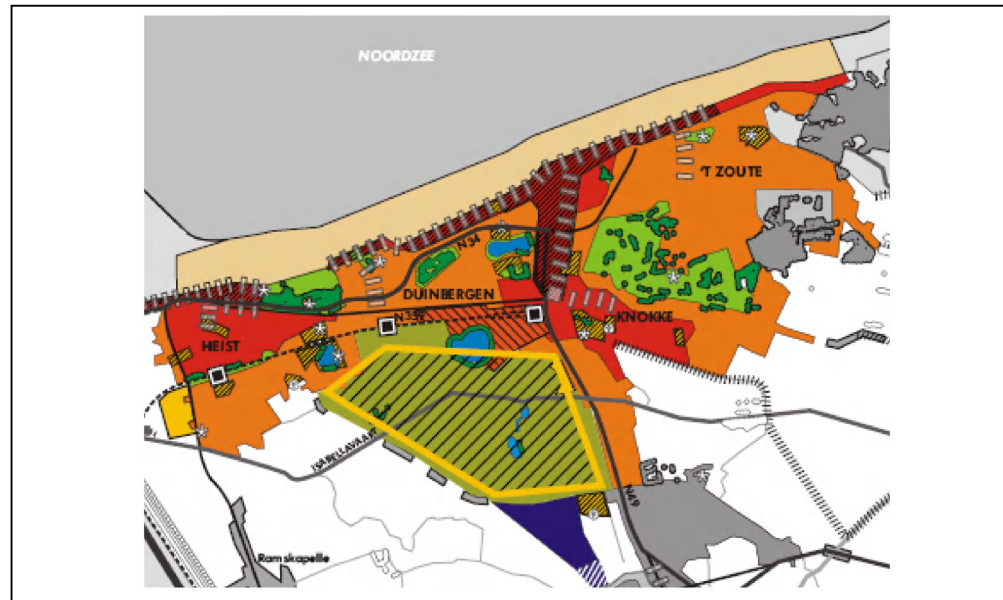


Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan
AFBAKENING VAN HET STRUCTUURONDERSTEUNEND KLEINSTEDELIJK GEBIED
KNOKKE-HEIST



VOORONTWERP – september 2010

TOELICHTINGSNOTA

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

AFBAKENING VAN HET STRUCTUURONDERSTEUNEND KLEINSTEDELIJK GEBIED

KNOKKE-HEIST

VOORONTWERP – SEPTEMBER 2010

TOELICHTINGSNOTA

Dossiernummer: 2.13-00085-00001

Plan_id: 2.13_00085_0001

Wijzigingen

- <datum> goedgekeurd door de deputatie ten behoeve van plenaire vergadering
 - <datum> aanpassingen naar aanleiding van plenaire vergadering
-

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen in vergadering van <datum>,

De provinciegriffier,
H. Ost

De gouverneur - voorzitter,
P. Breyne



Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit

Koning-Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries (Brugge)
t 050/ 40 35 33
f 050/ 40 33 76
drum@west-vlaanderen.be
www.west-vlaanderen.be

Diensthoofd
Stephaan Barbery

Projectbegeleider
Stephaan Barbery

Projectcoördinator
Els Demeestere

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

AFBAKENING VAN HET STRUCTUURONDERSTEUNEND KLEINSTEDELIJK GEBIED

KNOKKE-HEIST

VOORONTWERP – SEPTEMBER 2010

TOELICHTINGSNOTA

Dossiernummer: 2.13-00085-00001

Plan_id: 2.13_00085_0001

Wijzigingen

- <datum> goedgekeurd door de deputatie ten behoeve van plenaire vergadering
 - <datum> aanpassingen naar aanleiding van plenaire vergadering
-

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen in vergadering van <datum>,

De provinciegriffier,
H. Ost

De gouverneur - voorzitter,
P. Breyne



Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit

Koning-Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries (Brugge)
t 050/ 40 35 33
f 050/ 40 33 76
drum@west-vlaanderen.be
www.west-vlaanderen.be

STUDIEBUREAU

Diensthofd
Stephaan Barbery

Projectbegeleider
Stephaan Barbery

Projectcoördinator
Els Demeestere

Projectverantwoordelijke
An Vanhulle

Inhoudsopgave

1. DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT	8
1.1. De afbakening van kleinstedelijke gebieden binnen de provincie West-Vlaanderen	8
1.2. Beleidsmatige betekenis van een stedelijke afbakening	9
2. SITUERING EN BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	10
2.1. Ruimtelijke situering en positionering van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist	10
2.2. Bestaande ruimtelijke structuur	14
3. PLANNINGSCONTEXT	19
3.1. Juridische planningscontext	19
3.1.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)	19
3.1.2. Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)	22
3.1.3. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Knokke-Heist	27
3.1.4. Ruimtelijke uitvoeringsplannen	31
3.1.5. Plannen van aanleg	34
3.1.6. Gebieden beschermd als duingebied en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden	36
3.1.7. Afbakening van de VEN's (eerste fase)	36
3.1.8. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (27/03/09) en Decreet op het Grond- en pandenbeleid (18/03/09, in voege sinds 1/09/09)	37
3.2. Beleidsmatige planningscontext	38
3.2.1. Strategisch Plan voor de haven van Brugge-Zeebrugge	38
3.2.2. Gewenste agrarische structuur	38
3.2.3. Afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur: beleidsmatig herbevestigen van de bestaande plannen voor de agrarische en natuurlijke structuur regio Kust-Polders-Westhoek	39

3.2.4	Bijzondere oppervlakte delfstoffenplan 'Alluviale klei van Schelde- en Maasbekken en Polderklei'	39
3.2.5.	Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen	39
3.3.	Thematisch-wetenschappelijke planningscontext	41
3.3.1.	Landbouwtyperingskaart	41
3.3.2.	Biologische Waarderingskaart	41
3.3.3.	Van nature overstroombare gebieden (NOG) en recente overstroomde gebieden (ROG)	41
3.3.4.	Strategisch beleidsplan voor toerisme Knokke-Heist 2005-2015 / strategisch beleidsplan voor toerisme en recreatie aan de Kust (2005)	42
3.3.5.	Visie randstedelijk stadslandschap west (studie in opdracht van de gemeente Knokke-Heist)	43
3.3.6.	Beeldkwaliteitsplan (2008) en streefbeeld ('Visienota Natiënlaan Knokke-Heist', 2009) voor de Natiënlaan	43
3.3.7.	Locatie-onderzoek Toekomstvisie gemeentelijk basisonderwijs (2008)	44
3.3.8.	Verschillende stedelijke projecten in Knokke-Heist	46
3.3.9.	Mobiliteitsvisie De Lijn 2020 (april 2009)	47
4.	DE VOORBEREIDENDE FASE: HET VOORSTEL VAN AFBAKENING	48
4.1.	Visie op het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist	48
4.2.	Ruimtelijk programma: invulling van de taakstellingen en planopgaven	50
4.2.1.	Wonen	51
4.2.2.	Bedrijvigheid	53
4.2.3.	Kleinhandel	55
4.2.4.	Stedelijke functies	55
4.2.5.	Stedelijke groengebieden	56
4.2.6.	Toeristisch-recreatieve voorzieningen	57
4.3.	Planningsopgave	58
4.4.	Grensstellende elementen	60

4.5. Ruimtelijke vertaling van de planningsopgave	65
4.5.1. Strategisch projectgebied Knokke-Heist: versterken van toeristisch-recreatieve structuur en stedelijke functies	65
4.5.2. Herinrichting van de Natiënlaan (N49) als stedelijke ontsluitingsweg	70
4.6. Gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijke gebied	75
4.6.1. Krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling – ruimtelijke concepten	75
4.6.2. Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur	89
4.7. Actieprogramma	91
4.8. Ruimtebalans en Register planschade, planbaten of compensaties, opheffing geldende voorschriften	92

Leeswijzer

Het afbakeningsplan voor het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist wordt opge maakt als een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan volgens de vigerende wetgeving. Deze nota is de toelichting bij het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften. Het bevat de relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen, een weergave van de feitelijke en juridische toestand en waar nodig op te heffen voorschriften. Deze elementen behoren volgens artikel 38 paragraaf 1 tot de inhoud van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Enkel het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

De bijhorende toelichtingsnota heeft als dusdanig geen verordenende kracht, maar is inhoudelijk onderdeel van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds in hun context van het geheel van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bekeken worden.

Het afbakeningsplan van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist omvat enkel de grenslijn die rond het kleinstedelijk gebied wordt getrokken.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit volgende documenten:

- Toelichtingsnota
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Kaartenbundel met bestaande feitelijke toestand (topografische kaart, orthofoto) en bestaande juridische toestand (gewestplan en andere plannen)
- Verordenend grafisch plan
- Voortoets van passende beoordeling
- Onderzoek tot m.e.r.

1. DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT

1.1. De afbakening van kleinstedelijke gebieden binnen de provincie West-Vlaanderen

Met de afbakening van de kleinstedelijke gebieden wordt invulling gegeven aan de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), dat de provincie de opdracht geeft om de structuur-ondersteunende kleinstedelijke gebieden en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau af te bakenen. Het afbakenen betekent dan ook het concreet geografisch invullen van de ruimtelijke opties uit het RSV en uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) op het gebied van stedelijk beleid.

De opdracht bestaat uit het opmaken van een voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist en het opmaken van een ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor deze afbakening. Het resultaat is een formeel goedgekeurd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan dat voorschriften bevat met een verordenende kracht.

Deze opdracht werd door het provinciebestuur opgedragen aan WES vzw (Brugge).

In de procesnota werd verduidelijkt hoe deze afbakening voorbereid wordt en werd daarvoor het procesverloop geschetst. In deze startnota wordt het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist ruimtelijk gepositioneerd en worden de structurerende elementen van bovenlokaal niveau geduid. Ook andere elementen van bovenlokaal belang worden kort toegelicht. Vervolgens worden de elementen besproken die structuurbepalend zijn in de bestaande ruimtelijke structuur op stedelijk niveau. Het ruimtelijk programma voor Knokke-Heist wordt geanalyseerd en grensstellende elementen die van belang kunnen zijn voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied worden in beeld gebracht. Vervolgens wordt de aanzet gegeven van een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist. De opmaak van het afbakeningsplan gebeurt in opdracht van het provinciebestuur in overleg met de gemeente en in samenhang met het gemeentelijke beleid (indien dit conform RSV en PRS is).

1.2. Beleidsmatige betekenis van een stedelijke afbakening

In het kader van de uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) zijn de afbakeningen van de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau specifieke projecten, waarvan de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven aangegeven worden in het richtinggevend gedeelte.

De afbakening heeft tot doel aan te duiden in welke delen van de door het RSV geselecteerde gemeenten in West-Vlaanderen, het beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Door aflijning van het stedelijk gebied met een grenslijn worden de ruimtelijke opties van het RSV geografisch toewijsbaar: de voorstellen tot invulling van woongebieden, aansnijding van woonuitbreidingsgebieden en aanduiden van nieuw te ontwikkelen regionale bedrijventerreinen, kleinstedelijke handelsvoorzieningen, ... Daarnaast worden ook andere stedelijke functies zoals stedelijk groen, stedelijke landbouw, recreatie en toerisme, ... mee in de visie opgenomen samenhangend met de eerder genoemde aspecten wonen en werken en uitgewerkt in een hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied.

De afbakening resulteert dan ook in een gesloten grenslijn die los staat van de bestaande administratieve grenzen. De afbakeningslijn heeft een beleidsmatige betekenis: binnen de grenslijn voert men een stedelijk gebiedsbeleid (alwaar het wenselijk is de kwantitatieve behoefte op het gebied van woningbouw, economische activiteiten en andere activiteiten op te vangen); buiten deze lijn voert men een buitengebiedsbeleid (alwaar het ruimtelijke beleid gericht is op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en verweving van de voor het buitengebied belangrijke structuurbepalende functies; wonen en werken dienen geconcentreerd te worden in de kernen).

De grenslijn vormt tevens een ruimtelijk referentiekader waaraan concrete acties (programmatische elementen, herbestemmingen en suggesties voor mogelijke acties in het stedelijk gebied) voor het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied kunnen gekoppeld worden.

2. SITUERING EN BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUC- TUUR

2.1. Ruimtelijke situering en positionering van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

Knokke-Heist is gelegen in het noordoosten van de provincie West-Vlaanderen en maakt deel uit van het arrondissement Brugge. De gemeente beslaat een oppervlakte van 5.696 ha en bestaat uit de vroegere deelgemeenten Ramskapelle, Westkapelle, Knokke en Heist, die elk hun eigen karakter hebben. In januari 2006 telde de gemeente 34.063 inwoners.

Administratief wordt ze begrensd door:

- in het oosten: de Nederlandse gemeenten Sluis-Aardenburg (de deelgemeenten St.Anna ter Muiden en Retranchement) en Oostburg (de deelgemeente Cadzand);
- in het zuiden: de stad Damme (de deelgemeenten Hoeke, Oostkerke en Lapscheure);
- in het westen: Het Kanaal van Schipdonk vormt de grens met de stad Brugge (de deelgemeenten Dudzele en Zeebrugge);
- in het noorden: de Noordzee.

Knokke-Heist maakt ook deel uit van de Belgische kust. De drie belangrijkste kernen binnen dit stedelijk netwerk van de kust zijn Oostende, Knokke-Heist en Blankenberge. De verschillende badplaatsen worden door de Koninklijke Baan en een tramlijn verbonden. De kuststrook wordt ook door vier spoorlijnen ontsloten, waarvan één lijn Knokke, Heist en Duinbergen met Brugge verbindt.

Binnen West-Vlaanderen functioneren meerdere regionaalstedelijke centra (Brugge, Kortrijk, Oostende en Roeselare) naast elkaar. Brugge wordt beschouwd als de hoofdontwikkelingspool voor het noorden van de provincie. Knokke-Heist situeert zich als een kleinstedelijk gebied met een goed uitrustingsniveau. De naburige haven van Zeebrugge heeft een grote economische betekenis¹.

Knokke-Heist heeft als badplaats aan de oostkust een belangrijke toeristisch-recreatieve functie. Omwille van zijn eerder exclusieve imago heeft Knokke-Heist een vrij grote geografische reikwijdte (zelfs internationale bekendheid).

¹ Bron: wvi (2004): Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Knokke-Heist.

Deze toeristisch-recreatieve functie en de exclusiviteit worden bepaald door de aanwezigheid van:

- een uitgestrekt strand met een dijk over een grote afstand (circa 11 km);
- een uitgebreid en exclusief winkelaanbod (met onder meer de Lippenslaan);
- een kwalitatieve woon- en leefomgeving: kwalitatieve architectuur, aanwezigheid van groen, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, ...;
- een goed uitgerust en gedifferentieerd sportaanbod: watersporten, golf, maneges, sportstranden, ...;
- een cultureel aanbod door de aanwezigheid van het casino en het cultureel centrum de Scharpoord;
- het Zwin en omgeving (vogelpark en natuurgebied met recreatieve waarde);
- het polderlandschap met de recreatieve fietsroutes tot in Sluis en Damme.

De typologie van deze badplaats varieert van het meer familiale karakter, bijvoorbeeld in Heist, tot het vrij mondaine karakter van Knokke. Knokke-Heist heeft als kleinstedelijk gebied een rol in de structurering van het toeristisch-recreatief netwerk van de Kust en het verder opvangen van toeristische ontwikkeling (verblijfsaccommodatie, activiteiten en voorzieningen). Dit betekent dat in de stad voldoende ruimtelijke kwaliteiten worden geboden voor deze voorzieningen.

De rol van Knokke-Heist als stedelijk gebied moet in samenhang gezien worden met de ontwikkeling van het stedelijk netwerk van de Kust. Ten aanzien van de aangrenzende open ruimte van de polders is het van belang dat in het stedelijk gebied de dynamische residentiële (toeristische) verblijven en toeristisch-recreatieve functies worden geconcentreerd. Een consequent open-ruimtebeleid in deze polders is noodzakelijk om de sterke verstedelijkingsdruk vanuit de kustband tegen te houden.

De toeristisch-recreatieve rol wordt mede versterkt door een goede ontsluiting zowel over de weg (N49) als met het openbaar vervoer.

Als gevolg van zijn toeristisch-recreatieve rol heeft Knokke-Heist een belangrijke tewerkstellingsfunctie in de toeristische activiteiten. Knokke-Heist heeft echter geen rol in de concentratie van bedrijvigheid in deze regio. In Knokke-Heist is er wel plaats voor een aanbodbeleid voor lokale bedrijvigheid (Westkapelle). Belangrijke tewerkstellingsfuncties worden opgevangen door de nabije zeehaven van Brugge-Zeebrugge. Geraamd wordt dat van alle werknemers in het zeehavengebied Brugge-Zeebrugge bijna 17% afkomstig is uit de gemeente Knokke-Heist (WES, tewerkstellingsenquête, toestand dd. 1 januari 2003 in het kader van het Strategisch Plan voor de haven van Brugge-Zeebrugge).

Op het vlak van de verzorgingsfunctie heeft Knokke-Heist een rol op te nemen ten opzichte van de kernen in het omgevende poldergebied. Deze rol van Knokke-Heist ten aanzien van het ommeland reikt tot over de landsgrens met Nederland. Knokke-Heist kan voor kleinere kernen zoals Hoeke en Oostkerke, maar ook voor kernen zoals Ramskapelle de dagelijkse en wekelijkse voorzieningen opvangen die in de dorpen verdwijnen. Voor deze kernen, voor Westkapelle en een aantal kernen in Nederland (Sluis, Cadzand, Oostburg,...) kan Knokke-Heist ook stedelijke functies aanbieden.

Knokke-Heist biedt een uitgebreid en exclusief winkelaanbod. Deze winkelfunctie wordt versterkt door het feit dat de winkels ook op zondag open zijn. Zo bezorgt de toeristische attractiviteit en de goede ontsluiting naar Oost-Vlaanderen en Antwerpen aan Knokke een grote geografische reikwijdte en draagvlak voor de handelszaken. De goed uitgeruste sportinfrastructuur (eveneens uitgebreid en exclusief: watersporten, golf, maneges, sportstranden, ...) en het culturele aanbod en het casino vergroten deze aantrekkelijkheid. Knokke-Heist is vanuit functioneel oogpunt een kleine stad met een zeer goed uitrustingsniveau en een hoge attractiviteit. Haar plaats in het stedelijk netwerk van de Kust en haar goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer versterken deze rol.

Knokke-Heist is een kern met een kwalitatieve stedelijke woon- en leefomgeving. Knokke-Heist kan deze rol verder zetten en een kwalitatief aanbod aan gedifferentieerde woonmilieus aanbieden. Deze rol ten aanzien van haar eigen bevolking zal evenwel ondersteund moeten worden omwille van de grote druk van tweede verblijven in de stad. Niettemin heeft Knokke-Heist als badplaats ook een rol in het concentreren en kwalitatief opvangen van het verblijftoerisme.

Bij de verdere stedelijke ontwikkeling en vernieuwing van de stedelijke structuren zal dan ook bijzondere aandacht moeten uitgaan naar:

- de diversiteit aan woontypologieën: het evenwicht tussen residentiële woningen voor de plaatselijke bevolking en recreatieve verblijfsvormen (hotels en tweede verblijven);
- de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefbaarheid van het verkeerssysteem;
- een duurzame verweving van wonen en werken met recreatiegelegenheden en diverse voorzieningen.

De situering van Knokke-Heist palend aan een vrij gaaf gebleven grootschalige open ruimte en cultuurlandschap van de kustvlakte vraagt een ontwikkeling die rekening houdt met de kwaliteiten van het buitengebied. De Baai van Heist, het Zwin en de duinen, de Oude Hazegraspolder en de Zwinpolders kenmerken het gave landschap. De landschappelijke begrenzing door bomenrijen van de kanalen in het achterland van Heist en Knokke (Leopoldkanaal, Afleidingskanaal en Damse Vaart) kenmerken het landschapsbeeld van het zogenaamde 'coulissenlandschap'. Aan deze kanalen zijn aantrekkelijke fiets- en wandelroutes geschakeld. Aan de oostrand van Knokke ligt het natuurlandschap van het Zwin en de relictten van de Zwingewul. Bovendien wordt de Zwinstreek gekenmerkt door een concentratie van vrij goed bewaarde forten en verdedigingswerken. Het gaat meer bepaald om de belangrijke linie van de Damse Vaart (Cantelmolinie) en de Paulusdijk tot Knokke. Ook ecologisch zijn deze linies waardevol². Samen met de vele dijken bepalen deze landschapsstructurende elementen in belangrijke mate de cultuurhistorische waarde van het landschap.

Meer en meer zijn de toeristische en recreatieve mogelijkheden van dit poldergebied en het Zwin troeven die de belevingswaarde en de attractiviteit van de badplaats bepalen.

In de polders neemt de dynamische grondgebonden landbouw een belangrijke plaats in. De polders zijn één van de belangrijkste agrarische gebieden op Vlaams niveau. In het uitgesproken vlak en gecompartmenteerd landschap is er tevens plaats voor gedifferentieerde toeristisch-recreatieve plattelandsontwikkeling.

² Bron: WESTTOER (2004): "Forten en verdedigingswerken in het Oost- en West-Vlaamse Krekengebied. Deel 1 Studie", blz. 25.

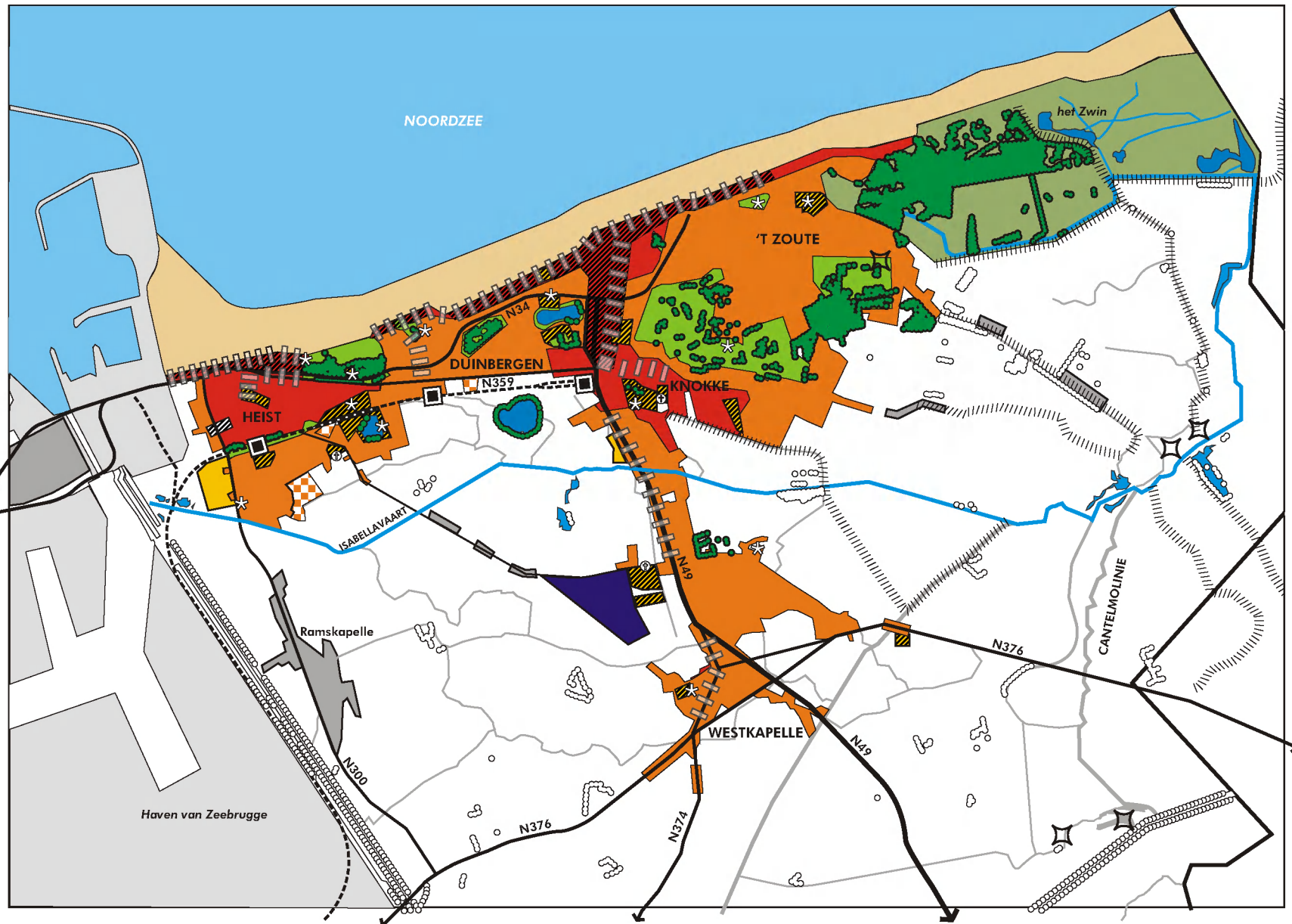
2.2. Bestaande ruimtelijke structuur

Op stedelijk niveau zijn volgende elementen structuurbepalend in de bestaande ruimtelijke structuur en hebben een invloed op de afbakening van het kleinstedelijk gebied:

- Toeristisch kerngebied (dijk en Knokke). De lineaire bebouwing aan de zeedijk en de uitgebreide appartementencluster in de omgeving van de Koningslaan, Parmentierlaan en Lippenslaan zijn de meest dichtbebouwde gebieden in Knokke-Heist. Kenmerkend is de hoge appartementsbouw met een groot aantal vakantieverblijven, gemengd met horeca en handel.
- Stedelijk kerngebied. De kernbebouwing van Heist, Knokke en Westkapelle vormt samen het stedelijk kerngebied. De stedelijke kerngebieden zijn gemengde zones met woonfuncties, voorzieningen, handelsfuncties, horeca en economische activiteiten. De bebouwing heeft een vrij grote dichtheid, maar is duidelijk minder densbebouwd dan het verdichte kerngebied.
- Stedelijke woonomgevingen. De stedelijke woonomgevingen aan de rand van de stad zijn vrij verscheiden. Er is een menging van woonomgevingen met verschillende dichtheden (vooral open of halfopen bebouwing) en meer exclusieve en architecturaal hoogstaande villawijken (zoals omgeving het Zoute).
- Verkavelingen in ontwikkeling. In Knokke-Heist zijn verschillende verkavelingen in ontwikkeling. Het gaat in de eerste plaats om de tweede fase van het project 'Heulebrug' te Heist. Daarnaast zijn ook een tweetal kleinere verkavelingen in ontwikkeling (Westkapellestraat/spoorweg te Heist en woonerf station Duinbergen).
- Het strand. Het strand vormt de noordelijke grens van Knokke-Heist. Door zandafzetting is ter hoogte van de oostelijke strekdam van de haven van Zeebrugge een natuurgebied ontstaan op het strand (de Baai van Heist). Ook ter hoogte van het Zwin primeert de natuurwaarde. De zone tussen de Baai van Heist en het Zwin heeft vooral een toeristische en recreatieve functie.

