

De opdrachtgever

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Ontwerp

planregisternr. 31043_214_00024_00001

GEMEENTELIJK RUP Duinenwater

Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

De opdrachthouder – ontwerper



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

Ruimtelijk planner

Jan Van Coillie

Wijzigingen

Opgemaakt november 2017

Tekenaar
Davina Vlietinck

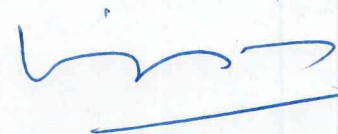
Aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering en plan MER screening.
Aangepast nav bezwaren openbaar onderzoek van 19 juni 2017 tot en met 17 augustus 2017.

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 30 maart 2017 op bevel,

De secretaris M. Gobert



Burgemeester L. Lippens



Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 19/06/2017 tot en met 17/08/2017

De secretaris M. Gobert



Burgemeester L. Lippens



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 21/12/2017

De secretaris M. Gobert



Burgemeester L. Lippens



INHOUD

I. TOELICHTINGNOTA.....	7
1. DOELSTELLING EN ALGEMEEN KADER.....	9
1.1 Van project <i>ACHTER</i> het station van Knokke naar een ‘place to be’.....	9
1.2 Motivatie tot herwerking van het BPA Duinenwater in bredere context.....	10
1.2.1 Vertrekkend van de initiële structuurschets	10
1.2.2 De visie op de Natiënlaan als groene inkomboulevard	11
1.2.3 Aanleg turbo rotonde Duinenwater en herinrichting kruispunt Nieuwstraat	13
1.2.4 Het aspect wonen	14
1.3 Enkele beelden van de huidige toestand project Duinenwater februari 2016.....	17
1.4 Actoren voor effectieve realisatie	18
1.5 Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is	18
1.6 Afbakening en situering van het plangebied	19
2. JURIDISCH KADER.....	21
2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977).....	21
2.2 Het BPA Duinenwater – MB 19 februari 2004	22
2.3 K-33 RUP Wulpenhoek, BD 12 jan 2006	24
2.4 Het ontwerp GRUP tweede golfinfrastructuur en stadsrandbos	25
2.5 Beschermd monumenten.....	26
2.6 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.....	35
3.4.1 Potentiële locaties	35
3.4.2 Richtlijnen.....	38
3.4.3 Langsdoorsnede Knokke.....	39
3.4.4 Verhoudingen en hoogtes.....	40
3.5 STEDENBOUWKUNDIG ONDERZOEK M. LIPPENSPLEIN (vertaling hoogbouwnota).....	43
3.6 Lokale Archeologische Advieskaart (LAA)	46
4. ONTWERPMATIG ONDERZOEK OP BELANGRIJKE DEELZONES	47
4.1 Deelzone ter hoogte van station Knokke	47
4.2 Deelzone ter hoogte van de Put van De Cloedt.....	56
4.3 Deelzone voor sociale huisvesting tussen de spoorweg en de Knokkestraat.....	58

5.	BIJKOMENDE AANPASSINGEN AAN HET BPA.....	59
5.1	Vereenvoudiging van de voorschriften.....	59
5.2	Beperkte wijziging in mogelijkheden naar perceel structuur.....	59
5.3	Beperkte wijziging in mogelijkheden bebouwing open ruimte venster.....	59
6.	RUIMTEBALANS	60
6.1	Opgave van voorschriften en bepalingen.....	60
6.2	Ruimtebalans.....	60
6.3	Register in functie van planschade, planbaten of compensaties	61
7.	WATERTOETS	62
8.	TRAGE WEGENTOETS.....	66
9.	ASPECT SCREENING.....	66
10.	PROCESVERLOOP	68
10.1	Adviesvraag.....	68
10.2	Verder procesverloop in kader van RUP	68
11.	BIJLAGE	69
11.1	Verslag plenaire vergadering.....	69
11.2	Resultaten van de plan MER screening.....	73
11.3	Berekening extra woningen, verschil in m ² hotel, handel, kantoren ten aanzien van vigerende BPA.....	74
11.3.1	Impact op aanbod in kader van woonbehoefte studies.....	74
11.3.2	Impact op plan MER screening	76
11.4	Bezwaarbehandeling Gecoro	77
II.	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	95

I. TOELICHTINGNOTA



Luchtfoto van het plangebied RUP Duinenwater

1. DOELSTELLING EN ALGEMEEN KADER

1.1 Van project ACHTER het station van Knokke naar een 'place to be'

Het BPA Duinenwater is goedgekeurd bij MB op 19 februari 2004. De plenaire vergadering van het BPA dateert van 28 februari 2002. In het kader van dit BPA zijn talrijke studies uitgevoerd zoals een volledige MER, een mobiliteitseffecten rapport (zie Bijkomende memorie van toelichting hoofdstuk 2.1) en een hydraulische studie (zie Bijkomende memorie van toelichting hoofdstuk 2.2).

Ondertussen, ca 10 jaar later, is het project in volle ontwikkeling. Niet enkel is de westelijke zone voor all-weather infrastructuur met het zwembad, jeugdhuis en Lakesite Paradise uitgebouwd en een nieuwe place-to-be in Knokke-Heist geworden, ook de bebouwing van de 'eerste fase' zoals aangeduid in het BPA Duinenwater is bijna volledig gerealiseerd (zie foto's in 1.3).

- Alle onteigeningen, op basis van het goedgekeurde onteigeningsplan, voor de realisatie van het project zijn uitgevoerd.
- Op zaterdag 11 augustus 2012 is het recreatieve zwembadcomplex officieel geopend.
- Op 7 en 8 september 2012 organiseerde het Jeugdhuis 't Verzet hun openingsweekend in hun nieuwe jeugdcentrum.
- Op zaterdag 29 juni 2013 is het recreatieve watersportcomplex Lakeside Paradise met jeugdherberg voor 80 personen officieel geopend.

Het project Duinenwater (naam geleend aan een kleine waterloop in het plangebied die het water van de duinen naar de polders bracht) is ondertussen als begrip ingeburgerd, dit vooral door het voorzien van de dynamische toeristisch recreatieve activiteiten in de zone voor all-weather infrastructuur aan en op de Put van De Cloedt. Vooral door de realisatie van de publieke functies in de beginfase van het project hebben het project Duinenwater direct een 'gelaat' gegeven en een nieuwe plaats gecreëerd.

Ondertussen, ca 10 jaar later, is ook heel wat gewijzigd op wetgevend vlak, zoals wijzigende EBP wetgeving, bijsturingen in het VCRO, de opmaak van het BRV (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) en de gedeeltelijke vernietiging door het Grondwettelijk Hof van het grond- en pandendecreet van 29 maart 2009 met betrekking tot de regeling inzake de sociale lasten. Dit houdt in dat de zones in functie van sociale huisvesting zoals opgenomen in het vigerende BPA ondertussen herbekeken worden.

Ondertussen, ca 10 jaar later, is de maatschappelijke context veranderd en zijn nieuwe beleidsdocumenten opgesteld die hun impact hebben op het voorliggende nieuwe RUP :

- de hoogbouwnota, goedgekeurd door de gemeenteraad in juni 2012, met specifieke potenties ter hoogte van de stationsomgeving van Knokke.
- dynamiek van het handelsgebeuren naar een meer kernversterkend kleinhandelsapparaat.
- de visie rond het bouwen van nieuwe assistentie woningen gelet op het huidige overaanbod.
- de visie op de Natiënlaan en het ronde punt ter hoogte van de hoofdas Duinenwater (realisatie half februari 2016).
- de goedkeuring van het gemeentelijke woonpakket waardoor de fasering in het BPA achterhaald is.
- de vraag van hotelinfrastructuur naar een locatie ter hoogte van het station en niet ter hoogte van de Put van De Cloedt.

Het project, initieel gestart als een ongekend stukje Knokke-Heist, gelegen ACHTER het station van Knokke en aangeduid als woonuitbreidingsgebied cfr het gewestplan Brugge-Oostkust, is ca 10 jaar later een nieuw begrip geworden in Knokke-Heist.

De 'branding' van het project is eveneens mee vorm gegeven door het voorzien op het terrein van tijdelijke toeristische topevenementen. Volgende evenementen die veel publiek trokken vonden in de loop der jaren plaats centraal in het projectgebied :

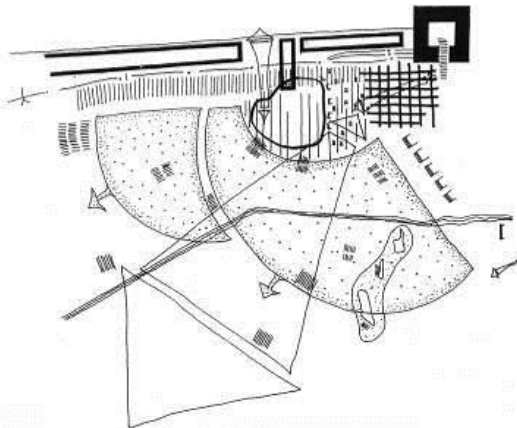
- Paardenshow Cavalia in 2008
- Dynamisch interactief spektakel Fuerza Bruta in 2011
- Cirque du Soleil in 2013
- Tagad d' Art in 2015
- Cirque du Soleil 2016

Algemeen kan gesteld worden dat door allerlei maatschappelijke evolutie het project Duinenwater, een mooi parcours heeft afgelegd. Het plangebied van ca 50ha, behoeft na ca 10 jaar ontwikkeling een bijsturing op stedenbouwkundig vlak, concreet vertaald dit zich in een bijsturing van het vigerende BPA Duinenwater.

1.2 Motivatie tot herwerking van het BPA Duinenwater in bredere context

1.2.1 Vertrekkend van de initiële structuurschets

Bij de opstart van het stedenbouwkundig vooronderzoek van het project Duinenwater, anno 2000, ondertussen reeds 16 jaar geleden is een structuurschets opgemaakt die de grote lijnen van de positie van het project weergaf in zijn bredere context. In grote lijnen is deze positionering nog steeds van toepassing.

 Structuurschets project Duinenwater	Krachtlijnen van de structuurschets Duinenwater: • M. Lippensplein als inkomfoyer • Verdichten van de stationsomgeving • Knokkestraat als stedelijke as • Wonen in het groen • Open strip tussen de stations • Open ruimte vensters In deze structuurschets werd het project geplaatst binnen de verticale ontwikkeling (van noord naar zuid) van de stationsomgeving, naar een afwerking ten aanzien van de tweede golf met eindpunt aan de golf de nieuwe ziekenhuiscampus. In de horizontale ontwikkeling (van west naar oost) werd het project geplaatst ten aanzien van de woonontwikkeling Heulebrug en het project Keuvelwijk. Dit drie woonprojecten als afwerking van de verstedelijkte zones van Knokke-Heist. Er werd een sterke relatie gelegd tot de Put van De Cloedt, gelet op de potentie om als een scharnierlocatie te fungeren in het kader van de verdere toeristisch recreatieve uitbouw van de gemeente (zie concept van open ruimte venster Knokkestraat).
---	--

1.2.2 De visie op de Natiënlaan als groene inkomboulevard

De Natiënlaan ontsluit het stedelijk gebied op Vlaams niveau naar het hogere wegennet via de A11. Aanvullend heeft de Natiënlaan ook een lokale verbindende functie en een toegangverlenende functie. De toegangverlenende functie zal in de toekomst nog verder toenemen aangezien de Natiënlaan als ruimtelijke drager functioneert voor heel wat huidige en geplande activiteiten: woningen, groot- en kleinschalige handelszaken en garages, het project Duinenwater (woonwijk, hotels, recreatieve functies), de tweede golf (inclusief hotel), het ziekenhuis en de uitbreiding van het bedrijventerrein 't Walletje, ...

Voor de Natiënlaan is een streefbeeld en een beeldkwaliteit plan opgemaakt. Door de realisatie van de A11, door heel wat stedelijke ontwikkelingen met als drager de Natiënlaan en gelet dat de Natiënlaan de belangrijkste invalsweg is in de gemeente Knokke-Heist was het belangrijk na te denken over het wezen van deze drager. Uitgangspunt hierbij is de Natiënlaan niet verder te zien als de zoveelste invalsweg met kenmerkende verlinting van handelszaken, maar als een groene inkomboulevard. Immers, door de stedelijke ontwikkelingen zal op termijn het binnenkomen in de gemeente zich steeds meer zuidelijk gaan positioneren. Waar anno 2000 dit binnenkomen zich bevond ter hoogte van het M. Lippensplein, zal anno 2020 dit binnenkomen zich bevinden ter hoogte van de Kalvekeetdijk en anno 2030 zich dit situeren ter hoogte van de Westkapelle. Elke ingreep die momenteel op de Natiënlaan plaatsvindt, kadert zich in dit perspectief.

In het streefbeeld is op een ruimer schaalniveau de verkeerskundige en ruimtelijke situatie van de Natiënlaan afgestemd worden op de verschillende functies van de weg. Hierbij zijn de cumulatieve gevolgen van alle goedgekeurde en geplande ontwikkelingen in de omgeving van de weg samen geëvalueerd. Het streefbeeld heeft op die manier gefundeerde verkeerskundige en ruimtelijke oplossingen aangereikt voor wat betreft de keuze van het aantal, type en locatie van kruispunten, de gewenste snelheidsregimes, het gewenste profiel van de weg, de beeldkwaliteit en ruimtelijke inrichting van de weg...





Globaal beeld op de geplande nieuwe kruispuntherinrichtingen op de Natiënlaan, we onderscheiden van noord naar zuid : aanhaking met turboronde op de hoofdas Duinenwater en herinrichting kruispunt met de Nieuwstraat, rotonde ter hoogte van de Isabellavaart in functie van de ontsluiting van de tweede golf, rotonde Kalvekeedijk, aanhaking van projectgebied 'koppelgebied' Westkapelle ter hoogte van de Kragendijk en de rotonde ter hoogte van de Dudzelestraat als eindpunt van de A11.

1.2.3 Aanleg turbo rotonde Duinenwater en herinrichting kruispunt Nieuwstraat

Op 22 februari 2016 starten de werken voor de aanleg van de turborontonde op de Natiënlaan, ter hoogte van de brandweerkazerne. Het kruispunt Natiënlaan – Nieuwstraat wordt eveneens heringericht. De middenberm wordt er afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. De rotonde is de nog ontbrekende schakel van de rijweg Duinenwater die de Knokkestraat met de Natiënlaan verbindt.

Deze rotonde kadert in de globale visie van de Natiënlaan en haakt op deze wijze de hoofdas van het project Duinenwater aan op de Natiënlaan.



Beeld van de rotonde op de hoofdas Duinenwater, waarbij de middenberm ter hoogte van de Nieuwstraat wordt gesloten voor gemotoriseerd verkeer.

1.2.4 Het aspect wonen

In het kader van de herziening van het PRS-WV werd een nieuwe bruto taakstelling voor Knokke-Heist vastgelegd. Voor de periode 2012-2017 omvat de taakstelling 924 bijkomende wooneenheden, voor de periode 2017-2022 omvat de taakstelling 234 wooneenheden.

In onderstaande tabel is het woonaanbod binnen de stad Knokke-Heist berekend en verrekend met de bruto-taakstelling. De berekening voor de periode 2012-2017 wordt weergegeven. Het netto-pakket kan verdeeld worden over het stedelijk gebied en over de geselecteerde kernen van het buitengebied. Op basis van de taakstelling en het aanbod (ROP) heeft de provincie netto-pakket van ca. 180 bijkomende nieuwe woongelegenheden bepaald.

	2012-2017		2017-2022	
	924		234	
	stedelijk gebied	Buitengebied	stedelijk gebied	Buitengebied
Bruto -taakstelling	860,10	63,90	217,82	16,18
Aftopping buitengebied (max.groeiWvl + groeiRWM)		39,00		10,00
Correctie frictieleegstand (3%)	25,80	1,92	7,02	0,49
	885,90	40,92	224,84	10,49
TOTAAL BRUTO	926,82		235,32	
	532,05	215,41	660,05	111,41
Totaal berekend woonaanbod	747,46		771,46	
TOTAAL NETTOPAKKET KNOKKE-HEIST (aantal wooneenheden)	179WE		0WE	

De gemeente Knokke-Heist wenst deze taakstelling ingevuld te zien volgens de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het gemeentelijk woonbeleidsplan.

De gemeente wil de volledige taakstelling van 179 WE te realiseren binnen het stedelijk gebied of aansluitend op de afbakeningslijn. Concreet houdt dit in :

- Optimaliseren van het resterende woonuitbreidingsgebied aan de tweede golfinfrastructuur binnen de huidige 'afbakeningslijn van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist met 30 wooneenheden (gebied 'tussengebied Natiënlaan, gebied van ca 2ha)
- Aansnijden van de afwerking van Knokke dorp, het noordelijk deel van de Tolpaertpolder, direct aansluitend op de huidige afbakeningslijn voor in hoofdzaak betaalbaar wonen met 149 WE (plangebied 2).

Gelet op bovenstaande cijfergegevens kan de fasering, die in het vigerend BPA anno 2004 werd opgenomen in het kader van de toen, anno 2002, aantoonbare behoefte, worden weggelaten.

De gedeeltelijke vernietiging door het Grondwettelijk Hof van het grond- en pandendecreet van 29 maart 2009 met betrekking tot de regeling inzake de sociale lasten, de ontwikkeling van het project Heulebrug en de Keuvelwijk en de goede cijfers van de voortgangstoets in het kader van de sociale objectieven hebben de visie op het doelgroepen beleid in het project Duinenwater scherper gesteld.

Inzake het aspect sociaal wonen

In het vigerende BPA waren twee zones ingekleurd met overlay in functie van sociale huisvesting met een globale taakstelling van ca 153 sociale woonegelegenheden (zie Bijkomende memorie van toelichting van het BPA Duinenwater hoofdstuk 2.3.2) : ten zuiden van spoorweg een deelzone ter hoogte van de Nieuwstraat met een taakstelling van ca 128 woonegelegenheden, ten noorden van de spoorweg een deelzone met een taakstelling van ca 25 woningen.

In huidig RUP voorstel wordt inzake het aspect sociaal wonen het aantal sociale woonegelegenheden ter hoogte van de Nieuwstraat beperkt tot minimum 50 sociale woonegelegenheden. Deze zullen geïntegreerd worden in het totale project aan de Nieuwstraat, gebouwd worden door de private actor volgens de normen van de VSMW, gekocht en verhuurd worden door de lokale sociale huisvestingsmaatschappij 't Heist Best. Bijkomend staat het gemeentebestuur hiervoor financieel garant. De concrete stedenbouwkundige aanvraag hiervoor met de nodige garanties is ondertussen goedgekeurd.

In huidig voorstel wordt de woontypologie, die in het vigerende BPA bestond uit de klassieke rijwoningen, voor de zone ten noorden van de spoorweg losgelaten. Gelet op de snelle demografische evoluties waarbij het klassieke gezin of kerngezin nog slecht een beperk percentage inhoudt van de nieuwe gezinsvormen zoals nieuw samengestelde gezinnen, één ouder gezinnen, ... wordt hier voorgesteld de dichtheid te verhogen door een mix aan woontypologieën toe te laten zodat hier meer dan initieel vooropgestelde 25 sociale woonegelegenheden kunnen gerealiseerd worden. Doel is ook dat het gemeentebestuur die gronden aankoopt van de nv Duin en Water en ze in erfpacht geeft aan de lokale huisvestingsmaatschappij 't Heist Best die ze dan zal verhuren en/of verkopen als sociale woonegelegenheden. In deze specifieke deelzone dienen minimum 63 sociale woonegelegenheden gerealiseerd te worden.

Oostelijk naast deze specifieke deelzone (artikel 6) tussen de spoorweg en Knokkestraat, ter hoogte van de bestaande pendelparking, wordt in een laatste fase voorzien hier nog minimum 40 sociale wooneenheden te realiseren in een specifieke verdichtingsstrategie, mede gelet op de stationslocatie.

Hierdoor wordt in het RUP hard in geschreven dat binnen de contouren van het RUP Duinenwater minimum 153 sociale wooneenheden dienen gerealiseerd te worden.

Inzake het aspect betaalbaar wonen

In het vigerende BPA waren geen harde garanties ingebouwd naar het aspect betaalbaar wonen toe, ook al werd in de memorie van toelichting hiernaar verwezen. Basis uitgangspunt van het project Duinenwater was in eerste instantie de verder uitbouw van de toeristisch recreatieve 'all-weather' infrastructuur en niet specifiek de ontwikkeling van betaalbaar wonen. Dit heeft zich vertaald in een PPS constructies waarbij de private actor heel wat heeft moeten mee investeren in de uitbouw van het zwembadcomplex, afstand van de gronden voor de all-weather infrastructuur en afstand van de Put van De Cloedt. Dit in tegenstelling tot de andere grote woonprojecten Heulebrug en de Keuvelwijk in de gemeente waarin wel sterk wordt ingezet op het betaalbare wonen. Wel zijn de nodige oppervlakenormen in de voorschriften opgenomen, evenwel hebben deze geen rechtstreekse invloed op de verkoopprijzen.

1.3 Enkele beelden van de huidige toestand project Duinenwater februari 2016



Beeld van de vista en aanliggende woon-zorgcentrum



Beeld van de gesloten rijwoningen



Beeld van de gekoppelde villa typologie



Beeld van de villa appartementen aan de Put van De Cloedt

1.4 Actoren voor effectieve realisatie

De projecten spelen in op de kansen, in hoofdzaak de kansen die geboden worden door de evoluerende context en door visies en inspanningen van de diverse overheden en de private sector. De actuele knelpunten inzake bereikbaarheid, identiteit en kwaliteitsbewaking van de kustgemeente worden binnen dit perspectief gebracht. We zien het RUP, aansluitend bij het continue stedenbouwkundige onderzoek, 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 is een vlotte relatie met en goede afspraken met de private investeerders noodzakelijk.

De nv Duin en Water staat in voor de ontwikkeling van het project. Tussen de nv Duin en Water en het gemeentebestuur is in het kader van de ontwikkeling van dit project een PPS constructie afgesloten.

Volgende actoren zijn belangrijk in het verdere realisatie proces :

- het gemeentebestuur en de verschillende gemeentelijke diensten
- het AGSO, het autonoom gemeentelijk stadsontwikkelingsbedrijf
- de nv Duin en Water als belangrijkste private actor
- de wegbeheerder van de gewestweg Natiënlaan, zijnde de Administratie Wegen en Verkeer
- de Lijn gelet op de locatie als belangrijke halte van openbaar vervoer (tram en bus)
- de NMBS gelet op het eindstation van de trein te Knokke
- het Provinciebestuur en de dienst ruimtelijke ordening
- planologische en stedenbouwkundige diensten van het Vlaamse Gewest
- de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro)
- talrijke andere adviesverlenende instanties en administraties

1.5 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 2.2.1 tot en met 2.2.5 en 2.2.13 tot en met 2.2.18 van de VCRO.

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 '1.1.1 Uitwerken van een beleidsvisie rond het oostelijke en westelijke randstedelijk stadslandschap'.

1.6 Afbakening en situering van het plangebied

Het RUP wordt begrensd door

- ten noorden : de Knokkestraat, woonwijken tussen Duinbergen en Knokke
- ten oosten : de Natiënlaan als activiteiten as en belangrijkste invalsweg van de gemeente
- ten zuiden : de bebouwing aan de Nieuwstraat, het waterbufferbekken Wulpenhoek en tweede golf
- ten westen : de tweede golf en het stadsrandbos (huidige toestand landbouwgebied)



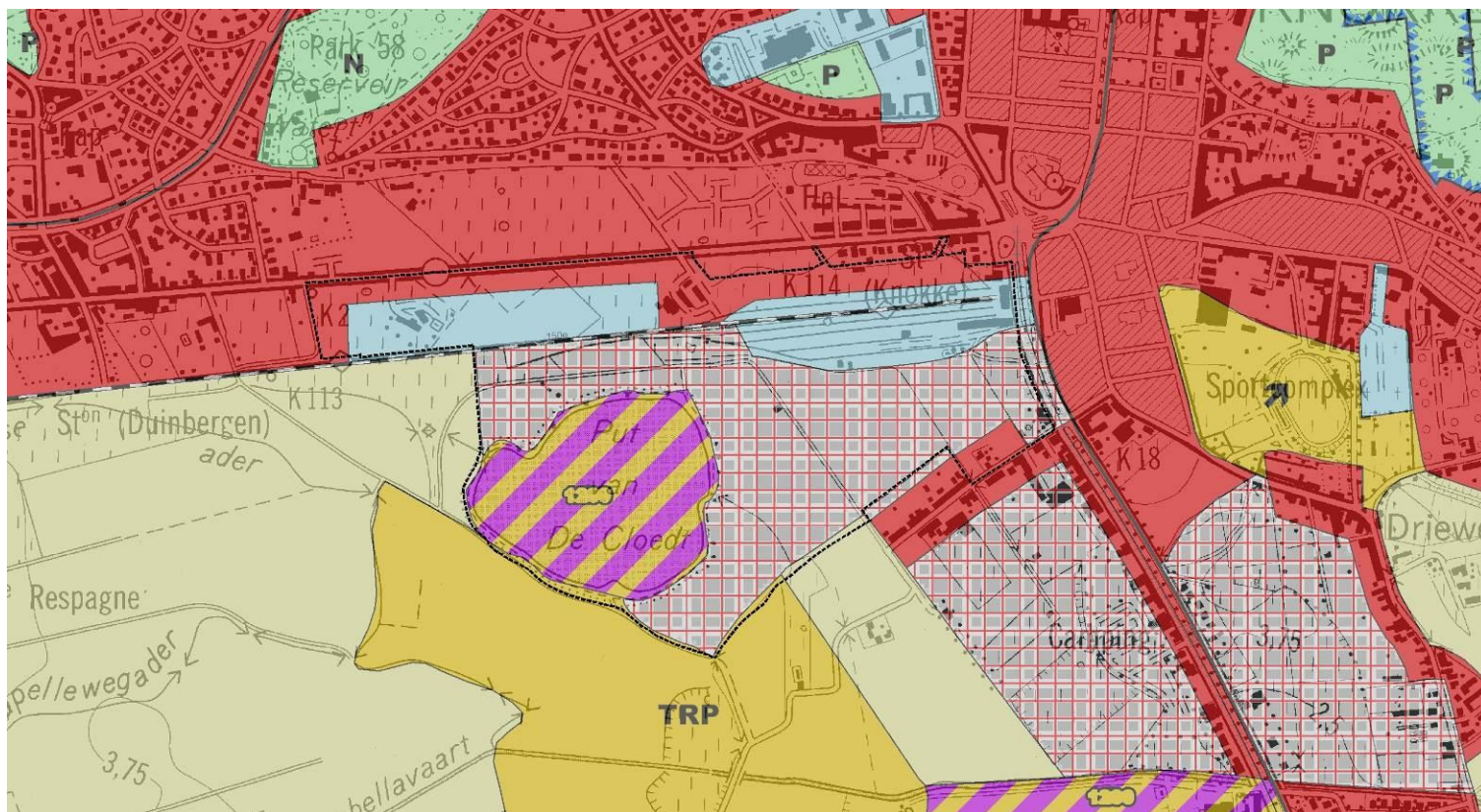
Uittreksel uit de stratenatlas

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, woonuitbreidingsgebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen/openbaar nut en ontginningsgebied met nabestemming TRP.

Deze bestemmingen zijn ondertussen verfijnd/gewijzigd naar aanleiding van de goedkeuring van het BPA Duinenwater. De voorschriften van het gewestplan worden voor het grondgebied waarop dit GRUP betrekking heeft, opgeheven (art. 201, decreet 18 mei 1999).



Uittreksel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

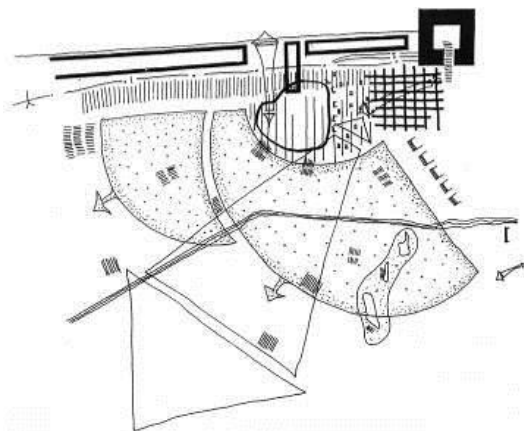
2.2 Het BPA Duinenwater – MB 19 februari 2004



Het BPA Duinenwater, MB 19 februari 2004 kende een lang planproces. De voorbereidingen voor de BPA zijn gestart in 1998. Het BPA Duinenwater is gesitueerd tussen het station van Knokke en de Put van De Cloedt.

Een heel belangrijk uitgangspunt bij de start van het project was de verdere uitbouw van het toeristisch recreatief apparaat van Knokke-Heist met aandacht voor “all-weather”-infrastructuur. Dit vertaalde zich in eerste instantie in de realisatie van een zwembadcomplex en open ruimte recreatie.

Verder voorziet het project bijkomende woongelegenheden voor verschillende doelgroepen en vertaald in verschillende woontypologieën. Het wonen in de stationsomgeving wordt hier in ruime zin geïnterpreteerd. Ook ondersteunende functies zoals kantoren, handel, hotel en randparking werden in het programma opgenomen. De ontsluiting van deze activiteiten richt zich enerzijds op de Knokkestraat en anderzijds via de Nieuwstraat op de Natiënlaan.



Basisstructuurschets van het project Duinenwater. De realisatie van voorliggend plan en meer bepaald het tweede golfsterrein, een golfhotel en het stadsbos maken deel uit van het strategisch project Duinenwater. In het BPA zijn de contouren van de tweede golf en stadsbos niet meegenomen gezien dit tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest behoort. We onderscheiden volgende conceptelementen :

M. Lippensplein als poort, inkomfoyer: dit stedelijk plein als potentiële ruimtelijke scharnier, als mogelijke structuur- en beeldbepalend inkomfoyer voor de stad/badplaats dient te functioneren als toegangspoort tot de verscheidene ruimtelijke delen van de bebouwde ruimte van Knokke-Heist. De beeldkwaliteit van bebouwing rond het plein en specifiek tegenover het station dient opgewaardeerd te worden. De landmark op het Lippensplein, nl. de Margareta kerk, vraagt accentuatie, de ongedefinieerde zones naast en voor het station en ter hoogte van de tramhalte vragen een structuur. Zowel t.o.v. van het Lippensplein, als t.o.v. de onmiddellijke omgeving is het station een centraal gegeven, rond het station dient de ruimtelijke structuur versterkt.

Verdichten van de stationsomgeving: dit multifunctionele gebied wordt enerzijds geënt aan het stedelijk knooppunt M. Lippensplein en station, anderzijds zoekt het gebied relatie met het landschappelijke gegeven van de Put van De Cloedt. De ambiguïteit die het gebied kenmerkt nl. enerzijds de verdichting aansluitend op het bestaande stedelijke gebied, anderzijds de transparantie, de openheid naar de Put van De Cloedt toe, is een interessant ontwerpgegeven. Dit gebied vraagt dichtheden zowel in hoogte en in grondbezetting. Beeldbepalende accenten kunnen het gebied bijkomend karakter geven.

Open deur langs de Knokkestraat: het doel is de Knokkestraat op te laden als ruimtelijk drager, als stedelijke as waarop activiteiten kunnen geënt worden, als bindend element tussen de deelgemeenten Heist, Duinbergen en Knokke.

Wonen in het groen: suggereert een bepaalde typologie van wonen die zich landschappelijk als overgang aangeeft tussen het stedelijke en landschappelijke. Vraagt een woontypologie die aansluiting zoekt met het landschappelijke gegeven van de Put van De Cloedt. Naar infrastructuur toe kan dit zich vertalen in een fijnmazig organisch wegenpatroon met bijzondere aandacht voor voet- en fietsdoorsteken.

Open strip tussen de stations: zuidelijke parallelle structuur langs fysieke barrière van spoorweg, dit in tegenstelling tot noordelijke strip Knokkestraat. Hier gezien als groene as waarop een stadsbos, open lucht recreatie, ... kunnen geënt worden. Het gebied fungeert tweeledig. Enerzijds als groene buffer vanuit stedelijk gegeven op polders. Anderzijds fungeert als groene buffer vanuit de polders op het stedelijk gebied. Dit gegeven maakt deel uit van het lineair parkstructuur ten zuiden van de spoorweg die zijn eindpunt vindt ter hoogte van het station van Heist (zie ondermeer structuurschets stationsomgeving Heist - startnota).

Open ruimte vensters: Doel is hier de bestaande vensters vanaf de kust op het poldergebied zoveel mogelijk te behouden. Deze visuele relatie geeft een meerwaarde en versterkt de eigenheid van het polderfront.

2.3 K-33 RUP Wulpenhoek, BD 12 jan 2006



Het betreft een plangebied aansluitend aan het BPA Duinenwater, ondertussen gerealiseerd als waterbufferbekken binnen een parklandschap. Dit parklandschap als eindpunt van de Nieuwstraat fungeert als landschappelijke overgang naar de tweede golfinfrastructuur.

2.4 Het ontwerp GRUP tweede golfinfrastructuur en stadsrandbos

In navolging van het golfmemorandum II (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 26 juli 2006), werd voor Knokke-Heist een bijkomend golfterrein type III opgenomen.

Op basis van de resultaten van het voorafgaandelijk onderzoek¹, waarbij naast een golfterrein met golfschool ook een stadsbos met speelbos en een golfhotel worden meegenomen, besliste de Vlaamse regering tot een principiële akkoord voor de opmaak van het gewestelijk RUP. Momenteel is het ontwerp van GRUP tweede golfinfrastructuur en stadsrandbos in opmaak. De ruwe timing bestaat erin om het GRUP voorlopig te laten vaststellen voor de zomer, openbaar onderzoek september en oktober 2017 en definitieve goedkeuring in het begin van 2018.

Binnen dit GRUP worden de vereiste bestemmingen juridisch verankerd. De beslissing om een GRUP op te maken vloeit eveneens voort uit het afbakeningsproces van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist waar - in navolging van het provinciaal ruimtelijke structuurplan (PRS) - een strategisch projectgebied is aangeduid om de toeristisch-recreatieve structuur te versterken.

