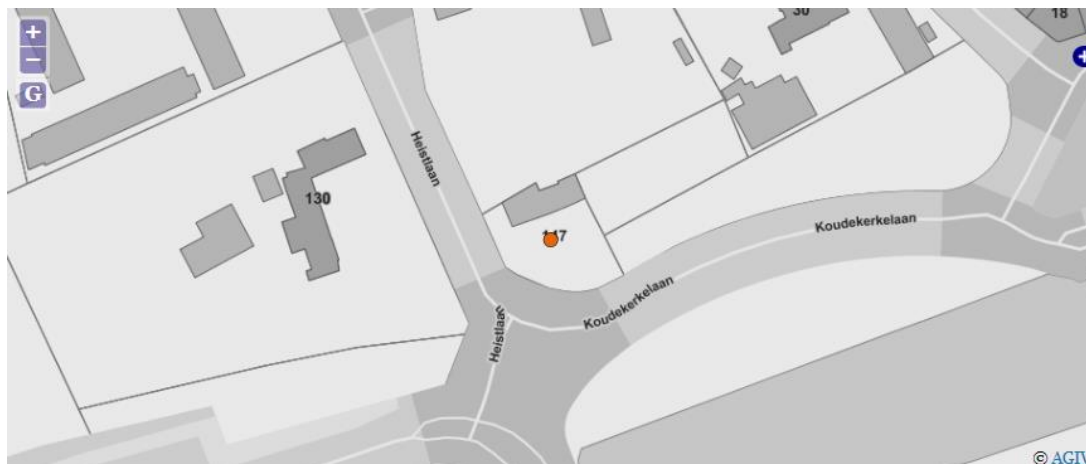


Artikel 1.- Wordt gerangschikt als monument, overeenkomstig de bepalingen van artikel 1 van de wet van 7 augustus 1931, om reden van zijn historische en artistieke waarde, het geheel van de oorspronkelijke gebouwen van het Boerenhof te Heist-(West-Vlaanderen) bekend ten kadaster, sectie B, artikel 5471, nummer 349 d (40a 65 ca), eigendom van de heer VERBURGH August, geboren te Westkapelle op 16 november 1906, en van zijn echtgenote DE JONGHE Fryda, geboren te Heist op 8 oktober 1922.

bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/12325>

2.4.2 Voormalige pastorie (relict) en kerkhofmuur (erfgoedwaarde)

Koudekerkelaan z.nr. Voormalige pastorie, die teruggaat tot in de 16de eeuw en in 1876, bij de bouw van de nieuwe pastorie in de St.-Jozefsstraat, verkocht werd aan particulieren. Ca. 100 m. ten noorden van dit gebouw was de oude kerk van Koudekerke gesitueerd. Grenzend aan het perceel van dit gebouw, zijn in de Koudekerkelaan en in de Heistlaan de muren van het oude kerkhof bewaard en hebben een zekere erfgoedwaarde.



bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/58526>

2.5 Buurtwegen

Op de atlas der buurtwegen zien we duidelijk dat voetweg nr. 19 (Sentier) doorheen het plangebied loopt tot aan de voormalige Koudekerke. Naast deze voetweg zijn nog twee buurtwegen aangeduid, zijnde Chemin nr. 1 en 11 (huidige Heistlaan) alsook buurtweg nr. 9 (huidig horizontaal deel Koudekerkelaan).



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

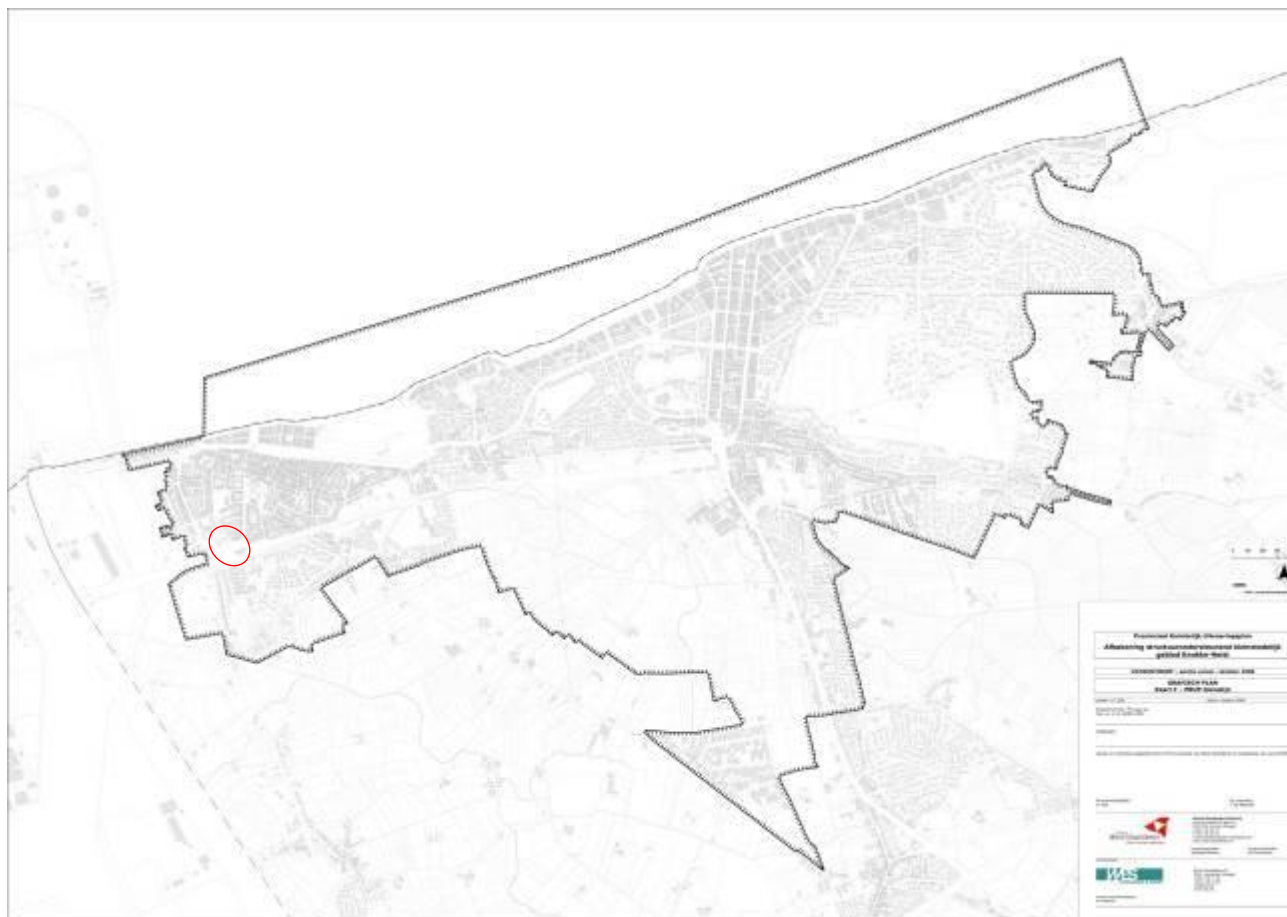
Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Het is een stedelijk netwerk op Vlaams niveau. De rol van dit gebied ligt, gerelateerd naar Knokke-Heist, vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Knokke-Heist is binnen het RSV geselecteerd als structuurondersteunend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



Figuur 12: Grafisch plan met aanduiding van de afbakeningslijn van het stedelijke gebied knokke-Heist volgens het PRUP. De rode afbakening geeft de situering weer van het in dit RUP onderhavig plangebied. De herziening van de afbakeningslijn is momenteel in opmaak, maar heeft geen invloed op het onderhavig projectgebied.

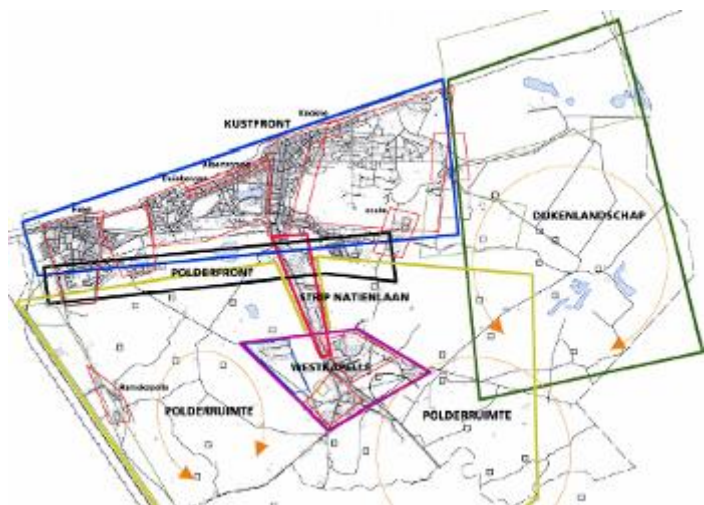
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004

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

3.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)

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

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

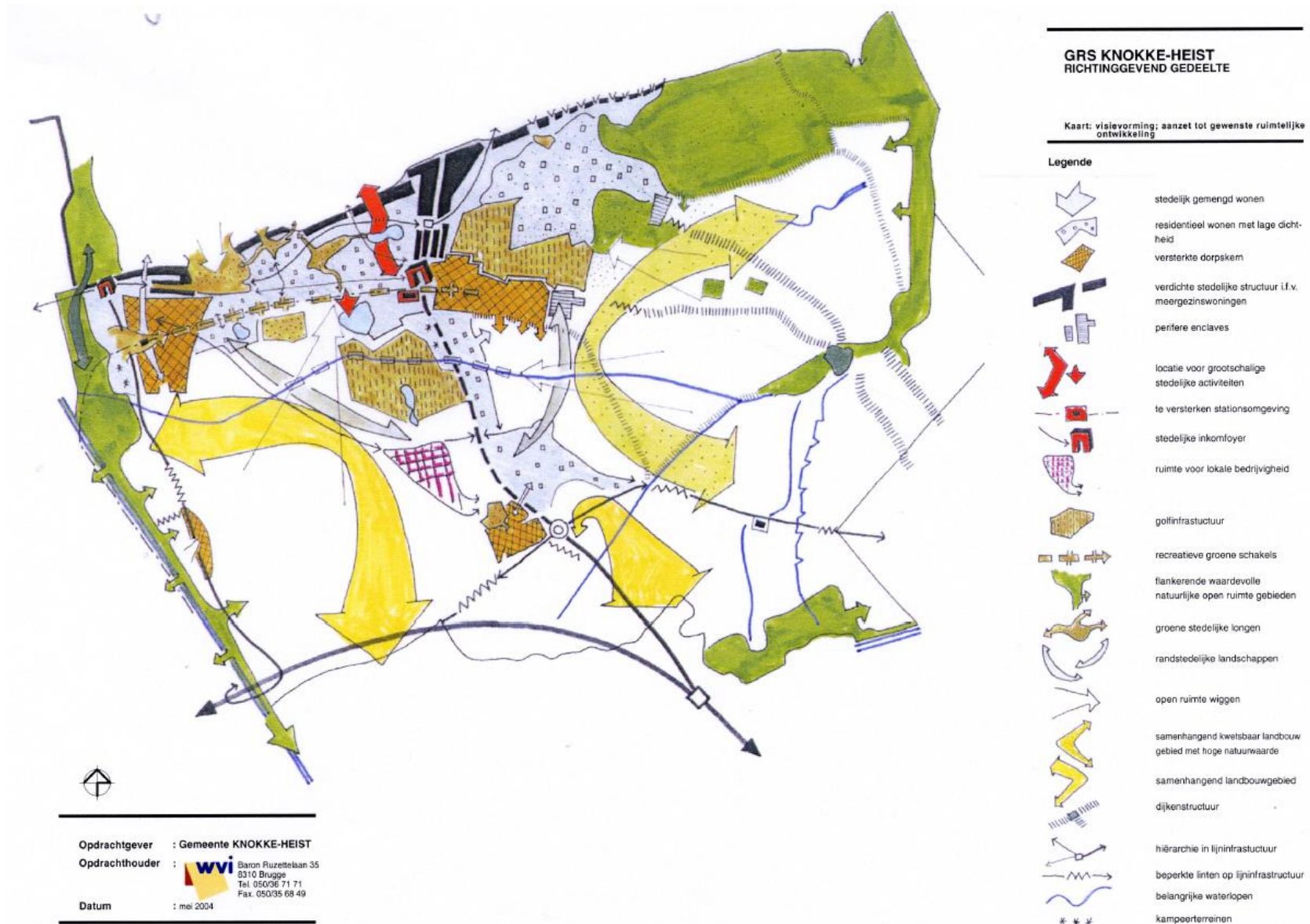


Kaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist met aanduiding van de onderscheiden ruimtelijke entiteiten.

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

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

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



Overzichtskaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist. Onderhavig plangebied is gesitueerd binnen een aangeduide 'groene stedelijke long'

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

Opwaardering van het openbaar domein

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

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

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

Ruimtelijke zwaartepunten als dragers van de stedelijke assen

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

Linken van het project Heulebrug met de kern van Heist en het strandgebeuren

Binnen het project Heulebrug zullen er à rato 600 woongelegenheden worden gecreëerd, wat een relatief grote impact op Heist zal inhouden. Teneinde het nieuwe project een meerwaarde te geven is het noodzakelijk dit nieuw stedelijk weefsel te gaan binden en verweven met de gemeente Knokke-Heist en met Heist in het bijzonder. Rond het station dient de bestaande doorsteek opgewaardeerd te worden om de toekomstige inwoners van Heulebrug een betere bereikbaarheid te geven tot het strandgebeuren alsook de mogelijkheden onderzocht worden om bijkomend functionele doorsteken te realiseren.

