

De opdrachtgever

# GEMEENTE KNOKKE - HEIST

ontwerp

planregisternr.

## GEMEENTELIJK RUP hotels eerste fase

### Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hotels eerste fase' (Knokke-Heist)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/10/196  
Brugge, 10/06/2010

De opdrachthouder – ontwerper



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

De provinciegriffier,  
(Get.) Hilaire OST



De gouverneur-voorzitter,  
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUITEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie,

Stephaan Barthelemy  
De adjunct-adviseur  
Dienst ruimtelijke planning

Ruimtelijk planner

Jan Van Coillie

Wijzigingen

Opgemaakt 09.03.2010 - B

Tekenaar  
Sandra T'Jonck

A - Aangepast aan het verslag en adviezen plenaire vergadering 6 mei 2009

B – Aangepast aan adviezen en bezwaar n.a.v. openbaar onderzoek d.d. 27 november 2009 tot 25 januari 2010



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 24 MAART 2010 op bevel,

De secretaris wnd, M. Gobert



Eerste schepen M. Willems

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Deputatie van ..... houdende de goedkeuring van het gemeentelijk RUP hotels eerste fase

De Gouverneur P. Breyne

De gedeputeerde bevoegd voor  
Ruimtelijke Ordening P. Van Gheluwe

40390

BELGISCH STAATSBLAD — 29.06.2010 — Ed. 2 — MONITEUR BELGE

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[2010/203497]

Provincie West-Vlaanderen. — Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)  
"Hotels eerste fase", gemeente Knokke-Heist

Bij besluit van 10 juni 2010 heeft de deputatie van de provincie West-Vlaanderen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Hotels eerste fase" voor de gemeente Knokke-Heist, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist in zitting van 24 maart 2010, goedgekeurd.



<b>I. TOELICHTINGNOTA</b> .....	<b>10</b>
1. DOELSTELLING EN VISIE .....	12
1.1 <i>Algemeen</i> .....	12
1.2 <i>Het Strategisch Beleidsplan Toerisme Knokke-Heist 2005 - 2015</i> .....	13
1.3 <i>KITS 2007, Kust-Indicatoren-Toeristisch-Statistisch</i> .....	16
1.4 <i>Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is</i> .....	17
2. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPLANNEN .....	18
2.1 <i>Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen</i> .....	18
2.2 <i>Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan</i> .....	18
2.3 <i>Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004</i> .....	19
2.3.1 <i>Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied</i> .....	19
3. HOTEL LUGANO EN HOTEL LUCARNO .....	20
3.1 <i>Situering</i> .....	20
3.2 <i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i> .....	23
3.3 <i>RUP Wijk Prins Karellaan (B.D. 16 augustus 2007)</i> .....	23
3.4 <i>Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen:</i> .....	24
3.5 <i>Beschermde monumenten</i> .....	24
3.6 <i>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</i> .....	24
3.7 <i>Rooilijnen</i> .....	24
3.8 <i>Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden</i> .....	24
3.9 <i>Motivatie tot afbraak hotel Lugano</i> .....	25
4. HOTEL MANIOR DU DRAGON.....	27
4.1 <i>Situering</i> .....	27
4.2 <i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i> .....	28
4.3 <i>BPA Helmweg (MB 18 december 1992)</i> .....	29
4.4 <i>Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen</i> .....	30
4.5 <i>Beschermde monumenten</i> .....	30
4.6 <i>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</i> .....	30
4.7 <i>Rooilijnen</i> .....	30
4.8 <i>Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden</i> .....	30
5. HOTEL BINNENHOF.....	31
5.1 <i>Situering</i> .....	31
5.2 <i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i> .....	32
5.3 <i>BPA Wijk Casino (KB 16 februari 1979)</i> .....	33
5.4 <i>Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen</i> .....	33
5.5 <i>Beschermde monumenten</i> .....	33
5.6 <i>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</i> .....	33
5.7 <i>Rooilijnen</i> .....	33
5.8 <i>Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden</i> .....	34
6. HOTEL LES ARCADES.....	35

6.1	<i>Situering</i> .....	35
6.2	<i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i> .....	36
6.3	<i>RUP Wijk Prins Karellaan (B.D. 16 augustus 2007)</i> .....	37
6.4	<i>Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen</i> .....	38
6.5	<i>Beschermde monumenten</i> .....	38
6.6	<i>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</i> .....	38
6.7	<i>Rooilijnen</i> .....	38
6.8	<i>Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden</i> .....	38
7.	<b>NIEUWE ALL WEATHER INFRASTRUCTUUR KNOKKE-OUT</b> .....	39
7.1	<i>Situering</i> .....	39
7.2	<i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i> .....	40
7.3	<i>BPA Bronlaan (MB 18 juli 1987)</i> .....	41
7.4	<i>Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen</i> .....	41
7.5	<i>Beschermde monumenten</i> .....	41
7.6	<i>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</i> .....	41
7.7	<i>Rooilijnen</i> .....	41
7.8	<i>Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden</i> .....	42
8.	<b>NIEUWE HOTELINFRASTRUCTUUR GUSTAVE SISKI</b> .....	43
8.1	<i>Situering</i> .....	43
8.2	<i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i> .....	44
8.3	<i>BPA Zoutelaan (MB 10 december 1992)</i> .....	44
8.4	<i>Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen</i> .....	46
8.5	<i>Beschermde monumenten</i> .....	46
8.6	<i>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</i> .....	46
8.7	<i>Rooilijnen</i> .....	46
8.8	<i>Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden</i> .....	46
9.	<b>RUIMTEBOEKHOUDING</b> .....	47
9.1	<i>Opgave van voorschriften en bepalingen</i> .....	47
9.2	<i>Ruimtebalans</i> .....	47
10.	<b>WATERTOETS</b> .....	48
11.	<b>TRAGE WEGENTOETS</b> .....	50
12.	<b>ASPECT SCREENING</b> .....	50
13.	<b>PROCESVERLOOP</b> .....	53
14.	<b>BIJLAGE</b> .....	53
14.1	<i>Verslag plenaire vergadering RUP hotels eerste fase</i> .....	54
14.2	<i>Schriftelijke adviezen ontvangen n.a.v. plenaire vergadering</i> .....	57
14.3	<i>Bezwaren en adviezen n.a.v. openbaar onderzoek</i> .....	66
14.4	<i>Integraal advies Deputatie</i> .....	70
<b>II. PLAN BESTAANDE TOESTAND</b> .....		<b>73</b>
<b>III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN</b> .....		<b>81</b>

**IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....90**

## Opbouw document

Het document bestaat uit vier onderdelen :

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

De toelichtingsnota wordt nog eens onderverdeeld in:

- 1 Doelstelling en visie
- 2 Planningscontext en overige beleidsplannen
- 3 Hotel Lugano en hotel Lucarno
- 4 Hotel Manior du Dragon
- 5 Hotel Binnenhof
- 6 Hotel Les Arcades
- 7 Nieuwe all weather infrastructuur Knokke-Out
- 8 Nieuwe hotelinfrastructuur Gustave Siska
- 9 Ruimtebalans
- 10 Watertoets
- 11 Trage wegentoets
- 12 Aspect screening
- 13 Procesverloop
- 14 Bijlage

De toelichtingsnota van de onderscheiden weerhouden hotels in de eerste fase is per hotel als volgt opgevat:

- 1 Globale situering van het hotel
- 2 Terugkoppeling naar het gewestplan Brugge-Oostkust
- 3 Terugkoppeling naar het vigerende BPA of RUP
- 4 Terugkoppeling naar nog geldende verkavelingen, beschermingen
- 5 Toelichting van de nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden





## **I. TOELICHTINGNOTA**



## 1. DOELSTELLING en VISIE

### 1.1 Algemeen

Onderhavig RUP vertrekt vanuit de vaststelling dat steeds meer kleinere familiale hotels in de gemeente verdwijnen. Uit het informatief gedeelte (p. 116) van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan bleek dat het hotelbestand in een periode van 10 jaar met maar liefst 32% is gedaald, tegenover een stijging van de individuele vakantiewoningen van 21%.

Het verlies aan kleinschalige familiale hotels (2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> generaties) verklaart zich ondermeer door de hoge bouwgrondprijzen, familiale erfeniskwesties, allerlei gewijzigde wetgeving bijvoorbeeld inzake brandweernormen, afzonderlijke ruimtes voor rokers, wetgeving minder validen ... .

Het gemeentebestuur wenst niet in te grijpen t.h.v. de familiale hotels d.m.v. uitvoeringsplannen met de bedoeling om te verhinderen dat deze familiale hotels zouden omgevormd worden tot woongebouwen. Dit ondermeer gelet op het gelijkheidsbeginsel.

Het gemeentebestuur wenst wel in uitvoeringsplannen enerzijds de bestaande familiale hotels maximaal te ondersteunen en anderzijds nieuwe hotelinfrastructuur met bijhorende specifieke accommodaties mogelijk te maken.

Onderhavig RUP kadert in **een ondersteunend beleid naar de hotelfunctie** binnen de gemeente, het betreft de eerste fase van het **'faciliteren en activeren van bestaande hotels' en het 'faciliteren en activeren van nieuwe hotels'**. Dit op maat geschreven van een aantal concrete projecten die volledig binnen de basisvisie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan kaderen en zich volledig situeren binnen de 'afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist'.

Het gemeentebestuur heeft voorafgaand een bevraging gedaan naar de concrete noden van bestaande en gewenste hotels. Onderhavige selectie is tot stand gekomen naar aanleiding van concrete vragen in het kader van concrete bouwdoSSIERS, principieaanvragen en concrete vragen naar nieuwe investeringen. Voor onder vermelde projecten zijn de voorschriften van bestaande BPA's en RUP's te beperkend, de voorstellen kunnen niet als 'afwijkende bouwdoSSIERS' behandeld worden.

Er wordt ingezoomd op volgende projectzones :

1. Herbouwen en uitbeiden van het bestaande hotel Lugano en bouwen van een nieuwe hotel Lucarno in de Kustlaan.
2. Uitbreiding van het bestaande hotel Manior du Dragon in de Albertlaan.
3. Uitbreiding van het bestaande hotel Binnenhof in de Jozef Nellenslaan.
4. Uitbreiding van het bestaande hotel Les Arcades in de Elisabetlaan.
5. Bouwen van een nieuw hotel ter hoogte van de Knokke-Out in de Bronlaan.
6. Bouwen van een nieuw hotel ter hoogte van de Gustave Siska in de Zoutelaan.

## 1.2 Het Strategisch Beleidsplan Toerisme Knokke-Heist 2005 - 2015

De doelstelling en visie inzake van onderhavig RUP kadert binnen een groter 'toeristisch' verhaal. Hierbij verwijzen we integraal naar het 'Strategisch Beleidsplan Toerisme Knokke-Heist 2005 – 2015' opgemaakt door Westtoer in overleg met toerisme Vlaanderen en toerisme Knokke-Heist, eindversie van januari 2006.