Het voorgenomen plan, gelegen tussen de Natiënlaan, de Kalvekeetdijk en de spoorweg, omvat een 3x9-holes golfterrein en een golfschool met bijhorende gebouwen (clubhuis, loodsen, driving range, ...) en een golfhotel. Ook een stadsbos inclusief speelbos en een voormalig restaurant wordt mee opgenomen om zo de zonevreemdheid ervan op te heffen.

Tenslotte wordt het landbouwgebruik van de percelen ten zuiden van het golfterrein bevestigd door de aanduiding als bouwvrij agrarisch gebied. Het voorgenomen plan wordt in het GRUP aangeduid aan de hand van grote gehelen (deelzones) die een flexibele invulling mogelijk maken op basis van een aantal ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven.

Het voorgenomen plan werd mede op basis van de resultaten van het goedgekeurde plan-MER verder verfijnd. Zo werden het gebied in overdruk aangeduid als gebied waar verharding mogelijk is alsook de contour van het plangebied, nauwkeuriger afgelijnd op basis van onder meer de oppervlaktebehoefte en de aanwezigheid van kwetsbare elementen.

¹ Checklist afwegingscriteria: nieuwe multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten, 2de golfinfrastructuur Knokke-Heist

3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN

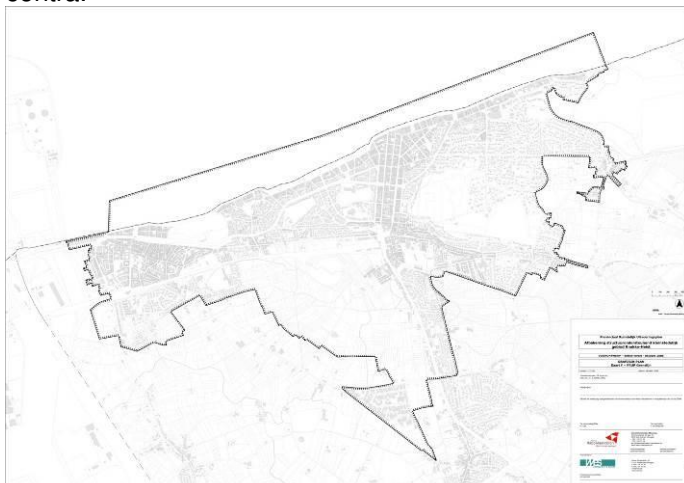
3.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

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

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het PRS is in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het PRS sluit aan bij het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist, waarbij de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling verder wordt geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.



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

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 Duinenwater is gelegen in de kustruimte en binnen de afbakening van het stedelijk gebied van Knokke-Heist.

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 deels binnen het 'kustfront' en deels binnen het 'polderfront'.

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



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

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

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

'1.1 Uitgangspunten'

HET VRIJWAREN VAN DE GEMEENTELIJKE DYNAMIEK

De dynamiek binnen de gemeente Knokke-Heist is bijzonder groot. De gemeente Knokke-Heist zal er evenwel naar streven deze dynamiek, zowel op het vlak van toerisme als op demografisch vlak, op te vangen en alle kansen te gunnen, binnen de grenzen van de ruimtelijke draagkracht. De toeristisch-recreatieve infrastructuur, als dominant gegeven voor de gemeente, is hierbij de motor.

Belangrijk hierbij is dat de leefbaarheid binnen Knokke-Heist niet ten koste mag gaan van deze dynamiek. Meer bepaald dient Knokke - Heist zich hierbij dan ook te wapenen en een strategisch beleid te voeren om de negatieve invloeden zoals de toenemende verkeers- en parkeerproblematiek en de onbetaalbaarheid van woningen en appartementen tegen te gaan.

HET BEHOUD EN VERSTERKEN VAN DE GEMEENTELIJKE EIGENHEID (LEEFBAARHEID) EN 'EXCLUSIEVE' IMAGO

Knokke-Heist is een van de meest exclusieve badplaatsen aan de Noordzee. Enerzijds is er de aanwezigheid van uitzonderlijke natuurlijke milieus en waardevolle landschappen, anderzijds zijn er exclusieve voorzieningen, die vnl. ontwikkeld zijn door de privé. De hoogwaardigheid van de aantrekkingskracht van Knokke - Heist en van het 'aura' daarvan, stelt hoge kwaliteitseisen aan elke nieuwe toeristische infrastructuur, zowel wat de 'uitstraling' als wat de functie betreft, het verzorgingsniveau, de ruimtelijke schaal, de stedenbouwkundige inplanting en de architectonische kwaliteiten.

De uitdaging waarvoor Knokke-Heist staat is enerzijds het dynamische karakter en anderzijds het behoud van de eigenheid (als eerder statisch gegeven) niet als tegenstellend te gaan zien, maar dit gegeven te blijven verheffen tot een synergie.

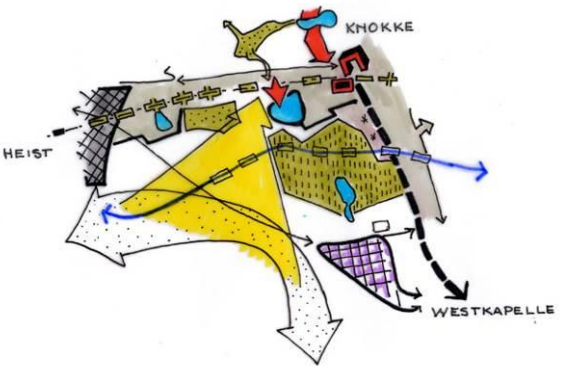
De gemeente Knokke-Heist wordt met talrijke knelpunten (congestie verkeer, uitstoot autochtonen, maximalisering onder invloed van immobiliënmarkt, kwaliteitsverlies...) en nieuwe ruimtevragen (herlocalisatie van het ziekenhuis, helihaven, tweede golf, stadsrandbos...) geconfronteerd die zowel een korte termijn als lange termijn visie behoeven. Het structuurplan wenst het globale beleidskader aan te reiken waarbinnen de lange termijn visie kadert.

De uitgangspunten, basisdoelstellingen en ruimtelijke concepten vormen samen met een aantal strategische projecten (Heulebrug, Duinenwater, de stedelijke culturele as rond het Casino...) en een aantal dringende behoeften (sportvelden Westkapelle, uitbreiding KMO-zone, herlocalisatie fokkerij - manege Ryckaert) de leidraad voor de verdere uitwerking van het toekomstige ruimtelijke beleid.

'2.3 Gewenste landschappelijke structuur'

- Randstedelijke stadslandschappen : hierbij onderscheiden we het randstedelijk landschap oost (gelegen in de hoek gevormd door de deelgemeente Knokke -'t Zoute en Knokke-Westkapelle) en het randstedelijk landschap west (gelegen in de hoek gevormd door de deelgemeenten Heist – Duinbergen - Knokke en Knokke - Westkapelle). Het betreft vrij aangetaste open ruimte gebieden waarbij de overgang tussen stedelijk gebied en landschappelijk gebied momenteel op een weinig geordende wijze gemaakt wordt. Deze potentievolle stadslandschappen vormen een uitdaging op zich. Binnen deze randstedelijke gebieden dient een evenwicht gezocht te worden tussen het wonen, recreatie, landbouwwaarden en natuurwaarden. Belangrijk hier is de overgang te bewerkstelligen tussen het stedelijke en het landschappelijke, waarbij deze gebieden zich verder dienen te ontwikkelen in hun dubbele relatie. De Isabellavaart vormt hierbij de fysieke drager die potenties heeft de twee gebieden te gaan linken. Activiteiten gericht naar toerisme en recreatie zoals nieuwe agrarisch recreatieve verwante bedrijvigheid, als horeca-activiteiten,... kunnen hier een invulling krijgen.

Hieronder wordt een visie gegeven op beide stadslandschappen, met zowel lokale als bovenlokale aspecten :

HET RANDSTEDELIJK STADSLANDSCHAP WEST	
	Hierbij wordt het volgende onderscheiden: ▪ Randstedelijke woonomgeving : project Duinenwater ▪ Randstedelijke groengebieden: de mogelijke locatie van de tweede golf (TRP volgens het gewestplan), de mogelijke locatie van het stadsrandbos, ruime groene en zacht recreatieve waterplassen ▪ Randstedelijke landbouwgebieden ▪ Groengebied gekoppeld aan waterloop

'2.4 Gewenste nederzettingsstructuur' '

VOORSTEL TOT GEFASEERDE REALISATIE VAN BIJKOMEND WOONGEBIED.

Om te kunnen voldoen aan de woonbehoefte is er binnen het informatief gedeelte een aantoonbare behoefte geweest van ongeveer 263 nog te creëren wooneenheden (zie informatief gedeelte, p 88). Wanneer hierbij de vergelijking wordt gemaakt tussen de behoefte en het aanbod per kern, dan kan er geconcludeerd worden dat Heist en Ramskapelle geen tekort hebben, in tegenstelling tot Westkapelle en Knokke, die een duidelijk tekort aan bijkomende woningen vertonen.

De volgende projecten, nl. de invulling van het strategisch project Duinenwater, het beperkte inbreidingsgebied te Westkapelle, en de verdere afwerking van het woonuitbreidingsgebied langs de Natiënlaan en de Nieuwstraat, voldoen dan ook aan de ruimtelijke visie van het beleid met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingsperspectieven van het stedelijk gebied Knokke-Heist. Doordat het project Duinenwater als strategisch project vanuit het provinciaal ruimtelijk structuurplan reeds een voorafname is vanuit het provinciaal reservepakket en aangezien er voor de overige projecten uit hetzelfde pakket dient te worden geput, worden de volgende projecten dan ook als suggestie naar de provincie geformuleerd.

FASE 1 : VERWEZENLIJKE VAN EEN MULTIFUNCTIONELE STATIONSOMGEVING

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen streeft naar een versterking van de stedelijke gebieden en noemt strategische stedelijke projecten als één van de instrumenten daartoe.

Het strategisch project Duinenwater beoogt een invullen van de stationsomgeving, deze vormt immers enorme potenties om structurerend te werken voor het stedelijk gebied. Op die manier kan men het stedelijk karakter van het stadsdeel verhogen, nieuwe functies aantrekken, meer kansen geven aan openbaar vervoer en zacht verkeer en een ruimtelijke band scheppen met de binnenstad en tussen de deelgemeenten.

Door de randstedelijke ligging, nl. tussen de stedelijke kustzone en het polderlandschap, worden zowel stedelijke als recreatieve en natuurlijke functies met elkaar verweven. Als overgangszone van het stedelijk gebied naar het poldergebied beantwoordt en versterkt het volgende ruimtelijke doelstellingen nl.

- de stedelijke kustzone verder verdichten en uitbouwen.
- het open polderlandschap open houden.

Binnen het strategisch project Duinenwater zal er een gedifferentieerd aanbod worden gecreëerd naar sociale woningbouw, naar de eigen inwoners als voor tweede verblijvers, als senioren in combinatie met hotelfunctie.

Om het geheel te kunnen verwezenlijken is de opmaak van een BPA (woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan) afgerond. De timing bestaat erin dat eind 2004 zal gestart worden met de infrastructuurwerken. In de eerste fase is het de bedoeling om een 400-tal woningen te realiseren, waarvan tevens een aanbod zal gecreëerd worden voor tweede verblijven.

Aangezien de stationsomgeving bovendien de plaats bij uitstek is om woonprojecten te realiseren met voldoende dichtheid en met voldoende functionele differentiatie, opteert de gemeente het onafgewerkte verstedelijkte woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Nieuwstraat, goed voor 51 bijkomende wooneenheden, gefaseerd en op middellange termijn aan te snijden.

De ontwikkeling heeft betrekking op een beperkt deel van het niet-uitgeruste woonuitbreidingsgebied aan de Nieuwstraat (verlengde van de Esdoornstraat), in het noordwesten en aansluitend bij de eerste verkaveling in het noordoosten. Het gebied zal ontwikkeld worden a rato van 25 woningen per hectare. Het project dient te worden gekaderd in relatie met de stationsomgeving en als afwerking ten opzichte van de tweede golf. Het project dient daarom eerder te

worden afgestemd op het stedelijk gebied van Knokke dan aanzien te worden als een verdere verstedelijking van de band tussen Knokke-Heist en Westkapelle.

'2.6 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur'

VERSTERKEN VAN DE TOERISTISCH RECREATIEVE INFRASTRUCTUREN ROND HET STRATEGISCH PROJECTGEBIED (DUINENWATER).

Niettegenstaande Knokke-Heist over een kwalitatief hoogstaand en redelijk divers aanbod beschikt op het vlak van natuur (Zwin, duinen,...) en attracties zoals het Casino, een divers en hoogstaand winkelaanbod, gastronomie, is er, tegemoetkomend aan de huidige tendensen² inzake het gedrag van de consument, zowel eigen inwoner als tweede verblijver, een duidelijk tekort aan een degelijk uitgebouwde all-weather infrastructuur. Hierdoor kan Knokke Heist zijn afhankelijkheid van de hoofdvakanties gedeeltelijk reduceren en zich eveneens richten op de groeiemarkten van de tweede en korte vakanties buiten het hoogseizoen.

De creatie van een modern en weersonafhankelijk zwembad beantwoordt aan een zeer duidelijke behoefte (zie informatief gedeelte, p. 120), past in de strategie van Knokke-Heist, werkt vraagondersteunend, creëert een meerwaarde voor het recreatief – toeristisch product en is daarom een hefboomproject en een topprioriteit in de verdere duurzame ontwikkeling van de badstad. De bouw van een recreatief complex met o.a. zwembad en bijkomende faciliteiten voor de jeugd, zal bovendien de aantrekkingskracht en de concurrentiekracht van Knokke-Heist verhogen.

De best mogelijke locatie voor het recreatief complex wordt gevormd door het gebied rond de stationsomgeving Knokke. Hierdoor kan een nieuw stadsdeel ingericht worden met gemengde stedelijke functies waarbij het recreatieve complex deel uitmaakt van de lineaire parkstructuur ten zuiden van de spoorweg.

Binnen deze zone dienen tevens extra inspanningen geleverd te worden voor bijkomende faciliteiten voor de jeugd (zoals ontmoetingscentrum, ontspanningsruimte, overdekt speelterrein, jeugdherberg,...).

Het recreatief gegeven zal bovendien naar de toekomst toe versterkt worden door de mogelijke ontwikkeling van een stadsrandbos welke gedeeltelijk kan fungeren als speelbos.

Voor de juiste locatie van een stadsrandbos zal nagegaan worden wat landbouwkundig de minst interessante locatie is. De voorgestelde inplanting t.h.v. de Laguna Beach is een zoekzone, verder onderzoek dient de meest geschikte locatie binnen het randstedelijk landschap west aan te geven.

Zoals uit het informatief gedeelte blijkt is er steeds meer nood aan avontuurlijke sporten, het geplande speelbos kan in die zin dan ook ruimte bieden aan jeugdbewegingen (bv. voor een bosspel) en sportclubs (bv. voor een duurloop). Ook hardere sporten, zoals het aanleggen van een hindernissenparcours, kunnen in overweging genomen worden. Hierdoor kan de huidige recreatiedruk op het Zwin, het Koningsbos, de al dan niet beboste duinen van het Willemspark, het Blinckaertbos en de Zwinbosjes verlaagd worden. Belangrijk te vermelden is dat het gaat over recreatief medegebruik in het bos waarbij de bosfunctie primeert. (bv. Een mountainbikeroute kan erdoor lopen maar er kan geen gesloten mountainbikecircuit in het bos aangelegd worden.)

² Dit gegeven wordt voor Knokke-Heist aangetoond in het Actieplan Vlaamse Kust, 2002.

'3.1.2 Focus per deelgebied – stadsstructuur Knokke'

Poorten als merkpunten

De belangrijkste toegangsweg tot het centrum van Knokke situeert zich langsheen de Natiënlaan en mondt uit op het Lippensplein. De beleavingswaarde, het uitnodigend karakter van de kern, speelt op deze locatie een belangrijke rol. Dergelijke 'toegangspoorten/inkomfoyers' hebben tevens de taak het doorgaande verkeer duidelijk te maken dat vanaf het punt de verblijfsfunctie primeert boven de verkeersfunctie. Ter hoogte van het stationsplein zal in die optiek dan ook een randparking worden voorzien om de dagtoeristen en werknemers zoveel mogelijk uit het centrum te weren.

De opwaardering van dit openbaar domein/publieke ruimte zowel t.h.v. het station (stationsplein) samen met de standplaats voor de bussen, met het eindpunt van de tram (=knooppunt openbaar vervoer) en met het M. Lippensplein als geheel (omkaderende bebouwing) moet een hefboom zijn voor de herwaardering van deze site.

Bij de herinrichting van het M. Lippensplein dient er rekening gehouden te worden met de ontsluiting van de nieuwe ontwikkelingen rond de stationsomgeving. Tevens dient er naar een oplossing gezocht te worden om het autoverkeer en de stroom voetgangers en fietsers op de relatie station-centrum gescheiden te houden (bv. Door middel van een voetgangerstunnel).

Het is bovendien belangrijk dat het landschappelijk karakter ter hoogte van het M. Lippensplein versterkt wordt. Concreet vertaalt dit zich ondermeer in het doortrekken van de bestaande bomenrijen langsheen de Natiënlaan tot aan het plein waardoor het 'laan'effect wordt versterkt en een ruime aandacht voor beplanting op het plein zelf.

Multifunctionele stationsomgeving

Het stedelijk aspect van het strategisch project Duinenwater beoogt een invullen van de stationsomgeving. Naast het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, zal er binnen de eerste fase van het project tevens een all - weather infrastructuur ter hoogte van de Put van De Cloedt worden gecreëerd en kantoren met kleinhandelszaken ter hoogte van het station. Het project zal in hoofdzaak worden ontsloten via de Natiënlaan en secundair via de Knokkestraat. De ontsluiting naar de Natiënlaan zal gerealiseerd worden via de bestaande Nieuwstraat die dient opgewaardeerd te worden.

Bij de heraanleg van het M. Lippensplein zal hierdoor eveneens het stuk van de Natiënlaan tot aan de Nieuwstraat deel dienen uit te maken van het infrastructurele ruimtelijke ontwerp. Waar nu het binnenkomen van de stad wordt ervaren ter hoogte van de Lippenslaan, zal in nabije toekomst dit worden verschoven ter hoogte van de Nieuwstraat en in latere fase ter hoogte van Westkapelle.

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.

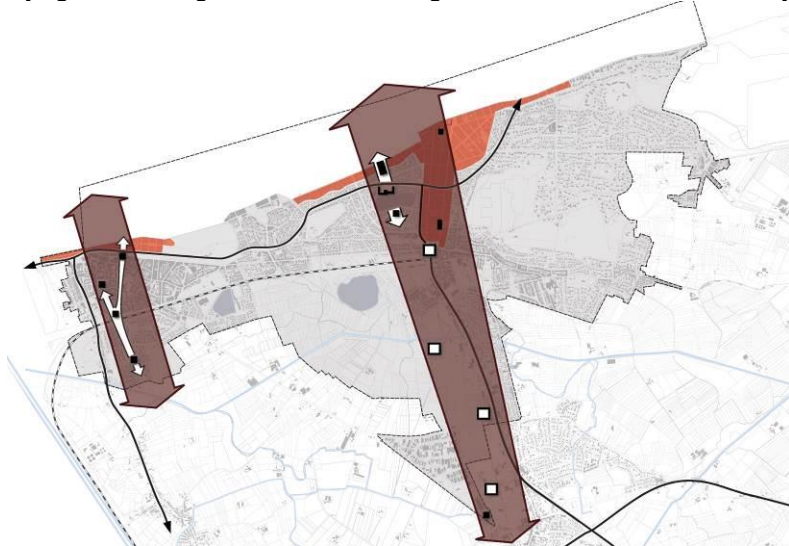
Knokke-Heist heeft resoluut een nieuwe weg ingeslagen in haar stedelijke ontwikkeling. Tientallen projecten rond ‘hoger bouwen’ staan in de steigers of zullen de komende jaren nog gerealiseerd worden. Aanzet en motor hierin was de internationale architectuurwedstrijd rond de nieuwe Casino.

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 ter hoogte van de stationsomgeving van Knokke aan het M. Lippensplein, 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 geïdentificeerd 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 solitaires als de ensembles zich in de directe nabijheid bevinden van de voornaamste infrastructurele hoofdassen 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.

3.4.3 Langsdoorsnede Knokke

De langsdoorsnede door Knokke is meer dan driedubbel zo lang (ca 3,7 kilometer) en overspant meerdere oude en nieuwe stadsdelen. Zo vertrekt ze bij de uitgesproken toeristische hoogbouwzones bestaande uit gesloten bebouwing aan de zeedijk met de culturele as Casino-Reserve-Scharpoord, over de stationsomgeving van Knokke met aansluitend het nieuwe randstedelijke stadslandschap rond Duinenwater, de nieuwe ziekenhuiscampus, de tweede golf met golfhotel, om te eindigen met het nieuwe bedrijfsdoorgangsgebouw binnen de derde fase van 't Walletje.

Deze as wordt opgespannen tussen het meest uitgesproken toeristisch recreatieve gebaar aan de Belgische kust ter hoogte van het Casino en tussen de veruitwendiging van de ondersteunende lokale activiteiten, de nieuwe evenementensite en grootste mobiliteitsknooppunt van de gemeente. Hiertussen bevinden zich meerdere ruimtelijke zwaartepunten, zoals de Reserve, het nieuwe golfhotel en de nieuwe ziekenhuiscampus.

Op de doorsnede is duidelijk de absolute eye-catcher ter hoogte van het Casino zichtbaar, als eindpunt van de N49 als geheel en de Natiënlaan in het bijzonder. In tegenstelling tot de verticaliteit van het nieuwe Casino gebouw, is de horizontaliteit van de nieuwe ziekenhuiscampus een evenzeer uitgesproken architecturaal gebaar. Zonder het misschien ten volle te beseffen, heeft Knokke-Heist met de geplande projecten de nieuwe horizon reeds uitgezet.



Langsdoorsnede door Knokke met lopende projecten

Zoals te verwachten was, genereren deze projecten nieuwe kansen en opportuniteiten, mede gelet op de ligging van de meest dynamische as van de badplaats, gedragen door de Natiënlaan en de drietand Lippenslaan/Parmentierlaan en Koningslaan.

Concreet vertalen deze opportuniteiten zich op een locatie ter hoogte van het Leopoldplein, de stationsomgeving van Knokke, het A. Verweeplein, het golfhotel in de tweede golf en de nieuwe evenementensite ter hoogte van de Natiënlaan. In onderhavig schematische langsdoorsnede hebben we deze locaties een eerste aanzet van volume gegeven, waarbij voor de eenvoud is uitgegaan van een bouwhoogte tot ca 40 meter. Doel is, wanneer deze projecten concreter worden, hier verder stedenbouwkundig onderzoek te doen, gebaseerd op het beleidskader en concrete richtlijnen, zoals aangegeven in het volgende hoofdstuk.



Langsdoorsnede door Knokke met lopende en nieuwe potentiële hoogbouw locaties

3.4.4 Verhoudingen en hoogtes

De badplaats Knokke-Heist, die zich plaatst tussen de blauwe zee en groene polders, kenmerkt zich door een dichte, 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.

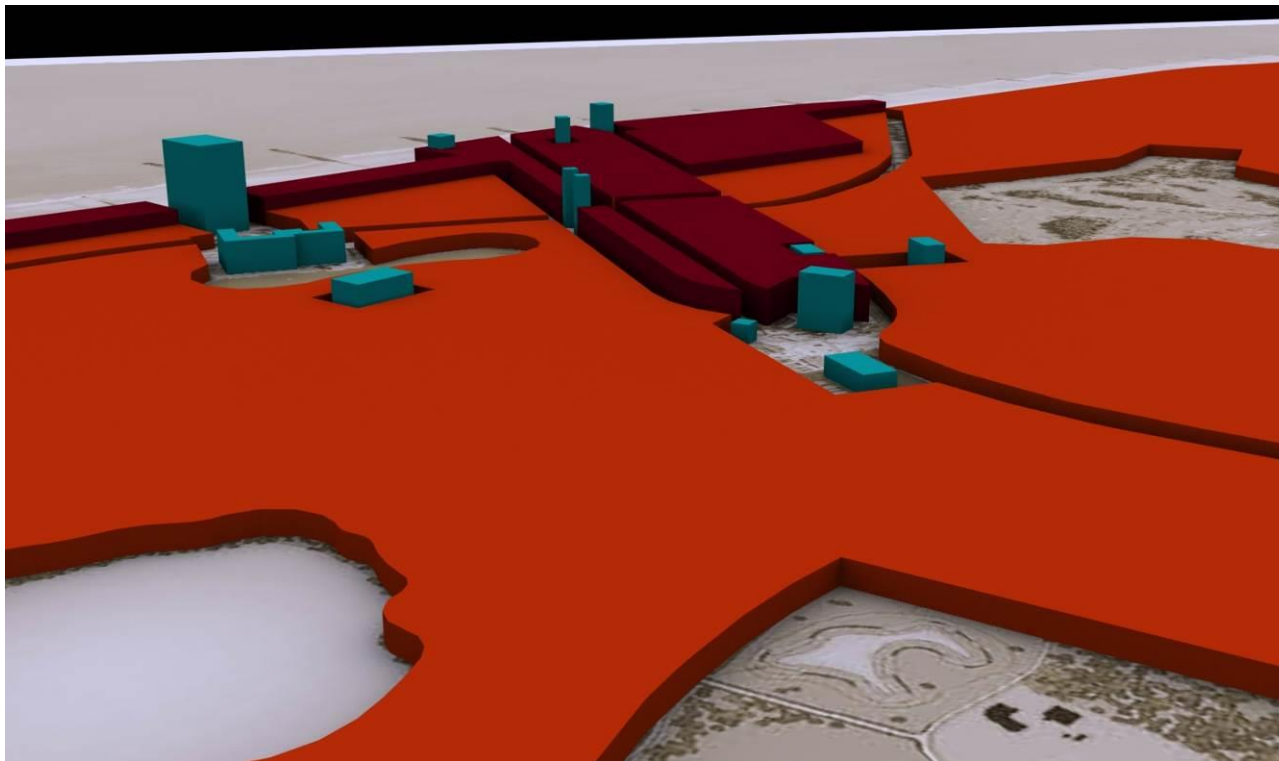
Binnen deze twee sokkels heeft Knokke-Heist een rijk fond. Het ontbreekt echter aan parels/bakens die de stad een nieuwe en rijkere stedelijke dimensie geeft. Op basis van de twee onderscheiden 'sokkels' wordt voorgesteld, naar maximale hoogtebepalingen toe, een concreet cijfer aan te geven als vork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

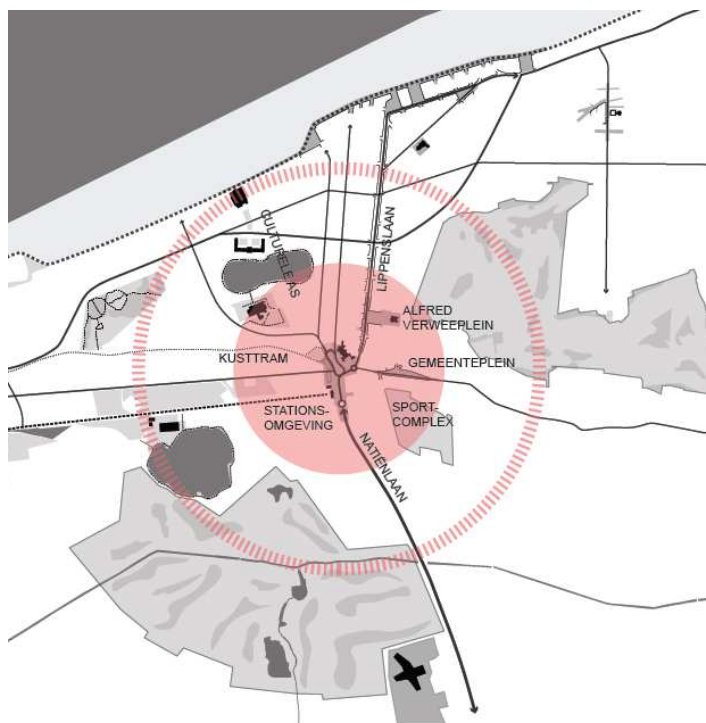
Zoals te verwachten vinden we de grootste concentratie bakens terug ter hoogte van de grootste stedelijkheid van Knokke-Heist, de zogenaamde vrij orthogonale “stadsstructuur Knokke”. Deze bakens betekenen een verdere versterking van deze stedelijkheid in een nieuwe typologie, waardoor de stedelijkheid rijker wordt.

Het M. Lippensplein houdt uitgesproken potenties in zich om als royale “inkomfoyer” van de badplaats vorm en functie te krijgen, mede gelet op de positie aan het eindpunt van de belangrijkste ‘navelstreng’ van de gemeente, zijnde de Natiënlaan.

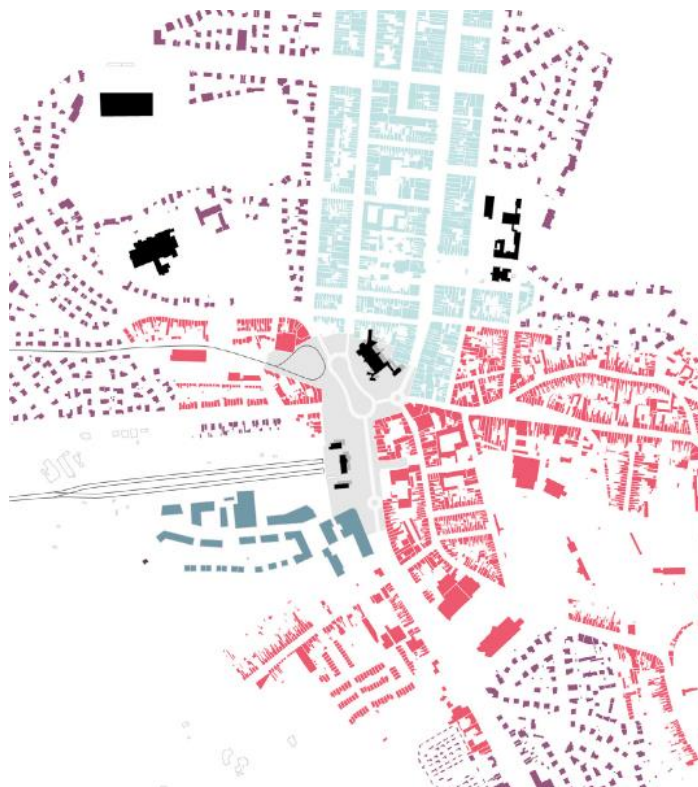


Beeld uit de hoogbouwnota met aangeven van de hoogtevorken geplaatst op de globale typemorfologie.

3.5 STEDENBOUWKUNDIG ONDERZOEK M. LIPPENSPLEIN (vertaling hoogbouwnota)



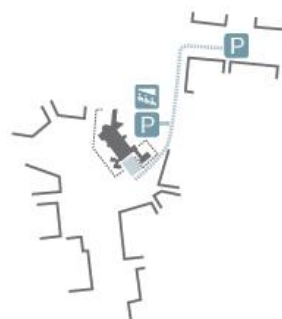
Vertrekkend vanuit de hoogbouwnota en de visie op de Natiënlaan is de positie van de inkomfoyer M. Lippensplein nader onderzoek. Zoals op bovenstaande kaart duidelijk wordt aangetoond neemt deze locatie een centrale positie in binnen tussen het bestaande en nieuwe golfterrein, tussen het bestaande en nieuwe ziekenhuis, als knooppunt van vele belangrijke gemeentelijke wegen en infrastructuur, als eindpunt van de kusttram en trein, in de nabijheid van de stedelijke culturele as Casino, Reserve, Scharpoord en in de nabijheid van het sportcomplex Knokke.



Zoals uit bovenstaande kaart blijkt komen verschillende stedelijke structuren samen ter hoogte van deze locatie. We onderscheiden de dorpskern Knokke, de villawijken van Duinbergen, als beginpunt van de stadsstructuur Knokke, het project Duinenwater en de amorfe structuur ter hoogte van het station van Knokke en het eindpunt van de tram. Deze locatie kenmerkt zich momenteel niet door een uitgesproken karakter die bindend kan optreden ten aanzien van deze aanliggende stedelijke morfologieën.