Opwaardering en structurerend vermogen van de stationsomgeving Heist

De bestaande onderdoorsteken dienen, zowel voor gemotoriseerd verkeer als voetgangersverkeer, bijzondere aandacht te krijgen. De opwaardering van het openbaar domein/publieke ruimte t.h.v. het station, dwz het voorliggende stationsplein, moet een hefboom zijn voor de herwaardering van deze site. Deze inrichting van de publieke ruimte moet op een geïntegreerde manier gebeuren, met aandacht voor mobiliteit, verblijfskwaliteit, verlichting en straatmeubilair. Het stationsgebouw zelf (welke momenteel onderbenut is) kan tevens dienst doen als ruimte voor kantoren, vergaderruimtes, ...

De gefragmenteerde spoorwegbermen ten noorden en ten zuiden dienen opgenomen te worden binnen de ruimere groenstructuur. Het groengegeven ten zuiden van de spoorwegbedding maakt deel uit van het gemeentelijk stadspark welke zal fungeren als drager van recreatieve 'all-weather voorzieningen'. De zone ten westen van het stationsgebouw, kan uitgebouwd worden in functie van jongeren- en speelpleinwerking. Aansluitend bij de Heistlaan kan ruimte voorzien worden voor het plaatsen van mobilhomes (aansluitend bij de bestaande kampeerterreinen). De zone ten oosten van het stationsgebouw wordt ingericht voor volkstuintjes en gemeentelijke composteringsvoorzieningen.



kaart visievorming op de dijkstructuur, focus Heist
kaart visievorming kustfront en polderfront, focus Heist

3. GEWENSTE STRUCTUUR VAN HET POLDERFRONT, FOCUS HEIST

Ontwikkelen van een parallelle randstedelijke recreatieve as als intergemeentelijke, zuidelijke binding.

Het lineair park ten zuiden van de spoorverbinding dient gedeeltelijk te fungeren als drager van recreatieve “all-weather” voorziening en tevens als zuidelijk en bindend gegeven tussen Knokke – Duinbergen en Heist. Zoals uit het informatief gedeelte blijkt moet er ruimte voorzien worden voor de uitbreiding van de sportinfrastructuur, concreet een “all-weather” infrastructuur. Als locatie wordt het gebied langsheen de stationsomgeving voorgesteld waarbij de relatie met het stedelijk gebied, o.a. via het project Duinenwater, alsook de relatie met het buitengebied, gedeeltelijk via het mogelijk stadsrandbos en de tweede golf (westelijk stadslandschap) als structuurversterkend gegeven wordt gegenereerd. Door de uitbouw van een samenhangend sport - en recreatiecomplex waarbij het stadspark ten zuiden van de spoorweg als recreatieve ruggengraat fungeert, ontstaat er een parallelle randstedelijke sportinfrastructuur onder de vorm van het sportstadion De Taeye met aanpalend het meer van Heist, Put van De Cloedt met de nieuwe all-weather infrastructuur in combinatie met het stadsrandbos en de tweede golf.

Spoorweg als visuele en fysische barrière

De spoorwegberm gaat in dalende lijn van Heist naar Knokke, waardoor de spoorweg zowel een fysische en visuele barrière vormt ter hoogte van Heist en enkel een visuele barrière ter hoogte van Knokke. Gelet op de barrière, nl. visueel en op bepaalde plaatsen ook fysisch, die de spoorverbinding vormt, dienen de bestaande doorsteken zowel voor gemotoriseerd verkeer als voetgangersverkeer, bijzondere aandacht te krijgen.

4. KORTE HISTORIEK

De oudste woonkern van Heist is “Koudekerke”, gelegen ten zuiden van Heist, ter hoogte van het huidige station. Gebouwen die verwijzen naar deze oude kern zijn de vroegere pastorie met aanpalende kerkhofmuren en 't Boerenhof, een 18de-eeuwse hoeve die zou teruggaan tot de 12de-eeuwse tiendenschuur.

In de 13de eeuw ontstond een meer noordelijk gelegen woonkern, het dorp "Heis". Algauw werd deze kern belangrijker dan Koudekerke en zal Heis(t) ook de naam van de parochie worden. De structuur van de zuidelijke kern rond de kerk en het noordelijk gelegen Noorddorp, bleef gehandhaafd tot in de 19de eeuw. De belangrijkste straten, die reeds in de 13de eeuw aanwezig waren, zijn de huidige Westkapellestraat en Kursaalstraat.

Koudekerke is de oudste dorpskern van Heist, die is ontstaan op eind van de 11de eeuw. Door de aanleg van de Evendijk en Zomerdijk (nu Westkapellestraat-Marktstraat) in de 10de eeuw werd de terp Koudekerke opgenomen in bedijkt gebied. Ca. 1175-1200 ontstond de onafhankelijke parochie Koudekerke uit de parochie Lissewege, net als de moederparochie afhankelijk van de Sint-Bertijnsabdij te Sint-Omaars. De abdijskerk richtte in Koudekerke een hulpkapel op toegewijd aan Sint-Antonius-Abt, een kerkhof met kerkhofmuur, een pastorie en een tiendenschuur.

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

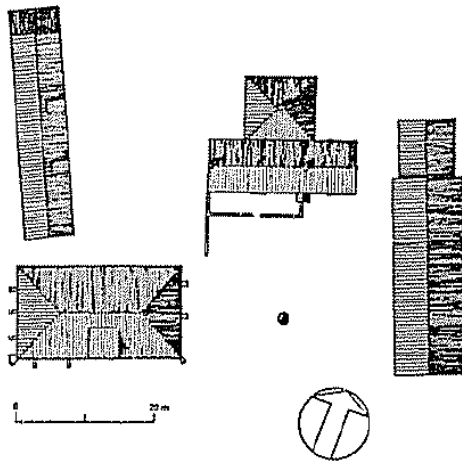
Ten zuiden van de toenmalige spoorweg woonde de vissersbevolking van Heist, voornamelijk te situeren ten westen van de Kursaalstraat. Omdat in 1875 beslist werd de parochiekerk te verschuiven van het weinig populaire zuiden (Koudekerke) naar het Noorddorp, vonden in dat gedeelte van Heist ook belangrijke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

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

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

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

4.1 Het Boerenhof



Deze stal getekend op het situatieplan is afgebroken.

De historische hoeve, zogenaamde " 't Boerenhof", is gelegen op de Koudekerkelaan nr. 30. Het geheel van de oorspronkelijke gebouwen is beschermd als monument bij K.B. van 27/5/1971. Sinds 1954 heeft het een horecafunctie. De hoeve bestaat uit drie losstaande vleugels met boerenhuis (1738), stalvleugel (in 1859 verlengd) en bergschuur (1737).

De hoeve is gelegen op de vroegere woonterp "Koudekerke", ten zuiden van de Evendijk. Naast de hoeve bevond zich vroeger een kerk en kerkhof.

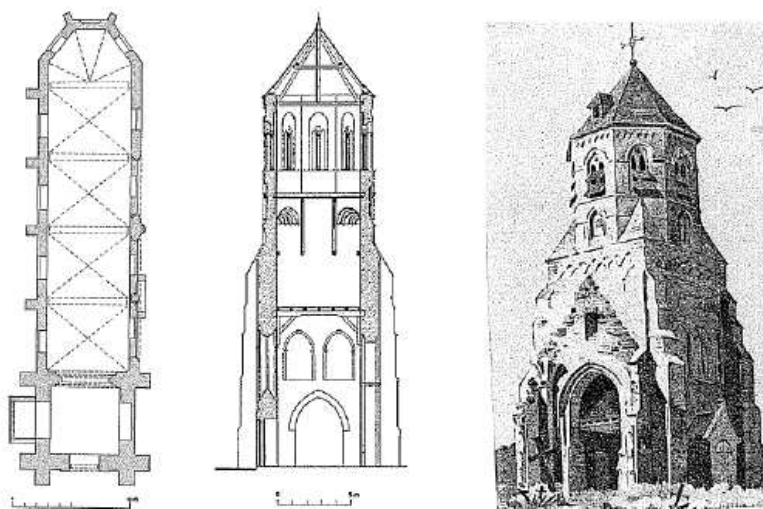


Het Boerenhof anno 1905

4.2 De voormalige kerk en kerkhofmuur

In de 12de eeuw richtte de Sint-Bertijnsadbij in Koudekerke een hulpkapel op, toegewijd aan Sint-Antonius-Abt, een kerkhof met kerkhofmuur, een pastorie en een tiendenschuur. De pastorie lag zo'n 100m ten westen van de kapel. De kapel werd in de loop van de 12de eeuw vervangen door een vroeggotische driebeukige kerk met westtoren. Door de eeuwen heen werd de kerk aangepast en verbouwd.

In de 17de eeuw werd de kerk, beschadigd door verschillende oorlogen, hersteld aan de toren, de middenbeuk en het hoofdkoor. De zijbeuken werden gesloopt. Zonder grote wijzigingen bleef de kerk bestaan tot in de 19de eeuw. Zij bestond toen uit een achzijdige geveltoren en een vier traveeën lange beuk beëindigd door een driezijdig koor. De beuk was binnenwerks ca. 29 x 7 m lang; de toren – binnenwerks 6 x 5,80m – was 25,50 m hoog zonder spits.



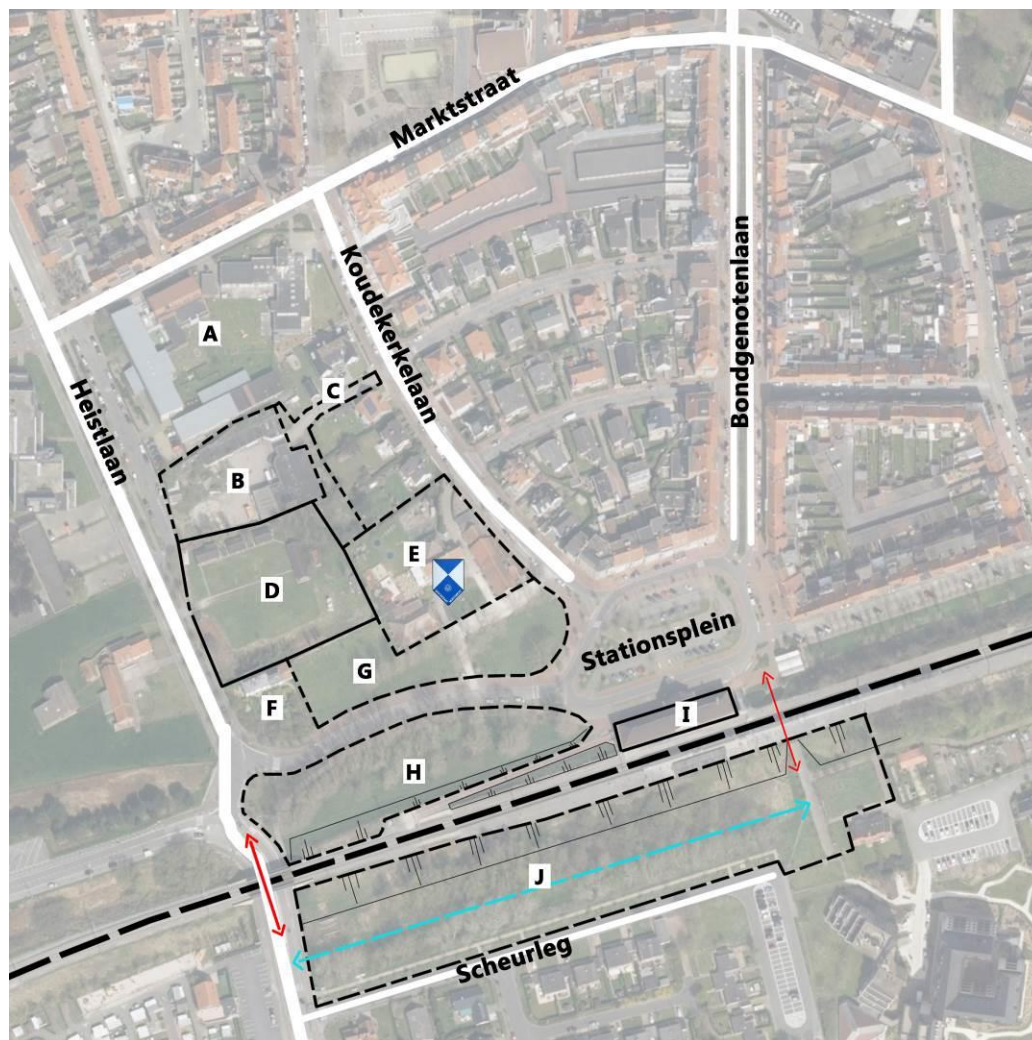
In 1869 werd beslist dat de kerk te klein was geworden en werd een nieuwe kerk gebouwd in de bebouwde kom. De oude kerk had geen functie meer, in 1879 werd het schip afgebroken en in 1884 de merkwaardige toren.

Het kerkhof blijft tot 1974 in gebruik en verhuisde daarna naar de Westkapellestraat. De kerkhofmuur en de oude pastorie, nu private ééngezinswoning, blijven bestaan.

Plattegrond van de kerk, gesloopt laatste kwart van de 19^{de} eeuw.
Doorsneden 13-de eeuwse toren van de kerk
De toren met afgebroken middenbeuk, naar waterschilderij van J. Baes.

5. ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND

5.1 Beschrijving van de deelfragmenten



Het ruimere plangebied wordt momenteel gekenmerkt door verschillende deelzones of fragmenten waartussen weinig of geen interactie is. Zo breekt de verhoogde spoorwegberm het ruimer plangebied letterlijk en figuurlijk in twee. Het noordelijk stuk aansluitend bij de bestaande dorpskern en een zuidelijk stuk, die een latere ontwikkeling heeft gekend en momenteel in volle uitbreiding is met het woonproject Heulebrug (fase 2).