Bij stap 6 'actiegerichte strategie' vinden we bij deel 1 'productontwikkeling' van het logiesaanbod – hotels' het volgende terug. We citeren integraal:

*Binnen dit onderdeel worden acties geformuleerd die moeten leiden tot het behalen van streefdoelen zoals deze vooropgesteld werden in het onderdeel strategische doelstellingen. Deze acties hebben te maken met diverse aspecten van het toeristisch product.*

*Het differentiatie-model brengt duidelijk de nood aan het behoud van bestaande en de behoefte aan nieuwe vormen van commercieel logies naar voren. Algemeen behoort het tot de taak van de gemeente om een voorwaardenscheppend beleid te voeren zodat de vooropgestelde doelen kunnen worden gerealiseerd.*

### **Nieuwe ketenhotels gewenst**

*Nieuwe ketenhotels van een zekere dimensie moeten het afnemende aanbod van hotels opvangen én de hotelcapaciteit verhogen. Het is belangrijk dat het vooral gaat om ketenhotels die volwaardige werkgelegenheid aanbieden maar ook het voordeel hebben dat ze een eigen marketingsysteem met eigen cliënteel met zich meebrengen.*

### Behoeft aan een ondersteunend aanbodbeleid van de gemeente: hotelzones

*Door de hoge druk van de immobiëlen op de grondprijzen zullen de bestaande hotels steeds verder onder druk komen te staan en kunnen geen investeerders in nieuwe hotels worden aangetrokken wegens de hoge grondkosten. Hotelprojecten zijn slechts mogelijk voor zover de gronden aan een lagere, voor het hotelwezen conforme, marktprijs kunnen worden aangeboden. De gemeente moet daarom interveniëren in de markt en een ondersteunend beleid voeren door het voorzien in specifieke locaties voor hotels waar de hotelfunctie op lange termijn verzekerd wordt.*

*De gemeente moet dergelijke locaties op strategische plaatsen voorzien om private investeerders te kunnen aantrekken en dit:*

- *in projecten waarbij de immobiëlenontwikkelaars de hotelfunctie verplicht moeten ontwikkelen als onderdeel van een groter lucratief project;*
- *in specifieke hotelzones waarvan gegarandeerd wordt dat enkel de hotelfunctie is toegelaten;*
- *op een unieke locatie in het natuurreservaat Het Zwin.*

*Voor beide types van projecten moet de gemeente een éénduidig en strak ruimtelijk beleid voeren (via ruimtelijke uitvoeringsplannen) ondersteunend voor de hotelontwikkeling waarbij ruimtelijk wordt gegarandeerd dat het moet gaan om erkende logiesverstrekende bedrijven (hotels of daarmee gelijkgesteld in toekomstige sectorale wetgeving).*

### Twee te maximaliseren toplocaties

Toplocaties worden gekenmerkt door een eersterangsligging namelijk dicht bij strand en zee. De twee toplocaties voor Knokke-Heist zijn:

#### **Het Casinoproject**

Deze site moet in de toekomst fungeren als een baken voor het imago van Knokke-Heist. In de projectontwikkeling moet een verplichting tot het ontwikkelen van een congreshotel van ongeveer 150 kamers worden opgenomen (met bijkomende congresinfrastructuur, zie verder). Dit hotel moet minimum een viersterren-plus niveau halen. Concreet betekent dit het voorzieningenniveau van een viersterrenhotel maar wel degelijk het uitzicht en de uitstraling van een vijfsterrenhotel.

#### **Het Réserveproject**

Gelegen tegenover het Casino is de locatie van La Réserve met het Zegemeer eveneens een toplocatie in Knokke-Heist. Ook op deze site moet de verplichting tot het ontwikkelen van een hotel met een capaciteit van 120 tot 150 kamers worden waargemaakt. Uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor deze zone moet duidelijk blijken dat onder geen beding de kamers als appartementen kunnen worden verkocht in de toekomst (door beperking van de max. vloeroppervlakte tot 35m<sup>2</sup>, met uitzondering van een aantal suitekamers). Ook hier moet minimum een viersterren-plus niveau worden nagestreefd. Dit hotel kan mee gebruik maken van de nieuw te ontwikkelen congresinfrastructuur in het Casino. Op dezelfde site aan het Zegemeer zal een ontwikkeling van tweede verblijven plaatsvinden. Een pluspunt is dat de eigenaars van deze appartementen van de service van het nabije hotel kunnen genieten indien zij dat wensen. In het RUP moet voldoende garantie worden geboden dat de site een kwalitatief uitzicht krijgt en maximaal de publieke functie kan uitoefenen zoals die is voorzien met doorgang naar het Zegemeer en de verbinding met Scharpoord.

Voor beide hotels geldt dat kwalitatieve spa- en wellness voorzieningen moeten aanwezig zijn om naast de MICE-markt ook het short break toerisme in de weekends aan te trekken.

### Twee pionierlocaties

Naast het aantrekken van hotels op deze toplocaties is het ook gewenst om een positief beleid te voeren voor hotelontwikkeling in nieuw te ontwikkelen zones. Het strategisch projectgebied ten zuiden van het station (inclusief project Duinenwater) biedt hier de meeste kansen om hotelketens aan te trekken op basis van het concept van een integrale, kwalitatieve ontwikkeling van dit gebied (met recreatieve voorzieningen). Voor deze zones is het binnen het kader van dit strategisch beleidplan niet mogelijk om de grootte en het type van de hotels vast te leggen.

Voor deze hotelzones is het belangrijk dat:

- de exploitatie van de totaliteit van de hotelzone in één hand gehouden wordt (uitbating door een hotelketen);
- het oprichten van de nieuwe hotels financieel haalbaar is voor promotoren gezien de hotelketens zelf niet investeren;
- verder marktonderzoek uitsluitend geeft over de grootteorde en de types van hotels die hier haalbaar zijn.

Er doen zich twee mogelijkheden voor:

### **Project Duinenwater**

*Binnen het project Duinenwater zijn reeds twee zones ingekleurd als hotelzone. Het is de bedoeling om hier hotels te ontwikkelen die geen behoefte hebben aan een toplocatie maar toch een attractieve inplanting willen (aan Put Decloedt of Natiënlaan). Door differentiatie in service en aanbod bereiken dergelijke hotels andere doelgroepen. Voor de toekomst is het belangrijk dat de hoteloptie voldoende lang wordt opengehouden in deze twee zones (minimum 10 jaar) om toe te laten dat er zich kandidaat-investeerdere voor hotels aanmelden en er niet te snel wordt overgegaan op de alternatieve bestemming van seniorie (zoals nu opgenomen in het BPA).*

### **Golfhotel**

*Binnen het strategisch projectgebied is het belangrijk om een andere hotelzone aan te wijzen voor het aantrekken van een kwalitatief golfhotel, onmiddellijk aansluitend bij het golfterrein en in combinatie met het clubhuis. Dit golfhotel moet van zeer hoge kwaliteit zijn en moet zich vooral internationaal kunnen profileren op de golfmarkt. Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit strategisch projectgebied moet dergelijke zone worden aangeduid. Om zeker te zijn dat hier een hotel komt, moeten strenge stedenbouwkundige bepalingen worden opgenomen (koppeling aan de huidige sectorale wetgeving op de logiesverstreckende bedrijven of de gelijkgestelde logiesvorm in toekomstige wetgeving en oppervlaktebepalingen voor de hotelkamers).*

*Eén unieke locatie voor luxe hotel in Het Zwin*

*Omwille van de unieke locatie midden in een natuurgebied moet onderzocht worden of het mogelijk is om binnen de bestaande bebouwing van de Koninklijke villa een kleinschalig luxe hotel uit te bouwen.*

*Effectieve uitbreiding van hotelcapaciteit met minimum 300 kamers noodzakelijk*

*In totaal is het gewenst om op deze manier een capaciteit van circa 550 nieuwe kamers te realiseren, gespreid over de hoger vermelde top- en pionierlocaties. Indien we rekening houden met het verdwijnen van circa 250 kamers (inclusief La Réserve) in de periode 2006-2010 betekent dit een netto toename van 300 kamers in de planperiode.*

### **Faciliteren en activeren van bestaande hotels**

*Om rendabel te blijven of te voldoen aan de huidige marktnormen, moeten bestaande hotels ook mogelijkheden krijgen om uit te breiden, dit onder de voorwaarde dat de hotelfunctie behouden blijft. In dergelijke gevallen moet worden onderzocht onder welke modaliteiten (gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen) een latere omzetting van hotel naar meergezinswoning aan banden kan worden gelegd.*

*Ook is het gewenst dat Toerisme Knokke-Heist een professionele marktgerichte werking opzet met de bestaande hoteliers inzake het creëren van originele arrangementen voor het verhogen van de bezetting (zie ook verder).*

Aansluitend op de hierboven aangegeven resultaten van het Strategisch Beleidsplan en terugkoppelend naar het GRS en andere planprocessen kunnen we hierbij aangeven dat volgende acties ondertussen zijn ondernomen :

1. Het RUP Reserve-Zegemeer ondertussen is goedgekeurd, evenals de stedenbouwkundige vergunning. De werkzaamheden tot oprichten van het nieuwe hotel en aansluitende appartementen zijn in volle uitvoering.
2. Het BPA Duinenwater is eveneens goedgekeurd, evenals de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis. De wegeniswerken en de realisatie van het gemeentelijk zwembad zijn in het voorjaar van 2010 voorzien.
3. De Vlaamse regering heeft in het zog van de bisnota van het Vlaamse golfmemorandum de tweede golfinfrastructuur te Knokke-Heist bestaande uit een 3 x 9 holes terrein principieel goedgekeurd. Momenteel is hiervoor een gewestelijk RUP in opmaak samengaand met een MER rapportage. Het golf- en congreshotel wordt hierbij eveneens meegenomen.
4. Door het provinciebestuur is een projectvisie uitgewerkt voor het nieuwe vogelpark in het Zwin. In het vogelpark wordt een beperkte logiescapaciteit voorzien voor schoolklassen i.f.v. natuureducatie. In overleg met de hogere overheden en als onderdeel van het afbakeningsproces van het stedelijk gebied Knokke-Heist wordt ter hoogte van de Oosthoek een locatie gezocht voor een hotel gericht op het ganse natuurgebied rond het uitgebreide zwin, nieuwe vogelpark en heringericht zwinduinen en polders. In die zin is de hierboven aangegeven locatie in het Zwin, zoals opgenomen in het Strategisch Beleidsplan, verrijnd geworden.

In die zin in het RUP hotels eerste fase, niet de 'eerste fase' van het verhaal van de verdere uitbouw van toeristische logiesinfrastructuur. Het betreft wel het eerste 'postzegel' RUP waarbij expliciet wordt ingezoomd op hotelinfrastructuur.

### **1.3 KITS 2007, Kust-Indicatoren-Toeristisch-Statistisch**

Bij de resultaten van het 'KITS 2007 Kust-Indicatoren-Toeristisch-Statistisch' Knokke-Heist, opgemaakt door Westtoer, vinden we volgende vaststellingen terug. Knokke-Heist beschikt met zijn 43 hotels over ca 14% van de hotelcapaciteit aan de kust. Tussen 2002 en 2007 daalde het aantal hotels aan de kust met 13%. In Knokke-Heist was de daling in dezelfde periode iets minder groot (-8,5%) en die is vooral te wijten aan het sluiten van vijf sterren hotels in 2006. Positief is dat in 2007 een nieuw hotel de deuren opende in Knokke-Heist.