- Stedelijke voorzieningen. Verspreid in de stadskern komen verschillende stedelijke voorzieningen voor. Het betreft enkele scholen, rusthuizen, kerkhoven en administratieve voorzieningen, het algemeen ziekenhuis OLV Ter Linden, de verbrandingsoven in de Sluisstraat, het casino, het cultureel centrum Scharpoord, de helihaven en de verschillende sportvoorzieningen (onder meer ter hoogte van het Meer van Heist, de Laguna Beach, het Zegemeer, ...). Sommige van deze voorzieningen zijn door hun schaal structurerend;
- Campings. Aan de rand van de morfologische agglomeratie bevinden zich verscheidene campings. Deze situeren zich langs de Heistlaan (Heist), Knokkelaan (Duinbergen) en Natiënlaan (Knokke). De voormalige camping ter hoogte van de Kalvekeetdijk is verlaten.
- Kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied bestaat uit de zeedijk en de omgeving van de Kursaalstraat/Knokkestraat (Heist), de Zeegrasstraat (Duinbergen), de Lippenslaan (Knokke) en de Dorpsstraat (Westkapelle). Het kernwinkelgebied is drager van een concentratie van handels- en horecafuncties.
- Kleinhandelsconcentratie Natiënlaan. Langs de Natiënlaan bevindt zich een concentratie aan groot-schalige kleinhandelszaken die zich hier gevestigd hebben omwille van de goede bereikbaarheid en de zichtlocaties.
- Bedrijventerrein 't Walletje. 't Walletje is het enige bedrijventerrein in Knokke-Heist en is gelegen ten noordwesten van Westkapelle. Het is een gemengd lokaal bedrijventerrein met hoofdzakelijk KMO's en wordt ontsloten via de Kalvekeetdijk naar de Natiënlaan. De meeste bedrijfsgebouwen hebben een typische 'witte doos'-typologie. Het betreft hoofdzakelijk bouw- (schrijnwerkerij, metaalconstructies, dakwerken, ...) en voedingsgerelateerde bedrijven.
- Groengebieden. Knokke-Heist is rijk aan groengebieden in de stad. De belangrijkste groengebieden zijn van west naar oost het Directeur Generaal Willemspark (tussen Heist en Duinbergen), het J. Stübberpark, Park 58, het Zegemeer en oevers en de omgeving van het C.C. Scharpoord (Duinbergen), het IJzerpark, het Heymansplein en de golf (Knokke) en het Koningsbos (tussen de golf en de Oosthoek). De meeste van deze gebieden hebben naast hun recreatieve waarde, ook een belangrijke natuurwaarde (vooral de golf, het Koningsbos, het Directeur Generaal Willemspark en het Park 58).

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED KNOCKE-HEIST



- toeristisch kerngebied
- stedelijk kerngebied
- stedelijke woonomgeving
- verkavelingen in ontwikkeling
- (grootschalige) stedelijke voorziening
- camping

- kernwinkelgebied / kleinhandel
- bedrijventerrein
- groengebied
- het Zwin
- recreatief element
- relict van verdedigingselement

- regionale weg
- lokale weg
- spoorlijn
- station
- Isabellavaart
- dijklichaam

Bestaande ruimtelijke structuur

Juni 2006

WES

0 500 1000m



- Het Zwin en omgeving. Het Zwin is een vroegere zeearm die door inpoldering en verzanding praktisch helemaal verdwenen is. Het slikke- en schorregebied van het huidige Zwin is daar een restant van. De open ruimte langs de Nederlandse grens wordt gekenmerkt door een duidelijke en gave overgang van strand, duinen naar slikken- en schorregebied, polders, belangrijke biotopen met grote floristische en faunistische waarden. Het natuurgebied heeft ook een zacht-recreatieve functie.
- Recreatieve elementen. Knokke-Heist heeft door zijn toeristische functie een goed uitgebouwde recreatieve (sport)infrastructuur. Het gaat onder meer om watersporten (Laguna Beach), tennis, de sportstadia (Pannestraat en Verheystraat), de golf, minigolf, manege, voetbalvelden, het openluchtzwembad De Raan nabij het Willemspark, ... Sommige van deze recreatieve voorzieningen zijn door hun schaal structurerend.
- N49. De expresweg N49/A11 (Natiënlaan) eindigt in Knokke-Heist. De weg is de belangrijkste ontsluitingsweg voor Knokke en Westkapelle naar het binnen- en buitenland en vormt een belangrijke ruggengraat in de gemeente. Langs de weg hebben zich, naast woningen, heel wat grootschalige handelszaken en garages gevestigd. De Natiënlaan heeft zijn eindpunt ter hoogte van het M. Lippensplein, waar de weg zich in drie parallelle straten opsplijt die het verdicht kerngebied van Knokke omvatten (Koningslaan, Parmentierlaan en Lippenslaan).
- Regionale wegen. De deelgemeenten Knokke, Duinbergen en Heist zijn geënt op de N34 (Elizabethlaan) die een intergemeentelijke verbindingsfunctie heeft met een doorlopende toegangsfunctie. De weg verbindt de gemeente met Zeebrugge en de overige badplaatsen. In Heist fungeert de N34 ook als drager van de tramlijn.. Andere belangrijke verbindingswegen zijn de N300 (verbindt Ramskapelle met Heist), de N376 (verbinding met Dudzele, Brugge en Sluis) en de N374 (verbinding met Damme en Brugge).
- Stations Heist, Duinbergen en Knokke. Knokke-Heist heeft drie stations. Ze liggen zuidelijk, als het ware op de scheidingslijn tussen het bebouwde en 'open' gebied van Knokke en dit op een onderlinge afstand van ongeveer 1.800 meter. De treinverbinding heeft een behoorlijke frequentie. De spoorlijn betekent ter hoogte van Heist zowel een visuele als fysische barrière (spoorlijn op niveau +1), ter hoogte van Knokke vooral een fysische barrière (spoorlijn gelijkvloers).
- Isabellavaart en Zwinnevaart. De Isabellavaart is het belangrijkste afwateringskanaal binnen de gemeente. Daarnaast vormt de vaart een groene corridor in de bebouwingsenclave gelegen tussen de Natiënlaan en de Kragendijk. Samen met de Zwinnevaart vormt de Isabellavaart een sterk landschapsstructurende component.
- Dijklichamen, forten en relictten van verdedigingslinies. In het poldergebied langs de Nederlandse grens domineert een landschappelijk en ecologisch waardevolle open ruimte, gekenmerkt door vele cultuurhistorische dijken en relictten van 17^{de} eeuwse verdedigingslinies. Het dijkenpatroon bestaat

onder meer uit de Burkeldijk, de Vrede, Hazegraspolderdijk, de Schapersdijk, de Hazegrasstraat, de Dikke Dijk en de Graaf Jansdijk. Vermeldenswaard zijn onder meer ook het Fort Sint-Frederik, het Sint-Donaasfort, het Fort Isabella, het Fort Sint-Theresia, het Fort Sint-Anna, het Fort Sint-Paulus, de Paulusvaart en de Cantelmolinie. Delen van deze forten en verdedigingslinies zijn nog enigszins merkbaar in het landschap (reliëfverschillen, wateringen,...). Enkele van deze sites hebben ook een archeologische waarde.

3. PLANNINGSCONTEXT

3.1. Juridische planningscontext

3.1.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijk netwerk van de Kust. Het stedelijk netwerk van de Kust is structuurbepalend voor Vlaanderen omwille van de toeristisch-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis, de aanwezigheid van stedelijke gebieden op korte afstand en een natuurlijke structuur van internationale betekenis. De rol van het stedelijk netwerk van de Kust ligt vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Daarnaast is de transportfunctie, in het bijzonder de maritieme transportfunctie rond de poorten belangrijk.

- **Gewenste nederzettingsstructuur**

Knokke-Heist is geselecteerd als een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Als kleinstedelijk gebied vervult het een belangrijke rol op het vlak van wonen en voorzieningen. Het beleid op Vlaams niveau is gericht op het concentreren van wonen en voorzieningen in stedelijke gebieden.

- **Gewenste ruimtelijk-economische structuur**

Knokke-Heist is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Kleinstedelijke gebieden vervullen een belangrijke rol op het vlak van economische activiteiten. Het beleid op Vlaams niveau is gericht op het concentreren van economische activiteiten in stedelijke gebieden en economische knooppunten.

Ten westen van Knokke-Heist is de haven van Zeebrugge geselecteerd als poort. Poorten zijn als strategische plaatsen van uitzonderlijk belang voor de economische structuur van Vlaanderen. Om de ontwikkelingsmogelijkheden van de zeehavens te garanderen, de zeehaven als motor voor de ontwikkeling in te zetten, de nodige differentiatie en complementariteit tussen de zeehavens te garanderen en de nodige strategische reserves aan zeehaventerreinen te houden, wordt op Vlaams niveau voor iedere zeehaven en zijn omgeving een ruimtelijke visie ontwikkeld op basis waarvan een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt.

- **Gewenste open-ruimtestructuur**

Het open-ruimtegebied ten zuiden van het stedelijk gebied Knokke-Heist is geselecteerd als een samenhangend open-ruimtegebied. De ruimtelijke samenhang en kwaliteit dient te worden bewaakt zodat het kan blijven functioneren voor typische buitengebiedfuncties zoals landbouw, natuur, bosbouw.

Voor de kustmilieus (inclusief de duinengordel) worden gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd om de ecologische waarden te versterken. Dit kan bijvoorbeeld door de bestaande natuurgebieden uit te breiden, door bijzondere aandacht te besteden aan de relatie tussen strand, duinen en de achterliggende polders of door alternatieven te zoeken voor waterwinning.

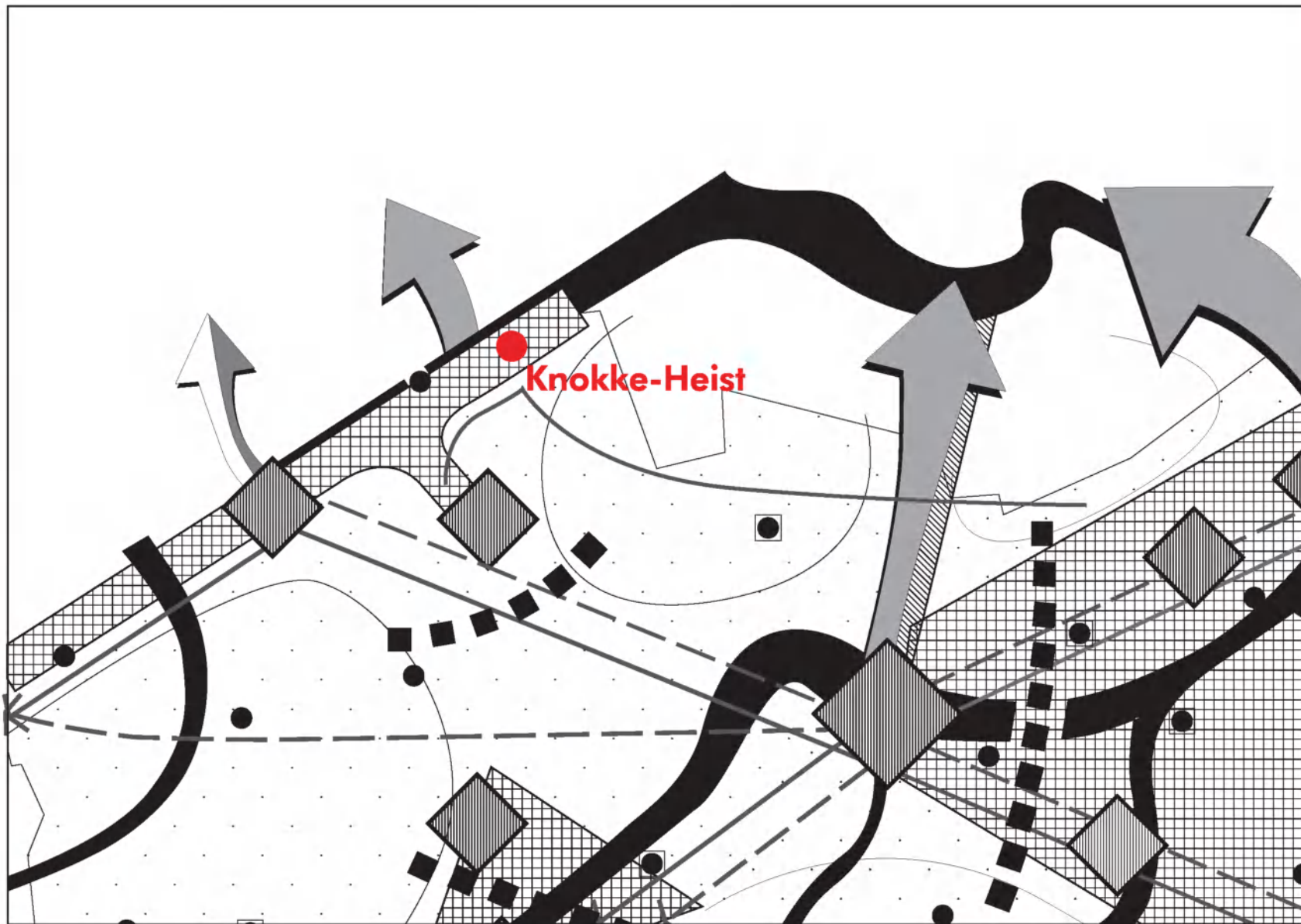
Een concrete selectie en volledige afbakening van de natuurlijke structuur is nog niet gebeurd, enkel de eerste fase van de afbakening van VEN-gebieden is uitgevoerd.

- **Gewenste verkeers- en vervoersstructuur**

De A11/N49 (Antwerpen-Knokke-Heist tot aan het knooppunt met de AX) en de AX, de nog aan te leggen verbinding tussen de N31 (Brugge) en de A11/N49 (Westkapelle) zijn geselecteerd als hoofdwegen. Hoofdwegen hebben als belangrijkste functie het verbinden op internationaal niveau en als nevenfunctie het verbinden op Vlaams niveau. Het gedeelte van de A11/N49 tussen Westkapelle en Knokke-centrum is geselecteerd als primaire weg II. De weg ontsluit het stedelijk gebied Knokke-Heist naar het hoofdwegennet. Ook de nog aan te leggen Havenweg-oost is geselecteerd als primaire weg II.

Op het vlak van spoorwegen zijn in de omgeving van Knokke-Heist geen selecties gemaakt.

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED KNOKKE-HEIST



- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|-------------------------------------|
|  | stedelijk gebied |  | rivier- en beekvallei |  | zeehaven |
|  | structuurondersteunend kleinstedelijk gebied |  | groot aaneengesloten gebied van het buitengebied |  | hoofdweg |
|  | kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau |  | buitengebied verbinding |  | HST-lijn / internationale spoorlijn |
|  | stedelijk netwerk |  | kernen van het buitengebied | | |

**Ruimtelijk Structuurplan
Vlaanderen**

WES

3.1.2. Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

- **Knokke-Heist als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied**

Knokke-Heist is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Dit betekent dat het een rol krijgt op het vlak van bundelen van activiteiten voor een ruimere regio.

- Het kleinstedelijk gebied krijgt een taakstelling op het vlak van wonen die wenselijk gerealiseerd wordt met een stedelijke dichtheid (minimaal 25 woningen per hectare).
- Voor het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist wordt gekozen geen nieuwe regionale bedrijventerreinen te ontwikkelen.
- Op het vlak van kleinhandel kunnen nieuwe kleinhandelszones ontwikkeld worden.

In het PRS-WV worden verschillende ruimtelijke elementen en componenten geselecteerd op basis van hun structurerend belang voor de ruimtelijke structuur op provinciaal niveau. Ook in de omgeving van Knokke-Heist worden een aantal elementen geselecteerd op provinciaal niveau. Hierna worden deze kort toegelicht.

- **Gewenste nederzettingsstructuur**

Westkapelle is geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp in het buitengebied, voorzover niet deel uitmakend van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

- **Gewenste natuurlijke structuur**

De Kustpolders van de Zwinstreek in het oosten van Knokke-Heist en de Kustpolders van Brugge-Damme-Lapscheure ten zuiden van Knokke-Heist worden in het provinciaal structuurplan aangeduid als natuuraandachtszone.

In de omgeving van Knokke-Heist worden volgende elementen van de bovenlokale ecologische infrastructuur geselecteerd (natuurverbindingsgebieden):

- clusters kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden: gebied ten oosten van Leopoldkanaal (strand Oostdam, Vuurtorenweide, polders langs Leopoldkanaal) en de poldergraslanden ten oosten van Westkapelle;
- droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang: Graaf Jansdijk-Greveningedijk;
- natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang: Isabellavaart, Cantelmolinie, Nieuwe Watergang, Leopoldkanaal, kanaal Brugge-Sluis en Zwinnevaart.

- **Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid**

Westkapelle is geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp in het buitengebied, voorzover niet deel uitmakend van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Voor Knokke-Heist stelt de Provincie, net zoals voor andere kleinstedelijke gebieden in het stedelijk netwerk van de Kust, dat de ontwikkelingen beperkt dienen te blijven tot de behoeften van de bestaande bedrijvigheid.

- **Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie**

Knokke-Heist behoort tot het toeristisch-recreatief netwerk van de Kust. Volgende selecties zijn voor de gewenste ruimtelijke toeristisch-recreatieve structuur van belang:

- het Leopoldkanaal, de Koninklijke Baan, het kanaal Brugge-Sluis en de Graaf Jansdijk als toeristisch-recreatieve lijnelementen;
- het Zwin als openluchtrecreatief groen domein.

De Vlaamse overheid werkt het toeristisch-recreatief netwerk van de kust uit. De Vlaamse overheid werkt ook openluchtrecreatieve verblijven en individuele weekendverblijven, golfterreinen en ULM- en sportvliegvelden uit.

Naast de versterking van het bestaande aanbod, worden aan de kust de nog aanwezige bovenlokale potenties voor toerisme en recreatie door strategische projecten geïntegreerd met andere voorzieningen. Strategische projecten worden in de deelruimte Kust voorzien in strategische projectgebieden. Bundeling en concentratie, alsook complementariteit en selectiviteit van voorzieningen, staan als principes voorop.

Nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur moet afgestemd zijn op de draagkracht en het niveau van het betrokken gebied. De stedelijke gebieden Oostende, Knokke-Heist en Blankenberge hebben een verzorgende rol voor de Kustruimte. Hun grote ruimtelijke draagkracht impliceert dat de stedelijke gebieden, samen met Nieuwpoort (jachthaven) in aanmerking komen voor strategische projectgebieden. Strategische projectgebieden zijn afgebakende zones waar een geïntegreerd beleid gevoerd wordt. Er worden nieuwe bovenlokale ontwikkelingen voorzien met onder andere toeristisch-recreatieve infrastructuur, woningen en dienstenzones.

○ **Gewenste verkeers- en vervoersstructuur**

Volgende wegen zijn in het provinciaal structuurplan geselecteerd als secundaire weg type II (hoofd-functie: verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau, nevenfunctie: verbinden en toegang geven):

- de N34 tussen Zeebrugge en het kruispunt Koningslaan;
- de N376 tussen de Natiënlaan (N49) en de Nederlandse grens.

Er werden geen secundaire wegen type I of III geselecteerd.

Spoorlijn 51B Brugge-Knokke maakt deel uit van het spoorwegennet op regionaal niveau. Het regionale spoorwegennet functioneert als toevoer naar het hoofdspoorwegennet en als verbindend net voor regionale verplaatsingen. Daarnaast vervult de kusttram een belangrijke rol in het regionale vervoer.

○ **Gewenste landschappelijke structuur**

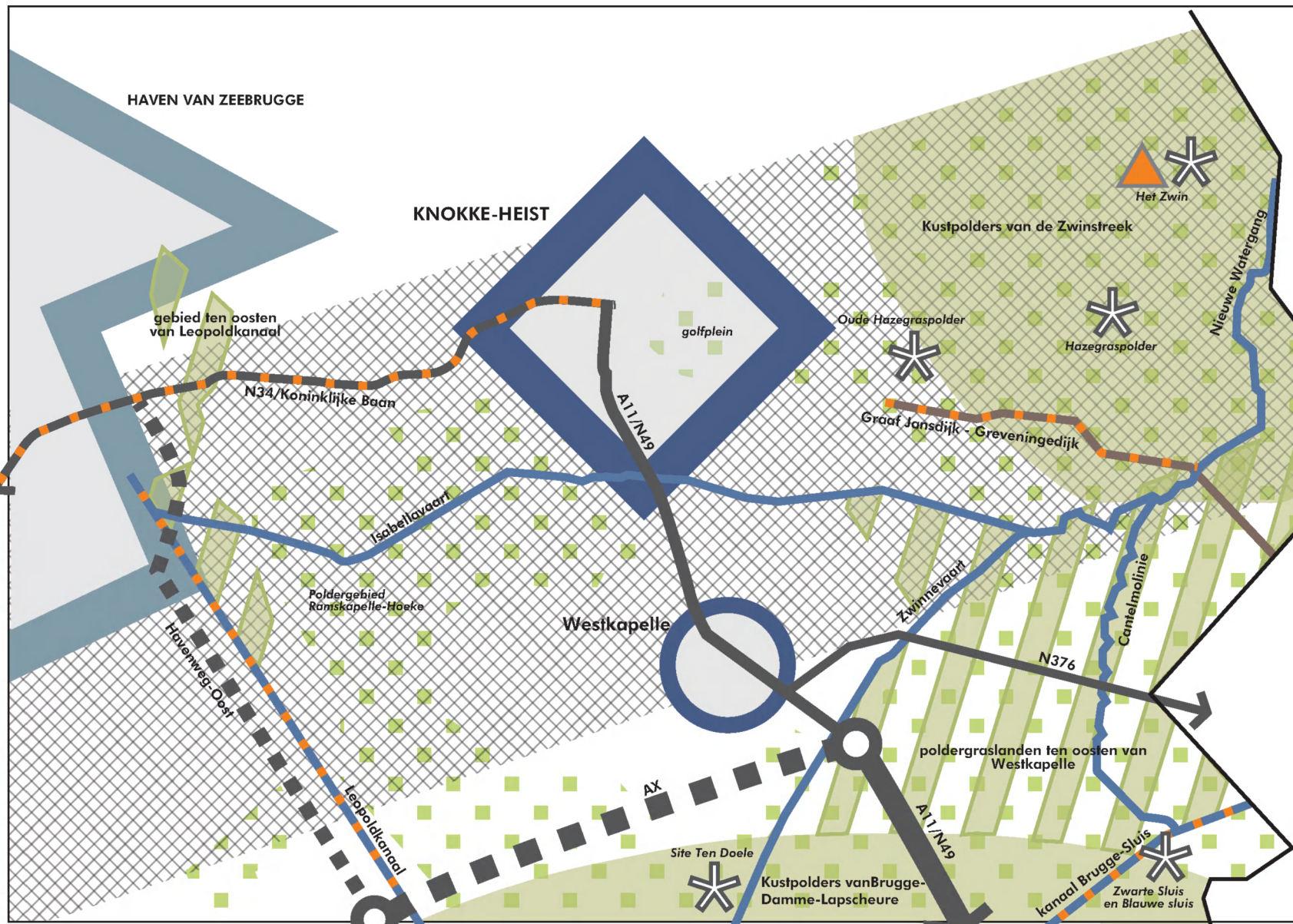
De Provincie onderscheidt volgende gebiedsdekkende landschapseenheden:

- het Zwin en duinen, de Oude Hazegraspolder en het Golfplein van Knokke-Heist, de Zwinpolders tussen Knokke-Heist en Damme en het poldergebied Ramskapelle-Hoeke als gave landschappen;
- de haven van Zeebrugge als nieuw landschap;
- het verstedelijkt gebied van het stedelijk netwerk 'de Kust' (met onder meer het verstedelijkt deel van Knokke-Heist) als stadslandschap;
- de Oude Hazegraspolder, het Zwin, de Hazegraspolder (dorpsgezicht), de Zwarte Sluis en Blauwe Sluis en de site Ten Doele (Damme) als ankerplaatsen.

