

De opdrachtgever

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Ontwerp

planregisternr. RUP_31043_214_00027_00001

GEMEENTELIJK RUP projectzone Maes- en Boerenboomplein

Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

De opdrachthouder – ontwerper



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

Ruimtelijk planner

Jan Van Coillie
Christel Vannoppen

Wijzigingen

Opgemaakt 04.08.2014

Tekenaar
Christel Vannoppen

Aangepast aan de opmerkingen geformuleerd tijdens de plenaire vergadering van 5/11/2014 en de resultaten van de plan MER screening (5/11/2015).
Aangepast n.a.v. het openbaar onderzoek van 15 april 2016 tot 13 juni 2016

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De secretaris, M. Gobert

op bevel,

Burgemeester L. Lippens

INHOUD

I. TOELICHTINGNOTA	7
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 “Versterken van het betaalbare en sociale wonen in Heulebrug”	12
1.2.2 Projectzone “Transformatie van de stationsomgeving van Heist”	13
1.2.3 Projectzone “Opwaarderen van het Maes- en Boerenboomplein als centraal plein in de kern van Heist”	14
1.2.4 Centrale bindende as : noord - zuid as toren Heulebrug – Heldenplein	15
1.2.5 Projectzone “Opwaarderen van de Elizabetlaan/Heldenplein”	15
1.3 Actoren voor effectieve realisatie	17
1.4 Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is	19
1.5 Afbakening en situering van het plangebied	19
1.5.1 Afbakening van het plangebied	19
1.5.2 Situering van het plangebied	21
2. JURIDISCH KADER	23
2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)	23
2.2 Het RUP Dorpskern Heist en de BPA’s Nieuw Stationskwartier en Oostwinkel	24
2.3 VIOE lijst	26
2.4 Habitat- en vogelrichtlijngebieden	26
3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN	27
3.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen	27
3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	27
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004	28
3.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)	28
3.3.2 Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied	30
3.4 Hoogbouwnota	32
3.4.1 Potentiële locaties	32
3.4.2 Richtlijnen	35
3.4.3 Verhoudingen en hoogtes	37
3.5 Lokale Archeologische Advieskaart (LAA)	39
4. KORTE HISTORIEK	41

5.	ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND	43
5.1	<i>Beschrijving van het voormalige ‘Stadhuis van Heist’ en de Ravelingen</i>	45
5.1.1	Beschrijving van het voormalige ‘Stadhuis van Heist’	45
5.1.2	Beschrijving van de Ravelingen	46
5.1.3	Beschrijving van plein	47
5.2	<i>Beschrijving van het voormalige ‘Postgebouw’</i>	48
6.	ONTWERPMATIG ONDERZOEK VAN DE PROJECTZONE	49
6.1	<i>Bundeling van programma, een nieuwe ‘place to be’</i>	49
6.2	<i>Pleinen en iconen</i>	50
6.3	<i>Opladen van de strategische locatie met stedelijke baken</i>	51
6.3.1	Ontwerpmatig onderzoek	51
6.3.2	Centrale volume uitbouw als verticale ‘micro stad’ met naastliggend laag detailhandelsvolume	54
6.4	<i>Een dynamisch plein</i>	58
6.4.1	Een dynamisch plein in directe relatie tot gelijkvloerse functies	58
6.4.2	Vitale en flexibele openbare ruimte	59
6.4.3	Aspect parkeren	60
6.5	<i>Schaduwstudie</i>	61
6.6	<i>Ruim openhouden van de bouwmogelijkheden ter hoogte van het voormalige Postgebouw</i>	64
7.	RUIMTEBALANS	65
7.1	<i>Opgave van voorschriften en bepalingen</i>	65
7.2	<i>Ruimtebalans</i>	65
7.3	<i>Register in functie van planschade, planbaten of compensaties</i>	65
8.	WATERTOETS	66
9.	TRAGE WEGENTOETS	69
10.	ASPECT SCREENING	71
11.	PROCESVERLOOP	72
11.1	<i>Adviesvraag</i>	72
11.2	<i>Verder procesverloop in kader van RUP</i>	72
12.	BIJLAGE	73
II.	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	89

I. TOELICHTINGNOTA



Luchtfoto van het plangebied RUP projectzone Maes- en Boerenboomplein

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 (GRS) verder nagedacht over de grote structuurbepalende assen en plekken in de deelgemeente Heist.

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

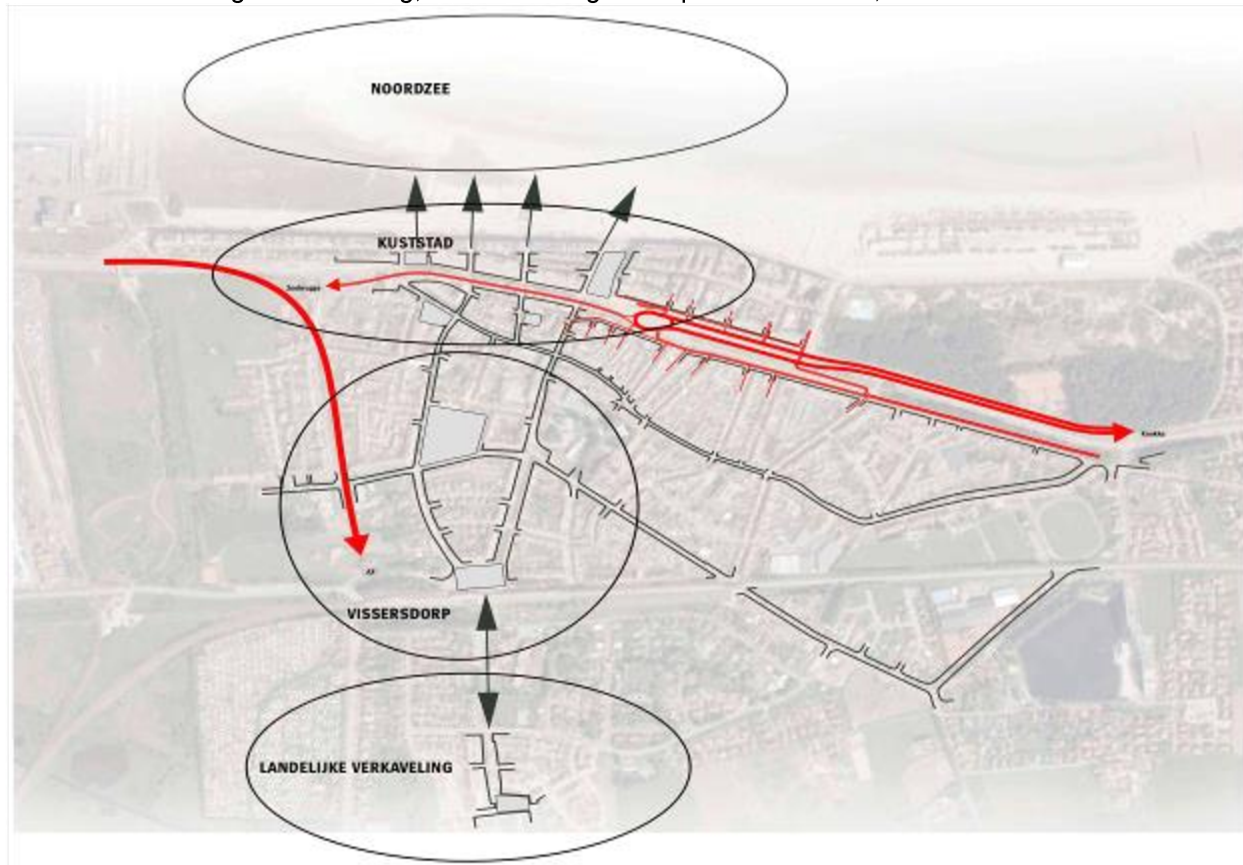
Daarom heeft het gemeentebestuur, gebruik makend van de uitzonderlijke ontwerpcapaciteit die na de Casino wedstrijd voorhanden was, gevraagd aan een aantal internationale bureaus (Zaha Hadid, Jacob & Macfarlane, Neutelings-Riedijk) na te denken over deze plekken, dit vanuit een duidelijk programma waarbij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

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

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

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

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



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

In onderhavig RUP focussen we specifiek op het Maes- en Boerenboomplein ter hoogte van het voormalige stadhuis van Heist, dit op basis van het ontwerpmatige onderzoek van het internationale Franse architectenbureau Jakob & MacFarlane

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

1.2 Deelzones in de deelgemeente Heist als kader voor de projectzones



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

We onderscheiden van zuid naar noord :

- Het zuidelijke laagdynamische woongebied die met het project Heulebrug de aansluiting zoekt met de polders.
- De “kern” van Heist, gelegen tussen de Elisabethlaan en de spoorweg met allerlei voorzieningen zoals scholen, bakkers, beenhouwers en cafés. Hierin onderscheiden we het Maes- en Boerenboomplein en de stationsomgeving van Heist als projectzones. In onderhavig RUP zoomen we concreet in op het Maes- en Boerenboomplein.
- De noordelijke deelzone of hoog dynamische toeristisch recreatieve deelzone ten noorden van de Elisabethlaan en gericht op het zeedijk- en strandgebeuren. Voor deze projectzone is het RUP op 16/07/2015 door de deputatie goedgekeurd .
- Deze fragmenten worden dwars gebonden door de bindende as bestaande uit de Kursaalstraat, Bondgenotenlaan, Ruitingen en Loopplank.

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

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

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



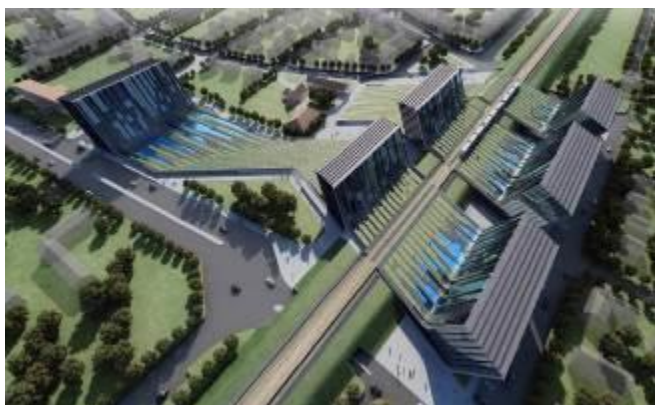
De tweede fase bestaat erin de zone t.h.v. de Speelman en de zone t.h.v. het jeugdcentrum aan de Breed Veertien tot ontwikkeling te brengen. Hiervoor is de centrale as gerealiseerd die een verbinding maakt tussen de Heistlaan, langs het centrale plein met de Breed Veertien. Deze as zal het nodige verkeer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

1.2.2 Projectzone “Transformatie van de stationsomgeving van Heist”



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

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



Beeld van eerste voorontwerp door Zaha Hadid. Dit voorstel is niet langer weerhouden.

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

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

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

Volgende randvoorwaarden zijn in het project meegenomen naar de ontwerper toe :

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



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

Deze projectzone is voorwerp van onderhavig RUP. Het RUP zal de nodige juridische planologische basis geven aan het project teneinde tot een effectieve realisatie te kunnen overgaan. Daarnaast is een naastliggende zone, ter hoogte van de voormalige Post, meegenomen in onderhavig RUP.

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 “Opwaarderen van de Elizabetlaan/Heldenplein”



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

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

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



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

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

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

In de deelgemeente Heist onderscheiden we drie concrete projectzones, namelijk deze ter hoogte van de Elizabetlaan/Heldenplein, deze ter hoogte van het stadhuis van Heist en deze ter hoogte van het station van Heist. Deze trilogie zijn stuk voor stuk belangrijke plekken die de potentie in zich dragen om de deelgemeente Heist een nieuw elan en dynamiek te geven.

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

1.3 Actoren voor effectieve realisatie

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

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

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

Volgende actoren zijn belangrijk in het verdere realisatie proces :

- het gemeentebestuur en de verschillende gemeentelijke diensten
- het AGSO, het autonoom gemeentelijk stadsontwikkelingsbedrijf
- de Lijn gelet op de locatie als belangrijke halte van openbaar vervoer (bus)
- het Provinciebestuur en de dienst ruimtelijke ordening
- planologische en stedenbouwkundige diensten van het Vlaamse Gewest
- de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro)
- de dienst onroerend erfgoed gezien het bestaande 'stadhuis van Heist' op de VIOE lijst staat
- talrijke andere adviesverlenende instanties en administraties zoals de archeologische dienst

1.4 Relatie met het gemeentelijk 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(nen) ter hoogte van Heist.*

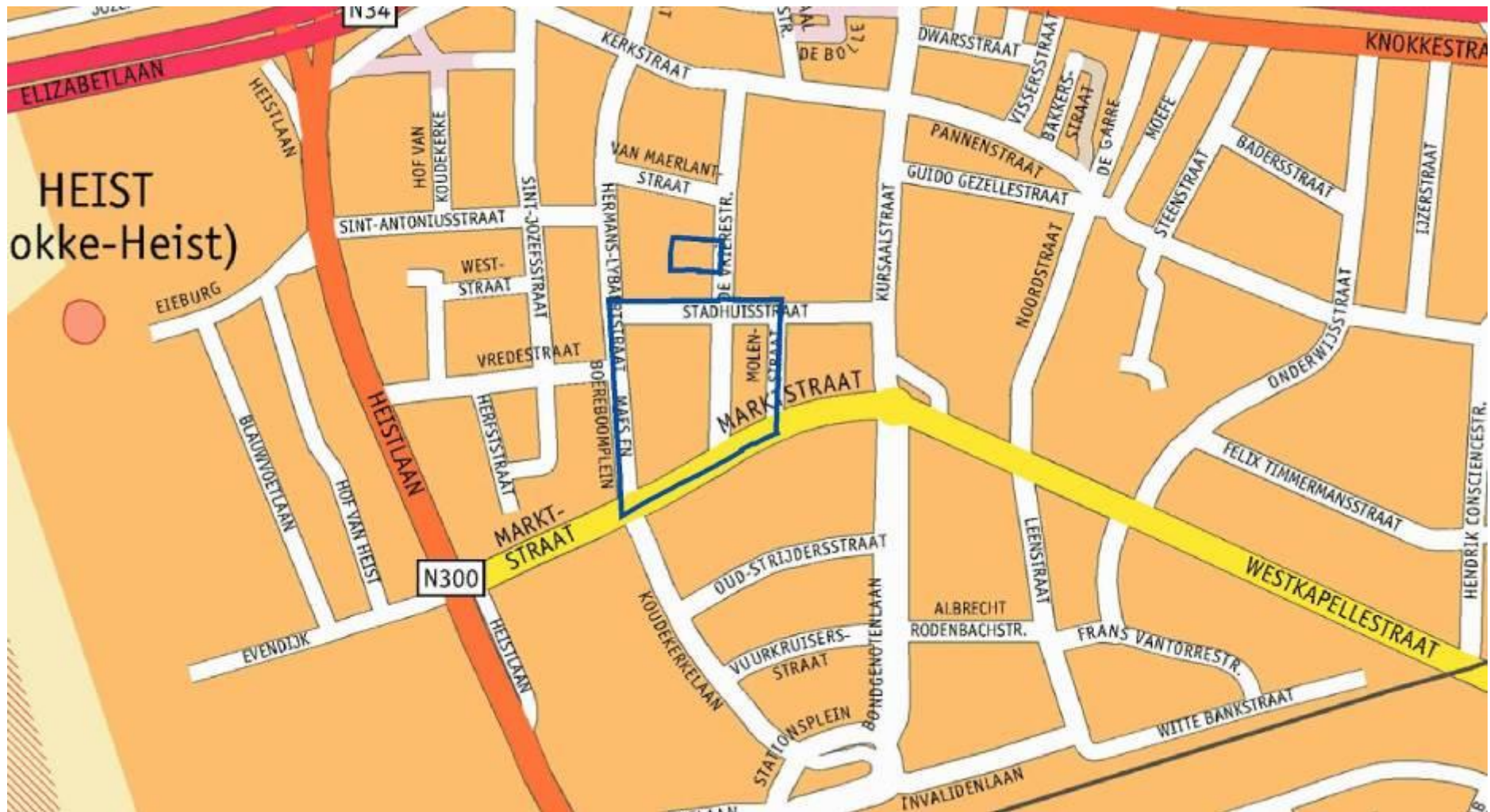
1.5 Afbakening en situering van het plangebied

1.5.1 Afbakening van het plangebied

Het RUP wordt begrensd door :

- ten noorden : de Stadhuisstraat
- ten oosten : de Molenstraat
- ten zuiden : de Marktstraat
- ten westen : de Herman Lybaertstraat

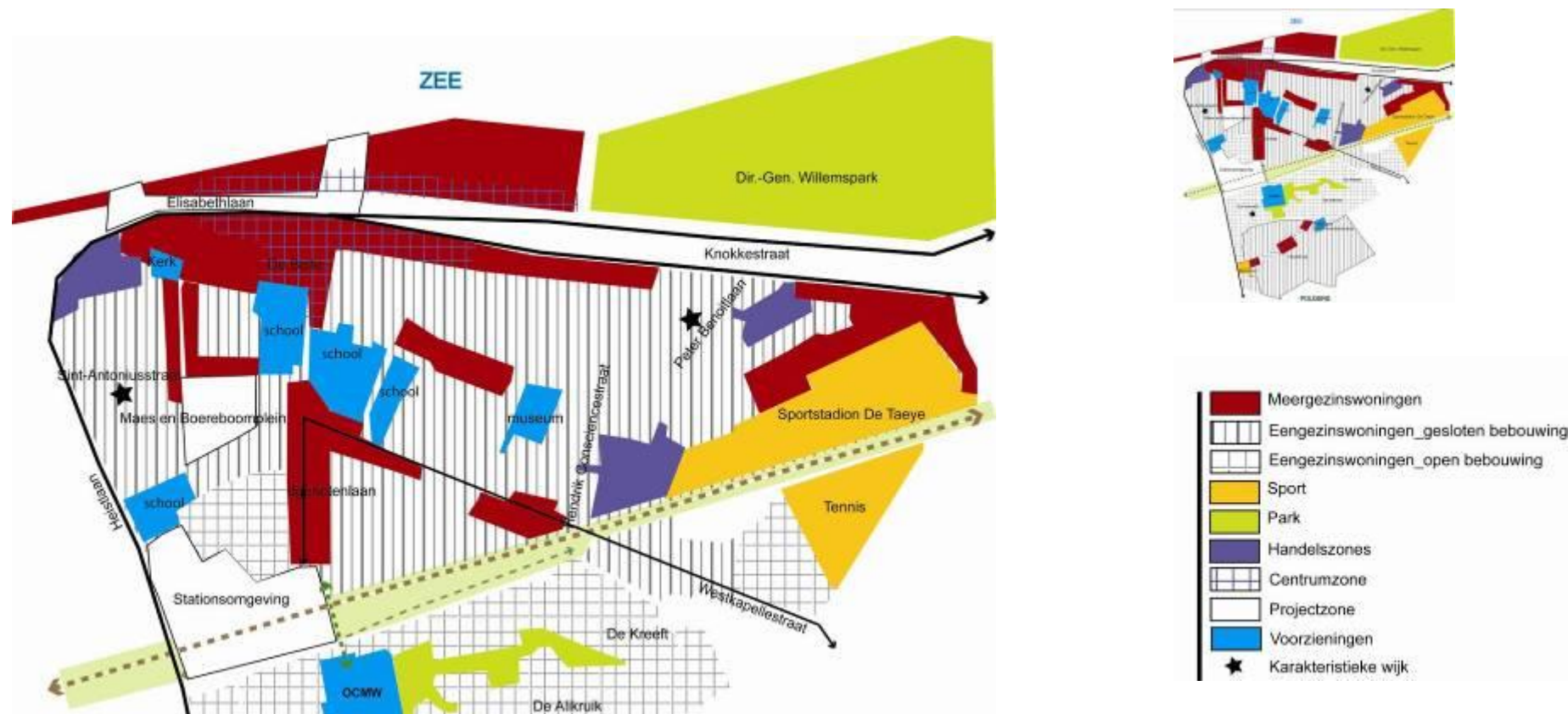
De deelzone ter hoogte van de voormalige Post is gelegen langs de Vrièrestraat, op ca 20 meter van het Maes- en Boerenboomplein.



