

De opdrachtgever

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Ontwerp

GEMEENTELIJK RUP IJZERPARK

Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

De Opdrachthouder - ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale- dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen Directeur

Geert Sanders

Wijzigingen

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

Goedkeuringsbeslissing met ref.: 7/DRUM/2007-260/BD, Brugge, 25 oktober 2007

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST



Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

MONITEUR BELGE — 07.12.2007 — BELGISCH STAATSBLAD

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[C - 2007/37151]

Ruimtelijke ordening
Provincie West-Vlaanderen. — Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

KNOKKE-HEIST. — Bij besluit van 25 oktober 2007 van de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen wordt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) « IJzerpark » voor de gemeente Knokke-Heist, zoals definitief vastgesteld bij besluit van 30 augustus 2007 van de gemeenteraad van Knokke-Heist en gevoegd in bijlage bij het besluit van de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen, goedgekeurd.

David Vandecasteele

Opgemaakt 29.01.2007

Jan Van Coillie

Tekenaar
Saskia David

Aangepast aan de opmerkingen geformuleerd op de plenaire vergadering van 6 december 2006

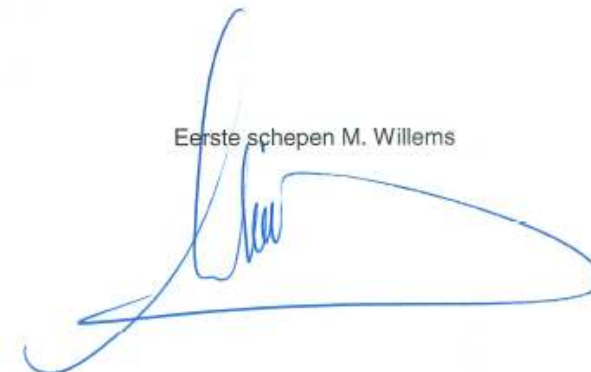
Aangepast aan de bezwaren en adviezen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek van 19 maart 2007 t/m 17 mei 2007

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van **30 augustus 2007**
op bevel,

De secretaris wd., M. Gobert



Eerste schepen M. Willems



Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van Deputatie van houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP
Ijzerpark

De Gouverneur P. Breyne

De gedeputeerde bevoegd voor
Ruimtelijke Ordening P. Van Gheluwe

INHOUD

I. TOELICHTINGNOTA	9
1. DOELSTELLING	11
1.1 Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is	12
1.2 Situering en afbakening van het plangebied van het IJZERPARK	13
2. JURIDISCH KADER	17
2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)	17
2.2 BPA (historiek)	18
2.3 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen	20
2.4 Beschermd monumenten	20
2.5 Habitat- en vogelrichtlijngebieden	20
2.6 Rooilijnen	20
3. PLANNINGSCONTEXT	21
3.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen	21
3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	21
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004	22
3.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)	22
3.3.2 Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied	24
3.4 Mobiliteitsplan	26
4. ASPECT AFWERKING VAN DE WACHTGEVEL	29
4.1 Voorstel 1 : nutgebouwtje i.f.v.parking bestaande uit 1 bouwlaag	30
4.2 Voorstel 2 : nutgebouwtje i.f.v.parking en horeca bestaande uit twee bouwlagen met dak	31
5. ASPECT VERHARDINGEN	33
6. RUIMTEBALANS	34
6.1 Opgave van voorschriften en bepalingen	34
6.2 Ruimtebalans	34
7. WATERTOETS	34
8. PROCESVERLOOP	36
9. BIJLAGE	37
II. PLAN BESTAANDE TOESTAND	53
III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN	57
IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	61

Opbouw document

Het document bestaat uit vier onderdelen :

- I Toelichtingnota
- II Plan bestaande toestand
- III Verordenend grafisch plan
- IV Stedenbouwkundige voorschriften

De toelichtingsnota wordt nog eens onderverdeeld in:

- 1 Doelstelling
- 2 Juridisch kader
- 3 Planningscontext
- 4 Aspect afwerking van de wachtgevel
- 5 Aspect verhardingen
- 6 Ruimtebalans
- 7 Watertoets
- 8 Procesverloop
- 9 Bijlage

I. TOELICHTINGNOTA



Luchtfoto op het plangebied van het RUP IJzerpark, dit voor de aanvang van de werken.

DOELSTELLING

Het BPA K04 – Wijk Lippenslaan is goedgekeurd bij MB van 16.06.1999 (BS 03.08.1999). Het BPA K04 – Wijk Lippenslaan is gedeeltelijke herzien voor de projectzones Mussenpad en Ijzerpark in 2003. Deze herziening van het BPA K-04 Wijk Lippenslaan is goedgekeurd bij MB 28 januari 2004.

De directe oorzaak tot de opmaak van het RUP Ijzerpark is terug te vinden in de **huidige concrete realisatie** van 'het project Ijzerpark' bestaande uit de realisatie van een ondergrondse parkeergarage (twee ondergrondse bouwlagen) en uit de heraanleg van het bovenliggende park naar het ontwerp van landschapsarchitect Aldrik Heirman. Bij deze verdere ontwikkeling zijn een aantal knelpunten naar boven gekomen waarop niet is geanticipeerd bij de opmaak van de gedeeltelijke herziening van het BPA Wijk Lippenslaan MB 28 januari 2004. We onderscheiden volgende knelpunten :

- stedenbouwkundige afwerking van de wachtgevel t.h.v. de Dumortierlaan;
- percentage verharding : inclusief het kunstwerk van beeldend kunstenaar Jan Vercruysse, de verharding van de agrospace, de verharding van de inritten...;

Doelstelling bestaat er dus is de realisatie van het project te kunnen bewerkstellingen waarbij een stedenbouwkundig verantwoorde oplossing geboden wordt voor de bestaande wachtgevel t.h.v. de Dumortierlaan en waarbij de problematiek van de berekening van de verhardingen duidelijk aangegeven staat.

Onderhavig document betekent een herwerking van het voorontwerp RUP Ijzerpark dat voorgesteld is op de plenaire vergadering van 11 mei 2006.

Onderhavig document is herwerkt rekening houdend met de toen geformuleerde adviezen :

- de woonfuncties in de kopafwerking worden niet langer weerhouden;
- de footprint van de nieuwe kopafwerking wordt beperkt tot ca 150 m2 met behoud van openheid langs de Dumortierlaan;
- de hoogte van de nieuwe kopafwerking wordt beperkt tot een gabariet van twee bouwlagen met dak;
- er wordt aangegeven dat indien het aanpalende gebouw zich zal vernieuwen, hierbij ramen in deze zijgevel zullen toegelaten worden;

Bijgevolg wordt bij de opbouw van de toelichtingsnota enerzijds gefocust op het aspect afwerking van de wachtgevel (zie hoofdstuk 4) en anderzijds op het aspect van het percentage verharde oppervlakte (zie hoofdstuk 5).

Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan of 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 GRS staat binnen de gewenste nederzettingsstructuur (richtinggevend gedeelte) duidelijk aangegeven dat het openbaar domein dient opgewaardeerd te worden, hierbij wordt specifiek verwezen naar de herinrichting van het IJzerpark (GRS, richtinggevend gedeelte p 45).

Verdere aanleiding tot de opmaak van het RUP IJzerpark vinden we terug in de beleidsnota van het gemeentelijk mobiliteitsplan zoals opgenomen in het GRS. De herziening zoals aangegeven staat in het teken van het uitbouwen van een gemeentelijke parkeerroute. Dit mede gelet op :

- de nabijheid van de kwaliteitsvolle winkelassen (fun shopping) t.h.v. de Lippenslaan, Dumortierlaan en Kustlaan;
- het vrijwaren van kwetsbare binnengebieden van onder meer het Zoute van te hoge parkeerdruk;
- het bijkomend schrappen van parkeerplaatsen op het publieke domein;

Situering en afbakening van het plangebied van het IJZERPARK

Het IJzerpark ligt binnen een zone met straatnamen die herinneren aan de Eerste Wereldoorlog, de IJzerstreek en het laatste stuk Belgische grond die niet prijsgegeven werd aan de Duitsers. Het IJzerpark zelf was oorspronkelijk duingebied. Na de Tweede Wereldoorlog bleef het park behouden zoals we het nu nog kennen, een ruimte voor wandelaars en genietters van de vrije natuur.



Foto van het IJzerpak voor de aanvang van de werken in 2005.



Foto van het IJzerpark anno 2006. De werking zijn in volle uitvoering.

Het bestaande parkje, was een eerder vergeten lapje grond tussen appartementsgebouwen waarop bomen stonden. Momenteel zijn de werken in volle uitvoering om hieronder een ondergrondse parking te realiseren. Het nieuwe buurtpark komt boven op die parking en moet tegen de zomer van 2007 klaar zijn.

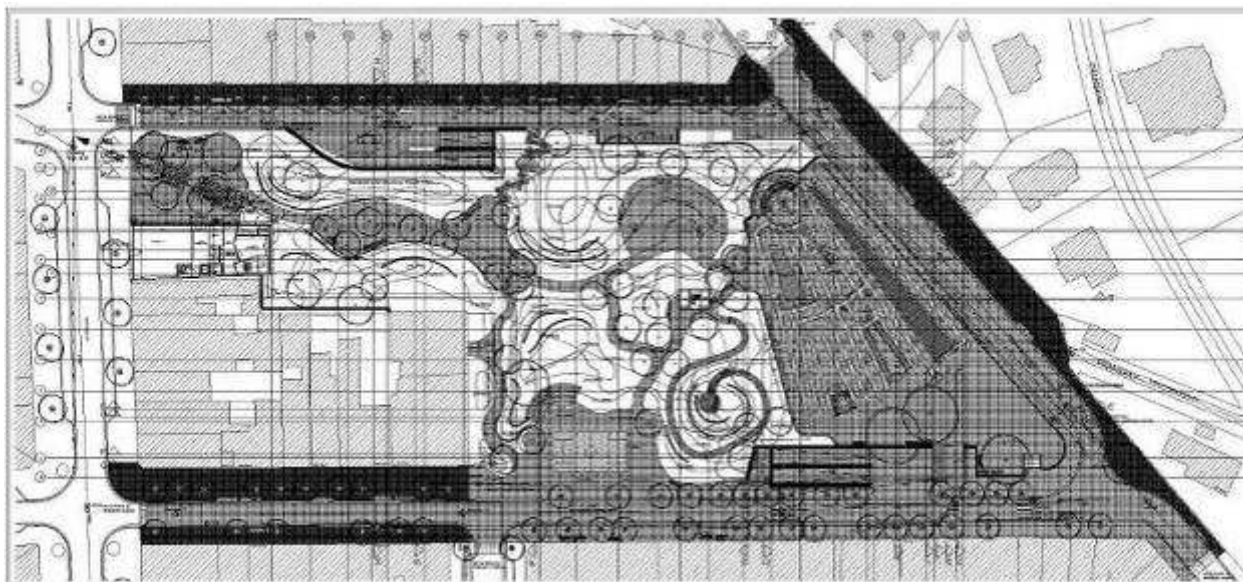
'Het is de bedoeling iets heel eenvoudigs te maken, een park dat organisch gegroeid lijkt, dat de indruk geeft dat het er altijd is geweest' zegt tuinarchitect Aldrik Heirman die het nieuwe park heeft ontworpen. 'We willen een soort duinenrelict maken, met paden die zich tussen de duinen slingeren alsof ze zelf zijn ontstaan. Hier en daar zijn open plekken waar je kan zitten of in het gras liggen. In het midden komt een uitkijfheuvel van waar je het hele park kan overzien, maar van waar je ook de zee ziet liggen. De beplanting blijft zo eenvoudig mogelijk. Met wilgen en duindoorns en andere bomen en struiken die er zich bij wijze van spreken spontaan zouden kunnen vestigen.

Voor landschapsarchitect Aldrik Heirman is het parkje een historisch relict. Het is er altijd geweest. Het parkje is een verdere uitloper van de duinen. Het nieuwe parkontwerp sluit hier zo dicht mogelijk bij aan, behoudens de inplanting van het kunstwerk van Jan Vercruysse. Dit vormt een ruw contrast, een bruuske hedendaagse ingreep.