In deze landschapseenheden worden volgende structurerende landschapselementen of componenten onderscheiden:

- de terreinovergangen strand-duin en duin-polder als markante terreinovergangen;
- de Graaf Jansdijk, het Leopold- en Afleidingskanaal van de Leie en het kanaal Brugge-Sluis als structurerende lineaire elementen;
- het Zwin en de duinen van Knokke-Heist als open-ruimteverbinding.

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED KNOKE-HEIST



- kleinstedelijk gebied
- bedrijfsondersteunend hoofddorp
- stedelijk netwerk van de kust
- zeehaven
- natte ecologische infrastructuur
- droge ecologische infrastructuur

- natuuraandachtszone
- natuurverbingsgebied: clusters kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden
- lijnelement (toerisme en recreatie)
- openlucht recreatief groen domein
- gaaf landschap
- ankerplaats

- hoofdweg
- primaire weg II
- secundaire weg II
- weg in studie

Planingscontext
elementen van Vlaams en Provinciaal niveau

WES

0 500 1000m



- **Gewenste agrarische structuur**

In de regio van Knokke-Heist vormt de grondgebonden agrarische landbouw de belangrijkste ruimtelijke drager. In het provinciaal structuurplan worden echter geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur.

Elementen op bovenlokaal niveau geven reeds een eerste indicatie van welke elementen op stedelijk niveau functioneren. De selecties voor de gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur geven reeds een beeld van grenstellende elementen vanuit de open ruimte. Zo zijn de Kustpolders van de Zwin-streek en de polders ten zuiden van Knokke-Heist drager van belangrijke open-ruimtefuncties die randvoorwaarden kunnen vormen voor de stedelijke ontwikkeling.

3.1.3. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Knokke-Heist

De gemeente Knokke-Heist beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met een visie op de gewenste ruimtelijke structuur. Voor het afbakenen van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied vormen deze elementen, samen met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen het referentiekader. De gemeente werkt momenteel ook aan een woonplan.

Het afbakeningsproces zal evenwel ook een hypothese van gewenste ruimtelijk structuur formuleren voor het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist. Deze hypothese is te beschouwen als een denkoefening. Het is een werkwijze om de gewenste ontwikkelingen op stedelijk niveau in hun onderlinge samenhang te plaatsen.

De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur is dus geen formeel structuurplan en treedt er ook niet in de plaats van. De gewenste structuur van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is wel een belangrijke grondlegger voor het afbakeningsplan. Deze gewenste ruimtelijke structuur van het GRS is immers het resultaat van de bestaande ruimtelijke structuur (hierin kan het morfologisch stedelijk gebied herkend worden) en de voorzieningen die worden toegevoegd aan deze bestaande structuur.

De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur van het afbakeningsplan zal hieraan wijzigingen aanbrengen, meer bepaald aangaande de taken die nog aan het stedelijk gebied moeten toegekend worden (bijvoorbeeld ruimte voor regionale bedrijvigheid, eventuele locaties voor stedelijke woningbouwprojecten en voorzieningen). Het betreft deze elementen die een beleidsuitspraak op provinciaal niveau vereisen.

De afbakening moet toelaten binnen de - te bepalen - grens van het stedelijk gebied de kwantitatieve behoefte inzake woningbouw, economische activiteiten (de zogenaamde taakstellingen) en andere activiteiten op te vangen.

Hier dient toch nog eens duidelijk gewezen te worden op het feit dat in het afbakeningsproces enkel voor elementen van bovenlokaal niveau, provinciaal niveau, ... uitspraken kunnen verwacht worden.

De Provincie zal een plan opmaken voor de afbakening van een deel van de gemeente in duidelijke samenhang met het gemeentelijk beleid (cf. het goedgekeurd GRS) en in samenspraak met hen.

Het structuurplan bevat enkele uitspraken over bovenlokale elementen. Deze uitspraken vormen suggesties naar hogere beleidsniveaus.

Voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied zijn volgende suggesties over bovenlokale elementen relevant:

- met de opmaak van een geïntegreerd ruimtelijk uitvoeringsplan/bpa voor het gebied ter hoogte van de Sasstraat (ten westen van de Heistlaan) moet een antwoord worden geboden op de problematiek van bestaande woningen, bedrijvigheid en horecazaken in de bufferzone. Daarnaast moet ook gezocht worden naar een evenwicht tussen natuur en landbouw, het beschermen en vrijwaren van verdere bebouwing van de natuurlijke overstromingsgebieden en moet naar oplossingen worden gezocht voor de hinder afkomstig van de achterhaven van Zeebrugge;
- de herinrichting en reorganisatie van het vogelpark binnen het Zwin dient in relatie te staan met de globale gebiedsvisie die in het beheersplan voor het Zwin zal worden opgemaakt. Deze reorganisatie dient te worden uitgevoerd binnen het kader van beschermd en ecologisch waardevol gebied en kan enkel een natuureducatieve invulling hebben;
- in samenwerking met de hogere overheid wordt gesuggereerd om het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van Put De Cloedt en stationsomgeving Knokke in te vullen (project Duinenwater). Hiervoor is reeds het bpa Duinenwater goedgekeurd bij MB;
- daarnaast wordt ook gesuggereerd om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor de gedeeltelijke aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden te Westkapelle (ter hoogte van de Natiënlaan (oostelijk) en te Knokke (ter hoogte van de Nieuwstraat);
- ook voor de zuidelijke afwerking van Knokke-dorp wordt gesuggereerd een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken. Het betreft de randafwerking van de kern van Knokke, ter hoogte van de Tolpaertpol-

der. Het project dient een aanbodbeleid te voeren voor sociale en betaalbare huisvesting en dient in combinatie met een gemeentelijk woonplan te worden uitgevoerd, waarbij overleg met de Provincie noodzakelijk is. Deze ontwikkeling ter hoogte van de Tolpaertpolder is echter binnen de huidige planperiode uitgesloten door de Provincie (zie Goedkeuringsbesluit Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist). Bovendien stelt de Provincie dat het voorstellen van de zone als zoekzone voor wonen voor een volgende planperiode omwille van ruimtelijke redenen en randvoorwaarden niet vanzelfsprekend is en in functie van een volgende planperiode gekaderd moet worden binnen een locatieonderzoek;

- voor de vzw Gezondheidszorg Oostkust dient een nieuwe ziekenhuiscampus opgericht te worden in Knokke-Heist. Voorafgaandelijk aan het afbakeningsproces werd deze problematiek reeds uitvoerig onderzocht en werd er met alle betrokken partijen overleg gepleegd. Er was hierover reeds voldoende duidelijkheid om voorafgaand aan het afbakeningsproces met de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan te starten (zie 3.1.4.2.);
- de gemeente doet de suggestie om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor het eenduidig juridisch vastleggen van de bestaande golf;
- er wordt ook een locatie voorgesteld voor een tweede golfterrein ter hoogte van de TRP-zone op het gewestplan. Hierover dient in overleg getreden te worden met het Vlaamse Gewest;
- inzake het stadsrandbos/speelbos dient landbouwkundig nagegaan wat de minst interessante locatie is. De voorgestelde inplanting ter hoogte van de Laguna Beach is een zoekzone, verder onderzoek dient de meest geschikte locatie binnen het randstedelijk landschap west aan te geven. Deze bepaling is echter door de Provincie uitgesloten uit het bindend gedeelte omwille van de onduidelijkheid omtrent locatie en functie van het bos;
- ook de ontwikkeling van een helihaven op het grondgebied van Knokke-Heist wordt als suggestie opgenomen in het structuurplan;

- voor de bestaande campings (met uitzondering van de nu verlaten camping ter hoogte van Kalvekeetdijk) dient een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt. Hierbij vraagt de gemeente om de omzetting van niet-permanente constructies naar overwegend vaste constructies (met uitzondering van sanitaire installaties, horecafaciliteiten) te verhinderen. Dit zou eventueel kunnen gerealiseerd worden via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, in nauw overleg met de Provincie of via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor de zonevrije campings is reeds een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. De gemeente vraagt aan de Provincie om het uitvoeringsplan te herzien waardoor omzetting niet meer mogelijk wordt, of aan de gemeente de mogelijkheid te bieden om het provinciaal uitvoeringsplan verder te verfijnen;
- de gemeente doet de suggestie aan de Provincie en het Vlaamse Gewest om de N49, vanaf het kruispunt met de N376 niet meer te selecteren als een primaire weg type II maar als een secundaire weg type II, de N34 (tussen de N300 en de Parmentier/Koningslaan) niet meer te selecteren als een secundaire weg type II (na realisatie van de 'kamstructuur' met de aanleg van de AX) en de N300, die momenteel niet geselecteerd is, wel te selecteren als een secundaire weg type II;
- ten aanzien van de afbakening van het stedelijk gebied wordt een hypothese van afbakening in het GRS opgenomen. Het strand en de zeedijk worden meegenomen in het voorstel tot stedelijk gebied aangezien beiden essentiële onderdelen vormen van het toeristisch gebeuren. Verder omvat de lijn de bestaande bebouwing van Heist, twee kampeerterreinen tot aan de Heistlaan, het woonproject Heulebrug, het groen- en landbouwgebied ingesloten door de Westkapellestraat en Kragendijk (te ontwikkelen in functie van tweede golf, stadsrandbos en verdere uitbouw van 'all-weather' infrastructuur), het lokaal bedrijventerrein 't Walletje (inclusief geplande zuidelijke uitbreiding), Westkapelldorp (het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Sluisstraat wordt niet opgenomen, met uitzondering van een beperkt stuk ter hoogte van de Sacramentstraat), de dorpskern van Knokke en het Zoute en de perifere enclaves van Het Kalf en de Oosthoek. Het huidige open gebied, gekend als de Tolpaertpolder, tussen de Kalfstraat en Kragendijk, werd aangeduid als grenszone. Als afwerking van het stedelijk gegeven van Knokke-dorp wordt aansluitend hierbij en ten noorden van de Isabellavaart een versterking van het wonen voorzien (zie hiervoor).

3.1.4. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

3.1.4.1. Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening zeehavengebied Zeebrugge'

De Vlaamse Regering heeft op 19 juni 2009 dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vastgesteld.

Binnen dit RUP worden de gebieden binnen en buiten de afbakeningslijn vastgelegd. De afbakeningslijn raakt aan de afbakening van het kleinstedelijk gebied daar waar het einde van de bebouwing van Heist gesitueerd is, tussen de zeedijk en de Koninklijke Baan.

Het GRUP voor het zeehavengebied, deelgebied 4, voorziet ook in de reservatie van ruimte voor de aanleg van de AX, tussen het zeehavengebied en de A11 (E34). In combinatie met de ombouw van de A11/N49 als hoofdweg, de herinrichting van de N31 en de inrichting van de N44 als primaire weg I ontstaat een betere ontsluiting van de zeehaven en een spreiding van het verkeer. Het realiseren van een vlotte en conflictvrije hoofdweg als interhavenverbinding vormt de hoofddoelstelling. Daarnaast vormt de AX ook een belangrijke schakel op het hoofdwegenniveau in de toeristische ontsluiting van de kust en draagt de AX door de aansluiting van de N31 bij tot de ontsluiting van het regionaalstedelijk gebied Brugge. De AX zal met een toegangscomplex op de Oostelijke Havenrandweg de haven ontsluiten (ter hoogte van de huidige A. Ronsestraat). Hier zal ook de N300 onrechtstreeks ontsloten worden. De N300 blijft evenwel een lokale weg en niet de hoofdtoegang tot de badplaats.

Aangezien bij de opmaak van het GRUP nog onduidelijkheid bestond over sommige delen van het tracé van de AX, sommige aansluitingscomplexen, de ventwegen, ... wordt in het GRUP een reservatiezone voor de AX aangeduid, die toelaat om eventuele varianten ook mogelijk te maken.

3.1.4.2 Gewestelijk RUP Strategisch projectgebied tweede golf

Voor het Strategisch Projectgebied (zie verder, zone ten westen van de Natiënlaan) werd onlangs een planningsinitiatief genomen door het Vlaams Gewest. In navolging van het golfmemorandum II (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 26 juli 2006), waarin voor Knokke-Heist een bijkomend golfterrein type III wordt opgenomen en op basis van de resultaten van het voorafgaandelijk onderzoek³, 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 gewes-

³ Checklist afwegingscriteria: nieuwe multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten, 2de golfinfrastructuur Knokke-Heist

telijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP). 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 ruimtelijk structuurplan (PRS) - een strategisch projectgebied is aangeduid om de toeristisch-recreatieve structuur te versterken.

Het Gewestelijk RUP, gelegen tussen de Natiënlaan, de Kalvekeetdijk en de spoorweg, omvat een 3x9-holes golfterrein en een golfschool met bijhorende gebouwen (clubhuis, loodsen) en een golfhotel. Ook een stadsbos inclusief speelbos, wordt opgenomen. Tenslotte wordt ook een voormalig restaurant mee opgenomen en wordt zo de zonevreemdheid ervan opgeheven. Het Gewestelijk RUP duidt voornamelijk grote gehelen aan die een flexibele invulling mogelijk maken. De impact op het milieu wordt nagegaan door de opmaak van een milieueffectenrapport op planniveau, kortweg Plan-MER. Dit Plan-MER is momenteel (mei 2010) in opmaak, een nota voor publieke consultatie dateert van januari 2010. Dit Plan-MER wordt opgesteld in functie van het nog op te maken GRUP.

3.1.4.3 Provinciaal RUP strand en dijk (2005) en gedeeltelijke wijziging thv Knokke-Heist (2010)

Het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan strand en dijk werd definitief aanvaard door de provincieraad in de zitting van 12 mei 2005 en goedgekeurd op 19 september 2005. Het RUP wordt momenteel gedeeltelijk gewijzigd, het openbaar onderzoek werd afgerond op 9 juli 2010.

Het RUP voor Knokke-Heist bestaat uit een centrumgebied dat langs de verschillende deelen Heist, Duinbergen, Knokke en Zoute loopt. Ter hoogte van het Directeur Generaal Willemspark is een overgangsgebied ingetekend aangezien hier geen aaneengesloten bebouwing aanwezig is. Ter hoogte van de bebouwing van Knokke-Zoute is er eveneens een overgangsgebied voorzien naar het Zwin.

- Het centrumgebied 'Heist-Duinbergen-Albertstrand-Het Zoute' situeert zich ter hoogte van de Zeedijk (tussen begin aaneengesloten bebouwing in Heist en het strandhoofd ter hoogte van de Oosthinderstraat), met uitzondering van de overgangszone ter hoogte van het Directeur Generaal Willemspark. Voornamelijk kleinschalige constructies met een geringe impact op de beleving van strand en dijk zijn toegelaten. Via specifieke inplantingsvoorwaarden wordt de belemmering van het zeezicht zo minimaal mogelijk gehouden. Voor verschillende bestaande (water- en strandsport-)constructies worden specifieke locaties voorzien. Het gaat om een specifieke locatie langs De Wandelaar in Duinbergen (sportclub 'RBSC Duinbergen') en één ter hoogte van de Oosthinderstraat (club 'Riverwood'). Deze bestaande constructies voor water- en strandsportinfrastructuur sluiten aan bij de dijk, zodat hun ruimtelijke impact beperkt blijft. Voor de aan- en afvoer van materiaal is steeds een behoorlijke ontsluiting voorzien (Leeuwerikenlaan, Oosthinderstraat). Het plaatsen van de watersportactiviteiten aan de uiteinden van de 'deelen' vermijdt conflicten met andere strandgebruikers;

- Het overgangsgebied 'Directeur Generaal Willemspark' situeert zich ter hoogte van het gelijknamige natuurgebied en park. Ter hoogte van het zwembad aan de Parklaan in Heist wordt een specifieke locatie voorzien. De locatie is een open plek op het strand op het einde van de bebouwing in aansluiting met een dijk. Indien voldoende rekening wordt gehouden met de morfologie van de duinen en de bundeling met het dijklichaam is een constructie ruimtelijk te verantwoorden. De watersportactiviteiten worden losgekoppeld van het centrumgebied, waardoor conflicten met andere strandgebruikers worden vermeden. Er is een behoorlijke ontsluiting langs de Parklaan. De locatie kan in aanmerking komen voor de herlocalisatie van de niet optimaal gelegen sportclub in Heist (VWW). Tussen deze constructie en het centrumgebied zijn tijdelijke constructies mogelijk;
- het overgangsgebied 'Knokke oostzijde' situeert zich aansluitend aan het centrumgebied tot het einde van de bebouwing (ter hoogte van de grens met het reservaatgebied aangeduid door bpa 'Finis Ter-rae'). In het overgangsgebied wordt ten oosten van de Appelzakstraat een bundeling voorzien van een aantal toeristisch-recreatieve voorzieningen. Het betreft de bestendiging van de bestaande constructies, zijnde de permanente water- en strandsportinfrastructuur van 'RBSC Zoute' en de stranduitbating met tijdelijke constructie 'Lekkerbekbeach'. De bestaande constructies sluiten aan bij de dijk. De ruimtelijke impact is bijgevolg beperkt. Voor de aan- en afvoer van materiaal is er een behoorlijke ontsluiting langs de Appelzakstraat. De watersportactiviteiten worden losgekoppeld van het centrumgebied, waardoor conflicten met andere strandgebruikers worden vermeden. Diverse toegangen van de achterliggende bebouwing naar het strand verantwoorden tijdelijke constructies tussen de specifieke locatie-aanduiding. Bij de inplanting van de constructies dient wel rekening te worden gehouden met de specifieke morfologie van het strand.

Het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gedeeltelijke wijziging Strand en dijk Knokke-Heist' werd voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 25 maart 2010. De wijziging betreft een nieuwe locatie voor de watersportclub 'VWW Heist'. Gezien de problematiek van de verzanding bood de in het PRUP voorgestelde locatie geen oplossing op (middel)lange termijn. Het huidige PRUP Strand en Dijk Knokke-Heist voorziet voor de herlokalisatie van VWW Heist een locatie aan de westkant van het Dir. Gen. Willemspark. Een locatie aan de oostzijde van het Dir. Gen. Willemspark is meer aangewezen. Dit is de enige wijziging die aan het PRUP Strand en Dijk Knokke-Heist wordt voorgesteld, de stedenbouwkundige voorschriften blijven integraal behouden.

3.1.4.4 Provinciaal RUP Ziekenhuiscampus (24 juli 2006)

Voor de vzw Gezondheidszorg Oostkust dient een nieuwe ziekenhuiscampus opgericht te worden in Knokke-Heist. Voorafgaandelijk aan het afbakeningsproces werd deze problematiek reeds uitvoerig onderzocht en werd er met alle betrokken partijen overleg gepleegd. Er was hierover reeds voldoende

duidelijkheid om voorafgaand aan het afbakeningsproces met de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan te starten.

Het provinciaal RUP werd goedgekeurd door de minister op 24 juli 2006. Volgende visie-elementen zijn voor de afbakening van belang:

- de ziekenhuiscampus wordt ingeplant ter hoogte van de hoek gevormd door de Kalvekeetdijk en de Natiënlaan, op een terrein van ongeveer 15 ha dat latere uitbreidingen mogelijk moet maken en zal bestaan uit twee grote entiteiten (ziekenhuiscomplex en zorginfrastructuur). De totale vloeroppervlakte van de campus zal 30 à 40.000 m² beslaan, met een parking voor ongeveer 800 auto's en een helihaven;
- doelstelling is ook de resterende grote open ruimte ten westen van de Natiënlaan te vrijwaren (openruimtecorridor volgens het GRS), onder andere door de inplanting van een tweede golf (suggestie naar het Vlaams Gewest). Ingeplant in het randstedelijk landschap markeert de golf de grens tussen polder en stedelijk gebied.

3.1.5. Plannen van aanleg

Momenteel zijn er meerdere bpa's en rup's (in opmaak) in Knokke-Heist. Enkel het bpa Duinenwater is relevant voor de afbakening.

Het reeds goedgekeurde bpa Duinenwater (MB van 19 februari 2004) betreft de ontwikkeling van een randstedelijke multifunctionele woonomgeving tussen de Put van De Cloedt en het station van Knokke. Het behelst onder andere:

- een multifunctionele zone rond het station: met onder meer een beperkte zone voor kantoren, handelszaken, diensten, horeca en een randparking ten zuiden van het station en bijkomend (eerder op langere termijn) een zone met mogelijkheid tot oprichting van kantoorgebouwen, eventueel in combinatie met vergaderruimtes ter hoogte van het bestaande station. Dit is tevens de enige zone waarbij een specifiek aanbod mogelijk is naar kleinere woongelegenheden (studio's) toe;
- twee specifieke zones voor hotelfuncties, seniorie (serviceflats) en algemeen de huisvesting ten behoeve van het wonen kaderend in de verzorgingssector. Eén zone bevindt zich ter hoogte van de Put van De Cloedt (hotelcapaciteit ongeveer 100 kamers, verzorgings- en/of seniorenwoningen: ongeveer 180 kamers), een andere ter hoogte van de Natiënlaan (in de multifunctionele zone ten zuiden van het station, hotelcapaciteit ongeveer 35 tot 50 kamers, verzorgings- en/of seniorenwoningen: ongeveer 70 kamers);
- een diversiteit aan woonmilieus: gesloten, halfopen en open bebouwing voor wonen in het groen, appartementsvilla's, sociale huisvesting, ... Vertrekpunt is het creëren van een gedifferentieerd aan-

bod aan woningen in een dichtheid van circa 28 woningen per ha. Het is de bedoeling een 'tuinwijkseer' te creëren in een open groen karakter. Daarom worden ongeveer 600 woongelegenheden voorzien (met uitzondering van de huisvesting voor seniorieën) in de zone ten zuiden van de spoorweg en ongeveer 100 woningen ten noorden van de spoorlijn. In beide zones zou ongeveer een vierde uit sociale woningen bestaan. Een divers aanbod ten behoeve van de eigen bevolking, gezinnen, senioren, sociale huisvesting en tweede verblijvers wordt vooropgesteld. Deze diverse woonmilieus worden in hoofdzaak voorzien in de zone tussen de Put van De Cloedt en het station. Een deel van de woningen situeert zich ook ten noorden van de spoorlijn, in de smalle strook tussen spoorweg en Knokkestraat;

- all-weather infrastructuur: het gaat om een gemeentelijk zwembadcomplex met onder meer een sportbad, kinderbad, recreatiebad met glijbaan, ligweiden, cafetaria, fitnesscentrum, fuifzaal, ruimte voor zaalsporten, een bowling, indoorspeelterrein, parking, conciërgewoning, ... De zone voor all-weather infrastructuur situeert zich ten noorden van de Put van De Cloedt, langs beide zijden van de spoorweg en grenzend aan de voorziene woonzone;
- watergebonden zachte recreatie rond en in de Put van De Cloedt: het bpa voorziet in de mogelijkheid tot zwemmen in de rand van de Put van De Cloedt. Een brede zone rond de Put blijft publiek toegankelijk en fungeert als wandel- en fietsroute. Op de Put van De Cloedt zelf kan gesurft, geroeid, ... worden (vormen van zachte waterrecreatie). Bijhorende voorzieningen zoals een clubhuis of handelsactiviteiten in functie van zachte recreatie zijn hier ook toegelaten;
- als ruggengraat van het hele gebied wordt een verbinding voorzien tussen de Knokkestraat en de Natiënlaan langs de Put van De Cloedt en onder of over de spoorlijn.

3.1.6. Gebieden beschermd als duingebied en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden

De bescherming in het kader van het Duinendecreet berust op volgende criteria:

- oppervlakte (voor geïsoleerde percelen min. 2 ha);
- gelegen binnen de 'Groene Hoofdstructuur van Vlaanderen' (1992);
- als 'biologisch waardevol' aangeduid op de Biologische waarderingskaart van België;
- gebied met zeldzame of onvervangbare geomorfologische of pedologische constellatie.

In het decreet werd binnen de beschermde gebieden twee categorieën onderscheiden. In 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied', gelegen in zones met een agrarische bestemming, kan het agrarisch gebruik mits beperkingen op de bedrijfsuitbreiding voort worden gezet. In het 'beschermd duingebied', gelegen in zones met overige gewestplanbestemmingen, geldt een bouwverbod tenzij voor werkzaamheden ten behoeve van natuurbehoud of kustverdediging.

3.1.7. Afbakening van de VEN's (eerste fase)

De afbakening van de gewenste natuurlijke structuur is een taak op Vlaams niveau. Van de afbakening van het VEN en IVON is enkel de eerste fase van de afbakening van het VEN uitgevoerd. Het is nog onduidelijk wanneer de tweede fase van de afbakening van het VEN zal gebeuren. De IVON-afbakening gebeurt pas later. VEN omvat gebieden met als hoofdfunctie natuur. IVON bevat gebieden waar natuur neven- of ondergeschikt is aan andere functies.

3.1.8. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (27/03/09) en Decreet op het Grond- en pandenbeleid (18/03/09, in voege sinds 1/09/09)

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient elk RUP een register te bevatten van de percelen waarop een herbestemming wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding of planbatenheffing.

Het decreet Grond- & Pandenbeleid van 27 maart 2009 trad in werking op 1 september 2009 en heeft gevolgen voor nieuwe woonontwikkelingen. In het Grond- en Pandendecreet wordt uitgegaan van een minimale dichtheid van 35-100 woningen per ha in stedelijk gebied, dit voor zowel sociaal als bescheiden woonaanbod. In opvolging van dit decreet dient de provincie de opties te nemen wat betreft de verdere verdeling van sociale koopwoningen en kavels over de gemeenten (zie verder). De Provincie West-Vlaanderen heeft aan de gemeente Knokke-Heist 80 sociale koopwoningen en geen enkele sociale kavels toebedeeld zoals de gemeenteraad van Knokke-Heist heeft gevraagd.