Uittreksel uit de stratenatlas

1.5.2 Situering van het plangebied

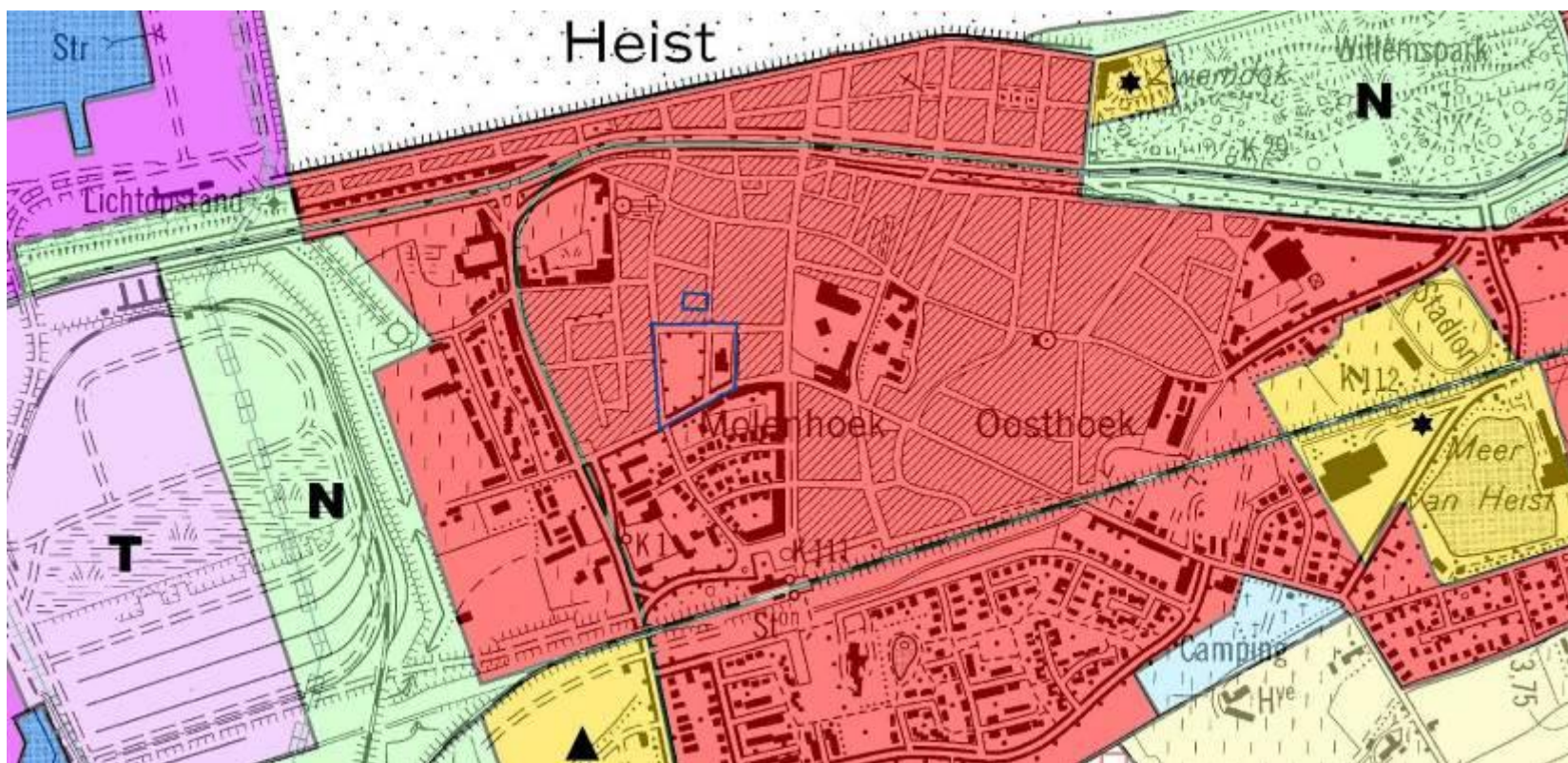
Het gebied gelegen **ten noorden** van de spoorweg, het centrum van Heist, is ouder en stedelijker dan de zone ten zuiden van de spoorweg. Hoewel het meer samenhang vertoont blijven enkele stedelijke fragmenten onderbenut. Volgende fragmenten zijn kenmerkend :



2. JURIDISCH KADER

2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

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



Uittrekstel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

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

RUP Dorpskern Heist – BD 19.06.2008, BS 28.07.2008

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

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

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

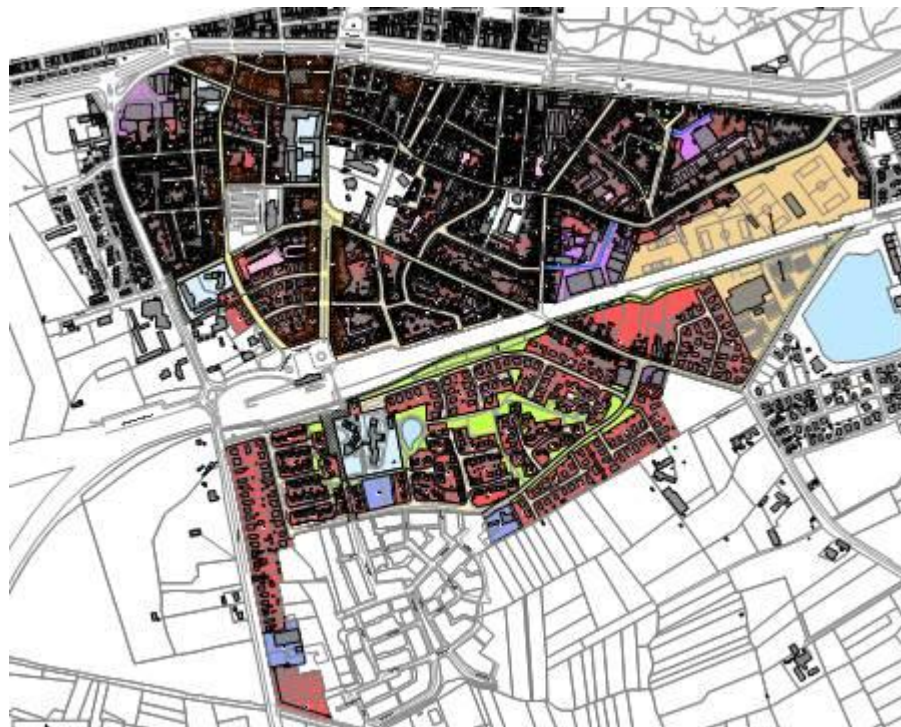
Het plangebied bestond uit een patchwork van 7 BPA's, elk met afzonderlijke voorschriften en visies. Zowel ruimtelijk als administratief leverde dit heel wat nadelen op. Een helder kader voor beoordeling was dus meer dan welkom.

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

Witte vlekken in het plangebied geven de projectzones aan of deelzones (waaronder onderhavige projectzone Maes- en Boerenboomplein) die nog verder stedenbouwkundig onderzoek behoeven.

De site van de voormalige Post, die eveneens in onderhavig RUP is meegenomen, is gelegen in een zone voor ééngezinswoningen, waarbij enkel in functie van sociale huisvesting de bestemming van meergezinswoning is toegestaan.

H03 - BPA Nieuw Stationskwartier - MB 17.01.1989





Gelegen in woongebied cfr gewestplan. Onderhavig projectgebied van het Maes- en Boerenboomplein is momenteel gelegen in het BPA Nieuw Stationkwartier. De reden hiervoor is omdat in het RUP Dorpskern Heist (zie hierboven aangegeven) deze projectzone als 'witte vlek' is meegenomen omdat op dat moment er nog geen ontwerpmatige duidelijkheid was, hierdoor bleven de bepalingen van het BPA Nieuw Stationskwartier van toepassing.

Zoals op het hiernaast aangegeven bestemmingsplan is aangegeven heeft het BPA in die periode zich beperkt tot het intekenen van het bestaande gebouw als een zone 9, een zone voor openbaar nut met specifieke bestemming stadhuis. Het aantal bouwlagen was beperkt tot max 3 bouwlagen en de bezetting binnen de aangegeven zone tot 60%.

Het voorliggende plein en straat was in zone 14 ingetekend als een zone WE voor openbare weg : 'zone voor wegen met verblijfs- en verkeersfunctie en daarbij horende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats.

Het vigerende BPA is uit van een bestaande toestand waarbij geen enkele relatie werd geduid tot de aanpalende openbare ruimte, nog naar een mix aan functies, als kloppend hart in de deelgemeente Heist.

2.3 VIOE lijst



Bron : Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen. Inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deel 2: deelgemeenten Heist, Ramskapelle, Westkapelle

Trapeziumvormig plein ten oosten van de De Vrièrestraat, aangelegd ca. 1932, als marktplein voor het nieuwe stadhuis n.o.v. architect G. Bailyu (Heist) en F. Langeroot (Gent). Het plein is ingericht deels als parking, deels als basketplein, versierd met bloemenperken en naar de omliggende straten toe afgezoomd met bomen. Het plein is genoemd naar Albert Maes en Gaston Boereboom, gefusilleerd in Oostkamp tijdens de Tweede Wereldoorlog.

Het voormalig stadhuis van Heist is een modernistisch gebouw bestaande uit hoofdgebouw met uitgewerkte inkompartij met trappen en fraaie smeedijzeren deuren. De toren, geïnspireerd op de toren bij het Raadhuis van Hilversum n.o.v. architect W. Dudok van 1924-1930.

Aan de zuidgevel van het stadhuis wordt in 1992 het cultureel centrum 'Ravelingen' opgetrokken n.o.v. architectenbureau A2 Office.

2.4 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN

3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

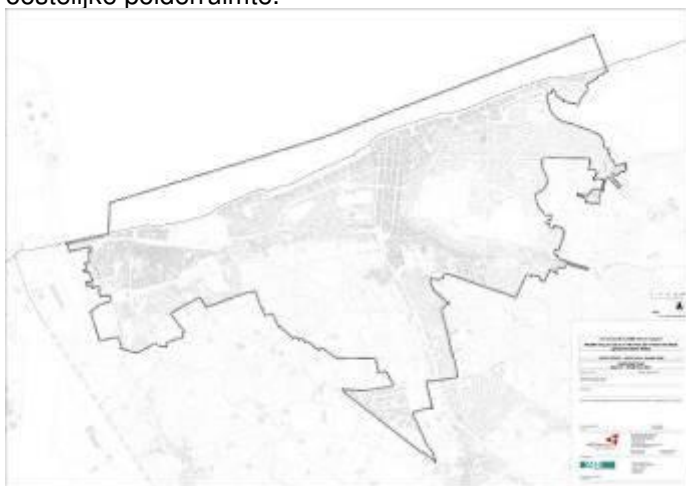
Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Het is een stedelijk netwerk op Vlaams niveau. De rol van dit gebied ligt, gerelateerd naar Knokke-Heist, vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Knokke-Heist is binnen het RSV geselecteerd als structuurondersteunend 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 Ruimtelijk 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 projectzone Maes- en Boerenboomplein is gelegen in de kustruimte en binnen de afbakening van het stedelijk gebied van Knokke-Heist.

Hiernaast het synthesebeeld uit het voorstel van afbakening van het stedelijk gebied Knokke-Heist.

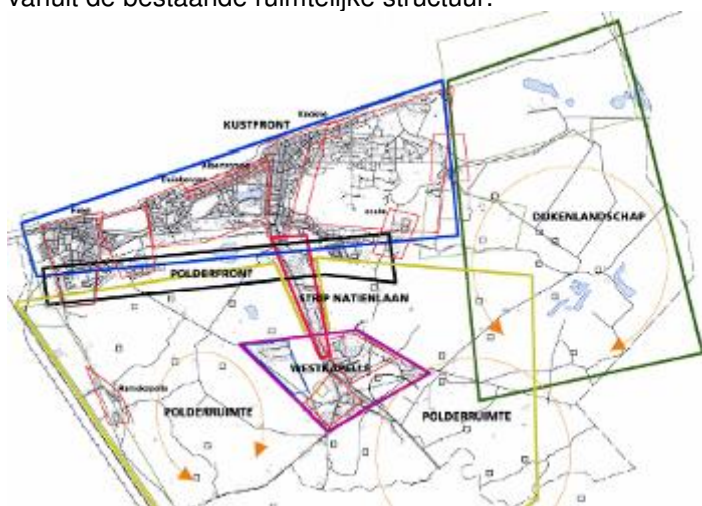
Grafisch plan met aanduiding van de afbakingslijn van het stedelijke gebied Knokke-Heist volgens het PRUP

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 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).

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

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

1. BELEIDSDOELSTELLINGEN VOOR DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Versterken van de woonstructuur in de stedelijke driehoek

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

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

Opwaardering van het openbaar domein

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

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

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

Versterking van de centrumzone

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

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

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

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

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

Ruimtelijke zwaartepunten als dragers van de stedelijke assen

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



Kaart visievorming op de dijkstructuur, focus Heist



Kaart visievorming kustfront en polderfront, focus Heist

3.4 Hoogbouwnota

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

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

De gemeente heeft bijgevolg een nota opgemaakt, meer bepaald een visie rond hoogbouw en ruimtelijke bakens. Doel van de ‘hoogbouwnota – bakens in het stadslandschap Knokke-Heist’ is de vraag naar hoger bouwen te kaderen binnen de globale visie op Knokke-Heist en geen ‘ad hoc’ beleid te voeren naar hoogbouw.

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het stedelijk weefsel waarin hoogbouw kan geïmplementeerd worden. Bijgevolg worden de belangrijkste punten (locatie en hoogtevorken) relevant voor het plangebied van onderhavig RUP, kort aangehaald.

3.4.1 Potentiële locaties

In een eerste fase in het locatie onderzoek naar mogelijkheden voor hoogbouw in Knokke-Heist is vertrokken vanuit een planologisch onderzoek, gebaseerd op de grote lijnen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en die ondertussen deels vertaald zijn in enkele ruimtelijke uitvoeringsplannen of RUP's. Hierbij zijn gebieden afgebakend waar hoogbouw zeker niet kan, anderzijds gebieden waar het zeker kan en waar het mogelijks kan.



We onderscheiden volgende drie deelzones:

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

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

1. ter hoogte van Heist bestaat de zuidelijke structuur in hoofdzaak uit dorpskernbebouwing doormidden gesneden door de spoorweg. Met een hogere verdichting ten noorden van de Elizabetlaan, waarbij de Elizabetlaan en tram een breuk vormen tussen de dorpskern en de noordelijke toeristische zone. In deze structuur is het belangrijk juist en puntsgewijs in te grijpen, in die zin worden dan vier solitairen geduid enkel op strategische locaties: toren Heulebrug, stationsomgeving Heist, Maes- en Boerenboomplein, kruispunt Kursaalstraat met Elizabetlaan/Heldenplein;
2. de uitgesproken stedelijke culturele as gedragen door de ruimtelijke en functionele zwaartepunten van het Casino, de Reserve en het cultuurcentrum Scharpoord;
3. ter hoogte van de "stadsstructuur Knokke", gedragen door de viertand van de Koningslaan, Parmentierlaan, Leopoldlaan en Lippenslaan, onderscheiden we een viertal ensembles die deze, in huidige vorm, vrij monotone structuur, een nieuwe impuls kunnen geven en als het ware een kader trekken rond deze sokkel van de stadsstructuur Knokke: een ensemble aan het beginpunt en het eindpunt van de drietand, een ensemble ter hoogte van het A. Verweeplein en ter hoogte van het A. Hansplein;
4. ter hoogte van de 'nieuwe wereld' of het nieuw te ontwikkelen strategisch projectgebied bestaande uit de tweede golfinfrastructuur, de nieuwe ziekenhuiscampus en de lokale bedrijven en evenementenzone aan de Natiënlaan.

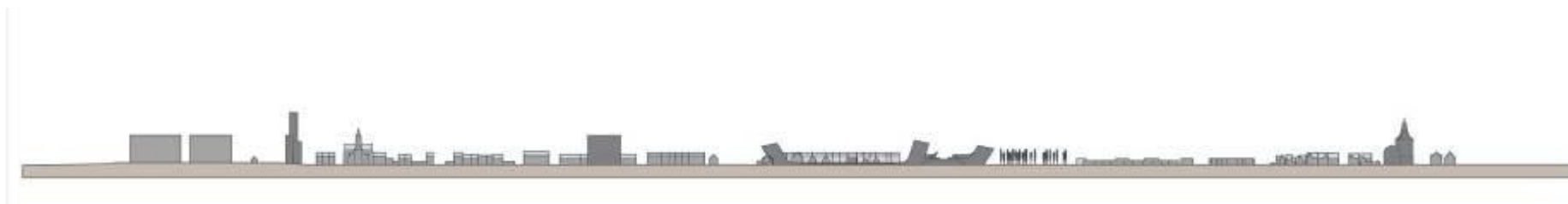


Kaart met aangeven van de solitaires en ensembles

3.4.2 Richtlijnen

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

Op de langsdoorsnede door Heist vinden we de landmarks ter hoogte van de Kursaalstraat/Elizabetlaan, het Maes- en Boerenboomplein, de stationsomgeving Heist (het voormalige ontwerp van Zaha Hadid) en Heulebrug terug. Op deze doorsnede kunnen goed de verhoudingen van de desbetreffende landmarks ten aanzien van de korrel van Heist ingeschat worden, links vertrekkend van de uitgesproken toeristische hoogbouwzones in gesloten bebouwing langs de zeedijk, via de dorpskern centraal, om rechts te eindigen in het residentiële project van Heulebrug.