De noordelijke zone, gekenmerkt door de voormalige gemeentelijke depot (B), het station (I), de voormalige pastorie (F) en het Boerenhof (E), functioneren allen als eilanden in dit plangebied. De Pastorie en Boerenhof hebben letterlijk (oude kerkhofmuur) en figuurlijk (historische achtergrond) een verbinding met elkaar.

De voormalige depot wordt in het noorden begrenst door het Baken (A), een dagcentrum voor mindervalide volwassenen. Het terrein van het voormalige kerkhof (D) kent momenteel geen eigenlijke gebruikers en is nog grotendeels ommuurd. Deze terreinen waren enkele jaren geleden in gebruik door Nyamasheke, een Knokke-Heistse werkgroep voor ontwikkelingshulp.

Aan de zijde van de Koudekerkelaan bevindt zich een doorgang die uitkomt op de achterzijde van de voormalige depot (C). Tussen het oude kerkhof en de spoorwegberm bevinden zich twee groene ruimtes (G, H) die doormidden gesneden worden door de Koudekerkelaan, die de Heistlaan verbindt met het Stationsplein. Zone G is met de aanwezige bomenrij beeldbepalend voor het Boerenhof.

Ten zuiden van de spoorweg (tot aan Scheurleg) bevindt zich het onderste gedeelte van het ruimer plangebied (J). Het is een groenzone die zich naast de talud van de spoorweg bevindt en waar tevens de ondergrondse drinkwaterleiding van het TMVW loopt. Rechts van het station bevindt zich de fiets- en voetgangerstunnel.



Zicht vanuit de Bondgenotenlaan richting fiets-en voetgangerstunnel. Op dit beeld zien we ook de trap die toegang verleent tot het perron.



Voorzijde van het stationsgebouw dat ondertussen volledig leeg staat. Enkel de hoofdtoegang is nog open zodat reizigers onder de sporen kunnen tot op het zuidperron aan de overzijde van de sporen. De conciërgewoning staat eveneens leeg.



De groene restruimte, onderwerp van dit RUP, naast de spoorweg heeft een oppervlakte van 4800m² en heeft naast een schermfunctie geen biologische meerwaarde. De Koudekerkelaan snijdt deze ruimte af van de overige groene ruimte die grenst aan het Boerenhof.



Zicht op de schuur als onderdeel van het Boerenhof (beschermd monument), verscholen achter enkele populieren. Aan deze zijde zijn geen harde grenzen die het Boerenhof-ensemble scheidt van het openbaar domein.



Centrale groene ruimte tussen de pastorie (links) en het Boerenhof (rechts). Op de achtergrond zien we de, ondertussen overwoekerde kerkhofmuur.



Toegang tot het voormalige kerkhof met zicht op de overgebleven lokalen van Nyamasheke, een Knokke-Heistse werkgroep voor ontwikkelingshulp.



Tussen het Baken en het voormalige kerkhof bevindt zich de oude Depot van de technische dienst van Heist. De volledige site staat reeds jaren leeg. De sloopvergunning voor de oude gebouwen is in opmaak.



Beeld op de Heistlaan richting Elizabetlaan. Rechts zien we het verbrede openbaar domein voornamelijk gebruikt als parking voor het Baken.



Doorsteek vanuit de Koudekerkelaan die uitgaat op de achterzijde van de voormalige depot.



Spoorwegbrug boven de Heistlaan. Foto genomen ten zuiden van de spoorwegberm



Groenzone tussen Scheurleg en de spoorwegberm. De centrale onderhoudsstrook geeft tevens de positie weer van de ondergrondse drinkwaterleiding van het TMVW



Zicht op Scheurleg met rechts de bestaande voortuintjes en links de groenstrook met schermfunctie (witte abeel met onderbegroeiing).

5.2 Verkeersstructuur

We onderscheiden in de verkeersstructuur de parallelle wegen, zijnde deze evenwijdig met het strand en zee en de dwarse wegenisstructuur, zijnde deze 'loodrecht' op de dijk.

Parallellen

Koudekerke, het oudste centrum van de deelgemeente Heist, ligt opgespannen tussen twee parallelle, oost-west georiënteerde assen.

- In het noorden wordt deze gevormd door de Westkapellestraat (1) –Marktstraat (2), op de plaats van de voormalige dijk die de middeleeuwse nederzetting van de zee afschermd. Ze vertrekt in het westen in de groene bandstructuur, waar ze de ontsluiting vormt van de natuurgebieden de Sashul en de Vuurtorenweiden (3). Dit gedeelte is het enige overblijfsel van de oude dijk (Evendijk) en werd in het westen afgesneden door de havenwerken in Zeebrugge.
- De spoorwegberm (4) vormt de zuidelijke as die het gebied begrenst. Zij verbindt Brugge met Knokke en heeft een station in Heist, centraal gelegen in de site Koudekerke. Deze berm vormt een harde grens met het ondergelegen poldergebied en wordt maar op enkele punten onderbroken.

Dwarsen

Het gebied wordt doorsneden door twee dwarsverbindingen: de Heistlaan en de Bondgenotenlaan.

- De Heistlaan (5) sluit in het noorden aan op de Elisabethlaan (6). In het zuiden duikt zij, voorbij het kruispunt met de Gustaaf Van Nieuwenhuysenstraat (7) waar zij duidelijk verandert van karakter, onder de spoorwegberm en loopt door Ramskapelle (polders).
- In het noorden verknoopt de as Bondgenotenlaan (8) –Kursaalstraat (9) met de Elisabethlaan en eindigt in het Heldenplein (10) (op de locatie van het voormalige Kursaal), dat zich uitstrekt tot aan de zeedijk.



6. PROGRAMMATISCHE & ONTWERPMATIGE UITGANGSPUNTEN

Na het verdwijnen van de visserijschool, de herlocalisatie van het administratieve gebeuren uit het stadhuis van Heist, de leegstand in het station van Heist, de herlocalisatie van de bloeiende watersportclub van de VVW en de sluiting van het openlucht zwembad De Raan, dienen nieuwe impulsen met hernieuwde dynamiek geplaatst te worden op strategische plekken van de deelgemeente Heist met als bedoeling om Heist opnieuw tot een coherente, vitale en aangename deelgemeente te maken.

Met de plannen voor het nieuwe Community-house op het Maes en Boerenboomplein, door de hand van Jakob+MacFarlane, liggen de plannen voor een dergelijke impuls reeds op tafel (pg 13). De huidige configuratie van plein, gemeentehuis en Feestzaal Ravelingen zal de komende jaren grondig wijzigen. Beide functies zullen vervat worden in het contemporain community-house, centraal op het Maes en Boerenboomplein⁴. Feestzaal Ravelingen zal echter slechts als lichtversie⁵ meegenomen worden in de nieuwe ontwikkeling. Daar de Ravelingen en gebruikelijke activiteiten inherent zijn aan het gemeenschapsleven in Heist, doet zich een opportuniteit voor in het gaan ontwikkelen van een nieuwe feestzaal. Wanneer men de lopende impulsprojecten in acht neemt, Elizabetlaan/Heldenplein en het Maes en Boerenboomplein, dient de ruimere stationsomgeving Heist zich op als ultiem canvas, klaar voor een nieuwe ontwikkeling.

Met de leegstand van de depot van Heist, het voormalige terrein van Nyamasheke waar vroeger de Koudekerk + kerkhof zich bevonden en de zones rondom het Boerenhof en de spoorwegberm is er sprake van heel wat onderbenutte ruimte alsook een enorm potentieel. Het bestuur ziet dan ook de opportuniteit om in combinatie met een nieuwe locatie voor de feestzaal ook een nieuwe dynamiek te creëren op een centrale plek in Heist die verder gaat dan het louter neerpoten van een polyvalent gebouw.

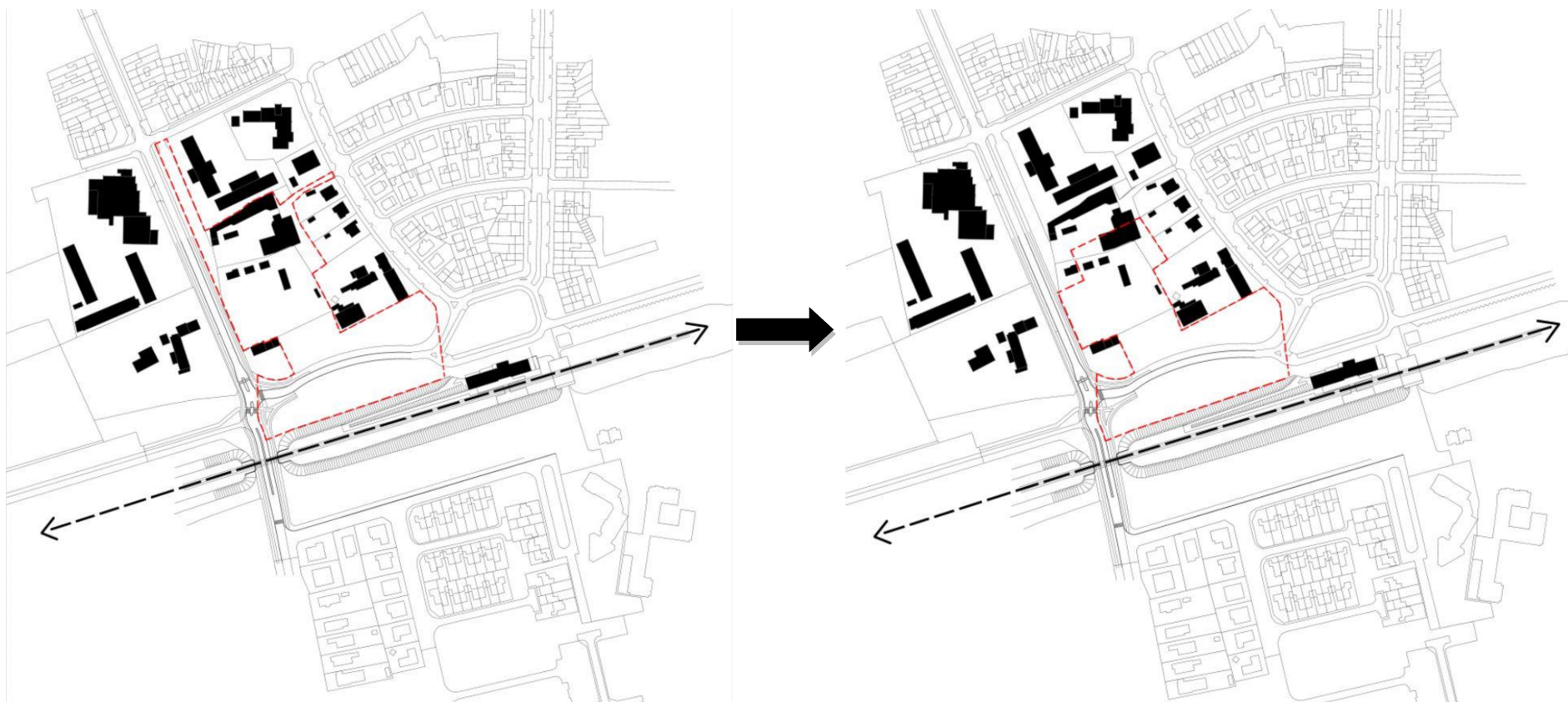
De globale visie bestaat erin de locatie van Ravelingen 3.0 op te nemen in een ruimer parkverhaal opgespannen tussen de Heistlaan in het westen, de oude dépot en het baken ten noorden, de percelen die grenzen aan de Koudekerkelaan in het oosten en verder zuidwaarts uitwaaiend vanaf het Boerenhof richting spoorwegberm en het Stationsplein. Opzet is het creëren van een beduidende meerwaarde voor de inwoners van Heist door een plek te ontwikkelen waar verschillende leeftijdsgroepen elkaar kunnen ontmoeten, zowel overdag in het park als 's avonds in de nieuwe Ravelingen. Met het nog in opmaak zijnde strategisch masterplan "spelen en verpozen", krijgt deze visie een passend kader.

⁴ Zie RUP Projectzone Maes en boereboomplein

⁵ Multifunctionele ruimte op niveau -1, in functie van kleinschaligere evenementen. Footprint 20mx20m.