Het decreet moet betaalbaar wonen beter mogelijk maken. Er wordt gevraagd dat lokale besturen aantoonbare initiatieven nemen om het aanbod aan sociale huur-, koopwoningen en sociale kavels te verhogen, onder meer door de eigen gronden daarvoor te gebruiken en het – in bepaalde gevallen – verplicht opleggen van sociale lasten.

Het decreet kan worden opgedeeld in twee grote blokken. Enerzijds zijn er maatregelen die het aanbod aan sociale woningen fors laten stijgen en anderzijds omvat het ontwerp van decreet tal van fiscale stimuli die het aandeel aan verwaarloosde of verkrotte woningen drastisch laten dalen.

3.2. Beleidsmatige planningscontext

3.2.1. Strategisch Plan voor de haven van Brugge-Zeebrugge

Het 'Streefbeeld en actieprogramma' van het Strategisch Plan (november 2004) bevat enkele strategische principes, een algemene ontwikkelingsvisie, een ontwikkelingsprogramma en ruimtelijke concepten voor de ontwikkeling van de zeehaven en zijn omgeving. De belangrijkste actiepunten werden opgeleijst in kernbeslissingen waaraan een actieprogramma werd gekoppeld. Als beslissingen kunnen onder meer worden vermeld:

- het uitbouwen van de haven in meerdere ruimtelijke kamers;
- het aanbieden van een multimodale ontsluitingsinfrastructuur (met onder meer de aanleg van de AX, die ten zuiden van Westkapelle zal worden aangelegd);
- de verdere uitbouw van het onderliggende wegennet in de haven en in de omgeving van de haven;
- het omgaan met de elementen van de natuurlijke structuur en ecologische infrastructuur (met onder meer het instandhouden van de elementen van de natuurlijke structuur buiten de zeehaven);
- het verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen en stadswijken in de omgeving van de haven;
- het creëren van een zichtbare en gastvrije haven;
- een veilige haven;
- ...

Het strategisch plan vormde de basis voor de opmaak van de afbakening van het zeehavengebied (zie hiervoor).

3.2.2. Gewenste agrarische structuur

De 'gewenste agrarische structuur', opgemaakt door AMINAL afdeling land, geeft een beeld van de gebieden die belangrijk zijn voor de landbouw (en die wenselijk worden opgenomen in de afbakening van de agrarische structuur) en van gebieden die minder structurerend zijn voor de landbouw en die niet weerhouden dienen te worden bij de afbakening van de agrarische structuur. Zo wordt voorgesteld om structureel aangetaste gebieden, gerealiseerde bos- of natuurgebieden uit het agrarisch gebied uit te sluiten. Er worden ook voorstellen geformuleerd om niet-gerealiseerde woon- of natuurgebieden die belangrijk zijn voor de agrarische structuur, opnieuw op te nemen binnen het landbouwgebied.

3.2.3. Afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur: beleidsmatig herbevestigen van de bestaande plannen voor de agrarische en natuurlijke structuur regio Kust-Polders-Westhoek

De Vlaamse Regering besliste op 31 maart 2006 over de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur in de regio Kust-Polders-Westhoek, meer bepaald over de tweede fase: het beleidsmatig herbevestigen van de bestemming voor een aantal agrarische gebieden in de regio Kust-Polders-Westhoek.

Bij dit besluit werd een kaart opgenomen met de afbakening van te herbevestigen agrarische gebieden (zie kaart).

De afbakening van de agrarische structuur volgt nabij het stedelijk gebied hoofdzakelijk de bestaande bebouwing van Heist en Westkapelle en de begrenzing van het Vogelrichtlijngebied in het oosten van de gemeente. Ten noorden van de Kalvekeetdijk en Westkapellestraat wordt een zone aangeduid als behorend tot de agrarische structuur. De afbakening van deze zone vormt de grens van de 'zoekzone voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist'. De Tolpaertpolder wordt dan weer niet geselecteerd als onderdeel van de agrarische structuur.

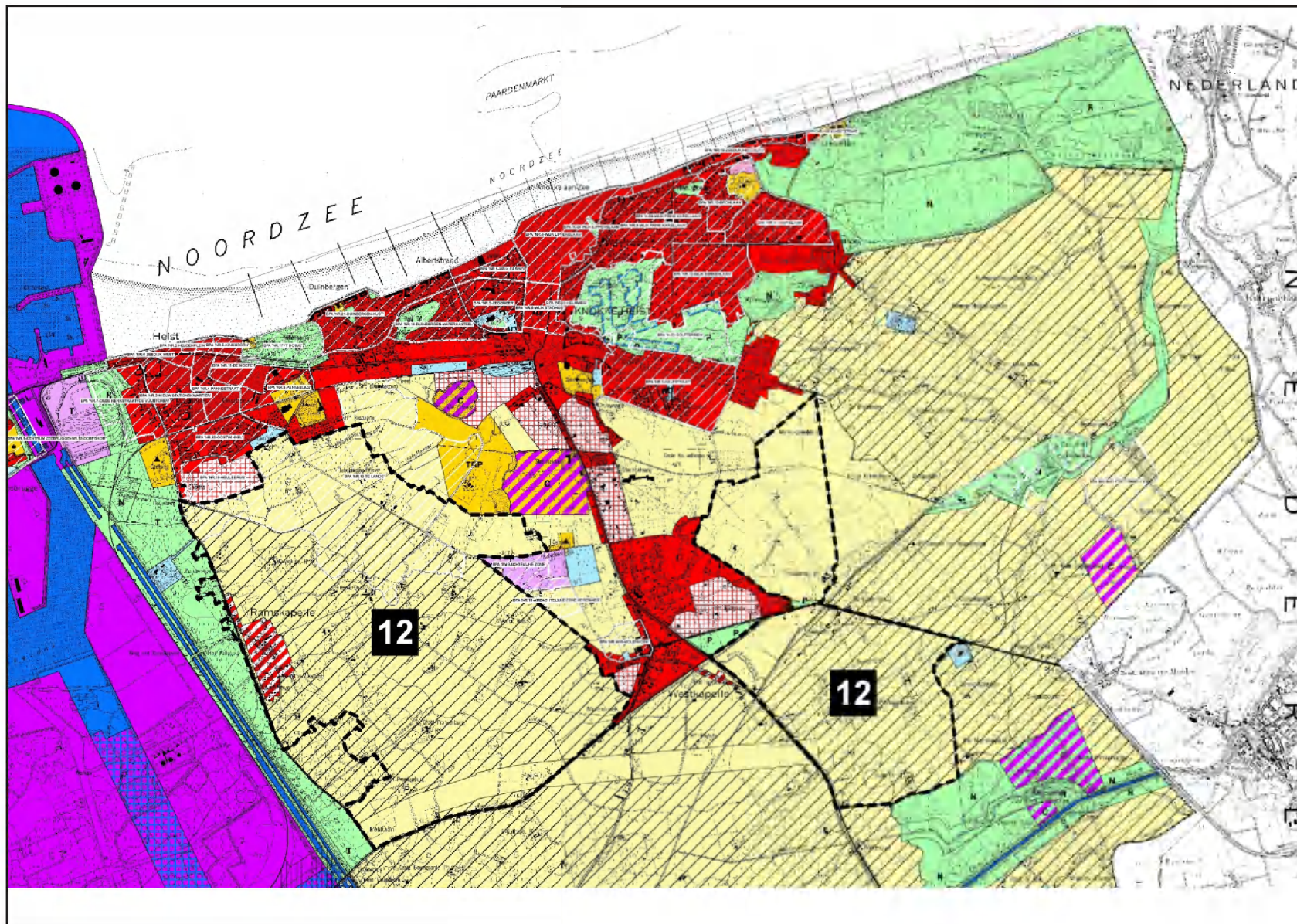
3.2.4 Bijzondere oppervlakte delfstoffenplan 'Alluviale klei van Schelde- en Maasbekken en Polderklei'

Dit op 20 februari 2009 door Vlaamse Regering goedgekeurde plan stelt de schrapping voor van twee ontginningsgebieden gelegen ten zuidoosten van de kern van Knokke. Het betreft het zogenaamde gebied Westhoek Knokke-Heist (11,2 ha) en De Tolpaert Knokke-Heist (44,9 ha). Voor deze gebieden wordt voorgesteld de nabestemming 'recreatie' om te zetten in effectieve bestemming.

3.2.5. Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen

De Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen, de landschapsatlas, opge maakt in de periode 1996-2000, geeft een overzicht van de waardevolle landschappen. De waardering van de landschappen gebeurt vooral vanuit cultuurhistorisch oogpunt (erfgoedwaarde). Relictzones zijn gebieden met een vrij gaaf karakter, waar het landschap nog een belangrijke interne samenhang vertoont en dat niet ingrijpend gewijzigd is door moderne ingrepen. Ankerplaatsen zijn de meest waardevolle gebieden die bestaan uit een geheel van erfgoedelementen.

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED KNOKKE-HEIST



--- grens van de ter herbevestiging
gebieden van de agrarische structuur

Afbakening van de gebieden van
de natuurlijke en agrarische structuur
in uitvoering van het RSV
Fase 2: beleidsmatige herbevestiging van
gebieden van de agrarische structuur

mei 2006

WES

0 500 1000m



3.3. Thematisch-wetenschappelijke planningscontext

3.3.1. Landbouwtyperingskaart

In opdracht van AMINAL afdeling land, is een landbouwtyperingskaart opgemaakt, waarbij vijf waarderingsklassen worden onderscheiden. De waarderingsklassen zijn gebaseerd op volgende parameters: bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceelskenmerken en bedrijfskenmerken. De perceelskenmerken zijn beoordeeld op basis van oppervlakte, huis- of veldkavel, afstand tot de bedrijfszetel en hellingsgraad. De bedrijfskenmerken zijn gebaseerd op het hoofdkomen uit de landbouw, grondbehoefte mestafzet, vergrijzing en versnipperingsgraad van de kavels.

3.3.2. Biologische Waarderingskaart

De Biologische Waarderingskaart geeft een waardering aan gebieden op het vlak van hun ecologische waarde. Er worden drie categorieën onderscheiden, van biologisch zeer waardevol (donker groen) over biologisch waardevol (groen) tot biologisch minder waardevol (wit).

De Biologische Waarderingskaart is de voornaamste bron die gebruikt is bij de afbakening van de VEN- en IVON-gebieden (Vlaams Ecologisch Netwerk-gebieden en Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk-gebieden). Biologisch zeer waardevolle gebieden zijn meestal opgenomen als VEN-gebied, terwijl de IVON-gebieden vooral samenvallen met waardevolle en minder waardevolle gebieden, aangezien hier de functionaliteit van een natuurlijk netwerk (gewenste natuurlijke structuur) niet noodzakelijk hoeft samen te vallen met de actuele natuurwaarden.

3.3.3. Van nature overstroombare gebieden (NOG) en recente overstroomde gebieden (ROG)

Op initiatief van AMINAL afdeling water en AROHM afdeling ruimtelijke planning werden de van nature overstroombare gebieden (NOG) en recent overstroomde gebieden (ROG) in kaart gebracht.

De NOG zijn ingetekend op de bodemkaart op basis van de aanwezigheid van alluviale en colluviale bodems, landduinen en veenbodems. Nagenoeg de volledige gemeente wordt zo als NOG aangeduid. Bij de bodemkaart werd echter circa 10% van het Vlaamse oppervlak niet gekarteerd. Sommige van deze niet-gekarteerde oppervlakten werden ten onrechte als NOG aangeduid. Daardoor stemt de kaart

niet volledig overeen met de werkelijkheid. De kaart geeft ook geen actueel beeld. Van sommige gronden zijn de eigenschappen door hydrografische ingrepen (drainage, ...) inmiddels grondig gewijzigd.

De ROG werden ingetekend op basis van gegevens van overstromingen tussen 1988 en 2000.

3.3.4. Strategisch beleidsplan voor toerisme Knokke-Heist 2005-2015 / strategisch beleidsplan voor toerisme en recreatie aan de Kust (2005)

Het strategisch beleidsplan voor toerisme en recreatie aan de Kust is een bovenlokaal beleidsplan dat door Westtoer en Toerisme Vlaanderen werd opgesteld voor de volledige kust. Dit bovenlokaal referentiekader heeft onder meer als doel het beleid voor het kusttoerisme op Vlaams en provinciaal niveau te sturen en richting te geven aan de strategische beslissingen van kustgemeenten en private toeristische actoren.

In het strategisch beleidsplan voor toerisme Knokke-Heist wordt een visie geformuleerd voor het toerisme in Knokke-Heist op lange termijn. Eén van de belangrijkste conclusies is dat er in de gemeente een duidelijke nood bestaat aan hotels gericht op verschillende doelgroepen. Het gaat meer in het bijzonder om het type 'luxehotel' en een groter ketenhotel gericht op specifieke groepen (MICE⁴-toeristen) als hotels voor toeristen die het traditionele kustproduct kiezen.

Deze nood wordt versterkt door de recente sterke daling van het aantal hotels in Knokke-Heist onder druk van de markt voor tweede verblijven. Bovendien zijn vandaag grote hotels ondervertegenwoordigd en zijn er geen ketenhotels. Door het dreigend tekort aan hotels bestaat het gevaar dat de gemeente op termijn nog moeilijk verblijftoeristen zal kunnen aantrekken.

Het beleidsplan duidt ook op de nood aan een tweede golfsterrein in Knokke-Heist, niet alleen voor de inwoners uit de eigen streek en de tweede verblijvers, maar vooral ter ondersteuning van het congres en incentivetoerisme. Voorts wordt gewezen op het ontbreken van een openbaar en overdekt zwembad, de beperkte infrastructuur voor ruitersport.

Daarnaast wordt ook gewezen op het feit dat de bestaande bossen slechts beperkte mogelijkheden bieden voor jeugd- of sportgroepen. Daarom stelt het beleidsplan dat een extra randstedelijk groenelement met een belangrijke recreatieve functie (bijvoorbeeld activiteitenparcours, mountainbikeparcours) dringend nodig is in Knokke-Heist: "Een stadsrandbos (inclusief speelbos) moet in eerste instantie een dringende behoefte invullen voor de lokale recreatie. Op de tweede plaats zal een dergelijke infrastructuur ook een bovenlokale toeristisch-recreatieve functie kunnen vervullen."⁵

⁴ MICE: Meetings, incentives, conferences and exhibitions.

⁵ Bron: WESTTOER (2005): "Strategisch beleidsplan toerisme en recreatie Knokke-Heist 2005-2015", blz. 16.

3.3.5. Visie randstedelijk stadslandschap west (studie in opdracht van de gemeente Knokke-Heist)

De studie rond het randstedelijk stadslandschap west werd opgemaakt door de wvi in opdracht van de gemeente Knokke-Heist in het kader van de vraag tot opname van de tweede golfinfrastructuur in het Vlaams Golfmemorandum.

Deze visie focust op het ruime gebied gelegen in de driehoek gevormd door de Kalvekeetdijk/Westkapellestraat, de spoorweg en de Natiënlaan. De strategische projectzone 'Duinenwater' (zie 3.1.5.1.) maakt onderdeel uit van dit landschap, net als de geplande ziekenhuiscampus (zie 3.1.4.2.). Naast de realisatie van de ziekenhuiscampus en de projectzone Duinenwater is voor de gemeente vooral het voorzien van een tweede golf gewenst. Deze tweede golf met 2 x 18 holes zou in de visie van de gemeente ongeveer een oppervlakte dienen te beslaan van 80 à 90 ha. Ingeplant in het randstedelijk landschap moet de golf de overgang tussen polder en stedelijk gebied markeren. Doelstelling is ook om nieuwe hotelinfrastructuur te voorzien in dit gebied. Er werden ook ideeën geformuleerd voor een polo-infrastructuur, een paardenmanege, een stadsrandbos inclusief speelbos en om de bestaande helihaven naar dit gebied te herlokaliseren.

Deze studie heeft echter op dit moment geen bindende beleidsmatige betekenis en moet nog verder afgetoetst worden met visies op bovenlokaal niveau. De suggesties kunnen wel meegenomen worden in de visievorming betreffende de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

3.3.6. Beeldkwaliteitsplan (2008) en streefbeeld ('Visienota Natiënlaan Knokke-Heist', 2009) voor de Natiënlaan

In 2008 werd door de gemeente een beeldkwaliteitplan voor de Natiënlaan opgemaakt, in 2009 werd het streefbeeld opgemaakt.

Op basis van een analyse van de bestaande toestand wordt een globale verfijnde ontwikkelingsvisie voorgesteld voor de Natiënlaan. Deze visie wordt dan verder vertaald in ruimtelijke concepten en uitgewerkt aan de hand van inrichtingsvoorstellen voor de publieke ruimte. Via ontwerpend onderzoek worden enkele denkpijlen voor de Natiënlaan uitgewerkt. Het beeldkwaliteitplan biedt een integrale visie. Het ontwerpt niet op uitvoeringsniveau, maar geeft algemene toepasbare principes en aandachtspunten voor een aantal thema's zoals groen, verharding, verlichting, meubilair en kunst. Er wordt een typeprofiel en typekruispunten voorgesteld, naast een catalogus van materialen en elementen. In deze visie

wordt het polder- en kustlandschap op een geïntegreerde manier aangewend in het totale inrichtingsplan voor de laan, die wordt uitgewerkt als stedelijke boulevard voor Knokke-Heist.

De 'Visienota Natiënlaan Knokke-Heist' werd goedgekeurd door de GBC op 24 september 2009 en werd eveneens besproken in de PAC van 14 december 2009. Deze nota geeft de visie van de gemeente weer voor de herinrichting van het kruispunt Kalvekeetdijk-Natiënlaan. Het kruispunt wordt hiertoe in een ruimer perspectief gekaderd, waarbij zowel de rol, het toekomstig functioneren als de gewenste beeldkwaliteit van de Natiënlaan aan bod komen. In de nota wordt een motivatie gegeven voor de herinrichting van het kruispunt Kalvekeetdijk-Natiënlaan als tweestrooksrotonde (met bypasses) met een ongelijkvloerse organisatie van de fietsoversteeken. De provinciale auditor adviseerde om de visienota als referentiekader te hanteren voor de opmaak van start- en projectnota's voor de herinrichtingsprojecten van kruispunten en wegsecties van de Natiënlaan. Voor het kruispunt Kalvekeetdijk-Natiënlaan wordt door de auditor als verworven beschouwd: rotondeconcept met beveiligde oversteek voor fietsers (ongelijkvloerse uitvoering zoals in de visienota geschetst, fietstunnels, verkeerslichtengestuurde fietsoversteek, ...). Dit kan als vertrekbasis genomen worden voor de opmaak van de startnota.

3.3.7. Locatie-onderzoek Toekomstvisie gemeentelijk basisonderwijs (2008)

Het gemeentebestuur van Knokke-Heist wenst een rol te spelen in het plaatselijke onderwijslandschap. Binnen een aanvaardbare afstand van (de nieuw geplande) sociale/kinderrijke verkavelingen wenst de plaatselijke overheid dat alle kinderen met maximale gelijke kansen aan de leerplicht kunnen voldoen.

Het gemeentebestuur wenst daarom te investeren in aangepaste, duurzame en energievriendelijke schoolgebouwen waar op een eigentijdse manier les kan gegeven worden in een aangename omgeving.

Het gemeentebestuur beschikt momenteel over 3 schoolgebouwen voor basisonderwijs:

- Het Anker, Pannenstraat 132
- De Vonk, Edward Verheyestraat 5, met afdeling Zevenkote 6

De schoolgebouwen werden opgetrokken in de periode 1930-1950 in of dichtbij kinderrijke buurten en ondergingen in de loop der jaren talrijke uitbreidings- en/of instandhoudingswerken.

Het gemeentebestuur heeft in de deelgemeente Heist gekozen voor een nieuwe locatie in het nieuwe totaalconcept in de stationsomgeving.

In de deelgemeente Knokke wenst het gemeentebestuur de 2 afdelingen (E. Verheystraat en Zevenkote) samen te voegen. De optie om in de basisschool De Vonk en de wijkafdeling Zevenkote te integreren op de huidige locatie van De Vonk is onderzocht. De integratie is hier echter onmogelijk omdat in De Vonk juist ruimte genoeg is voor het huidige aantal leerlingen.

Uitbreiding op deze locatie is evenmin mogelijk gelet op de aanpalende recent aangepaste accommodatie van de KunstAcademie en appartementsgebouwen.

De oude school in de Van Steenestraat (overbuur kleuterafdeling) werd vanaf de jaren '90 omgebouwd tot politiecentrum.

Er wordt een herbestemming voorgesteld van de huidige gebouwen. De schoolgebouwen Zevenkote zijn momenteel gelegen in een woongebied volgens het gewestplan. Het gebouw komt in aanmerking voor verkoop met het doel de gronden te verkavelen. Volgens het RUP Oosthoek (in opmaak) kan hier een nieuw inbreidingsproject worden gerealiseerd. De herstemming van de huidige infrastructuur basis-onderwijs in de Verheystraat is voorzien voor de uitbreiding van de infrastructuur van de KunstAcademie.

Bij het zoeken naar een mogelijke locatie voor het project "Nieuwe basisschool voor Knokke" werd als volgt te werk gegaan:

Fase 1: grote eliminatie op het grondgebied van de deelgemeente Knokke in functie van het bepalen van het wingebied van de nieuwe schoolsite

Fase 2: verdere eliminatie van het gebied in functie van het verfijnen van de zoekzone

Fase 3: analyse van 4 weerhouden sites aan de hand van een multi criteria analyse

De locatie *Oksel Driewegen/Tolpaart* behaalde op basis van bovenstaande methodiek de hoogste score en werd als mogelijke locatie aan een nader onderzoek onderworpen. Het betreft momenteel een ongeordend onbebouwd aangesneden gebied (zuidelijke woningen) direct aansluitend bij de dorpskern van Knokke. Deze locatie kan dit oksel ordenen en in die zin een meerwaarde niet enkel voor het gebied op zich, maar voor de ruimere omgeving.



Visieschets project nieuwe school Knokke in oksel Driewegen/Tolpaart

3.3.8. Verschillende stedelijke projecten in Knokke-Heist

Naast het nieuwe ziekenhuis, het strategisch projectgebied (tweede golf) en het project Duinenwater (zie hiervoor) staan in de gemeente Knokke-Heist een groot aantal 'stedelijke' projecten op stapel. Het gaat onder meer om:

- een nieuw casino. Hiervoor werd in 2004-2005 een wedstrijd gehouden, met als doel het ontwerpen van een nieuw boegbeeld met internationale uitstraling voor Knokke-Heist. Het gemeentebestuur beoogde daarmee een nieuw baken in te planten binnen de kustlijn. Op dit moment zit het project nog in studiefase;
- In het project Réserve-Zegemeer worden naast een nieuw prestigieus vijfsterrenhotel, twee blokken met 150 luxeappartementen en een ondergronds garagecomplex met 590 parkeerplaatsen opgericht. Daarnaast zal ook de oeverzone van het Zegemeer heraangelegd worden;
- Transformatie van de stationsomgeving van Heist. Het totaalplan voorziet niet alleen in het verschuiven van de stationslocatie, maar eveneens in het bouwen van leslokalen voor deKunst-Academie en het gemeentelijk basisonderwijs, een feestzaal en betaalbare appartementen. De site wordt ingepast in een parklandschap en voorziet een verbinding met Oostwinkel en het project Heulebrug.;
- Opwaarderen van pleinen in Duinbergen;
- Herinrichting van de Natiënlaan tot groene boulevard. Hiertoe werd door de gemeente Knokke-Heist, in samenwerking met AWW, een streefbeeld (2009) en beeldkwaliteitplan (2008) opgesteld die de visie op het toekomstig functioneren van de weg weergeeft (zie hiervoor).

3.3.9. Mobiliteitsvisie De Lijn 2020 (april 2009)

Dit rapport beschrijft de mobiliteitsvisie van De Lijn en is te beschouwen als een leidraad voor de dialoog die De Lijn voert met verschillende stakeholders. De Lijn wil onder meer het nieuwe ziekenhuis aan de Natiënlaan (zie PRUP Ziekenhuiscampus) op een duurzame manier helpen ontsluiten. De uitbouw van een hoogwaardig railsysteem geënt op de huidige kusttram biedt hiervoor volgens De Lijn de beste garanties. Binnen deze mobiliteitsvisie wordt dan ook een verlenging van de (regionale) Kusttram voorgesteld tot in Westkapelle.

4. DE VOORBEREIDENDE FASE: HET VOORSTEL VAN AFBAKENING

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist steunt op een duidelijke ruimtelijke visie. Deze visie is uitgewerkt in het afbakeningsproces. Dit planningsproces vormt de voorbereiding voor de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Hieronder wordt kort ingegaan op de visie, de krachtlijnen en de ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist.

4.1. Visie op het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

Voor de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Knokke-Heist heeft als kleinstedelijk centrum een belangrijke **verzorgingsfunctie**. Doelstelling voor het kleinstedelijk gebied is het optimaal benutten van de potenties voor goed bereikbare, stedelijke functies. De Elizabethlaan (N34) functioneert als stedelijke verdeelas, de Natiënlaan (N49) ontsluit het stedelijk gebied naar het hoger wegennet (AX en A11) en functioneert daarnaast als belangrijke ruimtelijke drager voor het stedelijk gebied. Nieuwe stedelijke programma's binnen de grenzen van het stedelijk gebied, zoals woongebieden, een ziekenhuis of grootschalige recreatieve elementen worden geënt (rechtstreeks of onrechtstreeks) op de ontsluitingsas van de Natiënlaan. Door zijn ligging binnen het stedelijk gebied zullen de meeste nieuwe stedelijke functies geënt worden op de N49. Nieuwe stedelijke functies worden bij voorkeur ook zo dicht mogelijk bij de stations van Heist, Duinbergen en Knokke voorzien. De ruimtelijke mogelijkheden van de omgeving van het station van Knokke worden optimaal benut voor stedelijke ontwikkeling (strategisch project Duinenwater).