MOBILITEITSHUB
Station



EVENEMENTENHAL
St.-Margarethakerk



INTERNATIONAAL HOTEL
Station - Lippenslaan

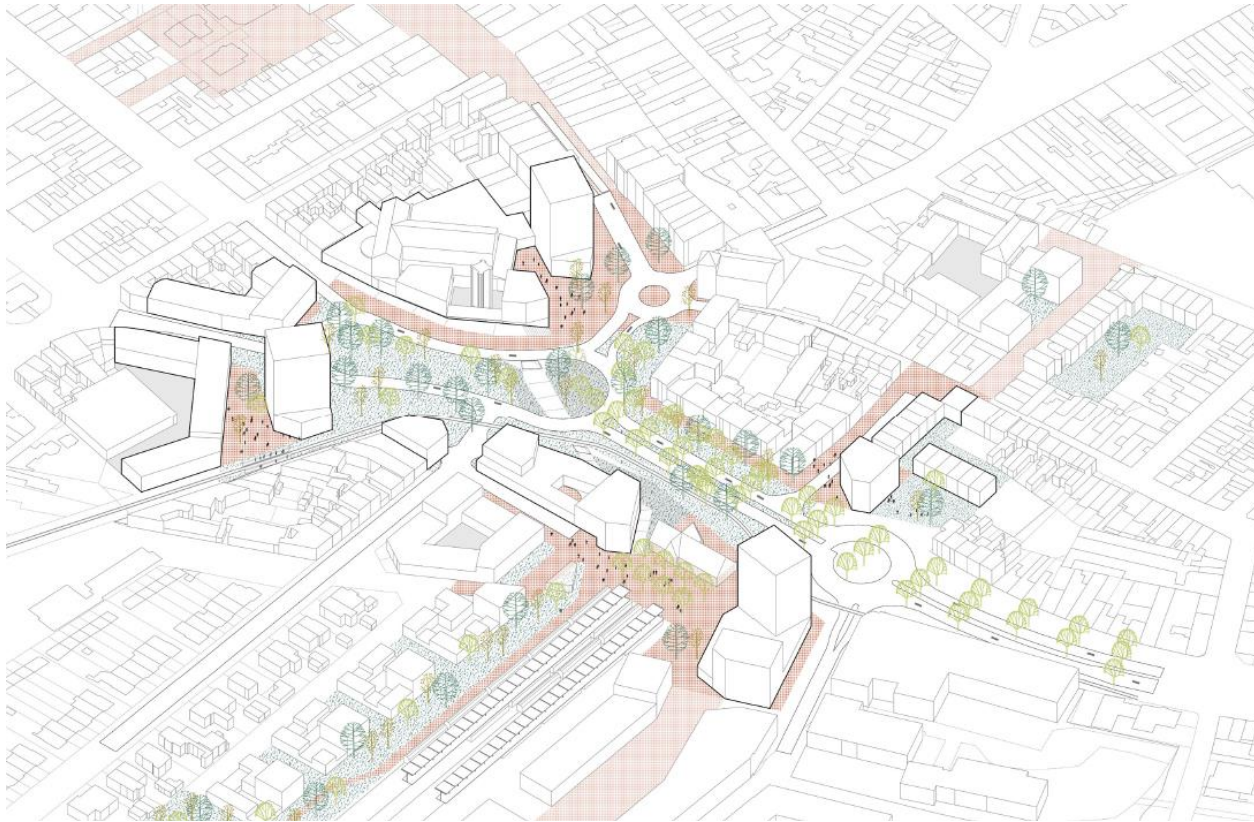


KLEINERE WOONEENHEDEN
Woonzones



Deze schema's geven aan hoe het programma ter hoogte van het M. Lippensplein kan opgeladen worden teneinde de potenties die deze locatie heeft als royale inkomfoyer van de stad te kunnen waarmaken. We onderscheiden volgende vier programma onderdelen :

- Mobiliteitsknooppunt : knooppunt van bus, trein en tram met rotatie parking en fiets- en wandelassen
- Evenementensite : toekomstgericht kan de site ter hoogte van de bestaande Magaretkerk meervoudige functies opnemen, bijvoorbeeld in het kader van evenementen
- Hotelinfrastructuur : uitgelezen locatie om de hotelinfrastructuur in de gemeente verder op te laden
- Verdichte woonfuncties : uitgelezen locatie om verder te gaan verdichten met woonfuncties



Tussentijds beeld van het ontwerpmatig onderzoek waarbij de potenties van de plek in volume worden vertaald. We onderscheiden :

- Drie torenvolumes : eindpunt project Duinenwater, ter hoogte van de Margarethakerk en ter hoogte van de bestaande tramhalte
- Afwerking van gevelwanden : ter hoogte van huidige tramhalte, bushalte, Opdedrinckplein en Margarethakerk
- Bundeling van de tram, bus en trein en plaatsen van volumes die wanden creëren
- Zachte oplading van de site van de huidige brandweer met woonfuncties in verschillende typologieën

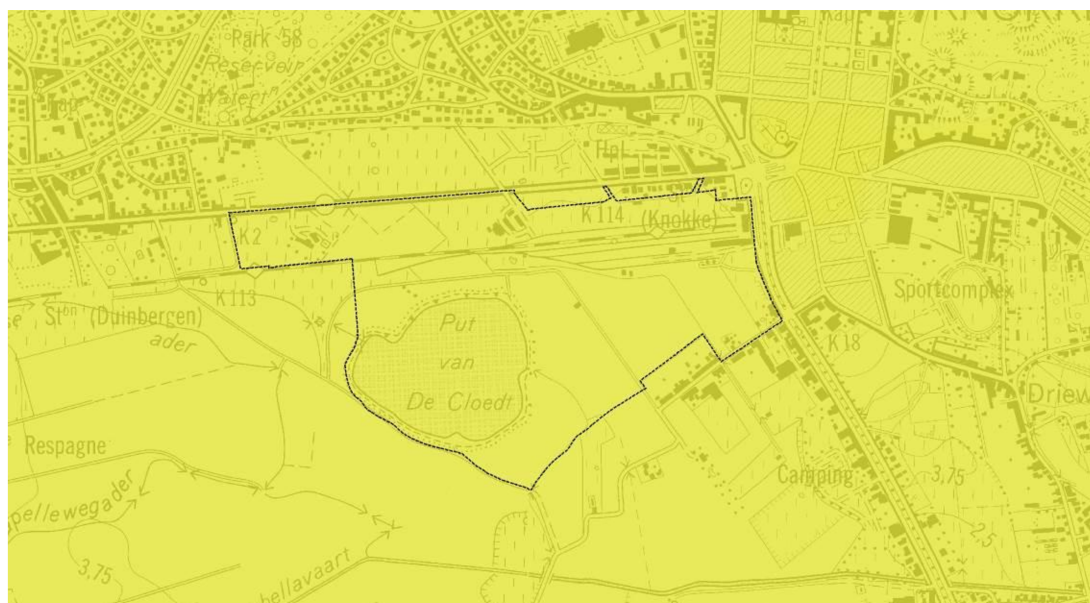
Door dit ontwerpmatig onderzoek hebben we het hoogteaccent welke in onderhavig RUP wordt meegenomen ter hoogte van de rotonde Duinenwater in een ruimer kader geplaatst en aangetoond dat de mogelijkheden die in onderhavig RUP worden naar voor gebracht de verdere ontwikkeling van het M. Lippensplein niet zullen hypothekeren.

Dit ontwerpmatig onderzoek zal met de verschillende actoren verder uitgewerkt worden, specifiek onderzoek zal zich richten naar de zone ter hoogte van de bestaande tramhalte (onderzoek naar doortrekking tram of trambus) en naar de zone ter hoogte van de bestaande bushalte (onderzoek naar verschuiven en/of reduceren van de voorgestelde bebouwing).

3.6 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 Knokke-Heist met advies en in de zone Knokke-Heist met advies vanaf 2500 m².



- knokke-heist zone met vroeger advies
- knokke-heist zone met advies
- knokke-heist zone met advies vanaf 2500m²

4. ONTWERPMATIG ONDERZOEK OP BELANGRIJKE DEELZONES

Bij de herziening van het BPA is onderzocht in hoever de huidige potenties van de belangrijke plekken van het project Duinenwater voldoende zijn uitgeput. In dit onderzoek kwam duidelijk naar voor dat vooral de site van de stationsomgeving Knokke en het bouwblok gelegen aan de Put van De Cloedt met de hoofdas van het project Duinenwater meer potenties in zich hebben.

Ter hoogte van de stationsomgeving Knokke is, op basis van de richtlijnen aangereikt in de hoogbouwnota, aan het studie bureau BUUR gevraagd deze bouw mogelijkheden in de ruimere context van het M. Lippensplein verder uit te klaren. Door het architectenbureau Arcas is het hoogteaccent binnen het project Duinenwater ter hoogte van de stationsomgeving van Knokke verder architecturaal vorm gegeven.

4.1 Deelzone ter hoogte van station Knokke



Vanuit een meer planologische visie over het gehele grondgebied van Knokke-Heist in de hoogbouwnota (zie hfst 3.4), stedenbouwkundig vertaald op het M. Lippensplein (zie hfst 3.5), hierboven een simulatiebeeld van de architecturale uitwerking van het hoogbouwaccent binnen het project Duinenwater gesitueerd aan de stationsomgeving van Knokke en gelegen aan de Natiënlaan.



De architectuur vertaalt zich in een witte kustarchitectuur. Dit witte volume sluit aan bij de kleurentaal van het geheel van het project Duinenwater, ook de hedendaagse vertaling van kustarchitectuur sluit aan bij het globale karakter van het project Duinenwater (huidige volume meer traditionele kustarchitectuur).



In volume opbouw onderscheiden we globaal een sokkelvolume, een middenstuk en een topvolume. Globaal waaiert het volume zich trapsgewijs uit naar het westen (lees de bestaande volumes bestaande uit in hoofdzaak 3 bouwlagen. Het sokkelvolume bestaat dan ook uit drie bouwlagen met hogere plafondhoogtes, het middenstuk bestaat uit ca 6 bouwlagen en het hoogste torenvolume uit 8 bouwlagen. In totaal bestaat het volume uit 17 bouwlagen. Bovenstaande beelden zijn een eerste volume opbouw die verfijnd dient te worden maar dit op basis van het RUP voldoende informatie verschaft om in de stedenbouwkundige voorschriften vertaald te worden.

Hierboven een linker beeld dit de façade vanop de trein sporen en station aangeeft waarbij een volwaardig gevel wordt gevormd naar het spoor- en treingebeuren toe. Het rechter beeld geeft het torenvolume aan vanop de Natiënlaan, de belangrijkste invalsweg van de gemeente, waarbij duidelijk aangegeven wordt dat we hier een verstedelijkte zone komen, op de inkomfoyer van het M. Lippensplein en op een scharnierlocatie van verschillende vervoersmodi.. De horizontale architecturale banden dwars op de Natiënlaan vertalen een stuk de sporen en de horizontale stedelijke as (zie polderfront cfr structuurplan) die hier een eindpunt/beginpunt kant.



Dit beeld geeft aan waar zich momenteel de grotere handelszaken bevinden zoals de Albert Heijn, de Aldi, AS Adventure en Maison du monde.

Van in het begin van het project was het steeds de bedoeling op deze site ruimte te geven voor de grotere handelszaken, enerzijds omdat voor dergelijke zaken niet voldoende m² beschikbaar zijn op de Lippenslaan en andere winkelassen in de gemeente, anderzijds om ze hier te concentreren rond gemeenschappelijke parking zodat een verder verlinting met verkeer generende handelszaken langs de Natiënlaan kan tegengegaan worden.

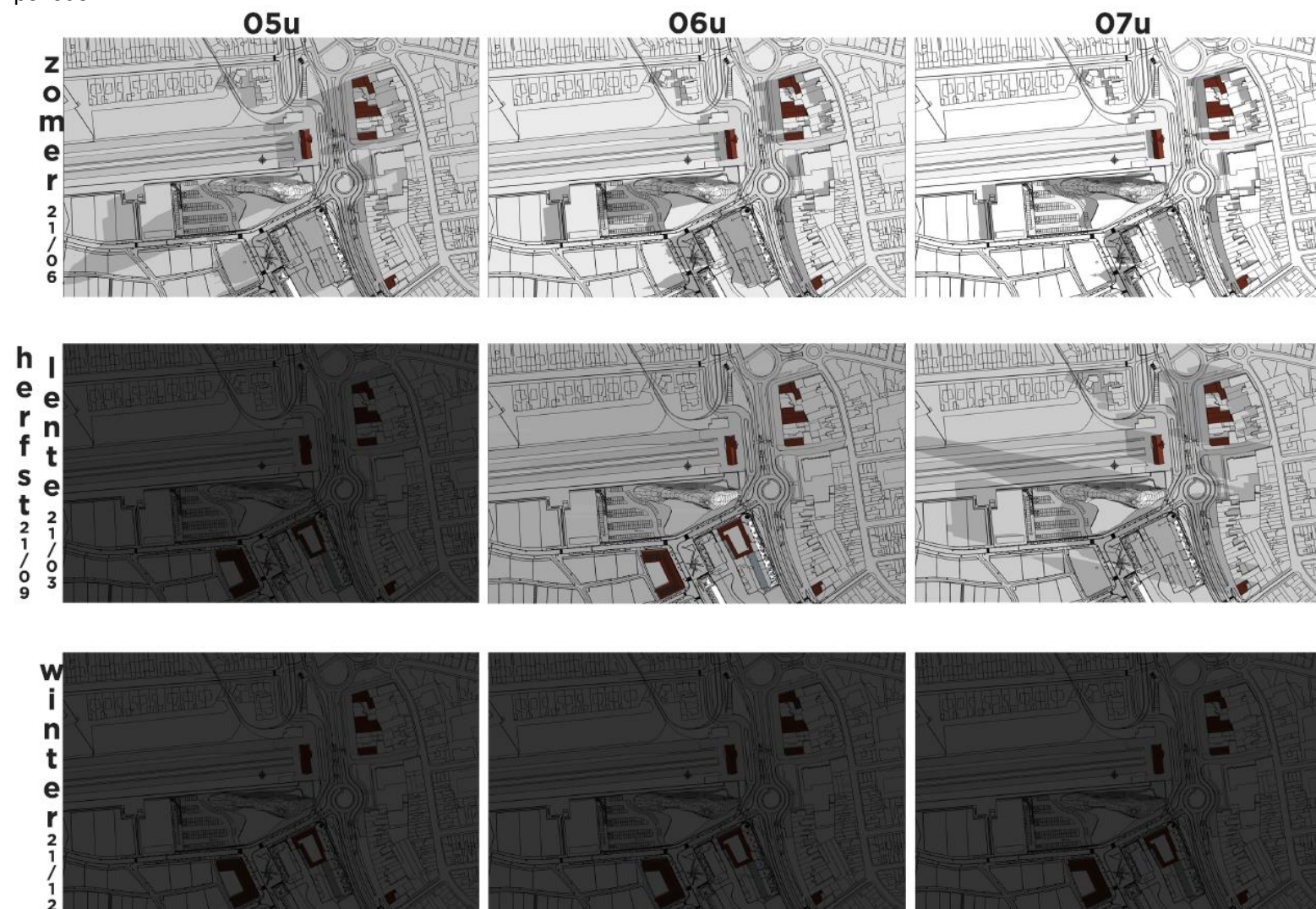
Belangrijk uitgangspunt is dan ook dat binnen de deelzone 'artikel 1' van het bestemmingsplan, voldoende rotatieve parking capaciteit aanwezig is.

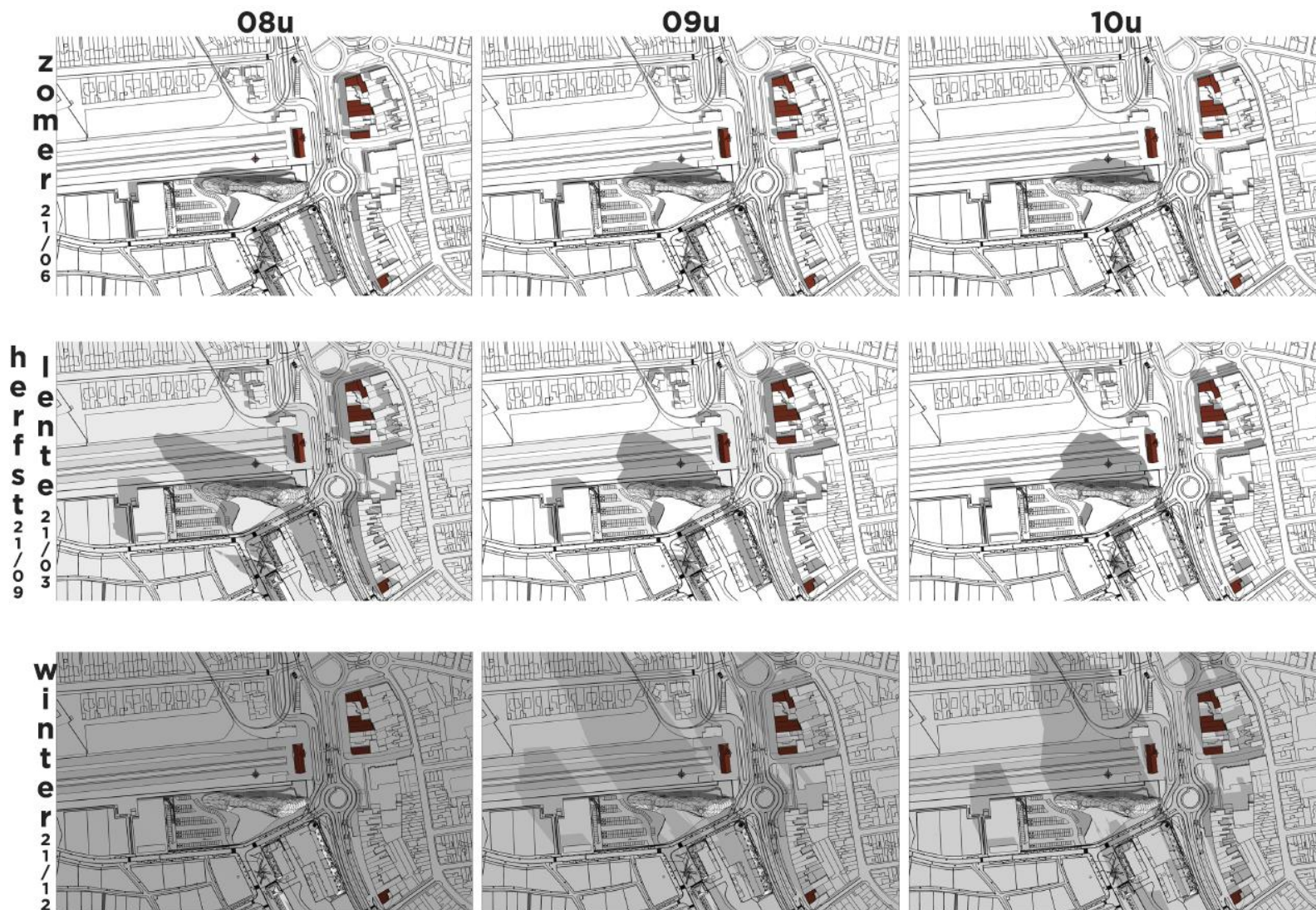
Deze rotatieve parking situeert zich zowel bovengronds als ondergronds.

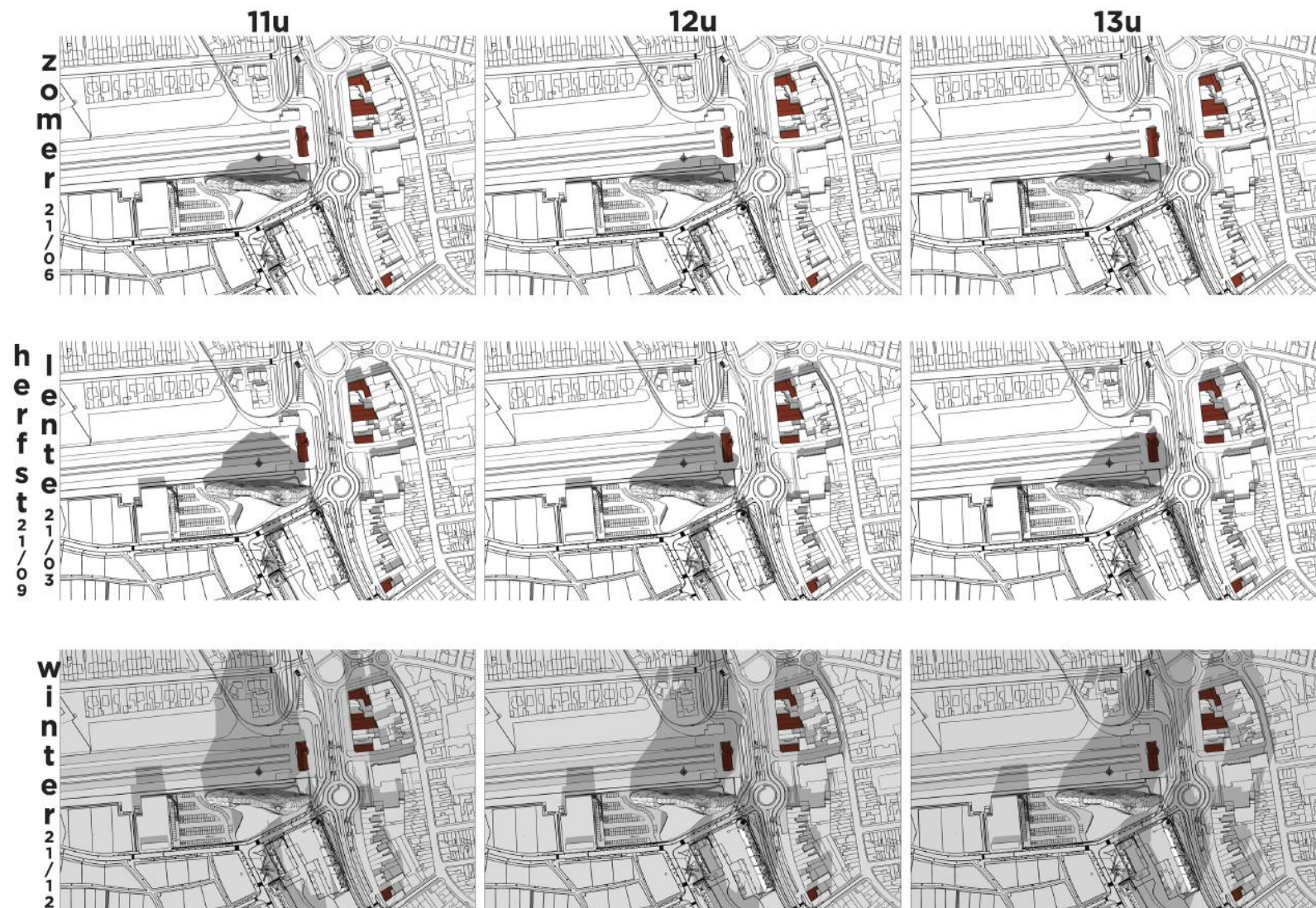
Voordeel van deze rotatieve parking is bijkomend dat deze meervoudig kan ingezet worden als vorm van randparking voor de totaliteit van de gemeente.

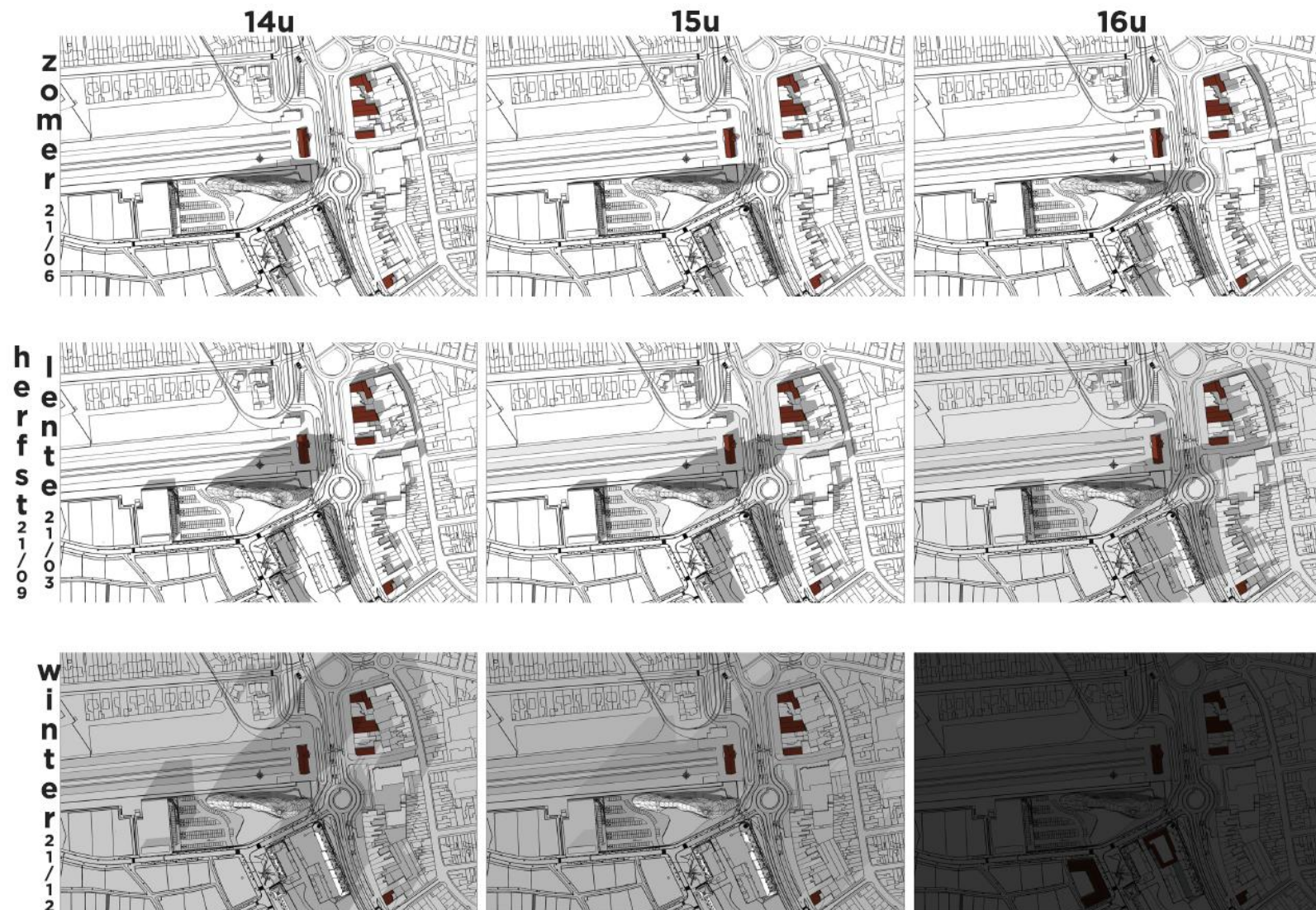
In de stedenbouwkundig voorschriften staat dan ook hard ingeschreven dat minimum 350 rotatieve parkeerplaatsen dienen voorzien te worden (gebaseerd op mogelijkheden van de site op zich en een mix aan programma waarbij ook parkeren voor de woonfuncties, horeca en kantoorfuncties voorzien dienen te worden).

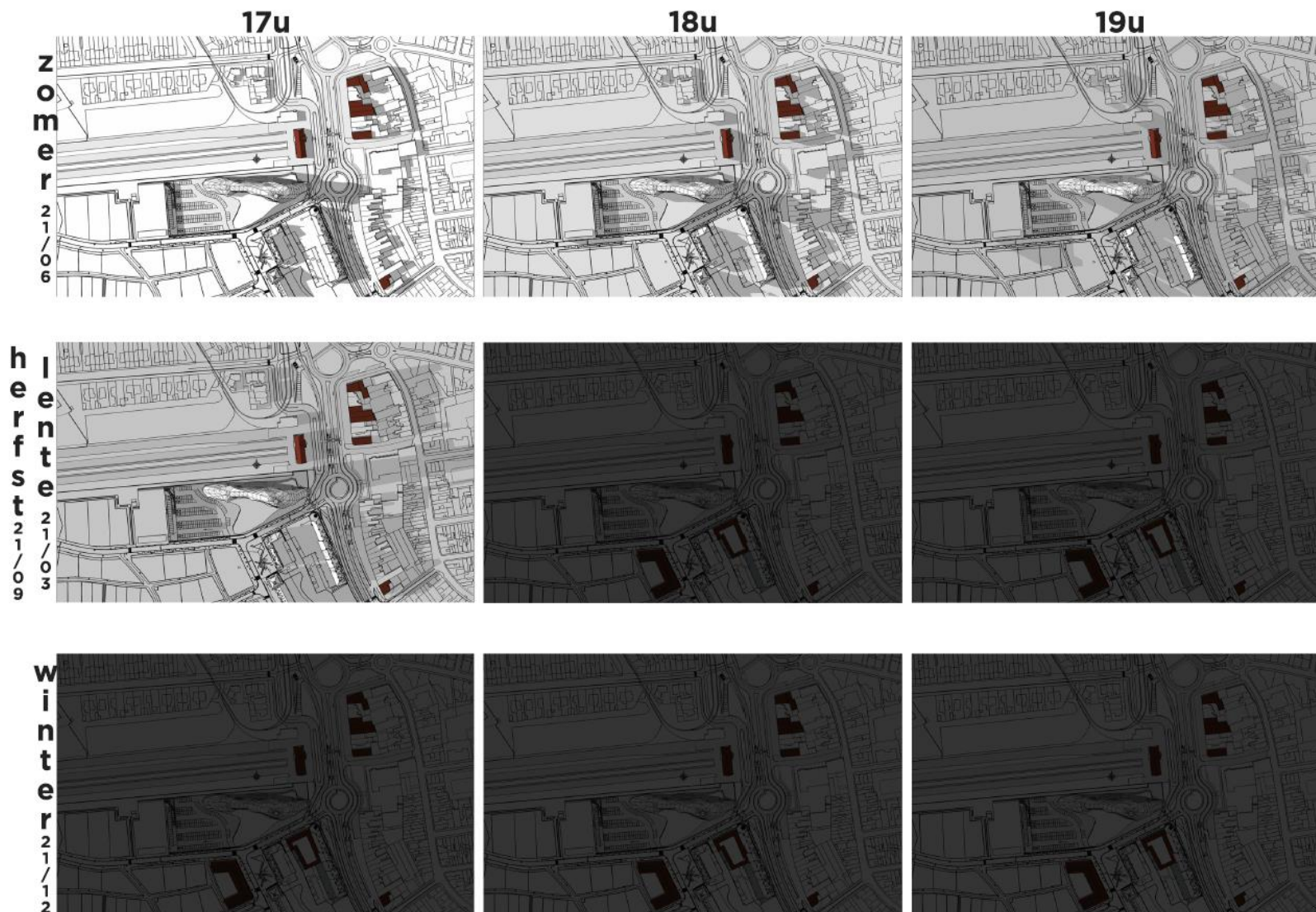
Hieronder de schaduw studie van het hoogte accent. Dit genomen van 5u 's morgens tot en met 19u 's avonds, zowel in de zomer, herfst, lente en de winter periode.











De schaduwstudie geeft de resultaten aan in een lente/herfst situatie en in een zomer situatie. Voor de lente en de herfst worden 21 maart en 21 september genomen, voor de zomer 21 juni. Dit telkens van 8u tot en met 19u. Ook de wintersituatie is aangegeven maar deze heeft weinig relevantie.

We kunnen aangeven dat de bijkomende hinder door schaduw beperkt is in tijd en zich in hoofdzaak situeert op de oostelijke gebouwen gesitueerd aan de overzijde van de Natiënlaan. De schaduw hinder treedt op tijdens de zomer na 17u, tijdens de lente en herfst na 15u. Voor deze uren valt de schaduw ofwel op de sporen en stationsgebouw, ofwel op het openbare domein van en rond de Natiënlaan.

De situatie in de lente/herfst geeft duidelijk een stuk schaduw aan, die vanaf 15 begint te vallen op de overliggende gebouwen aan de Natiënlaan. Zoals uit de schema's blijkt, start te schaduw op het hoekgebouw van de Brandweerstraat rond 15, om 16u is ze bijna grotendeels verdwenen, om 17u bevindt de schaduw zich reeds op het brandweergebouw.

De situatie in de zomer geeft aan dat vanaf 17u een stuk schaduw valt op het voorplein voor het brandweergebouw, om 18u op het zuidelijke hoekgebouw naast het brandweergebouw en om 19u is de schaduw reeds verdwenen van dit hoekgebouw.

Als besluit kunnen we aangeven dat de hinder door schaduw beperkt is. De schaduwhinder voor aanpalende woongebouwen treed slechts op in de namiddag en de hinder is beperkt tot ca 1 uur. De hinder overstijgt op geen enkel moment de normale buurt ongemakken van een stedelijke omgeving.

4.2 Deelzone ter hoogte van de Put van De Cloedt

Terugkoppelend naar de oorspronkelijke schetsen van het project, bleek dat de mogelijkheden van de site gelegen aan de hoofdas van het project, gericht naar de waterplas van ca 11ha en geplaatst ten aanzien van de zwembadcomplex de potenties heeft om een bouwlaag meer op te nemen met het op het vigerende BPA reeds aangeduide perspectief beëindigingspunt. Belangrijk hierbij is dat de gelijkvloerse bouwlaag bestaat uit een niet woonfunctie zoals reca. Deze functie zal het zuid gerichte openbaar domein activeren. Dit activeren van de site Duinenwater met op gerichte locaties niet uitsluitend woonfuncties is uitermate belangrijk om hier een wezenlijk dynamisch onderdeel van de stad van de kunnen blijven maken waarmee deze site opgenomen wordt in het geheel van het functioneren van de stad (dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de toeristische zone van Duinbergen waarin bijna geen dynamisme aanwezig is en bijgevolg in het niet toeristische seizoen een leeg beeld geeft).



Hiernaast wordt de mogelijke invulling van de bouwblok aangegeven. Hierbij wordt de schaal van de bouwblok duidelijk waarbij nog ruimte is voor voortuinen en ruime groene binnenruimte.

In het bouwblok wordt een doorwaadbaarheid voorzien voor zachte weggebruikers. Het parkeren voor auto's wordt ondergronds voorzien.



Schets met zicht vanop het meer op de zone 'artikel 4' op het bestemmingsplan gelegen aan de Put van De Cloedt. Gelet op het brede aanliggende openbaar domein, de goede oriëntatie om op het gelijkvloers een restaurant, café, bristo of dergelijke in te richten en het initiële concept van het project Duinenwater om hier meer massa te creëren, is het verhogen van het aantal bouwlagen met 1 bouwlaag, tot max 4 bouwlagen en vista accent hier stedenbouwkundig aanvaardbaar.

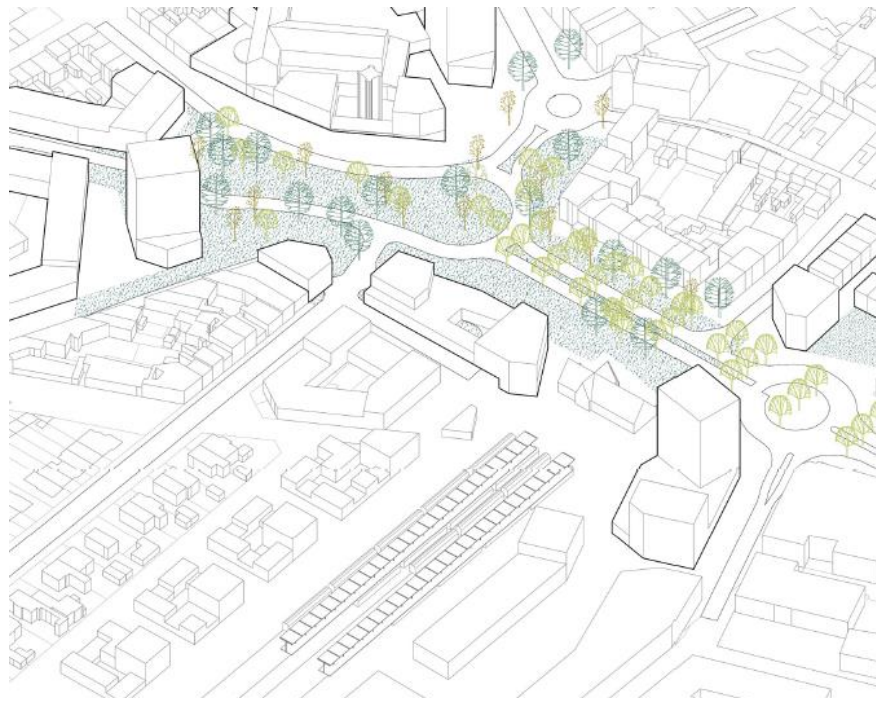
4.3 Deelzone voor sociale huisvesting tussen de spoorweg en de Knokkestraat



De gronden bestemd voor sociale huisvesting zijn momenteel een tussenzone tussen bestaande bebouwing langs de Knokkestraat en de spoorweg. Tegenaan de stationsomgeving bestaat deze zone uit een pendelparking

Deze ganze zone is momenteel een ongedefinieerde tussenruimte en houdt, gelet op de zeer centrale ligging, hogere potenties naar verdichting in zich.