Langsdoorsnede door Heist

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

De projecten ter hoogte van de Kursaalstraat/Elizabetlaan, het Maes- en Boerenboomplein en de stationsomgeving van Heist zijn cruciale schakels binnen het, in de huidige vorm, gefragmenteerde Heist. Zowel door de herstructurering van verkeersstromen en het plaatsen van dichtheid kan door de input van nieuwe 'dynamische onevenwichten' hier een boeiende nieuwe stedelijke dimensie worden toegevoegd.

Ter hoogte van het Maes- en Boerenboomplein bestaat de uitdaging er in, om met substantiële publieke functies, het plein en de omgeving terug een betekenis te geven als een 'place to be'.

3.4.3 Verhoudingen en hoogtes

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

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

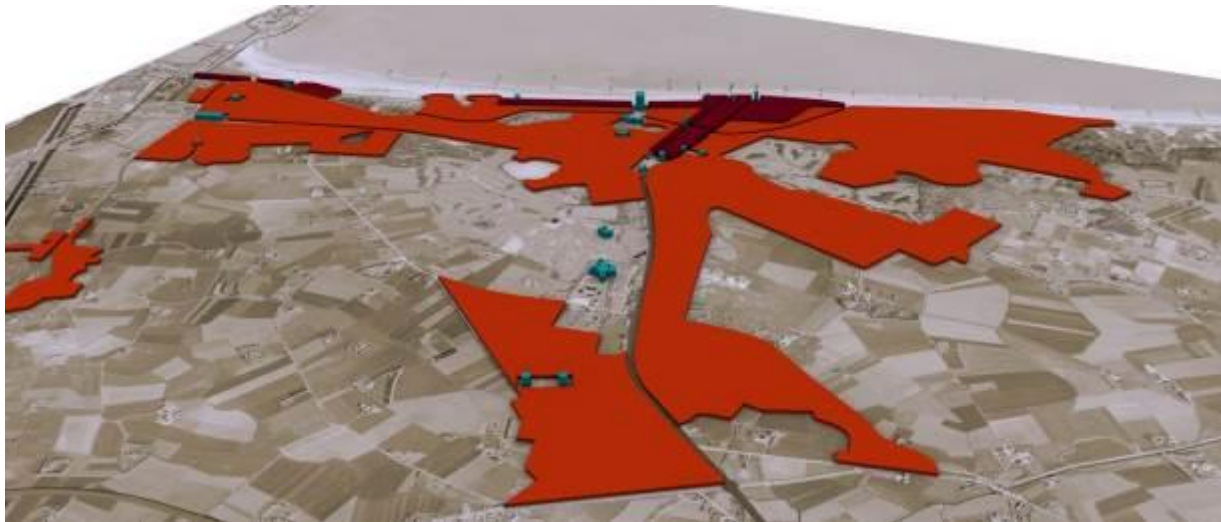
De grens van 40 meter refereert naar de maximale hoogte van de bebouwing langs de zeedijk die als een stedelijke referentie wordt genomen. Deze bebouwing langs de zeedijk of ook soms negatief de 'Atlantic Wall' genoemd, fungeert als een uitgesproken stedelijk vlak langs de Belgische kust. Indien we, de veelal toegelaten, 10 bouwlagen langs de zeedijk x3 meter per bouwlaag rekenen en een tolerantie van 2 meter toepassen, dan komen we aan een kroonlijsthoogte van 32 meter. Reken hierbij een dakvolume met hoogte van 7 meter, dan komen we aan een totale hoogte tot aan de nok van 39 meter.

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

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

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

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



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

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

3.5 Lokale Archeologische Advieskaart (LAA)

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

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



4. KORTE HISTORIEK

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

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

In de tweede helft van de 19de eeuw ontstond het toerisme in Heist, wat enorme gevolgen had voor de bebouwing en de bewoning. Vanaf 1860 werd ten noorden van het Noorddorp de Zeedijk aangelegd, met aansluitend een rastervormig patroon van straten dat zich 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 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.

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

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

Het Heldenplein was het vroegere stationsplein van Heist met het Casino-Kursaal en een trein- en tramstation. Het Casino-Kursaal te Heist werd tussen 1875 en 1880 gebouwd en stond op het huidige Heldenplein. In 1922 kocht het gemeentebestuur het Casino-Kursaal op het Heldenplein aan en richtte het in als gemeentehuis. In 1929-1932 werd het Casino-Kursaal (toen reeds met de functie van gemeentehuis) verkocht. Het complex brandde uit in de Tweede Wereldoorlog en men legt op die plaats de "Put" aan, gebruikt als podium voor evenementen.

In 1932 werd een nieuw, modernistisch stadhuis gebouwd met voorliggend plein, het Maes en Boerenboomplein. 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.

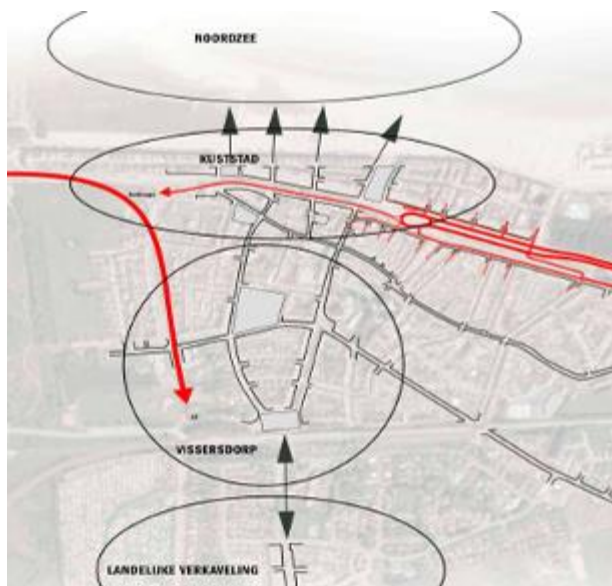


Het Maes en Boerenboomplein in 1935 met het nieuwe stadhuis in modernistische architectuur.

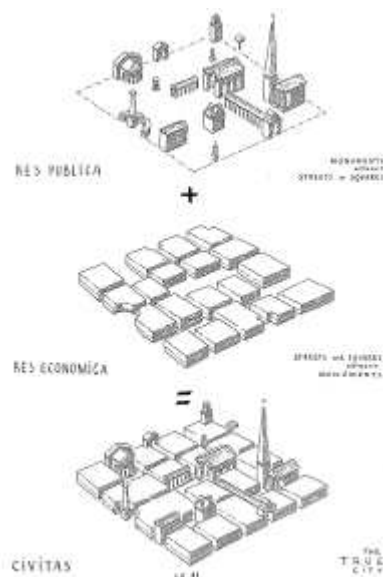
5. ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND

Zoals in de inleiding aangegeven, situeert het projectgebied zich in de 'buik' van de deelgemeente Heist. Centraal tussen de horizontale hoofdontsluitingen van de Elisabethlaan in het noorden, de Westkapellestraat/Marktstraat aansluitend op het plangebied en de spoorweglijn in het zuiden. Ten westen van het projectgebied situeert zich de verticale drager van de Heistlaan en Kursaalstraat. In die zin is het projectgebied zeer goed ontsloten zowel met de auto en de trein. Op de projectsite bevindt zich een belangrijke halte van het openbaar vervoer, bijgevolg is deze site ook met de bus goed ontsloten.

De projectsite situeert zich op ca 200 meter van het treinstation van Heist en op ca 500 meter van de zeedijk en strand van Heist



Situering van het plangebied in de 'buik' van Heist.

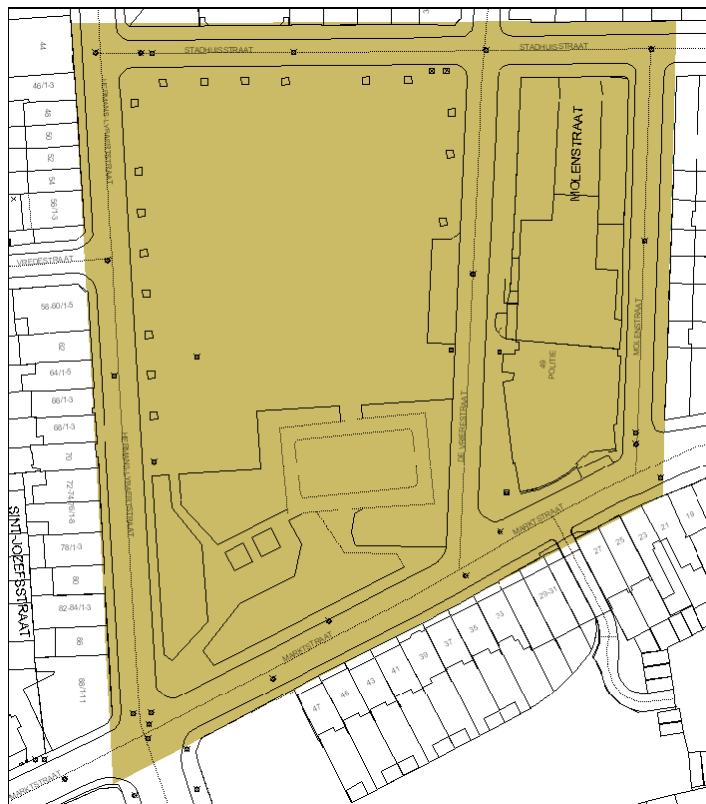


Beeld uit het boek van Leon Krier "Architecture – Choice or Fate".

Een groot deel van de oude dorpskern van Heist bestaat uit kenmerkende rijwoningen, ook bevinden zich er talrijke 'stedelijke bakens'. Zo onderscheiden we naast onderhavig projectsite, eveneens het beschermde gebouw van de Visserijsschool in de direct nabijheid, het treinstation van Heist, het museum Sincfala, het beschermde monument Boerenhof, verschillende schoolgebouwen en de kerk van Heist. Deze stedelijk bakens vormden de 'Res Publica' zoals aangegeven in het boek van Leon Krier 'Architecture – Choice or Fate' (zie synthesebeeld hier rechtsboven) en vormden samen met de 'Res Economica' (de sokkel gevormd door rijwoningen en appartementen) de rijkdom van de deelgemeente Heist. Vanuit deze gelaagdheid dient het huidige stadhuis, die z'n functie in de loop der jaren heeft verloren, een nieuwe dimensie te geven aan de structuurbepalende plek.

Zoals op onderstaande kaart aangegeven heeft het huidige plein en gebouwen een oppervlakte van ca 17.620 m². Deze gronden zijn eigendom van de gemeente Knokke-Heist. Op deze projectsite onderscheiden we volgende fragmenten :

- het voormalige stadhuis van Heist
- de polyvalente ruimte van de Ravelingen
- het plein, doorsneden door de Vrièrestraat, met integratie van een agoraspace en groene restruimtes



Naast deze hoofdzone, gaan we bijkomend in op de aanliggende voormalige Post (perceel aangeduid met nr 26 op bovenstaande kaart) met specifieke bepalingen. Doel is de publieke functies die zich momenteel in dit gebouw situeren te bundelen in het nieuwe 'Community House'. Het bundelen van een aantal omliggende publieke functies is een belangrijke sleutel in dit verhaal. Aan de vrijgekomen ruimte van de voormalige Post wordt een specifieke bestemming gegeven in functie van betaalbaar wonen, als een versterking van het bestaande woonweefsel.

5.1 Beschrijving van het voormalige 'Stadhuis van Heist' en de Ravelingen

5.1.1 Beschrijving van het voormalige 'Stadhuis van Heist'



Na de fusie van de deelgemeenten Knokke en Heist op 19 maart 1971 waren er twee stadhuizen. In de loop van de daaropvolgende jaren zijn verschillende scenario's tot centralisatie onderzocht, zoals het bouwen van een volledig nieuw administratief centrum ter hoogte van de Put van De Cloedt (huidige site van het zwembad).

Finaal is geopteerd om alle 'stadhuisdiensten' te bundelen in het vernieuwde stadhuis van Knokke. De verhuis van de diensten heeft in het najaar van 2000 plaatsgevonden. Sindsdien heeft het 'stadhuis' van Heist geen 'volle' functie meer gedragen.



Het huidige gebouw is niet toegankelijk voor minder validen en beantwoordt niet meer aan de hedendaagse isolatie en ventilatie normen. Het gebouw is onderbenut en vele ruimten hebben geen functie, zoals het volledige dakvolume en torenvolume.

Na de verhuis van de dienst bevolking enkele jaren geleden naar het Sociaal huis in het project Heulebrug, wordt dit gebouw enkel gebruikt door de wijkpolitie.

Maandelijks vindt, op de eerste verdieping, de gemeenteraadszitting plaats. Het gebouw genereert geen enkele dynamiek meer. De directe relatie van het gebouw naar het voorliggende plein wordt gesneden door een weg, namelijk de Vriërestraat.

5.1.2 Beschrijving van de Ravelingen



Deze polyvalente ruimte bevond zich initieel in de Kerkstraat. Gelet daar teveel kosten dienden te gebeuren, is geopteerd voor deze nieuwbouw op het Maes- en Boerenboomplein. De oude locatie is momenteel in gebruik voor sociaal wonen en bibliotheek.

Het annex gebouw aan het 'stadhuis', de Ravelingen genoemd, is gebouwd in de jaren 1989 – 1990 door architect Stefan Kips. Het betreft een polyvalente ruimte die naar het straatbeeld een vrij gesloten volume aangeeft. Er situeren zich enkel ramen op de hoek met de Marktstraat, waar de bar zich bevindt. De inkom wordt versterkt aangegeven door middel van een gele open luifelconstructie.



Deze polyvalente ruimte wordt druk gebruikt. In Ravelingen vond in 2013, 228 activiteiten plaats. Daarvan waren er 7 voor podium kunsten, 34 feesten, 156 voor het verenigingsleven, 18 fuiven en 13 momenten voor repetities van lokale groepen. In de carnaval periode, het moment waarop de deelgemeente Heist volledig op haar kop staat, staan de volledige activiteiten in deze zaal in het teken van het carnaval gebeuren.

De huidige zaal heeft een oppervlakte van 391m², de totale footprint van het gebouw is 675m².

5.1.3 Beschrijving van plein



Het plein zelf heeft een oppervlakte van ca 12.500m², de ganse projectsite heeft een oppervlakte van ca 17.620m². Het plein wordt momenteel in hoofdzaak gebruikt als parkeerplaats voor ca 193 wagens.

Wekelijks vindt hier de markt plaats en in de zomer wordt dit plein sporadisch ingezet voor bijvoorbeeld een folklore markt.

Rond het plein bevinden zich enkele café's, kapsalons, een apotheek, kantoren en een bank. Geen van deze functies gaan een directe relatie aan tot het plein.

Dit plein wordt volledig omzoomt door wegenis, zijnde de Marktstraat, de Molenstraat, de Stadhuisstraat en de Herman Lybaertstraat.



Het plein zelf is omkadert door een bomenrij hetgeen deze plein een stuk op schaal brengt. Tegenaan de Marktstraat is een agoraspace ingericht bestaande uit een voetbal/basketbalveldje, hetgeen door de lokale jeugd goed wordt gebruikt.

Het plein, bijna volledig verhard, fungeert momenteel niet als een dynamisch verhaal op deze centrale ligging in de deelgemeente Heist. Op een doordeweekse dag fungeert dit niet als plein, het plein en het 'stadhuis' gaan geen relatie aan met elkaar.

5.2 Beschrijving van het voormalige 'Postgebouw'

Functies : preventie dienst, de speeltheek en de Vierboute



Beeld van de voorgevel van het voormalige Postgebouw van Heist

Het voormalige Postgebouw van Heist is gelegen in de Vrièrestraat, dit op ca 20 meter van het Maes- en Boerenboomplein. Het terrein is ca 954m² groot, het gebouw heeft een gevelbreedte van ca 24m en bestaat uit twee bouwlagen met een dak.

Na het vertrekt van de Post, is dit gebouw tot op heden in gebruik door de gemeentelijke preventiedienst, de speeltheek 'De Wip' (uitleenbibliotheek voor speelmateriaal voor kinderen) en de Vierboute (senioren ontmoetingsruimte/café).

6. ONTWERPMATIG ONDERZOEK VAN DE PROJECTZONE

6.1 Bundeling van programma, een nieuwe 'place to be'

Door de centralisatie van de gemeentelijk administratie in het stadhuis van Knokke, heeft het stadhuis van de deelgemeente Heist grotendeels haar functie verloren. Het plein fungeert als een banale parkeerplaats. Verspreid en in de directe nabijheid liggen publieke functies die elkaar momenteel niet versterken, zoals de bibliotheek, de speeltoeek, de preventiedienst, het seniorenontmoetingscentrum en de wijkpolitie.

Dit plein is centraal gelegen in de buik van Heist en dient opnieuw functioneel opgeladen te worden om als bruisend plein met detailhandel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en woonfuncties te kunnen functioneren.

Vertrekkend vanuit het concept 'Community House' heeft het gemeentebestuur geopteerd om een aantal gemeenschapsfuncties die in de direct aanliggende omgeving verspreid aanwezig zijn te bundelen in een synergie tot elkaar en tot het aanliggende plein.

- Zo is geopteerd op de bibliotheek, de speeltoeek, de senioren ontmoetingsruimte Vierbote, de wijkpolitie en de preventiedienst te bundelen in een nieuw centraal gebouw.
- Daarnaast diende de bestaande gemeenteraadszaal behouden te worden met de ruimtes voor de politieke fracties.
- Om een impuls te geven naar betaalbaar wonen zijn in het project een aantal bouwlagen voorbehouden voor deze doelgroep, naar een aantal woongelegen in vrije verkoop in functie van de financiële haalbaarheid.
- Ander belangrijk uitgangspunt was het voorzien van voldoende detailhandelsruimte op buurtniveau.
- Het kloppende hart van het nieuwe gebouw diende voorbehouden te worden aan de polyvalente ruimte van de Ravelingen

Concreet vertaalt dit Community gegeven zich in volgende programmatische uitgangspunten :

- Multifunctionele zaal als kloppend hart, bestaande uit twee bouwlagen hoog met inkom, cafetaria, backhouse en toiletten : ca 850 m²
- Ruimte voor detailhandel : ca 1400 m²
- Gemeentelijke functies (raadkamer, vergaderruimten, hall ...) : ca 720 m²
- Wijkpolitie : 250 m²
- Publieke functies (bibliotheek, speeltoeek, internet café, seniorencafé) : 1000 m²
- Wonen : 9500 m² (ca 85 appartementen)
- Parking : 7900 m² (250 pl)
- Plein ruimte : 8800 m²

6.2 Pleinen en iconen

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



Beeld met enkele markante publieke ruimten in de badplaats Knokke-Heist

Het Maes- en Boerenboomplein wordt vandaag in hoofdzaak gekenmerkt als een banale parkeerplaats. Doel is bij de heraanleg en het voorzien van voldoende ondergrondse parkeerfaciliteiten, het plein in relatie tot het nieuwe bakengebouw opnieuw in te richten met een uitgesproken identiteit. In die hoedanigheid kan deze plek zich als een nieuwe 'place to be' inschrijven binnen het globale verhaal van sterke pleinen in Knokke-Heist.