- **Bundeling van programma.** De behoefte aan verschillende stedelijke functies in het stedelijk gebied worden maximaal gebundeld voorzien. Het gaat dan onder meer om all-weather recreatieve infrastructuur, een stadsrandbos, een tweede golfterrein en dergelijke. Het bundelen van dit programma biedt voordelen op het vlak van efficiënt ruimtegebruik en potenties voor meervoudig en dubbel gebruik van functies. Op die manier wordt het ook gemakkelijker om een efficiënte ontsluiting te koppelen aan een hoge ruimtelijke kwaliteit. De kruisbestuiving van de verschillende programma-onderdelen betekent met andere woorden een grotere ruimtelijke meerwaarde. De nog aanwezige bovenlokale potenties kunnen door middel van een strategisch project geïntegreerd worden. Overeenkomstig de principes in het PRS-WV staan bundeling en concentratie, alsook complementariteit en selectiviteit van de voorzieningen voorop. Een dergelijk strategisch project wordt volgens het PRS-WV voorzien in een strategisch projectgebied, dit is een afgebakende zone waar een geïntegreerd beleid gevoerd wordt. Het strategisch project wordt bij voorkeur getrokken door één instantie, die het integrale project kan sturen. Continue terugkoppeling met de andere betrokken overheden is een voorwaarde.
- Een optimaal en duurzaam ruimtegebruik. Dit betekent ten eerste het realiseren van stedelijke dichtheden voor wonen (minimaal 25 woningen per hectare voor Heulebrug en Duinenwater) en het optimaal benutten van de nog bestaande potentiegebieden (bijvoorbeeld binnengebieden). Hierdoor wordt invulling gegeven aan het principe van verdichting. Ook bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve functies wordt verwevenheid, bundeling en concentratie nagestreefd.
- Een evenwichtige uitbouw van de toeristisch-recreatieve potenties wordt vooropgesteld, met voldoende aandacht voor de lokale bevolking. De verdere uitbouw van bovenlokale toeristisch-recreatieve functies wordt geïntegreerd met andere voorzieningen, zoals woningen of diensten. De gebundelde, complementaire voorzieningen en toeristisch-recreatieve functies dienen zowel voor toeristen als voor de lokale bevolking een betekenis te hebben. Bij de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve potenties van het stedelijk projectgebied (uitbouw tweede golf, all-weatherinfrastructuur, ...) zal dan ook aandacht uitgaan naar een bundeling met functies gericht op de lokale bevolking, zoals het ziekenhuis, een stadsrandbos (inclusief speelbos), ...

- Een stad met een gedifferentieerd woonaanbod. Gelet op de druk van tweede verblijven wordt voldoende ruimte vrijgehouden voor woongelegenheiten ten behoeve van de plaatselijke bevolking middels overheidsinitiatief of sociale bouwmaatschappijen. Voor deze woonmogelijkheden wordt een kerngebonden ligging nagestreefd. Binnen het stedelijk gebied worden woningen in stedelijke dichtheden aangeboden (een evenwichtig aanbod aan tweede verblijven en woningen voor de lokale bevolking), buiten het stedelijk gebied kunnen lagere dichtheden worden voorzien (bijvoorbeeld in Westkapelle, Ramskapelle,...).
- De situering van Knokke-Heist in een vrij gaaf gebleven grootschalige open ruimte (polders, Zwin,...) vraagt een ontwikkeling die rekening houdt met de kwaliteiten van het buitengebied. Bepaalde delen van de open ruimte vormen door hun landschappelijke, natuurlijke en/of landbouwwaarde sterk grensstellende elementen. Bij de verdere ontwikkeling van het stedelijk gebied wordt deze omringende waardevolle open ruimte zo weinig mogelijk aangetast. Het behoud van de waardevolle open ruimte ondersteunt ook de toeristische rol van de stad. Hierbij wordt ook voldoende aandacht besteed aan een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving. Waar onafgewerkte contactzones bestaan tussen het stedelijk gebied en de open ruimte, wordt een kwalitatieve landschappelijke inpassing nagestreefd. Zo wordt het strategisch projectbied Knokke-Heist ten zuiden van de spoorlijn en ten westen van de Natiënlaan op een ruimtelijk samenhangende wijze ontwikkeld waarbij het stedelijk (bebouwd) programma zo goed mogelijk aansluit bij de bestaande stedelijke agglomeratie en de groene stedelijke elementen voor een overgang zorgen tussen de stad en de polders.

4.2. Ruimtelijk programma: invulling van de taakstellingen en planopgaven

Vanuit provinciaal niveau worden aan het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist taakstellingen inzake wonen en bedrijvigheid toebedeeld om een aanbodbeleid te kunnen voeren. Deze sectorale taakstellingen zijn een belangrijke randvoorwaarde om een begrenzing van het stedelijk gebied op te stellen. Er moet immers ruimte gevrijwaard worden binnen de begrenzing van het stedelijk gebied om het vooropgestelde aanbod te kunnen realiseren. Naast de taakstellingen voor wonen en bedrijvigheid, wordt het eventuele programma voor kleinhandel, stedelijke functies, stedelijke groengebieden en bovenlokale functies (kwalitatief) onderzocht.

4.2.1. Wonen

■ Programma wonen

Het programma wonen bestaat uit ruimte voor bijkomende woongelegenheden, zowel voor de invulling van de taakstelling tot 2007 als voor de invulling van de woningbehoefte voor de periode 2007-2016.

In het voorstel van afbakening wordt de raming van de woningbehoefte en de inventaris van het aanbod uitgebreid behandeld. Hieronder is een samenvatting opgenomen.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de confrontatie tussen behoefte en aanbod.

2007-2012	Inzetbaar aanbod	Woning- behoefte	Verschil
Percelen in goedgekeurde verkavelingen (40%)	21		
Percelen langs uitgeruste wegen (15%)	6		
Invulling binnengebieden (50%)	535		
Verdichting (toeristische zone)	-		
Vermindering structurele leegstand	4		
Totaal	566	523	+43

2012-2017	Inzetbaar aanbod	Woning- behoefte	Verschil
Percelen in goedgekeurde verkavelingen (40%)	21		
Percelen langs uitgeruste wegen (15%)	6		
Invulling binnengebieden (50%)	535		
Verdichting (toeristische zone)	-		
Vermindering structurele leegstand	4		
Totaal	566	406	+160

Door de confrontatie van het inzetbaar aanbod met de berekende woonbehoefte blijkt of nog bijkomende ruimte dient te worden voorzien voor stedelijk wonen.

In de periodes 2007-2012 en 2012-2017 blijkt een voldoende inzetbaar aanbod. Dit is te verklaren door de realisatie van verschillende geplande projecten in het woongebied (onder meer 100% van Duinenwater en Heulebrug).

Bij deze confrontatie is indirect rekening gehouden met de druk van tweede verblijven door een groot deel van het aanbod en de verdichtingsmogelijkheden in de door de gemeente aangeduide toeristische zone niet te verrekenen.

Conclusie

Onder meer met het aanbod van bpa Duinenwater en van Heulebrug kan in het stedelijk gebied een aanbodbeleid gevoerd worden voor de eigen bevolking. Kwantitatief betekent dit dat er reeds voor een langere termijn voldoende aanbod is gecreëerd. Zelfs indien een deel van het gecreëerde aanbod ingenomen zou worden door tweede verblijven, kan het aanbod aan de berekende behoefte beantwoorden tot 2017. Bovenop dit aanbod kan het strategisch projectgebied (zie 6.3.1) fungeren als reservezone voor wonen.

Op kwalitatief vlak dienen in het gecreëerde aanbod voldoende sociale en betaalbare woongelegenheden voorzien te worden. We verwijzen hiervoor naar het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Als de druk van tweede verblijven zich verder zet na 2007 met het tempo waarop dit nu het geval is, kan voorspeld worden dat de druk op de ruimte in Knokke-Heist hoog blijft: enerzijds zal de verdichting van de stedelijke kernen (toeristische zones) verdergaan (appartementenbouw) en anderzijds zullen de vrijliggende percelen en de ruimte in de woongebieden en nog enkele beperkte delen van het woonuitbreidingsgebied (Westkapelle) sterk onder druk komen.

De behoefte en het aanbod aan ruimte voor wonen zal geëvalueerd worden tegen 2012.

Rekening houdend met deze mogelijke evolutie kan vastgesteld worden dat een ruimtelijke interventie in de woonmarkt van Knokke-Heist gelegen is in enerzijds het voorzien van voldoende ruimte voor de eigen bevolking (sociale en/of betaalbare woningen en sociale of gemeentelijke kavels) en anderzijds in aangepaste woongelegenheden voor de sterk groeiende deelgroep van de oudere gezinnen. Belangrijk zal zijn om hiervoor geschikte overheidsinstrumenten te ontwikkelen (woonplan). Momenteel kampt de gemeente immers met problemen om woningen in Knokke-Heist betaalbaar te houden. Mogelijke instrumenten om betaalbaar wonen aan de kust mogelijk te maken zijn te vinden in de gelijknamige nota⁶, opgemaakt in opdracht van het Provinciebestuur West-Vlaanderen en in overleg met de kustgemeenten. Dit handboek heeft als doel om initiatieven te ontwikkelen gericht op de 'middengroep'. De problematiek van betaalbaarheid is een breed maatschappelijk probleem. Mogelijke instrumenten kunnen worden gevonden in de sfeer van ruimtelijke ordening (het voeren van een aanbodbeleid, oprichting van een gemeentelijke grondregie, stimuleren van sociale woningbouw, opleggen van bepaalde types woningbouw en verweving van woontypologieën, opleggen van een vergunningsplicht voor tweede verblijven, onteigening, recht van voorkoop, ...), het grond- en pandenbeleid, het huisvestingsbeleid en fiscale en financiële instrumenten (bijvoorbeeld belasting op tweede verblijven of onbebouwde percelen, premiestelsels).

4.2.2. Bedrijvigheid

Het programma bedrijvigheid bestaat uit ruimte voor bijkomende regionale bedrijvigheid, zowel voor de invulling van de taakstelling tot 2007 als voor de invulling van de behoefte voor de periode 2007-2016.

In het voorstel van afbakening wordt de raming van de behoefte en de inventaris van het aanbod uitgebreid behandeld. Hieronder is een samenvatting opgenomen.

⁶ SumResearch en Laga (2006): "Op zoek naar instrumenten om betaalbaar wonen aan de kust mogelijk te maken. Concept Rapport mei 2006".

- **Confrontatie tussen behoefte en aanbod**

Aangezien het beschikbare aanbod kleiner is dan de ijzeren voorraad kan deze ijzeren voorraad gelden als de minimaal resterende vraag voor de planperiode.

Vergelijking met de onderbouwing ten behoeve van bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft een gelijklopende indicatie. Eveneens op basis van een extrapolatie van de terreinverkopen over de laatste twintig jaar schat het GRS een behoefte in van 7 ha (netto). Daarnaast schat het GRS een behoefte aan herlokalisatie in voor drie zonevreemde bedrijven, samen 1 à 2 ha (netto). Tenslotte schat het GRS een bijkomende nood in voor bedrijven die percelen nodig hebben van meer dan 2.000 m², samen 1 à 2 ha. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gaat uit van een totale behoefte van ongeveer 11 ha (netto).

In het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist is het niet de opgave om de ruimte voor lokale bedrijvigheid toe te wijzen. Wel worden de keuzes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gehonoreerd. Hierbij wordt uitgegaan van een mogelijke verdere uitbreiding van de bedrijvenczone 't Walletje. Het is aan de gemeente om de verdere inrichting van dit gebied uit te werken wanneer ze de behoefte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid kan aantonen en verder wenst in te vullen.

4.2.3. Kleinhandel

Voor kleinhandel wordt geen specifieke taakstelling aan het kleinstedelijk gebied gegeven. De bestaande kleinhandelsstructuur wordt bepaald door het exclusieve stedelijk kernwinkelgebied van Knokke (Lippens-laan en omgeving) en een kleiner winkelgebied met enige bovenlokale uitstraling in Heist (Graaf d'Ursellaan en omgeving). De zeedijken van Knokke, Duinbergen en Heist bestaan uit een mix van detailhandel, horeca en tweede verblijven.

De handelskernen van Duinbergen en Westkapelle hebben voornamelijk een lokaal verzorgend karakter.

Daarnaast heeft de Natiënlaan zich ontwikkeld als vestigingsplaats van een beperkt aantal baanwinkels (handelszaken voor volumineuze goederen en toonzalen voor personenwagens).

Zowel vanuit het gemeentelijke beleid (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) als vanuit provinciaal niveau (PRS-WV) wordt gestreefd naar een versterking van de bestaande structuur. De ontwikkeling van nieuwe perifere kleinhandelsconcentraties wordt niet ondersteund maar de inplanting van handelszaken langsheen de Natiënlaan vraagt een betere ruimtelijke ordening en inpassing. Het GRS stelt de multifunctionele zone van het project Duinenwater voor als een alternatieve zone voor de inplanting van grootschalige handelszaken. Dit is ook zo voorzien in het bpa Duinenwater.

4.2.4. Stedelijke functies

Stedelijke functies worden opgenomen binnen het voorstel van afbakening. Hierna worden de belangrijkste geplande stedelijke functies opgelijst.

- **Stedelijk ziekenhuis**

Een herlokalisatie van het ziekenhuis OLV Ter Linden wordt voorzien op de hoek van de Natiënlaan met de Kalvekeetdijk.

- **Sportinfrastructuur**

Een ontwikkeling van sportinfrastructuur (zwembad, overige all-weatherinfrastructuur) ter hoogte van Knokkestraat/Spoorlijn tussen Knokke en Duinbergen.

Buiten het stedelijk gebied is aan de Sluisstraat nog een verzorgende functie gelegen, de verbrandingsoven, die werkt voor de gemeente Knokke-Heist.

4.2.5. Stedelijke groengebieden

Tentatieve berekeningen van de behoefte aan groen in Knokke-Heist voor bewoners en toeristen, tonen aan dat in Knokke-Heist een tekort aan groengebieden is. Knokke-Heist heeft op basis van deze berekeningen een tekort van ongeveer 40 ha aan toegankelijk groen.

Knokke-Heist wordt echter gekenmerkt door een vrij groot aanbod aan alternatieve openbare recreatielruimten⁷, zoals de Groenpleinduinen en de Zwinbosjes.. Deze groengebieden zijn goed voor bijna 230 ha. Daarnaast beschikt Knokke-Heist ook over een aantrekkelijk groen ommeland (polderlandschap) met heel wat fiets- en wandelmogelijkheden. Dit zorgt voor een aanvullend, complementair aanbod. De gemeente beschikt ook over een aantal grote groengebieden die niet vrij toegankelijk zijn (golf en Zwin).

Bovendien worden bepaalde delen van Knokke-Heist gekenmerkt door een parkachtige aanleg met dreven, waar het aangenaam om wandelen is (cfr Het Zoute). Deze parkachtige omgeving met huizen voorzien van tuinen kan ook als compensatie worden gezien voor het gebrek aan een echt 'park' in het Zoute. Niettemin kunnen een aantal knelpunten worden onderscheiden:

- Bepaalde delen van de gemeente, zoals de omgeving van de Natiënlaan en de dichtbebouwde stedelijke kern van Knokke worden gekenmerkt door een gebrek aan parken in de onmiddellijke omgeving;
- Knokke-Heist is een aantrekkelijke gemeente voor heel wat dag- en verblijfsrecreanten. Op sommige momenten (weekend, vakantie, mooi weer,...) kennen de groengebieden een zeer grote recreatiedruk (piekmomenten met een gelijktijdig gebruik van de groene ruimten door bewoners en recreanten);

⁷ Van Herzele en Wiedemann beschouwen in hun 'Monitor voor bereikbaar en aantrekkelijk groen' groene ruimten in hun breedste betekenis, namelijk alle open ruimten die voor de stadsbewoners van betekenis kunnen zijn voor hun leefkwaliteit.

- Hoewel het aanbod aan 'groene ruimten' (in de brede betekenis) vrij hoog is (kwantitatief en kwalitatief), is het aangewezen de recreatiedruk voldoende te controleren (spreiden) door een aantrekkelijk en voldoende groot alternatief aanbod te creëren.

4.2.6. Toeristisch-recreatieve voorzieningen

Naast de versterking van het bestaande aanbod, worden in Knokke-Heist nog terreinbehoeften gedetecteerd voor:

- all-weather recreatieve infrastructuur voor de toerist en de plaatselijke recreant (recreatief zwembad, overdekte speelruimte, jeugdfaciliteiten, polyvalent gebouw voor jeugdwerking en speelpleinwerking);
- een stadsrandbos (inclusief speelbos);
- tweede golfterrein;
- verblijfsmogelijkheden (vb. hotel, kampeerautoterreinen) .

De behoefte aan een tweede golfterrein werd aangetoond in het 'Strategisch Beleidsplan Toerisme Knokke-Heist 2005-2015' (zie planningscontext paragraaf 3.3.4.) en beleidsmatig vastgelegd in het tweede golfmemorandum. In navolging van het golfmemorandum II (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 26 juli 2006), waarin voor Knokke-Heist een bijkomend golfterrein type III wordt opgenomen en op basis van de resultaten van het voorafgaandelijk onderzoek⁸, waarbij naast een golfterrein met golfschool ook een stadsbos met speelbos en een golfhotel worden meegenomen, besliste de Vlaamse regering tot een principieel akkoord voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP). Binnen dit GRUP worden de vereiste bestemmingen juridisch verankerd.

Bij de opmaak van het RUP Ziekenhuiscampus werd een deel van het op het gewestplan voorziene recreatiegebied geschrapt. Bij het zoeken naar ruimte voor de hiervoor aangehaalde recreatiemogelijkheden is men dan ook niet gebonden aan de huidige gewestplanlocatie, maar kan bijkomende ruimte gezocht worden.

⁸ Checklist afwegingscriteria: nieuwe multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten, 2de golfinfrastructuur Knokke-Heist

4.3. Planningsopgave

Op basis van de beschrijving van programma-elementen en de confrontatie tussen taakstelling/behoefteberekening en aanbod voor wonen en bedrijvigheid kan volgende planningsopgave worden geformuleerd. De planningsopgave kan beschouwd worden als belangrijke aandachtspunten en onderzoeksvragen die in het afbakeningsproces aan bod komen en waarop een antwoord moet geformuleerd worden.

Wonen

- Op kwantitatief vlak dient geen gebied buiten het juridische aanbod te worden aangeduid voor de invulling van de taakstelling en de woningbehoefte (voor de eigen bevolking en de inwijking) tot 2017.
- Op kwalitatief vlak dient aandacht uit te gaan naar een gedifferentieerd aanbod in functie van de eigen woningbehoefte, voldoende mogelijkheden voor sociale en betaalbare woningbouw en een aanbod voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld bejaarden), hierbij rekening houdend met het grond- en pandendecreet.
- De projecten Heulebrug en Duinenwater zijn hiervoor geschikt en kunnen mits een gericht beleid instaan voor het gewenste aanbod aan sociale en betaalbare woningbouw voor de eigen bevolking.

Bedrijvigheid

- Op kwantitatief vlak is er op korte termijn een behoefte aan ongeveer 5 à 7 ha ruimte voor lokale bedrijvigheid (binnen de huidige planperiode). Deze kan ingelost worden door de uitbreiding met een derde fase (ongeveer 6 à 7 ha) van de 'ambachtelijke zone 't Walletje' (gemeentelijk RUP in opmaak);
- De gemeente kan afwegen, cf. haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, of de ruimte voor bedrijvigheid op de middellange termijn (tot 2017) verder kan aansluiten bij de ambachtelijke zone 't Walletje. Voor deze mogelijkheid kan het afbakeningsplan een zoekzone voorzien voor bijkomende ruimte aansluitend bij de derde fase van de ambachtelijke zone 't Walletje. Het is de taak van de gemeente om deze behoefte te onderbouwen en de ruimtelijke inrichting te bepalen.

Kleinhandel

- Aandachtspunt is het vorm geven van ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinhandelsfuncties op stedelijk niveau die omwille van hun omvang of mobiliteitsprofiel niet in de binnenstad kunnen ingepast worden (rol als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied). Dit is zo voorzien in het bpa Duinenwater (zone aansluitend nabij het station). De zone grenzend aan de Natiënlaan is in het bpa Duinenwa-

ter voorzien voor 'exclusieve groothandel' (bijvoorbeeld een meubelzaak, autozaak, ...) en biedt een alternatief voor locaties verder zuidwaarts langs de Natiënlaan.

- Ook dient aandacht uit te gaan naar een goede ruimtelijke inrichting en beeldkwaliteit van de bestaande handelszaken langs de Natiënlaan.

Stedelijke voorzieningen

- Voor stedelijke voorzieningen dienen de nodige ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig te zijn binnen het stedelijk gebied. Een goede ruimtelijke inpassing en ontsluiting van stedelijke voorzieningen vormt een aandachtspunt.

Stedelijke groengebieden en toeristisch-recreatieve voorzieningen

- Gestreefd kan worden naar een ruimtelijke samenhang tussen programma-elementen die elkaar versterken:
 - Stadsrandbos (inclusief recreatief speelbos);
 - Golfterrein;
 - Verblijfsmogelijkheden (bijvoorbeeld een hotel, kampeerautoterrein);
 - Recreatief medegebruik (wandelen, fietsen en paardrijden) en eventueel andere niet-lawaaierige buitensporten.

4.4. Grensstellende elementen

In de voorbereidende fase van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist werd onderzoek gedaan naar mogelijke grensbepalende elementen vanuit het buitengebied. Dit onderzoek is gebeurd vanuit drie invalshoeken, namelijk juridische, beleidsmatige en thematisch-wetenschappelijke elementen. Hierbij is telkens een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een hoge waardering en gebieden met een lagere waardering. Gebieden met een hoge waardering vormen een harde grens vanuit het buitengebied. Gebieden met een lagere waardering stellen slechts in bepaalde gevallen een grens aan stedelijke ontwikkelingen. In welke gevallen een mogelijke grens ook een effectieve grens vormt, komt aan bod bij de confrontatie tussen de vertaling van het ruimtelijk programma van verschillende activiteiten (wonen, bedrijvigheid, ...) en de randvoorwaarden vanuit de open ruimte.

De waardering van de gebieden is gebeurd op basis van de huidige waarde voor natuur, landbouw en landschap. Er werd met volgende elementen rekening gehouden:

Als juridische elementen:

- Grensstellende elementen uit het RSV en PRS-WV
- Afbakening van de VEN's (eerste fase)
- Gebieden beschermd als duingebied en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden
- Beschermde landschappen en dorpsgezichten

Als beleidsmatige elementen:

- Gewenste agrarische structuur
- Herbevestigde agrarische gebieden
- Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen

Als thematisch-wetenschappelijke elementen:

- Landbouwwaarderingsskaart
- Biologische Waarderingsskaart
- Gebieden beheerd als groengebied
- Van nature overstroombare gebieden (NOG) en recente overstroomde gebieden (ROG)

Als synthese wordt het grensstellend karakter van elementen van de agrarische, natuurlijke en landschappelijke structuur geïntegreerd en besproken per deelgebied. Hierbij wordt aangegeven vanuit

welke buitengebiedfunctie (hoofd- en nevenfuncties) een element als grensstellend wordt beschouwd. De deelgebieden zijn schematisch weergegeven op kaart.