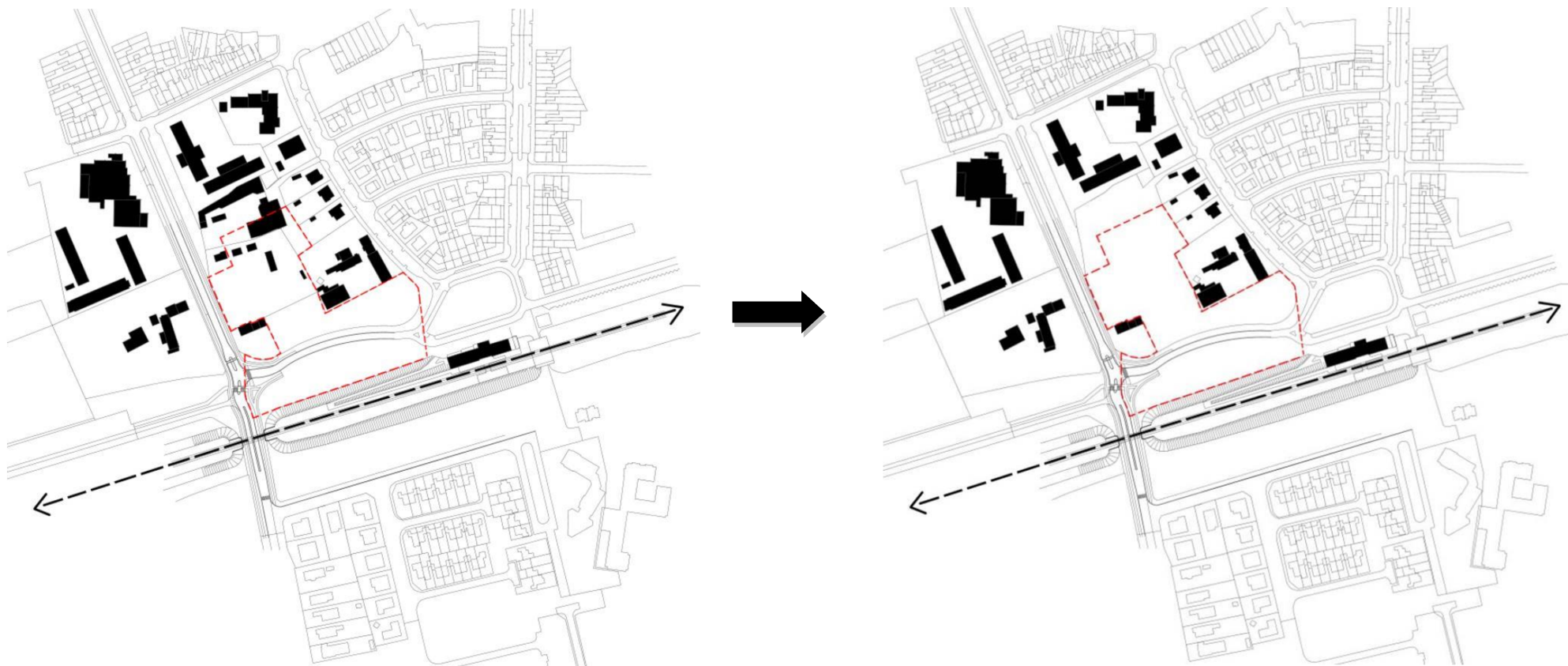
6.0 Duiding wijziging RUP-grens (na plenaire vergadering)

Zoals weergegeven op onderstaande schema's werd de noordelijke afbakeningslijn van het RUP aangepast (verkleint) in zuidelijke richting. Dit teneinde een degelijke randafwerking (wonen) te kunnen garanderen in een latere fase. In functie van kwaliteitsbewaking is het belangrijk om de mogelijkheid open te houden om zowel voor het straatbeeld van de Heistlaan als in functie van de gewenste ontwikkeling een degelijk front te voorzien. Deze volumes zullen bovendien als tegenpool fungeren van Ravelingen 3.0 (zie volgende schema's §6.1 tot §6.5). Dit gegeven zal verder onderzocht, uitgewerkt en meegenomen worden bij de herziening van RUP Dorpskern Heist.



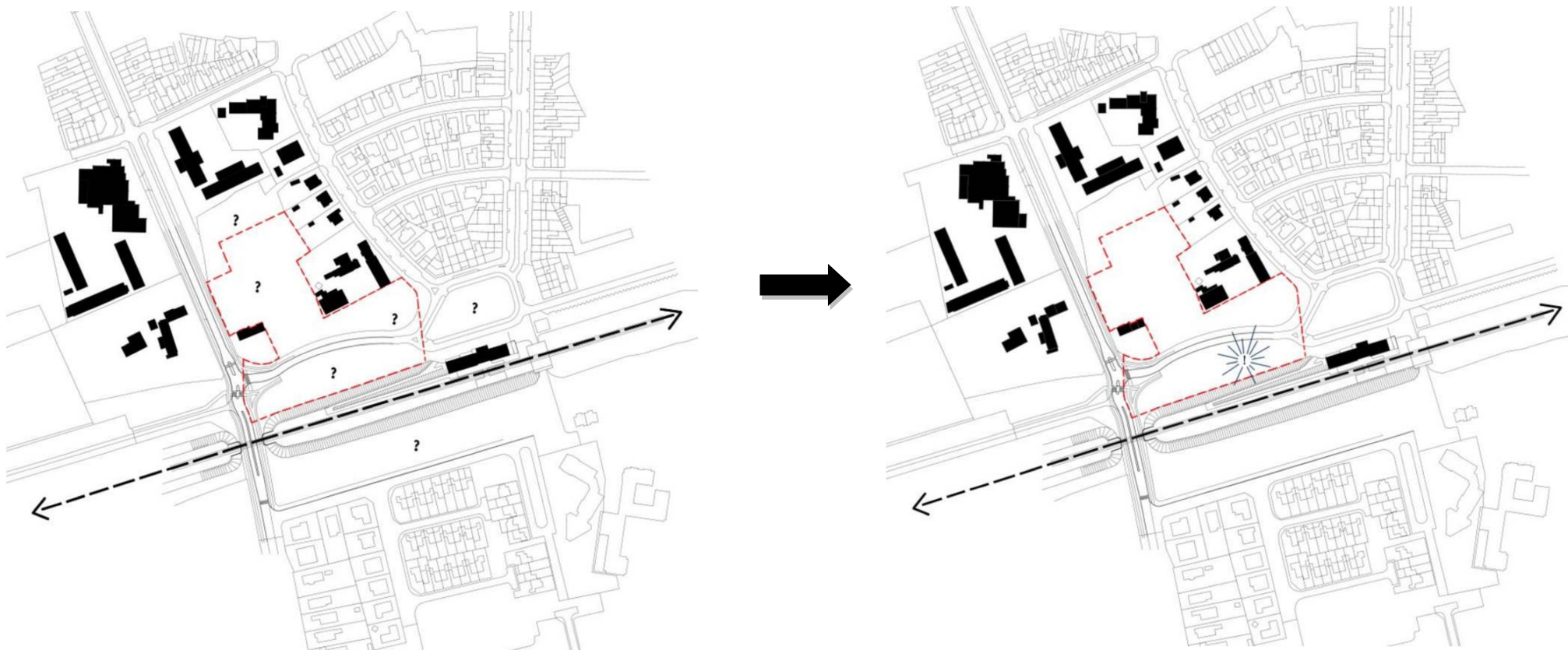
6.1 Vrijmaken projectgebied van leegstaande constructies

Uit de inventarisatie is gebleken dat een groot deel van het ruimer bekeken plangebied momenteel nog is ingenomen door leegstaande gebouwen, garages en opslagplaatsen. Om in de toekomst het volledig potentieel van deze ruimte te benutten kan de zone reeds ontdaan worden van restanten van vorig gebruik. Het verwijderen van de leegstaande gebouwen van de oude depot en enkele andere kleinere volumes creëert mogelijkheden voor de toekomst, maar betekent in eerste instantie minder verharde oppervlakte en een grotere open (niet-verharde) ruimte.



6.2 Locatie onderzoek vanuit programma en context

Binnen het plangebied en de aangrenzende omgeving is een locatieonderzoek gebeurd op basis van programma en context. Uit de inventarisatie is gebleken dat de zone begrensd door het horizontale deel van de Koudekerkelaan en de spoorwegberm geen functioneel gebruik kent en als groene ruimte weinig waarde kent. Het aansnijden van deze ruimte in functie van een polyvalente feestzaal zorgt er voor dat deze ruimte opgewaardeerd wordt in plaats van elders (meer) functionele ruimte aangesneden wordt ten koste van een andere bestemming (recreatie, groen, ...). Bovendien speelt de aanwezige spoorwegberm reeds een belangrijke rol als buffer en 'ruggengraat' voor de inplanting voor het nieuw te ontwikkelen volume. Omwille van de ongunstige oriëntatie (noordzijde) is deze locatie niet geschikt voor een functie die hier niet van afhankelijk is. Een ander voordeel om deze ruimte te benutten en niet centraal in het vrijgemaakte projectgebied in te planten is het behoud van de openheid van die ruimte. Ook in functie van omwonenden zorgt de locatie nabij de spoorwegberm voor het minste hinder. De goede bereikbaarheid via de Heistlaan en Koudekerkelaan, zowel in functie van leveringen en bezoekersstromen, is een bijkomend, maar in functie van zo min mogelijk hinder te creëren, niet te onderschatten argument om de feestzaal in deze zone in te planten.



6.2.1 Centrale parkstructuur als open ruimte voor spel

De oppervlakte open ruimte die vrijkomt, wanneer de oude depot ontruimd wordt in combinatie met het hier en daar doorbreken van de kerkhofmuur, biedt tal van mogelijkheden. In een gemeente waarin het grootste deel van de groene ruimte is afgebakend als habitatrictlijn of natuurgebied en het urbaan gedeelte aan snel tempo transformeert, wordt het steeds belangrijker om voldoende ruimte te vrijwaren waar kinderen, al dan niet in groepsverband, naar hartenlust kunnen ravotten of waar omwonenden vrijblijvend kunnen vertoeven.

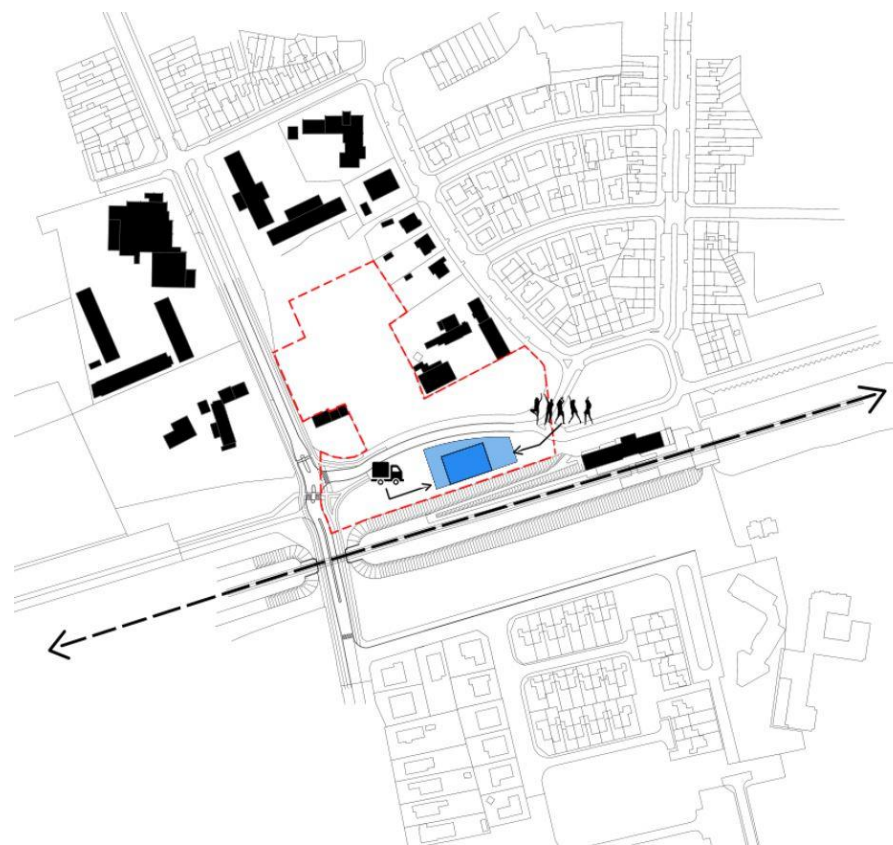
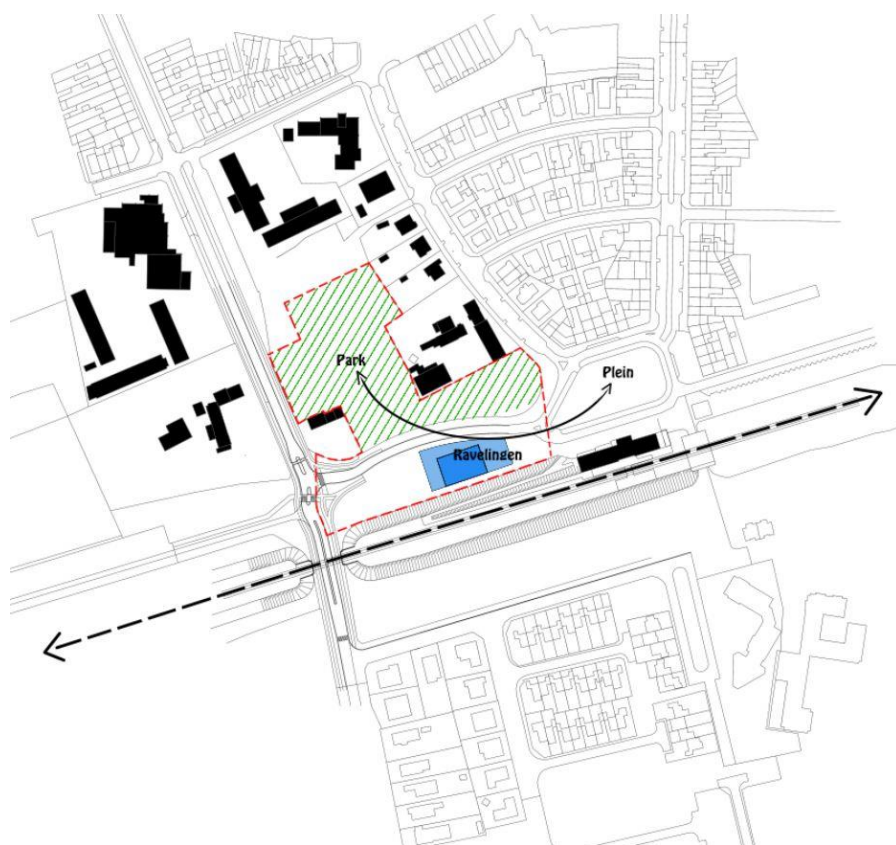
Met de ontwikkelingen van Heulebrug Fase 1 & 2, is er vanuit de omgeving en vanuit de jeugddienst de vraag gekomen voor meer open ruimte om te spelen en te verblijven. De beschikbare oppervlakte laat immers toe de huidige gefragmenteerde ruimte om te vormen en als open parkruimte te beschouwen zodat ze aan bovenvermelde vraag en noodzaak tegemoetkomt. Terzelfder tijd kunnen de te behouden fragmenten (Boerenhof en de Pastorij) onderdeel worden van een groter geheel.