Knokke-Heist beschikt vooral over middelgrote hotels (16-50 kamers) en slechts over twee hotels met meer dan 50 kamers. Vooral dat laatste cijfer is een grote handicap bij het aantrekken van congressen en seminaries.

Het is positief dat de hotels in Knokke-Heist overwegend zijn gecatalogeerd bij de drie- en viersterren hotels.

De vermindering van het aantal hotels wordt door Westtoer toegeschreven aan:

- de omschakeling van hotels naar vastgoedprojecten gericht op tweede verblijven (hogere ombrengst)
- de mindere rendabiliteit van vooral de kleine hotels
- het probleem dat de bestaande hotels zeer moeilijk kunnen uitbreiden en dat nieuwe hotels moeilijk kunnen worden aangetrokken door gebrek aan ruimte en door de hoge grondprijzen



#### **1.4 Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is**

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

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

In het bindend gedeelte van het GRS staat onder '1.5 Toeristisch–recreatieve structuur' bij de te nemen maatregelen en acties het volgende opgenomen : *'specifieke maatregelen ondernemen om het hotelaanbod kwalitatief te ondersteunen en om ontwikkelingsperspectieven te geven'*.

## 2. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPLANNEN

### 2.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

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

### 2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het PRS is in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

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

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

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

Onderhavig RUP hotels eerste fase is gelegen in de kustruimte en binnen het voorstel tot afbakening van het stedelijk gebied van Knokke-Heist (zoals opgemaakt door het WES in opdracht van het Provinciebestuur).

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

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

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

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

#### **Op pagina 11 ‘Basisdoelstellingen’ - ‘Het versterken van de toeristisch recreatieve infrastructuur’**

*Beoogd wordt het bestaande toeristisch-recreatief apparaat van de gemeente Knokke-Heist zowel kwantitatief als kwalitatief te optimaliseren en, anticiperend op potentiële toekomstige toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, nieuwe toeristisch-recreatieve attracties en activiteiten te genereren. De optimalisatie van het aanbod dient zich zowel te richten naar de eigen inwoners als naar de tweede verblijvers.*

#### **Op pagina 55 ‘Gewenste toeristisch-recreatieve structuur’ – ‘Algemene visie’**

*In Knokke-Heist primeert het toerisme als de belangrijkste economische activiteit met de zee, het strand, het uitgebreide winkelaanbod, het natuurgebied ‘Het Zwin’, de gevarieerde uitrusting van sportinfrastructuur en fietspaden, en dergelijke als belangrijkste troeven. Knokke-Heist is dan ook een gemeente met voldoende ontspanningsmogelijkheden en potenties en wenst deze dan ook verder uit te bouwen en te optimaliseren, niet enkel in het kader van toerisme, maar ook voor haar eigen bewoners.*

*Om het verblijftoerisme, en dus de economische uitbouw van Knokke-Heist binnen de regio, verder te kunnen stimuleren wenst Knokke-Heist het seizoensgebonden karakter van haar toeristisch gebeuren te verminderen door zich eveneens te richten op de groeimarkten van de tweede en korte vakanties buiten het hoogseizoen. De uitdaging van Knokke-Heist bestaat erin om haar toeristisch-recreatieve infrastructuur te verjongen, te versterken, te diversifiëren en te verbinden door het optimaal afstemmen op hedendaagse en toekomstige behoeften zodat een samenhangend, versterkt toeristisch-recreatief netwerk ontstaat.*

#### **Op pagina 59 ‘Gewenste toeristisch recreatieve infrastructuur’ – ‘Versterken van de toeristische verblijfaccommodatie’**

*De verblijfaccommodatie kan in Knokke-Heist herleid worden tot vier gegevens, nl. de individuele tweede verblijven, de huurwoningen, de hotels en de campinginfrastructuur.*

*Uit het informatief gedeelte (p. 116) bleek dat het hotelbestand in een periode van 10 jaar met maar liefst 32% is gedaald, tegenover een stijging van de individuele vakantiewoningen van 21%.*

*De dalende trends van hotels, grotendeels omwille van de omschakeling naar appartementsgebouwen dient te worden tegengegaan. Verder onderzoek dient aan te geven in hoeverre de eventuele omzetting van hotel naar meergezinswoning via een uitvoeringsplan kan vastgelegd worden.*

*Teneinde het hotelaanbod op te krikken wordt ervoor gepleit om nieuwe hotelvestigingen bij voorkeur aan te trekken op strategische plaatsen in de badplaats, dit in combinatie met MICE faciliteiten.*

### 3. HOTEL LUGANO en HOTEL LUCARNO

#### 3.1 Situering

Zowel het bestaande hotel Lugano als het voormalige hotel Lucarno zijn gelegen langs de activiteitenas de Kustlaan, tegenaan het Driehoeksplein in het centrum van Knokke en op 50 meter van het strand.

Het bestaande hotel Lugano bevat 29 kamers. Dit 4-sterren familiehotel wordt al 65 jaar uitgebaat door de familie Vanhollebeke. Er wordt 10 hotelpersoneel en 12 restaurantpersoneel tewerkgesteld. Het hotel staat op de hoek van de Kustlaan met het Villapad en dit op een perceel van ca 1816 m<sup>2</sup>.

Het voormalige hotel Lucarno is gebouwd in 1920 -30. Tot de jaren '70 noemde het hotel 'Pension les Loris'. Het werd eigendom van de hotelierfamilie Vanhollebeke in 1973. In 1974 werd een nieuwbouw opgericht als hotel met 15 suites, 3 winkels, receptie en ontbijtruimte. Het pand werd in 2005 verkocht. Op heden kent het pand nog één winkel en wordt de rest gebruikt als kantoorruimte voor de huidige eigenaar. De huidige eigenaar (familie Gheysens) wenst hier opnieuw een hotelfunctie te voorzien. Het pand staat op de hoek van de Kustlaan met het Generaal Lemanpad en dit op een perceel van ca 616 m<sup>2</sup>.



*Uittreksel luchtfoto*



*Uittreksel topografische kaart*



*Uittreksel stratenatlas*



Hierboven een aantal beelden van de bestaande Lugano en Lucarno. Op de foto's is duidelijk zichtbaar dat de aanpalende oostelijke en achterliggende bebouwing bestaat uit drie bouwlagen met dak. De noordelijke bebouwing bestaat uit de gesloten hoogbouwzones langs de Kustlaan.



### 3.2 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in : woongebied  
Er zijn bijgevolg geen afwijkingsaspecten t.o.v. het gewestplan.



*Uitnodigend uittrekstel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)*

### 3.3 RUP Wijk Prins Karellaan (B.D. 16 augustus 2007)



Beide panden zijn gelegen in de bestemmingszone van artikel 4 'zone voor villa-appartementen en hotels'. Het bestaande hotel Lugano is bijkomend aangeduid als 'waardevol patrimonium'. De voorschriften van art 4 geven een bouwvrije afstand van 5 meter van perceelsgrenzen en rooilijn aan, bezetting van 40% tot 2000 m2 en van 30% indien groter dan 2000 m2, bouwhoogte beperking van maximum 2 bouwlagen en dakvolume, ondergrondse constructies dienen op minimum 3 meter van de perceelsgrenzen en rooilijn.

### **3.4 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen:**

Niet van toepassing voor het plangebied.

### **3.5 Beschermde monumenten**

Niet van toepassing voor het plangebied.

### **3.6 Habitat- en vogelrichtlijngebieden**

Niet van toepassing voor het plangebied.

### **3.7 Rooilijnen**

Niet van toepassing voor het plangebied.

### **3.8 Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden**

De concrete vraag van de Lugano als de Lucarno zijn gelijklopend. Voor hen zijn de bepalingen van het RUP Wijk Prins Karellaan te beperkend. Dit om een nieuw volwaardig hotel uit te bouwen welke tegemoet komt aan de nieuwe wetgeving en aan de hoge eisen van de klanten. Inzake te respecteren reglementeringen worden ondermeer volgende naar voor gebracht:

- Voor de brandveiligheid dient een gebouw van deze omvang te beschikken over 3 vluchtwegen. Deze moeten volledig afgesloten zijn per verdiep.
- Voor de evacuatie tijdens een brand en de toegang naar de vluchtwegen dient er voldoende ruimte voorzien te worden in de gangen, als gemiddelde in hotels wordt meestal 1.60 meter voorzien.
- Om de huidige 4 sterren in de Lugano te behouden, dienen alle kamers een oppervlakte te hebben van minimum 24 m<sup>2</sup>.
- Nieuwe hotels met meer dan 15 kamers dienen toegang te voorzien voor mensen met een handicap. Dit heeft ook een aantal gevolgen, badkamers en kamers moeten over voldoende ruimte te beschikken en het gebouw moet van 2 gastenliften voorzien zijn met een liftkooi van 1.20 x 1.50 meter.
- Het rendement van een hotel hangt voor 95% af van het aantal te verhuren kamers. De rentabiliteit van een hotel begint pas boven het gelijkvloers. Het gelijkvloers dient immers volledig voor dienstverlening zoals restaurant, salons, bar, taverne, receptie, kantoren, gueststorage en safe-room. Bovendien dient voor de rokers aparte ruimtes voorzien te worden.

Vertrekkend vanuit de basisdoelstellingen en visie van onderhavig RUP ter ondersteuning van familiale hotels en gelet op de ruimtelijke context worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden aangepast teneinde een nieuw en up to date hotel te kunnen realiseren.

- Gelet op de hoogte van de aanpalende bebouwing in de Kustlaan, wordt de bouwhoogte opgetrokken van 2 tot 3 bouwlagen. Dit teneinde voldoende kamers te kunnen realiseren, te kunnen voldoen aan allerlei nieuwe wetgeving inzake brandveiligheid, rookruimtes, toegankelijkheid voor minder validen en om voldoende ruimte te geven aan nieuwe hotelaccommodatie.
- De aanduiding als 'waardevol patrimonium' van de Lugano, waarbij sloop is verboden, laat niet toe een nieuw volwaardig hotel uit te bouwen. Er wordt geopteerd het pand te slopen en terug te bouwen in dezelfde stijl. Vertrekpunt zijn de originele bouwplannen anno 1933. De bestaande constructie is het resultaat van 70 jaar verbouwingen, vertimmeringen en uitbreidingen. Het is zeker geen consequent architecturaal geheel meer.
- Inzake het bepalen van de kroonlijsthoogte en nokhoogtes wordt rekening gehouden met de specifieke situatie van hotels. Gezien de moderne hedendaagse technieken (airco verplicht voor classificatie) dient een minimum hoogte van 2.50m + vals plafond + technieken, zijnde ongeveer 2.90 meter gerealiseerd te worden. Sowieso heeft de ruimte meer allure als de gelijkvloerse bouwlaag een hogere plafondhoogte heeft temeer hier zich hier de 'semi publieke' functies bevinden.
- Het voorzien van duplex woonvorm in het dak is voor hotelkamers niet functioneel en niet werkbaar. De ervaring toont aan dat dit type kamer moeilijk verhuurbaar is. In het dak wordt bijgevolg toegelaten om deze lagen afzonderlijk te gebruiken.