Bij het ontwerpmatig onderzoek is de relatie tussen het gebouw en het aanliggende plein een zeer belangrijke randvoorwaarde waarbij een direct wisselwerking dient bewerkstelligd te worden tussen buiten en binnen. Dit zal zich zowel vertalen in het vooropgestelde programma in de eerste bouwlagen als in de vormgeving.

6.3 Opladen van de strategische locatie met stedelijke baken

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

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

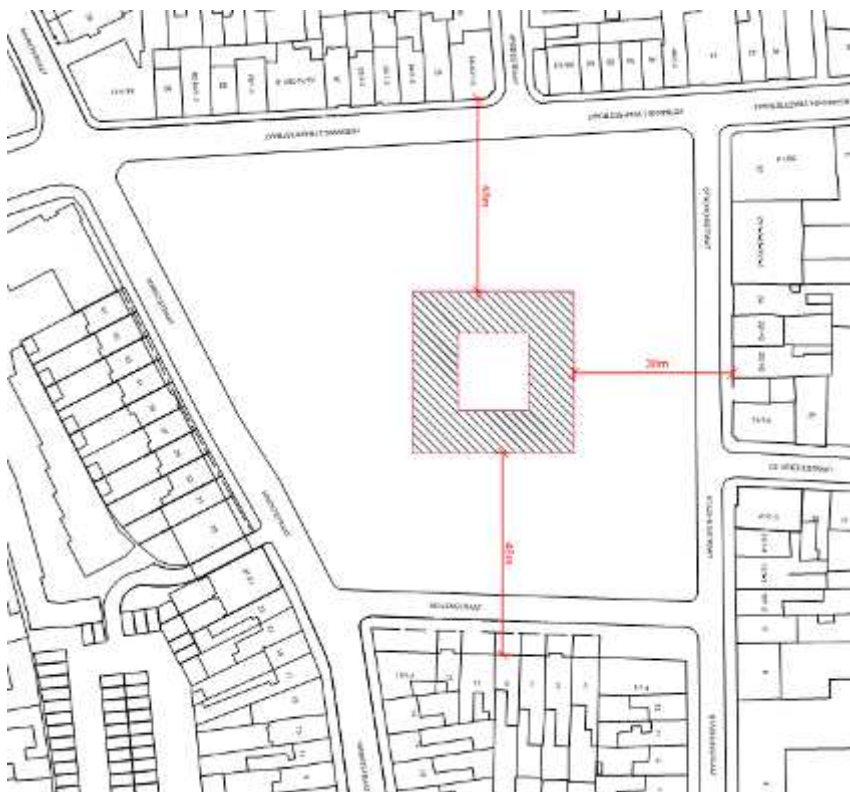
6.3.1 Ontwerpmatig onderzoek

Een eerste ontwerp bestond erin om de randen van het plein te bebouwen rond een centraal plein. Hierbij werd vertrokken van het idee van een soort amfiteater. Gelet op de nefaste impact op de aanliggende bebouwing is dit niet weerhouden. Hieronder een dag en nachtbeeld van dit eerste voorstel.



In het verdere ontwerpmatig procesverloop is, binnen het concept van 'Community House', vertrokken van een compact hoofdvolume met een mix aan functies in synergie.

Het bestaande plein van gevel tot gevel heeft een oppervlakte van ca 17.620 m², de nieuwe bebouwing heeft een grondoppervlakte van ca 3200 m² (1600 m² voor hoofdvolume en 1600 m² voor laag detailhandelsvolume). Dit betekent dat de nieuwe ingreep ten aanzien van de totaliteit een bezetting heeft van ca 18%. Richtcijfer aan de ontwerpers was de footprint van bebouwing te beperken tot max 20% teneinde de pleinfunctie als hoofdfunctie te behouden.



Schematisch beeld van de centrale inplanting van het nieuwe hoofdvolume met footprint van 40 x 40 meter

Vertrekkend van deze bezetting op het plein van 18% heeft het hoofdvolume zijn eerste vorm gekregen op basis van de 'klassieke' 45% regel.

Rekening houdend met de klassieke 45% regel die vertrekt van de aanliggende gevels, ontstond de inplanting van een centraal compact kubus vormig volume met footprint van 40 x 40 meter en hoogte van ca 45 meter.

Door deze vorm kunnen functies zich stapelen en blijft er op het gelijkvloers, -1 en eerste verdieping voldoende ruimte om functies te gaan plaatsen die een directe relatie kunnen aangaan met het plein.

De stapeling gaf de mogelijkheid hier een iconisch gebouw te maken die de kracht in zich heeft om als nieuwe landmark betekenis te hebben.



In het verdere ontwerpmatig onderzoek is gezocht naar de concrete uitwerking, vormgeving en materialisatie van de compacte centrale kubus, mede in relatie tot de definiëring van de aanliggende publieke ruimte. Hierboven geven we een 3-tal variaties terug in het zoeken naar de juiste vormgeving en materialisatie.

- Het eerste voorbeeld vertrekt van een krachtig en kleurrijk gebouw in een heldere vormgeving.
- Het tweede voorbeeld vertrekt van een volume met houten gevelbekleding die zich soberder opstelt, evenwel in dezelfde heldere vormgeving.
- Het derde voorbeeld verlaat deels de kracht van de kubus en gaat speelser/wilder de verschillende programma entiteiten gaan stapelen.

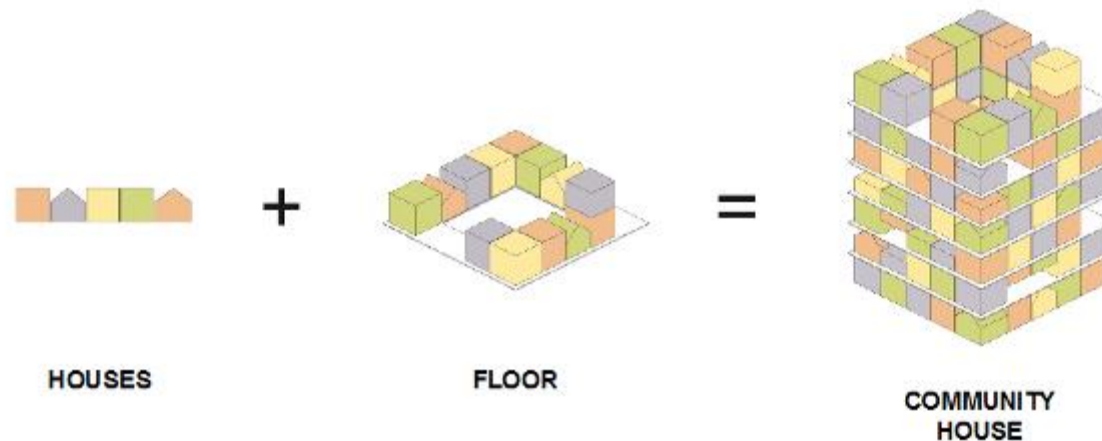


Bij alle voorstellen is een laag naastliggende volume geplaatst ter hoogte van het bestaande stadhuis met als functie deze van detailhandelsruimte. We kunnen dit een stuk vergelijken met het MAS (museum aan de stroom, zoals hiernaast aangegeven) in Antwerpen waarbij het naastliggende lagere volume de ruimte verder kadert, de gelijkvloerse functies nog sterker activeert en het naastliggende plein sterker kadert.

6.3.2 Centrale volume uitbouw als verticale 'micro stad' met naastliggend laag detailhandelsvolume

6.3.2.1 Centraal volume als een verticale 'micro stad'

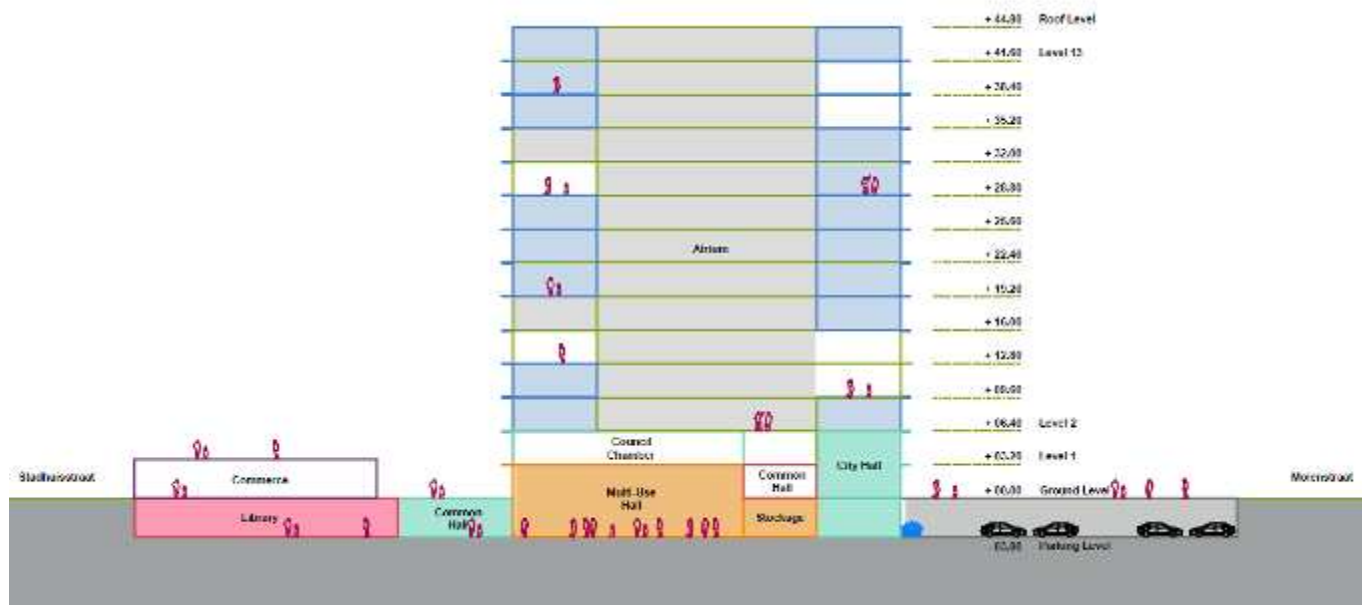
Het 'Community House' verhaal vertaald zich als een verticale stapeling van volumes, van woningen en publieke functies. Door de stapeling van een mix aan functies in een verticale vorm ontwikkeld zich een 'micro stad'. Het betreft, voor Knokke-Heist, een nieuwe vorm van omgaan met densificatie of verdichting waarin vele facetten van het leven in een stad aan bod komen. Zo zijn er de polyvalente binnenruimte die net als de publieke buitenruimte het gemeenschappelijke en bindende vormt met aansluitend detailhandel en horeca voorzieningen, daarnaast zuivere publieke voorzieningen en daarboven het wonen voor verschillende doelgroepen.



Bij de verder uitwerking heeft dit gegeven van 'assemblage van kleine (programma) entiteiten' zich consequent vertaald in een verticale stapeling van verschillende volume elementen met verschillende kleuren. Net als oude steden gekenmerkt worden door kleurgebruik en rijkdom aan verschillende bouwvolumes, zo heeft dit ontwerp dit op een hedendaagse wijze vertaald in een frisse, kleurrijke architectuur.



6.3.2.2 Een boeiende doorsnede



Om bovenstaande schematische doorsnede is duidelijk de 'holle' kubus te zien bestaande uit 14 bouwlagen, met het aanliggende detailhandelsvolume bestaande uit één bouwlaag ter hoogte van de Molenstraat (positie van huidige stadhuis gebouw).

In het kubusvolume bevindt zich de polyvalente ruimte, met de inkom van deze zaal op de -1 :

- Hierdoor kan gemakkelijk de toelevering gebeuren via de ondergrondse parking;
- Hierdoor kan van de aanliggende functies, zie zich eveneens op de -1 en gelijkvloers bevinden, zoals de bibliotheek en de speeltheek, zicht en toegang genomen worden deze polyvalente ruimte;
- Hierdoor kan vanuit de gelijkvloerse horeca ruimtes een visuele relatie ontstaan tot deze zaal;

Op het gelijkvloers, en in directe relatie tot het plein bevinden zich de horeca zaken, de toegangen tot de bovenliggende functies, de bibliotheek en speeltoestellen.

Bovenop de polyvalente ruimte, op de eerste verdieping, situeert zich de gemeenteraadszaal, de preventiedienst en de wijkpolitie. Het dak van de gemeenteraadszaal bevindt zich in de holle kubus, bijkomend zal onderzocht worden in hoever het dak van de gemeenteraadszaal niet transparant dak kan zijn zoals bij het Vlaamse Parlement in Brussel of eerder als een groene binnentuin zal vormgegeven worden.

Boven deze lagen worden ca. 85 appartementen voorzien. De eerste bouwlagen boven de gemeenteraadszaal staan in hoofdzaak in functie van betaalbare huisvesting met domiciliëeringsverplichting.

Door de verplichting van het domiciliëring en de gemeenschapsfuncties die zich in het gebouw bevinden kan het gemeentebestuur garanderen dat het gebouw (in hoofdzaak) een permanent gebruik zal kennen, minimum ter hoogte van de eerste 4 bouwlagen.

In het naastliggende lage volume een handelsoppervlakte van ca. 1400 m².

6.4.1 Een dynamisch plein in directe relatie tot gelijkvloerse functies



De toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen situeert zich op de zuidoostelijke hoek van het plein (ter hoogte van het kruispunt Molenstraat - Marktstraat, waar zich momenteel de Ravelingen bevindt. Hierdoor wordt een directe aansluiting verkregen op de Marktstraat die de hoofdas is van dit plangebied.

6.4.2 Vitale en flexibele openbare ruimte

Bij de heraanleg van de openbare ruimte van het Maes- en Boerenboomplein zijn volgende uitgangspunten meegenomen :

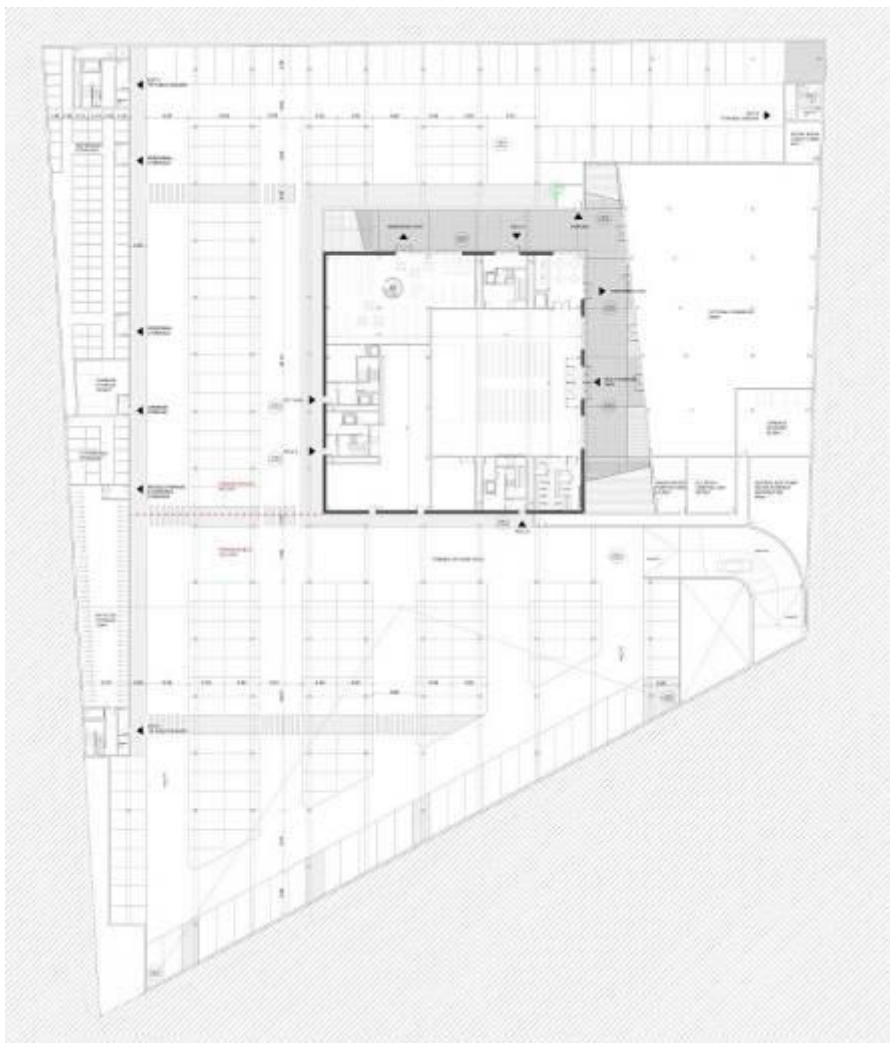
- Supprimeren van de bestaande wegenis van het stuk van De Vriestraat die net voor het bestaande stadhuis loopt. Hierdoor wordt de huidige breuk in het plein opgeheven en kan het plein als geheel functioneren.
- Ontwerpmatig het plein in een eenheid vorm geven van gevel tot gevel.
- Behoud van de bomenrijen aan de randen, mede om inkijk vanuit het hogere volume naar de aanliggende bebouwing te breken.



Beeld van een synthese beeld waarop de wekelijkse markt voor het gebouw is aangegeven en de hoogstammige bomen aan de rand van het plein.

- Behoud en integratie van het concept van de agoraspace (polyvalent sportterrein met voetbal en basketbal voorzieningen), evenwel in een andere vormgeving.
- Open ruimte waarop meervoudig ruimtegebruik kan plaats vinden zoals de wekelijkse markten, de folklore markten, carnaval, Aansluitend bij de gelijkvloerse horeca functies in het nieuwe gebouw ruimte voorzien om open lucht terras accommodatie te plaatsen.
- Behoud van de huidige vlotte ontsluiting voor de aanliggende woningen en panden.
- Beperkt openhouden van gelijkvloerse parkeervoorzieningen in functie van de aanliggende handelszaken.
- Openhouden om voor de aanliggende horecazaken terras accommodatie te plaatsen.
- Integratie van verlichting, zitmeubilair en vuilnisvoorzieningen.
- Onderhoudsvriendelijke plein in degelijke materialen die in relatie tot het gebouw staan.
- Integratie van voorzieningen voor toegang te nemen tot de ondergrondse constructies.