In het vigerende BPA kan de woontypologie hier enkel bestaan uit eengezinswoningen onder de vorm van rijwoningen.



In bovenstaand stedenbouwkundig onderzoek van BUUR wordt deze zone tussen de bestaande bebouwing langs de Knokkestraat en de spoorweg opgeladen met dichtere bouwblokjes. Hierbij wordt het parkeren ondergronds voorzien en wordt een transparantie zowel vanuit de sporen als vanuit de bestaande bebouwing langs de Knokkestraat behouden.

Door de type-morfologie van bouwblokjes te hanteren kan een hogere dichtheid voor sociaal wonen worden bewerkstelligt in een mix aan woontypologieën.

5. BIJKOMENDE AANPASSINGEN AAN HET BPA

5.1 Vereenvoudiging van de voorschriften

- Schrappen van de fasering
- Allerlei bepalingen die in de gemeentelijke bouwverordening staan worden weggelaten

5.2 Beperkte wijziging in mogelijkheden naar perceel structuur

- Beperkt wijzigen van perceel beperkingen voor zone tussen Duinenwaterstraat en spoorweg
- Beperkt wijzigen van perceel beperkingen voor villa zone aan de tweede golf
- Mogelijk voorzien om percelen samen te voegen

5.3 Beperkte wijziging in mogelijkheden bebouwing open ruimte venster

- Beperkt verruimen van bestemmingsmogelijkheden voor bebouwing in open ruimte venster
- Beperkt verminderen van meest westelijke bebouwingszone tussen spoorweg en Knokkestraat
- Voorzien van fietspadverbinding ten noorden van de spoorweg

6. RUIMTEBALANS

6.1 Opgave van voorschriften en bepalingen

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

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

- De bepalingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977) en BPA Duinenwater.

6.2 Ruimtebalans

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in een zone voor woongebied, woonuitbreidingsgebied, zone openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen en ontginningsgebied met na bestemming TRP.

Het gewestplan Brugge-Oostkust is gedetailleerd in het vigerende BPA Duinenwater waarbij de verfijningen ten aanzien van het gewestplan uitgebreid werden gemotiveerd. Het feitelijke referentiepunt hierbij is de oppervlakte van de bestemmingscategorieën zoals opgenomen in BPA (zie o.a RSV, pagina 452). Ten aanzien van het BPA is de ruimtebalans van het RUP ongewijzigd gebleven.

GEWESTPLANBESTEMMING	BESTEMMING IN RUP = BPA	OPPERVLAKTE
Zone openbaar nut	Woonzone westelijk van open ruimte venster (artikel 5)	2644 m ²
Zone openbaar nut	Open ruimte venster (artikel 12)	15471 m ²
Zone openbaar nut	Zone all weather ten noorden van spoorweg (artikel 8)	9189 m ²
Zone openbaar nut	Woonzone oostelijk van zone all weather ten noorden van de spoorweg (artikel 5)	14608 m ²
Zone openbaar nut	Woonzones aan station (artikel 1 en 3)	27740 m ²
Woonuitbreidingsgebied	Zone all weather ten zuiden van de spoorweg (artikel 8)	21708 m ²

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca 51ha 27a 20ca.

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 artikels 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 onder de gebiedsaanduiding wonen.
- Voor artikels 8 en 11 onder de gebiedsaanduiding recreatie.
- Voor artikels 10 en 13 onder de gebiedsaanduiding lijninfrastructuur.
- Voor artikel 9 onder gebiedsaanduiding gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- Voor artikel 12 en 14 onder gebiedsaanduiding overig groen.

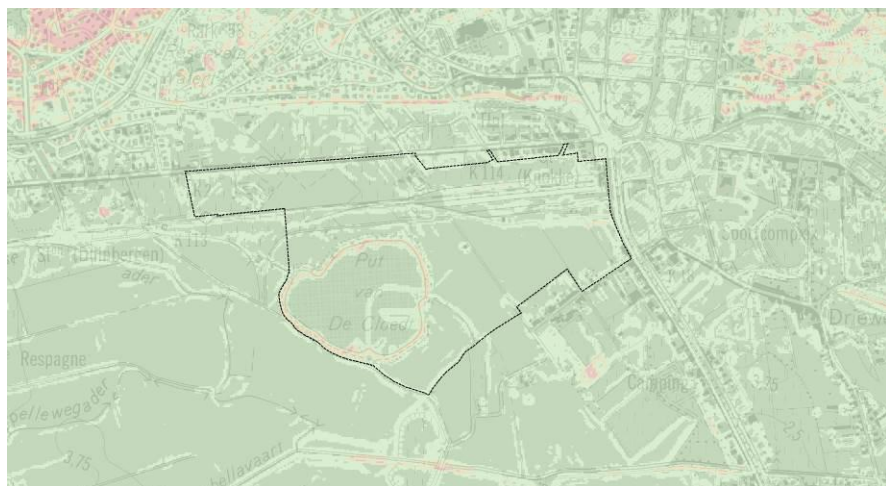
6.3 Register in functie van planschade, planbaten of compensaties

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 planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet betreffende grond- en pandenbeleid.

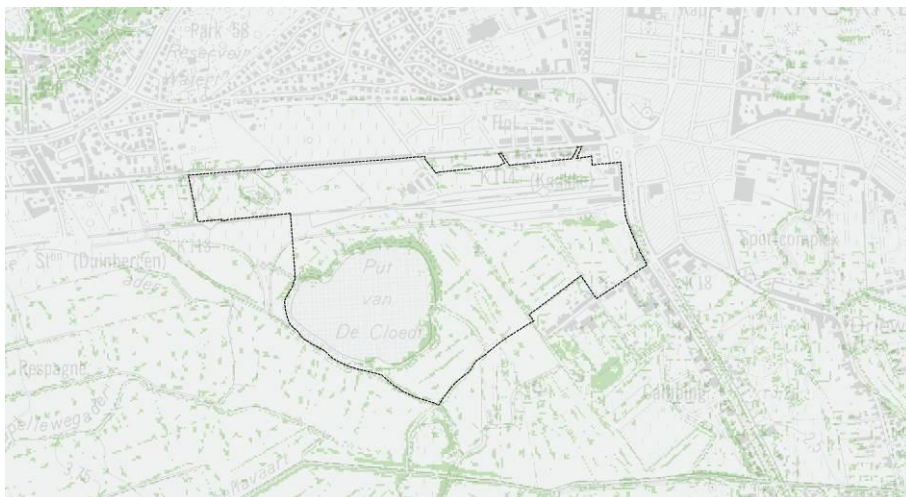
Hierbij zijn de initiële bestemmingen de gebiedscategorieën van de desbetreffende voorschriften uit het BPA. Uit artikel 2.6.4 VCRO blijkt dat men spreekt van wijziging van bestemmingszones. Hieruit blijkt dat niet moet worden teruggegrepen naar de aanvankelijke gewestplanbestemming, maar er moet worden gekeken naar de gebiedscategorie van het huidige plan (in voorliggend geval het BPA Duinenwater).

7. WATERTOETS

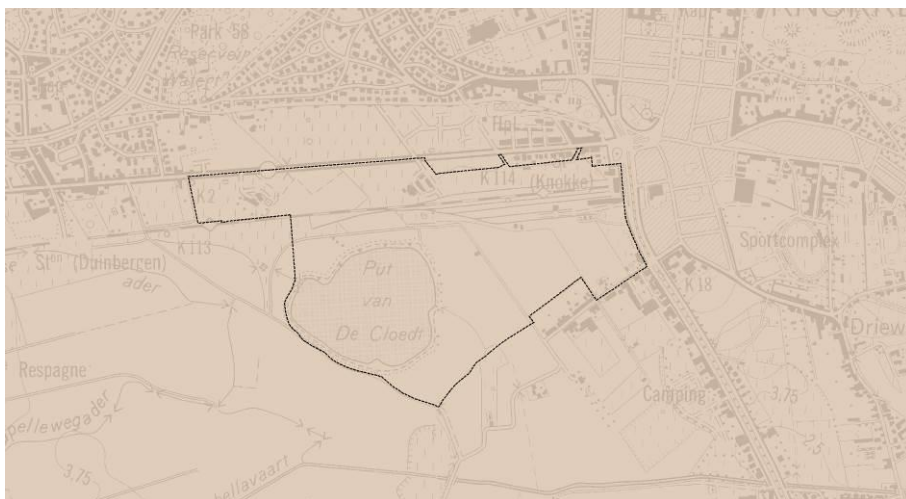
Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/03, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden. De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, 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.



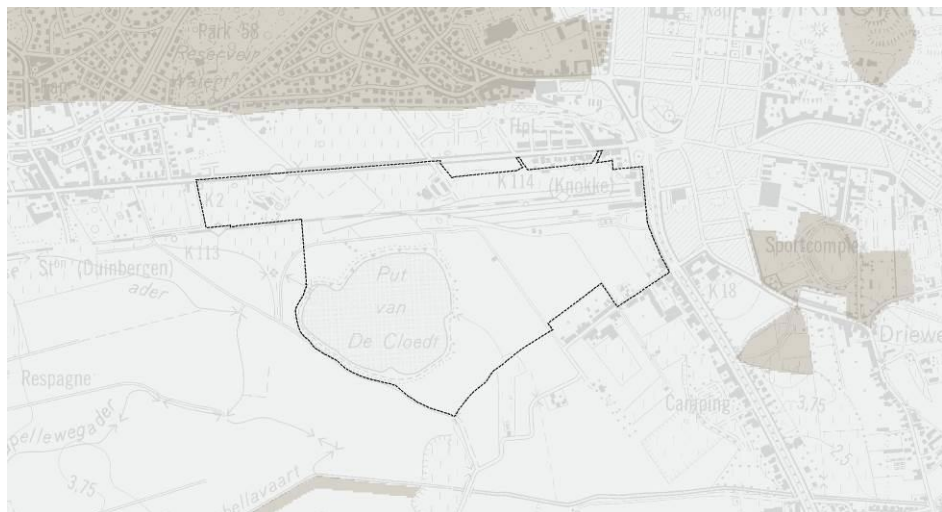
Kaart: hellingskaart. De spoorwegdijken zijn duidelijk lineaire hoger gelegen elementen, ook de duinen van het Willemspark zijn duidelijk leesbaar. Verder is het gebied vrij vlak.



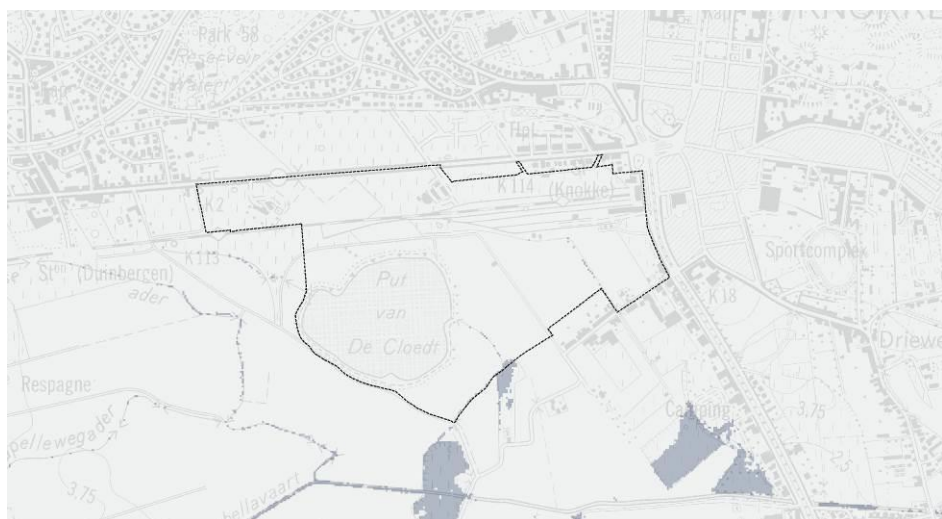
Kaart: erosiegevoeligheid. Behoudens de spoorwijd, is het gebied niet erosiegevoelig.



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, behoud en verruiming van de bestaande gracht, groen dak en waterbufferbekken, zijn geen schadelijke effecten op het watersysteem en de kwantitatieve toestand van het grondwater te verwachten. Daarnaast verwijzen we, inzake het aspect water, naar de aandachtspunten zoals geformuleerd in de screening en in de adviezen van de betrokken besturen.



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

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

8. TRAGE WEGENTOETS

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

- Chemin nr 14, dit is de huidige Knokkestraat (oostzijde) en de Vlamingstraat (westzijde)
- Chemin nr 13, tussen huidige Vissershuldeplein en Vuurtorenstraat



9. ASPECT SCREENING

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

Voor het vigerende BPA werd een plan MER opgemaakt en goedgekeurd.

Onderhavig RUP betreft beperkte wijzigingen, verdere optimalisaties zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de toelichtingsnota :

- Herschikking van bouwvolumes ter hoogte van het station van Knokke : in plaats van het volledig volbouwen van de zone aan het station (vigerend BPA laat bezetting van 100% toe) wordt een hoogte accent voorzien en een onbebouwde ruimte. Het programma blijft ongewijzigd, het betreft in hoofdzaak een herschikking van de mogelijke bouwvolumes.
- Het verhogen met 1 bouwlaag van het bouwblok palend aan de Put van De Cloedt, hierdoor kunnen ca 12 bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden.
- Het mogelijk maken van een mix aan woontypologieën voor de deelzone in functie van sociale huisvesting ten noorden van de spoorweg. Hierbij kunnen in plaats van 25 sociale wooneenheden nu ca 40 sociale wooneenheden gerealiseerd worden.

Het RUP heeft betrekking op een stadsontwikkelingsproject in de zin van bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Overeenkomstig artikel 4.2.1 en artikel 4.2.3 DABM moet bijgevolg een plan-MER worden opgemaakt.

Het artikel 4.2.3 §1 t.e.m. §3 van het DABM voorziet hierop een uitzondering. In deze gevallen kan worden volstaan met een MER-screening.

“§3. Voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.”

Voor het vigerende BPA is een plan MER opgemaakt en goedgekeurd. Het BPA dateert van 2004 en het project is momenteel in volle uitvoering. Onderhavig RUP houdt een 'kleine wijziging' in ten aanzien van het vigerende BPA. De plan-MER screening dient aan te tonen dat deze 'kleine wijziging' een wijziging is van die aard dat er geen substantiële of essentiële verandering van de milieueffecten ten gevolge van de uitvoering van het plan wordt veroorzaakt. Het RUP blijft hierbij ten aanzien van het BPA binnen dezelfde bestemmingscategorieën.

Op 13 december 2016 heeft de Dienst milieueffectenrapportagebeheer aangegeven dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan MER niet nodig is (zie bijlage).

10. PROCESVERLOOP

10.1 Adviesvraag

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

- Afdeling Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen
- Provincie West-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning
- Het agentschap Wonen Vlaanderen
- Het Agentschap infrastructuur (AWV) en BMV
- Advies LNE (veiligheidsrapportering, natuurlijke rijkdommen, milieueffectenrapportagebeheer)
- Onroerend erfgoed
- De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)
- De Vlaamse vervoermaatschappij De Lijn
- Infrabel
- De NMBS
- Raakvlak (intergemeentelijke dienst archeologie Brugge en Ommeland)
- Voorzitter van de Gecoro

10.2 Verder procesverloop in kader van RUP

Toelichting van het project aan de gecoro : half april 2016

- Plenaire vergadering : 2 juni 2016
- Plan MER screening : 13 december 2016
- Gemeenteraad - voorlopige vaststelling : 30 maart 2017
- Openbaar onderzoek : 19/06/2017 tot en met 17/08/2017
- Gecoro : 7/11/2017
- Gemeenteraad - definitieve vaststelling : december 2017

11. BIJLAGE

11.1 Verslag plenaire vergadering

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (2/06/2016)

ONTWERP RUP DUINENWATER

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
– Mevr. Marika Vermeirsch	Medewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist
– Mevr Julie Dalle	Ruimte Vlaanderen
– Dhr. Gert Peyskens	NMBS stations
– Dhr. Christof Libbrecht	Wonen-Vlaanderen
– Dhr Vincent Huart	De Lijn

VERONTSCHULDIGD

– Mevr Els Demeestere	Ruimtelijke Planning Provincie
– Dhr. Stefan Decraemer	Raakvlak
– Mevr Sylvie Decloedt	AWV - BMV
– Mevr Sofie Willems	VMM
– Mevr. Miek Goossens	Onroerend Erfgoed
– Dhr Jochen Bultinck	Infrabel
– Departement LNE, dienst Veiligheidsrapportering	
– Departement LNE, dienst Natuurlijke Rijkdommen en dienst Milieueffectrapportagebeheer	

VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

1. Advies Raakvlak : gunstig, er wordt verwezen naar nieuwe wetgeving inzake de archeologienota
2. Advies AWV – BMV : gunstig, er wordt verwezen naar de mobiliteitstoest in kader van stedenbouwkundige aanvragen
3. Advies LNE - dienst Veiligheidsrapportering : geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist
4. Advies LNE -
 - o afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen : geen opmerkingen
 - o afdeling Milieueffectrapportagebeheer : voor de voorlopige vaststelling dient een plan MER screening plaats te vinden
5. Advies VMM : gunstig advies, er wordt verwezen naar de watertoets in kader van stedenbouwkundige aanvragen

6. Advies Onroerend Erfgoed : geen bezwaar
7. Advies De Lijn : voorwaardelijk gunstig
8. Advies Infrabel : voorwaardelijk gunstig
9. Advies Ruimtelijke Planning Provincie : ongunstig
10. Advies Ruimte Vlaanderen : voorwaardelijk gunstig
11. Advies NMBS : voorwaardelijk gunstig
12. Advies Wonen-Vlaanderen : ongunstig
13. Advies gecoro : gunstig

De adviezen van de niet aanwezige instanties worden doorgenomen

Infrabel

- Infrabel vraagt om naar geluid en trillingen rekening te houden met de nabijheid van de spoorlijn. De vergadering geeft aan dat dit eerder het niveau is van de stedenbouwkundige aanvragen. In het kader van de vergunningsprocedure wordt steeds advies gevraagd aan Infrabel en worden de geformuleerde randvoorwaarden opgenomen in de vergunning.
- Infrabel vraagt een bouwvrije bufferstraat van 10 meter voor nieuwe bebouwing ten aanzien van de spoorlijn te voorzien. De vergadering stelt voor dit verder te onderzoeken. Ter hoogte van het station zelf kan de bebouwing dichter worden geplaatst.
- Infrabel vraagt de gelijkvloerse kruising over te sporen op termijn te herbekijken en om na te kijken in hoever hier een brug of tunnel kan uitgevoerd worden. De vergadering geeft aan dat tijdens de opmaak van het vigerende BPA de verschillende scenario's zijn onderzocht en toen alle partijen akkoord zijn gegaan met een gelijkvloerse kruising (verplaatsing van bestaande gelijkvloerse kruising). Dit is ondertussen vergund (met gunstig advies van Infrabel) en uitgevoerd. De vraag om deze gelijkvloerse kruising nu te supprimeren en te vervangen door een brug of tunnel is te laat omdat reeds verschillende bouwwerken in de directe omgeving zijn vergund en uitgevoerd. In onderhavig RUP zal wel de mogelijkheid opengehouden worden om ter hoogte van het bestaande tracé een brug of een tunnel te voorzien.
- Infrabel vraagt om als actor van openbaar nut te worden opgenomen, de vergadering is hier mee akkoord en het RUP wordt in die zin aangepast.

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.

Dienst Ruimtelijke Planning Provincie

- de Provincie vraagt de gebiedscategorieën voor de infrastructuur te herbekijken. Het RUP zal hiervoor worden aangepast.
- de Provincie vraagt het aantal bijkomende woningen in te schatten in het kader van de plan MER screening. De cijfers zullen verder onderzocht en verfijnd worden en opgenomen worden in de toelichtingsnota van het RUP, evenzeer zal de verminderde capaciteit aan handelszaken in artikel 1 worden bekeken. Zoals opgenomen op p7 van de bijkomende memorie van toelichting van het vigerende BPA, werden er ca 700 wooneenheden voorzien.
- Inzake sociale huisvesting geeft de Provincie aan niet akkoord te kunnen gaan met het niet weerhouden van sociale woningen in de deelzone aan de Nieuwstraat. In het vigerende BPA bestond een verplichting om $128 + 25 = 153$ sociale wooneenheden te voorzien. De vergadering stelt voor om het

RUP aan te passen waarbij ter hoogte van de deelzone aan de Nieuwstraat minimum 50 sociale wooneenheden worden opgelegd, waarbij ter hoogte van de deelzone tussen de spoorweg en de Knokkestraat minimum 63 sociale wooneenheden worden opgelegd en waarbij in de nabestemming ter hoogte van de bestaande pendelparking minimum 40 sociale wooneenheden worden opgelegd.

- Er wordt gevraagd de footprint van de toren sterker te bepalen. Dit zal verder worden onderzocht.
- Er wordt gevraagd een bufferzone in te planten bij realisatie van de nabestemming in artikel 9. Dit wordt opgenomen.
- Er worden in het advies puntsgewijs nog een aantal verfijningsaspecten gevraagd :
 - Beter aangeven van de interpretatie van de aangeduide perspectief beëindigingspunten
 - Verhouding hoofd- en nevenbestemming cijfermatig vertalen : voorstel 60%, 40% verhouding te weerhouden
 - Aanduiding bestaand tankstation op grafisch plan
 - Art 2.2 80% dient 80m² te zijn
 - Kleine tuinhuisjes zijn 3 x 3m
 - Maximum 1 conciërgewoning per functie met een max van 80m²
 - Het aspect lawaai overlast zal beter omschreven worden
 - Er zal verduidelijkt worden dat ter hoogte van Lakeside Paradise de nodige infrastructuur kunnen voorzien worden in kader van waterskiën en dat ter hoogte van de horecazaak van artikel 4 aan de Put eveneens terrasconstructies kunnen toegelaten worden
 - Aanpassen van artikel 3 in artikel 12.1.3
 - Er bestaat de mogelijkheid dat ter hoogte van het eindstation 1 spoor portiek kan weggenomen worden ten voordele van een groter stationsplein waarbij de aanliggende nieuwe en bestaande horeca of handelsruimte zich naar kunnen richten. Momenteel is deze zone gekenmerkt door weinig esthetische bebouwing en weinig dynamiek.

De aanwezige instanties lichten hun advies mondeling toe

De Lijn

- Er blijkt een misverstand te bestaan over het schema van BUUR zoals aangegeven in de toelichtingsnota op pagina 45. Daarbij wordt bebouwing voorzien ter hoogte van de bestaande bushalte en tramhalte. Uiteraard is het absoluut niet de bedoeling om de bestaande bushalte en tramhalte te supprimeren. Het schema van BUUR geeft een toekomstbeeld van het M. Lippensplein indien de tram zou doorgetrokken worden tot de ziekenhuiscampus en waarbij de bushalte, cfr de oplossing aan het station van Leuven, onder een gebouw zou georganiseerd worden. Daarnaast is de zone waar de tram momenteel stopt geen voorwerp van onderhavig RUP. Verder onderzoek van de studie van BUUR zal teruggekoppeld worden naar De Lijn, concretere plannen zullen ook steeds in overleg met alle actoren worden besproken.
- De verplichte rotatieve parking van 350 wagens onder het hoogte accent, zoals opgenomen in artikel 1, fungeert in eerste instantie voor de nieuwe handelzone die daar ontwikkeld wordt. Deze parking wordt niet gedefinieerd als een invalsparking of randparking. De randparking is voorzien in combinatie met de evenementensite ter hoogte van Westkapelle. Beide parkingvoorzieningen fungeren op een ander schaalniveau. De huidige pendelparking aan het station wordt behouden in afwachting van een mogelijk alternatief en/of wordt bij bebouwing van deze zone half ondergronds ingeplant.
- In overleg met alle betrokken instanties (NMBS, de Lijn, AWV ...) heeft de gemeente recent een ganse visie uitgewerkt op het mobiliteitsgebeuren ter hoogte van het M. Lippensplein, hierbij werd een open ongelijkvloers fiets- en voetganger sleuf voorzien en specifieke modaliteiten voor de bus over

het M. Lippensplein. De gemeente geeft aan dat eerst de rotonde ter hoogte van het project Duinenwater dient gerealiseerd te worden (voorzien juni 2016), daarna de rotonde Kalvekeetdijk (gelet op ziekenhuisontsluiting). Daarna wordt het project van de heraanleg van het M. Lippensplein in overleg met alle actoren opgestart in functie van concrete realisatie.

Wonen Vlaanderen

- Het ongunstige advies van Wonen Vlaanderen sluit aan bij het ongunstige advies van de Provincie inzake het te realiseren pakket sociale woningen. Gelet op de specifieke problematiek van 'betaalbare wooneenheden' en de strengere inkomensplafonds bij sociale huurwoningen, doet Wonen Vlaanderen de suggestie om naast sociale huurwoningen eveneens sociale koopwoningen te voorzien.
- Inzake het 'bescheiden woonaanbod' doet Wonen Vlaanderen de suggestie om bij de stedenbouwkundige aanvraag na te kijken om hieraan tegemoet te komen. De minimum oppervlakte norm kan hierbij niet hoger dan 80m² bedragen.
- Inzake parkeernormen bij sociale woongelegenheden wordt verwezen naar het gemeentelijk belasting reglement op ontbrekende parkeerplaatsen. Bij alle nieuwbouwprojecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt steeds gevraagd hieraan te voldoen (1 parkeerplaats per WE).

Ruimte Vlaanderen

- Net als de Provincie wordt gevraagd hoeveel bijkomende wooneenheden hier zullen gerealiseerd worden. Dit omdat voorliggend planinitiatief in bepalende zones een extra bouwlaag voorziet, densere bebouwing voorziet en een hoogbouwvolume voorziet. Dit in het kader van de taakstelling wonen. Deze vraag zal verder worden verduidelijkt in de toelichtingsnota en in het kader van de plan MER screening.
- De artikelnummers zullen duidelijk op het bestemmingsplan worden aangegeven.
- Bij de nabestemming van artikel 6 dient duidelijk aangegeven te worden dat minimum 40 sociale wooneenheden dienen gerealiseerd te worden.

De NMBS

- In der voorschriften van artikel 9 dient eveneens de horeca en handelsfunctie opgenomen te worden, gelet op de uitbating van het bestaande vergunde Italiaanse restaurant.
- De NMBS vraagt de gronden ten noorden van de sporen en niet meer in gebruik in functie van de sporen eveneens op te nemen in artikel 9. Dit zal zo worden aangepast.
- De NMBS vraagt het behoud van de bestaande pendelparking, dit kan op een andere bouwlaag, tenzij een volwaardig alternatief kan worden ontwikkeld.

Verslaggever
Jan Van Coillie
15/6/2016

11.2 Resultaten van de plan MER screening

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
Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

uw bericht van
22-11-2016

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL16202/
2016/

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Melanie Franck
Melanie.franck@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 03 53

datum

13 DEC. 2016

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Duinenwater te Knokke-Heist.
Beslissing plan-MER-plicht
volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),
B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende
de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november
2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw email van 22 november 2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de
opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16202 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het
dossier heeft het RUP tot doel het bestaande BPA Duinenwater bijstellen o.a. met eenerschikking
van de bouwvolumes, toegestane bouwlagen en vereenvoudiging van de voorschriften.

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.

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

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

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

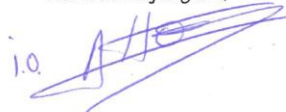
De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor
het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op
www.mervlaanderen.be.

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

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.

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,



Liesbeth Lelieur
Diensthooft dienst Mer

Kopie: WVI, Baron Ruzettelaan 35, 8310 Assebroek

11.3 Berekening extra woningen, verschil in m² hotel, handel, kantoren ten aanzien van vigerende BPA

11.3.1 Impact op aanbod in kader van woonbehoefte studies

We onderscheiden drie deelzones waarbij het BPA wordt gewijzigd en die mogelijk een impact kunnen hebben op het aantal woongelegenheden (zie ook advies van Ruimte Vlaanderen naar aanleiding van de plenaire vergadering dd 2/06/2016)

11.3.1.1 Deelzone artikel 4 'kernzone gesloten bebouwing' ter hoogte van de Put van De Cloedt

In deze deelzone wordt ter hoogte van de Put van De Cloedt beperkt 1 bijkomende bouwlaag voorzien. Evenwel staat in de stedenbouwkundige voorschriften onder artikel 4.1 aangegeven dat op het gelijkvloers een niet woonfunctie dient ingericht te worden.

Doel is hier op het gelijkvloers niet woonfuncties maar actieve bestemming zoals restaurant, café ... te krijgen waarbij een directe open relatie gelegd wordt naar het brede openbare domein. Hier komen in se geen bijkomende wooneenheden (WE) bij.

11.3.1.2 Zone met hoogte accent zoals aangegeven in artikel 1 'projectzone met bakenvolume en randparking'

Het betreft een terrein van ca 1.5 ha waarop cfr vigerende BPA 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak konden worden gerealiseerd.

Indien we de vergelijking maken met de bouwmogelijkheden cfr vigerende BPA komen we tot volgende vaststelling :

- Bouwmogelijkheden cfr BPA : **39.027 m²**
 - Winkels gelijkvloers : 11.088 m²
 - Winkels verdieping : 16.241 m²
 - Hotel : 2300 m²
 - Kantoor : 2053 m²
 - Woningen : 7.345 m²
- Bouwmogelijkheden cfr RUP : **30.034 m²**
 - Winkels gelijkvloers : 12.583 m²
 - Winkels verdieping : 3.267 m²
 - Hotel : 4500 m²
 - Kantoor : 2000 m²
 - Woningen : 7.684 m²

Hierbij kunnen we vaststellen dat ten aanzien van het vigerende BPA ca 9.000 m² minder kan bebouwd worden, dit is te verklaren omdat in de grote deelzone 2 van het RUP binnen artikel 1 geen bovengrondse bebouwing meer wordt toegelaten.

De bebouwingsoppervlakte in functie van wonen blijft ongeveer gelijk, evenwel dienen we nog op te merken dat cfr de voorschriften van het vigerende BPA hier kleinere entiteiten konden worden opgericht (zone 2 : max 10% van min 45 m², min 50% van min 80m² en overige min 65 m²), in tegenstelling tot het RUP waarbij een oppervlakenorm voor alle WE zal ingeschreven worden van min 80 m².

Hier kunnen we er bijgevolg vaststellen dat er geen WE bijkomen in deze zone .

11.3.1.3 Bestemmingszone in functie van sociale huisvesting tussen spoorweg en Knokkestraat (artikel 6 en artikel 9.2)

Ter hoogte van deze bestemmingszone in het RUP komen wel bijkomende WE bij. Volgende minimale aantal sociale wooneenheden zullen in de voorschriften van het RUP worden opgenomen :

- Artikel 6 : min 63 sociale WE
- Artikel 9.2 : min 40 sociale WE

Evenwel waren er in het vigerende BPA in deze zone reeds 25 sociale WE voorzien, in de deelzone ter hoogte van de Nieuwstraat worden er in plaats van 128 slechts 110 WE voorzien.

Een korte berekening : $63 + 40 - 25 - 18 = 60$ - leert ons dat in deze zone er **60 WE** bijkomen.

1.4 Globale impact op aanbodzijde in kader van woonbehoefte

De Provincie heeft in een schrijven van 29/01/2013 de methodiek aangegeven in het kader van de woonprogrammatie. Hierbij werden specifieke richtlijnen meegegeven voor de berekening van de aanbod zijde. Specifiek in het kader hiervan heeft de gemeente een uitgebreide oefening gemaakt voor de gegevens van de ROP kaarten. De ROP kaarten zijn opgemaakt op 30/10/2013 en goedgekeurd op 7/01/2014.

Door de herziening van het BPA worden in drie belangrijke deelzones bouwmogelijkheden herbekeken, hierdoor kunnen er **60 WE** bijkomen.

Sinds 2013 zijn ondertussen heel wat bouwdoSSIERS vergund. Indien we de huidige effectief gerealiseerde bouwvolumes rekenen komen we aan :

- Rijwoningen : 26
- Gekoppelde en alleenstaande eengezinswoningen : 13
- Villa appartementen : 149
- Gesloten bouwblokken ter hoogte van de Natiënlaan : 111

Sinds 2013 zijn bijgevolg reeds **299** wooneenheden effectief gerealiseerd en bijgevolg uit de aanbodzijde verdwenen.

Als conclusie kan gesteld worden dat indien we het beperkt aantal bijkomende woningen bekijken ten aanzien wat sinds 2013 effectief is gerealiseerd en bijgevolg uit de aanbodzijde is verdwenen, dit geen impact zal hebben op de globale woonbehoefte berekening die cyclus zal worden geupdated.

11.3.2 Impact op plan MER screening

11.3.2.1 Bijkomende aantal wooneenheden

Door het herbekijken van de bouwmogelijkheden in het RUP kunnen er 60 wooneenheden meer gerealiseerd worden ten aanzien van het BPA.