- De afstanden van de ondergrondse constructies worden beperkt tot min 1 meter van de perceelsgrenzen (tenzij reeds op de perceelsgrenzen is gebouwd) in plaats van de voorziene 3 meter. Dit teneinde de ondergrond enerzijds beter te kunnen rentabiliseren en anderzijds beter te kunnen benutten. Het is de bedoeling hier een aantal voorzieningen in te planten ten dienste van de hotelgasten, zoals fitnessruimte, wellness ruimte, zwembad, vergaderruimtes met eigen berging voor materialen, fietsenstalling, internet-room en dergelijk. Daarnaast dienen hier technische ruimtes voorzien te worden, evenals personeelsruimtes, stock, berging, atelier voor klusjes en herstellingen, enz.
- De beleidsoptie bestaat erin de ondergrondse constructies te beperken tot 2 ondergrondse constructies behoudens voor hotelfuncties. In die zin worden 3 ondergrondse constructies toegelaten. Dit is ondermeer te verantwoorden gelet op de ligging aan de Kustlaan welke fungeert als een hoofdas in de gemeente.

Gelet op de ruimere bouwmogelijkheden wordt de hotelbestemming hard ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. Enkel indien geen gebruik gemaakt wordt van de voorziene mogelijkheden in onderhavig RUP kan worden teruggevallen op de modaliteiten van het bestaande RUP Wijk Prins Karellaan waarbij zowel de bestemming van hotel als deze van meergezinswoning is weerhouden.

### 3.9 Motivatie tot afbraak hotel Lugano

In de inventaris van het bouwkundig erfgoed zoals opgemaakt in 2005 door de dienst Monumenten en Landschappen staat inzake het pand Villapad nr 14-16 het volgende aangegeven :

*Groot hoekcomplex zgn 'Hotel Lugano', hotel in cottagestijl van 1938 naar ontwerp van architect F. Vervalcke. Nr 14 verbouwd in 1948, met name de verbinding tussen het hotel en het hoekhuis door middel van een gelijkvloerse verdieping met een gevelveld zonder dakvolume erachter. Nr 16 verbouwd in 1938. Materialen grotendeels in oorspronkelijke toestand cfr deels witgeschilderde en bepleisterde baksteenbouw op gecementeerde sokkel met pseudo-vakwerk in de diverse opeenvolgende gevelvelden. Eén groot terras aan de voorzijde.*

Dit hotel is in de loop der jaren meermaals verbouwd geweest. In de archieven van de gemeente hebben we volgende vergunningen teruggevonden :

- Dossier 91/82/K : vergunning van 15.07.82 voor het verbouwen van een private woonkamer in 'Hotel Lugano' tot winkel. Dit voor het pand hoek Kustlaan met het Villapad.
- Dossier 127/83/K : vergunning van 13.10.83 voor het vernieuwen en uitbreiden van ondergrondse toiletten van diensten.

Een recente bouwaanvraag, dossier 09/261, is ingediend voor (openbaar onderzoek van 23/12/2009 tot 21/01/2010) het verbouwen en uitbreiden van het bestaande hotel. Dit omvat ondermeer :

- Kelder : volledig wijzigen van bestaande kelder en uitbreidingen van resp 12m<sup>2</sup>, 92m<sup>2</sup> en 212m<sup>2</sup>.
- Gelijkvloers : wijziging indeling en functies en twee uitbreidingen.
- Eerste verdieping : wijziging van 17 naar 14 kamers, voorzien van linnenberging en bureau.
- Dakverdieping : voorzien van nieuwe kamers en linnenkamer.

Deze bouwaanvraag is gemotiveerd vanuit de HACCP-normen op hoteluitbating wettelijk opgelegd in België sinds 1997, ARAB van kracht op alle bedrijven die mensen tewerkstellen, de hoge verwachtingen van klanten en de opgelegde vereisten voor hotel van hogere categorie (4\*).

De hoteluitbater en tevens eigenaar, sinds 65 jaar de familie Vanhollebeke geeft aan dat voor een hogere categorie (5\*) dit niet kan gerealiseerd worden binnen het bestaande gebouw, hoewel dit de doelstelling is van de eigenaar/uitbater.

Uit voorgaande vergunningen en na plaatsbezoek kan zonder meer gesteld worden dat het interieur in de loop der jaren volledig is verbouwd. De historische waarde is bijgevolg beperkt tot beperkte gevel- en dak elementen.

Het behoud van de waardevolle delen van de gevels laat, gelet op huidige normeringen en wetgeving waaraan de hotelsector zich dient te houden, niet toe een up to date en volwaardig hotel uit te bouwen. De bestaande constructie is het resultaat van 70 jaar verbouwingen, vertimmeringen en uitbreidingen. Het is zeker geen consequent architecturaal geheel meer.

Het gebouw op zich is een slecht korset geworden die uit zijn voegen is gebarsten. Door allerlei wetgeving zoals nieuwe brandweernormen, normen op toegankelijkheid voor minder validen, ARAB wetgeving ... heeft de overheid ervoor gezorgd dat het werken binnen het bestaande gebouw onmogelijk is geworden.

In de 'Inventaris van het bouwkundig erfgoed in de villawijk Prins Karellaan te Knokke-Zoute', uitgevoerd door het Sint-Lukasarchief vzw in mei – juni 1994 werd aan het hotel Lugano GEEN bouwkundige waarde toegekend. Deze inventaris is mede met de inventarisatie van het Vlaamse gewest, de basis geweest om het waardevol patrimonium in het RUP Wijk Prins Karellaan aan te duiden, dit in het kader van een lokaal erfgoedbeleid.

Er wordt geopteerd het pand te slopen en terug te bouwen in dezelfde stijl. Vertrekpunt zijn de originele bouwplannen anno 1933. Inzake het bepalen van de kroonlijsthoogte en nokhoogtes wordt rekening gehouden met de specifieke situatie van hotels en met de moderne hedendaagse technieken (vb. airco verplicht voor classificatie).

De motivatie kan als volgt samengevat worden:

- Gezien binnen de inventaris van het Sint-Lukasarchief, welke mee de basis vormde voor de aanduiding van het waardevol patrimonium binnen het RUP Wijk Prins Karellaan, aan dit pand geen cultuurhistorische waarde is toegekend;
- Gelet op de talrijke verbouwingen waarbij het interieur volledig is gewijzigd en waarbij de historische waarde zich beperkt tot gevelfragmenten;
- Gelet dat binnen het huidige korset het onmogelijk is een volwaardig 5\* uit te bouwen. Dat bouwheer/uitbaters reeds decennia lang aangewezen zijn op steeds verdere verbouwingen zowel boven- als ondergronds. Dat deze situatie op haar limiet staat en dat enkel een volledig herbouw nog solaaas kan brengen.
- Gelet op de steeds wijzigende en steeds strengere eisen welke andere overheden opleggen aan de hotelsector zoals nieuwe brandweernormen, ARAB wetgeving en wetgeving inzake toegankelijkheid voor minder validen.

## 4. HOTEL MANIOR DU DRAGON

### 4.1 Situering

Het bestaande viersterren hotel Manior Du Dragon is gelegen langs de Albertlaan 73 met de achterzijde palend aan de bestaande golf. Ook dit hotel wordt uitgebaut door de hoteliersfamilie Vanhollebeke (zie ook hotel Lugano). De Manoir du Dragon is een landhuis daterend van 1927 welke door de familie Vanhollebeke in de vorige eeuw is omgevormd tot een luxueus hotel. Het huidige hotel bevat 8 kamers en 8 suites. Het bestaande perceel is ca 4752 m2 groot.



*Uittreksel luchtfoto*



*Uittreksel topografische kaart*

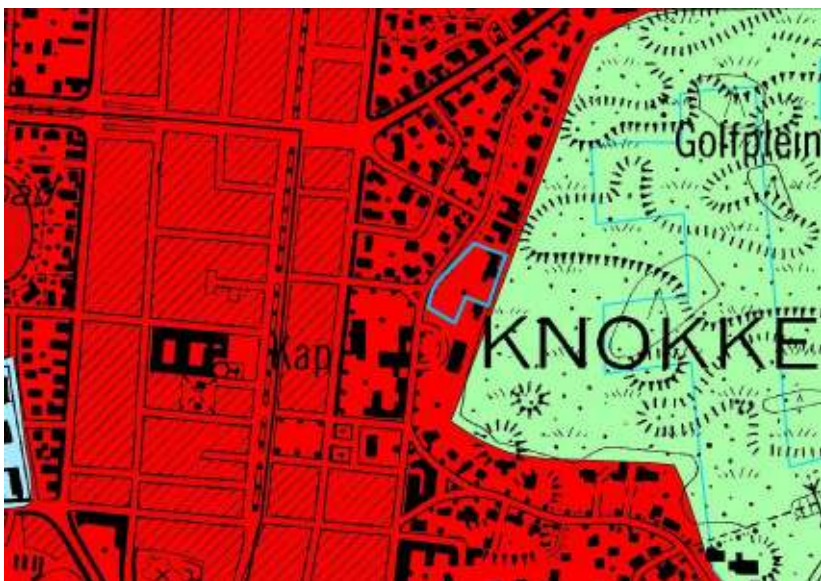


*Uittreksel stratenatlas*



#### 4.2 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

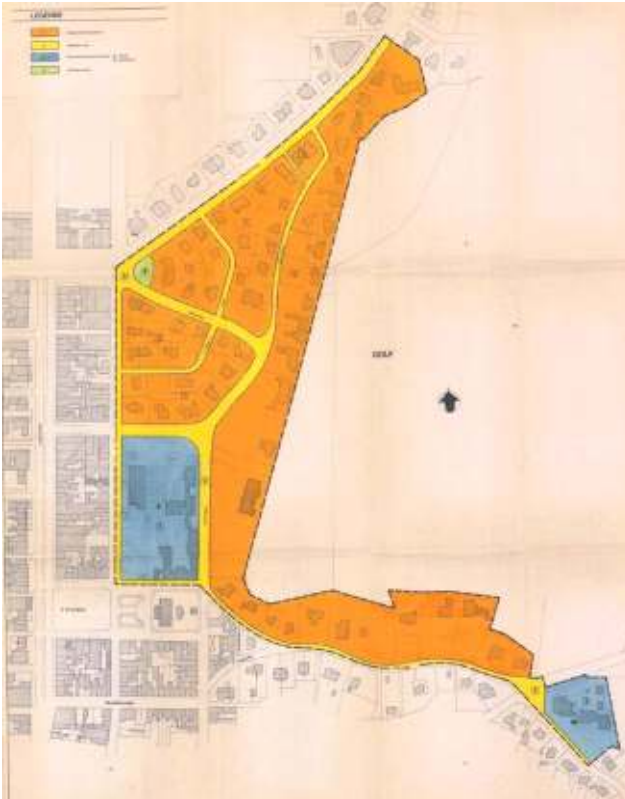
Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in : woongebied  
Er zijn bijgevolg geen afwijkingsaspecten t.o.v. het gewestplan.