Het groene hart situeert zich op de locatie waar de voormalige kerk stond ingeplant en waar nadien de gemeentelijke begraafplaats zich bevond. In die zin houdt het voorstel rekening met de historische gevoeligheid van het gebied. De visuele relatie vanop de Heistlaan naar het park en de openheid ten zuiden van het Boerenhof zijn belangrijke aspecten in functie van het behouden en versterken van de algemene beeldkwaliteit van het projectgebied met respect voor haar erfgoedwaarde.



6.2.2 Inplanting en functionele oriëntatie

De inplanting van de nieuwe polyvalente feestzaal speelt een belangrijke rol in hoe park en plein zich in de toekomst tot elkaar zullen verhouden. Door binnen de contour te blijven van de huidige groene restruimte bestaat de mogelijkheid om het als een begeleidend schakelvolumen te interpreteren zodat park en plein in de toekomst kunnen verbonden worden en in elkaar overlopen. De keuze om het volume binnen deze beschikbare ruimte richting plein te schuiven heeft meerdere voordelen. Morfologisch gezien wordt er op deze manier een vierde pleinwand gecreëerd, wat de beleving van het plein ten goede komt. Terzelfder tijd wordt de link tussen plein en ingang van de feestzaal ook éénduidig. De vrije ruimte ten westen van het volume kan ingezet worden als parking en aangewend worden voor het aanleveren van goederen zodat dit op een veilige manier kan gebeuren, weg van het openbaar domein zodat de doorstroming van de Heistlaan ten allen tijden gevrijwaard blijft.



6.3 Groter, beter en polyvalent

In de inleiding werd reeds toegelicht dat de nieuwe Ravelingen de feestzaal bij uitstek zal worden voor wat betreft de grotere fuiven en andere festiviteiten. Op vandaag is de huidige feestzaal, met 400m², voor dergelijke initiatieven te klein geworden en niet aangepast aan de huidige noden, noch functioneel genoeg, om in de toekomst grotere fuiven te organiseren. Naast de beperkte oppervlakte ontbraken er ook enkele voorzieningen die niet of nauwelijks konden geïmplementeerd worden binnen het huidige volume.

De geplande sloop i.f.v. het nieuwe community house en bijgevolge de nood aan een nieuwe feestzaal is dan ook een uitgelezen kans voor het bestuur om de inwoners en organisaties een accommodatie aan te bieden, aangepast aan de huidige regelgeving, noden en wensen. Hierbij wordt een netto polyvalente zaaloppervlakte van 600m² voorzien, exclusief de nodige ruimte voor sanitair, ticketing, berging, leveren van goederen en het mogelijk maken van een praktische op- en afbouw. Rekening houdend met een persoonsequivalent van 1.4 personen/m² zal de nieuwe feestzaal 800 feestvierders aankunnen. Het is tevens de bedoeling om in het nieuwe volume enkele repetitielokalen onder te brengen i.f.v. plaatselijke muziekgroepen en -verenigingen. Om de footprint van het gebouw te beperken en geluidsoverlast te minimaliseren zullen deze lokalen ondergronds worden ingepast.

Onder het mom van polyvalentie en dubbelgebruik wordt er ook geopteerd om de zaal, wanneer niet in gebruik, in te schakelen als overdekte speelruimte voor de plaatselijke jeugdbeweging/speelpleinwerking wanneer buitenspel niet mogelijk is omwille van het weer.



6.4 Parkeren & mobiliteit

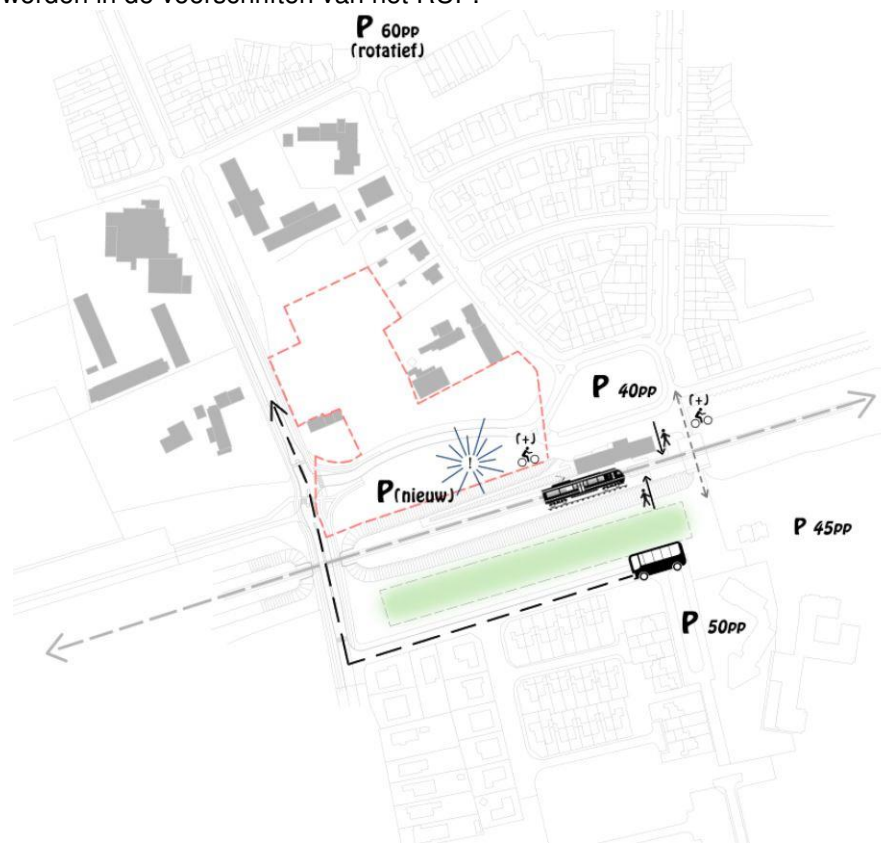
In de GECORO (07/03/17) is naar voor gekomen dat de voorgestelde verdeling (30% te voet, of met fiets en 70% met de wagen) een overschatting is. Ook tijdens de bewonersvergadering (31/01/17) werd gesignaleerd dat het om lokale activiteiten gaat waarbij in realiteit een veel groter aandeel van de bezoekers met de fiets komt (fuiven voor jongeren, grotendeels -18j). Naast een veel groter aantal personen die zich met de fiets verplaatsen wordt ook een groot deel afgezet en opgehaald door de ouders. Ook de organisatoren van de huidige fuiven bevestigen dit verhaal. De vergadering bevestigt dat er geen extra bijkomende parkeerplaatsen moeten voorzien worden, maar eerder meer aandacht dient besteed te worden aan fietsenstalplaatsen.

Fietsers: Op vandaag is rechts van het stationsgebouw een ruime fietsenstalling voorzien (128 plaatsen). Bij het ontwerp van de feestzaal en het openbaar domein zal voldoende aandacht besteed worden aan fietsenstalling, daar een groot aandeel van de feestvierders met de fiets/brommer zal komen. Opties zijn het uitbreiden van de bestaande fietsenstalling t.h.v. het station en/of bijkomende stalling voorzien in de directe nabijheid van het park/Ravelingen 3.0 en dit hierin integreren. Het aantal extra te voorziene fietsenstalplaatsen zal opgenomen worden in de voorschriften van het RUP.

Wagens: Vandaag zijn er reeds héél wat plaatsen waar geparkeerd kan worden (185pp). In eerste instantie is er de parking op het stationsplein (40pp) alsook de parkeerplaatsen ten noorden en ten westen van RVT Noordhinder (94pp) die na de reguliere bezoeken nagenoeg volledig vrij zijn. De toekomstige ondergrondse parking van het Community-house op het Maes en Boerenboomplein is ook weergegeven omdat deze zich op wandelafstand bevindt. In totaal zijn hier 160 pp. waarvan 60pp. rotatief. Het is voorzien om links van de feestzaal ook nog enkele parkeerplaatsen uit te werken (20-tal).

Bij piekmomenten tijdens de eerder uitzonderlijk grote fuiven kan de zone ten zuiden van de spoorwegberm geoptimaliseerd worden als overflowparking. Gekoppeld aan de Heistlaan als hoofdverbindingsweg die in het noorden de Elizabethlaan verbindt met in het zuiden de A11 (nabije toekomst) en het verhaal van de nieuwe polyvalente feestzaal ten noorden van de spoorwegberm, leent deze ruimte er zich toe om op termijn deels ingericht te worden als een kwaliteitsvolle groene overflowparking.

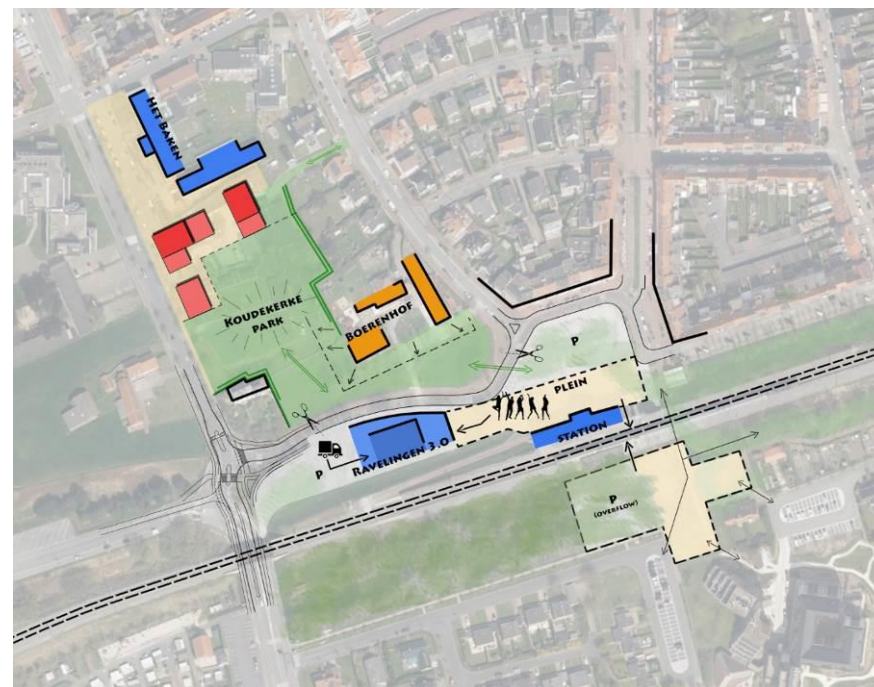
Openbaar vervoersmodi: In de nabije toekomst zal de spoorweg ook via de zuidelijke talud toegankelijk gemaakt worden ifv van een optimale bereikbaarheid (zowel via trappen als een trage helling). Bovendien maakt de Lijnbus, komende vanuit Heulebrug, hier een laatste stop vooraleer die zijn weg verderzet in noordelijke richting via de Heistlaan.



6.5 Onderdeel van een ruimere visie

Omwille van de hoge tijdsdruk voor de bouw van een nieuwe feestzaal (huidige Ravelingen wordt gesloopt in februari 2018-na carnaval i.f.v. het community-house op het Maes en Boereboomplein), gaat dit RUP vooraf aan de opmaak van een concreet inrichtingsplan waarbij de ruimere stationsomgeving mee uitgewerkt wordt. Er is echter wel al een schematische visie die de ruimtelijke relaties kan duiden tussen de reeds aanwezige functies (Boerenhof, de pastorie, het Baken en het station) en de nieuwe toevoegingen (Ravelingen, het park en de nieuwe woongelegenheden). Doel is om samen met de RUP procedure een ontwerpbureau aan te stellen voor de parkomgeving en stationsplein die de relaties tussen park, Ravelingen 3.0, de historische gelaagdheid, het stationsplein en omgeving duidt. Het onderstaande schema geeft hier alvast een eerste indruk weer waarbij een plein gevormd wordt tussen het station en de nieuwe Ravelingen. Het rondpunt-principe van het Stationsplein zou hierdoor verdwijnen zodat de huidige parking niet meer als een eiland fungeert maar een uitloper is van een effectief autovrije pleinruimte. Het is bovendien de intentie van het bestuur om het parkgevoel uit te waaiëren over het nieuw gevormde Stationplein. Tijdens activiteiten kan er eventueel geopteerd worden om de Koudekerkelaan af te sluiten voor doorgaand verkeer zodat het park, Ravelingen en het plein volledig in elkaar overlopen. Op langere termijn zou er zelfs onderzocht kunnen worden om deze as volledig weg te denken.

De ruimte rondom het Boerenhof dient in respect voor het beschermde monument vrij/open te blijven zoals in de huidige situatie. Om het park in noordelijke richting te voorzien van een kwalitatieve rand en terzelfdertijd het beeld langsheen de Heistlaan op te waarderen wordt een ontwikkeling met meer gezinswoningen voorzien. De woonvolumes creëren een architecturaal front, geeft het park een gezicht en garandeert bovendien voldoende sociale controle. Het is eveneens de bedoeling om de achterzijde van het station te activeren (groene overflow parking, plein/verblijfsruimte).