6.4.3 Aspect parkeren



Het huidige Maes- en Boerenboomplein biedt enkel plaats voor gelijkvloers parkeren. Op het plein is er plaats voor ca. 193 wagens.

In het nieuwe ontwerp wordt het parkeren ondergronds voorzien. In het schema hiernaast wordt het eerste voorstel van de ondergrondse laag aangegeven. De toegang tot het ondergrondse parkeren wordt genomen langs de Marktstraat, ter hoogte van de huidige Ravelingen.

De parkeerplaatsen dienen voor een deel ingezet te worden voor de bovenliggende appartementen, voor de handelsfuncties, voor de publieke functies en mogelijk voor de woongelegenen in de directe buurt (bijvoorbeeld aanliggende bestemmingszone in functie van betaalbaar wonen). Cfr de plan MER-screening varieert de totale parkeervraag voor alle functies samen tussen de 160 en 200 plaatsen.

Via deze -1 wordt eveneens de toelevering voor activiteiten in de polyvalente ruimte georganiseerd.

Hierdoor kan het plein bovengronds in hoofdzaak autovrij gemaakt worden en ingezet worden voor het gemeenschapsleven. Verder detail onderzoek dient uit te wijzen bij welke horeca of detailhandelsfuncties beperkte gelijkvloerse parkeervoorzieningen dienen voorzien te worden.

Zowel bovengronds (min. 61) als ondergronds dienen bijkomend voldoende fietsenstalplaatsen voorzien te worden. In de plan MER screening wordt uitgegaan van in het totaal ca 157 fietsenstalplaatsen.

6.5 Schaduwstudie

De bouwhoogte bestaat uit 14 bouwlagen hetgeen zich vertaalt in een kroonlijsthoogte van ca 44.80 meter. Deze hoogte kan vergeleken worden het hoogste punt van de toren van Heulebrug (ca 38 meter), de kerktoren van Heist (ca 40 meter) en de bebouwing aan de zeedijk van Heist (9 bouwlagen plus 2 bouwlagen in het dak, waarbij sommige gebouwen aangeduid zijn met een vista zodat een bouwhoogte tot ca 38 meter kan gerealiseerd worden. Het hoogteverhaal wordt gekaderd binnen de hoogbouwnota zoals aangegeven in hoofdstuk 3.4. Gelet dat hoogte een stuk schaduw genereert, wordt hier ingegaan op de uitgevoerde schaduwstudie.

In onderstaande beelden worden twee referentie situaties onderzocht : namelijk deze tijdens de zomer, op 15 juni en deze tijdens de lente en herfst. Voor dit laatste wordt hier de referentie dag van 15 oktober weerhouden. De herfst en de lente levert gelijklopende resultaten op. De winterperiode is onderzocht, maar levert geen resultaten die meer aangeven dan hetgeen bij de herfstperiode reeds waarneembaar is.

Voor beide data geven we de schaduw weer om 10u 's morgens, om 13u over de middag en om 16u in de namiddag.



Referentie situatie op 15 juni om 10u in de voormiddag.



Referentie situatie op 15 juni om 13u over de middag



Referentie situatie op 15 juni om 16u in de namiddag.



Referentie situatie op 15 oktober om 10u in de voormiddag.



Referentie situatie op 15 oktober om 13u over de middag.



Referentie situatie op 15 oktober om 16u in de namiddag.

De situatie in de zomer, waarbij de zon op haar hoogste punt zit, geeft duidelijk aan dat de schaduw op het openbare domein van het plein zelf valt en niet op de aanliggende panden. Enkel in de namiddag krijgen de gebouwen gelegen langs de Molenstraat beperkte schaduwslag. In tegenstelling tot de huidige situatie, waarbij de woningen langs de Molenstraat direct geconfronteerd worden met de hoogte van het bestaande stadhuis en bijhorende schaduw, betekent dit een verbetering.

De situatie in de lente/herfst geeft duidelijk een stuk schaduw aan die in hoofdzaak valt op de noordwest, noord en noordoostelijke aanliggende panden. In vergelijking met de huidige situatie zijn het vooral de noordwest en noordelijke aanliggende panden die bijkomende schaduwhinder krijgen. Vastgesteld wordt dat deze hinder echter beperkt is in tijd. Zo blijkt bijvoorbeeld dat het bankgebouw op de hoek van de Stadhuisstraat en Hermans-Lybaertstraat rond 10u schaduw heeft, om 13u is deze schaduw reeds volledig weg.

Als besluit kunnen we aangeven dat de bijkomende hinder door schaduw beperkt is in tijd en zich in hoofdzaak situeert op de noordoostelijke, noordelijke en noordoostelijke gebouwen, evenwel niet tijdens de zomer. Ten aanzien van de huidige situatie bekend dit voor de noordoostelijke woningen gelegen langs de Molenstraat een absolute verbetering. De hinder overstijgt op geen enkel moment de normale buurt ongemakken van een stedelijke omgeving.

6.6 Ruim openhouden van de bouwmogelijkheden ter hoogte van het voormalige Postgebouw

Het voormalige Postgebouw in de Vrièrestraat wordt momenteel ingevuld door de speeltheek 'de Wip', de preventiedienst en seniorenwerking 'de Vierboute'. Deze site heeft een oppervlakte van ca 978 m² en situeert zich op 20 meter van het Maes- en Boerenboomplein. De Vrièrestraat kenmerkt zich in dit deel als een woonstraat.

Het pand heeft een gevelbreedte van ca 24 meter en bestaat uit twee bouwlagen met dak. Indien we een korte berekening maken gebaseerd op de bepalingen van het vigerende RUP Dorpskern Heist, dan ik hierop een vloeroppervlakte gerealiseerd worden van ca 984 m², hetgeen zou kunnen inhouden dat hier een 8 tal wooneenheden kan worden gerealiseerd.

Doel is de huidige publieke functies te bundelen in het nieuwe 'Community House' en op deze site een inbreidingsproject te realiseren voor betaalbaar wonen. Doel is hierop verder ontwerpmatig onderzoek te laten plaats vinden waarbij de uitdaging erin bestaan om na te kijken hoe met vernieuwende woontypologieën hier betaalbaar wonen kan worden gecreëerd voor zowel jonge starters als jonge gezinnen. In die zin worden de stedenbouwkundige voorschriften ruim geformuleerd om het ontwerpmatig onderzoek de nodige ruimte te geven.

Voor het aspect parkeren kan hierbij gebruikt gemaakt worden van de ondergrondse faciliteiten onder het nabijgelegen Maes- en Boerenboomplein.

7. RUIMTEBALANS

7.1 Opgave van voorschriften en bepalingen

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

- De bepalingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977), H03 - BPA Nieuw Stationkwartier - MB 17.01.1989 en het RUP Dorpskern Heist BD 19.06.2008 (BS 28.07.2008) voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

7.2 Ruimtebalans

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in een zone voor woongebied.
Er zijn derhalve geen afwijkingsaspecten van het gewestplan. Het gewestplan Brugge-Oostkust wordt als volgt gedetailleerd :

GEWESTPLANBESTEMMING	BESTEMMING IN RUP	OPPERVLAKTE
woongebied	Artikel 1 Community house	1444 m ²
woongebied	Artikel 2 Detailhandelszone	1517,7 m ²
woongebied	Artikel 3 Publiek plein	14.527,2 m ²
woongebied	Artikel 4 Zone voor betaalbaar wonen	978,6 m ²

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca. 1ha 84a 68ca.

Het plangebied is als volgt gecategoriseerd (Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen) :

- Voor artikel 1, 2, 3 en artikel 4 onder de gebiedsaanduiding wonen.

7.3 Register in functie van planschade, planbaten of compensaties

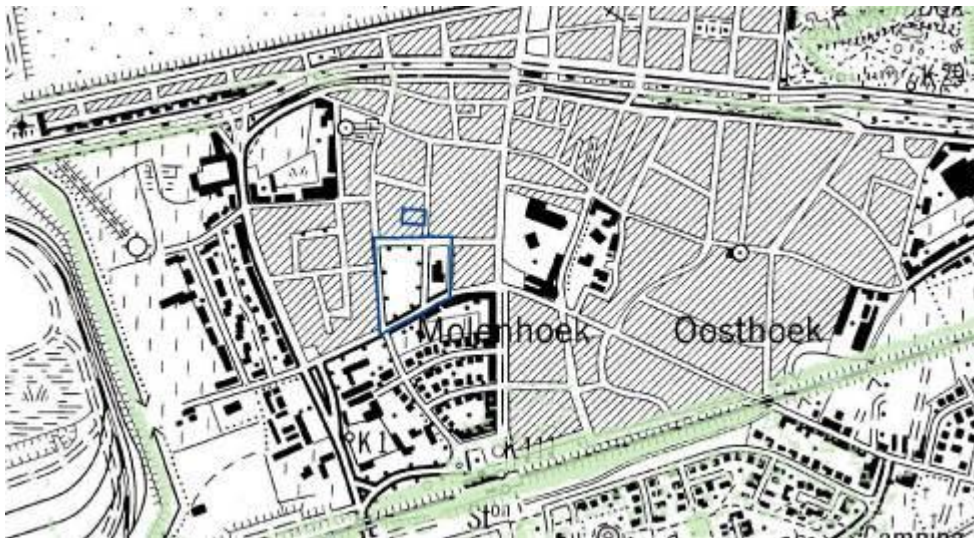
Er zijn geen percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, een planbatenhoefting, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, of een compensatie,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

8. WATERTOETS

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



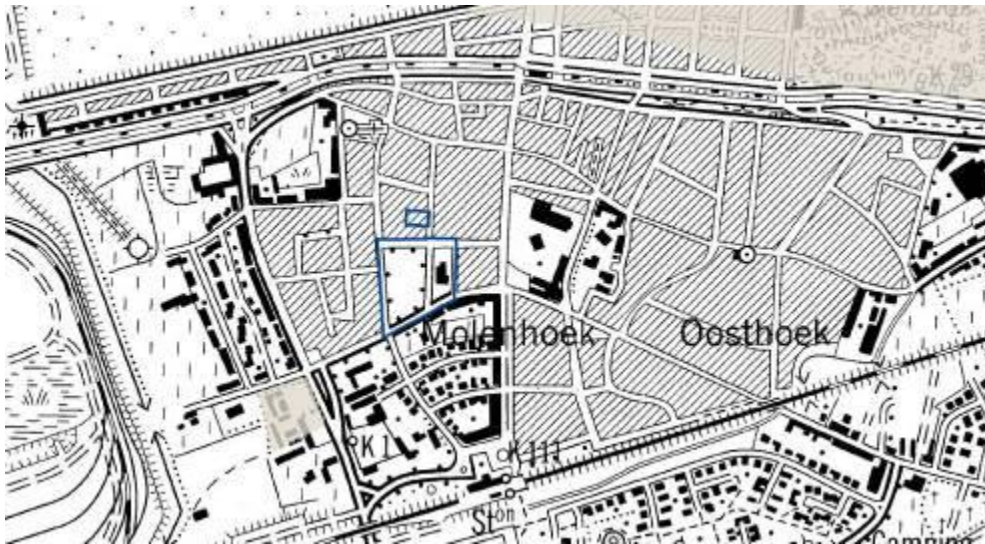
Kaart: hellingskaart. De spoorwegdijken zijn duidelijk lineaire hoger gelegen elementen, ook de duinen van het Willemspark zijn duidelijk leesbaar. Verder is het gebied vrij vlak.



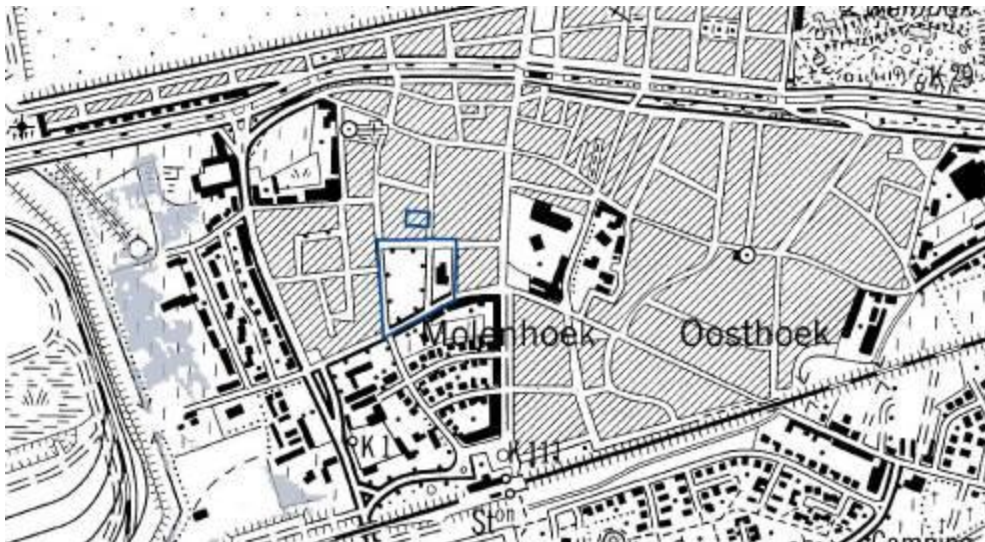
Kaart: erosiegevoeligheid. Behoudens de spoorwegdijk, is het gebied niet erosiegevoelig.



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



Kaart: infiltratiegevoelige bodems. Het gebied is niet infiltratiegevoelig.



Kaart: overstromingsgevoelige gebieden.

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

Mogelijke effecten van het plan

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

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

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



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

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

9. TRAGE WEGENTOETS

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

- Chemin nr 12, dit is de huidige Marktstraat (als verlengde van de Westkapellestraat)



10. ASPECT SCREENING

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

De dienst milieueffectenrapportagebeheer heeft op 5 november 2015 aangegeven dat inzake het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Projectzone Maes- en Boerenboomplein het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is (zie bijlage).

11. PROCESVERLOOP

11.1 Adviesvraag

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

Het ontwerp is op dinsdag 24 juni 2014 toegelicht aan de bewoners rond het plein op een bewonersvergadering in Ravelingen.

Het ontwerp maakt voorwerp van de Horizon 8300 tentoonstelling 'Bouw-wonderen Knokke-Heist' die op 19 oktober 2014 heeft geopend.

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

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

11.2 Verder procesverloop in kader van RUP

Toelichting van het project aan de gecoro

- Plenaire vergadering : 5/11/2014
- Plan MER screening : 5/11/2015
- Gemeenteraad - voorlopige vaststelling : 25 februari 2016
- Openbaar onderzoek : april 2016 tot 13 juni 2016
- Gecoro : 13 september 2016
- Gemeenteraad - definitieve vaststelling : 23 november 2016

12. BIJLAGE

- Verslag van de plenaire vergadering van 5/11/2014
- Beslissing dienst milieueffectenrapportagebeheer van 5/11/2015
- Bewaarbehandeling gecoro

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (5/11/2014)
VOORONTWERP RUP PROJECTZONE MAES EN BOEREBOOMPLEIN

AANWEZIG

– Dhr. Kris Demeyere	Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist
– Dhr. Jean-Pierre Vantorre	Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist
– Dhr. Jan Van Coillie	Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist
– Dhr. Lucas Vanden Bussche	Voorzitter Gecoro
– Dhr. Rudi Neyrinck	Algemeen manager AGSO
– Mevr. Inge Van Wassenhove	Projectleider AGSO
– Mevr. Christel Vannoppen	Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist
– Dhr. Rik Van Colen	Afdeling Ruimte Vlaanderen afd. West-Vlaanderen
– Dhr. Gert-Jan Lebrun	Drum – Provincie West-Vlaanderen
– Dhr. Stefan Decraemer	Raakvlak

VERONTSCHULDIGD

– Dhr. Christof Libbrecht	Wonen-Vlaanderen
– Dhr. Jean-Pierre Heriman	LNE
– Dhr. Paul Van Snick	LNE - AMNEB
– Dhr. Kris Van den Belt	vmm
– Mevr. Miek Goossens	Onroerend Erfgoed

VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Advies Wonen Vlaanderen : gunstig
- Advies LNE - afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen : geen opmerkingen
- Advies LNE – afdeling Milieueffectrapportagebeheer : voor de voorlopige vaststelling dient een plan MER screening plaats te vinden
- Advies LNE - dienst Veiligheidsrapportering : geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist
- Advies VMM, afdeling Operationeel Waterbeheer : niet bevoegd
- Advies Onroerend Erfgoed : geen bezwaar
- Advies Ruimte Vlaanderen : voorwaardelijk gunstig
- Advies Provincie West-Vlaanderen - DRUM :voorwaardelijk gunstig

De adviezen van de niet-aanwezige administraties worden mondeling toegelicht :

Wonen West-Vlaanderen

Wonen West-Vlaanderen houdt een pleidooi om de site van 'de Post' een sociale invulling te geven. Ook wordt er voorgesteld om in het Community House niet enkel betaalbaar wonen maar ook sociaal wonen in te schrijven. Voorgesteld wordt hier niet op in te gaan omdat :

- de gemeente momenteel in het kader van andere projecten ruime inspanningen doet om het sociaal objectief te halen. Groot knelpunt in de gemeente zijn de jonge gezinnen die niet aanmerking komen voor een sociale woning en te weinig verdienen om op de vrije markt in Knokke-Heist een eigendom te kunnen aankopen. Daarom wordt hier sterk ingezet op betaalbaar wonen.
- conform het goedgekeurde Lokaal Woonbeleidsplan is er momenteel in de deelgemeente Heist een zeer ruim aanbod aanwezig van sociaal wonen. Een ruimtelijke spreiding over andere gebieden in de gemeente is belangrijk.
- er momenteel grote onduidelijkheid bestaat over de financiële haalbaarheid van sociale woonprojecten. Het is voor de lokale huisvestingsmaatschappijen niet duidelijk in hoever ze door de VSMW nog gesubsidieerd kunnen worden voor nieuwe koop- en huurwoningen.
- de globale rentabiliteit van dit project in gevaar komt bij het voorzien van een groot aanbod sociaal wonen.

LNE – afdeling Milieueffectrapportagebeheer

Het is inderdaad zo dat een plan MER screening dient opgemaakt te worden. De gemeente opteert om deze plan MER screening te laten starten na de plenaire vergadering. Het RUP zal pas na de goedkeuring van de plan MER screening voorgelegd worden voor voorlopige vaststelling aan de Gemeenteraad.