Aldrik Heirman wijst op de weinige aantrekking tot het park welke ervaren wordt vanuit de Dumortierlaan. Hier is het contact tot het park het smalst. Aldrik Heirman stelt dan ook voor hier **een trekker te plaatsen in de vorm van een activiteit** (horeca) teneinde de mensen in het park te trekken, teneinde het directe contact te vergroten.

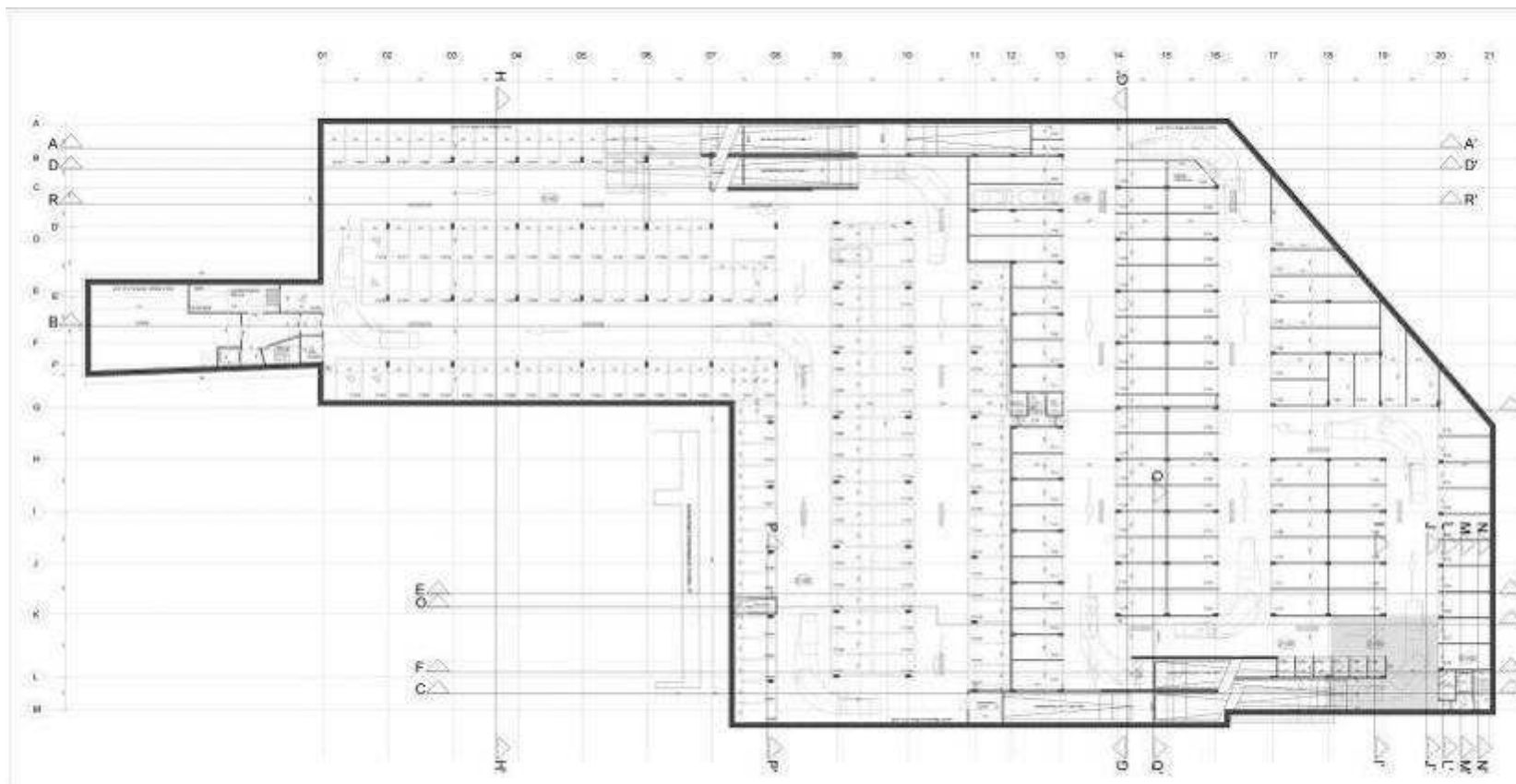
Zoals hierboven aangegeven komt in een deel van het park een werk van beeldend kunstenaar Jan Vercruysse. Reeds eerder heeft deze kunstenaar tal van denkbeeldige tuinen als labyrinten ontworpen. Eén van die tuinontwerpen wordt nu gerealiseerd in het IJzerpark. Het wordt een oord van stilte, een ruimte waar men rustig kan vertoeven, nadenken, kijken, dromen, genieten, zitten, wandelen ... een oase in een soms drukke badplaats, een hortus ludi.

Jan Vercruysse stelt: "Het labyrint fascineert mij, maar absoluut niet omwille van de symbolische, metaforische of erotische connotaties, maar puur als een vormelijk, grafisch element. Mijn labyrinten zijn niet zuiver, in de zin dat je er in verloren loopt. Mijn bedoeling is niet om de mensen te pesten of te treiteren. Het zijn eigenlijk wandeltuinen, bedoeld om al wandelend te ontdekken. Het is alleen de fysieke ervaring en het esthetisch genoegen om in een labyrint te lopen wat me boeit."



De tuin maakt deel uit van een landschap en is als het ware ingedeeld in ruimten en in kamers, ieder met een eigen karakter en mogelijkheden: "mijn tuinen zijn een soort theaters. Ik ben de regisseur of de auteur die bepaalde rollen definieert. Wat niet uitsluit dat de mensen die in de tuinen komen vrij zouden zijn en op een zinvolle manier die tuin kunnen gebruiken."

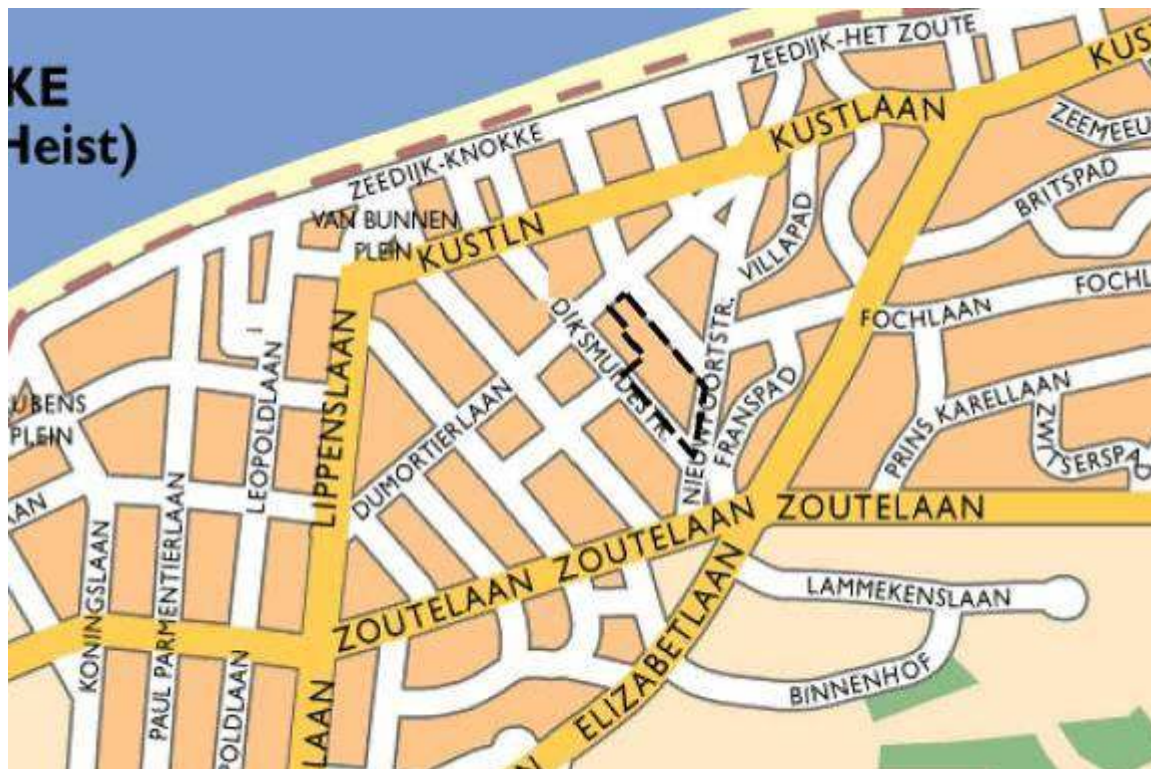
Ontwerp van heraanleg van het park door landschapsarchitect Aldrik Heirman. Links, tegenaan de wachtgevel langs de Dumortierlaan, is de parkingshop en cafetaria ingeplant. Rechts is het labyrint van Jan Vercruysse ingeplant.



Ontwerp van de ondergrondse garageconstructie. Links de contouren van de ondergrondse constructie tegenaan de wachtgevel langs de Dumortierlaan. Op deze locatie deint de afwerking van de wachtgevel bewerkstelligd te worden.

Het RUP wordt begrensd door :

- ten noorden : de Dumortierlaan
- ten oosten : de Ieperstraat
- ten zuiden : de Nieuwpoortstraat
- ten westen : de Diksmuidestraat



Uittreksel uit de stratenatlas

JURIDISCH KADER

Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

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



Uittrekstel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

BPA (historiek)

Het BPA K04 – Wijk Lippenslaan is goedgekeurd bij MB van 16.06.1999 (BS 03.08.1999). Het BPA K04 – Wijk Lippenslaan is gedeeltelijke herzien voor de projectzones Mussenpad en Ijzerpark in 2003. Deze herziening van het BPA K-04 Wijk Lippenslaan is goedgekeurd bij MB 28 januari 2004.

BPA K04 - Wijk Lippenslaan MB 16.06.1999



Gelegen in woongebied cfr. het gewestplan. Gesitueerd in het meest stedelijke gebied van de deelgemeente Knokke, zowel bepaald door het kustfront als door de assen Lippenslaan, Parmentierlaan, Koningslaan en Elisabethlaan.

De wijk Lippenslaan is het epicentrum van het gebeuren in Knokke, ondermeer gekenmerkt door de funshopping as ter hoogte van de Lippenslaan.

Deze wijk telt een hoge concentratie aan tweede verblijven, daarnaast zijn er veel gepensioneerde bewoners in deze wijk.

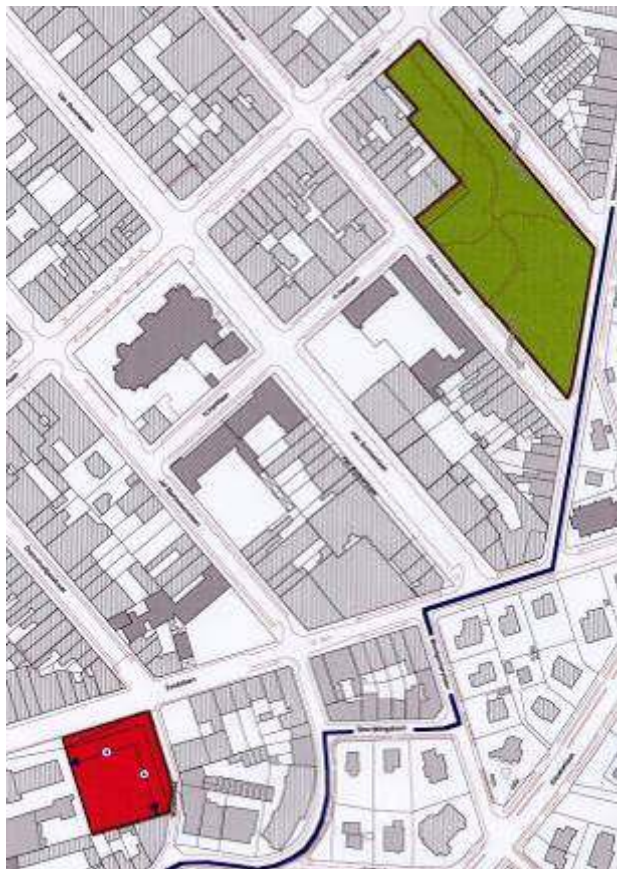
Onderhavig BPA had in hoofdzaak het verhogen van het toegelaten aantal bouwlagen (vooral in noord-zuid gerichte straten) en het invoeren van de dakvolume-reglementering tot doel. De opzet van onderhavig BPA, net als van het BPA K06-Wijk Stadhuis, bestaat hierin om de grote toeristische druk te kanaliseren en te concentreren, de nodige woonkwaliteit te blijven waarborgen en een stedenbouwkundige kwaliteit te blijven garanderen.