11.3.2.2 Afnemend m² handelsruimte

Het herbekijken van de bouwmogelijkheden in het RUP heeft een grote impact op de m² van te realiseren handelsruimte ter hoogte van de zone aan het station. Zoals hierboven aangegeven in 11.3.2.1 blijkt dat in het BPA ca. 27.329 m² handelsruimte kon worden gerealiseerd, ten aanzien van ca. 15.850 m² handelsruimte in het RUP. Daarnaast zijn in het RUP bijkomende modaliteiten opgenomen inzake de minimale grootte van de handelszaken. Artikel 1 geeft aan dat de handelsruimten min 200 m² groot dienen te zijn. Deze randvoorwaarden waren niet opgenomen in het BPA.

11.3.2.3 Globale impact

Als conclusie kunnen we aangegeven dat ca. 60 bijkomende WE kunnen worden gerealiseerd, evenwel ca. 11.479 m² handelsruimte minder.

De impact van ca. 60 bijkomende sociale wooneenheden in de directe omgeving van het station, bushalte en tramhalte heeft geen impact op het globale mobiliteitsverhaal.

De grote vermindering van het aantal m² handel met 11.479 m² heeft een positieve impact op het globale mobiliteitsgebeuren van het project Duinenwater.

11.4 Bezwaarbehandeling Gecoro

BEZWAREN RUP DUINENWATER

I. Procedure

- | | |
|--|----------------------------------|
| • Voorstelling Gecoro | 25/04/2016 |
| • Toelichting gemeenteraad | 25/05/2016 |
| • Plenaire vergadering | 02/06/2016 |
| • Gemeenteraad: voorlopige vaststelling: | 30/03/2017 |
| • Openbaar Onderzoek: | 19/06/2017 tot en met 17/08/2017 |
| • Behandeling bezwaren Gecoro | 07/11/2017 |

Het ontwerp RUP Duinenwater beoogt de herziening van het BPA Duinenwater, goedgekeurd bij MB op 19/02/2004. Intussen zijn al heel wat projecten die opgenomen waren in het BPA gerealiseerd. De herziening kadert bijgevolg in een aanpassing aan de nieuwe maatschappelijke context en beleidsdocumenten waaronder de hoogbouwnota, als inspirerend informatief beleidsdocument door de gemeenteraad goedgekeurd in zitting van 21 juni 2012.

Op 02/06/2016 werd een plenaire vergadering gehouden. Op 30/03/2017 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek liep van 19/06/2017 tot en met 17/08/2017.

II. Algemeen

Er werden in totaal een 70-tal bezwaren ingediend, waarvan 2 petitie's ondertekend door 59 personen.

De bezwaren zijn echter te herleiden tot een aantal typebezwaren en een aantal individuele bezwaren die echter ook grotendeels over dezelfde onderwerpen handelen.

De bezwaren handelen hoofdzakelijk over de verdichting van de stationsomgeving en specifiek de hoogbouw ter hoogte van het station van Knokke met de mogelijke impact op de omgeving.

Een ander bezwaar dat meermaals wordt aangehaald is het minimum aantal sociale wooneenheden dat opgelegd is binnen de bepalingen van het RUP. Daarbij worden verduidelijking gevraagd naar de volume-impact voor de zone tussen de spoorweg en de woningen langs de Knokkestraat.

Verder wordt ook aangehaald dat de verkeersleefbaarheid, de rust, de oase van groen, die de huidige bewoners / 2de verblijvers hoog in het vaandel dragen, zal teniet worden gedaan door de realisatie van het RUP.

Een heel specifiek bezwaar is ingediend over het aangeduide open ruimte venster thv de Knokkestraat waarbij gevraagd wordt om de bouwmogelijkheden binnen dit open ruimte venster te verplaatsen zodat effectief een gaaf open zicht kan gecreëerd worden.

De resterende bezwaren kunnen teruggebracht worden tot een aantal opmerkingen die verduidelijking vragen (studie BUUR), tot extra bouwlaag t.h.v. Put van De Cloedt en de verkeersregeling.

De bezwaren zijn ingediend door bewoners en 2de verblijvers binnen het project Duinenwater, maar ook, doch in veel mindere mate, door bewoners van het M. Lippensplein, Knokkestraat en Boudewijnlaan.

Het advies van Departement Omgeving is gunstig. Dit van de Provincie West-Vlaanderen is gunstig met een voorwaarde : de afwijking inzake de gewijzigde fasering en de ontwikkeling van sociale wooneenheden dient gemotiveerd te worden. Daarnaast dient een verduidelijking aangebracht te worden op het grafisch plan m.b.t. de aanduiding bufferzone tussen spoorwegzone en deelzone met nabestemming wonen.

III. Type bezwaren

We kunnen de bezwaren synthetiseren tot volgende aspecten:

- 3.1 Aspect gevoerde procedure
- 3.2 Bezwaar inzake 'groene oase'
- 3.3 Aspect studie BUUR over M. Lippenplein
- 3.4 Aspect sociale huisvesting
 - 3.4.1 Aantal sociale woningen
 - 3.4.2 Hoogte en architecturaal voorkomen ten noorden van de spoorweg
 - 3.4.3 Sociale mix in zone tussen spoorweg en Knokkestraat
- 3.5 Aspect extra woongelegenheden door wijzigingen in plan
- 3.6 Aspect torenvolume
 - 3.6.1 De hoogte
 - 3.6.2 Het architecturale voorkomen en lengte van het hoogte accent
 - 3.6.3 Aspect verlies van zicht, zon en verhoogde inkijk
 - 3.6.4 Waardevermindering
- 3.7 Aspect mobiliteit
 - 3.7.1 Aspect prognoses van bijkomende mobiliteit
 - 3.7.2 Aspect globale verkeersleefbaarheid en afsluiten voor doorgaand verkeer
 - 3.7.3 Aspect parkeren en parkeertarieven
- 3.8 Aspect geluidshinder
- 3.9 Aspect extra bouwlaag ter hoogte van de Put van De Cloedt en gelijkvloerse horeca functie
- 3.10 Aspect inrichting van het open ruimte venster – verschuiving van bouwmogelijkheden
- 3.11 Aspect locatie hotel
- 3.12 Aspect vraag Elia

IV. Adviezen

- 4.1 Advies Provincie
- 4.2 Advies Departement Omgeving

V. Schaduwstudie

- 5.1 Schaduw studie zone sociale huisvesting tussen spoorweg en Knokkestraat
- 5.2 Schaduw studie bijkomende bouwlaag ter hoogte van de Put van De Cloedt
- 5.3 Schaduw studie hoogbouwaccent Duinenwater

Individuele standpuntbepaling

3.1 Aspect gevoerde procedure (B3 - B12)

Een aantal bezwaarschrijvers stellen zich vragen bij de gevoerde procedure en geven aan dat ze op geen enkele manier op de hoogte zijn gebracht van het openbaar onderzoek. Ze geven aan dat er geen burgerparticipatie heeft plaatsgevonden.

Het RUP lag ter inzage tijdens het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 19 juni tot 17 augustus 2017. Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd het openbaar onderzoek gepubliceerd in 3 kranten, 2 weekbladen, het Belgisch staatsblad en op de website van de gemeente. De aankondiging ter plekke gebeurde op 6 locaties aan de grenzen en in het plangebied.

De gecoro stelt vast dat de procedure van onderhavig RUP correct is verlopen.

Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.2 Bezwaar inzake 'groene oase' (B1 - B2 - B4 - B10 - B12 - B15 - B18 - B19 - B20 - B21 - B23 - B25)

Vele bezwaarschrijvers hebben het over het woonerf 'Duinewater' dat werd/wordt aangeprezen als een 'oase van rust'. Ze verwijzen daarvoor naar websites van verkoopbureaus. Op basis hiervan werd het project ontwikkeld en werden betreffende woongelegenheden/bouwgronden te koop aangeboden.

Allereerst dient te worden aangestipt dat de term "woonerf" hier niet op zijn plaats is, noch stedenbouwkundig, noch verkeerstechnisch. Het project Duinewater is door het bestuur nooit als een afgesloten zone voorgesteld en nog minder als een "woonerf", bedoeld door artikel 2.32 van het verkeersreglement van 1 december 1975, waar het verkeer op een bijzondere wijze geregeld is in artikel 22bis van dat reglement. Een woonerf kan trouwens door de gemeente niet via een ruimtelijk uitvoeringsplan gerealiseerd worden, doch enkel via een aanvullend politiereglement dat ter goedkeuring aan de bevoegde gewestelijke minister dient voorgelegd te worden (zie de gewestelijke omzendbrief van 9 september 2013 over de woonerven en de erven – BS 24 september 2013).

Daarentegen wordt in het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (blz. 187-188) binnen de toeristisch-recreatieve infrastructuur als knelpunt aangegeven: "Onvoldoende aanbod aan 'all-weather' infrastructuur: gemeentelijk zwembad, indoor recreatie" en "gebrek aan polyvalente ruimte voor de jeugd: disco-fuifzaal, jeugdcafés en ontmoetingscentra" en wordt de stationsomgeving als potentiële uitbreidingsmogelijkheid voorzien voor de inplanting van grootschalige kwaliteitsvolle handelszaken als alternatief voor de verdere verlinting van de Natiënlaan. In het richtinggevend gedeelte (blz. 62) wordt het project Duinewater uitdrukkelijk geselecteerd als: "locatie voor all-weather infrastructuur, gecombineerd met jeugdsenioreninfrastructuur en een zoekzone voor een stadsrandbos/speelbos: t.h.v. het project Duinewater".

Het bij deze gewijzigd BPA van 19 februari 2004 heeft die doelstelling nader verwoord en juridisch vastgesteld. Zij is thans in dat perspectief ook deels reeds uitgevoerd en dus niet als een woonerf, maar als een strategisch stadsproject.

Zo staat in de toelichting van het vigerende BPA Duinewater te lezen :

De doelstelling is tweeledig. Een eerste doelstelling beoogt de verder uitbouw van het toeristisch recreatief apparaat van de gemeente Knokke-Heist met ondermeer aandacht voor 'all weather' infrastructuur zoals een zwembad, open lucht recreatie zoals een tweede golf. ... Doel van het project is het toerisme en recreatie aan de kust op een actiegerichte wijze te voeden.

Een tweede doelstelling wenst de momenteel niet benutte potenties rond het station van Knokke te gaan optimaliseren. Hier wordt de nadruk gelegd op het voorzien van huisvesting

voor de eigen bevolking met specifieke aandacht voor betaalbare woningen en differentiatie van typologieën. Het wonen rond de stationsomgeving wordt hier in de ruimere zin gezien hetgeen inhoudt dat ook ondersteunende functies (kantoren, handel, dienstverlening, horeca, hotel, parking) meegenomen worden in het programma.

De gecoro stelt vast dat de teneur die men in vele bezwaren terugvindt, namelijk dat de basisdoelstelling van het project Duinewater erin bestond 'een oase van rust' te creëren, fundamenteel in tegenspraak is met de initiële doelstelling van de uitbouw van deze nieuwe wijk. Had men een "oase van rust" of een "woonerf" bedoeld, zou het onmogelijk geweest zijn om de zone voor all-weather infrastructuur met gemeentelijk zwembad en een handelszone aan het station met randparking te ontwikkelen, noch om doorgaand verkeer toe te laten.

De websites, waarnaar bezwaarschrijvers refereren, zijn opgemaakt door immo- en verkoopkantoren die geen stedenbouwkundige relevantie hebben en louter promotionele informatie inhouden die de gemeente niet toerekenbaar is.

Desalniettemin heeft de gecoro gehoor voor de bezorgdheden van de bewoners naar basisrust.

De gecoro geeft aan dat in onderhavig ontwerp RUP de niet-woonfuncties opnieuw gebundeld worden in de zones die ook in het vigerende BPA zijn weerhouden (zone all-weather infrastructuur aan de Put van De Cloedt, de stationsomgeving Knokke en het groter bouwblok ter hoogte van de Put van De Cloedt). Er zijn geen wijzigingen tov het BPA.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.3 Bezwaar inzake studie BUUR over M. Lippensplein (B24)

Bezwaar wordt aangehaald dat in de toelichtingsnota meermaals wordt verwezen naar een studie van BUUR die als basis wordt gebruikt voor de verdere uitwerking van het RUP terwijl dit document geen verordenende kracht heeft.

Het gemeentebestuur heeft het studiebureau BUUR aangesteld om een globale studie uit te werken voor de ruimtelijke ontwikkeling rond het M. Lippensplein, dat trouwens deels in de perimeter van het voorlopig vastgesteld RUP is opgenomen. Deze studie houdt rekening met de aanwezige dynamiek en plaatst een aantal projectzones (site tram, site brandweer, site politie, site Margaretakerk, toren Duinewater ...) in een bredere context. Dit document is niet alleen een leidraad voor de behandeling van individuele bouwvoorvragen, maar ook een inspiratiebron voor de uitwerking van het RUP.

Het M. Lippensplein wordt gekenmerkt als een knooppunt van openbaar vervoer, zijnde het eindpunt van de kusttram, het eindpunt van de trein en een knooppunt van taxi's en lijnbussen. Het M. Lippensplein wordt evenzeer gekenmerkt als het eindpunt van de Natiënlaan, de belangrijkste invalsweg van de gemeente en als beginpunt van de Lippenslaan, Parmentierlaan en Koningslaan. Het betreft een centraal plein met heel wat potenties. Het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is een samenvatting van de gewijzigde inzichten inzake het toekomstig te voeren stedenbouwkundig beleid. De kern ervan is: "het ruimtelijke rendement te verhogen". Men leest erin: "... het verhogen van het ruimtelijk rendement is de basis voor een veranderingstraject waarbij de noodzaak tot ruimtelijk uitbreiden – en dus de structurele druk op de open ruimte – geleidelijk zal verminderen en uiteindelijk zal verdwijnen ... rendementskansen zijn locatie afhankelijk : de kansen voor rendementsverhoging hangen af van de ligging in het duurzaam vervoersysteem voor personen of goederen, de nabijheid van voorzieningen ...". Het vrijwaren van de open ruimte en toch voorzien in voldoende woongelegenheden in de stedelijke gebieden en de woonkernen van het buitengebied kan slechts gerealiseerd worden door zowel horizontale als verticale verdichting. Dat het Witboek, dat voorziet in de wijziging van structuurplannen in beleidsplannen, alsnog geen verordenende kracht heeft, staat er niet aan in de weg dat het een belangrijke informatieve inspiratiebron kan zijn bij de uitstippeling van het toekomstig stedenbouwkundig beleid.

Gelet op de hoge dynamiek in de gemeente en gezien er grenzen zijn aan de horizontale groei, dient het bestuur op strategische locaties, en zeker op locaties gekenmerkt door knooppunten van openbaar vervoer, na te denken over verdichtingsstrategieën. De hoogbouwnota van 21 juni 2012 dient eveneens in deze gewijzigde visie gelezen te worden.

De studie van BUUR is een 'work in progress' die zich baseert op de visie, ontwikkeld in de hoogbouwnota. Deze visie heeft nog geen verordenend karakter maar vormt wel een leidraad voor het bestuur om in het kader van de goede ruimtelijke ordening planinitiatieven beter te kunnen beoordelen. Deze visie bouwt verder op voortschrijdende inzichten en heeft reeds een uitgebreid planproces doorlopen (maart 2016 - feedback college, november 2016 - feedback Ruimte Vlaanderen, planningsdienst Provincie, de Lijn, NMBS, Infrabel, AGSO,...), juni 2017 - toelichting gecoro en overleg met de lokale huisvestingsmaatschappij 't Heist Best.

Het globale beeld dat momenteel door BUUR werd ontwikkeld, om de hoogbouw zoals voorzien in het RUP Duinenwater beter te kunnen kaderen, is enkel ten informatieve titel opgenomen in de toelichtingsnota van onderhavig RUP. Het gemeentebestuur geeft hierbij aan dat het volop bezig is verder na te denken over de totaliteit van het M. Lippensplein en plaatst dit in de ruimere stationsomgeving. Het ruimtelijk beleid stopt immers niet binnen de contouren van het RUP Duinenwater, de visie op het M. Lippensplein is een logische voortzetting van het kader uitgewerkt in de hoogbouwnota. Heel wat delen uit deze studie van BUUR vormen geen onderdeel van onderhavig RUP. Het RUP vertaalt deze toekomstgerichte ruimtelijke visie enkel binnen de contouren van het plangebied. De contouren van het RUP Duinenwater zijn dezelfde als deze van het BPA Duinenwater.

Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.4 Sociale huisvesting

3.4.1 Bezwaar inzake aantal sociale wooneenheden (B1 – B2 – B12 – B15 – B21 – B23)

Bezwaarindieners halen aan dat een correctie van de taakstelling ivm sociale last dient te gebeuren. Een taakstelling dient een maximum aantal sociale woningen op te leggen en niet een minimum aantal. Indien een minimaal aantal wordt gehanteerd geeft dit geen duidelijkheid naar de omwonenden.

Gelet op de ligging in woonuitbreidingsgebied in het gewestplan Brugge Oostkust en gelet op de bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, is bij de opmaak van het vigerende BPA door de Provincie opgelegd dat 25% van het aantal woongelegenheden dient te bestaan uit sociale woongelegenheden die tegemoet komen aan de Vlaamse wooncode (zie p.8, 2.3.2 van de bijkomende memorie van toelichting van het BPA). In het BPA werden reeds 153 sociale woongelegenheden vastgelegd.

Dit aantal is in onderhavig ontwerp RUP als volgt vertaald:

- In artikel 2 'Multifunctionele zone' in deze zone dienen minimum 53 sociale wooneenheden gerealiseerd te worden.
- In artikel 6 'Residentiele zone in functie van sociale huisvesting': in deze zone dienen minimum 60 sociale wooneenheden gerealiseerd te worden.
- In artikel 9 'Deelzone met nabestemming artikel 6': in deze deelzone dienen minimum 40 sociale wooneenheden gerealiseerd te worden.

Gelet op de impact van het grote aantal sociale wooneenheden op de werking van de lokale huisvestingsmaatschappij 't Heist Best, op de financiële impact, op het maatschappelijk draagvlak en gezien het sociaal objectief zal gehaald worden, lijkt het inderdaad beter om dit aantal, zoals door de

bezwaarschrijvers gevraagd, niet te verhogen. De gecoro adviseert dan ook deze aantallen hard in de stedenbouwkundige voorschriften in te schrijven: niet min en niet meer.

De suggestie van bezwaarschrijvers om naast sociale huurwoningen, eveneens sociale koopwoningen te voorzien kan meegenomen worden.

Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

- De gecoro adviseert aan de gemeenteraad om de **153 sociale woongelegenheden als een maximum en verplicht aantal in te schrijven en de voorschriften als volgt aan te passen: In artikel 2 'Multifunctionele zone': in deze zone moeten 53 sociale wooneenheden gerealiseerd te worden;**
- **In artikel 6 'Residentiele zone in functie van sociale huisvesting': in deze zone moeten 60 sociale wooneenheden gerealiseerd te worden;**
- **In artikel 9 'Deelzone met nabestemming artikel 6': in deze deelzone moeten 40 sociale wooneenheden gerealiseerd te worden;**

met die toevoeging dat daarin ook sociale koopwoningen kunnen begrepen worden.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.4.2 Bezwaar inzake sociale huisvesting in zone ten noorden van de spoorweg (B22 – B26 (petitie (6 personen)))

Bezwaarindieners langs de Knokkestraat stellen zich vragen over de bouw mogelijkheden voor sociale huisvesting in de zone tussen de spoorweg en hun woningen. Ze stellen dat de ontwikkeling geen rekening houdt met de goede ruimtelijke ordening en dat er hinderaspecten zullen optreden (inkijk, verminderde lichtinval, schaduw, stabiliteitsproblemen, derving van woongenot en woonkwaliteit, ...). Tevens halen ze aan dat er sprake is van schending van het gelijkheidsbeginsel omdat de woningen aan de Knokkestraat op vandaag slechts 2 bouwlagen met dak hebben en deze grenzend aan de Knokkestraat en binnen het plangebied 3 bouwlagen.

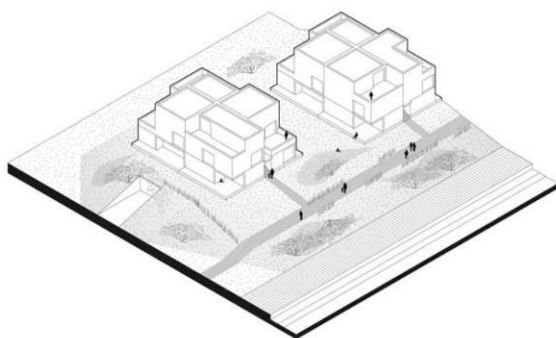
In huidig ontwerp RUP zijn onder meer volgende voorschriften in artikel 6 opgenomen:

- *Bebouwingspercentage: max. 70%*
- *Max bouwhoogte: 3 bouwlagen, ter hoogte van de spoorwegzone kunnen 4 bouwlagen toegelaten worden*
- *Afstand tot de perceelgrenzen: 0.00m bij koppeling ofwel min. 3 meter*
- *Verder wordt verwezen naar een globaal informatief inrichtingsplan, opgenomen in de memorie van toelichting*

Samen met het studie bureau BUUR en 't Heist Best is verder ontwerpmatig onderzoek verricht naar het aantal vooropgestelde wooneenheden en de bezorgdheden geformuleerd door de buurt. Hierbij is vertrokken van het idee van een villa-appartement in de duinen, teneinde de globale ontwikkeling in een groen kader te plaatsen, een stuk openheid tussen de woonvolumes te creëren en het parkeren maximaal ondergronds in te richten.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouwhoogte kan beperkt worden tot 3 bouwlagen en dat de volumes met plak dak dienen afgewerkt om de mogelijke hinder tot de burens tot een minimum te beperken.

In onderstaande figuren worden de ontwerpschema's van het stedenbouwkundig onderzoek - zowel naar inplanting als naar volume weergegeven.



Ingevolge dit onderzoek stelt de gecoro vast dat de huidige voorschriften te algemeen zijn geformuleerd en op basis van dit onderzoek verder kunnen worden verfijnd:

- In plaats van de vooropgestelde 3 meter, kunnen de volumes op 15 meter afstand tot de achterste perceelgrens van de woningen langs de Knokkestraat ingeplant worden, wat de privacy ter goede komt.
- In plaats van de mogelijkheid open te houden om tot 4 bouwlagen hoog te bouwen, kan de bouwhoogte beperkt worden tot max. 3 bouwlagen. Hierdoor passen de volumes binnen een 45° regel: maximum 11 meter bouwhoogte achteraan, minimum 15 meter afstand tot achterste perceelgrens.
- Het parkeren dient maximaal (half) ondergronds te worden ingericht. In dit geval mag deze ondergrondse sokkel maximaal 1 meter boven het maaiveld uitkomen.
- Op basis van de 3D werd de schaduw werking afgetoetst. Deze schaduwstudie en de resultaten worden in bijlage 1 weergegeven.
- Ontsluiting gebeurt via minimale wegenis aan de kant van de sporen zodat er geen autoverkeer plaatsvindt aan de achterzijde van de tuinen van bezwaarschrijvers.
- De afstand tussen de op te richten volumes bedraagt minimum 11 meter zodat voldoende openheid en doorzicht behouden blijft en zodat ook hier de 45° regel van toepassing is.

Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

De gecoro adviseert de gemeenteraad de voorschriften als volgt aan te passen:

- Afstand tot de achterste perceelgrens van de woningen palend aan de Knokkestraat: min. 15 meter;
- Bouwhoogte : max. 3 bouwlagen met kroonlijsthoogte van max. 10 meter
- Parkeren: in hoofdzaak (half)ondergronds. Bij half ondergronds mag de kroonlijsthoogte niet meer dan 11 meter bedragen boven het huidige maaiveld. De garagesokkel kan maximum 1 meter boven het maaiveld uitkomen en dient volledig in een landschappelijk groen ingewerkt te worden.
- Afstand tussen de bouwblokken in functie van het creëren van voldoende openheid: min. 11 meter.
- Bebouwingspercentage : max. 35%
- Architecturaal voorkomen: volumes met plat dak zonder uitkragende terrassen. Het plat dak dient ingericht te worden als groen dak en/of als dakterras en/of in functie van energievoorzieningen (bijvoorbeeld zonnepanelen).
- De platte daken moeten toegankelijk zijn.
- Bovendakse technische constructies dienen een onderdeel te vormen van de globale architectuur en moeten architecturaal ingekleed worden.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.4.3 Sociale mix in zone tussen spoorweg en Knokkestraat (B28)

Bezwaarschrift stelt dat uit ontwerpmatig onderzoek blijkt dat het aantal sociale wooneenheden dat dient gerealiseerd te worden in deze zone een (meer dan) haalbare kaart is. Er wordt voorgesteld om ook betaalbaar wonen op te nemen in de voorschriften (na realisatie van het opgelegd aantal sociale wooneenheden en indien de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden).

Uit het ontwerpmatig onderzoek, uitgevoerd door BUUR, blijkt dat het mogelijk is de vooropgestelde aantal sociale woningen te halen en zelfs meer. Indien meer woningen gerealiseerd worden dan het verplicht opgelegde aantal sociale woningen, is het aangewezen die mogelijkheid uitsluitend in te vullen met betaalbare woningen, die in de eerste plaats gegeerd worden door thans vaak uitwijkende inwoners van de gemeente.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

De gecoro adviseert de gemeenteraad om binnen artikel 6 eveneens betaalbare wooneenheden toe te laten, na realisatie van het verplicht aantal sociale wooneenheden.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.5 Bezwaar inzake extra wooneenheden door wijzigingen in het plan (B2 – B4 – B24)

In onderhavig RUP worden een aantal wijzigingen in volume en oppervlakenormen van de wooneenheden doorgevoerd waardoor de indruk zou ontstaan dat hierdoor veel meer wooneenheden kunnen gerealiseerd worden. Dit wordt in de bezwaarschriften vertaald als 'onder druk van de immo-wereld worden de zaken terug gemaximaliseerd'.

In de bijlage van de toelichtingsnota van het ontwerp RUP Duinenwater staat een 'berekening van de extra woningen BPA versus RUP Duinenwater' opgenomen (zie p.75 van de toelichtingsnota). Als conclusie staat duidelijk aangegeven dat er enkel in artikel 6, de zone tussen de spoorweg en Knokkestraat, ca 60 wooneenheden bijkomen, evenwel in functie van sociale huisvesting en/of betaalbare huisvesting. Het aantal bijkomende wooneenheden is bijgevolg beperkt.

Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.6 Bezwaar inzake het torengedebou (B1 – B3 – B4 – B5 – B6 – B8 – B9 – B10 – B11 – B14 – B16 – B17 – B18 – B24 – B25 – B27 (petitie (52 personen)))

Heel wat bezwaren zijn ingediend over het torenvolume. De bezwaren zijn veelal weinig gemotiveerd en beperken zich tot de argumenten 'lelijk', 'Dubai-achtig' en 'aanfluiting voor de gekende architectuur en pittoreske natuur van onze badplaats'.

We onderscheiden volgende bezwaren ten gronde:

- Aspect hoogte
- Aspect architecturaal voorkomen
- Aspect verlies van zon, verhoogde inkijk

3.6.1 Aspect hoogte

De gecoro stelt vast dat het huidige voorstel zoals opgenomen in het ontwerp RUP, dit op basis van het architecturale ontwerp zoals opgenomen in de toelichtingsnota op 47 en 48 sterk ter discussie staat. Daarnaast stelt de gecoro vast dat tussen de architecturale ontwerp en de studie van BUUR ook enige discrepantie bestaat.

In artikel 1 'Projectzone met bakenvolume en randparking' wordt de bouwhoogte van de hoogbouwaccent vastgelegd op maximum 18 bouwlagen. Daarbij is uitgegaan van het ideeënconcept van de hoogbouwnota van 21 juni 2012.

In zitting van de gemeenteraad van 21 juni 2012 is een zgn. Hoogbouwnota goedgekeurd, die in de toelichtingsnota ter sprake komt op blz. 35 e.v. Die nota onderzoekt a.d.h.v. een aantal concrete richtlijnen waar desgevallend op het grondgebied van de gemeente Knokke-Heist hoogbouwprojecten als ruimtelijke bakens denkbaar zijn. De stellers van de hoogbouwnota zijn ervan uitgegaan dat hoogbouw betekenis en dynamiek dient toe te voegen aan de stedelijke zwaartepunten, strategische locaties, nieuwe grootschalige stadsontwikkelingen en herstructureringszones. Indien goed en oordeelkundig ingezet, kan het de beste oplossing zijn voor problemen van zuinig ruimtegebruik en van het verdichten van steden. Ten onrechte wordt door sommige bezwaarmakers het begrip hoogbouw meteen geassocieerd met de wolkenkrabbers van Dubai. De hoogbouwnota focust uitsluitend op de schaal van Knokke-Heist. Daarbij noteren de stellers van de nota dat het M. Lippensplein uitgesproken potenties voor hoogbouwaccenten heeft als royale "inkomfoyer" van de badplaats.

De hoogbouwnota is uiteraard geen planningsinstrument in de zin van artikel 1.1.3 VCRO dat dan ook geen enkele juridische bindende waarde heeft, noch voor het bestuur, noch voor de burger. Dit neemt niet weg dat ze een waardevol informatief beleidsdocument is, waarin het bestuur bij het vaststellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen (en dus op planniveau) inspiratie kan vinden om een beslissing in de ene of de andere zin te nemen. Ze is bij de voorbereiding van de voorlopige vaststelling van het ter visie voorgelegde plan ook enkel in die zin ter sprake gekomen en geenszins als verordenend document.

De gecoro wenst in beginsel de visie, opgenomen in de hoogbouwnota, aan te houden en onderschrijft het voorzien van een bakenvolume. Daarnaast wenst de gecoro de globale principes van de inrichting van de zone zoals vertaald in artikel 1 'Projectzone met bakenvolume en randparking' te behouden, zijnde het verplicht voorzien van een rotatieve parking, het niet volledig laten volbouwen van deze zone, het inschrijven van minimum oppervlakte van de woongelegenheden en het inschrijven van minimum oppervlaktes voor de handelsruimtes.

Het hoogteaccent is inderdaad een atypisch gebouw, maar dit is nu net door het bestuur gewild, hetwelk bij de vaststelling van een GRUP, bevattende de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, over een zeer ruime discretionaire bevoegdheid beschikt (RvS 14 mei 2012, nr. 219.344, BROECKX) en daarbij geenszins gebonden is door in het verleden vastgestelde planningsinstrumenten. Plannen zijn immers toekomstgericht en

kunnen dan ook voorschriften vastleggen die afwijken van de bestaande toestand (RvS 21 juni 2012, nr. 219.900, DE BELEYR).

Het is de bedoeling met die hoogbouw een baken in het stadslandschap van Knokke-Heist te realiseren en een nieuwe dynamiek te geven aan deze strategische locatie. Solitaire hoogbouwaccenten op daartoe geschikte strategische plaatsen acht het bestuur niet meer een schaalbreuk dan bv. een kerktoeren of een belfort, al vereist het een zekere maatschappelijke acceptatie en gewenning.

Trouwens, dit hoogteaccent situeert zich enkel ter hoogte van het station van Knokke, tegenaan de nieuwe turbotonde op de Natiënlaan. Het accent is in zijn schaal/omvang gewis niet van een abnormale schaal, zeker niet in vergelijking met bepaalde projecten in binnen- en buitenland.

Bezwaarschrijvers merken wel terecht op dat er een discrepantie aanwezig is tussen het uitwerkte 3D model van architectenbureau Arcas (p. 47 van de toelichtingsnota) en de globale volume oefening op het M. Lippensplein uitgevoerd door BUUR.

De gecoro stelt desalniettemin voor om de hoogte aan te passen op basis van het globale onderzoek van BUUR: hierbij wordt een bouwhoogte van 14 bouwlagen voorgesteld. Inzake hoogte en randvoorwaarden verwijst de gecoro naar hetgeen is opgenomen binnen het goedgekeurde RUP projectzone Maes- en Boerenboomplein waarbij eveneens een hoogte-accent is toegelaten binnen een sterk bebouwde context en waartegen niet is opgekomen.

Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

De gecoro adviseert de gemeenteraad om de bepalingen inzake de hoogte en andere modaliteiten van het hoogbouwaccent in de deelzone 1 van artikel 1 als volgt te wijzigen:

- **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.**
- **Zichtbare platte daken dienen op een volwaardige wijze afgewerkt te worden, ofwel als groendak ofwel als terras.**
- **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 maximaal toegelaten volume geïntegreerd te worden.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.6.2 Aspect architecturaal voorkomen en lengte van het hoogteaccent

Aansluitend op voorgaande merken bezwaarschrijvers eveneens op dat de 'Aanduiding hoogste punt' zowel binnen de voorschriften van artikel 1 'Projectzone met bakenvolume en randparking' als binnen de grafische aanduiding op het bestemmingsplan heel ruim is afgebakend. Op het bestemmingsplan vertaalt dit zich in een langwerpige zone van ca 120 meter lengte. Binnen deze langwerpige zone zijn onder meer volgende bepalingen in het voorlopig vastgesteld RUP van toepassing:

- Deze aanduiding geeft aan dat binnen deze contouren het hoogste punt van het baken dient gerealiseerd te worden. Buiten deze contouren is de bouwhoogte beperkt tot 5 bouwlagen.

- Er dient een afbouw voorzien te worden van het hoogteaccent gepositioneerd in de nabijheid van het station en de Natiënlaan naar de westelijke deelzone 2.

Daarnaast wordt de deelzone 1 als een globale zone ingetekend zonder verfijningen naar bijvoorbeeld looplijnen vanaf de stationsomgeving en aangeven van binnenruimtes.

De bepalingen zijn ruim omschreven, mede gelet op de grootte van de ingetekende zone en bijhorende globale hoogtebepalingen. De bezwaarschrijvers merken dan ook terecht op dat de lengte van de contouren te lang zijn aangeduid op het bestemmingsplan. In het kader hiervan is verder onderzoek naar volumewerking uitgevoerd teneinde tegemoet te komen aan de bezwaren, maar met behoud van het hoogteaccent.