*Uittrekstel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)*

#### 4.3 BPA Helmweg (MB 18 december 1992)

Het hotel Manior du Dragon is gelegen in de bestemmingszone 1 'ééngezinswoningenzone' in het BPA Helmweg. Dit met een maximale bezetting van 15% voor percelen vanaf 2000 m<sup>2</sup> en een maximale bebouwde grondoppervlakte van 450 m<sup>2</sup>. De afstand tot de weggrens bedraagt min 6 meter, tot de zij- en achterkavelgrens min 5 meter. De bouwhoogte is beperkt tot max 2 bouwlagen met dak.



#### **4.4 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen**

Niet van toepassing voor het plangebied.

#### **4.5 Beschermd monumenten**

Niet van toepassing voor het plangebied.

#### **4.6 Habitat- en vogelrichtlijngebieden**

Niet van toepassing voor het plangebied.

#### **4.7 Rooilijnen**

Niet van toepassing voor het plangebied.

#### **4.8 Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden**

Vertrekkend vanuit de basisdoelstellingen en visie van onderhavig RUP ter ondersteuning van familiale hotels en gelet op de ruimtelijke context worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden aangepast teneinde aan de veeleisende verzuchtingen te kunnen voldoen van het cliënteel (uitgebreider comfort, meerdere gemeenschappelijke infrastructuur, kamercapaciteit ...). De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden verruimd waardoor 20 bijkomende hotelkamers van ongeveer 30m<sup>2</sup>. Alles opgetrokken in de stijl van het hoofdgebouw en direct aansluitend aan het gebouw zodat een compact geheel wordt verkregen.

Daarnaast wordt het parkeren ondergronds voorzien. Deze wordt beperkt tot slechts 1 ondergrondse constructie gezien dit hotel niet op een hoofdas is gelegen en gelet op de nabijheid van de golf. Hier kunnen geen verkeersgenererende activiteiten plaatsvinden.

Er wordt rekening gehouden met de residentiële ligging, zo wordt de nevenbestemming en de bouwhoogte beperkt en wordt specifieke aandacht gevraagd naar landschapsintegratie. Gelet op de ruimere bouw mogelijkheden wordt de bestemming van hotel hard ingeschreven.

## 5. HOTEL BINNENHOF

### 5.1 Situering

Het bestaande viersterren hotel Binnenhof is gelegen in de Nellenslaan 156, centraal gelegen tussen de Casino en de Lippenslaan. Het hotel Binnenhof is rustig en residentieel gelegen op slechts 50 meter van het Albertstrand. Het hotel heeft 25 kamers en stelt 16 mensen voltijds tewerk. Het hotel wordt uitgebaat door de familie Morbee. Dhr Morbee geeft aan dat de kleinschaligheid van boutiques, cafés, kleine restaurants, terrasjes aan horecazaken en kleinere familiale hotels, deel uitmaken van de charme van de badstad. Het perceel is ca 855 m2 groot.



*Uittreksel luchtfoto*



*Uittreksel topografische kaart*



*Uittreksel stratenatlas*



## 5.2 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in : woongebied  
Er zijn bijgevolg geen afwijkingsaspecten t.o.v. het gewestplan.



*Uittrekstel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)*



### 5.3 BPA Wijk Casino (KB 16 februari 1979)

Het hotel Binnenhof is gelegen in de bestemmingszone 1 'alleenstaande of gekoppelde woonzone, eveneens de hotelbestemming en meergezinswoningen zijn toegelaten'. Inzake de bouwrijpe afstand is aangegeven dat deze tot min 3 meter kunnen voor bouwdelen waarvan de kroonlijsthoogte max 3 meter is, anders dient de bouwrijpe afstand 5 meter te bedragen. In de voorschriften is een V/T formule opgenomen, die deze laat afhangen van deze van de burens. In de tuinzone kan slechts 30% worden verhard.



### 5.4 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen

Niet van toepassing voor het plangebied.

### 5.5 Beschermde monumenten

Niet van toepassing voor het plangebied.

### 5.6 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

### 5.7 Rooilijnen

Niet van toepassing voor het plangebied.

## **5.8 Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden**

De uitbater heeft reeds geruime tijd een bouwaanvraag lopende waarbij op het gelijkvloers uitbreiding (voorzien van afzonderlijke rookruimte en verruiming van de ontbijtruimte en bar) is gevraagd tot op 3 meter van de perceelsgrenzen. Deze aanvraag kon niet gunstig geadviseerd worden gezien 'afwijkingen' van V/T bepalingen niet toegelaten worden.

De uitbater vraagt de vergroting van de gemene delen van het hotel Binnenhof. Gezien de grote bezetting van het hotel, het organiseren van teamtrainings voor bedrijven en de wet op het rookverbod in publieke plaatsen, is de uitbater geremd in zijn mogelijkheden. Door de wet op het rookverbod is de uitbater permanent in overtreding met deze wet, gezien het hotel momenteel niet over een rookkamer beschikt. Ongeveer 30% van het cliënteel zijn rokers. Voor de teambuildings moeten groepen kunnen onderverdeeld worden in kleinere groepen. In vakantieperiodes en weekends moet een gedeelte van de bar gebruikt worden voor het ontbijt en dan nog moeten de gasten soms wachten op een vrije tafel tijdens het spitsuur. Momenteel kunnen de klanten in geval van slecht weer het salon (bar) niet gebruiken om na het ontbijt nog de krant te lezen of koffie te drinken, er is gewoon veel te weinig ruimte.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden dan ook aangepast als antwoord op de vraag tot beperkte gelijkvloerse uitbreiding. Het feit dat voor het Binnenhof de mogelijkheid wordt opgehouden om bij stopzetting van de hotelfunctie dit gebouw in te richten voor appartementen, ligt hem in het gegeven dat de eigenaar momenteel, op basis van het vigerende uitvoeringplan, dit reeds kan doen en dat het nieuwe RUP slechts een beperkte uitbreiding voorziet.

Andere hotels in de omgeving hebben in de voorbije jaren reeds hun hotel verkocht voor appartementen, in het kader van het gelijkheid en gezien het hier een ondersteunend en geen restrictief RUP betreft wordt geopteerd voor dit bestaande deze mogelijkheid open te houden.

Bij realisatie van de nabestemming van de in het kader van onderhavig RUP vergunde uitbreidingen, zal het ruimtelijke aspect belangrijk zijn. Bij de realisatie van de nabestemming voor het Binnenhof dient de bouwvrije afstand tot de rooilijn minimum 5 meter te bedragen.

## 6. HOTEL LES ARCADES

### 6.1 Situering

Het bestaande driesterren hotel Les Arcades is gelegen in de Elisabetlaan 50 en wordt uitgebaat door de familie Desmidt. Het is een charmant familiehotel gelegen in een rustige villawijk in het Zoute. Het hotel wordt reeds 3 generaties lang door de familie Desmidt uitgebaat. Het perceel is ca 971 m2 groot.



*Uittreksel luchtfoto*



*Uittreksel topografische kaart*



*Uittreksel stratenatlas*



## 6.2 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

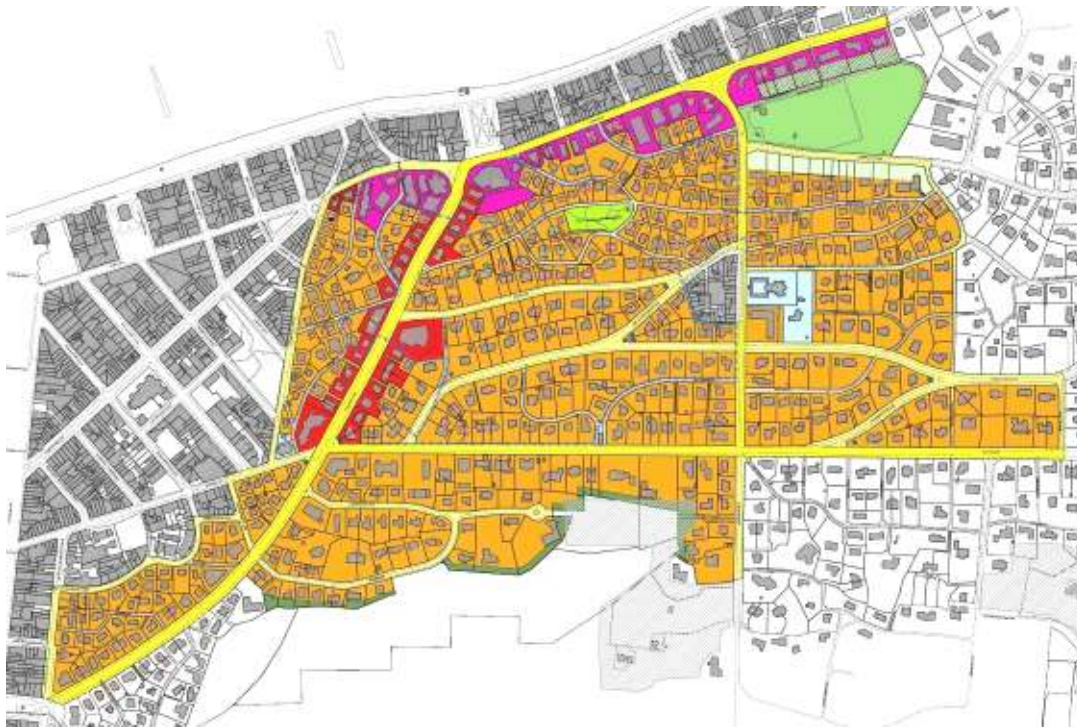
Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in : woongebied  
Er zijn bijgevolg geen afwijkingsaspecten t.o.v. het gewestplan.



*Uittrekstel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)*

### 6.3 RUP Wijk Prins Karellaan (B.D. 16 augustus 2007)

Het hotel Les Arcades is gelegen in de bestemmingszone van artikel 2 'zone voor ééngezinswoningen en satelliehotels met nabestemming ééngezinswoning'. In art 2.2.4 staat wordt de bouwhoogte beperkt tot maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteit voor de handelszaken kan worden afgeweken. In art 1.2.1 van de algemene bepalingen staat aangegeven dat gebouwen, inbegrepen meergezinswoningen, die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften .... Kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en verbouwd, doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal woongelegenheden en bouwlagen.



#### **6.4 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen**

Niet van toepassing voor het plangebied.

#### **6.5 Beschermde monumenten**

Niet van toepassing voor het plangebied.

#### **6.6 Habitat- en vogelrichtlijngebieden**

Niet van toepassing voor het plangebied.

#### **6.7 Rooilijnen**

Niet van toepassing voor het plangebied.