Grensstellende elementen	
1	Noordzee
2	Zwin, Zwinbosjes en Groenpleinduinen: grote landschappelijke waarde: ankerplaats (ook het strand ter hoogte van het Zwin) en relictzone, ook beschermd landschap grote natuurwaarde: biologisch zeer waardevol GEN, Habitat-, Vogelrichtlijn- en Ramsargebied, Deel ook beschermd als duinengebied (Duinendecreet) beheer door AMINAL afdeling natuur
3	Hazegraspolder: grote landschappelijke waarde: ankerplaats en relictzone, ook beschermd landschap. Omgeving Kalfmolen is beschermd dorpsgezicht natuurwaarde: grote delen zijn biologisch zeer waardevol, Habitatrichtlijngebied, deels ook Vogelrichtlijngebied. De hele polder is voor het duinengebied belangrijk landbouwgebied. landbouwwaarde: lage tot matige waardering, landbouw verweven met natuur
4	Koningsbos: grote landschappelijke waarde: ankerplaats en relictzone, ook beschermd landschap grote natuurwaarde: grote delen zijn biologisch zeer waardevol, GEN en Habitatrichtlijngebied, noordelijk deel is beschermd als duinengebied (Duinendecreet) beheerd door gemeentebestuur Knokke-Heist het Koningsbos maakt deel uit van een uitgestrekt binnenduinencomplex, waartoe ook de golf, de beboste Blinkaart-duinen, de Zouteduinen en de binnenduinen en duin-polderovergangen van de Oude Hazegraspolder behoren.
5	Tolpaertpolder en omgeving: dijk: nog zichtbaar maar geen grote landschappelijke waarde (enkele doorbraken) natuurwaarde: delen (vooral ten zuiden van de Isabellavaart) zijn biologisch waardevol belangrijke landbouwwaarde: zeer hoge waardering, oostelijk deel is zone 'non-aedificandi' delen zijn risicozone voor overstromingen

Grensstellende elementen	
6	Omgeving woonuitbreidingsgebied Westkapelle (Sluisstraat): landschappelijke waarde: grenzend aan een relictzone (polders) natuurwaarde: enkele kleinere delen zijn biologisch waardevol belangrijke landbouwwaarde: grote delen krijgen een hoge tot zeer hoge waardering delen zijn risicozone voor overstromingen
7	Omgeving Palingpot (Westkapelle): landschappelijke waarde: deels relictzone (polders) natuurwaarde: grenzend aan Vogelrichtlijngebied belangrijke landbouwwaarde: zeer hoge waardering
8	Binnengebied Westkapelle: landbouwwaarde: matige waardering als landbouwgebied, bijna volledig ingesloten door uitbreiding 't Walletje.
9	Poldergebied ten westen van Westkapelle: belangrijke landbouwwaarde: zeer hoge waardering. Herbevestiging agrarisch gebied. Ontginningsgebied wordt herbestemd tot recreatiegebied.
10	Ruime omgeving Put van De Cloedt: landschappelijke waarde: relictzone natuurwaarde: delen zijn biologisch waardevol, enkele delen (vooral waterplassen) zijn biologisch zeer waardevol landbouwwaarde: matige waardering tot (westelijk deel) zeer hoge waardering, voorstel tot opname TRP-zone in agrarisch gebied, een deel van het gebied behoort tot de selectie van de te herbevestigen gebieden van de agrarische structuur. Ontginningsgebied wordt herbestemd tot recreatiegebied. een gedeelte is risicozone voor overstromingen
11	Polders ten zuiden van Heist: landschappelijke waarde: relictzone belangrijke landbouwwaarde: zeer hoge waardering
12	Ruime omgeving Kleiputten van Heist grote natuurwaarde: GEN, deels Habitatrichtlijngebied, grotendeels biologisch waardevol tot zeer waardevol, noordelijk deel beschermd als duinengebied (Duinendecreet), beheerd door AMINAL afdeling natuur grotendeels risicozone voor overstromingen
13	Strandreservaat Baai van Heist: grote natuurwaarde: GEN en Habitatrichtlijngebied, beschermd als duinengebied (Duinendecreet) beheerd door AMINAL afdeling natuur

▪ **Evaluatie van het grensstellend karakter en conclusie**

De evaluatie van het grensstellend karakter in functie van de afbakening gaat uit van volgende ruimtelijke principes:

- open-ruimtegebieden aan de rand van de stadskern, met als hoofdfunctie landbouw en met een hoge waardering voor de landbouw hebben geen betekenis voor het stedelijk gebied en worden tot het buitengebied gerekend;
- elementen met een belangrijke natuurlijke en/of landschappelijke functie worden geëvalueerd naar hun betekenis voor het stedelijk gebied. Wanneer deze elementen een duidelijke recreatieve betekenis hebben ten aanzien van het stedelijk gebied (bijvoorbeeld golf), worden ze opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied. Wanneer aan de elementen geen stedelijke rol en ontwikkeling worden toegekend (bijvoorbeeld laagdynamische recreatieve betekenis van Zwin of Baai van Heist) worden ze opgenomen in het buitengebied.

De stadskern wordt op sommige plaatsen omgeven door sterk grensstellende open-ruimtegebieden. Zo zijn de natuurlijk en landschappelijk zeer waardevolle gebieden in het noordoosten (Zwin, Hazegraspolder, Koningsbos) sterk grensstellend. Ook in het noordwesten is de grote natuurwaarde van de Kleiputten van Heist en de Baai van Heist sterk grensstellend. Meer zuidelijk is het open-ruimtegebied vooral van belang voor de landbouw. Op enkele plaatsen is die landbouwwaarde sterk grensstellend (Tolpae-rtpolder, omgeving woonuitbreidingsgebied Westkapelle-Sluisstraat, omgeving Palingpot, polders ten westen van Westkapelle en polders ten zuiden van Heist).

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED KNOCKE-HEIST



vanuit landbouw

hoofdfunctie landbouw - ruimtelijk samenhangend landbouwgebied - sterk grensstellend

hoofdfunctie landbouw - matig grensstellend

vanuit landschap

landschappelijk waardevol gebied - sterk grensstellend

vanuit natuur

hoofdfunctie natuur - structurerend natuurelement - sterk grensstellend

nevenfunctie natuur - sterk grensstellend

vanuit water

risicozone overstroming - grensstellend

Grensstellende elementen

September 2005

WES

0 500 1000m



4.5. Ruimtelijke vertaling van de planningsopgave

De taakstelling wonen en overige stedelijke functies (verzorging, groen recreatief en toeristisch) wordt ruimtelijk vertaald door een afweging te maken van locaties die geschikt zijn voor de invulling van dit programma. Het betreft volgende taakstelling:

- wonen: geen behoefte;
- bedrijvigheid: oplossing voor lokale bedrijvigheid voorzien in 't Walletje;
- kleinhandel: geen nieuwe initiatieven nodig;
- de behoefte aan een stedelijk recreatief en toeristisch programma op niveau van de badplaats: onder meer een stadsrandbos inclusief speelbos, all-weather recreatieve infrastructuur, een tweede golfterrein, verblijfsaccommodatie (vb. hotel, kampeerautoterrein), ...;
- het ontwikkelen van de N49 als belangrijkste stedelijke ontsluitingsweg met een belangrijke openbaar vervoersfunctie.

De afweging gebeurt vanuit een aantal ruimtelijke criteria (uitsluitende criteria vanuit grensstellende elementen, locatiekenmerken vanuit de bestaande ruimtelijke structuur en ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied).

4.5.1. Strategisch projectgebied Knokke-Heist: versterken van toeristisch-recreatieve structuur en stedelijke functies

Het strategisch projectgebied Knokke-Heist heeft een belangrijke rol te vervullen in de versterking van de stedelijke en toeristisch-recreatieve structuur van Knokke-Heist. Met het bpa Duinenwater (wonen, hotel, kleinhandel, randparking,...) en met het PRUP Ziekenhuis werd reeds daartoe een aanzet gegeven. De planningsopgave bestaat uit het honoreren van de locatie voor de ontwikkeling van een golfterrein met recreatief medegebruik, een stadsrandbos (inclusief speelbos) en andere stedelijke functies.

Voor het Strategisch Projectgebied werd onlangs een planningsinitiatief genomen door het Vlaams Gewest. In navolging van het golfmemorandum II (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 26 juli 2006), waarin voor Knokke-Heist een bijkomend golfterrein type III wordt opgenomen en op basis van de resultaten van het voorafgaandelijk onderzoek⁹, waarbij naast een golfterrein met golfschool ook een stadsbos met speelbos en een golfhotel worden meegenomen, besliste de Vlaamse regering tot een principieel akkoord voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP). Binnen dit

⁹ Checklist afwegingscriteria: nieuwe multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten, 2de golfinfrastructuur Knokke-Heist

GRUP worden de vereiste bestemmingen juridisch verankerd. De beslissing om een Gewestelijk RUP 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 Gewestelijk RUP, gelegen tussen de Natiënlaan, de Kalvekeedijk en de spoorweg, omvat een 3x9-holes golfterrein en een golfschool met bijhorende gebouwen (clubhuis, loodsen) en een golfhotel. Ook een stadsbos inclusief speelbos, wordt opgenomen. Tenslotte wordt ook een voormalig restaurant mee opgenomen en wordt zo de zonevreemdheid ervan opgeheven. Het GRUP duidt voornamelijk grote gehelen aan die een flexibele invulling mogelijk maken. De impact op het milieu wordt nagegaan door de opmaak van een milieueffectenrapport op planniveau, kortweg Plan-MER. Dit Plan-MER is momenteel (mei 2010) in opmaak, een nota voor publieke consultatie dateert van januari 2010. Dit Plan-MER wordt opgesteld in functie van het nog op te maken GRUP.

▪ **Uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling in het strategisch projectgebied**

De Provincie erkent de gewestelijke bevoegdheid voor de opmaak van een ruimtelijke visie voor het strategisch projectgebied en voor de vertaling van deze visie in een gewestelijk RUP. Het gewest heeft recent een planningsinitiatief genomen voor het strategisch projectgebied, inclusief onder meer het stadsrandbos en de golf. Hierna worden een aantal aandachtspunten opgenomen die voor de Provincie van belang zijn bij de verdere visievorming voor het strategisch projectgebied.

Activiteiten aansluitend aan het verdicht kustgebied en de bebouwing langs de Natiënlaan met stationsomgeving Knokke als knooppunt

Voor de verdere ontwikkeling van activiteiten in het strategisch projectgebied wordt zuinig ruimtegebruik nagestreefd: er wordt de voorkeur gegeven aan een inplanting waarbij het bebouwd programma aansluit bij het morfologisch stedelijk geheel en een goede landschappelijke overgang naar het buitengebied kan gemaakt worden (landschappelijke inpassing). Nieuwe stedelijke functies worden ontwikkeld aansluitend met de spoorweg en de Natiënlaan. De stationsomgeving wordt uitgebouwd als een belangrijk knooppunt door een versterking met hoogdynamische stedelijke functies (handel, hotel, randparking,...) en stedelijk wonen, geënt op de Natiënlaan. De openbaarvervoersbereikbaarheid van het strategisch projectgebied dient in voldoende mate gegarandeerd te worden.

In de nabijheid van de woonomgevingen en de geplande recreatieve functies uit het bpa Duinenwater, kunnen nog meer recreatieve functies voorzien worden (bijvoorbeeld stadsrandbos (inclusief speelbos), golf,...). De dimensies en schaal van nieuwe constructies (gebouwen, infrastructuur, ...) zijn bepalend en dienen dan ook maximaal afgestemd te worden op een graduele overgang tussen stad en polders.

Op langere termijn kunnen in het strategisch projectgebied ook bijkomende woningen (bovenop het aanbod dat met de realisatie van Duinenwater gerealiseerd wordt) voorzien worden, indien een behoefte kan worden aangetoond. Het strategisch projectgebied komt dus in aanmerking als reservegebied voor woonfuncties.

Ruimtelijke relaties met de open ruimte

Van op de spoorlijn en de Natiënlaan moeten voldoende visuele relaties behouden worden met de open ruimte in het projectgebied (stedelijk landbouwgebied, golf, ...).

Belangrijk is dat voldoende openheid gegarandeerd wordt om strategische zichtassen te behouden (zie ook 'zicht op polders vanuit stedelijke functies'). Het is dan ook niet aangewezen een groen scherm rond de geplande golf te voorzien, eerder dient de golf zo goed mogelijk een landschappelijk geheel te vormen met het polderlandschap. Aandacht moet uitgaan naar het maximale behoud van de landschapskenmerken van de relictzone.

Dit betekent bijvoorbeeld ook dat bij de verdere ontwikkeling en inrichting van het strategisch projectgebied moet vertrokken worden van de aanwezige landschapsstructuren kenmerkend voor deze relictzone. De openheid, de radiale structuur van de bestaande langwerpige percelen en grachten, de waterlopen en de hoeves dienen maximaal behouden te blijven. Zo is het denkbaar dat de grens tussen landbouwgrond en golfterrein eveneens de onregelmatige perceelsstructuur volgt.

Bij de ontwikkeling van het strategisch projectgebied (incl stadsrandbos) is het gewenst de waardevolle graslanden te ontzien. Binnen het strategisch projectgebied dient de bestemming en inrichting van de voormalige kleiputten van Dujardin en de omliggende rietvelden, ruigten en graslanden als biologisch waardevolle ecologische infrastructuur maximaal behouden en versterkt te worden.

De ontwikkelingen kunnen ook worden aangegrepen om de zone die behouden blijft als landbouwgebied, landschappelijk op te waarderen in functie van een graduele overgang tussen stad en polders.

Bij de ontwikkeling van het strategisch projectgebied is verdere bebossing evenwel mogelijk in functie van de ruimtelijke mogelijkheden, de na te streven landschappelijke inpassing en beeldwaarde en de gewenste ruimtelijke samenhang en onderlinge versterking van de programma-elementen. Het stadsrandbos (inclusief speelbos) kan hiervoor een aanzet vormen. Ten slotte dienen de natuurwaarden van de waterplassen, rietvelden, ruigten en graslanden nabij de voormalige steenbakkerij Dujardin bij de verdere ontwikkeling van het gebied versterkt te worden als een geconcentreerde ecologische infrastructuur in het toeristisch-recreatief landschap.

Mobiliteitsgenererende functies ontsloten via Natiënlaan

Ontsluiting van nieuwe mobiliteitsgenererende functies dient via de Natiënlaan (onrechtstreeks of rechtstreeks, zoveel mogelijk gebundeld) te gebeuren. Er wordt ook zoveel mogelijk gestreefd naar gemeen-

schappelijk parkeren. Daarnaast is een vlotte openbaar vervoersontsluiting van de ziekenhuiscampus en het strategisch projectgebied van groot belang.

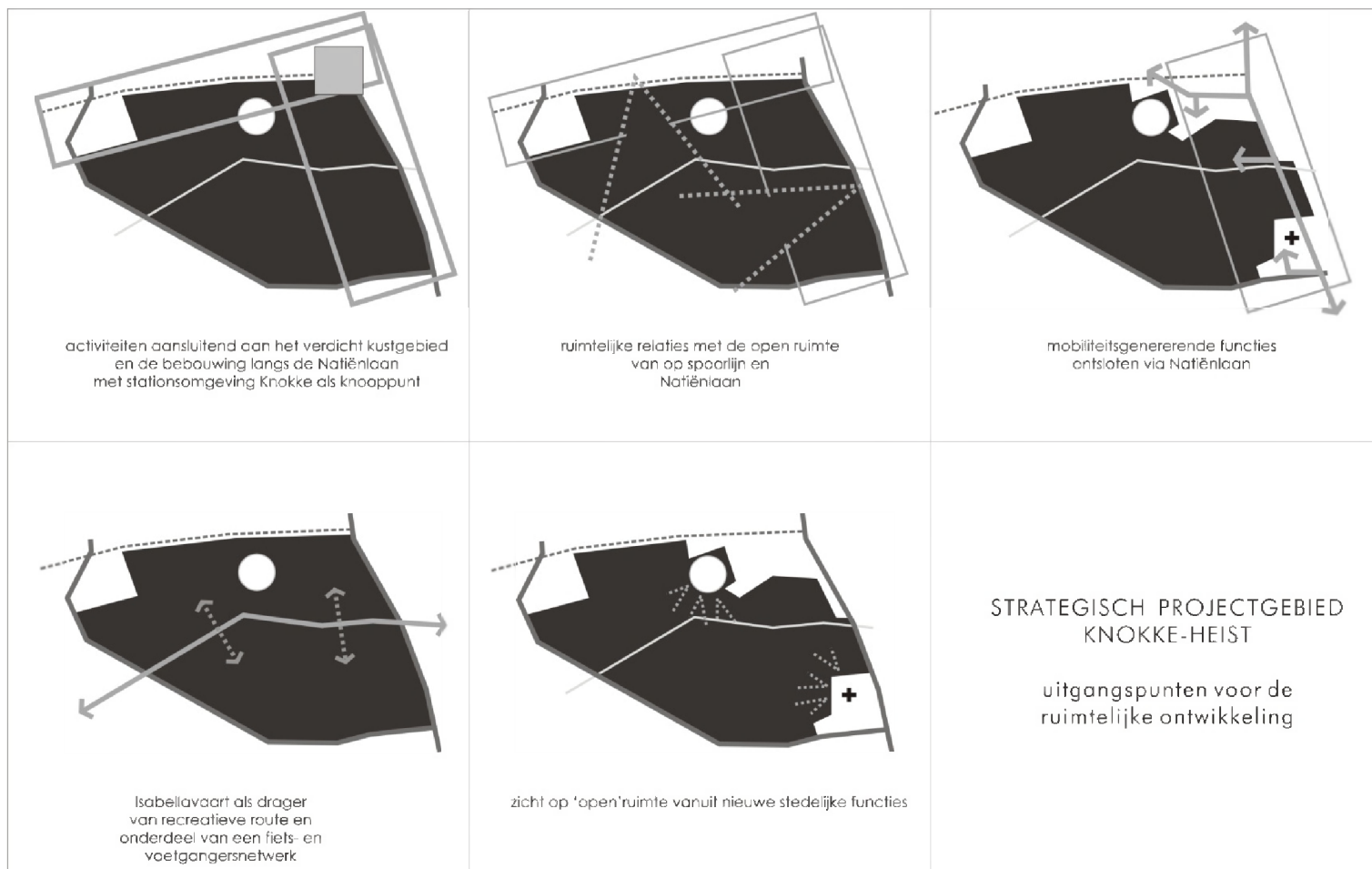
Isabellavaart als drager van recreatieve route, schakel in het waterbeheer en onderdeel van een fiets- en voetgangersnetwerk

De Isabellavaart, die het projectgebied in twee helften verdeelt, wordt in de toekomst drager van een belangrijke recreatieve fietsas (zie GRS). Deze as garandeert een vlotte oost-west verbinding voor voetgangers en fietsers doorheen de gemeente. De vaart wordt in functie van het recreatief medegebruik ook kwalitatief verbeterd (oeverzones worden verbreed). Daarnaast is de Isabellavaart het belangrijkste afwateringskanaal binnen de gemeente. De toekomstige verbreding van de Isabellavaart is dan ook in functie van deze belangrijke waterafvoerende en waterbergende functie van de vaart.

De oost-west verbinding langs de Isabellavaart vormt samen met noord-zuid verbindingen een fiets- en voetgangersnetwerk dat het projectgebied verbindt met Westkapelle en met de woonomgevingen in Heist, Knokke, Duinbergen en het Zoute. Dit netwerk zorgt ervoor dat de stedelijke en recreatieve functies binnen het strategisch projectgebied vlot bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers vanuit de verschillende woonomgevingen.

Zicht op 'open' ruimte vanuit nieuwe stedelijke functies

Het contact met de open ruimte wordt behouden op strategische plekken. Naast de zichtassen van op de spoorlijn en de Natiënlaan, wordt het zicht op de open ruimte ook vanuit de nieuwe stedelijke functies gevrijwaard (ziekenhuis, hotel, put van de Cloedt, clubhuis, ...).



4.5.2. Herinrichting van de Natiënlaan (N49) als stedelijke ontsluitingsweg

De Natiënlaan ontsluit het stedelijk gebied op Vlaams niveau naar het hogere wegennet: de nog aan te leggen AX en de herin te richten A11. Aanvullend heeft deze weg 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 Wallekje, ... Omwille van de meervoudige rol van de Natiënlaan (zie hierna) wordt een hercategorisering van primaire weg II naar secundaire weg II voorgesteld. In het voorstel van tweede herziening van het RSV, momenteel in openbaar onderzoek, wordt gesteld dat "...een volledige downgrading naar secundair niveau strijdig lijkt met de principes van de wegcategorisering en de visie voor de ontsluiting van het kustgebied door een kamstructuur. Een beperking van de selectie tot de grens met het kleinstedelijk gebied kan wel verdedigd worden, omdat het principe van ontsluiting van kleinstedelijke gebieden door primaire weg II hierdoor niet wordt geschaad." Het departement MOW, afdeling Beleid, Mobiliteit en verkeersveiligheid West-Vlaanderen heeft op het plenaire overleg¹⁰ eveneens aangegeven dat men akkoord kan gaan met een hercategorisering van de Natiënlaan van primaire weg II tot secundaire weg II; echter niet vanaf de AX, maar vanaf de Dudzelestraat tot aan het Lipensplein.

In het kader van de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van de Natiënlaan, werd voor de Natiënlaan een streefbeeld en een beeldkwaliteitsplan opgemaakt die de visie op het toekomstig functioneren van de weg weergeven (zie planningscontext).

In het kader van het planningsproces voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied werden reeds enkele randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herinrichting van de N49 aangemeld.

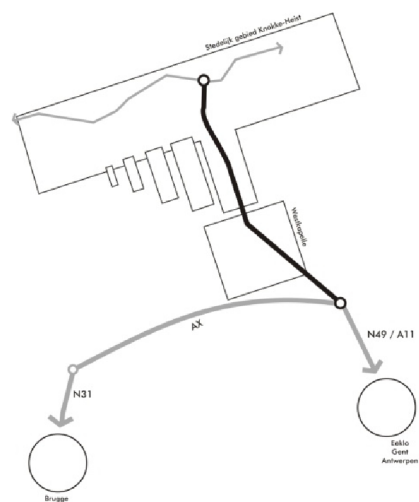
Gewenste rol van de Natiënlaan

De Natiënlaan zal in de toekomst een meervoudige rol blijven vervullen (zie figuren):

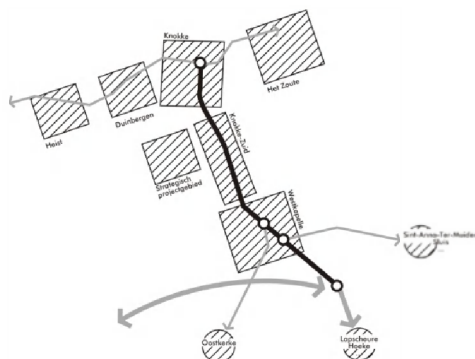
- In de eerste plaats blijft de Natiënlaan zijn functie behouden in de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied naar de hoofdwegen (herin te richten A11 en nog aan te leggen AX).
- Daarnaast vervult de weg een functie als lokale verbindingssas tussen de kernen van Knokke, Westkapelle en andere kernen in de omgeving (Lapscheure, Hoeke, Oostkerke, Sint-Anna-ter-Muiden,

¹⁰ Plenaire vergadering PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist te Knokke-Heist, 10 november 2009.

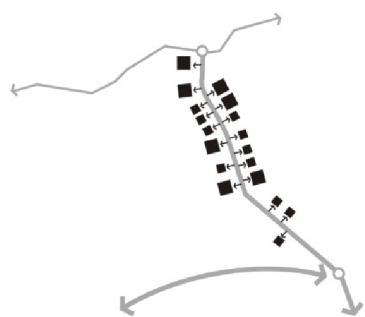
Sluis, ...). Een tot autosnelweg omgebouwde A11 zal Hoeke, Lapscheure, ... niet verder ontsluiten. Dit (boven)lokaal verkeer zal op laterale wegen worden geplaatst.



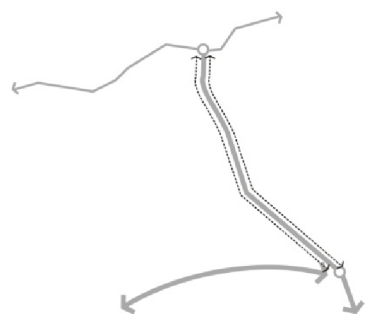
N49 als ontsluitingsas van het kleinstedelijk gebied naar het hoofdwegenet



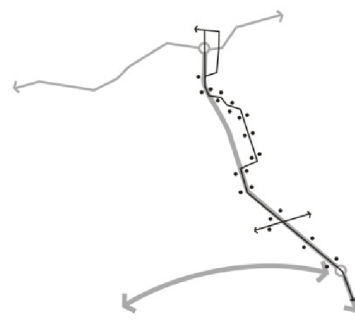
N49 als lokale verbindingas



N49 als toegangverlenende as



N49 als fietsas



N49 als openbaar vervoersas

- De Natiëlaan heeft ook een belangrijke toegangverlenende functie voor de aanpalende activiteiten. Nieuwe stedelijke functies zullen geënt worden op de N49 als belangrijke ruimtelijke drager van het

stedelijk gebied. Voor de belangrijkste mobiliteitsgenererende functies dient een passende ontsluiting te worden vooropgesteld.

- De Natiënlaan vervult ook een rol als fietsas. De weg is geselecteerd binnen het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF ligt op de Natiënlaan tussen de Dorpstraat en de Knokkestraat). Een fysieke scheiding tussen fietsers en autoverkeer wordt dan ook vooropgesteld.
- Ten slotte blijft de Natiënlaan functioneren als een belangrijke openbaarvervoersas. Een goede doorstroming van het openbaar vervoer dient maximaal te worden verzekerd. De haltes dienen goed bereikbaar te zijn en gelegen nabij de belangrijkste publiektrekkende functies.

Uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herinrichting van de Natiënlaan

Op basis van de gewenste rol binnen de ruimere verkeersstructuur en de gewenste hercategorisering als secundaire weg II¹¹ kunnen volgende uitgangspunten voor de herinrichting van de Natiënlaan geformuleerd worden:

- de Natiënlaan blijft een belangrijke rol uitoefenen in de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied op Vlaams niveau naar hoofdwegen. Dit betekent dat de weg voldoende capaciteit moet hebben om een vlotte doorstroming te garanderen.
- er worden zo weinig mogelijk extra toegangen naar particulier terrein voorzien. Nieuwe mobiliteitsgenererende activiteiten dienen gebundeld ontsloten te worden. Een gebundelde ontsluiting heeft een positief effect op de doorstroming op de Natiënlaan (maximaal vermijden van conflicten). De nieuwe functies langs de Natiënlaan worden volgens de visie in het streefbeeld ontsloten via een nieuw kruispunt ter hoogte van de Isabellavaart (voorstel: rotonde) en ter hoogte van de Kragendijk als bijkomende ontsluiting van het Walletje (buiten stedelijk gebied);
- overeenkomstig de lokale functie van de weg, gebeurt de aansluiting van wegen in functie van het belang in het lokale verkeerssysteem. Volgens de visie voorgesteld in het streefbeeld van de Natiënlaan, worden – naast de nieuwe rotonde ter hoogte van de Isabellavaart - de lichtengeregelde kruispunten ter hoogte van de Nieuwstraat en de Sluisstraat behouden, en wordt het kruispunt Kalvekeetdijk-Natiënlaan omgevormd tot een rotonde (in functie van ontsluiting ziekenhuiscampus);
- daarnaast heeft de weg een belangrijke functie als ruimtelijke drager van huidige en toekomstige stedelijke functies. De inrichting van de weg dient eveneens afgestemd te worden op deze belangrijke erfgoedfunctie en op een vlotte bereikbaarheid van deze functies. Een vlotte ontsluiting van de verschillende activiteiten langs de Natiënlaan is noodzakelijk. Ook in het streefbeeld voor de Natiënlaan wordt dit uitgangspunt erkend;
- aandacht voor de leesbaarheid van de weg. De Natiënlaan dient verder ontwikkeld te worden als een as met een hoge beeldwaarde. Streefdoel is een uniform en herkenbaar wegbeeld dat de veiligheid vergroot. In het beeldkwaliteitsplan en het streefbeeld voor de Natiënlaan wordt het uitgangspunt van een 'groene boulevard tussen polder en kust' opgenomen. Concrete maatregelen om de leesbaarheid van de weg te vergroten:
 - een duidelijke hiërarchie in de kruispunten aanbrengen en de kruispunten en inritten duidelijk maken in het wegbeeld;
 - maximaal vermijden van bijkomende nieuwe kruispunten of grote inritten;

¹¹ Zie hiervoor.

- aandacht voor materiaalgebruik, groen en licht. Het beeldkwaliteitsplan doet hierover uitspraken;
- duidelijke regelgeving die met de ruimtelijke omgeving correspondeert (bijvoorbeeld snelheid afgestemd op deelgebieden).
- aandacht voor de verschillende gebruikers van de Natiënlaan. Zo verdienen fietsers, voetgangers en gebruikers van het openbaar vervoer voldoende comfort. Concreet kan dit volgende maatregelen inhouden:
 - het garanderen van comfort voor voetgangers en fietsers (bijvoorbeeld gewaarborgde minimum-breedtes voor voet- en fietspaden, het garanderen van veilige oversteekpunten voor fietsers en voetgangers op een beperkt aantal strategische punten, bijvoorbeeld ter hoogte van de Isabella-vaart, ...). Ook in het streefbeeld voor de Natiënlaan wordt uitgegaan van een brede, comfortabele 'fiets- en wandelboulevard' met ongelijkvloerse kruisingen voor fietsers en voetgangers;
 - het verbeteren van de doorstroming van het openbaar vervoer door lichtenbeïnvloeding, aanpassingen in het wegprofiel, De Lijn voorziet in haar toekomstvisie een doortrekking van de Kusttram via een regionale tram richting Westkapelle (zie ook planningscontext). Volgens het streefbeeld voor de Natiënlaan geeft de gemeente Knokke-Heist aan dat een tram op eigen bedding in beide richtingen een te grote ruimte-inname betekent op de Natiënlaan. Niettemin vormt een goede openbaarvervoersontsluiting een uitgangspunt voor het streefbeeld; men denkt hierbij in eerste instantie aan bussen;
 - het faciliteren van terugkeerbewegingen door een nieuwe opening in de middenberm (cfr. streefbeeld: hier wordt een opening voorgesteld ter hoogte van de Isabellavaart);
 - ...

4.6. Gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijke gebied

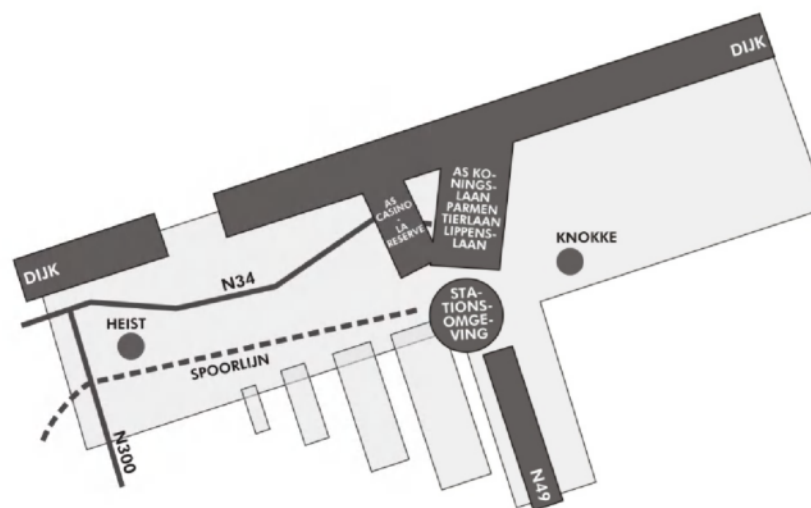
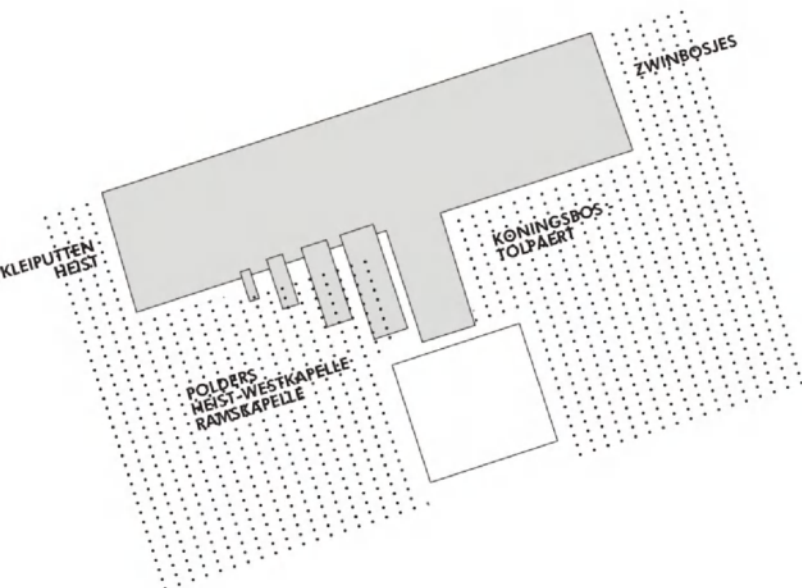
4.6.1. Krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling – ruimtelijke concepten

- **Ruimtelijk concept voor de ontwikkeling van het stedelijk gebied**

Uit de analyse van de grensstellende elementen en de bestaande ruimtelijke structuur van Knokke-Heist blijkt dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor het stedelijk gebied beperkt zijn. Knokke-Heist wordt omringd door waardevolle open ruimte. Daarom wordt een ruimtelijk concept voorgesteld waarbij de ontwikkeling van het stedelijk gebied voortbouwt op de bestaande ruimtelijke structuur en ontwikkelingsmogelijkheden.

Knokke-Heist kan zich met andere woorden verder ontwikkelen langs de belangrijkste structurele dragers van het stedelijk gebied, maar met de waardevolle open ruimte als harde grenzen. Belangrijkste structurele dragers zijn de dijk, de N34 en de spoorweg als infrastructuren parallel aan de kustlijn en anderzijds de Natiënlaan, uitlopend in de 'drietand' Koningslaan-Parmentierlaan-Lippenslaan en de as Casino-La Réserve als ruimtelijke structuren loodrecht op de dragers evenwijdig aan de kustlijn.

Het noorden (stedelijk kerngebied) omvat de 'oudste' bebouwing van de oorspronkelijke kernen Heist, Duinbergen en Knokke, de typische zeedijkbebouwing en wijken zoals Heulebrug of het Zoute. In dit gedeelte staat verdichting voorop met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit: als grenzen fungeren de Zwinbosjes, het strand, de Kleiputten van Heist en de polders ten zuiden. Meer zuidwaarts bevindt zich recentere bebouwing geënt op de Natiënlaan. Nieuwe ontwikkelingen zijn nog mogelijk in het gebied ten westen van deze weg. Deze ontwikkelingen dienen zich te enten op de Natiënlaan als belangrijkste ruimtelijke drager. Het station van Knokke fungeert daarnaast als brandpunt voor de nieuwe ontwikkelingen. Uitbreiding ten oosten van de Natiënlaan is uitgesloten gezien de Tolpaertpolder als grensstellend kan beschouwd worden.



Ruimtelijk ontwikkelingsconcept voor het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

Structurele drager voor de stedelijke ontwikkeling van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

Voor de ontwikkelingen ten westen van de Natiënlaan geldt de Westkapellestraat als uiterste grens. Bovendien staat in dit gebied de landschappelijke overgang tussen stad en open polders voorop: de ontwikkelingen in dit gebied moeten van die aard zijn dat ze een landschappelijke gradiënt mogelijk maken tussen een bebouwde, urbane omgeving (station, Natiënlaan) en de open omgeving van de polders van Heist en Ramskapelle.

Plaatselijk kan het open polderlandschap tot aan de Natiënlaan voelbaar worden gemaakt.

Als oost- en zuidgrens fungeren de Tolpaertpolder en de Kalvekeetdijk.

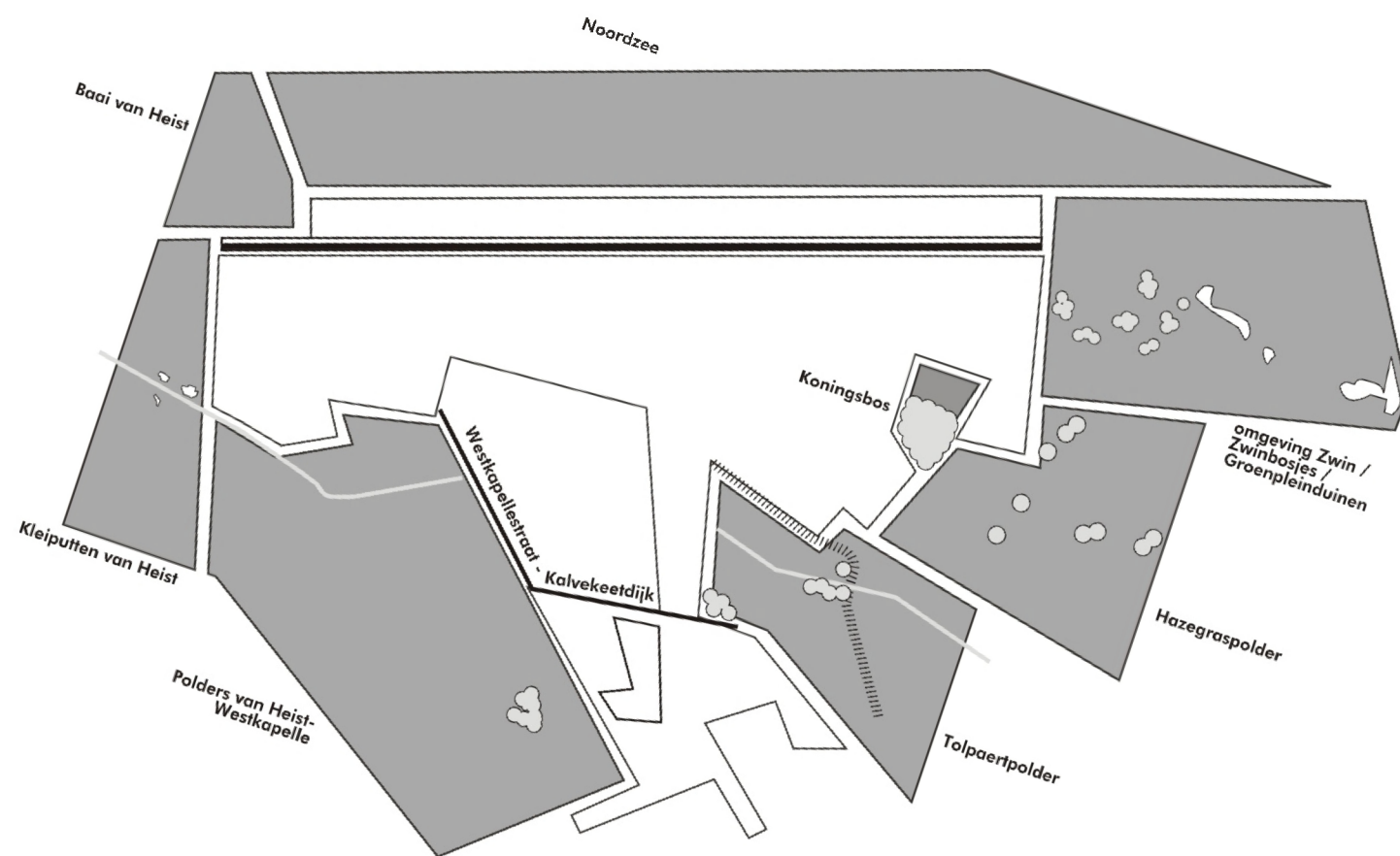
Ten zuiden van de Kalvekeetdijk bevindt zich Westkapelle, dat zich als buitengebiedkern nabij het stedelijk gebied zal ontwikkelen (zie verder).

- **Sterk grensstellende elementen vormen harde grenzen van het stedelijk gebied**

Ten oosten van Knokke vormen het Zwin, de Zwinbosjes en Groenpleinduinen, het Koningsbos, de Hazegraspolder en de Tolpaertpolder harde grensstellende elementen omwille van de grote natuurlijke en/of landschappelijke waarde of de uitzonderlijke waarde voor de landbouw (Tolpaertpolder).

In het westen vormen de natuurlijk zeer waardevolle Baai van Heist en Kleiputten van Heist eveneens een harde grens voor het stedelijk gebied. De Noordzee vormt de noordelijke grens, en in het zuidwesten bepaalt het poldergebied van Heist-Westkapelle een waardevolle grens.

Zo komt het stedelijk gebied grotendeels overeen met de bestaande aaneengesloten stedelijke agglomeratie van Heist, Duinbergen en Knokke en wordt de huidige contactzone tussen stedelijk gebied en open ruimte op de meeste plaatsen behouden.



Afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

September 2010

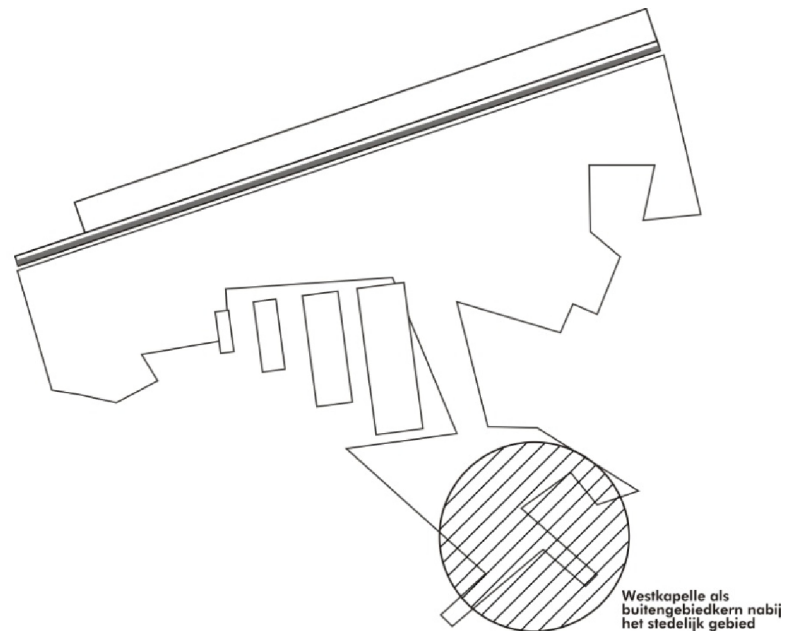
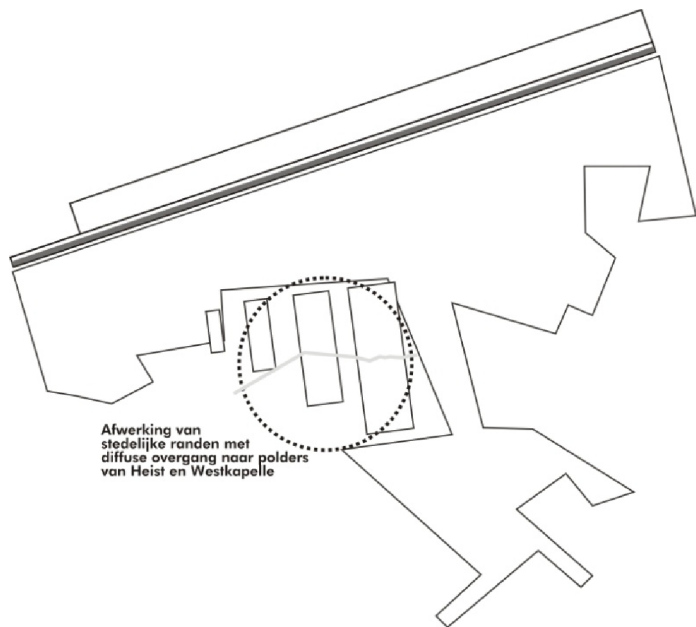
- **Afwerking van stedelijke randen en realisatie van bijkomend programma op plaatsen zonder harde grensstellende elementen**

Enkel in het gebied ten zuiden van de spoorlijn Heist-Duinbergen-Knokke en ten westen van de Natiënlaan (omgeving Put van De Cloedt) zijn de grenzen van de open ruimte niet hard vast te leggen. De omgeving van de Put van De Cloedt vormt eerder een overgangszone tussen stad en poldergebied.

Nieuwe ruimtebehoevende stedelijke programma's die niet in het bestaand bebouwd weefsel kunnen ingepast worden, worden dan ook bij voorkeur in dit gebied voorzien. Niet alleen is de waarde van deze zone voor de open-ruimte beperkter dan de overige aangrenzende open-ruimtegebieden, het is ook een plek die vrij vlot te ontsluiten is naar de N49, de ontsluitingsas van het stedelijk gebied. Bovendien ligt de omgeving van de Put van De Cloedt vlakbij de stations van Knokke en Duinbergen en is een goede (zachte) verbinding mogelijk met de woonomgevingen van Heist, Duinbergen en Knokke. Tenslotte is in deze ruimte reeds een aanzet gegeven voor stedelijke ontwikkeling (stedelijk ziekenhuis en strategisch project Duinenwater) en zijn er mogelijkheden tot recreatieve nabestemming. Daarom wordt een ruimtelijk samenhangend stedelijk programma nagestreefd in deze zone.

Dit betekent dat de eerder beschreven nog aanwezige potenties aan bovenlokaal programma (stedelijke functies, toeristisch-recreatieve voorzieningen zoals all-weather infrastructuur, een stadsrandbos, een tweede golfterrein, verblijfsmogelijkheden (vb. hotel), recreatief medegebruik,...) maximaal gebundeld worden in deze zone, waarvoor de bestemmingen in de vigerende plannen reeds veel van deze elementen kunnen opvangen. Net als de nog 'effectief' te maken bestemming 'recreatie' betreffende de twee te schrappen ontginningsgebieden. De opportuniteit om ruimtelijk aan te sluiten bij de ontwikkeling van het ziekenhuis en Duinenwater is te onderzoeken, net als de vlotte ontsluiting van de programma-elementen naar de N49. Op die manier kunnen verschillende bovenlokale potenties voor toerisme en recreatie geïntegreerd worden met andere voorzieningen, zoals woningen (BPA Duinenwater) of het ziekenhuis. De afweging van deze programma's en de bundeling van deze complementaire voorzieningen kan onderzocht worden in het in opmaak zijnde gewestelijk RUP.

Overeenkomstig de principes in het PRS-WV wordt deze zone dan ook aangeduid als strategisch projectgebied. Hierbij is duidelijk dat voornamelijk gezocht moet worden naar bijkomende mogelijkheden voor recreatie. Bij de opmaak van het RUP Ziekenhuiscampus werd immers een deel van het op het gewestplan voorziene recreatiegebied geschrapt. Bij het zoeken naar deze bijkomende recreatiemogelijkheden is men dan ook niet gebonden aan de gewestplanlocatie.



Vanuit de analyse van de grensstellende elementen blijkt dit gebied zowel voor de landbouw als landschappelijk (relictzone) waardevol te zijn. Bij de invulling van dit gebied wordt dan ook een goede landschappelijke overgang nagestreefd naar het polderlandschap en gaat aandacht uit naar het behoud van de belangrijkste kenmerken van de relictzone. Daarbij worden hoogdynamische en 'harde' (bebouwde) programma's zoveel mogelijk in de omgeving van de bestaande bebouwing voorzien en eerder 'zachte' functies (bos, golf) worden ingeplant als een zachte gradiënt naar de open ruimte. Een deel van de landbouwgrond kan behouden blijven.

▪ Westkapelle als buitengebiedkern nabij het stedelijk gebied

Westkapelle maakt door zijn functionele en typologische kenmerken geen deel uit van het stedelijk gebied Knokke-Heist. Er wordt in deze kern dan ook geen stedelijk gebiedsbeleid nagestreefd, cf. ook het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: maatregelen uit het structuurplan concentreren zich op het versterken van kleinhandel en wonen op maat van de kern zelf. Binnen het GRS worden mogelijkheden voor wonen voor de eigen bevolking van de kern voorzien.

Argumenten om Westkapelle buiten het stedelijk gebied te houden worden hierna opgelijst:

- Westkapelle functioneert min of meer zelfstandig van het stedelijk gebied en wordt gepercipieerd als afzonderlijke kern ten zuiden van Knokke en Heist;
- In Westkapelle komt geen stedelijke typologie voor (voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen, nauwelijks appartementsbouw);
- In Westkapelle komen geen stedelijke functies voor, en slechts een aantal bovenlokale functies, de meeste bovenlokale functies zijn gelinkt aan de Natiënlaan;
- In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan concentreren de maatregelen voor Westkapelle zich op het versterken van voorzieningen en wonen op maat van de kern zelf:
 - Uitbreiding lokale sportvoorziening;
 - Geen hoogdynamische activiteiten in Westkapelle (afgezien van systeem Natiënlaan);
 - Gewenste structuur: kernversterking en beperkte vorm van appartementering mogelijk - inbreiding gericht op eigen bewoners;
- Als Westkapelle buiten het stedelijk gebied gehouden wordt, geeft dit aan de gemeente de mogelijkheid om een woonaanbod te creëren/te behouden gericht op de eigen bevolking, met een complementaire typologie en dichtheid ten opzichte van het aanbod in het stedelijk gebied. Stedelijke dichtheden zijn in Westkapelle niet gewenst;
- Er zijn geen behoeften gedetecteerd aan bijkomende stedelijke/hoogdynamische functies (de functies zijn eerder te kwalificeren als 'bovenlokaal') en nieuwe stedelijke functies in Westkapelle zijn niet gewenst;
- Ruimtelijke mogelijkheden worden aan Westkapelle geboden door de selectie van Westkapelle als bedrijfsondersteunend hoofddorp in het buitengebied (provinciaal structuurplan: selectie indien niet behorend tot stedelijk gebied).

Overeenkomstig het principe van een versterking van een gedifferentieerd aanbod aan woningen, wordt Westkapelle dan ook ontwikkeld als een woonkern met een complementair woonaanbod ten opzichte van het woonaanbod in het stedelijk gebied.

Binnen het stedelijk gebied is het woonaanbod zowel op de toeristische verblijfsaccommodatie als op de lokale bevolking gericht. Hierbij worden stedelijke dichtheden nagestreefd. Bijkomende stedelijke

programma's zoals voorzieningen (hospitaal) of functies ter versterking van het toeristisch-recreatief potentieel van Knokke-Heist, worden in het stedelijk gebied voorzien.

In Westkapelle wordt een woonaanbod gecreëerd dat gericht is op de eigen bevolking en lagere dichtheden zijn er mogelijk (minder appartementen, rijwoningtypologie tot open bebouwing). In Westkapelle worden geen stedelijke functies voorzien.

- **Versterking en differentiatie van de woonstructuur in het stedelijk kerngebied, nieuwe woongebieden geënt op structurele dragers N300 en N49**

In het stedelijk kerngebied ligt de nadruk op verdichting van het bestaand woonweefsel en het hergebruik van gebouwen die hun functie verloren hebben. Met de projecten Heulebrug en Duinenwater wordt daarnaast bijkomend aanbod gecreëerd. Beide projecten worden geënt op structurele dragers op niveau van het stedelijk gebied: respectievelijk de N300 en de N49. Met het project Duinenwater wordt bovendien een belangrijke strategische locatie (station Knokke) benut. Het strategisch projectgebied Knokke-Heist (zie 4.5.1) kan fungeren als reservezone voor wonen.

Aandachtspunten voor het stedelijk woonbeleid zijn de ontwikkeling van een gedifferentieerd aanbod (naast tweede verblijven en appartementsgebouwen ook typologieën gericht op gezinnen en de eigen bevolking van Knokke-Heist, kleinere woningen en zorgwoningen in functie van demografische ontwikkelingen), een mix van sociale en andere wooneenheden en het realiseren van een voldoende hoge dichtheid. Dit alles kerngebonden. Belangrijk zal zijn om hiervoor geschikte overheidsinstrumenten te ontwikkelen (woonplan). Momenteel kampt de gemeente immers met problemen om woningen in Knokke-Heist betaalbaar te houden. Het grond- en pandendecreet biedt hiertoe bijkomende instrumenten.

In het verdicht kustgebied is plaatselijk een verdere (beperkte) verticale verdichting binnen de grenzen van de huidige zone mogelijk. Nadruk ligt hierbij echter vooral op het realiseren van voldoende kwalitatieve woonegelegenheden: zowel naar woonkwaliteit als naar architecturaal-stedenbouwkundige kwaliteit bij de afwerking van de 'Atlantic Wall' (opvullen van 'gaten' of 'onderbrekingen' in de Wall, vervanging van verwaarloosde gebouwen, nastreven van harmonische gabarieten). De woonomgeving wordt hier ook zoveel mogelijk gemengd met handelsfuncties en voorzieningen.