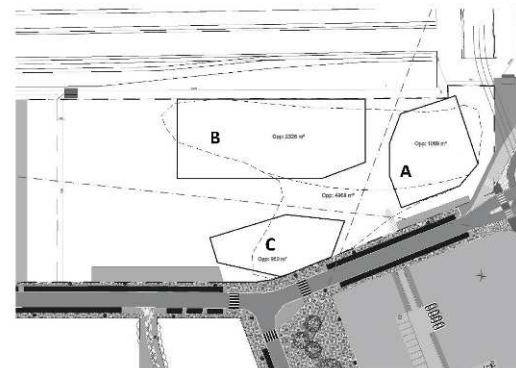
Op basis van de aangegeven bezwaren is verder ontwerpmatig onderzoek uitgevoerd om het geheel meer te kaderen binnen de eigenheid van het project Duinenwater en meer te linken met de omgeving. Het huidige voorstel, zoals vertaald in de beelden op p.47 van de toelichtingsnota, geeft een beeld van een 'vreemd' volume dat zich inplant in deze omgeving zonder een directe relatie aan te geven met deze omgeving. Vanuit dit gegeven is onderzoek gedaan naar de onderliggende looplijnen en zichtassen, het op schaal brengen van de grote footprint en het verder onderzoek van de hoogtebepalingen.

- Onderliggende looplijnen en zichtassen



De deelzone 1 is in het ontwerp RUP ingetekend als een globale zone. Binnen deze zone onderscheidt men volgende belangrijke loopassen en zichtlijnen : de noord-zuid georiënteerde looplijn tussen het M.Lippensplein/stationsomgeving en het centrale pleintje van het project Duinenwater, namelijk het Keith Haringpleintje, en de oost-west georiënteerde zichtas vanop de Natiënlaan door het projectgebied.

- Opknippen in drie onderscheiden volumes van de deelzone 1



Op basis van de onderscheiden assen, kan men de deelzone 1 opknippen in drie volumes waardoor het geheel meer op schaal wordt gebracht van het project Duinenwater. Men onderscheidt het kopgebouw (aangeduid met A op het bestemmingsplan), het volume langs de sporen (aangeduid met B op het bestemmingsplan) en het pleinvolume (volume die het Keith Haringpleintje begrensd en aangeduid met C op het bestemmingsplan).

- Hoogtebepalingen van de drie onderscheiden volumes

De bouwhoogtes worden scherper gesteld afhankelijk van de positie die ze innemen. Voor het kopgebouw wordt de bouwhoogte teruggebracht van de initieel voorgestelde bouwhoogte van maximum 18 bouwlagen naar maximum 14 bouwlagen (zie ook 3.6.1). Deze nieuwe bouwhoogte is conform de aangegeven bouwhoogte in de studie van BUUR. Daarnaast wordt de footprint van het hoogteaccent sterk gereduceerd ten aanzien van de contouren zoals aangegeven in het ontwerp RUP (zie stippellijn).

Voor het gebouw langs de sporen wordt de bouwhoogte beperkt tot maximum 7 bouwlagen. Dit gebouw situeert zich op ca 50 meter ten aanzien van de dichtstbijzijnde bebouwing langs de Duinenwaterstraat en in de directe nabijheid van het station van Knokke. De voorgestelde bouwhoogte situeert zich binnen de voorgestelde bouwhoogtebepalingen van het ontwerp RUP. Door de beperking van maximum 7 bouwlagen wordt een duidelijk onderscheid gemaakt met het kopgebouw dat uit maximum 14 bouwlagen kan bestaan.

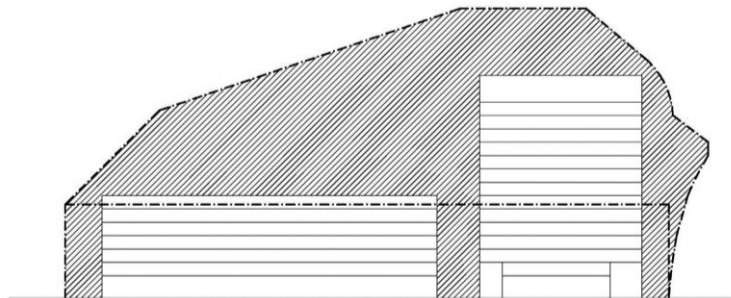
De bouwhoogte van het derde volume, namelijk het pleinvolume (volume die het Keith Haringpleintje begrensd), wordt beperkt tot dezelfde hoogte als de overliggende volumes, namelijk tot drie bouwlagen met dak. Een klein verschil bestaat hierin dat op dit volume geen klassiek dak zal geplaatst worden met twee bouwlagen in het dak, maar een terugliggend volume met plat dak. Hierdoor zal de bouwhoogte lager zijn dan de overliggende volumes bestaande uit drie bouwlagen met hellend dak.

- Aspect niet bebouwde ruimte

Langs de Duinenwaterstraat, aan de noordzijde, dient voldoende groen ingeplant zodat de niet bebouwde ruimtes zich niet laten lezen als banale parkeerplaatsen en/of doodse verharde ruimtes. Naast het groen zal de kwaliteit van de niet bebouwde ruimte evenzeer bepaald worden door het materiaalgebruik, de verlichting maar ook door de gelijkvloerse functies die een relatie dienen aan te gaan tot het aanliggende openbare domein.

Vergelijking herwerkte voorstel met ontwerp RUP

- Inzake bezetting : de footprint van de deelzone 1 in het ontwerp RUP bedroeg ca 4966m², de footprint van de nieuw voorgetelde drie volumes bedraagt ca 4318 m². Er wordt bijgevolg minder footprint voor bebouwing ingenomen.
- Inzake schaduwwerking – zie bijlage 3
- Inzake doorsnede met aangeven van bouw mogelijkheden : onderstaande snede geeft duidelijk het verschil aan tussen de bouw mogelijkheden conform het ontwerp RUP en de bouw mogelijkheden in het nieuwe voorstel. In plaats van een langgerekte hoge schijf die bijna als een wand of zeil functioneerde, wordt het nieuwe voorstel bestaande uit drie volumes veel meer op schaal van het project Duinenwater geplaatst die eveneens is opgebouwd uit verschillende bouwblokken.



Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

De gecoro adviseert de gemeenteraad om Artikel 1.2 van de 'Projectzone met bakenvolume en randparking' als volgt aan te passen en de er niet mee sporende inrichtingsvoorschriften te schrappen:

- Inzake volume opbouw : er worden drie volumes onderscheiden
 - Kopgebouw of hoogbouwaccent (A aanduiding op het bestemmingsplan) – zie 3.6.1
 - Gebouw langs de sporen (B aanduiding op het bestemmingsplan) : bouwhoogte beperkt tot maximum 7 bouwlagen.

- Pleingebouw (C aanduiding op het bestemmingsplan) : bouwhoogte beperkt tot maximum 4 bouwlagen. Hierbij dient de vierde bouwlaag zich binnen de 45 ° lijn ten aanzien van de voorgevellijn te bevinden.
- Inzake aanleg niet bebouwde ruimte
 - Ten aanzien van de Duinenwaterstraat dient voldoende groen ingeplant te worden teneinde het groene karakter van de wijk te ondersteunen.
 - De inrit en de uitrit van de ondergrondse constructies dient zich binnen de bouwvolumes te bevinden van het artikel 1.
 - Er dient een levendige en open gelijkvloerse gevel naar het openbaar domein te worden gerealiseerd. Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient duidelijk de relatie tot de omgeving te worden aangegeven.
 - De globale aanleg van de niet bebouwde ruimte dient kwaliteitsvol ingericht te worden met voldoende aandacht voor fietsenstalplaatsen, verlichting en wandelzones.
 - De buitenruimte dient eveneens functioneel en met een kwaliteitsvol kunstwerk ingericht te worden. Het kunstwerk dient voorgelegd te worden aan de commissie beelden in de stad.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.6.3 Aspect verlies van zicht, zon en verhoogde inijk

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

Hetzelfde geldt trouwens wat zon, licht en privacy betreft: niemand heeft het recht te eisen dat de bestaande bouwkundige situatie behouden zou blijven en niemand heeft recht "op het ongewijzigd blijvend uitzicht" (RvS 22 februari 2010, nr. 201.135, WALRAEDT; RvS 23 september 2010, nr. 207.522). Al evenmin bestaat er "een erfdienstbaarheid van uitzicht en zonlicht" (Vred. Brakel 15 juni 2010, Info-law 2011, 6). Daaruit volgt logischerwijze "dat het gedeeltelijk verlies van zonlicht en uitzicht inherent is aan een sterk verstedelijkt gebied" (RvS 16 mei 1994, nr. 47.470) en "dat bovendien wonen in een binnenstad zoals in casu uiteraard met zich meebrengt dat gebouwen dichter bij elkaar worden opgetrokken" (RvS 30 maart 2001, nr. 95.968, GEVAERT).

Zoals blijkt uit de bijgevoegde studies en stedenbouwkundige voorschriften overschrijden de aangeklaagde beperkingen geenszins de grenzen van wat tussen burens in een verstedelijkte samenleving mag verwacht worden.

Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen

3.6.4 Aspect waardevermindering

Enkele bezwaarschrijvers merken op dat hun eigendom een waardevermindering ondergaat. Dit is een loutere bewering waarvan geen enkel objectief bewijs wordt voorgelegd. Overigens bepaalt artikel 2.2.3, §1, VCRO dat ruimtelijke uitvoeringsplannen eigendomsbeperkingen kunnen inhouden.

Het bezwaarschrift is ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen

3.7 Aspect mobiliteit: prognose van bijkomende mobiliteit, globale verkeersleefbaarheid en aspect parkeren (B1 – B19 – B20 – B21 – B27 (petitie (52 personen)))

Er werden een aantal bezwaren ingediend rond aspecten van mobiliteit. Dit vertaalde zich in de vraag in hoever er rekening is gehouden in het project met de impact van bijkomende woningen en andere functies (bijvoorbeeld bowling), inzake het doorgaand verkeer en inzake parkeren. Sommige bezwaarschrijvers pleiten ervoor de site Duinenwater volledig af te sluiten voor doorgaand verkeer.

3.7.1 Aspect prognoses van bijkomende mobiliteit

Ook hier moet men teruggaan naar de initiële opstart van het project Duinenwater (zie initiële memorie van toelichting en de latere bijkomende memorie van toelichting van het BPA Duinenwater) waarin uitgebreid aandacht is besteed aan het aspect mobiliteit. Zie onder meer in de bijkomende memorie van toelichting van het BPA Duinenwater:

- p.5: de verwijzing naar het mobiliteitseffectenrapport (mober) dat is opgemaakt door Tritel en wvi;
- p.6: de vooropgestelde differentiatie in wegenstructuur waarbij de huidige Duinenwaterstraat steeds als hoofdas is weerhouden in het project;

De bezwaren van nieuwe bewoners van het project Duinenwater, die zich baseren op de promotionele verkoopinformatie van immokantoren die het project aanprijzen als een ‘oase van rust’, zijn volledig strijdig met de werkelijk opzet van het project Duinenwater. Het project Duinenwater wordt immers gezien als een onderdeel van een verdere uitbouw van de gemeente Knokke-Heist als geheel (zie hoger 3.2).

Uiteraard dient er geen abnormale verkeersoverlast gecreëerd te worden, maar bij de opzet van het project zijn deze aspecten uitermate goed onderzocht en zijn alle mogelijkheden zoals opgenomen in de betrokken bestemmingszones meegenomen in het onderzoek.

Daarnaast is de mobiliteitsproblematiek opnieuw afgetoetst naar aanleiding van de realisatie van de nieuwe turbotonde op de Natiëlaan ter hoogte van de Duinenwaterstraat, de hoofdas in het project Duinenwater.

Gezien de ingreep op een gewestweg diende het dossier van de nieuwe turbotonde op de Natiëlaan t.h.v. de Duinenwaterstraat uitgebreid te worden gemotiveerd. Het dossier werd zowel voorgelegd aan de Gemeentelijke Begeleidingscommissie (GBC) als aan de Regionale Begeleidingscommissie (RMC).

Inzake motivatie verwijst de gecoro hierbij naar de Startnota (versie GBC van 20 augustus 2014), opgemaakt door Technum waarin aangegeven wordt dat met de verkeersgenererende functies in het project Duinenwater is rekening gehouden (zie onder meer 3.2.4.3 ‘Toekomstige verkeersstromen : verkeersgeneratie Duinenwater’ en de hoofdstukken 4 en 5).

Het bezwaarschrift is ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen

3.7.2 Aspect globale verkeersleefbaarheid en afsluiten voor doorgaand verkeer (B2 – B12 – B13 – B15 – B19 – B21 – B29)

Vele bezwaarschrijvers klagen over de verkeersleefbaarheid. Men onderscheidt hierbij de bewoners rond de hoofdas, namelijk de Duinenwaterstraat, en de bewoners aan de Put van De Cloedt, ter hoogte van de Emmanuel Viërinlaan.

- Inzake het verkeer op de hoofdas, namelijk de Duinenwaterstraat. Er is vanaf de beginfase van dit project geopteerd om het doorgaand verkeer op deze as te plaatsen. Dit heeft zich vertaald in de aanleg van de wegenis, de voorzieningen voor de buslijn, het plaatsen van de verkeersgenererende functies (zwembadsite, handelsite) op deze as en het recent voorzien van de aantakking op de Natiëlaan met turbotonde. In de rand kan worden aangegeven dat momenteel een studie lopende is om een grotere scheiding te bewerkstellingen tussen het gemotoriseerd verkeer en fiets- en voetgangersverkeer op het M. Lippensplein. Hierdoor zal de doorgang via de Knokkestraat naar het M. Lippensplein worden vergemakkelijkt. Deze aanpassing zal het verkeer dat momenteel dit knooppunt vermijdt en Duinenwater neemt als ‘shortcut’ laten afnemen. Feit is dat de Duinenwaterstraat de hoofdas is van dit project en hier steeds doorgaand verkeer aanwezig zal zijn. Van het afsluiten van de site voor doorgaand verkeer en het omvormen ervan tot een woonerf kan geen sprake zijn, zoals hoger reeds uitvoerig toegelicht.
- In de wijken zuidelijk aan de Duinenwaterstraat is de wegenis veeleer ontworpen als bestemmingsverkeer en niet voor doorgaand verkeer. Momenteel wordt deze wegenis weliswaar ook gebruikt als sluipteg om zo via de Nieuwstraat naar de Kalvekeetdijk te rijden. Bij de ontwikkeling van de tweede golf (zie ontwerp RUP 2de golf en stadsrandbos) zal de Nieuwstraat geknipt worden voor doorgaand verkeer zodat dit sluiptegverkeer ook zal afnemen.

De (actuele) problematiek van het sluiptegverkeer en de klachten over het lawaai van moto's en brommers is een item dat niet verordenend in een RUP kan worden vastgelegd. De verkeersreglementering maakt het voorwerp uit van een eigen sectorale regelgeving, die bovendien – zoals hoger reeds aangegeven – de gemeente enkel bevoegdheid verleent tot het uitvaardigen van aanvullende verkeersreglementen, goed te keuren door de bevoegde minister. Zoals blijkt uit artikel 1.1.4 VCRO is het ruimtelijk orderingsdecreet geen decreet dat gericht is op de regelgeving van het wegverkeer, doch op een oordeelkundige ordening van het grondgebied en de indeling ervan in zoveel mogelijk homogene delen, beantwoordend aan de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten.

Het bezwaarschrift is ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen

3.7.3 Aspect parkeren en parkeertarieven (B2 – B13 – B15 – B24 – B25 – B27 (petitie (52 personen)))

In tegenstelling tot het vigerende BPA, zijn er in het ontwerp RUP wel bindende bepalingen opgenomen inzake het parkeren.

In artikel 1 ‘projectzone met bakenvolume en randparking’ is duidelijk aangegeven dat binnen deze zone een roatieve parking moet gerealiseerd worden voor minimum 350 wagens. Daarnaast wordt op het niveau van de bouwvoorvragen telkens minimum 1 autostandplaats op eigen terrein per wooneenheid gevraagd.

Het bezwaar waarbij gevraagd wordt om de parkeertarieven te differentiëren waarbij het betalend parkeren goedkoper wordt voorzien ter hoogte van de rotatieve parking aan het zwembad en ter hoogte van het station, acht de gecoro terecht. Momenteel is de parking van het zwembad permanent betalend (met vrijstelling voor 2 uur) en is het project Duinenwater ingekleurd als groene zone (niet betalend tijdens schooldagen). Zoals uiteengezet in 3.7.2 is dit een item die niet door een RUP kan/mag worden geregeld, doch een maatregel van louter politieke aard.

Het bezwaarschrift is ontvankelijk doch ongegrond.

De gecoro doet de suggestie tot de gemeenteraad om het aspect van parkeertarieven ter harte te nemen en maatregelen te nemen teneinde zo veel mogelijk het parkeren te sturen naar de nieuw aan te leggen rotatieve parking (artikel 1) en naar de rotatieve parking in de zone voor 'all-weather infrastructuur'.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.8 Aspect geluidshinder (B2 – B13 – B15 – B20 - B21 - B23 – B25)

In een aantal bezwaren wordt verwezen naar mogelijk geluidshinder ten gevolge van Lakeside Paradise of ten gevolge van activiteiten in 't Verzet. Daarnaast wordt gevraagd om indien een indoor carting wordt voorzien op het noordelijke stuk van de zone all-weather infrastructuur, dat dit enkel kan met elektrische voertuigen.

Naar verluid heeft het gemeentebestuur geen weet van abnormale burenhinder die zou veroorzaakt worden binnen de zuidelijke zone voor all-weather infrastructuur. Het jeugdhuis 't Verzet is gebouwd volgens de principes van een 'box in de box'. Bij abnormale burenhinder dient een handhavingbeleid te worden gevoerd, wat volgens artikel 2.2.2, §1, 2° VCRO geen voorwerp van een RUP is. De plannen die momenteel in voorbereiding zijn voor de bowling met indoor carting voorzien een carting met elektrische voertuigen.

Het bezwaarschrift is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

De gecoro suggereert de bevoegde gemeentelijke instantie om bij het toelaten van een carting, enkel het gebruik toe te laten van elektrische voertuigen of andere innoverende technieken die eenzelfde of minder geluid voortbrengen of voor zover het geluid beperkt wordt tot binnen de inrichting zelf.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.9 Aspect extra bouwlaag ter hoogte van de Put van De Cloedt en gelijkvloerse horecafunctie (B2 – B3 – B4 – B12 – B13 – B14 - B15 – B20 - B21 - B23)

Een aantal bezwaarschrijvers gaat niet akkoord met de extra bouwlaag die wordt voorzien in artikel 4 'Kernzone gesloten bebouwing', voor het bouwblok gelegen aan de Put van De Cloedt. Hierbij worden voor de gevel gericht naar de Put van De Cloedt 4 bouwlagen (kroonlijsthoogte van maximum 14 meter) voorzien met een torenaccent van 5 bouwlagen. Op de gelijkvloerse verdieping dienen niet-voorfuncties te worden ingericht. Er wordt aangehaald dat hierdoor hinder zal optreden door de schaduwwerking van het gebouw (lichtintensiteit, gevoel van ruimte, verhogen energieverbruik, ...).

Ook voor de horecafunctie wordt gevraagd om 'minimaal de nodige randvoorwaarden te stellen ivm geluid en overlast'.

Dit torenaccent van 5 bouwlagen (kroonlijsthoogte van maximum 17 meter) is geen toren in de betekenis van een bakenvolume zoals wordt voorzien ter hoogte van het station van Knokke, maar veeleer een accentvolume zoals gerealiseerd is ter hoogte van het Keith Haringpleintje met op het gelijkvloerse verdieping een restaurant.

De volumewerking is ingegeven door de grote openheid naar de Put van De Cloedt toe (ca. 25 meter tot de oeverzone en meer dan 40 meter tot het water) en door de ruime afstand van de hogere volumes naar de aanpalende bebouwingszones (ca 30 meter tot de noordelijke zones en ca 30 meter tot de zuidelijke zones). De openheid laat toe een spel van volumes te creëren dat volledig past in de eigenheid van het project Duinenwater.

Bezwaarschrijvers vrezen hierdoor schaduwhinder en geluidshinder.

- Inzake schaduwhinder verwijst de gecoro naar de schaduwstudie – zie bijlage 2 - waaruit duidelijk blijkt dat er voor de omwonenden geen abnormale burenhinder wordt teweeggebracht.
- Inzake geluidshinder : in de voorschriften wordt aangegeven dat hier een niet woonfunctie dient te worden ondergebracht. In ondergeschikte orde zijn de bestemmingen kantoor, detailhandel, restaurant, café, diensten en vrije beroepen toegelaten.

Het bezwaarschrift is ontvankelijk doch ongegrond.

De gecoro is onbevoegd voor het aspect geluidsbeleid en verwijst naar de desbetreffende wetgeving ter zake.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3.10 Aspect inrichting van het open ruimte venster – verschuiving van bouwmogelijkheden

Zowel in het vigerende BPA als in het ontwerp RUP wordt een open ruimte venster voorzien, dit parallel aan de zone voor 'all weather infrastructuur' en dwars op de Knokkestraat. Doel is vanop de Knokkestraat een open zicht te behouden naar het achterliggende landschap. Dit landschap zal toekomstgericht ingevuld worden als stadsrandbos en golflandschap (zie RUP tweede golf infrastructuur en stadsrandbos).

In zowel het vigerende BPA als in het ontwerp RUP was binnen dit open ruimte venster rekening gehouden met de bestaande bebouwingsstructuur.

In onderhavig RUP vindt men bij de bepalingen van artikel 12 'zone voor groene ruimte' onder meer volgende bepalingen terug onder artikel 12.1.1 'open ruimte venster' :

De bestaande bebouwing kan niet worden uitgebreid. Deze kunnen binnen het bestaande gabariet worden verbouwd, gesaneerd of gerenoveerd. Het afbreken en herbouwen kan worden toegelaten binnen volgende randvoorwaarden inzake bebouwing:

- *Het max volume wordt begrensd binnen de bestaande vergund en/of vergund geachte volumes;*
- *Mits de nieuwe volumes geconfigureerd worden in een compactere vormgeving en inplanting;*
-

Binnen volgende randvoorwaarden inzake bestemming :

- *Wonen met inbegrip van vrije beroepen en kantoren;*
- *Plattelandstoerisme en/of hoevetoerisme;*
- *Verkoopruimtes van hoeveproducten en streekproducten;*
- ...

De voorschriften laten bijgevolg binnen het open ruimte venster nog (her)bebouwing en planconforme functies toe. Evenwel kan op basis van deze voorschriften nooit een volledig open en gaaf open ruimte venster gecreëerd worden.

In overleg met de bezwaarschrijver is gezocht naar een oplossing om zulk gaaf open ruimte venster te creëren. Het bezwaar vertrekt vanuit de redenering het in het BPA 2004 voorziene venster volledig open te trekken vanuit de Knokkestraat, maar met behoud van de bouwmogelijkheden van de eigenaar, door deze te verplaatsen naar de westelijke kant van de deelzone 1 van artikel 5 en de zone 5 daartoe uit te breiden.

Het bezwaar wordt als volgt opgebouwd:

- De bezwaarschrijvers zijn eigenaar van de westelijke aanpalende zone aan het openruimte venster, namelijk van de zone vertaald in artikel 5 'residentiële zone in gesloten en halfopen bebouwing'.
- De bezwaarschrijvers hebben onderzoek gedaan naar horeca en detailhandelsfuncties binnen de bestaande gebouwen gelegen in het open ruimte venster van het BPA 2004 maar geen kandidaten voor uitbating gevonden.
- Binnen de bestaande volumes in het open ruimte venster kunnen ca. 7 wooneenheden gerealiseerd worden. Indien men 7 wooneenheden in rekening brengt met een grondoppervlakte van 300m² en de nodige wegenis, vertaalt dit zich in 3000m².
- Het voorstel bestaat erin om deze 3000m² toe te voegen aan de westelijke bouwzone (artikel 5), en de bebouwingsmogelijkheden in het open ruimte venster volledig te schrappen.
- Door deze verschuiving van de bouwmogelijkheden kan een open ruimte venster tot stand komen zonder enige centrale zichtbeperking.



Het voorstel tot wijziging van de westelijke zone van artikel 5 ziet er dan uit als volgt.

Het bezwaarschrift is ontvankelijk en gegrond.

De gecoro adviseert de gemeenteraad om het bestemmingsplan in de voorgestelde zin aan te passen, de zone 5 met 3000m² uit te breiden en de thans opgenomen (her)bebouwingsmogelijkheden volledig te schrappen en de inrichtingsvoorschriften daaraan aan te passen. Hierbij kan de nieuwbouw slechts aanvangen na afbraak van de bebouwing in het open ruimte venster.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen

3.11 Aspect locatie hotel (B4 – B14)

Een aantal bezwaarschrijvers stelt zich vragen ivm de verplaatsing van het hotel en welk type hotel wordt beoogd.

Het is inderdaad zo dat in het vigerende BPA onder zone 4 'Kernzone – gesloten bebouwing' de verplichting van een hotelfunctie ter hoogte van de Put van De Cloedt is ingeschreven. Gelet op exclusieve ligging binnen het project, vertaalt dit zich in een hotel in het luxesegment.

Sinds de opmaak van het BPA in 2004 is de maatschappelijke context echter grondig gewijzigd. Zo is momenteel de realisatie van een groot hotel ter hoogte van de Kalvekeetdijk in uitvoering (zie RUP Hotels 2de fase) en is in het ontwerp RUP 2de golf en stadsrandbos de realisatie van een luxe golfhotel met max.350 kamers en congresfaciliteiten voorzien. Daarnaast wordt ook nagedacht om ter hoogte van de hernieuwde casinosite een luxehotel te voorzien.

Gelet op deze ontwikkelingen en na bevraging door de nv Duin en Water aan de hotelsector, blijkt dat de bouw van een nieuw luxehotel aan de Put van De Cloedt niet haalbaar is.

De gemeenteraad wenst niettemin de verplichting van de hotelfunctie in het project Duinenwater te behouden en de gecoro kan de gemeenteraad daarin volgen.

Het voorzien van een gedifferentieerd aanbod van hotels is immers een speerpuntactie binnen de verdere toeristisch-recreatieve uitbouw van de badplaats Knokke-Heist, reden waarom is geopteerd om deze verplichting van hotel te weerhouden doch te verplaatsen ter hoogte van het station. Zoals in vele steden zijn de knooppunten van openbaar vervoer immers goede locaties om een hotelfunctie te realiseren.

Het bezwaarschrift is ontvankelijk doch ongegrond.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen

3.12 Aspect vraag Elia (B29)

Elia is de beheerder van het Belgische hoogspanningsnet en heeft in het betrokken gebied hoogspanningsinstallaties in exploitatie. Deze zijn gelegen aan de rand van het plangebied in/langs de Knokkestraat. Elia vraagt om rekening te houden met de veiligheidsvoorschriften ter zake tijdens de uitvoering van werken in de nabijheid van de kabels.

De door Elia gemelde aanwezigheid van ondergrondse hoogspanningsleidingen langs de Knokkestraat is naar het oordeel van de gecoro een relevant element van de bestaande toestand, als bedoeld door artikel 2.2.2, §1, 3° VCRO.

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.

De opmerking van Elia is gegrond.

IV. Adviezen

4.1 Advies Provincie

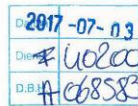


Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist



Sint-Andries, 29/06/2017	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Duinenwater	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/17/0829-16/15/5073		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76 e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be
Uw ref.:	Bijlagen: -	

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Duinenwater. Dit RUP werd op 30/03/2017 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 12-5-2017 tot 10-7-2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Duinenwater', opgemaakt door gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.
Het RUP Duinenwater voorziet aanpassingen aan het BPA Duinenwater om het BPA aan te passen aan de nieuwe maatschappelijke context en de nieuwe beleidsdocumenten.*

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

Juridische aspecten van het RUP

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

Het RUP voldoet aan de juridische aspecten.

www.facebook.com/westvlaanderen | @provinciewv | www.west-vlaanderen.be
Provinciehuis Roeverbos • Konink Leopold III-laan 41 • B-8200 Sint-Andries • Telefoon 050 40 31 11 • Fax 050 40 31 00



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.

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.

GRUP Duinenwater behoort volgens het PRS-WV tot de kustruimte en valt binnen de afbakening van het stedelijk gebied Knokke-Heist. De kustruimte kent een toeristisch-recreatieve versterking en ontwikkeling. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de bescherming van de natuurlijke structuur en het voorzien van ruimte voor de eigen woonbehoefte.

Algemeen zijn volgende principes uit het PRS-WV belangrijk voor het GRUP Duinenwater:

De kralensnoer van badplaatsen (RD p. 211-212)

De stedelijke gebieden zoals Knokke-Heist hebben een verzorgende rol voor de Kustruimte. Zij hebben voor verschillende stedelijke functies een grote ruimtelijke draagkracht. Dit impliceert dat zij voor de eigen woonbehoefte en voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak moeten opnemen. Wegens hun draagkracht komen de stedelijke gebieden in aanmerking voor strategische projectgebieden.

Het strategisch projectgebied Knokke-Heist vervult een belangrijke rol in de versterking van de stedelijke en toeristisch-recreatieve structuur van Knokke-Heist. Met het BPA Duinenwater en met het provinciaal RUP Ziekenhuis werd daartoe reeds een aanzet gegeven. De planningsopgave voor dit strategisch projectgebied bestaat uit het honoreren van de locatie voor de ontwikkeling van een golfterrein met recreatief medegebruik, verblijfsinfrastructuur met o.a. een golfhotel en stadrandbos met speelbos. Voor de versterking van het wonen met hotels, kleinhandel, randparking en andere voorzieningen werd door de gemeente reeds een planinitiatief genomen, nl. BPA Duinenwater. Het GRUP Duinenwater voorziet enkele aanpassingen op het genoemde BPA.

De verkeersafwikkeling (RD p. 213)

Een belangrijke problematiek, gekoppeld aan de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, is de periodieke (on)bereikbaarheid van de kustruimte. Binnen het GRUP Duinenwater is een streefbeeld en beeldkwaliteitplan voor de Natiëlaan opgemaakt waarbij verkeerskundige en ruimtelijke oplossingen aangereikt worden om de leefbaarheid van de Natiëlaan te garanderen. Op 22 februari 2016 starten evenals de werken voor de aanleg van de turbotronde op de Natiëlaan. Deze rotonde kadert in de globale visie van de Natiëlaan en haakt op deze wijze de hoofdas van het project Duinenwater aan op de Natiëlaan. Daarnaast gaat binnen het GRUP voldoende aandacht naar alternatieve vervoerswijzen.

Het RUP is in overeenstemming met de visie en ruimtelijke principes van het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

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

Het GRUP Duinenwater valt volgens het GRS deels binnen het Polderfront en deels binnen het Kustfront.

Binnen het Kustfront behoort het GRUP Duinenwater tot de stadstructuur Knokke. Het stedelijke aspect van het strategisch project Duinenwater beoogt een invullen van de stationsomgeving. Naast het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, zal er binnen de eerste fase van het project tevens een all-weather infrastructuur ter hoogte van Put van De Cloedt worden gecreëerd en kantoren met kleinhandelszaken ter hoogte van het station. Het project zal in hoofdzaak worden ontsloten via de Natiëlaan en secundair via de Knokkestraat (RD, p. 89).

Daarnaast behoort een deel van het GRUP Duinenwater tot het Polderfront. Het stedelijk aspect van het strategisch project Duinenwater beoogt een invullen van de stationsomgeving. Het landschappelijke aspect legt de link naar de mogelijke zuidelijke tweede golf, de waterplas van de

www.facebook.com/westvlaanderen | @provinciewv

2/4
www.west-vlaanderen.be

Put van De Cloedt en het mogelijke stadsrandbos. Als open ruimte concepten onderscheidt men de opendeur langs de Knokkestraat met de open ruimte vensters en het zuidelijk wonen in het groen op grotere percelen. Het wonen in het groen biedt een overgang tussen het stedelijke en het landschappelijke. Ook de infrastructuur wordt naar het open landschap verwijfd in een fijnmazig organisch wegpatroon met bijzondere aandacht voor voet- en fietsdoorsteek (RD, p. 94).

Recreatie

Het GRS beoogt het bestaande toeristisch-recreatief apparaat van de gemeente Knokke-Heist zowel kwantitatief als kwalitatief te optimaliseren en, anticiperend op potentiële toeristische-recreatieve ontwikkelingen, nieuwe toeristisch-recreatieve attracties en activiteiten te genereren. Ruimtelijk veronderstelt dit tevens het strategisch lokaliseren en uitbouwen van weersonafhankelijke, toeristisch-recreatieve voorzieningen (RD, p. 11 & p. 56). De zone voor all-weather infrastructuur kadert binnen deze verelste. De best mogelijke locatie voor het recreatief complex wordt gevormd door het gebied rond de stationsomgeving Knokke. Hierdoor kan een nieuw stadsdeel ingericht worden met gemengde stedelijke functies waarbij het recreatieve complex deel uitmaakt van de lineaire parkstructuur ten zuiden van de spoorweg. Binnen deze zone dienen tevens extra inspanningen te gebeuren voor aankomende faciliteiten voor de jeugd RD, p. 56). Binnen de zone voor all-weather infrastructuur (art. 8) is vandaag reeds een nieuw jeugdcentrum geopend. Teneinde het hotelaanbod op te krikken wordt ervoor gepleit om nieuwe hotelvestigingen bij voorkeur aan te trekken op strategische plaatsen in de badplaats zoals bijvoorbeeld het project Duinenwater (RD, p. 60).

Wonen

De vraag naar woningen wenst de gemeente op te vangen in de zuidelijke uitbreidingen van de verstedelijkte kernen ter hoogte van Heist en Knokke, zoals bv. het project Duinenwater (RD, p. 40). Daarnaast moet het woningaanbod volgens het GRS voldoende gedifferentieerd zijn (RD, p. 12 & p. 39). Binnen het GRS worden voor het project Duinenwater op korte termijn ca. 128 sociale appartementen voorgesteld en op lange termijn 25 sociale woningen (RD, p. 41-42). In totaal gaat het over 153 sociale wooneenheden. In voorliggend RUP worden er evenveel sociale wooneenheden voorzien maar volgens een andere fasering. Er worden minimum 50 sociale WE vastgelegd in het project in de Nieuwstraat. Daarnaast worden minimum 63 sociale WE voorzien ter hoogte van de Knokkestraat. Op termijn in nabestemming van de huidige pendelparking worden er nog minimum 40 wooneenheden vastgelegd.