#### **6.8 Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden**

De uitbater heeft reeds geruime tijd een bouwaanvraag lopende de nokhoogte verhoogd wordt van 11.05 meter tot 13.45 meter. Gelet op de bepalingen art 1.2.1 kan hiervoor geen 'afwijking' in het kader van het bouwdoossier toegelaten worden. De gevraagde beperkte uitbreiding in de hoogte is te zien in het kader van een uitbreiding met kamer voor minder valide en in het kader van beperkte capaciteitsuitbreiding van het hotel. Inhoudelijk was de gevraagde nokhoogte van 13.45 meter aanvaardbaar gelet op de nokhoogtes van de aanpalende bebouwing (conform bespreking met R-O West-Vlaanderen van 30/06/08).

De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden dan ook aangepast als antwoord op de vraag tot beperkte uitbreiding in de hoogte. De nieuw voorziene kroonlijst- en nokhoogte bepalingen zijn stedenbouwkundig verantwoord gelet op de hoogtes van de aanpalende bebouwing: nokhoogte linker gebouw langs de Elisabetlaan 12,12 meter, nokhoogte rechter gebouw langs de Elisabetlaan 13,86 meter.

Het feit dat voor het bestaande hotel Les Arcades de mogelijkheid wordt opengehouden om bij stopzetting van de hotelfunctie dit gebouwen in te richten voor appartementen, ligt hem in het gegeven dat de eigenaar momenteel, op basis van het vigerende uitvoeringplan, dit reeds kan doen en dat het nieuwe RUP slechts een beperkte uitbreiding voorziet.

Andere hotels in de omgeving hebben in de voorbije jaren reeds hun hotel verkocht voor appartementen, in het kader van het gelijkheid en gezien het hier een ondersteunend en geen restrictief RUP betreft wordt geopteerd voor dit bestaande hotel deze mogelijkheid eveneens open te houden. Bij de realisatie van de nabestemming voor Les Arcades kan het dakvolume enkel via het duplex systeem te worden ingericht.

## 7. NIEUWE ALL WEATHER INFRASTRUCTUUR KNOKKE-OUT

### 7.1 Situering

Het betreft een deelzone van de bestaande tennisterreinen in het Zoute, begrensd door de Bronlaan, Astridlaan en Prins Filiplaan. Dit op wandelafstand van de zeedijk, strand en het Vlaamse natuurreservaat de 'Zwinduinen en polders'.

De tennisterreinen in het Zoute kennen reeds een lange voorgeschiedenis. Het idee van de aanleg van deze tennisterreinen is direct gelinkt aan de golf van het Zoute. De Britten toonden begin vorige eeuw, niet alleen belangstelling voor de golf maar ook voor de tennissport. Tussen de Elisabetlaan en de latere Piers de Raveschootlaan, dichtbij de golf course, werden er in de jaren 1909 en 1910 een tiental tennisvelden aangelegd onder het beheer van de Compagnie Het Zoute. Kort na de Eerste Wereldoorlog werd de tennisclub uitgebreid tot 25 velden voorzien van 'brique pillée'. Maurice Lippens zocht een nieuwe locatie voor de populaire sport en in 1946 werden er bij de Bronlaan tien nieuwe tenniscourts aangelegd. Een voorlopige tent deed dienst als secretariaat. Het jaar daarop werd een nieuw 'clubhouse' gebouwd en volgde geleidelijk aan een uitbreiding tot 42 courts. De center-court werd aangelegd in 1948. De zitplaatsen bestaan nog steeds uit aarden bermes ondersteund door betonnen platen. Het clubhouse van de tennis werd sinds de oorlog al meer dan eens grondig vernieuwd. Eerst werd het gebouw voorzien van een strooien dak. In 2000 was dit echter aan vernieuwing toe en zowel om financiële redenen als omwille van veiligheid werd beslist een nieuw dak af te werken met pannen. Sinds de inrichting van de 'Knokke-Out' in 1999 werd aan het complex een nieuw elan gegeven zodat de jeugd er ruimschoots aan zijn trekken komt. De totale tennisterreinen zijn ongeveer 52.949 m<sup>2</sup> groot, in onderhavig RUP wordt ingezoomd op een deelzone van ca 12.466 m<sup>2</sup>.



*Uittreksel luchtfoto*



*Uittreksel topografische kaart*



*Uittreksel stratenatlas*



## 7.2 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in : dagrecreatie  
Er zijn bijgevolg geen afwijkingsaspecten t.o.v. het gewestplan.



*Uittrekstel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)*



### 7.3 BPA Bronlaan (MB 18 juli 1987)

De bestaande horecazaak en clubhuis Knokke-Out is gelegen in bestemmingszone 4 'dagrecreatiezone'. Het betreft een zone voor recreatieve accommodatie ter bevordering van de dagrecreatie. In een specifieke deelzone, waarbinnen de Knokke-Out is gelegen, aangeduid met \*\*\* op het bestemmingsplan, kan een clubhouse en horeca accommodaties met inbegrip van kantoorruimten en vergaderruimten, zwembadvoorziening en een uitbatingswoongelegenheid worden toegelaten. Dit met een max grondoppervlakte van 2000 m<sup>2</sup>, kroonlijsthoogte van max 7 meter en nokhoogte van max 11 meter.



### 7.4 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen

Niet van toepassing voor het plangebied.

### 7.5 Beschermde monumenten

Niet van toepassing voor het plangebied.

### 7.6 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

### 7.7 Rooilijnen

Niet van toepassing voor het plangebied.

### **7.8 Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden**

De eigenaar van de tennisterreinen en het clubhouse Knokke-Out, zijnde de Compagnie Het Zoute, wenst over te gaan tot de realisatie van hotel accommodatie met wellness en fitness voorzieningen, zoals reeds voorzien in het BPA. Evenwel vragen zij de contouren van de deelzone ruimer te nemen teneinde een goede organisatie te kunnen bewerkstelligen.

De Compagnie het Zoute geeft aan dat de evolutie van het toerisme uitwijst dat de traditionele bezoeker meer en meer zijn vakantietijd op diverse plaatsen doorbrengt. Gevolg daarvan is dat de bezettingsgraad van installaties zoals tennis onder druk komen te staan. Aangezien bovendien tennisinstallaties in open lucht slechts een beperkt aantal maanden van het jaar kunnen gebruikt worden, is het absoluut noodzakelijk alle initiatieven te onderzoeken die het mogelijk maken ofwel de bezettingsgraad te verhogen, ofwel te zoeken naar nieuwe functies en voorzieningen. De steeds nattere blijvende zomers doen meer en meer mensen uitkijken naar indoor all-weather faciliteiten. In het kader hiervan wordt gedacht aan gerelateerde sportieve activiteiten zoals fitness, aan wellness voorzieningen en aan sportgerelateerde verblijfaccomodaties (hotel met ca 20 kamers). Dit gezien tegen de achtergrond van de verder evoluerende veroudering van de bevolking met aandacht voor een zachtere leeftijdsgebonden sportbeoefening en de mogelijkheid om kortere vakanties aan de kust door te brengen.

In het vigerende BPA is de mogelijkheid tot bouwen van een hotel op die locatie reeds voorzien, de nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden geven iets meer ruimte en flexibiliteit teneinde een volwaardige hotelinfrastructuur te kunnen oprichten conform hedendaagse noden. De vraag kadert in de visie tot ondersteuning van nieuwe hotels (gelet op het dalende hotelbestand) en gezien hier een specifieke type hotel wordt beoogt (in relatie tot sportaccommodatie). Gelet op de ruimere bouw mogelijkheden wordt de hotelbestemming hard ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. De aangeduide locatie sluit aan op de reeds bestaande bebouwing ter hoogte van het noordelijke project 'Tennisgarden' en situeert zich ter hoogte van de bestaande bebouwing van het clubhuis Knokke-Out.

## 8. NIEUWE HOTELINFRASTRUCTUUR GUSTAVE SISKI

### 8.1 Situering

De Gustave Siska is gelegen op het einde van de Zoutelaan, nabij de 'Oosthoek', op de hoek gevormd door de Zoutelaan met de Bronlaan. Dit op wandelafstand van de Oosthoek en het Vlaamse natuurreservaat 'de Zwinduinen en polders'.

Ook de Gustave Siska kent een lange voorgeschiedenis en het begrip 'Siska' is legendarisch in Knokke-Heist. De geschiedenis van de Siska's vindt haar oorsprong aan het einde van de negentiende eeuw. In totaal heeft moeder Siska 16 kinderen ter wereld gebracht. Rond 1882 liet moeder Siska, gebaseerd op een afbeelding op een schilderij, haar beroemde wafelijzer met vier hartjes door een smederij in De Pinte maken. Eens het wafelijzer gegoten, ontwikkelde zij samen met een bakker een deeg om wafels te bakken. De herberg van Moeder Siska groeide uit tot een toeristische attractie en werd een begrip tot ver buiten het Zoute. De groei van Siska ging overigens nauw samen met de toeristische ontwikkeling die Knokke doormaakte. In 1907 was de oorspronkelijke herberg te klein geworden, zowel voor het steeds groeiende cliënteel als voor de kinderen. Vader Louis besloot dat de oudste vijf en nog steeds niet gehuwde kinderen samen een tweede huis moesten openen, zo ontstond 'Bij de Kinders Siska'. Na de Eerste Wereldoorlog opende dochter Marie, die reeds een stuk grond had gekocht langs de Zoutedreef, de derde Siska 'Marie Siska'. Gustave had zijn zuster Marie geholpen bij de opening van haar zaak en had de smaal te pakken gekregen. Hij huwde en opende op de hoek van de Zoutedreef en de Bronlaan de gelijknamige zaak. Ze werd eveneens in cottagestijl opgetrokken, maar gasten konden er ook terecht voor een kamer met ontbijt. Al vlug bleek dat een vierde Siska op dat moment van het goede teveel was en tot overmaat van ramp werd Gustave ook nog ziek. Hij zag zijn vergissing in en verkocht de zaak met naam en alles erbij, met uitzondering van het wafelrecept. 'Gustave Siska' was dus na één jaar verkocht, maar werd in dezelfde geest door buitenstaanders uitgebaat. Ze hadden echter geen ervaring met de Siska wafels en schakelden over op de Brusselse wafels. Het perceel is ca 2774 m<sup>2</sup> groot.