In de stedelijke kernen van Heist en Knokke is het beleid gericht op gelijkaardige doelstellingen waarbij de nagestreefde dichtheid lager ligt dan voor het verdicht kustgebied. In andere stedelijke woonomgevingen ligt de klemtoon op de afwerking van de stedelijke randen (Heulebrug, Duinenwater) en op het invullen van een beperkt aantal nog resterende kleinere binnengebieden. Bijzondere aandacht gaat uit naar een activering van deze gebieden en het realiseren van een voldoende hoge dichtheid. Hierdoor wordt invulling gegeven aan het stedelijk gebiedsbeleid en aan de taakstelling voor wonen.

- **Een goed uitgebouwde handels- en bedrijvenstructuur geënt op as Natiënlaan**

De ruimtelijk-economische structuur van Knokke-Heist wordt versterkt waardoor de positie van de stad als handelscentrum met een gedifferentieerd aanbod wordt ondersteund. De Natiënlaan geldt als belangrijkste structurele drager voor de handels- en bedrijvenstructuur: het lokale bedrijventerrein 't Walle-tje wordt ontsloten naar de Natiënlaan en stedelijke handelsfuncties worden ter hoogte van het station op de Natiënlaan geënt. Bijkomende handel (afgezien van de handel voorzien in het bpa Duinenwater) is echter niet gewenst.

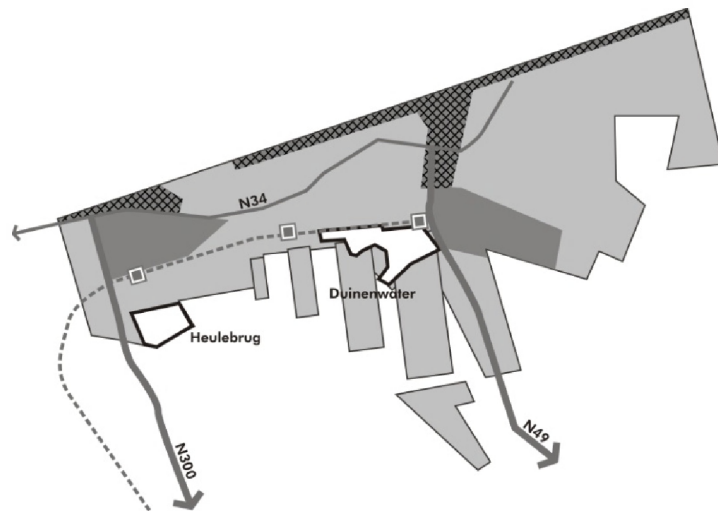
Ten noorden van het Lippensplein (stedelijk kerngebied met 'drietand' Koningslaan-Parmentierlaan-Lippenslaan) worden enkel kleinschalige handelsfuncties toegelaten, het gedeelte ten zuiden van het Lippensplein wordt voorbehouden voor meer grootschalige stedelijke functies. Zo wordt in het project Duinenwater ruimte voorzien voor grootschalige kleinhandelszaken. Het project Duinenwater wordt ontsloten via de Natiënlaan en daarbij wordt ook de strategische stationslocatie voor de versterking van de handelsstructuur benut. Naast de Natiënlaan fungeren ook de dijk en de kernen van Heist, Duinbergen en Knokke als belangrijke structurele dragers voor de handelsstructuur.

Aanbod aan ruimte voor lokale bedrijvigheid wordt in eerste fase ontwikkeld ten zuiden van het lokaal bedrijventerrein 't Walle-tje. Aandachtspunten voor de verdere ontwikkeling van het lokale bedrijventerrein zijn een goede ruimtelijke inpassing en een optimale verkeersontsluiting naar de Natiënlaan. Verdere invulling van het lokaal terrein gebeurt door de gemeente. Als verdere uitbreiding van het Walle-tje niet mogelijk is binnen het stedelijk gebied, kan ook buiten de afbakeningslijn ruimte worden aangesneden voor dit lokaal terrein, aansluitend bij het huidige terrein.

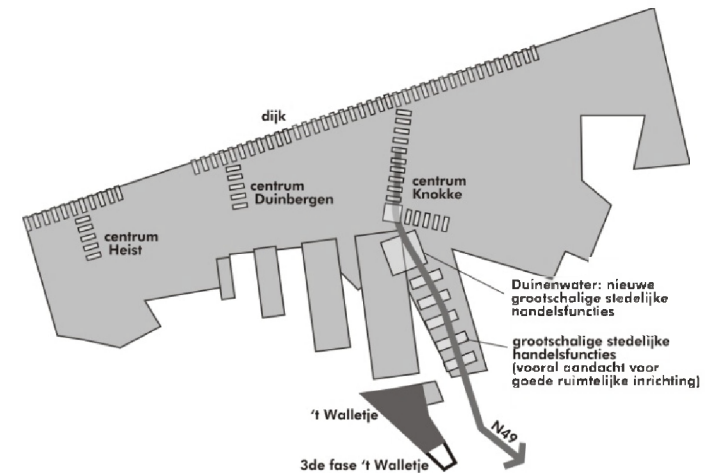
Kleinhandelsfuncties voor de lokale bevolking worden bij voorkeur geconcentreerd in de kernwinkelgebieden van Heist, Duinbergen, Knokke. De handelsfuncties ter hoogte van de zeedijk, die op een ruimer publiek gericht zijn (eigen bevolking en toeristen) en de meer exclusieve zaken in Knokke (Lippenslaan en omgeving), vormen een complementair aanbod op de centrumzaken. De mogelijkheden van in onbruik geraakte panden worden in beide gebieden optimaal benut (bijvoorbeeld kleinhandelsfuncties die een grotere oppervlakte nodig hebben en die niet in het stedelijk weefsel kunnen ingepast worden). Wanneer een inplanting omwille van de omvang of het mobiliteitsprofiel in het stedelijk kernwinkelgebied niet mogelijk is, wordt de handelsfunctie op stedelijk niveau in de eerste plaats geënt op het gedeelte van de Natiënlaan ter hoogte van het project Duinenwater. Zo is er in het bpa Duinenwater een beperkte concentratie voor exclusieve groothandel (meubelzaak, autozaak, ...) voorzien ter hoogte van het station.

Deze locatie biedt een alternatief voor locaties verder zuidwaarts langs de Natiënlaan. Bijkomende handel is immers niet gewenst, bedoeling is het huidige aantal (inclusief de voorziene handel in het bpa Duinenwater) te bevroeden.

Ten slotte dient aandacht uit te gaan naar een goede ruimtelijke inrichting (streven naar gezamenlijk parkeren voor handelszaken, leesbaarheid van de inritten,...) en beeldkwaliteit van de bestaande handelszaken langs de Natiënlaan. De ontwikkeling van nieuwe perifere kleinhandelsconcentraties wordt niet ondersteund.



Versterking en differentiatie van de woonstructuur in het stedelijk kerngebied, nieuwe woongebieden geënt op structurele dragers N300 en N49



Een goed uitgebouwde handels- en bedrijvenstructuur geënt op de Natiënlaan

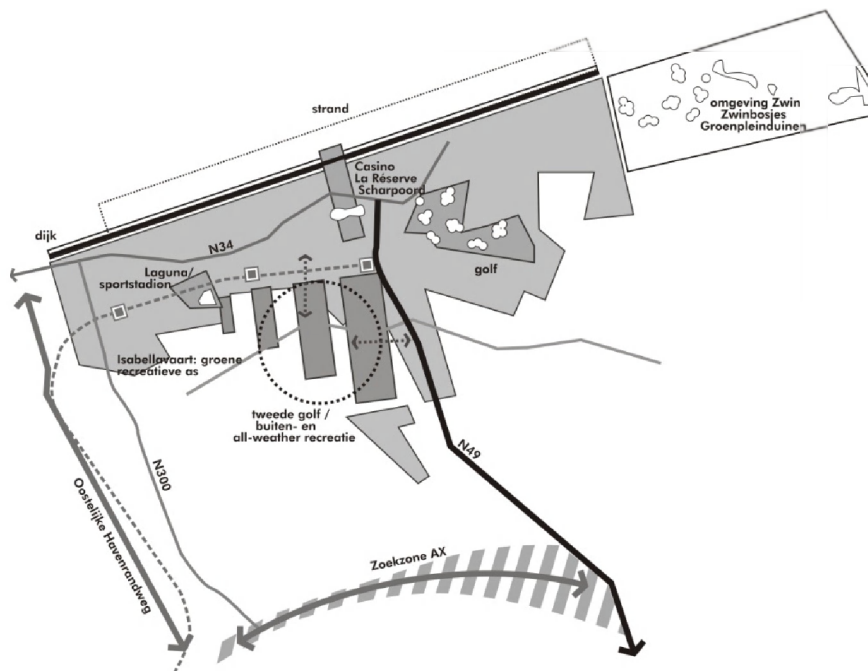
- **Een kwalitatieve toeristisch-recreatieve infrastructuur: ontwikkeling van het strategisch projectgebied geënt op de Natiënlaan**

Belangrijkste structurele dragers van de bestaande toeristisch-recreatieve functies zijn de dijk (en strand) en de as casino-La Réserve-Scharpoord. Aangezien de economische kracht van Knokke-Heist vooral bepaald wordt door toerisme en recreatie, is het beleid erop gericht de toeristisch-recreatieve rol van Knokke-Heist nog te versterken. Daartoe wordt een strategisch projectgebied ontwikkeld. Het strategisch projectgebied wordt geënt op de Natiënlaan en in nabijheid van de stations van Knokke en Duinbergen en is vanuit de verschillende woonomgevingen vlot te bereiken.

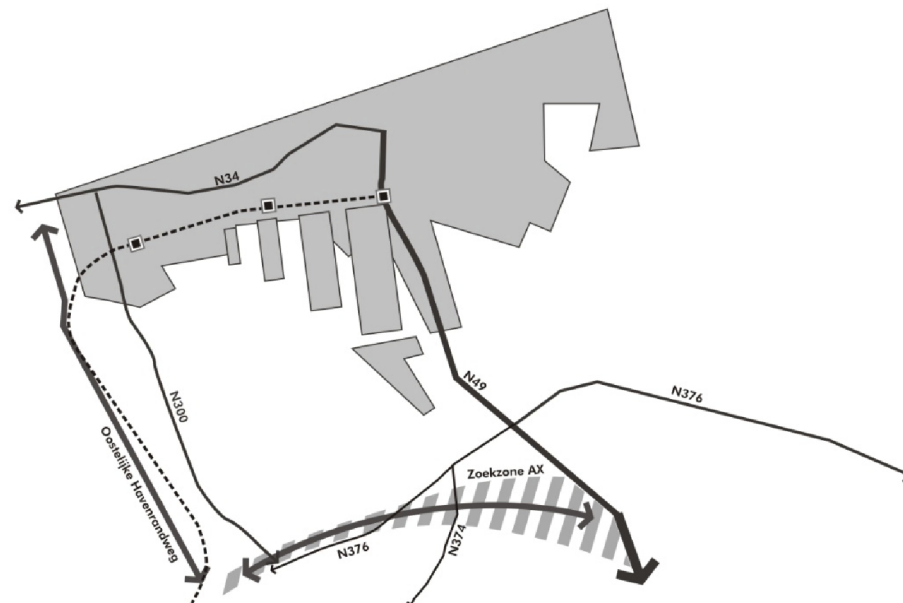
Deze zone heeft een relatief beperkte landbouw- en landschappelijke waarde (zie synthese grensstellende elementen - zone 10), sluit nauw aan bij het bestaande stedelijk gebied en de toeristisch-recreatieve concentratiezones en is bovendien vrij vlot te ontsluiten via de N49 en het spoor. De ruime omgeving kan ruimte bieden aan buiten- en all-weather recreatieve functies zoals die zijn vastgelegd in het bpa Duinenwater (fitness, zwembad, waterrecreatie aan de Put van de Cloedt,...), aan wonen en verblijfsaccommodatie (hotels) en aan programma's zoals een tweede golf en een stadsrandbos (bij voorkeur een landschappelijk geheel vormend met de golf en waarbinnen speelruimtes en bijvoorbeeld een mountainbikeparcours, ruitersporen,... voorzien worden).

Het planningsinitiatief voor de ontwikkeling van het strategisch projectgebied ligt bij het Gewest, er is recent gestart met een Gewestelijk RUP en het bijhorende Plan-MER (zie planningscontext). Als suggestie naar het gewest wordt hierbij opgenomen dat bij de ontwikkeling van het gebied de aandacht maximaal uitgaat naar een kwalitatieve ruimtelijke inpassing in het omringende poldergebied en de afwerking van het rafelige contactgebied tussen stad en open ruimte. 'Hardere' functies worden bij voorkeur in de nabijheid van de bestaande bebouwing voorzien, waardoor een zachte landschappelijke gradiënt wordt gecreëerd naar de open ruimte. Golfterreinen dienen binnen het stedelijk gebied een blijvend open karakter te hebben.

Het strategisch projectgebied moet voor wandelaars en fietsers vlot te bereiken zijn vanuit de verschillende woonomgevingen door de uitbouw van een fiets- en wandelnetwerk. De Isabellavaart die het strategisch projectgebied in oost-westrichting doorkruist, wordt uitgebouwd als een belangrijke drager voor het toeristisch-recreatieve fiets- en wandelnetwerk. De Isabellavaart heeft ook een belangrijke functie in de afwatering van de polders en van de bebouwde gebieden. Om het toenemend gevaar van wateroverlast en overstroming op te vangen dient het volledig profiel van de Isabellavaart verbreed te worden. Deze verbreding wordt best aangegrepen om ook de recreatieve ontsluiting te realiseren.



Een kwalitatieve toeristisch-recreatieve infrastructuur: ontwikkeling van het strategisch projectgebied geënt op de Natiëlaan



Een goed ontsloten en bereikbaar kleinstedelijk gebied via de weg en het spoor

De bestaande toeristisch-recreatieve concentratiezones (ondermeer strand en dijk, omgeving Laguna Beach en golfterrein) maken door hun hoogdynamisch karakter deel uit van het stedelijk gebied. Het casino zal de komende jaren een aanzienlijke metamorfose ondergaan en wordt uitgebouwd tot een baken in het stedelijke landschap. Ook La Réservé wordt herontwikkeld tot een hotel. Voor het strand en de dijk werd reeds een gedetailleerd provinciaal RUP opgemaakt waarbij het strand van Knokke-Heist in twee centrumzones en twee overgangsgebieden werd ingedeeld. Het Zwin en de Zwinbosjes, die eveneens een belangrijk onderdeel vormen van de gemeentelijke toeristisch-recreatieve infrastructuur, worden omwille van de grote natuurlijke en landschappelijke waarde en het laagdynamische karakter tot het buitengebied gerekend.

Aandachtspunt voor het stedelijk toeristisch-recreatief beleid is voorts het creëren van een voldoende aanbod aan toeristische verblijfsaccommodatie. Nieuwe verblijfsaccommodatie (tweede verblijven, ap-

partementen, hotels, ...) wordt zoveel mogelijk in het huidig toeristisch kerngebied (omgeving dijk, omgeving Koningslaan-Lippenslaan en as Casino-Scharpoord) voorzien. In deze zone zal het voornamelijk om vervanging van verouderde gebouwen gaan. Twee locaties in het project Duinenwater zijn voorzien voor hotels. Ook in het strategisch projectgebied Knokke-Heist is ruimte voor nieuwe verblijfsaccommodatie in functie van het verschuiven van de zone voor verblijfsrecreatie ter hoogte van de zone voor de ziekenhuiscampus.

- **Een goed ontsloten en bereikbaar kleinstedelijk gebied via de weg en het spoor**

De Natiënlaan (N49) ontsluit het kleinstedelijk gebied op Vlaams niveau naar het hoger wegennet: de nog aan te leggen AX en de herin te richten A11 (Knokke-Heist - Antwerpen). Door de A11 is het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist vlot te bereiken vanuit het oostelijk deel van Vlaanderen (Maldegem-Zelzate-Antwerpen).

Aangezien de N49 eveneens functioneert als belangrijke structurele drager op niveau van het stedelijk gebied (ziekenhuis, woonwijk Duinenwater, recreatieve functies Duinenwater, tweede golf, hotels, ... worden op de N49 geënt), wordt voorgesteld deze weg tussen de N376, Dudzelestraat en M. Lippensplein te hercategoriseren naar een secundaire weg II. Een herinrichting van de weg is noodzakelijk in functie van de gewenste rol van de weg. Met de aanleg van de AX kan ook de N300 een deel van het toeristisch verkeer richting Heist opvangen.

De N34 verbindt Knokke-Heist met andere kustplaatsen in de omgeving en ontsluit een groot aantal stedelijke functies richting Oostelijke Havenrandweg en N49. Tenslotte verbindt de N376 Knokke-Heist met Dudzele en het Nederlandse Sluis. Andere belangrijke wegen op stedelijk niveau zijn lokale wegen. Ze verzamelen het verkeer op wijk- of deelgebiedniveau naar het primair en secundair wegennet. De inrichting van deze wegen gebeurt in functie van verkeersleefbaarheid.

Het kleinstedelijk gebied is eveneens goed bereikbaar per spoor. In het kleinstedelijk gebied zijn er zelfs drie stations aanwezig namelijk in Heist, Duinbergen en Knokke. Daarnaast doorkruist de kusttram het kleinstedelijk gebied van oost naar west waardoor Knokke-Heist een goede openbaarvervoersverbinding heeft met de andere kustgemeenten.

Ten slotte wordt ook een versterkte openbaarvervoersbereikbaarheid vooropgesteld, onder meer voor de Ziekenhuiscampus.

- **N34 en Natiënlaan als dragers van stedelijke functies**

De stedelijke voorzieningenstructuur wordt versterkt waardoor de positie van Knokke-Heist als verzorgend centrum voor de regio wordt ondersteund. Nieuwe stedelijke voorzieningen worden bij voorkeur geconcentreerd nabij bestaande stedelijke voorzieningen langs de N34 en op goed ontsluitbare locaties, geënt op de Natiënlaan. Bijkomende kleinhandel wordt echter niet ondersteund (afgezien van de kleinhandel voorzien in het bpa Duinenwater).

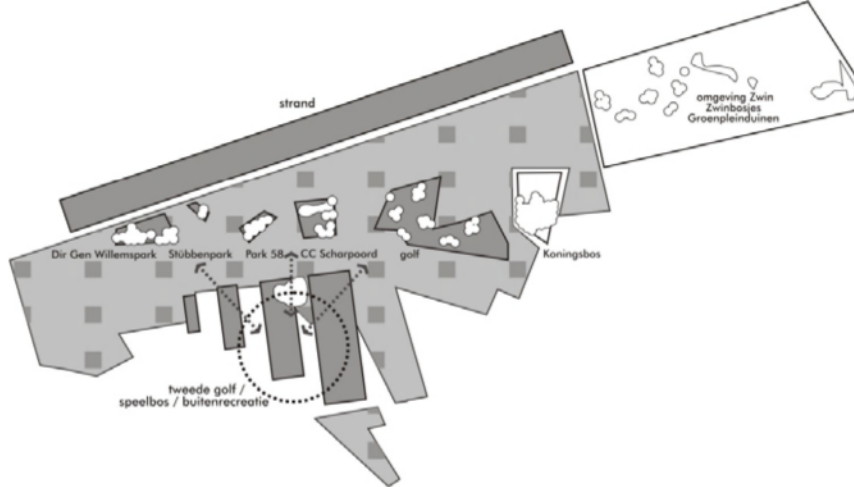
Structuurbepalende (concentraties van) stedelijke voorzieningen worden versterkt. Zo kan de nieuwe sporthal te Heist gebundeld worden met het complex van de Laguna Beach. Het is de taak van de gemeente om dit verder uit te werken als uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Stedelijke voorzieningen die omwille van hun schaal en hun bereikbaarheid niet nabij de bestaande concentraties kunnen ingeplant worden, worden ontwikkeld in het strategisch projectgebied Knokke-Heist (inclusief het project Duinenwater). Dit gebied kan immers vlot ontsloten worden via de Natiënlaan. Zo wordt voor de herlokalisatie van het bestaande ziekenhuis een locatie binnen het strategisch projectgebied voorzien in het Provinciaal RUP Ziekenhuiscampus. Het strategisch projectgebied biedt daarnaast plaats voor andere stedelijke functies in de stationsomgeving van Knokke.

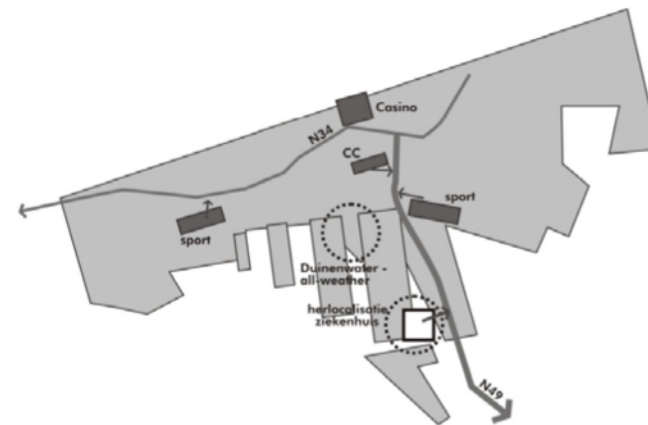
- **Een stad met een gedifferentieerde groenstructuur**

De kwaliteit van de bestaande stedelijke groenstructuur wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Dit is van belang om een kwalitatieve stedelijke woonomgeving te behouden.

Belangrijk is dat bij de verdere uitwerking van deze groenstructuren voldoende relaties worden gemaakt met de stedelijke woonomgeving. De groengebieden vormen een schakel tussen het stedelijk weefsel en de aaneengesloten open-ruimtegebieden aan de rand van het stedelijk gebied. Op die manier ontstaat een netwerk van open-ruimtestructuren en groengebieden als dooradering van het stedelijk gebied, wat bijdraagt tot de woon- en leefkwaliteit. Voorts wordt ernaar gestreefd zoveel mogelijke groenelementen te voorzien wanneer nieuwe woonomgevingen worden ontwikkeld en tot op heden niet publiek toegankelijke binnenstedelijke open ruimten open te stellen. Een aantal groengebieden binnen het stedelijk gebied hebben ook een natuurwaarde. Specifiek gaat het om de golf, het Directeur Generaal Willemspark en Park 58. Het is duidelijk de optie om deze natuurwaarde te behouden. Deze gebieden moeten van bijkomende dynamiek gevrijwaard worden en het open-ruimtekarakter van deze gebieden, (zoals de duinen van het Directeur-Generaal Willemspark en de op het voorliggend strand recenter gevormde duinen, golfterreinen binnen het stedelijk gebied, ...) moet hierbij expliciet behouden blijven.



Een stad met een gedifferentieerde en kwaliteitsvolle groenstructuur



N34 en Natiënlane als dragers van stedelijke functies

4.6.2. Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur

De ruimtelijke vertaling van de planningsopgave en de concepten voor de gewenste stedelijke ontwikkeling resulteren in de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur als geïntegreerd ontwikkelingsbeeld voor het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist. De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur geeft de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor de stedelijke woonomgevingen, regionale bedrijventerreinen, stedelijke groen- en recreatiegebieden, stedelijke voorzieningen en de stedelijke verkeers- en vervoersstructuur.

- 0 500 1000m



4.7. Actieprogramma

Het voorstel van actieprogramma ter uitvoering van het stedelijk gebiedenbeleid wordt aangegeven in tabelvorm.

Per actie wordt de doelstelling aangegeven, het instrument om de actie uit te voeren en de trekker en partner(s)

Doelstelling	Actie	Instrument	Trekker	Partner(s)
Afbakenen stedelijk gebied	Vastleggen van de afbakeningslijn	PRUP	Prov. West-Vlaanderen	
Versterken toeristisch- recreatieve structuur en ruimte voor stadsrandbos (inclusief speelbos)	Ontwikkeling strategisch projectgebied: opmaken van een geïntegreerde visie op de ruimtelijke ontwikkeling: ontwikkeling stadsrandbos (incl. speelbos), tweede golf en ruimte voor toeristisch- recreatieve functies in relatie tot Duinenwater en woonomgevingen, binnen geïntegreerde visie. Golfterrein moet binnen het stedelijk gebied een blijvend open karakter hebben.	Gewestelijk RUP (momenteel in opmaak)	Vlaams Gewest	Prov. West-Vlaanderen Gemeente Knokke-Heist
N49 als vlotte toegangs- en ontsluitingsweg op stedelijk niveau	Opmaken van een streefbeeld voor de Natiënlaan Hercategorisering van de N49 voor het vak N376, Dudzelestraat tot aan Lipensplein naar secundaire weg II	Streefbeeld Beeldkwaliteitsplan (beiden afgerond in 2009)	Prov. West-Vlaanderen / Vlaams Gewest (afhankelijk van selectie)	Vlaams Gewest / Provincie West-Vlaanderen (afhankelijk van selectie) Gemeente Knokke-Heist De Lijn AWV

PRUP = provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

4.8. Ruimtebalans en Register planschade, planbaten of compensaties, opheffing geldende voorschriften

Voorliggend PRUP heft geen geldende voorschriften op.

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Gezien het PRUP geen bestemmingswijziging inhoudt, kan het PRUP geen aanleiding geven tot planbaten, planschade of een compensatie. Er werd dan ook geen grafisch register in functie van planschade, planbaten of compensaties opgenomen.