De vooropgestelde fasering wijkt bijgevolg af met de opties zoals opgenomen op p.41 en 42 van het richtinggevend gedeelte van het GRS. Deze afwijking dient gemotiveerd te worden cfr. art. 2.1.2 §3 VCRO. Hierbij kan enkel afgeweken worden omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Handel en horeca

De verdere inplanting van alleenstaande verkeersgenererende grootschalige winkelenheden langsheen de Natiënlaan is in de toekomst niet meer wenselijk. Daarvoor dienen mogelijke locaties te worden voorzien voor grootschalige kwaliteitsvolle handelszaken ter hoogte van de stationsomgeving van Knokke als alternatief voor de verdere verlating van de Natiënlaan, of dienen de winkelenheden gebundeld/geclusterd te worden rond bv. een gemeenschappelijke parking (RD, p. 52). De zone rond de stationsomgeving is geselecteerd als inplanting van zone voor handel en horeca in functie van het strategisch project Duinenwater (RD, p. 53). De projectzone (art. 1) uit het GRUP kadert binnen deze selectie.

Verkeersleefbaarheid

Volgens het GRS is verkeersleefbaarheid in Knokke-Heist zeer belangrijk (RD, p. 13). Zoals reeds eerder aangehaald gaat het GRUP samen met verschillende initiatieven langs de Natiënlaan om de leefbaarheid te garanderen.

...)

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Buffering

Er is geen buffer opgenomen tussen de spoorwegzone (art. 10) en de deelzone met nabestemming artikel 6 (art. 9.2). Aangezien de nabestemming wonen is, wordt er best ook een bufferzone in de nabestemming opgelegd die ingaat wanneer het wonen ingaat.

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 voorsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende link:

<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/D51platform>

Besluit

Het gemeentelijk RUP Duinenwater, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- de afwijking van het richtinggevend gedeelte van het GRS waarbij een gewijzigde fasering van de ontwikkeling van de sociale wooneenheden wordt voorzien, motiveren conform art. 2.1.2§3 VCRO

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

Hoogachtend,

Namens de deputatie :

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Franky De Block
VOOR BEZWAARDE AFSCHRIJFT,
Namens de deputatie:
Stephaan Barbey
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 29/06/2017

De gecoro neemt akte van dit voorwaardelijk gunstig advies.

1. Wat de afwijking op het GRS betreft, rijst naar het oordeel van de gecoro de vraag of er te dezen wel sprake is van een afwijking op het GRS, inzonderheid van de richtinggevende bepalingen op p. 41-42 van het GRS.

De kwestie van de fasering van de sociale woningbouw is in G8 van de algemene stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Duinenwater, goedgekeurd bij MB van 19 februari 2004, opgenomen. Het is dus ingevolge de goedkeuring van het BPA dat de fasering verordenende kracht heeft bekomen en ingevolge artikel 7.4.5 VCRO ook behoudt zolang die bepaling niet door een ander RUP vervangen wordt, hetgeen te dezen met onderhavig voorlopig vastgesteld RUP het geval zal zijn.

Het komt de gecoro voor dat het GRS, dat trouwens meerdere maanden later, nl. op 2 december 2004, goedgekeurd is, aan de verordenende kracht van het reeds in uitvoering zijnde BPA niets kon wijzigen. De vermeldingen op p. 41-42 van het GRS kunnen bezwaarlijk als nieuwe obligatoire richtinggevende bepalingen qua fasering in de realisatie van het woningaanbod worden aangezien, nu dit reeds eerder verordenend door het BPA was vastgelegd. Naar het oordeel van de gecoro zijn de vermeldingen op p. 41-42 van het GRS in de gegeven context niet te aanzien als zelfstandige bepalingen, doch slechts als een aktenaam van projectfasen die reeds "*zijn gepland*" op korte en middellange termijn. Die niet rechtscheppende aktenaam hoort dan ook eerder thuis in het informatief gedeelte.

Beschouwt met de omstandigheid dat het onderhavig RUP niet langer de in het BPA 2004 vastgelegde fasering weerhoudt als een afwijking op het GRS, is deze in elk geval verantwoord door ernstige redenen van budgettaire aard, als bepaald in artikel 2.1.2, §3 VCRO.

In het BPA waren er op korte termijn niet minder dan 128 sociale appartementen vooropgesteld ter hoogte van de Nieuwstraat en, gelet op de aangegeven fasering, op langere termijn 25 sociale woningen.

In totaal dienen er dus 153 sociale wooneenheden voorzien te worden.

Thans is echter de oorspronkelijk weerhouden fasering niet langer aanhoudbaar. Door de reeds gedeeltelijke uitvoering van het project is het verder aanhouden van een driedelige fasering zinledig geworden. Maar vooral zou het aanhouden van de fasering, waarbij in de eerste fase niet minder dan 128 sociale appartementen zouden moeten worden gerealiseerd, financieel/budgettair totaal niet haalbaar. Voor de momenteel 50 sociale appartementen die t.h.v. de Nieuwstraat in uitvoering zijn, heeft de Sociale Huisvestingsmaatschappij 't Heist Best met het oog op de aankoop ervan een kosteloze lening aangevraagd aan de VSMW, die nog niet is toegestaan ondanks de toezegging van het Autonoom Gemeentelijk Ontwikkelingsbedrijf om zich daarvoor financieel borg te stellen. Het is duidelijk dat het meteen uitvoeren van 128 sociale appartementen vanuit financieel oogpunt voor 't Heist Best volkomen illusoir is, wat de wijziging in de fasering decretaal verantwoordt.

2. Daarnaast vraagt de Provincie om een bufferzone op te nemen tussen de spoorwegzone (art.10) en de deelzone (art.9.2) met nabestemming artikel 6. Aangezien de nabestemming wonen is, wordt er best ook een bufferzone in de nabestemming opgelegd die ingaat wanneer het wonen ingaat.

De gecoro adviseert de gemeenteraad om een bufferzone van 8 meter op te leggen tussen de spoorwegzone (art. 10) en de deelzone (art. 9.2) met nabestemming artikel 6.

De gecoro adviseert de digitale documenten volgens de recent opgelegde richtlijnen voor digitale uitwisseling van stedenbouwkundige informatie over te maken aan de Provincie.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

DEPARTEMENT OMGEVING

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

AANGETEKEND

GECORO
Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST
België

Datum 2017-06-22
Dienst F4200
A003810

uw bericht van contactgegevens ons kenmerk datum
Julie Dalle 214/31043/1251
julle.dalle@vlaanderen.be
uw kenmerk 050 24 82 11
IVC/JPV/JD
blijagen 21 JUN 2017

Betreft: KNOKKE-HEIST, gemeentelijk RUP "Duinenwater": advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het ontwerp RUP "Duinenwater" beoogt de herziening van het BPA "Duinenwater", goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 19/02/2004. Intussen zijn al enkele projecten die opgenomen waren in het BPA gerealiseerd. De herziening kadert bijgevolg in een aanpassing aan de nieuwe maatschappelijke context en beleidsdocumenten waaronder de hoogbouwnota.

Op 02/06/2016 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 30/03/2017 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 12/05/2017 t.e.m. 10/07/2017.

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

Hoogachtend,


Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

 **Vlaanderen**
is omgeving

pagina 1 van 1

Gunstig advies.

De gecoro formuleert nog volgende ambtshalve adviezen aan de gemeenteraad:

- op blz. 18 van de toelichtingsnota dient de verwijzing naar "de artikelen 37 t.e.m. 40 en 40 t.e.m. 50 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening" vervangen te worden door de artikelen 2.2.1 t.e.m. 2.2.5 en 2.2.13 t.e.m. 2.2.18 van de VCRO;
- in de rechter kolom naast 0.1 moet volgende aanvulling gedaan worden: "behoudens artikel 8, 10 en 14 welke resp. vallen onder de gebiedsaanduiding recreatie, lijninfrastructuur en overig groen";
- op blz. 82, rechter kolom, dient de allerlaatste zin, aanvangend met: "In deze zone kunnen ..." overgebracht te worden naar de linker kolom; het betreft hier immers een afwijking op een bouwvrije afstand en dus om een inrichtingsvoorschrift en niet om een interpretatieve regel;
- artikel 1.1, eerste bolletje: de tweede en derde zin van de rechter kolom moeten naar de linker kolom overgebracht worden, vermits het inrichtingsvoorschriften zijn; bij voorkeur moet een minimumoppervlakte van die functies vastgelegd worden en worden de twee zinnen geïntegreerd; bv. "de handelsruimten dienen minimum 200m² te zijn; langs de Natiëlaan is geen verdere verlating met verkeersgenererende handelszaken toegelaten";

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

V. Schaduwstudie

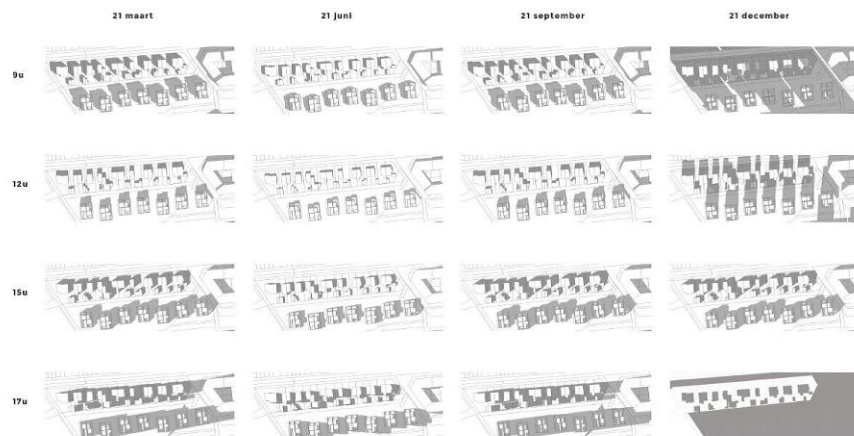
5.1 Bijlage 1: schaduwstudie zone sociale huisvesting tussen spoorweg en Knokkestraat

Hieronder wordt de zonnestudie voor de spoorstrip weergegeven. Deze is afgetoetst voor de start van elk seizoen op de tijdstippen 9-12-15-17u.

We kunnen concluderen dat in de lente, de zomer en de herfst de tuinen geen schaduw krijgen door de voorgestelde nieuwe bouwvolumes.

Tijdens de winterperiode valt er in de voormiddag schaduw in de tuin. Deze situatie is onvermijdelijk en eigen aan een winterperiode met lage zonnestanden.

De schaduwhinder is bijgevolg aanvaardbaar binnen een stedelijke context, er wordt geen abnormale schaduwhinder veroorzaakt.



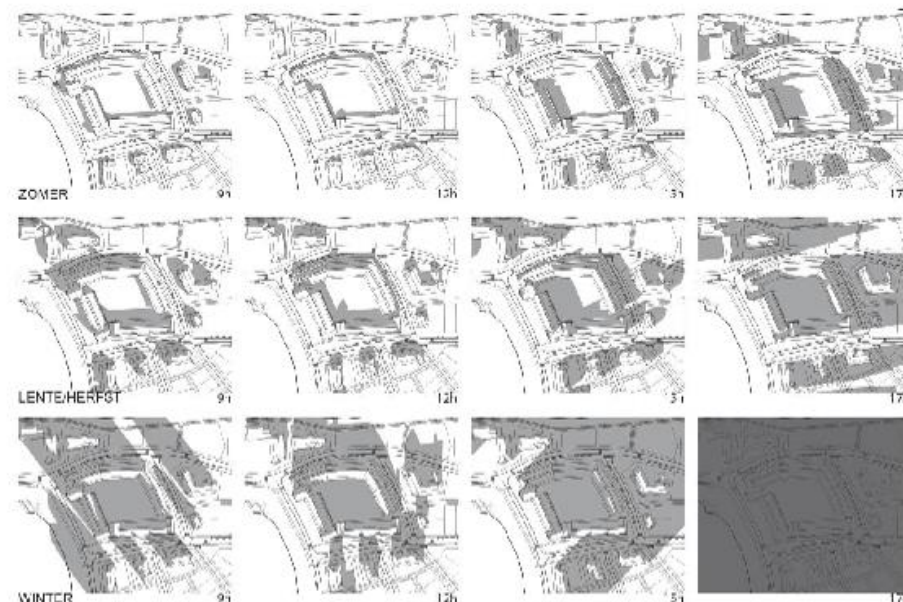
5.2 Bijlage 2: schaduwstudie bijkomende bouwlaag ter hoogte van de Put van De Cloedt

Hieronder wordt de zonnestudie voor het bouwvlak ter hoogte van de Put van De Cloedt weergegeven. Deze is afgetoetst voor de start van elk seizoen op de tijdstippen 9-12-15-17u.

We kunnen concluderen dat in de lente, de zomer en de herfst de tuinen geen schaduw krijgen door de voorgestelde nieuwe bouwvolumes.

Er valt enkel schaduw tijdens de winterperiode in de tuin. Deze situatie is onvermijdelijk en eigen aan een winterperiode met lage zonnestanden.

De schaduwhinder is bijgevolg aanvaardbaar binnen een stedelijke context, er wordt geen abnormale schaduwhinder veroorzaakt.

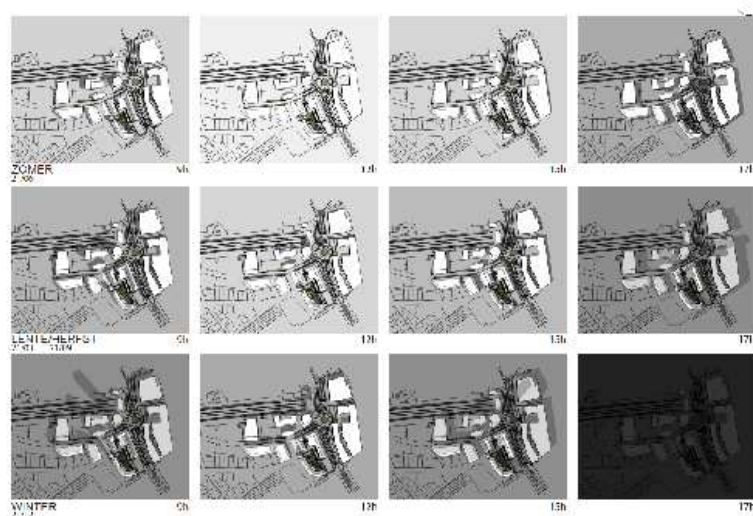


5.3 Bijlage 3: schaduwstudie hoogbouwaccent Duinenwater

Hieronder de nieuwe schaduwstudie op basis van de bijgestuurde volume opbouw voor de zone ter hoogte van de stationsomgeving Knokke. Hierbij stellen we vast dat er een duidelijke verbetering zichtbaar is. Indien we de vergelijking maken met de schaduwstudie zoals opgenomen in het ontwerp RUP (zie p. 50 tot 54 van de toelichtingsnota) dan is de verbetering zowel in de zomer als lente en herfst zichtbaar.

Zeker na 16u is in de zomer, de lente en herfst is een duidelijke verbetering zichtbaar voor de gebouwen gelegen aan de oostzijde van de Natiënlaan. Ook voor de omgeving van het treinstation zelf is een opmerkelijke verbetering zichtbaar.

De schaduwhinder is bijgevolg aanvaardbaar binnen een stedelijke context, er wordt geen abnormale schaduwhinder veroorzaakt.



II. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 0 Algemene bepalingen en definities 0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan : - De bepalingen van het gewestplan en BPA Duinenwater. 0.2 Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkarakteristieken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone. Ook het tijdelijke gebruik van de gronden in de ontwikkelingsfase van het project met functies in afwijkende bestemming zijn toegelaten mits ze in hun gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de omgevingskwaliteit. 0.3 Ongeacht de bestemmingszone dient te allen tijde toegang verleend te worden tot installaties van de NMBS en Infrabel. 0.4 De bestaande drinkwatertoevoerleiding van het TMVW dient vrij te blijven van om het even welke belasting en steeds toegankelijk te zijn voor nazicht en voor het uitvoeren van onderhouds- en/of aanpassingswerken. 0.5 <u>Pijlaanduiding pontonconstructie</u> : ter hoogte van deze aanduiding kan infrastructuur, zoals pontonconstructies en nutsgebouwtjes in het water of op de oever geplaatst worden in functie van de watergebonden recreatieve voorzieningen. 0.6 <u>Aanduiding van de bestaande gelijkvloerse spoorwegovergang</u> : deze aanduiding geeft aan dat deze bestaande gelijkvloerse spoorweg overgang steeds kan bestendig worden. 0.7 <u>Pijlaanduiding brugconstructie over waterloop</u> : aanduiding van de bestaande voetgangersbruggen over de waterloop. 0.8 <u>Pijlaanduiding perspectief beëindigingspunt</u> : deze aanduiding geeft aan dat op deze beeldbepalende locaties een hoekaccent, in de vorm van een bijkomende bouwlaag kan gerealiseerd worden als perspectief beëindigingspunt. 0.9 <u>Pijlaanduiding overstort waterbuffer Wulpenhoek</u> : deze aanduiding geeft aan dat alle oppervlakte water naar het waterbufferbekken Wulpenhoek dient gebracht te worden.	Het plangebied is als volgt gecategoriseerd (art 2.2.2 en art 2.2.3 van het VCRO) : onder de gebiedsaanduiding wonen, behoudens artikel 8, 10 en 14 welke resp. vallen onder gebiedsaanduiding recreatie, lijninfrastructuur en overig groen. Ook Infrabel wordt hierbij gezien als een actor van openbaar nut. Ondertussen zijn reeds 2 perspectief beëindigingspunten gerealiseerd. Het betreft het realiseren van een bijkomende bouwlaag op de hoek die als een 'torenaccent' wordt uitgewerkt.

0.10 Pijlaanduiding publiek terras : hier kan een plein en terras deels over het water gecreëerd worden in relatie tot een horeca functie in de 'kernzone gesloten bebouwing'.

0.11 Aanduiding bestaande landbouwbedrijf : deze aanduiding geeft aan dat de huidige exploitatie kan behouden worden. Nieuwbouw en uitbreiding is uitgesloten. Na stopzetting van de bestaande landbouwactiviteit dient het geheel zich te integreren in de betrokken bestemmingszone.

0.12 Vloerindex-bepalingen (V/T)

- V (m²) : de som van alle afgesloten gelijkvloerse en er boven gelegen afgesloten vloerlagen, buiten muur gerekend, met inbegrip van kokers, liftschachten en trappenhuizen. Overdekte terrassen, tot max 30 m², worden niet meegerekend.
- T (m²) : oppervlakte van het perceel of deel van het perceel gelegen in betrokken zone.

0.13 Bebouwingspercentages

- bebouwingspercentages worden gerekend inclusief hoofd- en bijgebouwen
- bebouwingspercentages worden gerekend exclusief overdekte terrassen, logia's, porches en dergelijke niet afgesloten ruimtes die onderdeel uitmaken van de architectuur van het hoofdgebouw, dit tot max 30m².

0.14 Aanduiding fiets- en wandelpad noordelijk palend aan de spoorweg : deze aanduiding geeft aan dat hier het bestaande fietspad die zich reeds noordelijk palend aan de spoorweg dient doorgetrokken te worden tot aan de stationsomgeving.

0.15 Aanduiding interne ontsluitingsweg : indicatieve aanduiding van de ontsluitingsweg binnen betrokken woonzones, in te richten als een type woonstraat. Deze geeft indicatief de positie aan van de interne ontsluitingsweg en de aanhaking op het bestaande wegennet.

0.16 Bouwvrije afstand ten aanzien van de sporen : nieuwe bebouwing dient zich op minimum 10 meter van de spoorlijn te bevinden. Ter hoogte van het station zelf kan de bebouwing dichter worden ingeplant. In deze zone kunnen wel tuinen, parken en kleinere constructies eigen aan de tuin ingericht worden.

Overdekte terrassen zoals porches, loggia's en dergelijke niet afgesloten overdekte buitenruimtes, al dan niet constructief steunend op de grond. Deze overdekte terrassen dienen direct aan te sluiten op het hoofdgebouw en te worden vormgegeven als onderdeel van het hoofdgebouw.

Worden wel meegerekend in de bebouwingspercentage : overdekte terrassen, logia's, porches en dergelijke niet afgesloten ruimtes die als schakelvolumen fungeren en /of onderdeel uitmaken van bijgebouwen.

Voor bebouwing in de nabijheid van de sporen, dient steeds het advies van Infrabel aangevraagd te worden.

Artikel 1. PROJECTZONE MET BAKENVOLUME EN RANDPARKING	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 1.1 Bestemmingsvoorschriften	
De gronden zijn bestemd voor wonen, handel, kantoren, diensten, vrije beroepen en horeca. • De handelsruimten dienen minimum 200m² groot te zijn. • Het laden en lossen voor de handelsruimtes dient op eigen terrein te worden voorzien. • Binnen deze zone dient een rotatieve parking te worden gerealiseerd voor minimum 350 wagens. Deze kan deels bovengronds en deels ondergronds ingericht worden. • In het torenvolume (deelzone 1.1. op het bestemmingsplan) dient een mix aan bestemmingen te worden gerealiseerd. In dit torenvolume dient verplicht een hotelfunctie opgenomen te worden. • De oppervlakte van de wooneenheden dient minimum 80m² te bedragen.	Dit artikel heeft als gebiedscategorie wonen. Voor wonen, kantoren, diensten, vrije beroepen en horeca kan de oppervlakte wel kleiner dan 200m² zijn. Voor handelsruimten dient de oppervlakte minimum 200m² groot te zijn, dit zijn handelszaken die enerzijds geen plaats vinden in de Lippenslaan, Kustlaan, Anderzijds wordt langs de Natiënlaan geen verdere verlinting met verkeer genererende handelszaken toegelaten. Op de locatie in Duinenwater wordt hier een aanbod gecreëerd gekoppeld aan gemeenschappelijke parkeervoorzieningen.
Artikel 1.2 Inrichtingsvoorschriften	
Binnen artikel 1 onderscheiden we 3 deelzones: • Deelzones 1.1, 1.2 en 1.3 ter hoogte van het station van Knokke • Deelzone 2 als parking, wandelruimte en groene ruimte • Deelzone 3 als meest westelijke deelzone 1.2.1 Inplanting : de bouwvolumes dienen zich in te plaatsen binnen de contouren zoals aangeduid op het bestemmingsplan 1.2.2 Maximale bebouwingspercentage : 100% binnen de aangeduide bouwzones op het bestemmingsplan 1.2.3 Bouwdiepte : vrij binnen de aangeduide bouwzones 1.2.4 Dakvorm : de dakvorm is vrij	

1.2.5 Maximale bouwhoogte

1.2.5.1 Deelzone 1.1 : kopgebouw of hoogbouwaccent

- 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.
- Zichtbare platte daken dienen op een volwaardige wijze afgewerkt te worden, ofwel als groendak ofwel als terras.
- Er dient een levendige en open footprint naar het openbaar 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 maximaal toegelaten volume geïntegreerd te worden.

1.2.5.2 Deelzone 1.2 : gebouw langs de sporen

- Maximum 7 bouwlagen

1.2.5.3 Deelzone 1.3 : pleingebouw

- Maximum 4 bouwlagen. Hierbij dient de vierde bouwlaag zich binnen de 45° lijn ten aanzien van de voorgevellijn bevinden.

1.2.5.4 Deelzone 3

- Maximum 3 bouwlagen

1.2.6 Inzake aanleg niet bebouwde ruimte, deelzone 2

- Ten aanzien van de Duinenwaterstraat dient voldoende groen ingeplant te worden teneinde het groene karakter van de wijk te ondersteunen.
- De inrit en de uitrit van de ondergrondse constructies dient zich binnen de bouwvolumes te bevinden van het artikel 1.
- Er dient een levendige en open gelijkvloerse gevel naar het openbaar domein te worden gerealiseerd. Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient duidelijk de relatie tot de omgeving te worden aangegeven.

In deelzone 1.1 bevindt zich het hoogteaccent. Hierbij verwijzen we naar de voorschriften van het RUP projectzone Maes- en Boerenboomplein en het RUP projectzone Elisabethaan/Heldenplein waarbij eveneens hoogteaccenten op strategische locaties op RUP niveau zijn verankerd.

• De globale aanleg van de niet bebouwde ruimte dient kwaliteitsvol ingericht te worden met voldoende aandacht voor fietsenstalplaatsen, verlichting en wandelzones. • De buitenruimte dient eveneens functioneel en met een kwaliteitsvol kunstwerk ingericht te worden. Het kunstwerk dient voorgelegd te worden aan de commissie beelden in de stad.	
Artikel 1.3 Architecturaal voorkomen en parkeervoorzieningen	
1.3.1 De architectuur in dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Alle technische voorzieningen dienen integraal deel uit te maken van de architectuur en volwaardig geïntegreerd te worden in deze architectuur. De bouwaanvraag dient hierover duidelijk te zijn. 1.3.2 Inzake materiaalgebruik dient deze onderdeel uit te maken van de globale architectuur van de wijk bestaande uit in hoofdzaak witte gevels. Gesloten geveldelen van handelsruimtes dienen ofwel artistiek te worden opgewaardeerd, ofwel met groen te worden ingekleed. Het zichtbaar blijven van banale betonpanelen is niet toegelaten. 1.3.3 Inrichting van de gelijkvloerse parkeervoorzieningen : enkel open parkeervoorzieningen zijn toegelaten. Deze gelijkvloerse parking dient specifiek vormgeven te worden met groenelementen en verlichtingselementen en kan niet als een banale asfaltvlakte vormgegeven worden.	Haar onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

Artikel 2. MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VISIE

Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden zijn bestemd voor het wonen, handel, kantoren, diensten en horeca.

- Binnen de handelszone dient een diversiteit en complementariteit in onderscheiden handelsfuncties nagestreefd te worden.
- Het laden en lossen voor de handelsruimtes dient op eigen terrein te worden voorzien.
- Minimum 90% van de gelijkvloerse vloeroppervlaktes van de deelzone palend aan de Natiënlaan dient in functie te staan van niet woonfuncties.
- Lunaparken, kansspelinrichtingen, dancings en tankstations zijn verboden behoudens het bestaande tankstation aangeduid met T op het bestemmingsplan. Dit tankstation kan behouden worden, gesaneerd en gerenoveerd worden.

Aanduiding sociale huisvesting : in deze zone moeten 53 sociale wooneenheden gerealiseerd worden.

Dit artikel heeft als gebiedscategorie wonen.

De sociale wooneenheden dienen gerealiseerd te worden conform de Vlaamse wooncode.

Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Oppervlaktebepalingen

Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimumcriteria :

- Maximum 10% van het aantal woongelegenheden kan bestaan uit studio's met een oppervlakte van minimum 45m² (bruto) per woongelegenheid.
- Minimum 50% van het aantal woongelegenheden moet bestaan uit minimum twee slaapkamer appartementen met een oppervlakte van minimum 80m² (bruto) per woongelegenheid.
- De overige woongelegenheden moeten bestaan uit minimum 1 slaapkamer appartementen met een oppervlakte van minimum 65m² (bruto) per woongelegenheid.
- Elke woongelegenheid moet voorzien zijn van een gevelbreedte van minimum 5 meter.

2.2.2 Inplanting

- Plaatsing t.o.v. de zonegrenzen : het hoofdgebouw dient in hoofdzaak op de zonegrenzen van de hoofdontsluitingen te worden geplaatst.

2.2.3 Bebouwingspercentage : max 100%

2.2.4 Maximale bouwhoogte : zie aanduiding op het bestemmingsplan

2.2.5 Bouwdiepte

- De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij.
- De toegelaten bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot max 17 meter.

2.2.6 Verplicht aantal bouwlagen : zie aanduiding op het bestemmingsplan.

2.2.7 Dakvorm : minimum 60% van de geprojecteerde dakoppervlakte moet hellend zijn. De dakhelling van het hoofdgebouw is bepaald tussen de 45° en 60°. Voor ondergeschikte volumes, dak uitbouwen en dergelijke zijn andere hellingen toegelaten.

Platte daken mogen visueel niet leesbaar zijn vanaf het maaiveld. Platte daken kunnen als dakterras of daktuin ingericht worden voor zover geen bijkomende balustrades of andere constructies op het dak moeten geplaatst worden.

Inzake gabariet voor de dakvorm : zie gemeentelijke bouwverordening

Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen, materialen en garages

2.3.1 De architectuur dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Alle technische voorzieningen dienen integraal deel uit te maken van de architectuur en volwaardig geïntegreerd te worden in deze architectuur.

2.3.2 Inzake materiaalgebruik dient deze onderdeel uit te maken van de globale architectuur van de wijk bestaande uit in hoofdzaak witte gevels en oranje rode daken.

- Gevels : er zijn uitsluitend kleinschalige materialen zoals baksteen, natuursteen, hout en dergelijke toegelaten. Het wit bepleisteren, wit schilderen of wit kaleien van de gevels is verplicht. In ondergeschikte orde is het gebruik van hout, natuursteen en andere volwaardige materialen toegelaten.
- De glasoppervlaktes van de gevelvlakken van winkelpanden palend aan en/of zichtbaar van op het openbaar domein moeten evenwichtig verdeeld zijn over de totale ontwikkeling van de geveloppervlakte en moeten een duidelijke verticale ritmering hebben. Aanwending van spiegelglas is niet toegelaten.
- Daken : bij hellende daken zijn enkel oranje rode pannen, riet of natuurleien toegelaten. Dakvlakramen (veluxen) mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

2.3.3 Bovengrondse constructies in functie van garages zijn niet toegelaten. Enkel ondergrondse garageconstructies zijn toegelaten.

Haar onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

Dit houdt onder meer in dat winkels geen grootschalige blinde muren kunnen hebben palend aan het openbaar domein.

Bovengrondse open parkeerplaatsen zijn wel toegelaten.

Artikel 3. APPARTEMENTSVILLA 's	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 3.1 Bestemmingsvoorschriften	
De gronden zijn bestemd voor meergezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn kantoren, diensten en vrije beroepen toegelaten mits zij voor de woonbestemming niet hinderlijk zijn.	Dit artikel heeft als gebiedscategorie wonen. Ondergeschikte orde : max 40% van de vloeroppervlaktes.
Artikel 3.2 Inrichtingsvoorschriften	
3.2.1 Oppervlaktebepalingen Om woon kwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimumcriteria : • Per wooncomplex moet de oppervlakte van de woongelegenheden gemiddeld 75m² netto bedragen met een minimum van 60m² netto per woongelegenheid. • Elke woongelegenheid moet voorzien zijn van een minimum gevelbreedte van 5 meter. 3.2.2 Inplanting • Plaatsing t.o.v. de rooilijn : het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw ter hoogte van de rooilijn is vrij, tenzij op het bestemmingsplan een verplichte bouwlijn is aangeduid. Hiervan kan worden afgeweken indien, onder mee gelet op de breedte van het perceel, het voorstel waarbij ingesprongen wordt een meerwaarde betekent voor het straatbeeld. • Plaatsing t.o.v. de perceelgrenzen : er geldt een absolute bouwvrije afstand van minimum 5 meter t.o.v. alle perceelgrenzen. Deze bepaling is eveneens van toepassing voor perceelgrenzen palend aan een andere bestemmingszone.	Loggia's, erkers, porches en dergelijke gelden ook als voorgevel.

3.2.3 Maximale bouwhoogte

- Maximum kroonlijsthoogte : 9 meter
- De kroonlijsthoogte dient zich over minimum 50% op maximum 6 meter bevinden.
- Maximum nokhoogte : 15 meter

3.2.4 Gabariet beperkingen

Alle constructieonderdelen moeten binnen volgende gabariet beperking vallen : vertrekkend van een loodlijn op 3 meter van de perceelgrenzen en rooilijn met een hoogte van 4 meter vanaf peil gelijkvloers en van hieruit vertrekkend een lijn onder 60°.

- Topgevels kunnen buiten voornoemde gabariet beperking toegelaten worden, binnen de beperkingen van de V/T.
- Maximum 1 torenaccent kan buiten voornoemde gabariet beperking toegelaten worden, binnen de beperkingen van de V/T.
- Dakkapellen kunnen buiten voornoemde gabariet beperking toegelaten worden.
- Sierelementen of decoratieve of architecturale elementen kunnen, voor zover die geen woonruimte of technische ruimte creëren, buiten de gabariet beperking toegelaten worden en worden niet in de V/T meegerekend.

3.2.5 Dakvorm : minimum 70% van de geprojecteerde dakoppervlakte moet hellend zijn. De dakhelling van het hoofdgebouw is bepaald tussen de 45° en 60°. Voor ondergeschikte volumes, dak uitbouwen en dergelijke zijn andere hellingen toegelaten.

Platte daken mogen visueel niet leesbaar zijn vanaf het maaiveld. Platte daken kunnen als dakterras of daktuin ingericht worden.

De bouwhoogtes worden bepaald ten aanzien van het peil gelijkvloers.
De kroonlijsthoogte is de snijlijn van het gevelvlak en de dakhelling.

Bijvoorbeeld torentjes, beeldhouwwerk, bekroningen, uitkragende lijsten, enz.