*Uittreksel luchtfoto*

*Uittreksel topografische kaart*

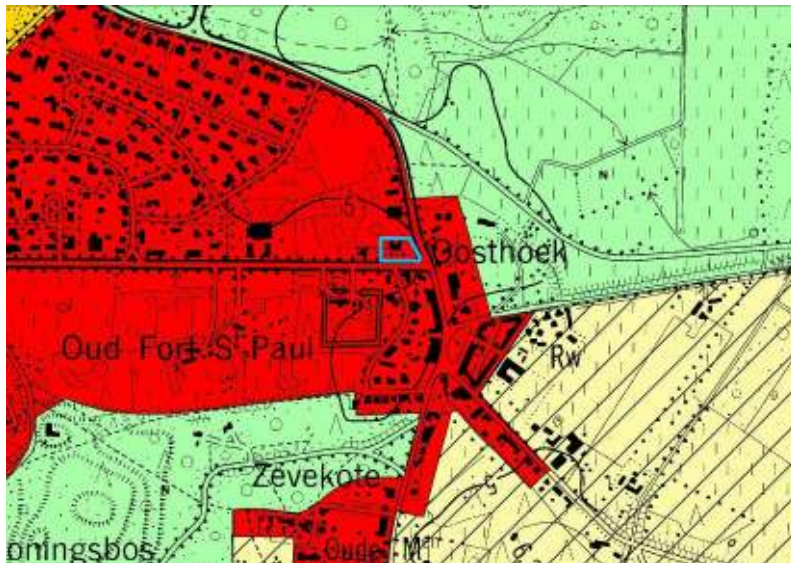
*Uittreksel stratenatlas*





## 8.2 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

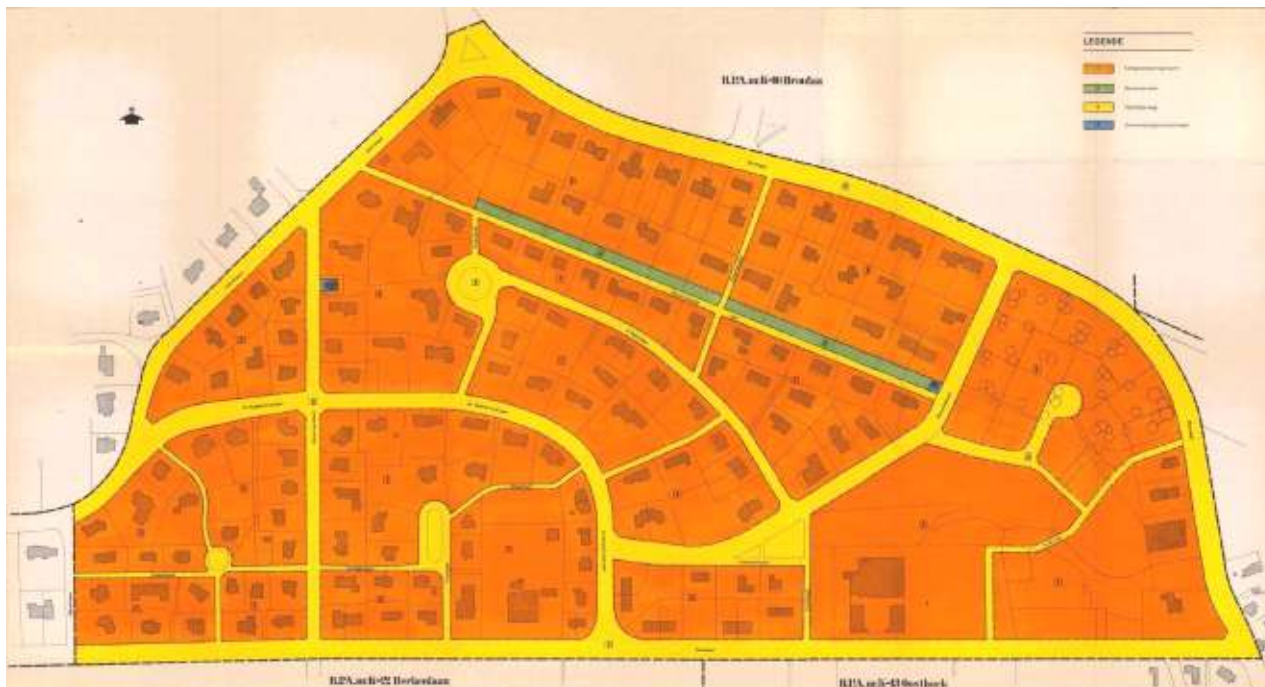
Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in : woongebied  
Er zijn bijgevolg geen afwijkingsaspecten t.o.v. het gewestplan.



*Uittrekstel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)*

## 8.3 BPA Zoutelaan (MB 10 december 1992)

De bestaande horecazaak Gustave Siska is gelegen in de bestemmingszone 1 'eengezinswoningzone'. Voor percelen vanaf 2000 m2 kunnen alleenstaande, gekoppelde ééngesinswoningen en dubbelwoningen opgericht worden (huidig perceelsgrootte bedraagt 2759 m2). Dit met een terreinbezetting van max 15% en een max bebouwde grondoppervlakte van 450 m2. Ondergrondse constructies zijn toegelaten tot op min 3 meter afstand tot de rooilijn en de perceelsgrenzen. Max 30% van de tuinzone mag verhard worden. De bouwhoogte is beperkt tot max 2 bouwlagen en dak met nokhoogte van max 11 meter.



#### **8.4 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen**

Niet van toepassing voor het plangebied.

#### **8.5 Beschermd monumenten**

Niet van toepassing voor het plangebied.

#### **8.6 Habitat- en vogelrichtlijngebieden**

Niet van toepassing voor het plangebied.

#### **8.7 Rooilijnen**

Niet van toepassing voor het plangebied.

#### **8.8 Nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden**

De huidige eigenaar van de Gustave Siska, die het pand twee jaar geleden heeft aangekocht, wenste in eerste instantie de bestaande horecazaak stop te zetten en over te gaan tot de realisatie van twee villa's, dit volledig conform de bepalingen van het vigerende BPA Zoutelaan.

Na intense gesprekken met het gemeentebestuur, waarbij het gemeentebestuur de horeca functie op deze 'historische' plaats wenste te behouden, heeft de eigenaar zich hiermee akkoord verklaard en wenst over te gaan tot het oprichten van een nieuwe Gustave Siska met horeca faciliteiten. Doel is een nieuw luxe hotel met ca 25 kamers te bouwen met uitgebreide wellness faciliteiten. Er worden drie ondergrondse bouwlagen gevraagd, één in functie van hotelfaciliteiten zoals sauna, fitness, hamam, binnenzwembad, stockage, technieken ... en de andere in functie van parkeerruimtes. Op het gelijkvloers zou de inkom, restaurant, loungebar en vergaderruimtes worden voorzien, op de eerste verdieping een 12 tal kamer en onder het dak eveneens een 12 tal kamers.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden aangepast gelet op het historisch en gemeentelijk belang van de 'Siska's' als horeca uitbatingen. De vraag kadert in de visie tot ondersteuning van nieuwe hotels (gelet op het dalende hotelbestand) en gezien hier een specifieke type hotel wordt beoogt (in relatie tot wellness voorzieningen). Gelet op de ruimere bouw mogelijkheden wordt de hotelbestemming hard ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften.

## 9. RUIMTEBOEKHOUDING

### 9.1 Opgave van voorschriften en bepalingen

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

- De bepalingen van het gewestplan Brugge – Oostkust, RUP Wijk Prins Karellaan, BPA Helmweg, BPA Wijk Casino, BPA Bronlaan en BPA Zoutelaan voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

### 9.2 Ruimtebalans

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in: woongebied en gebied voor dagrecreatie  
Het gewestplan Brugge-Oostkust wordt als volgt gedetailleerd.

Gewestplan bestemming	Bestemming in rup	Oppervlakte
woongebied	Artikel 2 Projectzone Lugano en Lucarno	2432 m <sup>2</sup>
woongebied	Artikel 3 Projectzone Manior du Dragon	4752 m <sup>2</sup>
woongebied	Artikel 4 Projectzone Binnenhof	855 m <sup>2</sup>
woongebied	Artikel 5 Projectzone Les Arcades	971 m <sup>2</sup>
dagrecreatie	Artikel 6 Projectzone Knokke-Out	12466 m <sup>2</sup>
woongebied	Artikel 7 Projectzone Gustave Siska	2774 m <sup>2</sup>

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca 24253 m<sup>2</sup>

Het plangebied voor artikels 2, 4 en 5 is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding wonen (Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen).

Het plangebied voor artikels 3, 6 en 7 is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding recreatie (Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen).

## 10. WATERTOETS

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/03, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden. De watertoets is het instrument waarmee uitvoering wordt gegeven aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de planvorming en vergunningverlening die plaats vindt in het kader van verschillende beleidsdomeinen.

Artikel 8 paragraaf 2 stelt o.m. dat de overheid bij het nemen van een beslissing (over een vergunning, een plan of een programma) rekening moet houden met de relevante door de Vlaamse regering vastgestelde waterbeheersplannen. Indien er nog geen waterbeheersplannen zijn vastgelegd door de Vlaamse regering, moet er eveneens rekening gehouden worden met artikel 8, paragraaf 1 tweede lid. Bij twijfel dient advies gevraagd te worden aan de door de Vlaamse regering aangewezen instanties, de waterbeheerders. Het uitvoeringsbesluit van 20 juli mbt de watertoets, is van kracht en wordt toegepast sinds november 2006 voor de toepassing van de vergunningsaanvragen.

De discipline water maakt eveneens een deel uit van het screeningsdocument – zie hoofdstuk12.

### **Bodemkenmerken**

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

### **Overstromingsgebieden**

In het kader van het DuLo-waterplan en Waterhuishoudingsplan voor het deelbekken Zwinstreek is een basisinventaris opgemaakt die o.a. een inventarisatie van de overstromingsgebieden ‘recent overstromde gebieden of ROG’ bevat. Er is geen enkele risicozone gelegen binnen of in de omgeving van het plangebied.

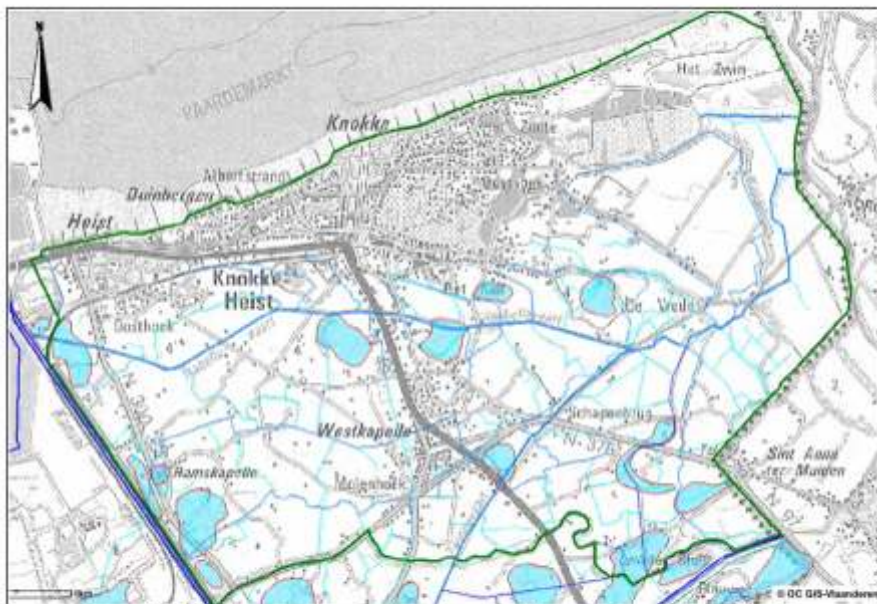
### **Mogelijke effecten van het plan**

Het plangebied is reeds volledig gerealiseerd. De projectzones zijn reeds bebouwd. De ontwikkelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake ‘hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater’ alsook aan de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening. Conform de gemeentelijke bouwverordening ter zake kan enkel gewerkt worden met een gesloten bouwkuip en dient het opgepompte grondwater opnieuw in de bodem te worden gereïnfiltreerd.