7. RUIMTEBALANS

7.1 Opgave van voorschriften en bepalingen

Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Volgende voorschriften en bepalingen worden deels opgeheven bij definitieve vaststelling van onderhavig Ruimtelijk Uitvoeringsplan:

- BPA H03 Nieuw Stationskwartier; MB 19.10.1992 (BS 10.12.1992).
- Gewestplan Brugge Oostkust (KB 07.04.1977)

7.2 Ruimtebalans

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

Gewestplanbestemming	Bestemming in RUP	Oppervlakte
Woongebied	-artikel 2.1 openbaar groen (overdruk) -artikel 2.2 projectzone Ravelingen 3.0 (overdruk)	10444m ² 7760m ²

Het plangebied is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding Gemeenschapsvoorzieningen - Nutsvoorzieningen (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).

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt: 1 ha 82 a 04 ca.

7.3 Register in functie van planschade, planbaten of compensaties

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Overeenkomstig artikel 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op bijgevoegde afbeelding. Dit register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

De kaart in bijlage, zoals bedoeld in artikel 2.2.2, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot op openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

7.3.1 Percelen die (deels) in aanmerking komen voor planschadevergoeding

- Sectie 1, Afdeling Knokke-Heist 5 AFD/HEIST Perceel 0838
- Sectie 1, Afdeling Knokke-Heist 5 AFD/HEIST Perceel 0839
- Sectie 1, Afdeling Knokke-Heist 5 AFD/HEIST Perceel 0842
- Sectie 1, Afdeling Knokke-Heist 5 AFD/HEIST Perceel 0843



8. 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 14 juni 2017 heeft de dienst MER, inzake het onderzoek tot milieueffectenrapportage van het gemeentelijk RUP Ravelingen 3.0, geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Deze beslissing is in bijlage opgenomen.

9. PROCESVERLOOP

9.1 Adviesvraag

Aan de volgende besturen / personen werd advies gevraagd :

- Gecoro
- Provinciebestuur West-Vlaanderen, DRUM
- Departement RWO-afdeling Ruimtelijke Planning
- Departement Leefmilieu-, Natuur en Energiebeleid,
- Departement Leefmilieu-, Natuur en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage
- Het Agentschap infrastructuur (AWV)
- De NMBS holding + Infrabel
- De Vlaamse vervoermaatschappij De Lijn
- Raakvlak (intergemeentelijke dienst archeologie Brugge en Ommeland)
- Onroerend erfgoed

9.2 Verder procesverloop in kader van RUP

- Toelichting van het project aan de gecoro: 07/03/2017
- Plenaire vergadering: 08/03/2017
- *Goedkeuring* Plan MER-screening: 14/06/2017
- Gemeenteraad - voorlopige vaststelling: 30/08/2017
- Openbaar onderzoek: 17/10/2017 – 15/12/2017
- Gecoro: 31/01/2017
- Gemeenteraad - definitieve vaststelling: 22/02/2018

10. Bijlagen

10.1 Beslissing MER-plicht

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

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

uw bericht van 6/6/2017	uw kenmerk email	ons kenmerk Omg/MER/SCRPL17193	bijlagen /
vragen naar/e-mail Katelijne Schoofs Katelijne.schoofs@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 02 28	datum 14 JUNI 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Ravelingen 3.0 in Knokke-Heist
Beslissing plan-MER-plicht
volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 6/6/2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17193 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:

- het voorzien van een nieuwe polyvalente zaal/feestzaal Ravelingen voor max. 800 feestvierders (+ enkele repetitielokalen voor plaatselijke muziekgroepen/verenigingen) die ook kan gebruikt worden als overdekte speelruimte door de plaatselijke jeugdverenigingen/speelpleinwerking als buitenspeelruimte niet mogelijk is;
- het voorzien van een centrale parkstructuur als open ruimte voor spel en voor omwonenden;

 **Vlaanderen**
is omgeving

 **ISO 14001**
CERTIFIEERD

pagina 1 van 3

- het voorzien van een strook ongeveer 1200 m² voor uitbreiding i.f.v. de verzorgingssector (Het Baken).

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 bijlage bij de screeningsnota en 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 aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

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

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

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief.

1^o uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;
2^o uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.
Aan de 1^e voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

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

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

pagina 2 van 3

Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Veerle De Coster
Wvd. diensthoofd dienst Mer



10.2 Verslag Plenaire vergadering (08/03/2017)

AANWEZIG

- | | |
|-----------------------------|---|
| – Dhr. Kris Demeyere | Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist |
| – Dhr. Lucas Vanden Bussche | Voorzitter Gecoro |
| – Dhr. Jean-Pierre Vantorre | Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist |
| – Dhr. Jan Van Coillie | Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist |
| – Mevr. Inge Vanwassenhove | Projectleider AGSO Knokke-Heist |
| – Mevr. Christel Vannoppen | Stafmedewerker Ruimtelijke Planning |
| – Dhr. Kenneth Notte | Stafmedewerker Ruimtelijke Planning |
| | |
| – Mevr. Els Demeestere | Dienst Ruimtelijke Planning West-Vlaanderen |

VERONTSCHULDIGD

- Infrabel
- Agentschap Wegen & Verkeer
- Ruimte Vlaanderen
- Departement LNE, afdeling milieu- natuur- en energiebeleid
- Departement LNE, afdeling milieu- natuur- en energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage
- De Lijn
- *Onroerend Erfgoed, advies niet langer vereist volgens het wijzigingsdecreet van het onroerenderfgoeddecreet 12 juli 2013.*

VERSLAG:

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt:

- Advies Infrabel → voorwaardelijk gunstig
- Advies Agentschap Wegen & Verkeer → voorwaardelijk gunstig
- Advies Ruimte Vlaanderen → gunstig
- Advies Dienst Ruimtelijke Planning West-Vlaanderen → voorwaardelijk gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid → voorwaardelijk gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage → gunstig
- Advies De Lijn West-Vlaanderen → gunstig

Infrabel:

Opmerkingen:

- **Bufferstrook voorzien van 10m tav de onderkant van het talud spoorwegberm**
- **Kwalitatief veilige afsluiting voorzien naar het spoor toe wegens verzwarende factor mbt tresspassing.**
- **Geen reflecterende materialen gebruiken aan de spoorwegzijde die verblinding van de treinbestuurder kunnen veroorzaken.**

De vergadering geeft aan akkoord te kunnen gaan met het principe waarbij de spoorwegberm wordt afgesloten t.h.v. de feestzaal alsook het vermijden van reflecterende materialen. Wat de bufferstrook van 10m betreft heeft de vergadering vragen. Na telefonisch contact zal een overleg ingepland worden, dinsdag 14/03 met Bram Leroy (Infrabel) inzake de opmerking te voorziene bufferstrook van 10m. Andere zaken die mee zullen besproken worden zijn: hoogte van het gebouw en het plaatsen van een veilige afsluiting.

Agentschap Wegen en Verkeer (AWV):

Opmerkingen:

- **Stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen met “er zijn geen bovengrondse en ondergrondse constructies toegelaten in de zone van achteruitbouw (incl. speelinfrastructuur en voorzieningen) tav de N300 (Heistlaan).**
- **Duiding op het grafisch plan en/of voorschriften van het inrichtingsvoorstel knooppunt Heistlaan – G. van Nieuwenhuysestraat. Belangrijk hierbij is dat de principes van het voorstel voor het kruispunt gerespecteerd kunnen worden.**
- **Bemerking omtrent het aantal te voorziene parkeerplaatsen best vastleggen in voorschriften.**
- **Idem aantal fietsstalplaatsen hard maken in voorschriften.**
- **Op het grafisch plan is de ‘indicatieve aanduiding Ravelingen 3.0 niet opgenomen (wel in legende, maar niet op het VGP)**
- **In voorschrift 4.3.3 moet duidelijker omschreven worden waar de toegang tot de vermelde parkeervoorzieningen zich moet bevinden. De toegang bevindt zich best op x-aantal meter van het kruispunt met de gewestweg (Heistlaan).**

Conclusie: Het project zoals het voorligt, genereert op zich geen grote bijkomende vervoersbeweging van gemotoriseerd verkeer. De inpassing van de geplande herinrichting van het kruispunt van de N300 met de G. van Nieuwenhuysestraat moet beter ingepast worden in het grafisch plan en/of voorschriften.

Aanvulling wat betreft eerste opmerking zullen mee opgenomen worden in de voorschriften. Dit was ook geenszins de bedoeling om in deze zone dergelijke innames uit te werken.

De plannen van de heraanleg van het kruispunt N300 en de G. van Nieuwenhuysestraat zullen verder geduid worden in de toelichtingsnota. Met deze plannen werd reeds bij de afbakening van de RUP-grens rekening gehouden. De afstand van het kruispunt tot de inrit van de parking zal vertaald worden in de voorschriften. “de inrit tot de parking en logistiek dient zich op voldoende afstand te bevinden van het knooppunt met de Heistlaan zodat een vlotte afwikkeling niet in het gedrang komt.”

In de GECORO (07/03/17) is naar voor gekomen dat de voorgestelde verdeling (30% te voet, of met fiets en 70% met de wagen) een overschatting is. Ook tijdens de bewonersvergadering (31/01/17) werdesignaleerd dat het om lokale activiteiten gaat waarbij in realiteit een veel groter aandeel van de bezoekers met de fiets komt (fuiwen voor jongeren, grotendeels -18j). Naast een veel groter aantal personen die zich met de fiets verplaatsen wordt ook een groot deel

afgezet en opgehaald door de ouders. Ook de organisatoren van de huidige fuiven bevestigen dit verhaal. De vergadering bevestigt dat er geen extra bijkomende parkeerplaatsen moeten voorzien worden, maar eerder meer aandacht dient besteed te worden aan fietsenstalplaatsen. Er wordt voorgesteld om het gebruik en activiteiten in de toelichtingsnota verder te duiden alsook een screening te maken bij volgende geplande activiteiten in de huidige zaal.

Het aantal bijkomende fietsenstalplaatsen zal mee opgenomen worden in de voorschriften daar dit, volgens de vergadering, conform het bovenstaande, een veel belangrijker item is bij de voorziene lokale jeugdactiviteiten dan effectieve parkeerplaatsen. Naast de reeds aanwezige fietsrekken t.h.v. het station zullen er in de directe nabijheid van de fuifzaal extra fietsenrekken voorzien worden. Dit gegeven zal zoals geadviseerd hard gemaakt worden in de voorschriften. De indicatieve aanduiding van de feestzaal werd door een 'layer-conflict' niet weergegeven. Is naar aanleiding van dit advies reeds gecorrigeerd.

Ruimte Vlaanderen:

Opmerkingen:

- **Er zijn geen fundamentele opmerkingen**
- **Er blijven met huidige planperimeter echter nog twee delen van het oude BPA van kracht, nl. het stationsplein, een deel van het spoorwegaalud en het perceel van de pastoriewoning. Teneinde het gehele oude BPA op te heffen lijkt het aangewezen om deze restgebieden mee op te nemen in huidig RUP.**

Conclusie: Het ontwerp RUP "Ravelingen 3.0" wordt gunstig geadviseerd.

Met de geplande herziening van het RUP Dorpskern Heist zullen deze en andere zones mee opgenomen worden in de totale herziening waarbij de nog resterende oude BPA's zullen verdwijnen. Destijds werden bij dit RUP Dorpskern Heist verschillende zones niet meegenomen daar er toen nog geen duidelijk beeld was omtrent het toekomstig gebruik en invulling. Omwille van de strakke timing die het bestuur wenst aan te houden voor het bouwen van de nieuwe feestzaal is een wijziging van de RUP-contour niet aangewezen, daar ook de plan-MER screening reeds is aangevat. Het betreft een pragmatische oplossing om effectief vooruit te kunnen gaan, mede gelet op de op stapel zijnde wijzigende RUP procedures.

Ruimtelijke Planning West-Vlaanderen:

Opmerkingen:

- **Binnen de toelichtingsnota is nog onvoldoende duidelijk hoe dit RUP aansluiting vindt met de inrichting van het stationsplein. Dit wordt ook niet verder doorvertaald in de verordende voorschriften van het RUP wat in het kader van de inrichtingsstudie wel mogelijk zou zijn.**
- **Plancontour: vreemde afbakening van de contour, de samenhang van de inrichting parkgebied, ontwikkeling zorginfrastructuur, het boerenhof, de functie en betekenis van de oude pastoriewoning en de inrichting van het stationsplein lijkt op ruimtelijk vlak wel aangewezen. Voorstel tot het opnemen van deze planelementen zodat de inrichting van de publieke ruimte en buitenruimte op elkaar worden afgesteld.**
- **Polyvalente zaal: duidelijk vastleggen van een aantal randvoorwaarden zoals bouwhoogte, maximale footprint, ...**
- **Meer toelichting nodig wat de relatie gebouw ten opzichte van het park en stationsplein betekend.**
- **Idem opmerking AWW inzake parkeervoorzieningen en vastleggen in voorschriften van extra fietsstalplaatsen.**
- **Gebiedscategorie aangeven**

Conclusie: Het voorontwerp gemeentelijk RUP Ravelingen 3.0, wordt gunstig geadviseerd.

Zie antwoord vergadering bij opmerkingen Ruimte Vlaanderen.

Het voorliggend RUP betreft een juridisch document die de grote lijnen bevat i.f.v. een effectieve realisatie voor zowel Ravelingen 3.0 als het creëren van een uitbreidingsmogelijkheid i.f.v. de verzorgingssector. Omwille van de hoge tijdsdruk voor de bouw van een nieuwe feestzaal (huidige Ravelingen wordt gesloopt in februari 2018-na carnaval i.f.v. het community-house op het Maes en Boereboomplein), gaat dit RUP vooraf aan de opmaak van een concreet inrichtingsplan waarbij de stationsomgeving en uitgesloten delen mee onderzocht wordt. Er is echter wel al een schematische visie die de ruimtelijke relaties kan duiden. Deze zal bijgevoegd worden aan de toelichtingsnota. Doel is om samen met de RUP procedure een ontwerpbureau aan te stellen voor de parkomgeving en stationsplein die de relaties tussen park, ravelingen 3.0, de historische gelaagdheid, het stationsplein en omgeving duidt.