In dit BPA zijn onder meer volgende voorschriften opgenomen :

Zone 8 'zone voor openbaar groen'

In deze zone kunnen ondergrondse parkeer- of garage sokkels worden voorzien over een maximale oppervlakte van 50%, voorzover deze dermate constructief worden ontworpen dat het globale groene kader van deze zone wordt gegarandeerd.

BPA K04 - Wijk Lippenslaan MB 28.01.2004



De herziening voorziet een volledige ondergrondse parkeersokkel (tot 100%) i.f.v. rendabiliteit en capaciteit. Doel is hier tot een totale kwaliteitsvolle heraanleg van dit park over te gaan. Hierbij zullen de reliëfverschillen een belangrijk uitgangspunt zijn. De nodige aandacht zal besteed worden aan het laten doorsijpelen van het oppervlakte water in de ondergrond.

Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen

Niet van toepassing.

Beschermde monumenten

Niet van toepassing.

Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

Rooilijnen

Niet van toepassing voor het plangebied.

PLANNINGSCONTEXT

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.

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 en van de verschillende deelstructuren worden gebiedsgericht vertaald voor deelruimten. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd. Knokke - Heist is gelegen deels in de kustruimte en deels in de oostelijke polderruimte.

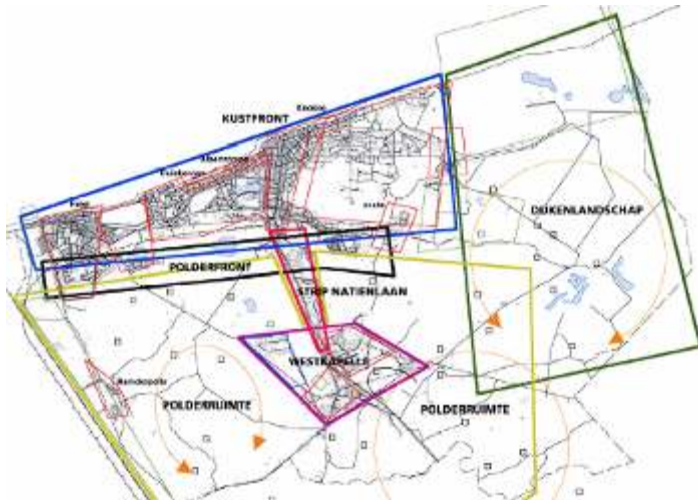
Onderhavig RUP IJzerpark is gelegen in de kustruimte en binnen het voorontwerp van voortel tot afbakening van het stedelijk gebied van Knokke-Heist (zoals opgemaakt door het WES in opdracht van het Provinciebestuur).

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

Het GRS, waaraan meerdere jaren is gewerkt, 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.

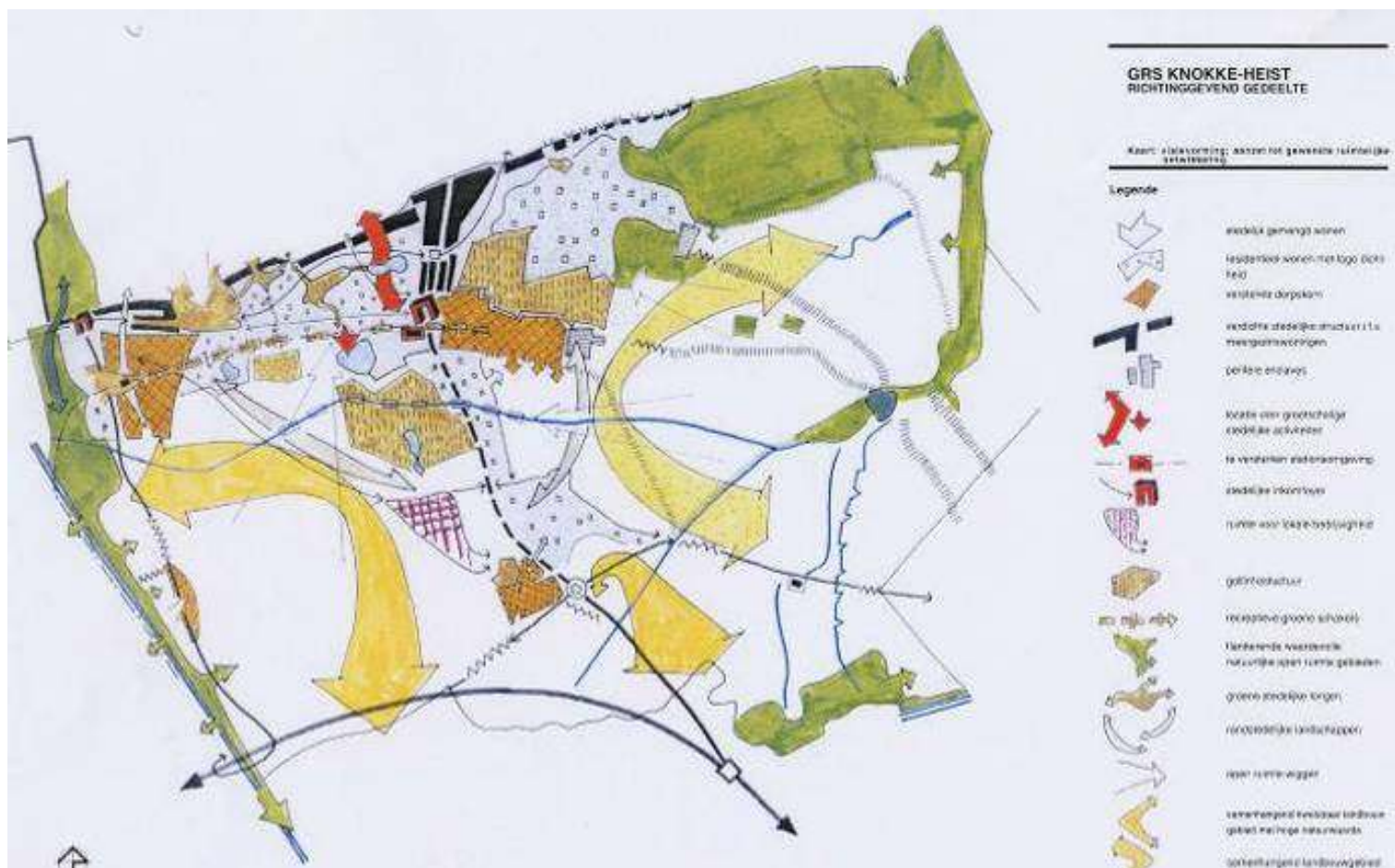
Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)

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 binnen het 'kustfront' meer specifiek binnen de deelentiteit 't Zoute. Het kustfront wordt begrensd door de haven van Zeebrugge enerzijds en het natuurreservaat het Zwin anderzijds. Het kustfront bestaat uit een kraal van bebouwde ruimten (Heist, Duinbergen, Knokke en het Zoute) en open ruimten (verharde openbare ruimten en duinrelicten).



Overzichtskaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist. Onderhavig plangebied is gesitueerd binnen 'het residentieel wonen met lage dichtheid'.

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

Gewenste nederzettingsstructuur uit het richtinggevend gedeelte van het GRS : ‘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.*
- Herinrichting van de Lippenslaan/Parmentierlaan/Koningslaan te Knokke.*
- Heraanleg van verschillende pleinen en parken binnen het kustfront, nl. het Sint-Michielsplein, Europaplein, het Lichttorenplein (middellange termijn), het Heldenplein (middellange termijn), het Rubensplein (korte termijn – is momenteel reeds in uitvoering), het M. Lippensplein (korte termijn), de Wielingen (korte termijn) en het IJzerpark (zie herziening BPA Wijk Lippenslaan – met aandacht voor de schoolomgeving).*
- Bij de heraanleg van pleinen en straten dient meer groen voorzien te worden en dient de verharding zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.*

Gewenste verkeer en vervoersstructuur uit het richtinggevend gedeelte van het GRS : ‘OPTIMALISEREN VAN DE PARKEERGELEGENHEID’

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

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

De gemeente Knokke-Heist wenst een selectief parkeerbeleid te voeren waarbij een aantal doelgroepen prioritair beschermd dienen te worden : de bewoners, tweede verblijvers en verblijftoeristen en bezoekers aan het winkelcentrum. Voor het dagtoerisme wordt ernaar gestreefd het aandeel van het openbaar vervoer te versterken, in het bijzonder de combinatie van trein en bus. In die zin zijn kleinschalige randparkings ter hoogte van de stations van Heist en Knokke haalbaar en dienen de parkeeraccommodaties aan stations in het binnenland geoptimaliseerd te worden.

Volgende beleidsvoorstellen, afhankelijk per doelgroep, werden voor Knokke-Heist genomen :

- voor de bewoners en het verblijftoerisme worden twee initiatieven in het vooruitzicht gesteld : bijkomende ondergrondse stallingplaatsen en het residentieel parkeren. Voor het uitwerken van een ondergronds parkeersysteem zullen volgende bijkomende parkeervoorzieningen gerealiseerd worden : ter hoogte van de Elisabethlaan (te Heist), het Casino, Rubensplein, Lichttorenplein, het Verweeplein, het IJzerpark, de minigolf en Mussenpad;*
- de werknemers dienen te worden gestimuleerd om via het openbaar vervoer of met de fiets naar het werk te komen. Pendelaars kunnen gebruik kunnen maken van de pendelparking aan het station van Knokke. Op gewone weekdays blijven er voldoende parkeermogelijkheden op straat beschikbaar, in het seizoen of op weekends is het wenselijk deze categorie te verwijzen naar parkeerplaatsen aan de rand;*
- de shoppingtoeristen en de functionele shoppers moeten de mogelijkheid hebben om tegen een hoger tarief zo dicht mogelijk bij het winkelgebeuren te parkeren. In de belangrijkste winkelstraten is reeds een parkeerduurbepanking ingevoerd onder de vorm van betalend parkeren. Voor functioneel winkelen is het aanbod ruim voldoende. Voor winkelen op zondag is de parkeervraag groot, waardoor het opvoeren van bijkomende rotatieparkings noodzakelijk wordt. In eerste instantie wordt een parkeerduur van maximum één uur behouden, in aanpalende zijstraten wordt een parkeerduurbepanking tot maximum 4 uur voorzien ten behoeve van de shoppers die langer blijven;*
- de strandtoeristen dienen gestimuleerd te worden om zoveel mogelijk te parkeren op de randparkings, waarbij extra inspanningen dienen te gebeuren om het transport naar het strand toe te optimaliseren via fietsverhuur en shuttlebussen,...;*

Mobiliteitsplan

In het mobiliteitsplan, dat conform verklaard is op de provinciale auditcommissie van 18 november 2002, opteert men onder andere voor een sturend parkeerbeleid. Dat is een belangrijk instrument om de leefbaarheid van de centra en de verblijfsgebieden te versterken, de bereikbaarheid te garanderen en op selectieve wijze het autogebruik terug te dringen.

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

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

Bewoners, tweede verblijvers en verblijftoeristen worden opgevangen op bijkomende ondergrondse stallingplaatsen. 30 tot 40% van de tweede verblijven heeft behoefte aan een stallingsplaats op het openbaar domein of in een parkeergarage. Dit blijkt uit de resultaten van de parkeertelling (1989) en een WES studie (1997). Ten behoeve van de inwoners wordt ook een bewonerskaart ingevoerd.

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

We vinden volgende opties terug m.b.t. het Zoute bij de ‘selectie van verblijfsgebieden’ onder de ‘woonzones’: bij de inrichtingsprincipes dient overgegaan te worden in deze ‘woonzones’ tot de invoering van het zone 30-statuuut, enerzijds ter beveiliging van de langzame verkeersvormen in deze gebieden, anderzijds ter verhoging van de verkeersleefbaarheid. Tevens wordt door de invoering van het zone-30 statuut het sluipverkeer doorheen deze zone teruggedrongen.