De aanwezige instanties lichten hun advies mondeling toe

Raakvlak

Daar de site op de rand gelegen is van het oude vissersdorp is het belangrijk dat een archeologisch onderzoek plaatsvindt, bestaande uit sleuven trekken of opgraving.

Voorgesteld wordt om op basis van het RUP een pre-advies te vragen aan de erfgoedconsulente (Sam De Decker – Jessica Vandeveldde). De digitale plannen van het RUP zullen overgemaakt worden aan dhr Stefan Decraemer i.f.v. het pre-advies.

In het kader van de uit te werken PPS constructie is het belangrijk dat een voorafgaande archeologisch onderzoek (sleuven) plaatsvindt, hierbij worden enkel de kraankosten aan de gemeente doorgerekend.

Ruimte Vlaanderen

Het advies is gunstig, doch er worden enkele opmerkingen gemaakt:

- MER-screening dient opgemaakt. Vooral i.f.v. mobiliteit en parkeerbehoefte is het zonder screening moeilijk om op te maken wat de noodzakelijke ingrepen (-1 of -2 ondergrondse bouwlagen) zijn. Momenteel is de gemeente bezig met de herwerking van het mobiliteitsplan waarin een overzicht wordt uitgewerkt van nieuwe rotatieve parkings in de gemeente gekoppeld aan parkeerroutes . Deze site wordt hierin opgenomen, de site is gelegen in de directe nabijheid van het station van Heist, er is een bushalte aan het plein en het plein is gelegen op de hoofassen van Heist (Marktstraat, Westkapellestraat, Heistlaan). Hoeveel ondergrondse parkeerplaatsen er dienen voorzien te worden is moeilijk in te schatten door de hoeveelheid aan mogelijke functies die ingeschreven zijn in het RUP. Voorgesteld wordt om bij de plan MER screening te werken vanuit het "worst case scenario". Op basis van de resultaten van de plan MER screening zullen minimum normen voor parkeren ingeschreven worden.

- De oefening is gebeurd om het gebouw zuidelijker in te planten en/of beperkt te verlagen, dit heeft evenwel geen impact op de beperking van de schaduwwerking tijdens de lente en herfstperiode voor de noordelijke begrenzende bebouwing. Belangrijker is de noordelijk aangrenzende bebouwing wezenlijk te laten deel uitmaken van een levendig plein. De gemeente stelt voor om de aangrenzende private functies (café, kapsalon, ...) deel te laten uitmaken van het plein door het plein tot tegen de gevels te laten doorlopen zodat de relatie en interactie met de handelszaken op het plein interessanter wordt. Door de inplanting van het gebouw op minstens 40 meter van de gevels kan hier een boeiende publieke ruimte gecreëerd worden die volop geniet van de westenzone. Het gebouw en de functies aan de noordzijde van het Community House dienen volwaardig te zijn om deze zone van het plein te voeden. Het mag geen “achterkant” worden.
- In de voorschriften staat dat de dakvorm vrij is, hetgeen verwarrend kan zijn naar de maximale bouwhoogte toe. Voorgesteld wordt de maximale bouwhoogte de plafonneren op 50 meter (met behoud van de max 14 bouwlagen) inclusief alle mogelijke vormen van bedaking en/of technische ruimtes.
- Verduidelijken van de begrippen bouwlaag en verdieping. Nu wordt dit door elkaar gebruikt. Dit schept verwarring.
- De publieke functies op de -1, gelijkvloers en eerste verdiepingen dienen harder als publieke functies in het RUP te worden ingeschreven. Dit om een duidelijk en hard engagement te maken.
- De verduidelijking van het ‘betaalbaar wonen’ is niet hard ingeschreven in de voorschriften. Het betreft een duidelijke beleidsengagement die moeilijk is een RUP te vertalen is. Het AGSO, die het project samen met de private sector zal ontwikkelen, zal in de aktes een domiciliëring verplichting opnemen voor deze woningen die in het RUP zijn aangegeven als betaalbaar, de exacte kostprijs zal in de Raad van Bestuur van het AGSO worden vastgelegd.
- Om de architectuur van het gebouw te bewaken (zie voorontwerp) wordt best in de voorschriften opgenomen dat een kwaliteitskamer / begeleidingscommissie wordt opgericht in begeleiding van de opmaak van de bouwaanvraag.
- Minimaal aantal bouwlagen/bouwhoogte dient te worden ingeschreven om tegemoet te komen aan de optie genomen in de Hoogbouwnota daar dit een beleidsoptie betreft. Voorgesteld wordt om een minimale bouwhoogte van 40 meter in te schrijven.
- Er zal verder onderzocht worden in hoeverre in artikel 2 ‘detailhandelszone’ de functies beperkter kunnen ingeschreven worden, op schaal van de deelgemeente Heist.
- Art. 3 publiek plein : de locatie van de groene zone en agoraspace wordt hier niet hard ingeschreven (cfr voorontwerp zoals opgenomen in de toelichtingsnota). Dit zal meer gedefinieerd worden in de voorschriften van artikel 3, de gemeente verwijst wel naar een inrichtingsplan om dit te kunnen beoordelen.

Provincie West-Vlaanderen – DRUM

Het advies is voorwaardelijk gunstig:

- In het GRS werd ingeschreven dat het stadhuis van Heist zijn gemeenschapsfunctie dient te behouden. Er dient in de voorschriften hard te worden ingeschreven dat deze gemeenschapsfuncties dienen opgenomen in het Community House (vb. raadszaal, polyvalente ruimte ...).
- Bewaking van de kwaliteit van het gebouw dient op een andere manier te worden omschreven. Er kan niet verwezen worden naar de toelichtingsnota, dit heeft juridisch geen enkel waarde. Beter kan er puntsgewijs worden aangehaald wat in hoofdstuk 6 van de toelichtingsnota wordt beschreven.
- Art. 1.1. wordt toelichtend gesteld dat de functies zich op schaal van Heist dienen te verhouden. Dit wordt beter verordenend vastgelegd.

Advies gecoro

Volgende opmerkingen/adviezen werden door de Gecoro geopperd op de vergadering van 4 november 2014, algemeen was het advies van de Gecoro gunstig.

- De suggestie wordt geformuleerd om ca 1 tot 2 lagen open te houden voor gebruik voor private bedrijven/kantoren (kantoorruimte in huur voor startende bedrijven) => vergelijking met bedrijfstoren 't Walleke: nu nog steeds kantoren in aanbod (nog geen 50% in gebruik) – er is geen kantorenmarkt in Knokke-Heist.
- Belang van het benutten van de publieke ruimte en het plein zoveel mogelijk autovrij te maken => voldoende parking ondergronds voorzien.
- Voorzien van fietsenstalling, zowel ondergronds als bovengronds.
- Suggestie om het plein van gevel tot gevel vorm te geven en het plein niet te laten begrenzen door "straten".
- Bedenking combinatie "fuifruimte" en wonen => op nieuwe locatie wordt een polyvalente ruimte voorzien, geen fuifzaal. De fuifzaal kan bv. op Heldenplein of op een nieuwe locatie. De oprichting van een nieuwe fuifzaal maakt het voorwerp uit van een locatie-onderzoek.
- Voorgestelde architectuur dient verwerkt in bouwaanvraag en voorontwerp dient voorgelegd aan de gecoro (kwaliteitsbewaking).
- Indien woningen voor jonge gezinnen => mogelijkheid voorzien voor kinderopvang.
- Bij de nieuwe agora-space worden best ook petanque-banen opgenomen. De agora-space in de mate van het mogelijke maximaal open vorm geven als een deel van het plein. Voor deze agora-space wordt best overlegd met de sportdienst en de jeugddienst

Verslaggever

Christel Vannoppen en Jan Van Coillie

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

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

uw bericht van
27-10-2015

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL15057
2015/

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Ann Theunissen
ann.theunissen@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 62 56

datum

05 NOV. 2015

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Projectzone Maes- en
Boerenboomplein in Knokke-Heist.

Beslissing plan-MER-plicht

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

Geachte heer, mevrouw,

Met uw email van 27 oktober 2015 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak
van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15057 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 om de bepalingen uit de oude BPA te wijzigen zodat nieuwe
ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn volgens de huidige visie. De publieke meerwaarde
vormt een belangrijk uitgangspunt bij deze stadsontwikkeling. De publieke meerwaarde door deze
stadsontwikkeling vertaalt zich in het realiseren van publieke functies, polyvalente ruimtes,
dienstverlenende activiteiten, horeca, kantoren, het behoud van een publiek plein en het voorzien
van betaalbare huisvesting.

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. Op 17 juni 2015 werd een eerste versie van het screeningsdossier

 Vlaanderen
in milieuvriendelijk

pagina 1 van 2

ingediend. Op 23 juli 2015 liet de dienst Mer weten dat er onvoldoende was tegemoetgekomen aan
een aantal vragen uit de adviezen. Op 27 oktober 2015 werd een aangepaste versie van het
screeningsdossier bezorgd. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in deze
versie van het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het
screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten
te kunnen maken.

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

Enkele adviesinstanties hebben opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking
hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden
om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van
de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening
over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

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

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

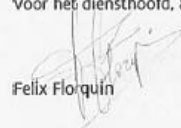
U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij
vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk)
maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

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

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

Met vriendelijke groet,

Voor het diensthoofd, afwezig.


Felix Florquin

Kopie: MIRA Milieustudies; Kastanjelaan 13; 3052 Oud-Heverlee

 Vlaanderen
in milieuvriendelijk

pagina 2 van 2

PUNT 3 – RUP Maes- en Boereboomplein – behandeling bezwaren

STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP MAES- EN BOEREBOOMPLEIN NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 15 APRIL 2016 TOT 13 JUNI 2016

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP Maes- en Boereboomplein voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 februari 2016, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

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

Jan Van Coillie, Cathy Coudyser en Kris Demeyere verlaten de vergadering voor de stemming.

I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG

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

Het Maes- en Boerenboomplein is centraal gelegen in Heist en dient een herwaardering te krijgen met detailhandel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en woonfuncties.

Het nieuwe gebouw betreft een centraal compact kubus vormig volume van 40 x 40 meter en hoogte van ca 45 meter. Door deze vorm kunnen functies zich stapelen en blijft er op het gelijkvloers, -1 en eerste verdieping voldoende ruimte om functies te gaan plaatsen die een directe relatie kunnen aangaan met het plein.

II. PROCEDURE

• Plenaire vergadering	07/10/2014
• Voorstelling Gecoro	04/11/2014
• Gemeenteraad: voorlopige vaststelling :	25/02/2016
• Openbaar Onderzoek :	15/04/2016 tot en met 13/06/2016
• Behandeling bezwaren Gecoro	13/09/2016

III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN EN ADVIEZEN

Er zijn in totaal 12 bezwaren ingediend en 2 adviezen.

1 bezwaar werd door meerdere personen (ca. 83) ondertekend, sommigen van hen dienden ook nog persoonlijk een bezwaar in.

Deze bezwaren handelen in hoofdzaak over de inplanting en de hoogte van het centrale gebouw en de mogelijke impact op de omgeving. De impact handelt dan vooral over de slagschaduw op de t.o.v. het gebouw noordelijke woningen en in mindere mate de schending van de privacy door inkijk.

Verder wordt het verdwijnen van het groen langs de Markstraat en de inname van het plein door (kort)parkeren en door de markt als een minwaarde voor de woningen beschouwd.

Een aantal bezwaarindieners duidt er op dat de inrit van de ondergrondse parking zich bevindt tegenover het parkingcomplex Coudekercke wat mogelijks een gevaarlijke situatie met zich meebrengt.

De resterende bezwaren zijn eerder opmerkingen die vragen om verduidelijking, dit zowel in de toelichtingsnota of in de verordende voorschriften.

Het advies van Ruimte Vlaanderen is gunstig, dit van de Provincie West-Vlaanderen afdeling DRUM is gunstig met voorwaarden. Ook hier wordt o.a. gevraagd om nog een aantal verduidelijkingen aan te brengen in de nota en/of de voorschriften.

Bezwaarschriften kunnen onderscheiden worden als volgt:

- 3.1 Hoogte gebouw
- 3.2 Inplanting gebouw
- 3.3 Bouwtrend
- 3.4 Hinderlijke wervelwinden
- 3.5 Schending privacy door inkijk
- 3.6 Verdwijnen groenzone (behoud huidige bomen aanplantingen) zijde Marktstraat
- 3.7 Waardevermindering woningen door verdwijnen groenzone
- 3.8 Parkeren en markt op plein
- 3.9 Inrit ondergrondse parking tegenover parkingcomplex Coudekercke – gevaarlijke situatie
- 3.10 Voorschriften art. 1.2 en 6.3.2.2. stemmen niet overeen
- 3.11 Grafische aanduiding zone is niet correct
- 3.12 Ondergrondse hoogspanningsleidingen

IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN

3.1. Hoogte gebouw

Volgens de bezwaarindiener zal de hoogte van het gebouw storend werken. De hoogte stemt niet overeen met de hoogte van de gebouwen in de omgeving.

In de hoogbouwnota (goedgekeurd als beleidsdocument in de gemeenteraad van 21 juni 2012), waarin onderzocht werd hoe hoogbouw zich kan integreren in het stadsweefsel en waar deze hoogbouw zich kan bevinden, zijn enkele 'vergeten zones' in de stad opgenomen waarbij de vraag werd gesteld hoe een nieuwe input kan worden ontwikkeld.

Eén van deze 'vergeten zones' is het Maes- en Boerenboomplein. Het is een zone waarbij de huidige gebouwen en functies niet de potenties in zich dragen om een nieuw elan en nieuwe betekenis te geven aan de plek. Een nieuwe dynamiek dient door een nieuwe ingreep te gebeuren. Als extreem voorbeeld kunnen we hierbij verwijzen naar hetgeen de stad Bilbao heeft bewerkstelligd met haar Guggenheim-museum van Frank O'Gehry. Nieuwe gebouwen en functies kunnen een nieuwe dynamiek doen ontstaan en vergeten plaatsen in de stad nieuwe betekenis geven en een nieuw netwerk in de stad laten ontwikkelen.

Ter hoogte van het Maes- en Boerenboomplein bestaat de uitdaging er in, om met wervende publieke functies, het plein en de omgeving terug een betekenis te geven als een 'place to be'. 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 behoud van de pleinfunctie was een uitgangspunt bij de opmaak van dit RUP. Stapeling van functies maakt dat het plein zijn functie kan behouden en zorgt er voor dat de mogelijkheid wordt gecreëerd hier een iconisch gebouw van te maken die de kracht heeft om als nieuwe landmark betekenis te hebben. Rekening houdend met de klassieke 45°-regel die vertrekt van de aanliggende gevels, ontstond de inplanting van een centraal compact kubus vormig volume met footprint van 40 x 40 meter en hoogte van ca. 45 meter.

De potenties van deze plek liggen hoger dan enkel de hoogte van de omgeving als kader te hanteren. In de hoogbouwnota en in de toelichtingsnota (vanaf p. 32) wordt dit verder toegelicht.

Bezwaar ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.2. Inplanting gebouw

Bezwaarindiener haalt aan dat de inplanting van het gebouw geen rekening houdt met de schaduwwerking op de woningen aan de noordrand (Stadhuisstraat) van het plangebied. Het gebouw zou een maximale hoogte van 50m (met inbegrip van de technische installaties) kunnen hebben, wat maakt dat de woningen door de inplanting op 38m van de voorgevel ca. 8 maanden per jaar minstens 3 uur per dag in de schaduw zou liggen. Hieronder wordt een vergelijkende schaduwstudie gemaakt waarbij de schaduweffecten worden vergeleken bij inplanting conform het ontwerpRUP (38m) en bij een inplanting op 50m (voorstel bezwaarindiener) van de gevels van de gebouwen gelegen langs de Stadhuisstraat.

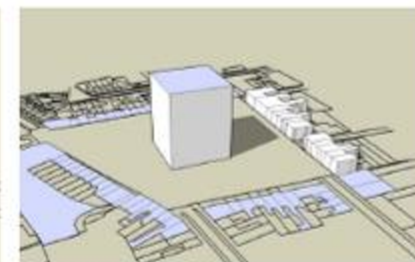
Schaduwstudie (in de zomer stelt zich geen probleem) met afstandsbepaling in april, juli en september. De hoogte van het gebouw is 50m (m.i.v. technische verdieping), de grondoppervlakte is 40m x 40m.