De opmerkingen omtrent de voorschriften voor het volume Ravelingen 3.0 worden gevolgd door de vergadering, waarbij maximale bouwhoogte, max. footprint zullen worden opgenomen en andere zaken zoals % groendak en dakvorm zullen worden weggelaten wegens te beperkend. Idem toelichting bij opmerking AWV inzake aantal parkeerplaatsen.

Voorschriften zullen het aantal extra fietsstalplaatsen harder maken

Gebiedscategorie zal mee opgenomen worden in de algemene bepalingen bij de voorschriften.

Departement LNE:

Opmerkingen:

- **Duiding verplichting onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp RUP.**

Plan-MER screening is opgestart met WVI

Departement LNE, veiligheidsrapportering:

- **Gunstig zonder voorwaarden**

De Lijn West-Vlaanderen:

- **Vraag om rekening te houden met het optimaal behoud van doorstroming voor bussen**

Dit zal geen probleem zijn.

Onroerend erfgoed:

- **Gunstig zonder voorwaarden**

advies niet langer vereist volgens het wijzigingsdecreet van het onroerenderfgoeddecreet 12 juli 2013

GECORO:

- **Unaniem gunstig**

Verslaggever: Kenneth Notte, Stafmedewerker Ruimtelijke Planning

09/03/2017

10.3 Verslag overlegmoment Infrabel – Gemeentebestuur Knokke-Heist inzake RUP Ravelingen 3.0 (14/03/2017)

AANWEZIG

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| – Dhr. Kris Demeyere | Schepen Ruimtelijke |
| Ordering Knokke-Heist | |
| – Dhr. Jan Van Coillie. | Directeur |
| stadsontwikkeling Knokke-Heist | |
| – Dhr. Kenneth Notte | Stafmedewerker |
| Ruimtelijke Planning | |
| – Dhr. Bram Leroy | Infrabel – Asset |
| Management Area North-West | |

Naar aanleiding van onderstaand advies van Infrabel op het voorontwerp RUP Ravelingen 3.0 werd op 14/03/17 een overlegmoment georganiseerd te Knokke-Heist om enkele zaken in detail te bespreken.

Advies Infrabel:

Opmerkingen:

- **Bufferstrook voorzien van 10m t.a.v. de onderkant van het talud spoorwegberm**
- **Kwalitatief veilige afsluiting voorzien naar het spoor toe wegens verzwarende factor m.b.t. tresspassing.**
- **Geen reflecterende materialen gebruiken aan de spoorwegzijde die verblinding van de treinbestuurder kunnen veroorzaken.**

VERSLAG:

Het bestuur toont aan de hand van de plannen aan dat een bufferstrook van 10m t.a.v. de voet van de spoorwegberm, zoals geadviseerd, op deze locatie een probleem vormt teneinde tot een gerichte realisatie van de polyvalente feestzaal over te gaan. Het verschuiven van het nieuw te

bouwen volume in noordelijke richting heeft dermate zware gevolgen voor het bestaande tracé van de Koudekerkelaan dat het project als onrealiseerbaar zou geacht worden.

Bram Leroy, in naam van Infrabel geeft uitleg bij de gefundeerde globale visie omtrent reservatiestroken. Wat deze specifieke locatie en project langsheen een eindspoor betreft, kan hij echter akkoord gaan met het behouden van de aanvankelijk in de voorschriften opgenomen 5m bufferstrook. Dit op voorwaarde dat het bestuur in de toekomst zal instaan voor het groenonderhoud van de noordelijke spoorwegberm t.h.v. de projectsite. Alsook voldaan wordt aan de overige in het advies opgenomen voorwaarden inzake afsluiten spoorwegberm en het vermijden van verblinding van de treinbestuurder door reflecterende materialen en/of lichtbronnen.

Een bijkomende voorwaarde betreft het voorzien van voldoende open ruimte die later kan ingevuld worden i.f.v. waterbuffering mocht de nood zich stellen. Het bestuur toont aan dat er ter hoogte van de hoek gevormd door de Koudekerkelaan en Heistlaan voldoende mogelijkheden zijn om de nodige buffercapaciteit te realiseren alsook aan de overzijde van de spoorweg (zuidkant).

Wat het afsluiten van de spoorwegberm betreft zal een overleg met de NMBS moeten uitwijzen op welke manier dit kan gebeuren. Binnen het af te sluiten gedeelte bevindt zich namelijk een toegangshelling die zowel voor passagiers als voor dienstdoeleinden wordt gebruikt.

Bij de verdere uitwerking van het dossier zal het contact onderhouden worden tussen het bestuur en Infrabel voor wat betreft het afsluiten, de voorwaarden bij bouwwerkzaamheden en de na te leven voorschriften voor wat het groenonderhoud van de spoorwegberm betreft.

Verslaggever: Kenneth Notte, Stafmedewerker Ruimtelijke Planning
14/03/2017

10.4 Bezwaarbehandeling gecoro

STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP RAVELINGEN 3.0 NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 17 OKTOBER 2017 TOT 15 DECEMBER 2017

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP Ravelingen 3.0 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 30 augustus 2017, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

Overeenkomstig art. 1.3.3, §2 en 2.2.14, §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

dd. 15 mei 2009 (hierna de Codex) brengt de Gecoro het hiernavolgend advies uit bij de gemeenteraad.

Jan Van Coillie en Christel Vannoppen verlaten de vergadering voor de stemming.

I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Ravelingen 3.0, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 30 augustus 2017.

De doelstellingen van het RUP Ravelingen zijn als volgt :
nieuwe dynamische impulsen op strategische plekken in de deelgemeente Heist plaatsen met als bedoeling Heist opnieuw tot een coherente, vitale en aangename deelgemeente te maken.

Door de ontwikkeling van het Maes- en Boereboomplein met communityhouse met als direct gevolg de afbraak van feestzaal Ravelingen dient een nieuwe locatie gezocht voor de ontwikkeling van een polyvalente (feest)zaal. De stationsomgeving leent zich hier het best toe, het is centraal gelegen in Heist en er is een directe link met het openbaar vervoer. De gemeente opteert dan ook voor deze locatie voor de ontwikkeling van een polyvalente zaal.

Het resterende erfgoed wordt geëvalueerd en -indien opportuun- verankerd als erfgoed in het RUP.

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

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

II. DE PROCEDURE

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 8 maart 2017 en er is regelmatig verslag over uitgebracht. In navolging daarvan zijn een aantal aanpassingen aangebracht.

De MER-screening werd positief geadviseerd door het Departement Omgeving, Afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning- en projecten en milieueffectrapportage op 14 juni 2017.

Het ontwerp is door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 30 augustus 2017.

Zowel het Departement Omgeving 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 17 oktober 2017 tot 15 december 2017, zijn er 2 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 2 bezwaarschriften ingediend.

De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren.

Bezwaarschriften kunnen onderscheiden worden als volgt:

- 3.1 Aanduiding van te behouden kerkhofmuur
- 3.2 Locatie feestzaal / alternatieven
- 3.3 Rooien bomen
- 3.4 Lokale evenementen / doeleinden

IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN

1. Aanduiding van te behouden kerkhofmuur

Bezwaarschrift stelt dat het RUP oneigenlijk de erfgoedwaarde van de kerkhofmuur vastlegt in de voorschriften. Indiener beweert dat de relictten die zijn opgenomen op de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed reeds juridische bescherming genieten en dat de kerkhofmuur niet vermeld staat als bouwkundig relict.

Voorstel om geen bepaling op te nemen over de muur. Het ontwerp bureau dat het park ontwerpt kan aan de bouwheer motiveren om de muur al dan niet te behouden in het nieuwe project.

De gecoro stelt dat de site deel uitmaakt van de oude woonkern “Koudekerke”, gelegen ter hoogte van het huidige station. Gebouwen die verwijzen naar deze oude kern zijn de vroegere pastorie met aanpalende kerkhofmuren en 't Boerenhof, een 18de-eeuwse hoeve die zou teruggaan tot de 12de-eeuwse tiendenschuur.

In de voorschriften wordt er op verschillende manieren aangegeven dat de historische context van de site dient vertaald in de aanleg van het park.

Een eigentijdse interpretatie van de kerkhofmuur kan zowel het historische kader vervatten als voldoende openheid garanderen ten aanzien van de Heistlaan i.f.v. beeldkwaliteit, gebruik en sociale controle.

Bezwaar is ontvankelijk en (deels) gegrond.

De gecoro stelt voor om de voorschriften als volgt aan te passen

De historische kerkhofmuur langs de Heistlaan, ter hoogte van de specifieke aanduiding, dient ofwel (deels) bewaard te blijven ofwel in het ontwerp opnieuw ontworpen te worden mede in relatie tot het creëren van meer openheid naar de Heistlaan toe.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

2. Locatie feestzaal / alternatieven

Bezwaarindiener stelt dat er geen locatie-afweging gebeurde en dat er geen alternatieven werden onderzocht (bv. leegstaande gebouwen, alternatieve locaties in centrum Heist, ...).

Voor de locatie van een polyvalente zaal werden volgende criteria vooropgesteld: mobiliteit (parkeren, stationsomgeving) geluidshinder, relatie tot plein, opties GRS, centrale as....

Het stationsgebouw ((hergebruik) werd niet weerhouden omdat deze locatie cfr de criteria niet voldeed (brandveiligheid, akoestiek (geluidsdemping), toegang tot de sporen diende gevrijwaard, enz.).

De optie om een polyvalente zaal te bouwen t.h.v. de oude depot werd ook niet verder onderzocht omdat de hinder voor de bewoners van de Koudekerkelaan groter zou zijn dan op de weerhouden locatie.

De andere locaties die bezwaarindiener aanhaalt zijn minder geschikt en voldoen niet aan de vooropgestelde criteria.

De centrale ligging, in het centrum van Heist, vlakbij voorzieningen voor openbaar vervoer maakt dat deze locatie zowel naar bereikbaarheid, mobiliteit en het inperken van hinderaspecten een goede locatie is voor het oprichten van een polyvalente zaal.

Bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3. Rooien bomen

Bezwaarindieners stelt de vraag waarom bomen dienen te verdwijnen.

De gecoro stelt dat de meeste bomen op de spoorwegberm kaprijp zijn en dat deze in de nabije toekomst sowieso dienden te worden gerooid omwille van de nabijheid van de sporen en de mogelijkheid tot ontwortelen van de bomen of takbreuk.

Elk gerooide boom moet gecompenseerd en dit gebeurt zowel in de aanleg van het park als in de aanleg van het stadrandbos. Dit zal een nieuwe groene locatie worden binnen de gemeente.

Bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4. Lokale evenementen / doeleinden

Bezwaar handelt over het feit of de zaal enkel voor lokale doeleinden zal worden gebruikt.

De “feestzaal” zoals bezwaarindieners aanhaalt is meer dan enkel een fuifzaal. Het is, zoals ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften, een polyvalente zaal die meerdere mogelijkheden biedt en integreert.

In het gebouw kunnen zowel evenementen, congressen en beurzen worden georganiseerd of kan de zaal bv. ingeschakeld worden als overdekte speelruimte voor de plaatselijke jeugdbeweging/speelpleinwerking wanneer buitenspel niet mogelijk is omwille van het weer. De zaal heeft een polyvalent karakter.

(zie ook als vb. zaal Depart in Kortrijk)

De focus van de zaal ligt op het organiseren van allerlei feesten/fuiven/evenementen voor/van lokale jeugdbewegingen, carnavalsverenigingen en sport- en cultuurverenigingen maar het multifunctionele gebruik wordt wel degelijk vooropgesteld. De verdere uitwerking van de zaal en de mogelijke activiteiten maakt echter geen onderwerp uit van dit RUP.

Bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

V. BUNDELING VAN DE ADVIEZEN

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

De adviezen van beide instanties zijn gunstig.

4.1 Advies Provincie West-Vlaanderen



Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist



Sint-Andries,
16/11/2017

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Ravelingen 3.0

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/17/1554-17/15/5142
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

els.demeestere@west-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 Ravelingen 3.0. Dit RUP werd op 30/08/2017 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 17-10-2017 tot 15-12-2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Ravelingen 3.0', opgemaakt door gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied ten westen van het station van Heist. Het gebied wordt open en publiek gemaakt. Er wordt een parkgebied gerealiseerd en ten zuiden grenzend aan de spoorweg een polyvalente feestzaal ontwikkeld.

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

Artikel 2.2.14.55 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 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het is aangewezen om ook in de verordenende voorschriften de gebiedsaanduiding per bestemmingszone weer te geven.



Overeenstemming met het PRS-WV

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

Knokke-Heist behoort tot de kustruimte en is aangeduid als stedelijk gebied. De stedelijke gebieden binnen deze deelruimte hebben een verzorgende rol voor de kustruimte. Zij hebben voor de verschillende stedelijke functies een grote ruimtelijke draagkracht. Binnen de stedelijke gebieden dient wonen, werken en de voorzieningen gebundeld te worden tot een aangename en kwalitatieve woon- en werkomgeving. Er kan worden gesteld dat het RUP in overeenstemming is met het PRS.

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

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

Binnen het GRS wordt vooropgesteld om de gebruiks- en belevingswaarde rondom ruimtelijk en/of natuurlijke zwaartepunten te optimaliseren. Het station wordt o.a. als zwaartepunt beschouwd. Deze zwaartepunten fungeren als dragers van stedelijke assen en vormen potentiële knooppunten in het verder te ontwikkelen netwerk voor voetgangers en fietsers en voor de uitbouw van nieuwe of te herlocaliseren van bestaande voorzieningen.