Parkeerbalans

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

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

In die zin wordt in onderhavig plandocument ter hoogte van de 'minigolf' de mogelijkheid voorzien van bouwen van ondergrondse garages en worden ruimere mogelijkheden voor ondergrondse garages langs de Elisabetlaan mogelijk gemaakt.

Signalisatieplan

Op enige afstand van het station Knokke wordt de bezetting van de parkeergarages/gebouwen medegedeeld. Daar kan dan een keuze gemaakt worden reeds op de randparking aan het station te parkeren of door te rijden. Bij de laatste optie wordt de automobilist naar de Parmentierlaan geleid. Ter hoogte van het A. Hansplein heeft men de keuze tussen het Casino (Duinbergen) of het IJzerpark en A. Verweeplein (Knokke). Ter hoogte van de M. Desmidtplein is opnieuw een keuze mogelijk met aanduiding van de parking van de minigolf in 't Zoute. Bij het verlaten van de parking worden de automobilisten aangewezen dezelfde route terug te nemen. Deze parkeerroute volgt dus ook de gewenste, vooropgestelde autostructuur (zie kaart) :

- N49 secundaire weg II van N376 tot M. Lippensplein;
- Parmentierlaan/Koningslaan : lokale verbindingsweg (type I);



Figuur beleidsplan : parkeerstructuur.



Figuur beleidsplan : categorisering der wegen: wensstructuur.

ASPECT AFWERKING VAN DE WACHTGEVEL

Op de ondergrondse constructie die reeds is gerealiseerd tegenaan de wachtgevel langs de Dumortierlaan, is een bouwaanvraag ingediend om een parkingshop op te richten. Deze bouwaanvraag voorziet een functionele platte doos tegenaan de bestaande wachtgevel. Gelet op esthetische redenen, gelet op de relatie Dumortierlaan/park en gelet op de 'potentie' van deze plek is aan de architect gevraagd dit voorstel te herwerken.

Door het architectenbureau Arch & Teco Architectuur uit Gent is een nieuw voorstel uitgewerkt. Hierbij was het de uitdrukkelijke vraag van het gemeentebestuur om naast een parkingshop ook een horecafunctie te voorzien teneinde maximaal tegemoet te komen aan de filosofie van de landschapsarchitect Aldrik Heirman. Dhr Heirman stelt voor op deze locatie **een trekker te plaatsen in de vorm van een activiteit** (horeca) teneinde de mensen in het park te trekken, teneinde het directe contact te vergroten.

In tegenstelling tot het voorgaande voorstel wordt hier rekening gehouden met :

- een beperkte footprint van de nieuwe kopafwerking van ca 150 m² (dit cf besprekingen met ROHM West-Vlaanderen);
- het behoud van een gelijkvloerse openheid ter hoogte van de kopafwerking langs de Dumortierlaan;
- de hoogte van de nieuwe kopafwerking wordt begrensd binnen een gabariet van maximum 2 bouwlagen en dak;
- als functies worden enkel parkeerfuncties, sanitair en horeca toegelaten. Dit als park en parking ondersteunende activiteiten;
- er wordt aangegeven dat indien het aanpalende gebouw zich zal vernieuwen, hierbij ramen in deze zijgevel zullen toegelaten worden;
- daarnaast kan tegen deze wachtgevel klimplanten aangebracht worden zoals klimop.

Het gebouw wordt geplaatst op de reeds aanwezige ondergrondse fundering met een oppervlakte van ca 10 meter breedte x ca 27 meter diepte. De bestaande breedte van het IJzerpark langs de Dumortierlaan bedraagt ca 24 meter

In hetgeen volgt bespreken we dit nieuw voorstel dat in twee fasen zal gerealiseerd worden. Het eerste voorstel kan rechtstreeks vergund worden op basis van de huidige BPA voorschriften. Dit gebouw zal, samen met de werken die in volle uitvoering zijn, gerealiseerd worden nadat de stedenbouwkundige vergunning is verkregen. Het tweede zal opgericht worden op de eerste fase, na goedkeuring van onderhavige RUP en daaropvolgende stedenbouwkundige vergunning.

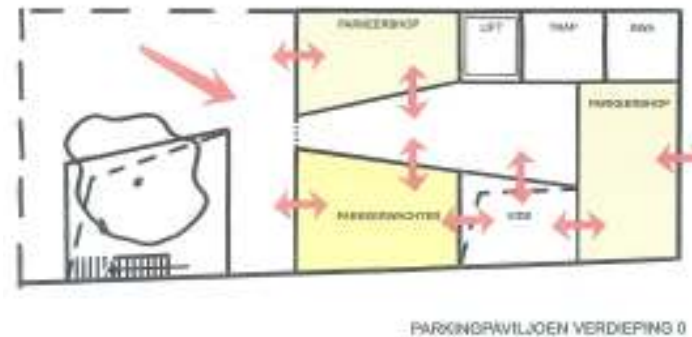
In hetgeen volgt worden beide fasen toegelicht :

- het eerste voorstel (=eerste fase) met plan en een perspectiefbeeld van het eenlaagse bouwvolume, volledig conform de huidige stedenbouwkundige regelgeving en de noden van de parking-exploitatie;
- het tweede voorstel (= tweede fase) met plan en een perspectiefbeeld van het meerlaagse bouwvolume (2 verdiepingen + dakvolume), met als invulling een horeca-programma (conform de wensen en verwachtingen van de landschapsarchitect van het park en het gemeentebestuur).

Voorstel 1 : nutgebouwtje i.f.v.parking bestaande uit 1 bouwlaag



Perspectiefbeeld van de eerste fase. Ten aanzien van de Dumortierlaan wordt de openheid behouden. In de luifel wordt een de aanplanting van een boom voorzien.
De effectieve bebouwing start op ca 9 meter achter de rooilijn van de Dumortierlaan.



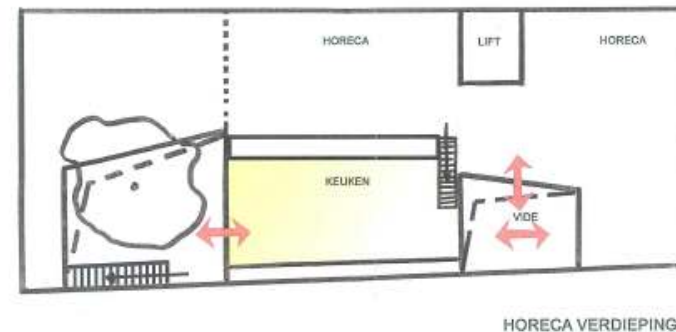
De activiteiten in dit gebouwtje beperken zich tot louter 'parkeerfuncties' : parkeershop, lokaal voor parkeerwachter, trap en lift tot ondergrondse openbare toiletten.

Voorstel 2 : nutgebouwtje i.f.v.parking en horeca bestaande uit twee bouwlagen met dak



Perspectiefbeeld van de tweede fase. Ook hier wordt op het gelijkvloers ten aanzien van de Dumortierlaan de openheid behouden. In de luifel wordt een de aanplanting van een boom voorzien.
De footprint beperkt zich eveneens tot ca 150 m², de breedte bedraagt ca 10 meter (op bestaande ondergrondse constructie).

De bouwhoogte beperkt zich tot een gabariet van twee bouwlagen met dak. Dit binnen een bouwdiepte van max 17 meter t.a.v. de Dumortierlaan. Het aanpalende gebouw kan bij nieuwbouw bestaan uit 5 bouwlagen met dak binnen de bouwdiepte van 17 meter.



Naast de louter 'parkeerfuncties' zoals parkeershop en lokaal voor parkeerwachter die zich op de gelijkvloerse bouwlaag bevinden en de ondergrondse openbare toiletten, wordt op de eerste bouwlaag en onder het dak hier een restaurant/tearoom/café voorzien.

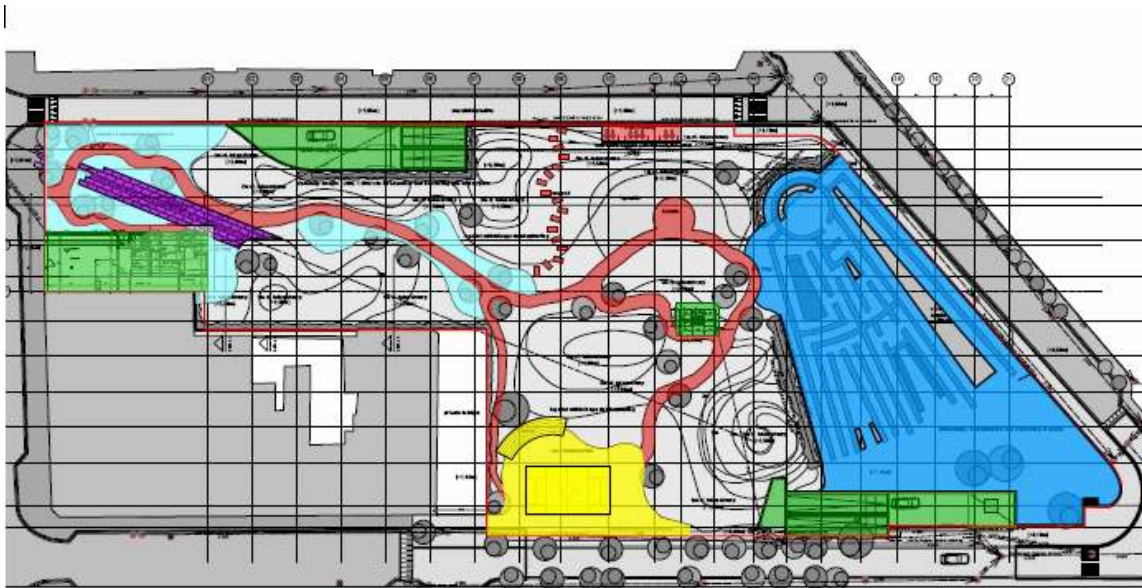
Deze horeca functie is uitermate belangrijk. Dit niet enkel in relatie tot het park, maar voor de Dumortierlaan als geheel en omgeving. Meer en meer wordt vastgesteld dat bij nieuwbouw horecafuncties verdwijnen (zie ook strategisch plan voor toerisme en recreatie) dit omdat in de basisacten veelal een verbod ingeschreven staat op horecafuncties. Mensen willen in appartementsgebouwen niet meer geconfronteerd worden met dergelijke functies gelet op de lawaaihinder en geurhinder.

Het gemeentebestuur wordt dan ook geconfronteerd met een toenemende afname van horecazaken. Dit betekent een verarming van het toeristisch recreatieve aanbod. In dit kader wenst het gemeentebestuur op specifieke locaties horecafuncties hard vast te leggen.

ASPECT VERHARDINGEN

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1.2 bestaat het park uit verschillende aspecten zoals het labyrint als kunstwerk, een agoraspace nabij de school, het element van de golfbreken, de inritten tot de ondergrondse constructies, ... dit met als basis een duinlandschap.

We gaan hierbij uit van een strikte interpretatie van verhardingen in die zin dat alles, zowel de kunstwerken, de inritten als de agoraspace tot de 'verhardingen' hier worden meegerekend. Dit teneinde alle discussies hieromtrent te kunnen sluiten. Hierbij de cijfergegevens :



Totale oppervlakte van de projectzone : ca 8210 m²

Aftrek van de nutgebouwtjes :

- 150 m² + 20 m² = **ca 7940 m²**

Verhardingen (kasseien) : ca 1644 m² (20%)

- Kasseien : ca 1060 m²
 - Duinpad : 540 m²
 - Agoraspace : 400 m²
 - Golfbreker : 120 m²
- Beton : ca 584 m²
 - Inritten ondergrondse garages : 584 m²

Het overige, zijnde het laybrint en de lenzen aan het duinpad zal bestaan uit schepenzand en wordt in die zin niet mee gerekend binnen de verhardingen.

In de bijgaande stedenbouwkundige voorschriften gaan we uit van een maximale verharding van de niet bebouwde ruimte van 20% van de projectzone.