Op afstand van 38 m tov gevel
(ontwerpRUP)



15 april 11u

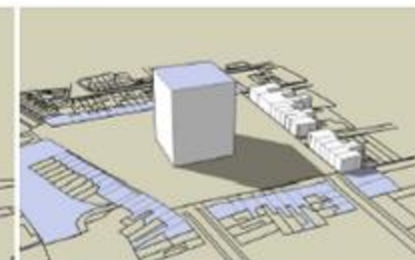
Op afstand van 50m tov gevel
(voorstel bezwaarindiener)



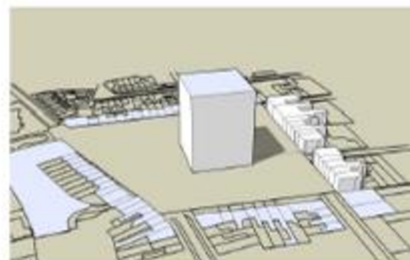
15 april 11u



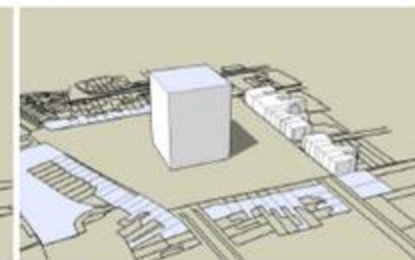
15 april 14u



15 april 14u



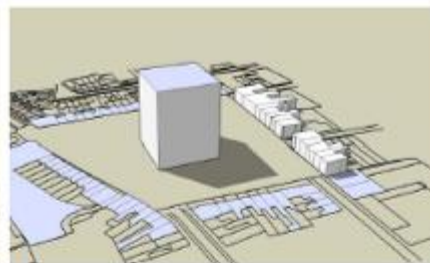
15 juli om 11u



15 juli om 11u



15 juli om 14u



15 juli om 14u



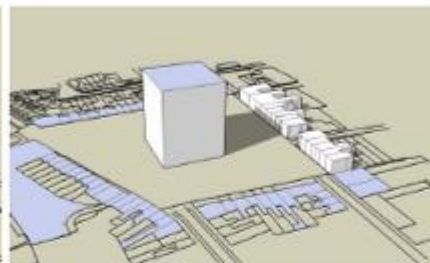
15 juli om 11u



15 juli om 14u



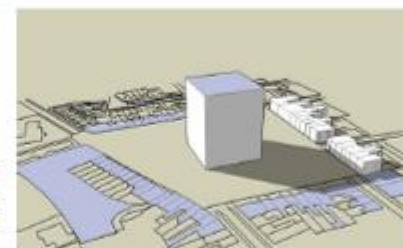
15 september om 11u



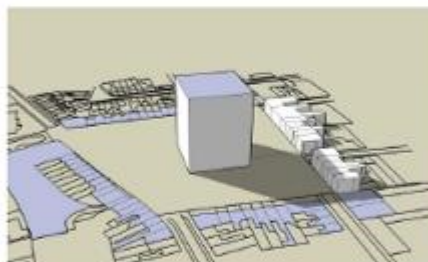
15 september om 11u



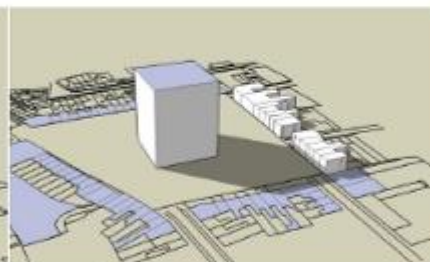
15 september om 11u



15 september om 14u



15 september om 14u

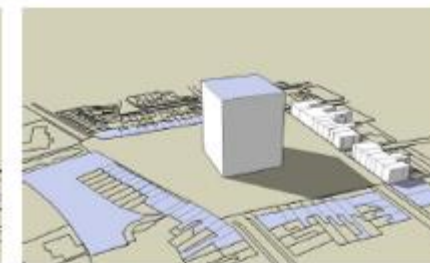


15 september om 14u

Op afstand van 49m tov gevel (voorstel gemeente)



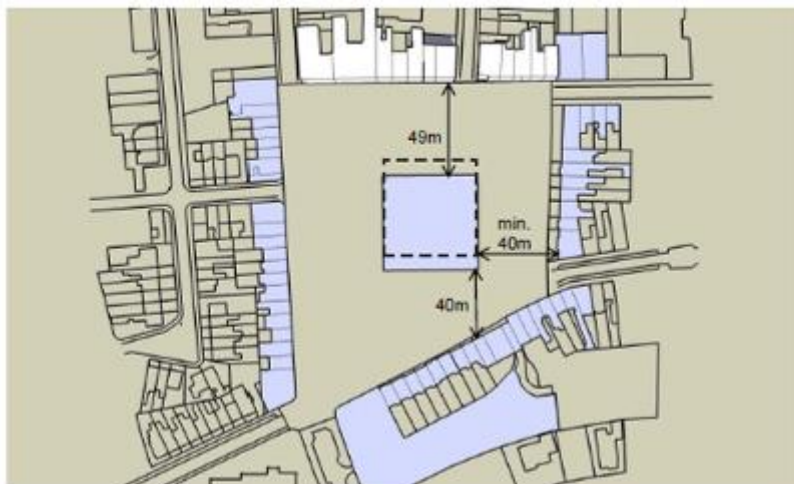
15 april om 11u



15 april om 14u

Conclusie: de impact op de schaduw door de verplaatsing van het gebouw op 50m t.o.v. de gevels van de Stadhuisstraat is voor de woningen gelegen aan de Stadhuisstraat merkbaar in het voorjaar (april) en in het najaar (september).

Echter voor de woningen aan de Markstraat betekent dit dat de afstand tot zone voor centraal gebouw beperkt wordt tot 37m. In de toelichtingsnota onder 6.3.1. wordt aangehaald dat het centraal gebouw op minstens 40m van de verschillende gevels dient te worden opgetrokken. Rekening houdend hiermee wordt er aan de zuidzijde van het centraal gebouw 40m afstand genomen, wordt de zone voor centraal gebouw verminderd van 40mx40m tot 38mx38m en wordt het gebouw aan de noordzijde ingeplant op een afstand van 49m tov de gevels.



De schaduwstudie die werd gemaakt geeft aan dat bij een afstand van 50 meter t.o.v. de noordelijke gevels de schaduw op deze woningen slechts beperkt voorkomt. De vermindering van deze afstand met 1 meter tot een afstand van 49m t.o.v. de gevels heeft geen nefaste invloed. Door de verplaatsing van het gebouw kan de noordzijde van het plein ook meer ingezet worden voor markten / evenementen enz. Zo wordt er aan deze zijde meer dynamiek gecreëerd. Het globale concept blijft behouden.

De gecoro stelt voor

- om de zone voor centraal gebouw in te tekenen op minimum 40 meter van alle gevels
- om de zone voor centraal gebouw te beperken tot 38mx38m

Bezwaar ontvankelijk en gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.3. Bouwtrend

De bouwtrend van het centrale gebouw past niet in het kader van de omliggende gebouwen.

De Gecoro merkt op dat de architecturale randvoorwaarden beperkt gehouden zijn. Het is inderdaad niet aangewezen om het architecturaal aspect reeds op planniveau gedetailleerd vast te leggen.

De architectuur van het gebouw zal pas bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning concreet kunnen beoordeeld worden. Daar het hier bebouwing betreft die een bakenfunctie heeft, zal bijzondere aandacht worden besteed aan de architecturale kwaliteit van het ontwerp.

In de behandeling van het bezwaarschrift 3.1.1. wordt ook reeds vermeld dat deze plek een meerwaarde kan krijgen door wervende en bruisende architectuur.

De Gecoro kan trouwens krachtens artikel 1.3.3, §2, VCRO ook altijd het college uitnodigen haar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ter advisering voor te leggen.

Bezwaar ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.4. Hinderlijke wervelwinden

Door de grote hoogte zullen rond het gebouw hinderlijke wervelwinden ontstaan.

Op de zeedijk in Heist worden momenteel 9 bouwlagen toegelaten, samen met een duplex in het dak (7m) komt dit op een totale bouwhoogte van max. 35 meter. Hier werden tot nu toe geen problemen met hinderlijke wervelwinden vastgesteld.

Gelet op de omvang van het hoogteaccent (40m - 50m m.i.v. technische ruimtes) wordt op niveau van het RUP uitgegaan dat er ook hier geen abnormale windhinder zal veroorzaakt worden. Op het niveau van de bouw aanvraag zal dit aspect in detail verder worden onderzocht, nadat duidelijk is welke architecturale neerslag (materiaalgebruik, enz.) het huidige stedenbouwkundige volumeonderzoek heeft gekregen.

De gecoro stelt voor om in de toelichtingsnota aan te halen dat bij een stedenbouwkundige aanvraag een onderzoek naar windhinder dient te worden toegevoegd.

Bezwaar ontvankelijk en deels gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.5. Schending privacy door inijk

De hoogte van het gebouw schend het recht op privacy doordat er inijkmogelijkheid ontstaat.

Inzake inijk kan gesteld worden dat het gebouw zich op minimaal 40 meter van de omliggende woningen bevindt. Het feit dat een stuk hoger wordt gebouwd zal geen abnormale inijk genereren gezien de hogere bouwhoogtes over de daken van de bestaande gebouwen hun gezichtsveld hebben.

Bezwaar ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.6. Verdwijnen groenzone zijde Marktstraat

De bezwaarindieners stellen dat ze hun woning o.a. gekocht hebben op basis van de groenzone die aanwezig was op het plein. Zij eisen dat de huidige bomen en aanplantingen behouden blijven.

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

De bestaande groenzone was in oorsprong een dubbele bomenrij (zie toelichtingsnota p. 42 waar dit duidelijk te zien is). Op vandaag is dit een agora-space met restgroen en een aantal bomen. In het nieuwe ontwerp wordt er eveneens groen geïntegreerd, weliswaar op een andere locatie binnen het plangebied. Dit zal voor het openbare domein een grotere meerwaarde betekenen.

De gecoro stelt voor dat bij de bouwaanvraag voldoende dient aangegeven hoe groenaanleg geïntegreerd wordt in het ontwerp.

Bezwaar ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.7. Waardevermindering woningen door verdwijnen groenzone

Het verdwijnen van de groenzone zal een waardevermindering inhouden voor de woningen gelegen aan de Marktstraat.

Een mogelijk financieel nadeel vormt geen stedenbouwkundig argument. Overigens wordt van die bewering geen enkel objectief bewijs aangebracht. De esthetische meerwaarde die het project aan de omgeving zal geven, laat eerder een financiële meerwaarde vermoeden.

Bezwaar ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.8. Parkeren en markt op plein

Parkeren op het plein (ook als is dit kortstondig) en de wekelijkse markt wordt als een storend effect voor het wonen gezien. Het parkeren en de markt kunnen enkel voorzien worden achter een groen scherm met bomen en aanplantingen aan de zijde van de Marktstraat.

In het ontwerp situeren de parkeerplaatsen zich niet op het plein maar op de rand van het plangebied, aan de zijde van de woningen. Op vandaag zijn hier ook parkeerplaatsen aanwezig. I.v.m. de wekelijkse markt: op vandaag is de wekelijkse markt ook aanwezig op het Maes- en Boereboomplein. De markt bevindt zich op het plein, op een respectabele afstand van de woningen. De markt is er slechts 1 maal per week. Van een storend effect kan hier dan ook geen sprake zijn.

De gecoro stelt voor om een aanduiding te maken op het grafisch plan waar de parkeerzones zich bevinden (langs straten die plangebied afbakenen) en dit in de legende toe te voegen, dit i.f.v. duidelijkheid.

In de voorschriften dient volgende te worden verwijderd: art.3 "op het plein dient kortelings parkeren mogelijk te blijven ivf de aanliggende handelszaken".

In de MER-screening werd aangehaald dat er een MOBER nodig is bij de bouwaanvraag indien deze meer dan 200 parkeerplaatsen voorziet.

Bezwaar ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.9. Inrit ondergrondse parking tegenover (privé)parkingcomplex Coudekercke

De in- en uitritten van de ondergrondse parking liggen tegenover de inrit van het (privé)parkingcomplex Coudekercke. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties.

In het planMER wordt aangehaald dat er "bij de inrichting specifieke aandacht dient te gaan naar de zichtbaarheid voor het aan- en afrijden voor het verkeer. Voor het uitrijdend verkeer moet de inrichting van de uitrit de zichtbaarheid op het kruispunt garanderen. De hellingsgraad van de uitrit moet gekozen

worden in functie van de zichtbaarheid en ook keermuren die het zicht op het kruispunt belemmeren zijn uitgesloten".

In het planMER wordt dit aangehaald in functie van het kruispunt met de Molenstraat maar de maatregelen die worden voorgesteld zijn ook een positief gegeven voor het mogelijke conflict met de inrit van het (privé)parkingcomplex Coudekercke.

Tevens staat in de MER-screening dat er een MOBER nodig is bij de bouwaanvraag indien deze meer dan 200 parkeerplaatsen voorziet en er dus meer verkeer in en uit de parking rijdt.

Het plan dat voorligt is een voorontwerp en zal / kan nog aangepast / aangevuld worden ivf de maatregelen voorgesteld in de screeningsnota.

De gecoro stelt voor om bij aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning het aspect van de in- en uitrit van de ondergrondse parking voldoende af te toetsen in het kader van de verkeersveiligheid en de mogelijke confrontatie met het verkeer van de Molenstraat en de toegang tot het (privé)parkingcomplex Coudekercke.

Tevens wordt door de gecoro voorgesteld om de mogelijkheid tot het inrichten van éénrichtingsverkeer in de Molenstraat (enkel toegang via Marktstraat) verder te onderzoeken.

Bezwaar ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.10. Voorschriften art. 1.2 en 6.3.2.2. stemmen niet overeen

In art. 1.2. wordt vermeld dat de polyvalente ruimte dient te bestaan uit minimum 2 bouwlagen. Bij de toelichting staat gedefinieerd dat "het aantal bouwlagen steeds wordt gerekend vanaf de gelijkvloerse bouwlaag, dit is de eerste bouwlaag".

In de toelichting onder hoofdstuk 6.3.2.2. wordt een schets getoond van de doorsnede van het project waarbij de polyvalente ruimte ondergronds wordt voorzien, met een hoog plafond. Dit is tegenstrijdig met het voorschrift dat spreekt over 2 afzonderlijke bouwlagen en dat deze bouwlagen gerekend worden vanaf het pas gelijkvloers.

De gecoro stelt voor om het voorschrift als volgt aan te passen:

Art. 1.2. Bouwvolume

- *De polyvalente ruimte (gedeelte van huidige Ravelingen) dient minimaal ~~2 bouwlagen~~ 5 meter hoog te zijn.*
In de toelichtende kolom dient volgende verwijderd: "Het aantal bouwlagen wordt steeds gerekend vanaf de gelijkvloerse bouwlaag, dit is de eerste bouwlaag."

In toelichtingsnota op pagina 56 dient volgende aangepast:

"Centraal in In het kubusvolume bevindt zich een polyvalente ruimte ~~over 2 bouwlagen~~, met de inkom van deze zaal op -1.

Bezwaar ontvankelijk en gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.11. Grafische aanduiding zone is niet correct

Op het grafisch plan is de zone voor centraal gebouw niet conform de voorschriften. De zone is niet exact 40m x 40m.

De gecoro stelt voor om het grafisch plan en de voorschriften aan te passen en de zone 38m x 38m in te tekenen op basis van behandeling onder punt 3.1.2. De voorschriften worden in dezelfde zin aangepast.

Bezwaar ontvankelijk en gegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

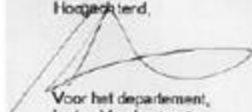
3.12. Ondergrondse hoogspanningsleidingen

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

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

V. ONDERZOEK VAN DE ADVIEZEN

5.1 Advies Ruimte Vlaanderen

AANGETEKENDE GECORO		2016-06-08	RUIMTE VLAANDEREN DEPARTEMENT VAN DE VLAMSE OVERHEID
Alfred Verweeplein 1 8300 KNOKE-HEIST			
uw kenmerk JVC/JP/JJD	ons kenmerk 2.14/31043/107.2	bijlagen	
vragen naar e-mail Julie Delle julie.delle@ruimte.vlaanderen.be	telefoonnummer 050 24 82 11	datum 08 JUN 2016	
Betreft: KNOKE-HEIST, gemeentelijk RUP "Projectzone Maes en Boerenboomplein": advies tijdens het openbaar onderzoek			
Geachte,			
Het voorontwerp RUP "Projectzone Maes en Boerenboomplein" beoogt de mogelijkheid te geven tot realisatie van een stadsvernieuwingproject op een strategische plek in de deelgemeente Heist en het aanbieden van een deelzone voor betaalbaar wonen. De beoogde functies kunnen aanzien worden als kernversterkend waarbij er gestreefd wordt naar een opwaardering van het openbaar domein.			
Op 05/11/2014 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.			
Op 25/02/2016 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 15/04/2016 tot en met 13/06/2016.			
Het ontwerp RUP werd aangepast aan de opmerkingen die geformuleerd werden naar aanleiding van de plenaire vergadering. Het planinitiatief is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd.			
Hoogachtend,			
			
Voor het departement, Ir. Jan Vanderstraeten Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar			
Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen, Jozef van Maerlantgebouw Koning Albert I-laan 12 bus 91, 8200 Brugge www.ruimte.vlaanderen.be			

Volgens het advies van Ruimte Vlaanderen is het RUP verenigbaar met het RSV, conform de beleidsopties van het stedelijk beleid (het plangebied bevindt zich binnen het afgebakend kleinstedelijk gebied) en geeft uitvoering van het GRS.

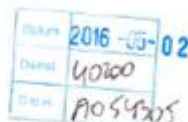
Er zijn bijgevolg geen opmerkingen aangaande het ontwerp RUP en het wordt gunstig geadviseerd.



Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO:

P / a dhrd verspreiden:
0330 Knokke-HeistSint-Andries,
28/04/2016Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Projectzone Maes- en
BoerenboompleinContactpersoon:
Els DemeestereOnze ref.:
SDR/16/0270-14/15/4966
Un ref.:Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76

e-mail:

Bijlagen: -

els.demeestere@west-vlaanderen.be
Auteur: Katrien DourdebeGeachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt u het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Projectzone Maes- en Boerenboomplein. Dit RUP werd op 25/02/2016 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 15/04/2016 tot 13/06/2016.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP Projectzone Maes- en Boerenboomplein, opgesteld door gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan bestaande uit een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Via het RUP kan de projectzone Maes- en Boerenboomplein met vermaakte straten worden aaneengesloten met aandacht voor multifunctionaliteit en leefbaarheid. Verder laat het RUP ook meergerichte aanpak in functie van betaalbare wonen toe in de zone waar het voormalige postgebouw van Heist is gelegen.

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 vereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14.65 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 2.2.2.53 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

www.luchtdruk.com/westvlaanderen | @luchtdruk
Provinciale Beveiliging • Koning Leopold III laan 41 • B-2020 Sint-Andries • Telefoon 050 40 33 11 • Fax 050 40 33 00

www.west-vlaanderen.be

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. Dit impliceert dat zij voor de eigen woningbehoefte en voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak moeten opnemen (PRS RD, p. 198). 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 opgenomen ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Knokke-Heist is goedgekeurd op 02/12/2004.

Eén van de basisdoelstellingen uit het GRS is het kwalitatief versterken van de compacte stad, waarbij specifiek aandacht wordt geschonken aan stedenbouwkundige kwaliteit, architecturale kwaliteit, financiële haalbaarheid en overlaststructuren (RD, p. 11). Er kan worden gesteld dat het RUP conform deze basisdoelstelling is opgesteld. Verder voldoet het RUP ook aan de basisdoelstelling om een aanbod betaalbare woningen voor permanente bewoning te creëren.

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

In het kader van de gewenste ruimtelijke structuur van de verstedelijkte zone van Heist wordt er gepleit voor een versterking van de centrumzone. Hierbij wordt er gesteld dat het stadhuis van Heist zijn gemeenschapsfunctie dient te behouden en dat het postgebouw op termijn zal worden bestemd voor sociale/betaalbare woningbouw (RD, p. 85). In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP wordt voldoende garantie geboden dat er binnen de projectzone ruimte gevrijwaard zal worden voor gemeenschapsfuncties op de gelijkvloerse en eerste verdieping (SV art. 1.1.1 p. 86). Er wordt ook vastgesteld dat zowel de gemeenschapsfuncties als de toegelaten detailhandel in grootte dienen bemeten te worden op schaal van de deelgemeente Heist.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

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

- De eindbeoordeling van het ontheffingsdossier voor de opmaak van een planMER is gebaseerd op het gevoerde mobiliteitsonderzoek dat stelt dat één ondergrondse bouwlaag met ca. 200 plaatsen voldoende is om de parkeerbehoefte ten gevolge van het RUP op te vangen. In het algemeen besluit p. 46 wordt herhaald dat dergelijke suggesties en conclusie bij voorkeur worden vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt vastgesteld dat slechts minimaal 160 ondergrondse parkeerplaatsen worden opgelegd in het RUP (SV art 0.4 p. 85). Dit is niet geheel in overeenstemming met het projectvoorstel p.61 en kan bovendien gezien worden als een mogelijke tegenstrijdigheid met de ontheffing tot opmaak van een planMER.