Ook dient de opwaardering van het openbaar domein ter hoogte van het station een hefboom te zijn voor de herwaardering van deze site. Deze inrichting van de publieke ruimte moet op een geïntegreerde manier te gebeuren met aandacht voor mobiliteit, verblijfskwaliteit, verlichting en straatmeubilair. Binnen de toelichtingsnota is nu verduidelijkt hoe dit ruimtelijk uitvoeringsplan aansluiting vindt met de inrichting van het stationsplein. Gezien er dringend een nieuwe locatie moet komen voor de polyvalente zaal is dit RUP een eerste stap om de ontwikkeling mogelijk te maken. De aansluiting met het stationsplein zal bij de verdere realisatie een belangrijk aandachtspunt blijven.

Het RUP is in overeenstemming met de algemene ruimtelijke principes vanuit het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Openbaar groen

Het betreft hier een overdruk openbaar groen op de bestemming gemeenschaps- en nutsvoorzieningen in een groen kader met voorzieningen en constructies die aanleiding geven tot sport, spel en recreëren. Door de bijhorende inrichtingsvoorschriften die vrij algemeen geformuleerd zijn en de basisbestemming zijn de voorschriften voor interpretatie vatbaar. Is het ooit de intentie om hier ook nog bebouwde infrastructuur te voorzien, vb. ontmoetingsruimte (kaartlokaal, sportruimte,...)? Er dient duidelijker omschreven te worden welke constructies binnen dit gebied toegelaten zijn. Mocht de basisbestemming openbaar groen zijn zou dit minder verwarring scheppen. Met de overdruk zijn voldoende duidelijke inrichtingsvoorschriften wel noodzakelijk.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

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

<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/D SIplatform>

Besluit

Het gemeentelijk RUP Ravelingen 3.0, wordt **gunstig** geadviseerd.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie :

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Franky De Block
VOOR EENSLEUTEND-ARSCHEFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbary
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 16/11/2017

Beknopte inhoud van het advies

1. Duidelijkheid ivm bouwmogelijkheden binnen zone voor openbaar groen.

Alle infrastructuur, constructies en voorzieningen zijn toegelaten die de bestemming van deze zone ondersteunen mits deze geen afbreuk doen aan de totaalbeleving en beeldkwaliteit van het park en de directe omgeving.

wordt vervangen door:

Alle infrastructuur, constructies en voorzieningen, met uitzondering van gebouwen, zijn toegelaten. Deze dienen de bestemming van de zone te ondersteunen zonder dat ze afbreuk doen aan de totaalbeleving en beeldkwaliteit van het park en de directe omgeving.

De gecoro stelt voor om deze aanpassing op te nemen.

2. Digitale uitwisseling dient te gebeuren.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4.2 Advies Departement Omgeving

**DEPARTEMENT
OMGEVING**

AANGETEKEND

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

GECORO
Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKE-HEIST
België

2017-11-29
F40200
A092859

uw bericht van contactgegevens ons kenmerk datum
Julie Dalle 2.14/31043/130.1
julie.dalle@vlaanderen.be
uw kenmerk 050 24 82 11 bijlagen
JVC/IPV/JD **28 NOV 2017**

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

Geachte voorzitter,

Het voorontwerp RUP "Ravelingen" beoogt de herinrichting van een deel van de stationsomgeving i.f.v. de aanleg van een park en een multifunctioneel gebouw.

Op 08/03/2017 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een gunstig advies.

Op 30/08/2017 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 17/10/2017 t.e.m. 15/12/2017.

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

Hoogachtend,



Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

 **Vlaanderen**
is omgeving

pagina 1 van 1

II. PLAN BESTAANDE TOESTAND

(zie plan in bijlage)

III. VERORDEND GRAFISCH PLAN

(zie plan in bijlage)

IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

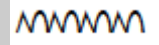
TOELICHTING EN VISIE

Artikel 1.1 Algemene bepalingen

- Het plangebied is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (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).
- Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan:
 - De bepalingen van het gewestplan (KB 07.04.1977), BPA Nieuw Stationskwartier MB 19.10.1992 (BS 10.12.1992) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.
- Er zijn geen bovengrondse en ondergrondse constructies toegelaten in de zone van achteruitbouw t.a.v. de N300 (Heistlaan).

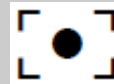
Artikel 2. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Bestemmingsvoorschriften	
 De zone is bestemd als gemeenschaps- en nutsvoorzieningen met voorzieningen en constructies eigen aan de bestemming.	
Inrichtingsvoorschriften	
Gebouwen en/of constructies worden in het plangebied toegelaten voor zover de bouwkenmerken en hun functie geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en verenigbaar zijn met de bepalingen van de betrokken deelzone.	
Artikel 2.1 OPENBAAR GROEN (in overdruk)	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 2.1.1 Bestemmingsvoorschriften	
 De zone in overdruk is bestemd als gemeenschaps- en nutsvoorzieningen in een groen kader met voorzieningen en kleinschalige constructies eigen aan een park die aanleiding geven tot sport, spel, recreëren en verpozen voor een ruim doelpubliek	
Artikel 2.1.2 Inrichtingsvoorschriften	
Alle infrastructuur, constructies en voorzieningen, met uitzondering van gebouwen, zijn toegelaten. Deze dienen de bestemming van de zone te ondersteunen zonder dat ze afbreuk doen aan de totaalbeleving en beeldkwaliteit van het park en de directe omgeving.	Hiertoe behoren speeltoestellen, paden, zitbanken, verlichting, skatevoorziening, reliëfwijzigingen (speelheuvels), vuilbakken, openlucht sportelementen, ...<i>(opsomming is niet limitatief)</i>

- Groenvoorzieningen dienen uit streekeigen beplanting te bestaan.
 - Ter hoogte van de specifieke aanduiding: moet een groenbuffer voorzien worden met een minimum breedte van 5m.

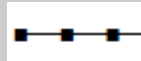


- Nieuwe afsluitingen in het projectgebied dienen worden uitgevoerd als levende haag of groen, indien nodig ondersteund door paal en draad.

- De originele positie van de Koudekerk dient via inrichtingsmaatregelen ruimtelijk vertaald te worden ter hoogte van specifieke aanduiding:



- De kerkhofmuur langsheen de Heistlaan, ter hoogte van de specifieke aanduiding, dient ofwel (deels) bewaard ofwel in het ontwerp opnieuw ontworpen te worden mede in relatie tot het creëren van meer openheid naar de Heistlaan toe.



- Relatie tot het Boerenhof
 - De bestaande openheid en groene karakter tussen het Boerenhof en de Koudekerkelaan dient behouden te blijven.

Als informatief document dient voor het publieke domein een inrichtingsplan te worden opgemaakt om een duidelijk overzicht te behouden over het geheel. Hierbij is het belangrijk dat de volledige zone in zijn geheel tot eenheid ontworpen wordt.

Onder groenvoorzieningen worden verstaan: vaste planten, struiken, bomen en ingezaaide bloemenmengsels.

Samengesteld zijn uit bosplantsoen met boomvormers. Bij voorkeur bloem en vruchtdragende struiken zoals meidoorn, sleedoorn, wilde liguster, ...

Het is van belang het historisch kader van deze omgeving in de ontstaansgeschiedenis van Heist via een eigentijdse interpretatie te duiden. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het zichtbaar maken van de nog aanwezige fundering d.m.v. patronen in de verharding, een waterpartij, ... (opsomming niet limitatief).

Een eigentijdse interpretatie van de kerkhofmuur kan zowel het historische kader vervatten als voldoende openheid garanderen ten aanzien van de Heistlaan i.f.v. beeldkwaliteit, gebruik en sociale controle.

Het Boerenhof is beschermd als monument. Omwille van het historisch kader is het niet de bedoeling om deze zone intensief op te laden met speeltoestellen. Andere inrichtingsmaatregelen die het groen kader versterken zijn wel mogelijk. Zeker indien deze de relatie tussen het park en het Stationsplein versterken.

Artikel 2.2 PROJECTZONE RAVELINGEN 3.0 (in overdruk)

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VISIE

Artikel 2.2.1 Bestemmingsvoorschriften



De zone in overdruk is bestemd voor het oprichten van een nieuwe polyvalente (feest)zaal (= Ravelingen 3.0) met de alle daarbij horende infrastructuur.

Met de afbraak van de huidige feestzaal in kader van het Community house is het bestuur genoodzaakt een nieuw locatie aan te duiden waar de mogelijkheid bestaat een nieuwe polyvalente (feest)zaal op te trekken met alle daarbij horende infrastructuur: wegenis, verblijfsruimte, parkeervoorziening, ruimte voor toeleveringen, repetitielokalen, fietsenstalling, sanitair, ... (niet limitatief)

Artikel 2.2.2 Inrichtingsvoorschriften

Ter hoogte van volgende specifieke aanduiding:



Inplanting:

- Minimum 5m tot de voet van de spoorwegberm.
- Minimum 50m tot de Heistlaan.

Bouwhoogte:

- Maximum bouwhoogte van 15m t.a.v. maaiveld Koudekerkelaan.
- De polyvalente ruimte in het gebouw dient minimaal over een vrije hoogte te beschikken van 8m tussen vloerniveau en onderzijde draagstructuren voor verlichting.
- Technische installaties of het plaatsen van voorzieningen voor hernieuwbare energie dienen integraal deel uit te maken van de architectuur of binnen het gabarit te vallen.

Dakvorm:

- Dakvorm vrij.
- Het plaatsen van zonnepanelen en/of andere technische installaties mag geen verblinding van de treinbestuurder veroorzaken.
- Eventuele platte daken dienen als groendak, als dakterras of combinatie van voorgaande te worden ingericht, met uitzondering van de delen ingenomen i.f.v. technische installaties of energiewinning.

Het ontwerp van de polyvalente feestzaal zal verder via een projectdefinitie en 'Design & Build'-procedure worden uitgewerkt.

Voldoende vrije hoogte is een must in dergelijke polyvalente zalen i.f.v. opbouwmogelijkheden verlichting (trussen) en dragende structuren om grote overspanningen mogelijk te maken.

De daken van het nieuwe volume zullen zichtbaar zijn vanuit de trein op de spoorwegberm. Extra aandacht is dus nodig waarbij de daken als vijfde gevel worden beschouwd.

Footprint:

- Maximum 1800m².

Ondergrondse constructies:

- Ondergrondse constructies zijn toegelaten. Maximum 1 ondergrondse bouwlaag die minimum 5m afstand respecteert tot de voet van de spoorwegberm.

Ondergrondse constructies kunnen o.a. bestaan uit:

- Technische ruimten en opslag
- Repetitielokalen met bijhorende infrastructuur
- Sanitair
- ...

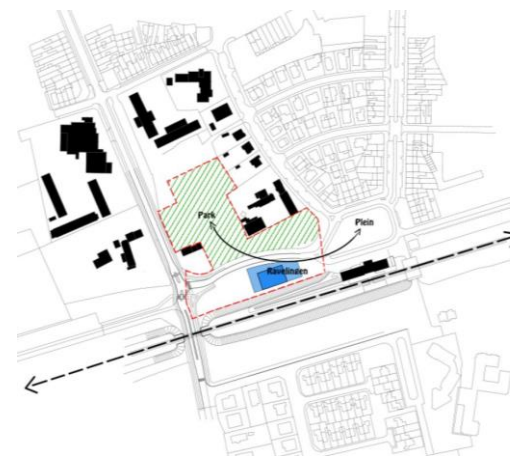
Artikel 2.2.3 Architecturaal voorkomen, mobiliteit en terreinorganisatie

- De architectuur dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Ook de gevelwanden zichtbaar vanaf de sporen dienen te getuigen van dezelfde architecturale kwaliteit als de voorgevel;
- Het nieuwe volume dient zich als een sober, doch ruimte structurerend object in de huidige en toekomstige context te plaatsen.
- Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient aangegeven te worden hoe de aanvraag zich verhoudt ten aanzien van het geheel van de betrokken bestemmingszone.
- De hoofdkom van het gebouw dient zich aan de oostkant (zijde van het station) te bevinden.
- De logistieke ruimten (in de brede zin van het woord) dienen georganiseerd te worden aan de westelijke zijde van het gebouw.
- Ter hoogte van specifieke aanduiding: 

- Zolang er een functionele verbinding gewenst is tussen het Stationsplein en de Heistlaan dient het tracé van de Koudekerkelaan behouden te blijven.

Afb: zie toelichtingsnota punt 6.2.2

Het nieuwe volume fungeert zowel als vierde gevel van het Stationsplein als dat het een stapsteen vormt tussen plein en park.



Deze verbinding kan tijdelijk afgesloten worden voor doorgaand verkeer in functie van evenementen in het park of Ravelingen 3.0

- De zone ten westen van het gebouw dient optimaal uitgewerkt te worden i.f.v. parkeervoorzieningen (*hoofdzakelijk voor personeel, organisatie, artiesten*) en logistiek (*laden en lossen*) met aandacht voor een veilige aantakking op de Koudekerkelaan. De inrit tot de parking en zone voor logistiek dient zich op voldoende afstand te bevinden van het knooppunt met de Heistlaan zodat een vlotte afwikkeling niet in het gedrang komt.
- De zone ten oosten van het gebouw dient geoptimaliseerd te worden als voorplein waarbij de relatie met het Stationsplein verduidelijkt dient te worden en beeldversterkend werkt. In directe relatie met het voorplein dienen minimum 120 extra fietsstalplaatsen voorzien worden.

Afb: zie toelichtingsnota punt 6.2.2
Tweezijdige functionele oriëntatie van het nieuwe volume structureert het gebruik.