RUIMTEBALANS

Opgave van voorschriften en bepalingen

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

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

- De bepalingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977) en BPA K04 – Wijk Lippenslaan (MB 28.01.2004) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan;
- Volgende verkavelingplannen: niet van toepassing;

Ruimtebalans

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

Gewestplan bestemming	Bestemming in rup	Oppervlakte
Parkgebied	Artikel 1 : openbare parkzone met ondergrondse constructies	7404 m2

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca 7404 m2

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. Op dit ogenblik zijn er nog geen uitvoeringsbesluiten of omzendbrieven die een concrete onderzoeksaanpak bepalen opgemaakt.

Het decreet voorziet in de invoering van de watertoets (art. 8). De watertoets is het instrument waarmee uitvoering wordt gegeven aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de planvorming en vergunningverlening die plaats vindt in het kader van de verschillende beleidsdomeinen. Het decreet van 18 juli 2003 bevat voor wat de door artikel 8 opgelegde watertoets betreft geen specifieke overgangs- of inwerkingtredingsbepalingen. Samen met de rest van het decreet werd de verplichting om de watertoets uit te voeren bijgevolg van kracht bij het inwerkingtreden van het decreet, namelijk 10 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad op 14 november 2003 (dus op 24 november 2003). Het feit dat de Vlaamse regering op die datum de in § 3 van genoemd artikel 8 bedoelde adviesinstantie nog niet heeft aangewezen, blijft zonder weerslag op de inwerkingtreding van de watertoetsregeling vervat in § 1 en 2 van deze bepaling.

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.

Bodemkenmerken

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

Overstromingsgebieden

In het kader van het DuLo-waterplan en Waterhuishoudingsplan voor het deelbekken Zwinstreek is een basisinventaris opgemaakt die o.a. een inventarisatie van de overstromingsgebieden 'recent overstroomde gebieden of ROG' bevat. Er zijn risicozones 'recent overstroomde gebieden of ROG' aangeduid t.h.v. onderhavig plangebied. Er is geen enkele risicozone gelegen binnen of in de omgeving van het plangebied.

Mogelijke effecten van het plan



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

Het ontwerp voorziet op het dak van de ondergrondse parking een kuip, aan de randen van de ondergrondse constructie worden geperforeerde bakstenen geplaatst. In deze kuip worden drainage matten geplaatst om het water zo lang mogelijk vast te houden en zo egaal mogelijk te verspreiden. Dit om de aanplantingen zo goed en zo lang mogelijk te voorzien van oppervlaktewater. Aan de randen kan het overtollige water overlopen in de geperforeerde baksteen en op deze wijze terug infiltreren in de zandbodem.

PROCESVERLOOP

Adviesvraag

- Departement RWO – ruimtelijke planning
- Agentschap R-O Vlaanderen
- Provinciebestuur – DRUM (dienst ruimtelijke planning en mobiliteit)
- Agentschap voor natuur en bos
- Voorzitter gecoro

Procesverloop

- | | |
|--|-------------------------------|
| – Eerste plenaire vergadering : | 11 mei 2006 |
| – Gecoro : | 7 november 2006 |
| – Tweede plenaire vergadering : | 6 december 2006 |
| – Gecoro : | 20 december 2006 |
| – Gemeenteraad : voorlopige aanvaarding : | 22 februari 2007 |
| – Openbaar onderzoek : | 19 maart 2007 t/m 17 mei 2007 |
| – Gecoro : | 31 mei 2007 |
| – Gemeenteraad : definitieve aanvaarding : | |
| – Goedkeuring door Bestendige Deputatie : | |

BIJLAGE

- Verslag eerste plenaire vergadering 11/05/2006 en adviezen/reacties van :
 - DRUM
 - AROHM West-Vlaanderen
 - Reactie op het verslag van de plenaire vergadering van de DRUM

- Verslag tweede plenaire vergadering 06/12/2006 en adviezen van :
 - DRUM
 - Agentschap R-O Vlaanderen
 - Agentschap voor natuur en bos (buiten termijnen)

- Standpuntbepaling bezwaren door GECORO inzake ontwerp RUP na openbaar onderzoek van 19.03.2007 t/m 17.05.2007

Gemeentelijk RUP Ijzerpark

Gedeeltelijke herziening van het BPA K-04 Wijk Lippenslaan MB 28.01.2004

Verslag plenaire vergadering donderdag 11.05.2006

1 Volgende besturen zijn uitgenodigd

- ROHM afdeling ruimtelijke planning
- ROHM afdeling West-Vlaanderen
- Provinciebestuur – drum (dienst ruimtelijke planning en mobiliteit)
- AMINAL afdeling bos en groen en afdeling natuur
- Voorzitter gecoro

2 Aanwezig

- dhr M. Willems, eerste schepen Knokke-Heist
- dhr D. Lannoy, schepen R.O. Knokke-Heist
- dhr M. Verhaeghe, secretaris Knokke-Heist
- dhr J.-P. Vantorre, coördinator dienst stadsontwikking Knokke-Heist
- dhr B. Verbeke, Drum
- dhr L. Vanden Bussche, voorzitter gecoro
- dhr J. Van Coillie, wvi

3 Volgende schriftelijke adviezen zijn ontvangen

- advies Rohm afdeling West-Vlaanderen
- advies Drum

4 Verontschuldigd

- dhr J. Vanderstraeten, planologisch ambtenaar Rohm afdeling West-Vlaanderen

5 De voorzitter, schepen D. Lannoy, verwelkomt de genodigden en spreekt de wens uit dat deze plenaire vergadering tot de gewenste resultaten zal leiden.

6 Gemeentelijk RUP Ijzerpark

Er wordt aangegeven dat de kopafwerking gebeurt op de reeds uitgevoerde fundering van de ondergrondse parkeerconstructies. Het was een uitdrukkelijke vraag n.a.v. een concreet bouwdoossier van AROHM om de kopafwerking – afwerking van de bestaande wachtgevel beter te bekijken.

Het gemeentebestuur gaat akkoord met de opmerkingen van de betrokken besturen om de bouwdiepte te beperken tot maximum 17 meter en het aanpalende perceel niet verder op te nemen in de voorschriften.

Teneinde de impact op het park tot een minimum te beperken wordt de bouwdiepte op het gelijkvloers eveneens beperkt tot maximum 17 meter. Deze compactheid houdt in dat alle functies in relatie tot het park zich dienen te stapelen.

Voorgesteld wordt op te nemen dat de gelijkvloerse en eerste bouwlaag niet kunnen gebruikt worden voor woonfuncties. De gelijkvloerse en eerste bouwlaag dienen gebruikt te worden voor restaurant, café, kantoorruimte voor de parking en parkingshop. Deze bouwlagen dienen dan ook in directe relatie met het park te worden ontworpen – open gebouwen met uitnodigend karakter.

Als afwerking van de wachtgevel en als afwerking van het stedelijk bouwblok wordt akkoord gegaan om hierboven beperkt woonfuncties te voorzien. Het betreft drie bouwlagen en een dak waarin ongeveer 4 woonegelegenheden kunnen worden ondergebracht. Gelet op het geringe aantal en de stedenbouwkundige meerwaarde (afwerking van bouwblok) kan de vergadering hier mee instemmen. Belangrijk is dat kwaliteit gegeven wordt aan het gebouw, als :

- accentueren van toegang tot het park : zowel in programma als vormtaal;
- afwerking van de aanpalende wachtgevel;

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat deze woonegelegenheden zich bevinden binnen de 'toeristische zone' welke niet wordt meegerekend binnen het aanbod in het kader van woonbehoeftestudies.

Het is geenszins de bedoeling van het gemeentebestuur om het IJzerpark volledig te verharderen. Doel is het ontwerp van de landschapsarchitect Aldrik Heirman en de kunstenaar Jan Vercruysse uit te voeren. De werken zijn volop bezig. Het plan zal dan ook aangepast worden met een beperking in de te verharderen oppervlakte.

De toelichtingsnota van het document zal verder aangevuld worden met de opmerkingen zoals geformuleerd in de ontvangen adviezen.

7 Besluit

De vergadering kan zich terug vinden in het nieuwe voorstel :

- 1. Beperken van de bouwdieptes op gelijkvloers en verdieping tot max. 17 meter;*
- 2. De gelijkvloerse bouwlaag en eerste verdieping dient in functie te staan tot restaurant, café, kantoren voor de parking en parkingshop. Dit dient in directe relatie tot het park ontworpen te worden.*
- 3. Kwaliteitsvolle afwerking van het bouwblok :*
 - a. accentueren van toegang tot het park;*
 - b. afwerking van de aanpalende wachtgevel;*
- 4. Beperken van de verharding binnen het parkgebied.*

Aanpassen van de toelichtingnota cf de geformuleerde opmerkingen in de adviezen.

Opgemaakt op 15.05.2006

Jan Van Coillie

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te
Knokke-Heist

Alfred Verweeslein 1

8300 Knokke-Heist

Sint-Andries, 09/05/06	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Ijzerpark Advies bestendige deputatie	Contactpersoon: Bart Verbeke Telefoon 050 40 35 12 Fax 050 40 33 76 e-mail: bart.verbeke@west-vlaanderen.be
Onze ref.: 84/357/06 Uw ref.: 2006/0238/JVC/KDR	Bijlagen: -	

Mijnheer de burgemeester,
Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de bestendige deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 11/05/06.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist werd gesteld in de brief van 12/04/06. Het voorontwerp werd op 14/04/06 op het provinciebestuur ontvingen.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

Gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Ijzerpark', voorontwerp dd. 04/04/06, opgemaakt door de wvi, bestaande uit:

plan bestaande toestand en juridische toestand; bestemmingsplan; stedenbouwkundige voorschriften; toelichtingsnota.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Knokke-Heist. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

1. Juridische vormvereisten

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten.

Wat dat betreft dient opgemerkt dat het voorontwerp RUP niet duidelijk aangeeft welke voorschriften worden opgeheven wanneer het RUP in werking zou treden.

2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

Het plangebied van voorliggend voorontwerp gemeentelijk RUP zal gelegen zijn binnen het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist, dat momenteel door de provincie wordt afgebakend.

Provinciebestuur Knokke-Heist • Koning Leopold III-laan 43 • B-8200 Sint-Andries • Telefoon 050 40 31 11 • Fax 050 40 33 00

Het plangebied betreft een klein parkgebied in een verstedelijkte omgeving. Het is aangewezen om dergelijke stedelijke open ruimte zoveel mogelijk te bewaren. Het voorliggende RUP wil het nu, reeds kleine parkgebied echter nog verkleinen door de aanleg van een stedelijke kopafwerking. Nochtans geeft de memorie zelf aan dat het contact tussen het park en de Dumortierlaan nu al erg klein is. Als reden voor de stedelijke kopafwerking wordt aangehaald dat de wachtheuvel aan de Dumortierlaan dient afgewerkt te worden. Het afwerken van de wachtheuvel moet echter ook mogelijk zijn zonder dat het park nog in oppervlakte wordt verkleind. Zeker omdat een schets in de memorie aangeeft dat ook het aan het park palende perceel in het nieuwe project zou opgenomen worden. Deze optie wordt echter niet onderzocht in het kader van voorliggend RUP.

Bovendien kan het park volgens de stedenbouwkundige voorschriften volledig verhard worden. Ook dit is niet aangewezen in een stedelijke omgeving. In artikel 1 (openbare parkzone en ondergrondse garages) dient een percentage aangegeven te worden van de oppervlakte die maximaal verhard kan worden.

In het GRS Knokke-Heist wordt nergens letterlijk verwezen naar de opmaak van het voorliggende RUP. Toch is er een link te vinden met de gewenste verkeers- en vervoerstructuur voor wat betreft de ondergrondse parkeerplaatsen (zoals aangegeven in de memorie van toelichting). Het GRS zegt in de gewenste nederzettingstructuur (richtinggevend gedeelte) ook iets over de opwaardering van het openbaar domein, waarin onder andere de herinrichting van het Ijzerpark wordt aangehaald (GRS, richtinggevend gedeelte p. 45). Hierover vermeldt de memorie van toelichting echter niets. Over de kopafwerking met bijkomende woongelegenheden is in het GRS niets terug te vinden.

3. Specifieke aandachtspunten

Het gedeelte over het mobiliteitsplan in de memorie van toelichting werd niet toegepast op voorliggend RUP (pp. 23-24).