- Het ondergronds maken van de parkeergelegenheid zoals die vandaag voorzien is op het plein, is een sterk punt van dit plan en zorgt voor een opwaardering van de publieke ruimte. In dit opzicht is het aangewezen om duidelijkheid te stellen wat betreft korteling parkeren op het plein (art. 3.1) en een daartoe voorziene oppervlakte verordenend vast te leggen.
- Teneinde ten volle te voldoen aan het besluit van de planMER-screening worden bij voorkeur ook de bepaling wat betreft de extra parkeerplaatsen in functie van het kusttoerisme ook opgenomen in de voorschriften.
- De bepaling wat betreft de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag (art. 1.3) sluit beter aan bij art. 1.2 bouwvolume.
- Er wordt opgemerkt dat de naamgeving voor zone 4 op het grafisch plan niet overeenstemt met de naamgeving in art. 4 van de verordenende voorschriften.

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 gebruikersschade' van 15 maart.

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

<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/D5platform>

Besluit

Het gemeentelijk RUP Projectzone Maes- en Boerenboomplein, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- het voorzien van minimum 200 parkeerplaatsen aangezien de ontheffing van het planMER hierop is gebaseerd

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

Hoogachtend,

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

Namens de deputatie:

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

VOOR EENSCHIEDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie:
Stephaan Barbary
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 28/04/2016

3/3

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

Volgende opmerkingen worden gemaakt waardoor het RUP voorwaardelijk gunstig wordt geadviseerd:

- De eindbeoordeling van het ontheffingsdossier voor de opmaak van een planMER is gebaseerd op het gevoerde mobiliteitsonderzoek dat stelt dat één ondergrondse bouwlaag met ca. 200 plaatsen voldoende is om de parkeerbehoefte ten gevolge van het RUP op te vangen. In het algemeen besluit op p. 46 wordt herhaald dat dergelijke suggesties en conclusie bij voorkeur worden vertaald in stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt vastgesteld dat slechts minimaal 160 ondergrondse parkeerplaatsen worden opgelegd in het RUP (art. 0.4). Dit is niet geheel in overeenstemming met het projectvoorstel op p. 61 en kan bovendien gezien worden als een mogelijke tegenstrijdigheid met de ontheffing tot opmaak van een planMER.

De gecoro stelt voor om de toelichting op p. 61 aan te passen. De cijfers die gehanteerd worden zijn geënt op een eerder ontwerp en geven een vertekend beeld.

Het ingeschreven aantal parkeerplaatsen is conform de planMER en bepaalt enkel het minimum aantal parkeerplaatsen (het piekmoment aangegeven in de planMER (194 pp op weekavonden) werd niet weerhouden).

Indien noodzakelijk kan (op termijn) ook gebruik gemaakt worden van de parkings voorzien in het RUP Elizabetlaan-Heldenplein (onder het Heldenplein) of in de omgeving van het station van Heist.

- Het ondergronds maken van de parkeergelegenheid zoals die vandaag voorzien is op het plein, is een sterk punt van dit plan en zorgt voor de opwaardering van de publieke ruimte. In dit opzicht is het aangewezen om duidelijkheid te scheppen wat betreft korteling parkeren op het plein (art. 3.1) en een daartoe voorziene oppervlakte verordenend vast te leggen.

De gecoro stelt voor om cfr bezwaar 3.1.6. een aanduiding te maken op het grafisch plan waar deze zones zich bevinden.

- Teneinde ten volle te voldoen aan het besluit van de planMER-screening worden bij voorkeur ook de bepaling wat betreft de extra parkeerplaatsen in functie van kusttoerisme ook opgenomen in de verordenende voorschriften.

De gecoro stelt voor om in de toelichtende kolom te duiden dat extra parkeerplaatsen in functie van kusttoerisme voorzien worden in het RUP Projectzone Elizabetlaan-Heldenplein (onder het Heldenplein, ca. 600m ten noorden van dit plangebied) en dat er momenteel een locatie wordt gezocht i.f.v. parkeerplaatsen voor kusttoerisme in de omgeving van het station van Heist.

- De bepaling wat betreft de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag (art. 1.3) sluit beter aan bij art. 1.2. bouwvolume.

De gecoro stelt voor om de zin "De gelijkvloerse bouwlaag dient minimum 4 meter hoog te zijn" te verplaatsen van art. 1.3 Architecturale randvoorwaarden naar art. 1.2 Bouwvolume.

- Er wordt opgemerkt dat de naamgeving voor zone 4 op het grafisch plan niet overeenstemt met de naamgeving in art. 4 van de verordenende voorschriften.

De gecoro stelt voor om op het grafisch plan de naamgeving over te nemen van de verordenende voorschriften, nl. "zone voor betaalbaar wonen".

- De Deputatie vraagt dat de digitale documenten worden overgemaakt conform de richtlijn.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

II. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

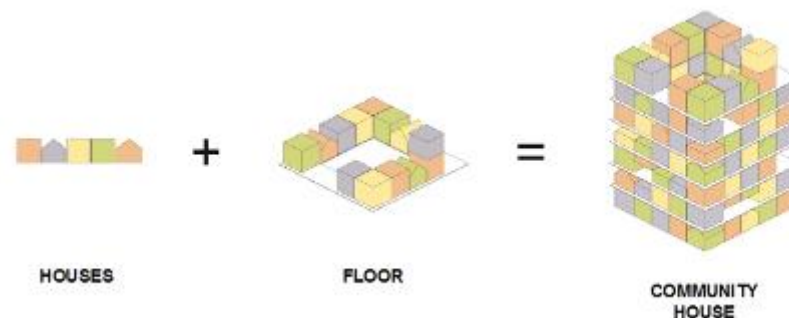
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 0 Algemene bepalingen	
0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het Gemeentelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan : - De bepalingen van het gewestplan, BPA Nieuw Stationkwartier en RUP Dorpskern Heist voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan. 0.2 Ondergrondse constructies Ondergrondse constructies zijn toegelaten, zowel onder de gebouwen als onder het openbare domein. Maximum 1 ondergrondse bouwlaag is toegelaten. De ondergrondse constructies kunnen bestaan uit : - Evenementenruimte met bijhorende infrastructuur - Verkoop- en rotatieparking met bijhorende infrastructuur. De toegang tot deze parking met wagens dient genomen te worden vanaf de Marktstraat. - Bergingen, fietsenstalplaatsen - Tentoonstellingsruimtes, bibliotheek, speeltoestel en andere publieke functies - Detailhandelsruimten - Aan de bovengrondse constructies complementaire infrastructuur 0.3 Het grondwater dat onttrokken wordt bij bronbemalingen moet, in zoverre dit met toepassing van de best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. 0.4 Parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen - Parkeerplaatsen moeten, behoudens de strikt noodzakelijke i.f.v. het functioneren van het horeca en handelsgebeuren, ondergronds ingericht worden. - Er dienen minimaal 160 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien te worden. - Er dienen bovengronds minimaal 61 fietsenstalplaatsen voorzien te worden.	Het plangebied is als volgt gecategoriseerd (art 2.2.2 en art 2.2.3 van het VCRO) : voor artikel 1, 2 en 3 onder de gebiedsaanduiding wonen. Het opgepompte grondwater mag onder geen beding volledig in de riolering worden geloosd. De min 160 parkeerplaatsen bestaan uit min 1 parkeerplaats per woning, min 1 per 50m² voor handel en de resterende voor de publieke functies. Voor het aantal fietsenstalplaatsen van de woongelegenheden is de gemeentelijke verordening van toepassing. Parkeerplaatsen i.f.v. kusttoerisme worden voorzien in het RUP Projectzone Elizabetlaan-Heldenplein (ca. 600m ten noorden van dit plangebied). Momenteel wordt er ook nog een locatie gezocht in de omgeving van het station van Heist.

Artikel 1. COMMUNITY HOUSE	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 1.1 Bestemmingsvoorschriften	
• Zone bestemd voor publieke functies, gemeenschapsfuncties, polyvalente ruimte, horeca, kantoren, dienstverlenende activiteiten en wonen. • Deze functies dienen in grootte bemeten te worden op schaal van de deelgemeente Heist. • Op het gelijkvloers en de eerste verdieping moet de bestemming bestaan uit ofwel horeca, kantoren, detailhandel, publieke en gemeenschapsfuncties of diensten. • Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de gelijkvloerse functies aan de noordzijde. Deze functies dienen het genererend vermogen in zich te hebben om dit deel van het plein te activeren. • De polyvalente ruimte (huidige Ravelingen) dient in het gebouw centraal ingeplant te worden. • De gemeenteraadzaal, de kantoren van de politieke fracties, de wijkpolitie, dienen zich in de gelijkvloerse en eerste verdieping te bevinden. • Minimum 1/6 van het aantal woongelegenheden dient te bestaan uit betaalbaar wonen. Deze dienen in hoofdzaak gesitueerd te zijn op de onderste bouwlagen.	Belangrijk is hier geen specifieke grootte ordes vast te leggen, gezien deze bij verdere marktconsultatie zullen bepaald worden. Deze zullen zich steeds verhouden op schaal van de deelgemeente Heist. Publieke functies : bijvoorbeeld de preventiedienst, de gemeenteraadzaal, de kantoren voor politieke fracties en de wijkpolitie Bijvoorbeeld kan op het gelijkvloers aan de noordzijde van het gebouw de bibliotheek en speeltoestel ingeplant worden. Het aspect betaalbaar wonen zal bepaald worden door het gemeentebestuur en de raad van bestuur van het AGSO. Als richtcijfer kan de norm van 20% onder de marktprijs gehanteerd worden.
Artikel 1.2 Inrichtingsvoorschriften	
1.2.1 Inplanting: vrij binnen de aangeduide contouren 1.2.2 Bouwhoogte: • Maximum 14 bouwlagen • De gelijkvloerse bouwlaag dient minimum 4 meter hoog te zijn. • De maximale bouwhoogte, inclusief alle mogelijke vormen van bedaking en/of technische ruimtes, is begrensd op maximaal 50 meter ten aanzien van het peil gelijkvloers • de minimale bouwhoogte van het gebouw wordt vastgelegd op 40 meter • De polyvalente ruimte (gedeelte van huidige Ravelingen) dient minimaal 5 meter hoog te zijn. • Zichtbare platte daken dienen op een volwaardige wijze afgewerkt te worden, ofwel als groendak ofwel als terras. 1.2.3 Dakvorm: vrij.	De contouren van de het kubusvolume is duidelijk en hard op het bestemmingsplan ingetekend om maximale rechtszekerheid te geven naar de omwonenden toe. Enkel kleine uitkragingen zijn mogelijk zoals beperkte terrasuitbouwen, drempels, raamdorpels, vaste zonlamellen en dergelijke.

Artikel 1.3 Architecturale randvoorwaarden

- Er dient een levendige en open footprint naar het openbare domein te worden gerealiseerd. Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient duidelijk de relatie tot het aanliggende openbare domein te worden aangegeven.
- Alle technieken dienen in het max toegelaten volume geïntegreerd te worden.
- Het kubusvormige gebouw dient als geheel ontworpen te worden en een eenheid in materiaalgebruik en vormgeving uit te stralen.
- Het aspect kleur is een belangrijk gegeven. Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient aangegeven te worden welke kleurgebruik gehanteerd wordt.
- De architectuurtaal dient zich te vertalen als een verticale stapeling van volumes, als een assemblage van entiteiten die het concept van een verticale stad vormgeving. Dit volume is bij de woonfuncties centraal hol zodat een ruime binnen patio wordt gerealiseerd. Door het creëren van terrassen en binnentuinen aan de woonfuncties dient het volume een vorm van transparantie en speelsheid te krijgen.
- In functie van het verdere planproces en teneinde de architecturale kwaliteit te kunnen vrijwaren, dient een kwaliteitskamer te worden opgericht.

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



Concept van het 'Community House' als een verticale stad met een mix aan programma, als een nieuwe verdichtingsstrategie. De verschillende gekleurde volumes verwijzen naar de individuele verscheiden huizen in de stad. Deze units fungeren als type van de individuele woonunit.

Deze kwaliteitskamer dient evenwichtig te worden samengesteld met mensen vanuit zowel de investeerders, het agso, diensten stedenbouw en openbaar domein van de gemeente en het bureau Jacob & Macfarlane.

Bij indienen van de stedenbouwkundige aanvraag tot bouwen van het community house dient een windstudie toegevoegd. Dit om uit te sluiten dat er mogelijke hinder zou kunnen ontstaan.

Artikel 2. DETAILHANDELSZONE	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften	
• Zone bestemd voor detailhandel, dienstverlenende activiteiten, publieke en gemeenschapsfuncties. • Deze functies dienen in grootte bemeten te worden op schaal van de deelgemeente Heist.	Doel is detailhandelsfuncties in onder te brengen op buurniveau, dit om het plein verder te kunnen activeren.
Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften	
2.2.1 Inplanting: vrij binnen de aangeduide contouren 2.2.2 Bouwhoogte: maximum 1 bouwlaag met een maximale hoogte van 5 meter ten aanzien van het peil gelijkvloers. 2.2.3 Dakvorm: vrij. Zichtbare platte daken dienen op een volwaardige wijze afgewerkt te worden, ofwel als groendak ofwel als terras.	De contouren zijn duidelijk en hard op het bestemmingsplan ingetekend om maximale rechtszekerheid te geven naar de omwonenden toe. Enkel kleine uitkragingen tot 40cm zijn mogelijk zoals drempels, raamdorpels, vaste zonlamellen en dergelijke.
Artikel 2.3 Architecturale randvoorwaarden	
• Er dient een levendige en open footprint naar het openbare domein te worden gerealiseerd. Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient duidelijk de relatie tot het aanliggende openbare domein te worden aangegeven. • De gelijkvloerse bouwlaag dient minimum 3.50 meter hoog te zijn. • Het volume dient inzake materiaalgebruik en vormgeving aan te sluiten bij het naastliggende hoofdvolume zoals bepaald in artikel 1. • Alle technieken dienen in het max toegelaten volume geïntegreerd worden.	

Artikel 3. PUBLIEK PLEIN

3.1 Bestemming

Zone met als bestemming publiek domein ingericht als plein en/of wegenis, met alle daarbij horende infrastructuur zoals kunstwerken, beplanting, stadsmeubilair en verlichting. Ook met voorzieningen zoals toegangen en uitgangen van ondergrondse functies met de daarbij horende nutsgebouwtjes en constructies.

3.2 Inrichting

Nutsgebouwtjes dienen geïntegreerd te worden met het concept het nieuwe openbare domein zowel in vormgeving als materiaalgebruik.

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 het plein van gevel tot gevel in eenheid wordt vormgegeven.

Binnen het inrichtingsplan dienen de verschillende aspecten zoals een beplantingsplan (aantonen verhouding verhardingen en groenaanleg), integratie agoraspace, polyvalent plein, toegang tot ondergrondse parking, terrassen verder te worden verfijnd en uitgewerkt in overleg met alle betrokken actoren.

- Het plaatsen van gelijkvloerse terrassen en terrasconstructies is toegelaten, eveneens geïntegreerd met de totale heraanleg.
- Bij een gefaseerde uitvoering dient elke ingreep in het openbare domein steeds te kaderen in het globale beeld op de projectzone, zowel in vormgeving als materiaalgebruik.
- Het inrichtingsplan dient duidelijkheid te geven over de aan te planten bomen rond het plein.
- Specifiek dient het inrichtingsplan duidelijkheid te geven over de oostelijke groenzone met integratie van de agoraspace.
- Op het plein dienen voldoende fietsenstalplaatsen voorzien te worden (zie art.0.4).
- Op het centrale plein kunnen geen parkeerplaatsen worden ingericht.

Indicatieve aanduiding parkeerstroken

- De aanduiding op het grafisch plan geeft de zones weer waar het parkeren bovengronds bij voorkeur kan ingericht worden.

Specifiek voor het parkeren en de in- en uitrit van de ondergrondse parking dient dit verder onderzocht in relatie tot de omgeving.

Bedoeling is om het langsparkeren te organiseren tussen de straat en de bebouwing, t.h.v. de zones aangeduid op plan.
Er wordt een ondergrondse parking ingericht waardoor er geen noodzaak meer is om ook op het centrale plein te parkeren. Het plein kan ingezet worden voor markt, polyvalent plein, terrassen, ...

Artikel 4. ZONE VOOR BETAALBAAR WONEN	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 4.1 Bestemmingsvoorschriften	
Meergezinswoningen in functie van betaalbaar wonen met bijhorende infrastructuur.	Erbij horende infrastructuur zoals stapelplaatsen, bergingen, burelen en dergelijke. Het aspect betaalbaar wonen zal bepaald worden door het gemeentebestuur en de raad van bestuur van het AGSO. Als richtcijfer kan de norm van 20% onder de marktprijs gehanteerd worden.
Artikel 4.2 Inrichtingsvoorschriften	
4.2.1 Inplanting • <u>Afstand tot de rooilijn</u> : de inplanting van de bestaande gebouwen is richtinggevend. • <u>Afstand tot de perceelsgrenzen</u> : vrij, bij het bepalen van de afstand tot de perceelsgrenzen dient steeds de bouwmogelijkheden van de aanpalende panden bekeken te worden. Er dient gezocht naar een verantwoorde stedenbouwkundige overgang.	Doel is een maximale vrijheid te geven naar de ontwerpers toe in het kader van een hedendaagse inbreiding voor een 8-tal betaalbare woonentiteiten.
4.2.2 Bouwdiepte : vrij, bij het bepalen van de bouwdiepte dient steeds de bouwmogelijkheden van de aanpalende panden bekeken te worden. Er dient gezocht naar een verantwoorde stedenbouwkundige overgang.	
4.2.3 Bouwhoogte : maximum 3 bouwlagen Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3,00 meter toebedacht, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteit in functie van de bestemming kan worden afgeweken. De kroonlijst – en nokhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers.	Bijvoorbeeld het voorzien van een gelijkvloerse bouwhoogte van 3.50 meter om een hoge plafondhoogte te verkrijgen.
4.2.4 Dakvorm : vrij.	

Artikel 4.3 Architecturaal voorkomen en materialen	
De architectuur in dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.	Haar onderdelen : zowel van gevels, inkom, uitbouwen, schrijnwerk ...