Inzake gabariet van de dakvorm : zie gemeentelijke bouwverordening

3.2.6 Vloerindex bepalingen (V/T) De V/T bedraagt maximum 0,75 ter hoogte van de deelzones niet aangeduid met asterix of met zwarte ruit op het bestemmingsplan. • Voor percelen aangeduid met asterix op het bestemmingsplan bedraagt de V/T maximum 1,15. • Voor percelen aangeduid met zwarte ruit op het bestemmingsplan bedraagt de V/T maximum 1,15. 3.2.7 Perceel bepalingen De maximum perceel grootte bedraagt maximum 1200m² ter hoogte van de deelzones niet aangeduid met asterix of met zwarte ruit op het bestemmingsplan. • Voor percelen aangeduid met asterix op het bestemmingsplan bedraagt de maximum perceel grootte 1800m². • Voor percelen aangeduid met zwarte ruit op het bestemmingsplan bedraagt de maximum perceel grootte 3600m². 3.2.8 Terreinaanleg en afsluitingen De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplanting. Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden. Binnen deze zone zijn openlucht recreatieve voorzieningen toegelaten binnen de perken van de voornoemde 30% norm en op minimum afstand van 3 meter ten aanzien van de perceelgrenzen. Op elk perceel dienen minimum 2 streekeigen hoogstammige bomen aangeplant te worden. Afsluitingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen hagen eventueel versterkt met palen en draad. Ter hoogte van de rooilijn zijn lagere vaste constructies, met maximum hoogte van 1.20 meter, in metselwerk toegelaten evenals afsluitpoorten.	Het betreft de deelzones ter hoogte van hoofdas Duinenwater, behoudens deze aangeduid met zwarte ruit. Het betreft drie deelzones, één ter hoogte van het meer, één op de hoek en één gelegen naast de zone in functie van torenaccent. Definiëring van tuinzone : zie gemeentelijke bouwverordening Openlucht recreatieve voorzieningen : zoals zwembad
--	--

3.2.9 Garages Enkel ondergrondse constructies in functie van garages zijn toegelaten onder volgende voorwaarden : • Bebouwbaar tot op minimum 3 meter van de perceelgrenzen en rooilijn, tenzij voor het hoofdgebouw een dichtere inplanting ten aanzien van de perceelgrenzen en rooilijn is toegelaten, dan kan de inplanting van het hoofdgebouw gevolgd worden . Een gezamenlijke ondergrondse garage is toegelaten mits een totaal project wordt gerealiseerd bestaande uit meerdere alleenstaande appartementsvilla's. • Maximum één in- en uitrit per bouwperceel is toegelaten, voor zover er door de reglementering inzake brandbeveiliging geen andere normen opgelegd worden.	Bovengrondse constructies voor garages zijn dus niet toegelaten. Daarnaast zijn de modaliteiten van de gemeentelijk bouwverordening van toepassing inzake ondergrondse constructies.
Artikel 3.3 Architecturaal voorkomen, materialen en garages	
3.3.1 De architectuur in dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Alle technische voorzieningen dienen integraal deel uit te maken van de architectuur en volwaardig geïntegreerd te worden in deze architectuur. De bouwaanvraag dient hierover duidelijk te zijn. 3.3.2 Inzake materiaalgebruik dient deze onderdeel uit te maken van de globale architectuur van de wijk bestaande uit in hoofdzaak witte gevels en oranje rode daken. • Gevels : er zijn uitsluitend kleinschalige materialen zoals baksteen, natuursteen, hout en dergelijke toegelaten. Het wit bepleisteren, wit schilderen of wit kaleien van de gevels is verplicht. In ondergeschikte orde is het gebruik van hout, natuursteen en andere volwaardige materialen toegelaten. • Daken : bij hellende daken zijn enkel oranje rode pannen, riet of natuurleien toegelaten. Dakvlakramen (veluxen) mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.	Haar onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

Artikel 4. Kernzone gesloten bebouwing	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 4.1 Bestemmingsvoorschriften	
De gronden zijn bestemd voor één- en meergezinswoningen, hotel en algemeen huisvesting kaderend in de verzorgingssector. In ondergeschikte orde zijn kantoren, detailhandel, restaurant, café, diensten en vrije beroepen toegelaten mits zij voor de woonbestemming niet hinderlijk zijn. Ter hoogte van de aanduiding met 5 bouwlagen op het bestemmingsplan dient op het gelijkvloers een niet woonfunctie worden ingericht. Aanduiding van de deelzone 'open binnenzone' op het bestemmingsplan : deze deelzone dient in het groen te worden aangelegd met alle bijhorende infrastructuur aan een groene zone.	Dit artikel heeft als gebiedscategorie wonen. Ondergeschikte orde : max 40% van de vloeroppervlaktes. Niet woonfunctie : functies zoals aangegeven bij mogelijke functies in 'ondergeschikte orde'. Bijhorende infrastructuur zoals zitbanken, verlichting, paden, speeltoestellen, kunstwerken, nutsgebouwtjes en dergelijke.
Artikel 4.2 Inrichtingsvoorschriften	
4.2.1 Oppervlaktebepalingen Om woon kwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimumcriteria : • Per wooncomplex moet de oppervlakte van de woongelegenheden gemiddeld 75m² netto bedragen met een minimum van 60m² netto per woongelegheden. • Elke woongelegheden moet voorzien zijn van een minimum gevelbreedte van 5 meter. • Deze oppervlaktebepalingen zijn niet van toepassing voor hotelfuncties. • Voor woonfuncties kaderend binnen de verzorgingssector dient de oppervlakte van de woongelegenheden minimum 50m² netto te bedragen. 4.2.2 Inplanting • Plaatsing t.o.v. de rooilijn : het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw op de rooilijn is verplicht, tenzij op het bestemmingsplan een verplichte bouwlijn is aangeduid. De zone tussen de bouwlijn en effectieve rooilijn dient als voortuin ingericht te worden.	Woonfuncties kaderend binnen de verzorgingssector : zoals assistentie woningen, bejaardentehuizen en andere specifieke woonvormen voor ouderen of mensen die medisch ondersteunende woonvormen nodig hebben. Loggia's, erkers, porches en dergelijke gelden ook als voorgevel.

• Hiervan kan worden afgeweken indien het voorstel waarbij terug gesprongen wordt een meerwaarde betekent voor het straatbeeld. • Plaatsing t.o.v. de perceelgrenzen : vrij voor zover het geheel een architecturale eenheid vormt. 4.2.3 Maximale bouwhoogte • Zie aanduiding op het bestemmingsplan • De gelijkvloerse bouwhoogte palend aan het meer dient minimum 4.50 meter te bedragen. 4.2.4 Dakvorm : minimum 60% van de geprojecteerde dakoppervlakte moet hellend zijn. De dakhelling van het hoofdgebouw is bepaald tussen de 45° en 60°. Voor ondergeschikte volumes, dak uitbouwen en dergelijke zijn andere hellingen toegelaten. Platte daken mogen visueel niet leesbaar zijn vanaf het maaiveld. Platte daken kunnen als dakterras of daktuin ingericht worden voor zover geen bijkomende balustrades of andere constructies op het dak moeten geplaatst worden. 4.2.5 Bouwdiepte : vrij 4.2.6 Garages Enkel ondergrondse constructies in functie van garages zijn toegelaten.	Hierbij worden 4 bouwlagen ten aanzien van het meer voorzien, 5 bouwlagen voor het perspectief beëindigingspunt en drie bouwlagen voor de overige delen van het bouwblok. De bouwhoogtes worden bepaald ten aanzien van het peil gelijkvloers. In het dak geldt het duplex principe niet voor hotelfuncties en voor woonfuncties kaderend binnen de verzorgingssector. Bovengrondse constructies voor garages zijn dus niet toegelaten. Daarnaast zijn de modaliteiten van de gemeentelijk bouwverordening van toepassing inzake ondergrondse constructies.
---	--

Artikel 4.3 Architecturaal voorkomen, materialen en garages	
4.3.1 De architectuur in dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Alle technische voorzieningen dienen integraal deel uit te maken van de architectuur en volwaardig geïntegreerd te worden in deze architectuur. De bouwaanvraag dient hierover duidelijk te zijn. 4.3.2 Inzake materiaalgebruik dient deze onderdeel uit te maken van de globale architectuur van de wijk bestaande uit in hoofdzaak witte gevels en oranje rode daken. • Gevels : er zijn uitsluitend kleinschalige materialen zoals baksteen, natuursteen en dergelijke toegelaten. Het wit bepleisteren, wit schilderen of wit kaleien van de gevels is verplicht. In ondergeschikte orde is het gebruik van hout, natuursteen en andere volwaardige materialen toegelaten. • Daken : bij hellende daken zijn enkel oranje rode pannen, riet of natuurleien toegelaten. Dakvlakramen (veluxen) mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.	Haar onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

Artikel 5. Residentiële zone in gesloten en halfopen bebouwing

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VISIE

Artikel 5.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden zijn bestemd voor eengezinswoningen.
In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen, kantoren en diensten toegelaten mits zij voor de woonbestemming niet hinderlijk zijn.

Dit artikel heeft als gebiedscategorie wonen.
Ondergeschikte orde : max 40% van de vloeroppervlaktes.

Artikel 5.2 Inrichtingsvoorschriften

5.2.1 Inplanting

- Plaatsing t.o.v. de rooilijn : vrij, voor zover de bebouwing het straatbeeld ondersteund. De zone tussen de bouwlijn en rooilijn dient als voortuin te worden ingericht. In deze zone zijn erkers, loggia's en open uitbouwconstructies eveneens toegelaten.
- Plaatsing t.o.v. de perceelgrenzen : ofwel 0.00 meter indien koppeling mogelijk is, ofwel minimum 3 meter.

Loggia's, erkers, porches en dergelijke gelden ook als voorgevel.

5.2.2 Bebouwingspercentage

- Bij gesloten bebouwing : maximum 65%
- Bij halfopen bebouwing : maximum 45%

5.2.3 Maximale bouwhoogte

Maximum twee bouwlagen

- Maximum kroonlijsthoogte 6 meter
- Maximum nokhoogte : 11 meter

De bouwhoogtes worden bepaald ten aanzien van het peil gelijkvloers.

5.2.4 Dakvorm : minimum 80% van de geprojecteerde dakoppervlakte moet hellend zijn. De dakhelling van het hoofdgebouw is bepaald tussen de 45° en 60°. Voor bijgebouwen, dak uitbouwen en dergelijke zijn andere dakhellingsgraden toegelaten

Inzake dakvorm zijn de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening van toepassing.

5.2.5 Bouwdiepte

- De bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot maximum 17 meter.
- De bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot maximum 12 meter.

5.2.6 Perceel bepalingen : de perceel grootte dient minimum 250m² te bedragen bij halfopen bebouwing en minimum 150m² bij gesloten bebouwing.

5.2.7 Terreinaanleg en afsluitingen

De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplanting. Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden.

Binnen deze zone zijn openlucht recreatieve voorzieningen toegelaten binnen de perken van de voornoemde 30% norm en op minimum afstand van 3 meter ten aanzien van de perceelgrenzen.

Afsluitingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen hagen eventueel versterkt met palen en draad.

Ter hoogte van de rooilijn zijn lagere vaste constructies (maximum hoogte van 1.20 meter) in metselwerk toegelaten evenals afsluitpoorten.

5.2.8 Garages en afzonderlijke bijgebouwen

Zowel bovengrondse als ondergrondse garages en bergingen zijn toegelaten, ofwel losstaand ofwel in het hoofdgebouw..

Bij bovengrondse garages en bijgebouwen zijn volgende voorwaarden van toepassing :

- Afzonderlijke constructies moeten bestaan uit maximum 1 bouwlaag met dak.
- Ten opzichte van de perceelgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter ofwel minimum 3 meter vrijgehouden worden.

Definiëring tuinzone : zie gemeentelijke bouwverordening.

Artikel 5.3 Architecturaal voorkomen, materialen en fasering

5.3.1 De architectuur in dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Alle technische voorzieningen dienen integraal deel uit te maken van de architectuur en volwaardig geïntegreerd te worden in deze architectuur. De bouwaanvraag dient hierover duidelijk te zijn.

5.3.2 Inzake materiaalgebruik dient deze onderdeel uit te maken van de globale architectuur van de wijk bestaande uit in hoofdzaak witte gevels en oranje rode daken.

- Gevels : er zijn uitsluitend kleinschalige materialen zoals baksteen, natuursteen, hout en dergelijke toegelaten. Het wit bepleisteren, wit schilderen of wit kaleien van de gevels is verplicht. In ondergeschikte orde is het gebruik van hout, natuursteen en andere volwaardige materialen toegelaten.
- Daken : bij hellende daken zijn enkel oranje rode pannen, riet of natuurleien toegelaten. Dakvlakramen (veluxen) mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

5.3.3 Fasering : de meest westelijke deelzone langs de Knokkestraat kan pas ontwikkeld worden, nadat de bebouwing in het open ruimte venster is gesloopt.

Haar onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

Het betreft dezelfde eigenaars voor deze beide deelzones.

Artikel 6. Residentiële zone in functie van sociale en betaalbare huisvesting	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 6.1 Bestemmingsvoorschriften	
De gronden zijn bestemd voor sociale en betaalbare huisvesting onder de vorm van één- en meergezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen, kantoren en diensten toegelaten mits zij voor de woonbestemming niet hinderlijk zijn. In deze zone moeten 60 sociale wooneenheden gerealiseerd worden.	Dit artikel heeft als gebiedscategorie wonen. Het aspect betaalbaar wonen zal bepaald worden door het gemeentebestuur. Als richtcijfer kan de norm van 20% onder de marktprijs gehanteerd worden. Ondergeschikte orde : max 40% van de vloeroppervlaktes. Sociale huisvesting conform de Vlaamse wooncode. Opgericht door een erkende sociale huisvestingsmaatschappij. Voorstel dient voorgelegd te worden aan het Lokaal Woonoverleg.
Artikel 6.2 Inrichtingsvoorschriften	
6.2.1 Inplanting • Afstand tot de achterste perceelsgrens van de woningen palend aan de Knokkestraat : minimum 15 meter. • Afstand tussen de bouwblokken in functie van het creëren van voldoende openheid : minimum 11 meter. 6.2.2 Bebouwingspercentage : maximum 35% 6.2.3 Bouwhoogte : maximum 3 bouwlagen met kroonlijsthoogte van maximum 10 meter. 6.2.4 Dakvorm : volumes met plat dak zonder uitkragende terrassen. Het plat dak dient ingericht te worden als groen dak en/of als dakterras en/of in functie van energievoorzieningen. Platte daken moeten toegankelijk zijn. 6.2.5 Bouwdiepte : vrij	Bebouwingspercentages worden gerekend inclusief hoofd- en bijgebouwen. Energievoorzieningen : bijvoorbeeld zonnepanelen

6.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplanting. Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden. Afsluitingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen hagen eventueel versterkt met palen en draad.	Definiëring tuinzone : zie gemeentelijke bouwverordening.
Artikel 6.3 Architecturaal voorkomen, materialen en garages	
6.3.1 De architectuur in dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Alle technische voorzieningen dienen integraal deel uit te maken van de architectuur en volwaardig geïntegreerd te worden in deze architectuur. De bouwaanvraag dient hierover duidelijk te zijn. Bovendien technische constructies dienen een onderdeel te vormen van de globale architectuur en moeten architecturaal ingekleed worden. 6.3.2 Inzake materiaalgebruik dient deze onderdeel uit te maken van de globale architectuur van de wijk. 6.3.3 Voor deze zone dient een globaal inrichtingsplan opgemaakt te worden waarbij volgende aspecten worden duidelijk gemaakt : • Globaal beeld van de globale betrokken bestemmingszone zowel naar architectuur, mobiliteit (parkeren en ontsluiting voor zowel auto's als fietsers). • Relatie tot bestaande aanliggende woningen en spoorweg. 6.3.4 Parkeren : in hoofdzaak (half) ondergronds. Bij half ondergronds mag de kroonlijsthoogte niet meer dan 11 meter bedragen boven het huidige maaiveld. De garagesokkel kan maximum 1 meter boven het maaiveld uitkomen en dient volledig in een landschappelijk groen ingewerkt te worden.	Haar onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

Artikel 7. Residentiële zone in open en halfopen bebouwing in een groen kader	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 7.1 Bestemmingsvoorschriften	
De gronden zijn bestemd voor eengezinswoningen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen, kantoren en diensten toegelaten mits zij voor de woonbestemming niet hinderlijk zijn. Ter hoogte van de deelzone aangeduid met bol op het bestemmingsplan zijn enkel alleenstaande eengezinswoningen toegelaten.	Dit artikel heeft als gebiedscategorie wonen. Ondergeschikte orde : max 40% van de vloeroppervlaktes.
Artikel 7.2 Inrichtingsvoorschriften	
7.2.1 Inplanting - Plaatsing t.o.v. de rooilijn voor de deelzone niet aangeduid met een bol op het bestemmingsplan : de plaatsing van de voorgevel van het hoofdgebouw ter hoogte van de rooilijn is vrij, tenzij op het bestemmingsplan een verplichte bouwlijn is aangeduid. Hiervan kan worden afgeweken indien het voorstel waarbij terug gesprongen wordt een meerwaarde betekent voor het straatbeeld. - Plaatsen t.o.v. de rooilijn voor de deelzone aangeduid met een bol op het bestemmingsplan : minimum 5 meter. - Plaatsing t.o.v. de zijperceelgrenzen : ofwel 0.00 meter indien koppeling mogelijk is, ofwel minimum 4 meter bij de deelzone niet aangeduid met bol en minimum 5 meter bij de deelzone aangeduid met bol op het bestemmingsplan. - Ten opzichte van de achterperceelgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter ofwel minimum 5 meter vrijgehouden te worden. 7.2.2 Bebouwingspercentage - Voor de deelzone niet aangeduid met bol : max 30% met max van 350m² - Voor de deelzone aangeduid met bol : max 20% met max van 400m²	Loggia's, erkers, porches en dergelijke gelden ook als voorgevel.

7.2.3 Maximale bouwhoogte Maximum twee bouwlagen • Maximum kroonlijsthoogte 6 meter • Maximum nokhoogte : 11 meter 7.2.4 Dakvorm : minimum 80% van de geprojecteerde dakoppervlakte moet hellend zijn. De dakhelling van het hoofdgebouw is bepaald tussen de 45° en 60°. 7.2.5 Bouwdiepte • Bij gekoppelde bebouwing : maximum 12 meter op de verdieping • Bij open bebouwing : vrij 7.2.6 Perceel bepalingen • Voor de deelzones niet aangeduid met een bol op het bestemmingsplan dient de perceel grootte minimum 400m² te bedragen. • Voor de deelzones aangeduid met bol op het bestemmingsplan dient de perceel grootte minimum 800m² te bedragen. • Het samenvoegen van percelen is toegelaten. 7.2.7 Terreinaanleg en afsluitingen De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplanting. Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden. Binnen deze zone zijn openlucht recreatieve voorzieningen toegelaten binnen de perken van de voornoemde 30% norm en op minimum afstand van 3 meter ten aanzien van de perceelgrenzen. Afsluitingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen hagen eventueel versterkt met palen en draad. Ter hoogte van de rooilijn zijn lagere vaste constructies (maximum hoogte van 1.20 meter) in metselwerk toegelaten evenals afsluitpoorten. In de deelzones aangeduid met bol op het bestemmingsplan zijn eveneens poortgehlen toegelaten. De zone tussen de bouwlijn en effectieve rooilijn dient als voortuin ingericht te worden.	De bouwhoogtes worden bepaald ten aanzien van het peil gelijkvloers. Inzake dakvorm zijn de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening van toepassing. Voor bijgebouwen, dak uitbouwen en dergelijke zijn andere dakhellingsgraden toegelaten Definiëring tuinzone : zie gemeentelijke bouwverordening.
---	--

7.2.8 Garages en afzonderlijke bijgebouwen Zowel bovengrondse als ondergrondse garages en bergingen zijn toegelaten. Bij bovengrondse garages en bijgebouwen zijn volgende voorwaarden van toepassing : • Deze dienen ofwel opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw, hetzij met bouwvolumes, overdekte terrassen of met muurwanden, er één architecturaal geheel mee uit te maken. • Afzonderlijke constructies (bij schakelbouw) moeten bestaan uit maximum 1 bouwlaag met dak. • Ten opzichte van de perceelgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter ofwel minimum 3 meter vrijgehouden worden. • Kleinere tuinhuisje van max 9m² mogen op 1 meter van de perceelgrenzen ingeplant worden.	
Artikel 7.3 Architecturaal voorkomen, materialen en garages	
7.3.1 De architectuur in dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Alle technische voorzieningen dienen integraal deel uit te maken van de architectuur en volwaardig geïntegreerd te worden in deze architectuur. De bouwaanvraag dient hierover duidelijk te zijn. 7.3.2 Inzake materiaalgebruik dient deze onderdeel uit te maken van de globale architectuur van de wijk bestaande uit in hoofdzaak witte gevels en oranje rode daken. • Gevels : er zijn uitsluitend kleinschalige materialen zoals baksteen, natuursteen, hout en dergelijke toegelaten. Het wit bepleisteren, wit schilderen of wit kaleien van de gevels is verplicht. In ondergeschikte orde is het gebruik van hout, natuursteen en andere volwaardige materialen toegelaten. • Daken : bij hellende daken zijn enkel oranje rode pannen, riet of natuurleien toegelaten. Dakvlakramen (veluxen) mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.	Haar onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

Artikel 8. Zone voor all-weather infrastructuur	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 8.1 Bestemmingsvoorschriften	
De deelzone ten zuiden van de spoorweg is bestemd voor een openbaar zwembad met alle bijhorende infrastructuur binnenin, alsmede voor de recreatie in open lucht, voor jeuginfrastructuur en voor watergebonden activiteiten met bijhorende infrastructuur. Voor het overige is de zone bestemd voor all-weather infrastructuur in de ruime zin van het woord. In deze zone zijn conciërgewoningen toegelaten voor zover geïntegreerd in het geheel van het project. Er wordt max 1 conciërgewoning toegelaten per functie met een max vloeroppervlakte van 80m².	Dit artikel heeft als gebiedscategorie recreatie. Bijhorende infrastructuur binnenin : zoals peuterbaden, kleedkamers, glijbanen, cafetaria, fitnessruimtes, sauna's en dergelijke. Recreatie in open lucht : zoals speel- en ligweiden, tennis, skate park, openlucht zwembad en dergelijke. All-weather infrastructuur in de ruime zin van het woord : zoals een bowling, overdenkt speelterrein, restaurant, cinema, indoor-carting alsook voor sport- en jeuginfrastructuur, museumfuncties, jeugdherberg en dergelijke.
Artikel 8.2 Inrichtingsvoorschriften	
8.2.1 Inplanting Vrij, voor zover voldaan wordt aan volgende randvoorwaarden : • Elke ingreep dient steeds te kaderen binnen globaal inrichtingsplan op de betrokken twee deelzones (ten noorden en ten zuiden van de spoorweg). • Het aspect parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. • Ten aanzien van de spoorweg dient het advies van Infrabel te worden nagevolgd. • Mits volwaardige afwerking en overgang ten aanzien van het open ruimte venster. 8.2.2 Bebouwingspercentage • Deelzone ten noorden van de spoorweg : max 70% • Deelzone ten zuiden van de spoorweg : max 50%	Bebouwingspercentages worden gerekend inclusief hoofd- en bijgebouwen.

8.2.3 Maximale bouwhoogte

- Deelzone ten noorden van de spoorweg :
 - Kroonlijsthoogte : max 7 meter
 - Nokhoogte : max 15 meter
- Deelzone ten zuiden van de spoorweg :
 - Kroonlijsthoogte : max 11 meter
 - Nokhoogte: max 18 meter
- Dit behoudens architecturale ornamentiek.

8.2.4 Dakvorm :

minimum 60% van de geprojecteerde dakoppervlakte moet hellend zijn. De dakhelling van het hoofdgebouw is bepaald tussen de 30° en 60°. Voor ondergeschikte volumes, dak uitbouwen en dergelijke zijn andere hellingen toegelaten.

Platte daken mogen visueel niet leesbaar zijn vanaf het maaiveld. Platte daken kunnen als dakterras of daktuin ingericht worden voor zover geen bijkomende balustrades of andere constructies op het dak moeten geplaatst worden.

8.2.5 Bouwdiepte : vrij

8.2.6 Terreinaanleg en parkeerplaatsen

De niet bebouwde delen van het perceel zijn zowel bestemd voor terrassen, parkeervoorzieningen als groenaanleg.

Zowel boven- als ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegelaten. Bovengrondse parkeervoorzieningen kunnen enkel bestaan uit open parkeerplaatsen ingekleed met hoogstammige bomen.

Architecturale ornamentiek : zoals de inkompartij van het zwembad met vier kleine torenvolumes.

Artikel 8.3 Architecturaal voorkomen en ruimtelijke kwaliteit

8.3.1 De architectuur in dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Alle technische voorzieningen dienen integraal deel uit te maken van de architectuur en volwaardig geïntegreerd te worden in deze architectuur. De bouwaanvraag dient hierover duidelijk te zijn.

8.3.2 Inzake materiaalgebruik dient deze onderdeel uit te maken van de globale architectuur van de wijk.

8.3.3 Voor deze deelzones dient een globaal inrichtingsplan opgemaakt te worden waarbij volgende aspecten worden duidelijk gemaakt :

- Globaal beeld van de globale betrokken bestemmingszone zowel naar architectuur, mobiliteit (parkeren en ontsluiting voor zowel auto's als fietsers), relatie tot aanliggende bestemmingszones, functionele afstemming van de programma onderdelen.

8.3.4 Er mag geen lawaai overlast (met uitzondering van het normaal aanvaardbare voor een stedelijke omgeving) voor de aanliggende woonbuurten gecreëerd worden, hiervoor dienen de nodige technische voorzieningen getroffen te worden.

Haar onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...

Voor lawaaierige functies, bijvoorbeeld het jeugdhuis 't Verzet, dient gebouwd te worden via het principe van box in de box om geluid van fuifen binnen het gebouw te houden. Daarnaast dient de in- en uitgang van de zaal via een sas te worden gerealiseerd.

Artikel 9. Zone als knooppunt voor openbaar vervoer en bijhorende activiteiten

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VISIE

Artikel 9.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze gronden zijn in eerste instantie bestemd om ingericht te worden als knooppunt van verschillende vervoersmodi. Bijhorende activiteiten zoals kantoorgebouwen, horeca, handel, fietsenbergingen, voorzieningen in functie van toeristisch recreatieve activiteiten en woonfuncties zijn eveneens toegelaten.

In de zone gelegen tussen de Knokkestraat en de spoorweg zijn volgende bepalingen van toepassing :

- In deze zone kunnen geen vrachtwagens geparkeerd worden.
- Deze zone staat in hoofdzaak in functie van pendel- en fietsparking.

Ter hoogte van de achterperceelsgrenzen van de bestaande woningen langs de Knokkestraat moet een bouwvrije afstand van minimum 10 meter voorzien worden. Deze bouwvrije zone dient in hoofdzaak in het groen aangelegd te worden.

Deelzone met nabestemming artikel 6 : deze zone heeft als nabestemming sociale wonen, hierbij zijn de bepalingen van artikel 6 van toepassing. In deze deelzone moeten 40 sociale wooneenheden gerealiseerd worden.

Bij de realisatie van de nabestemming dient de huidige capaciteit in functie van pendelparking behouden te blijven, ofwel bovengronds ofwel ondergronds. Vermindering van de capaciteit kan enkel als in de onmiddellijke omgeving een volwaardig alternatief kan aangeboden worden.

Dit artikel heeft als gebiedscategorie gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Verschillende vervoersmodi : trein, tram, bus, fiets, voetganger, taxi, kiss- en ride zone.

Er wordt verwezen naar artikel 6 omdat deze ook volledig in het teken staat van sociale huisvesting, conform de Vlaamse wooncode.

Opggericht door een erkende sociale huisvestingsmaatschappij.

Voorstel dient voorgelegd te worden aan het Lokaal Woonoverleg.

Volwaardig alternatief in de onmiddellijke omgeving : bijvoorbeeld onder het bestaande of nieuwe stationsgebouw.

Artikel 9.2 Inrichtingsvoorschriften

De bouwhoogte kan maximum 4 bouwlagen met dakvolume bedragen.

Gelet op de beeldbepalende locatie dienen deze bouwwerken een ruimtelijke en architecturale meerwaarde te betekenen voor de stationsomgeving en het M. Lippensplein.

De architectuur in dient in al haar onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Alle technische voorzieningen dienen integraal deel uit te maken van de architectuur en volwaardig geïntegreerd te worden in deze architectuur. De bouwaanvraag dient hierover duidelijk te zijn.

Inzake materiaalgebruik dient deze onderdeel uit te maken van de globale architectuur van de wijk.

Voor de stationsomgeving dient een globaal inrichtingsplan opgemaakt te worden waarbij volgende aspecten worden duidelijk gemaakt :

- Globaal beeld van de globale betrokken bestemmingszone zowel naar architectuur, mobiliteit, relatie tot aanliggende bestemmingszones, functionele afstemming van de programma onderdelen.
- Langs de spoorweg dient een wandel- en fietsverbinding voorzien te worden .

Hierbij verwijzen we naar het ontwerpmatig onderzoek opgemaakt door BUUR voor de globaliteit van het M. Lippensplein en zoals opgenomen in de toelichtingsnota.

Artikel 10. Spoorwegzone	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 10.1 Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften	
Zone met als bestemming spoorweg. Alle nodige infrastructuur voor het onderhoud, het functioneren en gebruik van de sporen is toegelaten. Alle ingrepen op, boven of onder de sporen dienen voor advies aan Infrabel voorgelegd te worden. Grootschalige bijkomende infrastructuur, zoals het overkappen van de perrons, dient geplaatst in relatie tot de bestemmingszone 9.	Dit artikel heeft als gebiedscategorie lijninfrastructuur. Alle nodige infrastructuur : zoals elektrische bovenmasten, leidingen kokers, nutsgebouwtjes, rails, slagbomen, dwarsliggers en dergelijke.

Artikel 11. Zone voor watergebonden recreatie	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 11.1 Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften	
Zone met als bestemming waterplas en watergebonden recreatie met alle daarbij horende infrastructuur. Het gebruik van gemotoriseerde vaartuigen is verboden, met uitzondering van reddingsboten. Nieuwe voorzieningen dienen het ruimtelijk kader van de Put van De Cloedt te ondersteunen en dienen uitgevoerd in volwaardige materialen.	Dit artikel heeft als gebiedscategorie recreatie. Watergebonden recreatie : zoals waterski infrastructuur, zeil- en surf infrastructuur en dergelijke.

Artikel 12. Zone voor groene ruimte	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 12.1 Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften	
We onderscheiden volgende deelzones: 12.1.1 Open ruimte venster In deze zone dient het doorzicht vanuit de Knokkestraat, over de spoorweg naar het achterliggende landschap steeds gevrijwaard te worden. Deze zone dient maximaal met groen, in hoofdzaak laagstammige streekeigen beplanting te worden ingericht. Afsluitingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen hagen eventueel versterkt met palen en draad met maximum hoogte van 1.50 meter. Het beperkt verharden van deze zone is toegelaten. De bestaande bebouwing dient te worden gesloopt. 12.1.2 Randzone Put van De Cloedt Groene randzone rond de Put van De Cloedt, publiek toegankelijk met integratie van voet- en fietspaden, zitbanken, sportvoorzieningen, verlichting en kunstwerken. De bestaande waardevolle hoogstammige bomen dienen behouden te worden en/of op verantwoorde wijze vervangen te worden. Ter hoogte van artikel 4 (zie grote pijlaanduiding) is het mogelijk een publiek terras in te richten (zie artikel 0.10). Ter hoogte van artikel 7 (zie grote pijlaanduiding) is het mogelijk een pontonconstructie op te richten in functie van het recreatief medegebruik op de Put (zie artikel 0.5). 12.1.3 Bufferzone spoorweg Bufferzone palend aan de bestaande spoorweg. Specifiek ter hoogte van de artikels 1 en 3 bestaat de doelstelling er in om een groene overgangszone te maken van de harde spoorinfrastructuur naar de nieuwe bebouwing.	Dit artikel heeft als gebiedscategorie overig groen. Open ruimte venster : betreft de zone tussen de Knokkestraat en spoorweg, westelijk palend aan de zone voor all-weather infrastructuur. In huidige toestand zijn dit weilanden met een leegstaande boerderij. Als verhard worden alle verhardingsmaterialen gerekend zoals grind, grasdallen, dolomiet, beton, asfalt en dergelijke. Dit publiek terras kan uitgebaat worden door de mogelijke gelijkvloerse reca functie in de zone artikel 4 gesitueerd aan de Put mede gelet op de zuid gerichte oriëntatie. Deze pontonconstructie is ondertussen gerealiseerd in functie van de waterski op de Put van De Cloedt.

De bestaande cabine van de NMBS (zie aanduiding op het bestemmingsplan) kan behouden, gesaneerd en gerenoveerd worden maar dient inzake vormgeving en materiaalgebruik geïntegreerd te worden. Beperkte functionele aanpassingen zijn eveneens toegelaten. Het inrichten van wandelpaden is eveneens toegelaten. Verder zijn de bepalingen van artikel 0.16 van toepassing. 12.1.4 Oeverzone waterloop Deze zone, palend aan artikel 12, heeft als bestemming oeverzone. Het betreft een zone zowel in functie van het ruimen van de waterloop, als waar voor de polderstreek (half)-natuurlijke vegetaties dienen ontwikkeld te worden.	
--	--

Artikel 13. Bestemmingszone wegenis	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 13.1 Bestemmingsvoorschriften	
Deze zone is bestemd voor lokaal verkeer en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, evenals pleinen, parkeerplaatsen, ondersteunende groenaanleg, allerlei straatmeubilair en kunstwerken kunnen hier geplaatst worden.	Dit artikel heeft als gebiedscategorie lijninfrastructuur. Allerlei straatmeubilair : zitbanken, verlichting, vuilnisbakken en dergelijke.
Artikel 13.2 Inrichtingsvoorschriften	
13.2.1 Openbare wegenis type wijkverzamelweg Het betreft de Knokkestraat en de Duinenwaterstraat fungeren als hoofd dragers van het project. De inrichting van deze wegenis dient zo ingericht te worden dat ze het wijk verzamelen kunnen opnemen evenals voorzieningen hebben voor de ontsluiting met busverkeer. De rijbaanbreedte dient minimum 6 meter te bedragen. 13.2.2 Openbare wegenis type woonstraat Deze wegenis hebben een verblijfsfunctie. Deze wegenis dient beperkt gedimensioneerd te worden. Streekeigen groen dient het karakter van de wegenis maximaal te ondersteunen.	

13.2.3 Openbare wegenis type garagestraat Deze wegenis wordt beperkt gedimensioneerd en staat in hoofdzaak in het teken van de ontsluiting van garages en op autostandplaatsen.	
---	--

Artikel 14. Zone voor waterloop	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 10.1 Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften	
Zone met als bestemming waterloop. Alle nodige infrastructuur voor het onderhoud, het functioneren en gebruik van de waterloop is toegelaten.	Dit artikel heeft als gebiedscategorie overig groen. Het betreft een overloop van de Put van De Cloedt die het water afvoert naar de Isabellavaart.