Is het nodig om in artikel 1 (openbare parkzone en ondergrondse garages) zoveel verordenend vast te leggen (p. 43)? De voorschriften zijn volledig afgestemd op een huidig ontwerp. Wat als het park later opnieuw wordt heraangelegd?

Bij de inrichtingsvoorschriften in artikel 2 (stedelijke kopafwerking) wordt verordenend gesproken over het weestelijk perceel, dat niet in het plangebied gelegen is (p. 44). Een RUP kan echter geen uitspraken doen over zaken die niet in het plangebied gelegen zijn.

Bij de inrichtingsvoorschriften in artikel 2 (stedelijke kopafwerking) wordt verordenend verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening (p. 44). Dit is niet mogelijk. Ofwel worden de principes van de verordening verordenend ingeschreven in het RUP, ofwel wordt er richtinggevend naar de verordening verwezen.

Richtinggevend worden in artikel 2 maximale bouwhoogtes aangegeven (p. 44). Daarbij staat telkens "behoudens de bestaande toestand". Aangezien er op die plaats nog niets werd gebouwd, heeft het geen zin te verwijzen naar de bestaande toestand.

4. Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Ijzerpark' voor de gemeente Knokke-Heist wordt **ongunstig** geadviseerd omwille van volgende redenen:

- De kopafwerking kan niet worden aanvaard wegens de bijkomende beperking van stedelijke open ruimte;
- Het is niet aanvaardbaar dat het park volledig kan worden verhard.

Hoogachtend,

Namens de bestendige deputatie,
Sectorleef ruimtelijke planning,

Aan het College van
Burgemeester en Schepenen
van en te
8300 Knokke-Heist

en kenmerk	aan kenmerk	afdeling
	2.14/31043/104	/
vergez naar / e-mail	telefoonnummer	datum
Jan Vanderveken	02/555 80 91	

Betreft : Knokke-Heist, RUP "IJzerpark"
Plenaire vergadering 11 mei 2006

Geacht College,

In aansluiting op uw uitnodiging voor bovenvermelde plenaire vergadering vindt u hierna mijn advies. Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Knokke-Heist werd goedgekeurd bij beslissing van de Bestendige Deputatie van 2/12/2004 maakt de Stad voortaan, in uitvoering van het per 1 mei 2000 in voege getreden decreet van 18 mei 1999, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) in plaats van bijzondere plannen van aanleg (BPA). Dit heeft een aantal gevolgen qua procedure, vereisten en advisering. In wat volgt wordt nader ingegaan op de voorwaarden waar het RUP moet aan voldoen, op de deuretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de planologische ambtenaar, en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Voorvereisten RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP. Het verdient aanbeveling er over te waken dat in het dossier de in artikel 38 opgewaarde inhoud duidelijk terug te vinden is. Op te merken valt dat een duidelijk en correcte opgave ontbreekt van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden. Wat het bestaande BPA betreft, wordt verwezen naar een zone 8 van de voorschriften (zone voor openbaar groen), terwijl het gebied gelegen is in "zone 2 projectzone IJzerpark", met andere voorschriften dan deze die in de toelichtingsnota zijn geciteerd.

2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de planologische ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

Volgens het RSV is Knokke-Heist geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het afbakeningsproces is opgestart. Het plangebied komt zo goed als zeker te liggen binnen het stedelijk gebied zodat het RUP beoordeeld dient te worden vanuit het stedelijk gebiedsbeleid van het RSV.

In het voorliggend RUP beoogt de Stad de realisatie van een ondergrondse parking gecombineerd met groenaanleg en de afwerking van een wachtoveel met een gebouw waarin naast woningen ook horeca en een parkingshop wordt voorzien. Het RUP voorziet een - eerder beperkte - verhoging van het juridisch aanbod aan woningen ten opzichte van het gewestplan en het geldend BPA. Het is daarom aangewezen deze optie te kaderen in de taakstelling wonen die voor het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist werd voorzien in het RSV. Uit de gegevens die in het kader van het afbakeningsproces werden verzameld, blijkt alvast dat de taakstelling ruimschoots wordt gehaald en dat er geen behoefte is aan bijkomend juridisch aanbod.

2.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Er zijn op dat vlak geen relevante plannen.

2.3 advies conform artikel 48

Het voorontwerp RUP "IJzerpark" dient gekaderd te worden in de taakstelling wonen voor het kleinstedelijk gebied.

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Aangezien op 6/01/2002 het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen bij MB werd goedgekeurd, fungeert de Bestendige Deputatie als goedkeurende overheid voor gemeentelijke plannen.

De volgende opmerkingen, die betrekking hebben op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf, kunnen dan ook verder als aandachtspunten en/of suggesties worden beschouwd.

3.1. toetsing aan GRS

Artikel 48, 52 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgewaarde ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS vertaald worden in het RUP "IJzerpark".

In de toelichtingsnota bij het voorliggende plan wordt verwezen naar het richtinggevend deel van het GRS Knokke-Heist. Het plangebied wordt daarin vermeld in het kader van het optimaliseren van de parkergelegenheid, voornamelijk optie van het RUP.

Niet vermeld in de toelichtingsnota, maar onder "opwaardering openbaar domein" wel voorzien in het GRS (p. 45) is de aanleg van het IJzerpark. Het voorzien van woningen in dit gebied is in het GRS niet expliciet vermeld. Vraag is hoe dit verantwoord kan worden (zie ook hoger).

3.2. bespreking planinhoud en voorschriften

In de toelichtingsnota lijkt alvast een tegenstrijdigheid op te duiken in de redenering die enerzijds stelt dat vanuit de Dumortierlaan het park weinig aantrekking ervaart en dat het contact tot het park daar het minst is; anderzijds wordt nu als oplossing daarvoor een imposant volume voorgesteld dat het park vanuit de Dumortierlaan wellicht nog kleiner zal doen lijken. Logischerwijze zou gezocht moeten worden naar een combinatie van vormtaal en programma die én de toegang tot het park voldoende accentueert én het impact

van de aanpalende wachtheufl nuanceert. Een van beide in de toelichtingsnota meegegeven alternatieven lijken echt te voldoen. Verder onderzoek is aangewezen.

Bij de voorschriften nog volgende opmerkingen:

- Het voorzien van een bouwdiepte van 27 meter voor de "stedelijke kopafwerking" terwijl de aanpalende bouwdiepte maximum 17 meter kan bedragen, lijkt niet bevorderlijk voor de woonkwaliteit van de naburige woongelagenheden.
- De voorschriften en de toelichting doen uitspraken over het "aanpalende westelijke perceel" dat evenwel buiten het plangebied ligt en dus enkel aangestuurd kan worden door de voorschriften van het bestaande BPA.

4. Algemene conclusie

Het RUP "IJzerpark" dient beter verantwoord te worden ten opzichte van de taakstelling wonen voor het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist. De voorgestelde kopafwerking beantwoordt onvoldoende aan de beoogde verhoging van de aantrekkingskracht van het park; de relatie met het GRS dient beter gemotiveerd te worden. Het RUP wordt in zijn huidige vorm ongunstig geadviseerd.

Met vriendelijke groeten,

Ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijke planologische ambtenaar



dienst ruimtelijke planning en mobiliteit - DRuM

Aan het college van burgemeester en schepenen van Knokke-Heist

Alfred Vermeulen 1

8300 Knokke-Heist

Sint-Andries,
22/05/06

Onze ref.:
06/442/BV-05/15/4056
Lw ref.:

Betreft:
Routte verslag plenaire vergadering gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan IJzerpark

Bijlagen: -

Contactpersoon:
Bart Verbeke

Tel: 050 40 35 13
Fax: 050 40 35 79
e-mail:
bart.verbeke@west-vlaanderen.be

Mijnheer de burgemeester,
Geacht college,

Dit is een reactie op het verslag van de plenaire vergadering dd. 11/05/06 over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan IJzerpark (conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1959).

In het betreffende verslag wordt een nieuw voorstel naar voren geschoven, als zijnde een compromis waar de hele vergadering mee akkoord kan gaan. De Bestendige Deputatie kan met dit nieuwe voorstel echter niet akkoord gaan. Er wordt nog steeds een aanzienlijk deel van het nu al kleine park ingenomen. Ter hoogte van de Dumortierlaan wordt de breedte van de stedelijke kopafwerking behouden. Dit is niet aangewezen omdat het contact met het park op die plaats al zo klein is. Voorgesteld wordt om in het park enkel een (klein) nutgebouw toe te laten i.v.m. de ondergrondse parking, zoals het huidige BPA nu mogelijk maakt.

Als reden voor de stedelijke kopafwerking wordt aangehaald dat de wachtheufl van de Dumortierlaan dient afgewerkt te worden. Het afwerken van de wachtheufl moet echter ook mogelijk zijn zonder dat het park nog in opbouw wordt verklaard. Bij een eventuele herbouw van het pand, dat in de Dumortierlaan aan het plangebied grenst, zou de wachtheufl kunnen afgewerkt worden. Om hiervoor garanties te hebben, zou het pand met dit pand kunnen opgenomen worden in het RUP.

Hoogachtend,

Naam van de bestendige deputatie,
sectiehoofd ruimtelijke planning

Stéphane Barbey

Gemeentelijk RUP IJZERPARK

Verslag plenaire vergadering woensdag 06.12.2006

1 Volgende besturen zijn uitgenodigd

- Departement RWO - ruimtelijke planning
- Agentschap R-O Vlaanderen (Brugge)
- Provinciebestuur – DRUM (dienst ruimtelijke planning en mobiliteit)
- Agentschap voor Natuur en Bos
- Voorzitter gecoro

2 Aanwezig

- dhr D. Lannoy, schepen R.O. Knokke-Heist
- dhr J.-P. Vantorre, coördinator dienst stadsontwikking Knokke-Heist
- dhr B. Verbeke, Drum
- dhr K. Joye, Departement RWO – ruimtelijke planning
- dhr L. Vanden Bussche, voorzitter gecoro
- dhr J. Van Coillie, wvi
- mevr G. De Block, wvi

3 Volgende schriftelijke adviezen zijn ontvangen

- advies Agentschap R-O Vlaanderen
- advies DRUM

4 De voorzitter, schepen D. Lannoy, verwelkomt de genodigden en spreekt de wens uit dat deze plenaire vergadering tot de gewenste resultaten zal leiden. Door de voorzitter van de gecoro wordt aangegeven dat, gelet op de bezorgdheid in de gecoro inzake het % verharding en na overleg met de betrokken kunstenaars, het materiaalgebruik ter hoogte van de liefdestuin en de paden binnen het plangebied zal bestaan uit schelpenzand en in die zin geen verhardingen zijn.

5 Gemeentelijk RUP IJzerpark

De adviezen worden doorgenomen en besproken. Er wordt volgende consensus bereikt over de geformuleerde adviezen.

5.1 Advies Agentschap R-O Vlaanderen

- De richtlijnen dienen in het verordenend deel geplaatst te worden.
- Belangrijk is het behoud van de openheid van op de Dumortierlaan op het park. Dit op ooghoogte. Het gebouwtje aangeduid met asterix dient zich dan ook naar achter te plaatsten. Voorstel om het volgende op te nemen : *'de inplanting en architecturale uitwerking van het gebouw dient de huidige openheid ten aanzien van de Dumortierlaan te respecteren en de relatie Dumortierlaan – IJzerpark te versterken'*.

5.2 Advies DRUM

- De relatie tot het GRS dient verder gelegd te worden, hierbij wordt verwezen naar de gewenste verkeers- en vervoerstructuur inzake ondergronds parkeren en naar het opwaarderen van het openbaar domein binnen de gewenste nederzettingsstructuur.
- Aangeven van de voorschriften (BPA, gewestplan) die zullen opgeheven worden in de memorie.
- Hoogte beperken van het gebouwtje aangeduid met asterix. Doel is echter nog voldoende artistieke vrijheid te laten.

6 Besluit

Alle besturen beoordelen de algemene opzet van het plan positief. De RUP procedure kan verder gezet worden mits tegemoet te komen aan de geformuleerde opmerkingen en adviezen.

Opgemaakt op 07.12.2006

Greet De Block

Jan Van Coillie

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te
Knokke-Heist

Afged. Verordening 1

8300 Knokke-Heist

Ontv.	4/12/2006
Datum	4/12
Uitg.	E. 614

Sint-Andries, 30/11/06	Betreft: 2 ^{de} voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Ijzerpark Advies bestendige deputatie	Contactpersoon: Bart Verbeke Telefoon 050 42 35 12 Fax 050 42 33 76 e-mail: bart.verbeke@west-vlaanderen.be
Onze ref.: BV/0180/06 Uw ref.: JNV/Jv	Bijlagen: -	

Mijnheer de burgemeester,
Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de bestendige deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 06/12/06.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist werd gesteld in de brief van 07/11/06. Het voorontwerp werd op 08/11/06 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

Gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Ijzerpark', 2^{de} voorontwerp dd. 30/10/06, opgemaakt door de wv, bestaande uit:

plan bestaande toestand; bestemmingsplan; stedenbouwkundige voorschriften;
toelichtingsnota.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Knokke-Heist. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

1. Juridische vormvereisten

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten.

Zo dient de relatie met het ruimtelijk structuurplan waarvan het een uitvoering is (GRS Knokke-Heist) aangegeven te worden. In het GRS Knokke-Heist wordt nergens letterlijk verwezen naar de opmaak van het voorliggende RUP. Toch is er een link te vinden met de gewenste verkeers- en vervoerstructuur voor wat betreft de ondergrondse parkeerplaatsen (zoals aangegeven in de memorie van toelichting). Het GRS zegt in de gewenste rectoringsstructuur (richtinggevend gedeelte) ook iets over de opwaardering van het openbaar domein, waarin onder andere de herinrichting van het Ijzerpark wordt aangehaald (GRS, richtinggevend gedeelte p. 45). Hierover vermeldt de memorie van toelichting echter niets. Dit dient aangevuld te worden.

Daarnaast dient een ruimtelijk uitvoeringsplan ook een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden te bevatten. Ook dit dient aangevuld te worden, echter los van de verordenende voorschriften.

2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

Het voorliggende voorontwerp betreft een 2^{de} voorontwerp. Ten opzichte van het 1^{ste} voorontwerp is het voorziene project aan de Dumortierlaan afgezwakt. De bestendige deputatie kan zich akkoord verklaren met dit nieuwe voorstel.

3. Specifiek aandachtspunt

Het is aangewezen om de hoogte van het gebouw aan de asterisk te beperken in effectieve hoogte. Nu staat enkel ingeschreven dat de hoogte beperkt moet blijven tot 2 bouwlagen met dak. Aangewezen is om de hoogte te beperken tot een zevental meter.

4. Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Ijzerpark' voor de gemeente Knokke-Heist wordt **gunstig** geadviseerd. Wel dient voldaan te worden aan de juridische vormvereisten en dient rekening gehouden te worden met het specifiek aandachtspunt.

Hoogachtend,

De provinciegriffier,
(get.) H. OST

De gouverneur-voorzitter,
(get.) P. Breyne



Bestendige Deputatie, zitting 30/11/06.



uw kenmerk
JPV/JV
vragen naar e-mail
Koen Jorys
koen.jorys@ro.vlaanderen.be
bijlagen

ons kenmerk
2.14/31045/1041
telefoonnummer
050-44 28 62

uw brief van
27/05/2006
datum
6/10/06
afgegeven op
plannen
6/10/06

Betreft: gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: IJzerpark

Geacht college,

In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is voor de tweede plenaire vergadering, gepland op 6/12/2006. Concreet wordt ingegaan op de voorstellen waaraan het RUP moet voldoen, op de decretale vereiste inhoudelijke toetsing door de planologische ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen, als suggestie naar het stadsbestuur en naar het provinciebestuur als bevoegde overheid in de goedkeuringprocedure.

Bij MB van 12/01/2005 werden de planologische ambtenaren bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is hun advies.

1. Voorstellen RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP.

De inhoud en opbouw van het document dient te voldoen aan de decretale voorschriften. Hierbij kan het volgende opgemerkt:

- De voorschriften zijn verordenend (art 38). Richtinggevend interpretatie van de voorschriften dient deel uit te maken van de voorschriften. De rechterkolom ('toelichting') dient zich dus te beperken tot louter toelichting van de voorschriften. Nu bevat die kolom nog richtlijnen of richtinggevende aanduidingen die in feite bijkomende voorschriften zijn die dus buiten horen in het verordenend deel.
- De opgave van de voorschriften die door het gemeentelijk uitvoeringsplan worden opgeheven (groeiplan, BPA) onthoudt in de memorie van toelichting.

Artikel 48, §1, tweede lid bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de planologische ambtenaar, aan de bestendige deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. Bij Besluit van de Vlaamse regering van 11/5/2001, gewijzigd op

ARTIKEL 48, §1, tweede lid

29/11/2002 en 8/7/2005, werd bepaald welke instellingen en administraties dienen te adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bij het verslag wordt best vermeld welke instellingen en administraties om advies werden gevraagd.

2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de planologische ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

Volgens het RSV is Knokke-Heist geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het afbakeningsproces is opgestart. Het plangebied komt zo goed als zeker te liggen binnen het stedelijk gebied zodat het RUP beoordeeld dient te worden vanuit het stedelijk gebiedsbeleid van het RSV.

Voorliggend RUP betreft detaïl-aanpassingen aan een recent goedgekeurd BPA Wijk Lippenslaan (MB 28/01/04) waarbij een stedenbouwkundig aanvaadbare afwerking van een wachgevel wordt beoogd en waarbij duidelijkheid wordt verschaft over het aandeel verharding in het IJzerpark. Deze aanpassingen kaderen in een reeds vergand project (een ondergrondse parking gecombineerd met een hetaandeg van het IJzerpark), overeenkomstig uitgesproken in het GRS. Voorliggend plan werd aangepast aan de bemerkingen op het voorgaande ontwerp. De voorgestelde wijzigingen inzake de afwerking van de wachgevel staan borg voor een betere integratie van het park in de omgeving. Het RUP versterkt hierdoor de ruimtelijke kwaliteit binnen de verstedelijkte omgeving.

Besluitend kan gesteld dat het RUP in voorliggende vorm verenigbaar is met het RSV en bijgevolg gunstig dient te worden beoordeeld.

2.2. verenigbaarheid met (ontwerp) gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Deze toetsing is niet relevant vanwege het ontbreken van dergelijke plannen.

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Gezien de provincie West-Vlaanderen beschikt over een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden gemeentelijke RUP's goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Toch blijft het opportuun om in het kader van voorliggend advies verder te gaan dan de decretale in artikel 49 en 51 voorziene adviesverlenings- en beroepsmogelijkheid, en een aantal bijkomende bemerkingen te formuleren, en dit als suggestie naar de gemeente toe alsook naar het provinciebestuur. Deze hebben betrekking op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf. Tijdens de plenaire vergadering zal nader ingegaan worden op detailpunten.

verslag van het adviescomité

3.1. toetsing aan GRS

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).
Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS, goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen van 2/12/2004, vertaald worden in het voorliggend ontwerp GRUP.

In de toelichtingsnota bij het voorliggende plan wordt verwezen naar het richtinggevende deel van het GRS Knokke-Heist. Het plangebied wordt daarin vermeld in het kader van het optimaliseren van de parkeer gelegenheid, voornaamste optie van het RUP. Niet vermeld in de toelichtingsnota, maar onder "opwaardering openbaar domein" wel voorzien in het GRS (p. 45) is de aanleg van het IJzerpark.

Voorliggend plan kadert in het project van de ondergrondse parking en de heraanleg van het openbaar domein en geeft bijgevolg voldoende uitwerking aan de uitspraken van het GRS.

3.2. bespreking planinhoud

De veronderstelde voorschriften bevatten geen richtlijnen over de gewenste invloed van het nieuwe gebouw op de omgeving. Dit wordt als een gemis ervaren, gezien dit een essentieel element is van de beoogde oplossing. Voorstel van voorschrift ter zake:

"de inplanting en architecturale uitwerking van het gebouw dient de huidige openheid ten aanzien van de Dumortierlaan te respecteren en de relatie Dumortierlaan - IJzerpark te versterken"

4. Algemene conclusie

Het RUP strijdt niet met het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het GRS.
In voorliggende vorm kan dit RUP in aanmerking komen voor goedkeuring.
Aandacht wordt ook gevraagd voor de hijskomende vermelde opmerkingen.

Hoogachtend,

De gewettigde planologische ambtenaar,


Ir. Koen Joye

vervolg van 508.decidossienummer

AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS

Buitendienst West-Vlaanderen

Zandstraat 255, 8200 BRUGGE (Stad-Aarden)
Tel. (050) 45 41 76 - Fax (050) 45 41 75

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

Ons kenmerk
ANB/CK/2006/068646

Uw kenmerk
JRY/JV

uw brief van
26 oktober 2006

Vragen naar / e-mail
Stijls Deruyter
stijls.deruyter@lin.vlaanderen.be

Telefoonnummer
050 454.254.

Datum
22 JAN. 2007



**Betreft: Knokke-Heist: Voorontwerp RUP IJzerpark.
Plenaire vergadering en adviesaanvraag.**

Geacht College,

Het Agentschap voor Natuur en Bos dient zich wegens de drukke agenda te verontschuldigen niet aanwezig te kunnen geweest zijn op de plenaire vergadering van 6 december 2006.

Vanuit de bezorgdheid van het openbare groen en de open ruimte wenst het Agentschap voor Natuur en Bos alsnog haar advies schriftelijk over te maken. Er wordt dan ook verwezen naar haar advies (dd. 21 januari 2003, kenmerk ANick2003.12) n.b.t. voorontwerp RUP N-04 MIJN LIPPENSLAAN. Hierin werden enkele voorwaarden gesteld voor het IJzerpark.

Voorerst meent het Agentschap voor Natuur en Bos dat bijkomende ruïne-inname door bebouwing niet kan toegestaan worden in parkgebied. Voor een degelijke hoekoplossing kan gezocht worden naar een goede beplanting, nieuwe gevelafwerking...

Naast de socio-recreatieve functie heeft het park tevens een ecologische functie als (zij het kleinschalig) 'duinrelict in de stad' (met o.a. plaatselijk moeduinvegetatie met o.m. Duinstarratjesmos en Randelsertje), dit aspect is in het plan te weinig terug te vinden. In onderhavig voorstel is liefst 45% van de oppervlakte voorzien verhard te worden, waaronder een labyrint met verharding van 1850m². Het is tevens onduidelijk welke beplanting is voorzien voor het labyrint.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert dan ook het park in te richten als een halfopen parkbos met zinder verharding en meer rekening te houden met de ecologische functie.

Met de meeste hoogachtting,

Op schriftelijk natuurbehoud kustzone,


Jean-Louis HERRIER,
Directeur

Sinds 1 april 2006 zijn de afdeling Natuur en de afdeling Bos & Groen samengevoegd tot één agentschap: Agentschap voor Natuur en Bos (ANB).

GEMEENTEBESTUUR KNOKE-HEIST

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening.

VERGADERING van woensdag 30 mei 2007 – 19.30 uur - Stadhuis Knokke.

Aanwezig: Lucas Vanden Bussche, voorzitter.
Dany Borghart, Bart Chielens, Stefan Kips, Luc Declercq, Luc Van Rillaer, Rudi Vantorre, Robert Madou, Bernard Pyckavet, Gerald Muylle, Marc Ghekiere, Dirk De Knock, Joseph Naert en Kristof Praet, leden.

Verontschuldigd : Patrick De Klerck en Kristel Barro.
Marc Verhaeghe, secretaris.

Afwezig : Louis Van Belleghem.

Woont de vergadering bij in toepassing van artikel 12 van het huishoudelijk reglement :
Danny Lannoy, schepen.

Wonen de vergadering bij in toepassing van artikel 16 van het huishoudelijk reglement :
Jan Van Coillie, directeur dienst Stadsontwikkeling.
Jean-Pierre Vantorre, adjunct-diensthooft Stedenbouw.

* * * * *

4. RUP 'Ijzerpark' – Bezwaarschriften – Advies.

4.1. TIJDENS DE PERIODE VAN OPENBAAR ONDERZOEK – VAN 19 MAART 2007 TOT EN MET 17 MEI 2007 – WERDEN 1 BEZWAARSCHRIFT EN 2 ADVIEZEN ONTVANGEN :

1. bezwaar van Lighthouse Parkings nv.
2. advies van de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen.
3. advies van Vlaams minister Dirk Van Mechelen.

Lighthouse Parkings nv is de ontwikkelaar van dit project en heeft in het kader hiervan een PPS constructie afgesloten met de gemeente. In die zin vragen zij de bouw mogelijkheden zo veel mogelijk open te houden.

4.2. **BERAADSLAGING.**

4.2.1. **Bezwaar van Lighthouse Parkings nv.**

Lighthouse parkings nv zijn de ontwikkelaars van dit project en hebben in het kader hiervan een PPS constructie afgesloten met de gemeente. In die zin vragen zij de bouw mogelijkheden zo veel mogelijk open te houden.

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. aspect volume als afwerking van de wachtgevel langs de Dumortierlaan
2. aspect bestemming van het inkomgebouw
3. aspect bouwdiepte van het inkomgebouw

Standpuntbepaling

4.2.1.1. Aspect volume als afwerking van de wachtgevel langs de Dumortierlaan.

Bezwaarschrijvers vinden het voorgestelde volume bestaande uit twee bouwlagen met dak een ge-miste kans en vragen een groter volume (4 bouwlagen met dak) als afwerking van de wachtgevel. Een voorgaande versie van het RUP, welke in die zin werd opgemaakt, werd door alle besturen ongunstig geadviseerd mede gelet op de ligging in parkgebied. Over huidig voorstel bestaat een consensus.

De GECORO adviseert dan ook de discussie hieromtrent niet opnieuw te openen en niet in te gaan op het bezwaar.

4.2.1.2. Aspect bestemming van het inkomgebouw.

Gelet op de ligging in het park wordt gevraagd om naast de mogelijkheid tot horeca andere pu-blieksgenerende functies te voorzien zoals vrije beroepen, hotel, bakkerij en ijsjesverkoop.

De basisvisie om naast de parkeerfunctie en sanitair enkel een horeca functie toe te laten bestaat erin een 'trekkersfunctie' gerelateerd aan het park te voorzien die voor een 'ambiance' kan zorgen. Daarnaast is de horeca functies opgehouden omdat talrijke horeca zaken in de gemeente momenteel verdwijnen door immobiliaprojecten.

Door de mogelijkheid open te houden voor andere functies bestaat de kans erin dat hier geen horeca functie zal verkregen worden.

De GECORO adviseert derhalve hierop niet in te gaan en de functie te beperken tot restaurant en café.

4.2.1.3. Aspect bouwdiepte van het inkomgebouw.

Momenteel wordt in het RUP de bouwdiepte van zowel het gelijkvloers als de verdieping beperkt tot max 17.00 meter, de bezwaarschrijver vraagt een bouwdiepte tot 27 meter.

Indien niet woonfuncties wordt de bouwdiepte op het gelijkvloers in het BPA "Wijk Lippenslaan" voor gelijkaardige functies ruimer genomen, de bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot max 17.00 meter.

Het huidig ingediende nutsgebouwtje, bestaande uit 1 bouwlaag, voorziet een bouwdiepte t.a.v. de Dumortierlaan van ca 27 meter. Evenwel wordt dit volume ca 10 meter teruggeplaatst t.a.v. de rooilijn met de Dumortierlaan. Hier wordt bijgevolg geen effectieve bebouwde oppervlakte van ca 27 meter diepte gerealiseerd.

De ondergrondse constructies die bedient worden met het bovenliggende nutsgebouwtje bevinden zich eveneens op ca 27 meter.

Voorgesteld wordt de bouwdiepte (gemeten t.a.v. de rooilijn van de Dumortierlaan) op het gelijk-vloers tot ca 27 meter toe te laten (mede gelet op de aanwezige wachtgevels en gelet op de bouw-mogelijkheden van het rechter buurgebouw) met dien verstande dat het gebouwtje op het gelijk-vloers teruggeplaatst dient te worden t.a.v. de Dumortierlaan zodat een vlotte toegang tot het park kan verkregen worden en waarbij de openheid ten aanzien van de Dumortierlaan gerespecteerd blijft. Op de verdieping wordt voorgesteld de bouwdiepte te beperken tot max 17.00 meter gemeten t.a.v. de rooilijn van de Dumortierlaan, dit conform de bouw-mogelijkheden van het rechter buurgebouw.

De GECORO adviseert deels in te gaan op dit bezwaar en de bouwdiepte op het gelijkvloers ruimer te nemen tot ca 27 meter, dit gemeten t.a.v. de rooilijn van de Dumortierlaan, mits teruggeplaatst te positie van het nutsgebouwtje op het gelijkvloers. De bouwdiepte op de verdieping blijft beperkt tot max 17.00 meter t.a.v. de rooilijn van de Dumortierlaan.

4.2.2. Advies van de Bestendige Deputatie.

De Deputatie van West-Vlaanderen geeft een gunstig advies, voor zover rekening gehouden wordt met de geformuleerde opmerkingen.

Beknopte inhoud van het advies

1. aspect opgave van voorschriften (gewestplan, BPA) die strijdig zijn
2. aspect bepalingen in rechter- en linkerkolom
3. aspect hoogte van het gebouw aangeduid met asterix

Standpuntbepaling

4.2.2.1. Aspect opgave van voorschriften (gewestplan, BPA) die strijdig zijn.

De deputatie geeft aan dat de opgaven van voorschriften (gewestplan, BPA) die strijdig zijn met het RUP, door het RUP worden opgeheven bij de goedkeuring en niet bij definitieve vaststelling.

De GECORO acht dit advies gegrond en adviseert de gemeenteraad hierop in te gaan.

4.2.2.2. Aspect bepalingen rechter- en linkerkolom.

Richtinggevende interpretatie van de voorschriften dient deel uit te maken van de verordenende voorschriften (linkerkolom). De rechterkolom (toelichting en visie) dient zich te beperken tot loutere toelichting van de voorschriften.

De deputatie geeft aan dat het niet aangewezen lijkt om verordenend vast te leggen dat de ontwerpen van Heirman en Vercruysse dienen nagevolgd te worden, beter is de belangrijke principes van het ontwerp verordenend vast te leggen.

De GECORO acht dit advies gegrond en adviseert de gemeenteraad hierop in te gaan.

4.2.2.3. Aspect hoogte van het gebouw aangeduid met asterix.

De deputatie acht het aangewezen om de hoogte van het gebouw te beperken in effectieve hoogte. De deputatie stelt voor de hoogte te beperken tot een zevental meter.

De breedte van het nutsgebouwtje op het gelijkvloers bedraagt ca 10 meter (breedte van de reeds uitgevoerde ondergrondse constructie waarin de schachten voor lift en nutsleidingen reeds aanwezig zijn). De GECORO acht het niet wenselijk dat deze breedte zich herhaalt op de verdieping. Het lijkt eerder aangewezen de breedte op de verdieping te versmallen zodat een slanker volume kan verkregen worden enerzijds en waarbij het stuk resterende platte dak als terras van het restaurant of café kan worden gebruikt. De GECORO stelt voor de breedte van de verdieping te beperken tot ca 2/3 van de breedte van het gelijkvloers.

De GECORO treedt het standpunt inzake de hoogte van de provincie bij.

De GECORO stelt voor hierop in te gaan en de bouwhoogte te beperken tot max 7 meter. De GECORO stelt eveneens voor de breedte op de verdieping te beperken tot maximum 2/3 van de breedte op het gelijkvloers.

4.2.3. **Advies van de Vlaamse Regering.**

Het betreft het ministerieel besluit houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan 'Ijzerpark' van de stad Knokke-Heist.

Minister Dirk Van Mechelen geeft een gunstig advies.

Vervolgens verlaten de heren Danny Lannoy, Jan Van Coillie en Jean-Pierre Vantorre de vergadering.

4.3. **STEMMING.**

Het bezwaarschrift wordt met eenparigheid van stemmen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard om reden zoals vermeld onder punt 4.2.

4.4. **STANDPUNTBEPALING.**

De gemeenteraad wordt verzocht om dit ONTWERP aan te passen en definitief te aanvaarden op grond van de hier bovenvermelde standpuntbepaling.

Vervolgens vervoegen de heren Danny Lannoy, Jan Van Coillie en Jean-Pierre Vantorre opnieuw de vergadering.

II. PLAN BESTAANDE TOESTAND



GRUP IJZERPARK

Detailplan

Feitelijke bestaande toestand



Bron:

Basekaart:



10-04-2006

KIP-ijzerpark.ind



III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN



GRUP IJZERPARK

Detailplan
Bestemmingsplan

Openbare parkzone en ondergrondse constructies

✱ Aanduiding met asterisk



1:1.000
0 10 20 m



IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. OPENBARE PARKZONE met ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1.1 Bestemmingsbepalingen

Openbare parkzone met ondergrondse constructies en alle hierbij horende infrastructuur zoals parkmeubilair, kunstwerken, sanitair, paden, een agoraspace en infrastructuur in functie van de ondergrondse constructies.

In deze zone mogen ondergrondse parkeer- of garagesokkels voorzien worden over de volledige oppervlakte, voor zover het groene bovengrondse kader van deze zone gegarandeerd blijft. Er kunnen maximum 2 ondergronds lagen i.f.v parkeren gecreëerd worden.

Artikel 1.2 Inrichtingsbepalingen

De heraanlag van het park moet aandacht hebben voor zowel functionele aspecten van een speelduin en groene wandelruimte als de ecologische en landschapsesthetische aspecten.

Het park dient geconcipieerd als een reliëfrijke duin met in contrast een integrerend kunstwerk.

Voor de beplanting dient gebruik gemaakt te worden van inheemse en streekeigen soorten die typisch zijn voor de kalkrijke kustduinen.

Hagen in taxus of andere niet streekeigen haag mogen geplaatst worden enkel in functie van het kunstwerk als groene contrasterende structuren.

De verharding van de niet bebouwde ruimte mag maximaal 20% van de projectzone bedragen. Schelpenzand wordt niet als verharding gerekend.

De nodige maatregelen dienen voorzien teneinde oppervlaktewater in de ondergrond te laten doorsijpelen.

TOELICHTING EN VISIE

Infrastructuur i.f.v. de ondergrondse parking : bijvoorbeeld kleine nutgebouwtjes voor de toegang tot de parking, in- en uitritten tot ondergrondse constructies.

Inzake de parkaanleg en kunstwerk dient het ontwerp van landschapsarchitect Aldrik Heirman met het labyrint van Jan Vercruysse nagevolgd te worden.

Streekeigen soorten :

- planten : bijvoorbeeld helm;
- struiken : bijvoorbeeld duindoorn, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, gewone vlier en kardinaalsmuts;
- bomen : bijvoorbeeld zomereik, gewone es en veldiep;

Tijdens de aanleg van de ondergrondse parking moeten in overleg met het gemeentelijk waterbedrijf en betrokken administraties maatregelen getroffen worden om het ten behoeve van het droog houden van de bouwput bemaald grondwater niet zomaar in de rioleringen te laten verloren gaan.

Artikel 1.3 Bebouwingsbepalingen

Aanduiding met asterix : tegen de bestaande wachtgevel mag een gebouw opgericht worden onder volgende voorwaarden :

- bebouwde grondoppervlakte van maximum 150m², exclusief circulatieruimtes en technische ruimtes;
- bouwdiepte op gelijkvloers van maximum 27 meter;
- gabariet van maximum twee bouwlagen :
 - maximale hoogte van 7 meter;
 - de breedte van de verdieping is beperkt tot maximum 2/3 van de breedte op het gelijkvloers;
 - de bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot maximum 17 meter gemeten vanaf de rooilijn met de Dumortierlaan;
- bestemming : parkeerfuncties, sanitair, restaurant en café
- de inplanting en architecturale uitwerking van het gebouw dient de huidige openheid ten aanzien van de Dumortierlaan te respecteren en de relatie Dumortierlaan – IJzerpark te versterken.

Bij de nieuwbouwaanvraag van het aanpalende gebouw zal in dit gebouw in de zijgevel het plaatsen van ramen (nemen van lichten en zichten) toegelaten worden zodat een volwaardige gevel kan gecreëerd worden.

Parkeerfuncties : functies zoals parkeershop, lokaal voor de parkeerwachter en circulatieruimtes.