Conform het advies na het Agentschap Natuur en Bos zullen voor de onderdelen Hotel Manoir Du Dragon, all weather infrastructuur Knokke-out en Gustave Siska volgende bijkomende bepalingen opgenomen worden : ondergrondse constructies kunnen enkel toegelaten worden nadat op ondubbelzinnige wijze is aangetoond dat deze constructies geen enkele invloed hebben op de totale grondwaterhuishouding. Er kan geen tijdelijke nog permanente wijziging in de grondwaterhuishouding toegelaten worden.

Samen met de correcte naleving van de bepalingen opgenomen in onderhavig RUP inzake ondergrondse constructie, bovengrondse verhardingen en bezettingen en gelet op de bestaande toestanden zijn geen schadelijke effecten op het watersysteem en de kwantitatieve toestand van het grondwater te verwachten. Bijkomend is het plangebied gelegen in een voormalig duinlandschap bestaande uit zandgrond die een vlotte infiltratie van regenwater toelaat.






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


## 11. TRAGE WEGENTOETS

Binnen het plangebied komen geen trage wegen voor.

## 12. ASPECT SCREENING

Hierbij de beslissing genomen door de dienst MER inzake het onderzoek tot milieueffectenrapportage van onderhavig RUP waarbij aangegeven wordt dat het voorliggende RUP geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat derhalve de opmaak van een planMER niet nodig is.

  
**Vlaamse overheid**

  
**lne**  
Leefmilieu, Natuur en Energie

**Departement Leefmilieu, Natuur en Energie**  
**Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid**  
Dienst Mer  
Koning Albert II-kaan 20, bus B  
1000 BRUSSEL

### AANGETEKEND

Collega van burgemeester en schepenen van de gemeente Krokke-Heist  
Alfred Verweeplein 1  
8300 Krokke-Heist

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
29 juli 2009		LNEMER/OHP.L0320/09/1533	
vragen naar / e-mail	telefoonnummer		
Peter Bausen	02/553.02.96	Datum	
Peter.bausen@lne.vlaanderen.be		08 september 2009	

**Betreft :** Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP "Hotels eerste fase" te Krokke-Heist

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("PlanMER-besluit")  
**Beslissing**

Geacht College,

Met de brief van 29 juli 2009 heeft het studiebureau Antas bvba in uw naam voor het gemeentelijk RUP "Hotels eerste fase" te Krokke-Heist overeenkomstig artikel 4.2.6. §1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend tenzijnde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Dit dossier is onder het nummer OHP.L0320 bij de administratie behandeld.

De screeningsnota (i.e. het "verzoek tot raadpleging") werd ter advies verstuurd naar een door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen opgemaakte selectie van adviesinstanties.

In de uitgebrachte adviezen worden een aantal opmerkingen gegeven rond de beschrijving van de milieueffecten in de screeningsnota. Verscheidene adviesinstanties zijn van mening dat in de screeningsnota onvoldoende aangebond werd dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren. De voornaamste bemerkingen worden hieronder opgeëlijst.

- Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt dat in de screeningsnota slechts een beperkte verwijzing terug te vinden is naar een eventuele verdroging in het naburige habitatruchtinggebied, hoewel er in het plangebied toch grootschalige ondergrondse constructies gepland zijn die een grote invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. ANB is van mening dat de verwijzing naar de verdrogende effecten te beperkt is en gebaseerd is op verkeerde cumulatieve effecten van de diverse plangebieden en de mogelijke invloedstraal dienen onderzocht te worden. Milderende maatregelen zouden voorgesteld moeten worden. Het onoordeelkundig uitvoeren van ondergrondse werken kan aan het complexe waterhuishoudingsstelsel aan de kust zeer ernstige schade toebrengen. ANB verwacht dat door het uitvoeren van de geplande werken er mogelijk een significante impact kan zijn op het aanpalende habitatruchtinggebied, gezien grootschalige grondzaamelingen zonder enige vorm van milderende maatregelen ernstige verdrogende effecten kunnen teweeg brengen. ANB vindt tevens dat in de screeningsnota onvoldoende is beschreven in hoeverre de constructies wijzigingen in grondwaterstromingen teweeg brengen, en wat de bijkomende verharding en het oppompen van een groter waterdebiet betekent voor de waterhuishouding. ANB stelt in haar advies dat zij van mening is dat er om die reden wel een passende beoordeling vereist is

- voor het RUP. Een bemalingsplan waarbij aangehouden wordt dat er zich geen wijzigingen in het grondwater voordoen is een essentieel onderdeel van die passende beoordeling.
  - Het Agentschap R-O West-Vlaanderen – Onroerend Erfgoed merkt op dat de projectzone "Manoir du dragon" vlakbij de relictzone "Oude Hazegraspolder en golfplein Knokke-Heist" ligt, dat de projectzone "Knokke-out" vlakbij het beschermde landschap van de "Groenpleinduinen" ligt en dat de projectzone "Gustave Siska" nabij het beschermde landschap van de Zwinbosjes ligt. Het ruimere plangebied heeft dus zeker een landschappelijke waarde. Het Agentschap verwacht dat er -gezien de geplande ondergrondse ingrepen- er toch effecten te verwachten zijn op het grondwaterregime/grondwaterpeil. Gezien de verandering van het grondwaterpeil ook bovengronds een impact kan hebben op het landschap, is het Agentschap niet overtuigd dat het voorliggende plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken. Verder onderzoek hierover is vereist.
    - De Afdeling Operationeel Waterbeheer van de VMM stelt o.a. vast dat de aanleg van de ondergrondse constructies een belangrijke bronbemaling met zich mee zal brengen, maar dat hier amper op in gegaan wordt in de screeningsnota. Dit is nochtans relevant voor het grondwaterstromingspatroon. De VMM wijst tevens op de aanwezigheid van verzilt grondwater op geringe diepte en stelt dat een bemaling van (verzilt) grondwater een grondwaterkwaliteitsdaling tot gevolg kan hebben. Uitbreiding van de verzilting moet vermeden worden. Regelmatige analyses en het beperken van de bemaling in tijd en volume kan een goede grondwaterkwaliteit garanderen. De VMM adviseert om te werken zonder bronbemaling en met een waterdichte bouwkulp en onderwaterstoring van de betonnen vloerplaat. Indien toch bronbemaling toegepast zou worden, dan moet gewerkt worden met een retourbemaling. De VMM stelt dat al deze info ontbreekt in de screeningsnota en dat de verschatte informatie te beperkt is. Er kan mogelijk wel een aanzienlijk milieueffect optreden gezien er mogelijk bemaling zal zijn die de grondwaterafval tot meer dan 10 meter onder het maaiveld zal verlagen. De VMM is ook van mening dat de problematiek van de verzilting onvoldoende besproken wordt in de screeningsnota. Bronbemalingen zouden in dit geval trouwens niet enkelvoudig betrekken moeten worden, gezien ze eerder een cumulatieve aard hebben met alle andere bouwprojecten met een aanzienlijke bemaling uit de ruime omgeving. De VMM besluit met te stellen dat zij niet van mening is dat het noodzakelijk is om een plan-MER op te stellen voor dit RUP, maar zij betreft dat in de screeningsnota een veel te oppervlakkige behandeling staat van enkele zeer belangrijke aandachtspunten in de kustreek, zoals de verziltingsproblematiek. Zij pleit er dan ook voor dat de screeningsnota verder aangevuld wordt met een bespreking van de noodzakelijke bemalingen, de impact op het grondwater (inclusief de verzilting) en voorstellen tot milderende maatregelen.

Ter tegemoetkoming aan bovenstaande opmerkingen van de adviesinstanties, heeft de initiatiefnemer in het screeningsdossier dat hij ingediend heeft bij de dienst Mer, bijkomende informatie verschaft. Zo stelt de initiatiefnemer onder meer het volgende:

- De "ecosysteemmkwetsbaarheidskaart – verdroging" geeft aan dat de besproken hotels liggen in "gebied niet kwetsbaar voor verdroging" en in een "gebied weinig kwetsbaar voor verdroging".
  - De ondergrondse constructies zullen gebouwd worden conform de gemeentelijke bouwverordening i.v.m. het beperken van de grondwaterverstoring. Er zal dan ook enkel gewerkt worden met een gesloten en waterdichte bouwkulp waarbij het opgepompte grondwater opnieuw in de bodem zal worden geïnfiltrerd (retourbemaling). Bovengronds zal gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende materialen en in de projectzones Knokke-out en Gustave Siska zijn maximaal twee ondergrondse bouwlagen toegelaten.
  - Gezien de aard van het gebied (niet tot weinig kwetsbaar voor verdroging) en de geplande bouwtechnische maatregelen voor het beperken van de grondwaterverstoring, worden dan ook geen verdrogingseffecten verwacht, ook niet ter hoogte van het habitatieplangebied. Mits het opvolgen van deze milderende maatregelen lijkt een passende beoordeling dan ook weinig meerwaarde te bieden.
  - De initiatiefnemer heeft tevens meegedeeld dat in de plenaire vergadering van het voorliggende RUP beslist werd dat de opmerkingen vanuit de screeningsnota meegenomen zullen worden in het RUP.

Vooraleer een beslissing te nemen over de onthefing van de plicht tot opmaak van een plan-MER voor het voorliggende RUP, dient uiteraard eerst met zekerheid bepaald te worden of het RUP wel screeningsgerechtigd is. Mijn dienst is van mening dat het voorliggende RUP het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau, zoals ook gesteld wordt door de initiatiefnemer in de

screeningsnota. Het RUP is dus screeningsgerechtigd krachtens artikel 4.2.3, §3 van het D.A.B.M. (zoals recent gewijzigd door het decreet van 8 mei 2009).

Mijn dienst is van mening dat het screeningsdossier (i.e. de screeningsnota, de uitgebrachte adviezen, en de opmerkingen van de initiatiefnemer op die adviezen) voldoende informatie bevat om te kunnen besluiten dat het voorliggende RUP geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat derhalve de opmaak van een planMER niet nodig is, op voorwaarde dat de voorgestelde milderende maatregelen, i.e. de bouwtechnische maatregelen conform de gemeentelijke bouwverordening i.v.m. het beperken van de grondwaterverstoring, opgenomen worden in het RUP.

De administratie zorgt ervoor dat het screeningsdossier en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

Uzelf dient het screeningsdossier samen met deze beslissing te voegen bij het ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen uiterlijk voorafgaand aan de voorlopige vaststelling van het RUP. Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer: [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Hoogachtend,

Gaert Pillu  
Diensthoofd

Cc: AGSO Knokke-Heist, Knokkestraat 22, 8300 Knokke-Heist  
Cc: Antes milieustudies bvba, t.a.v. Iris Tokka, Italiëlei 161-6, 2000 Antwerpen

## **13. PROCESVERLOOP**

### **Adviesvraag**

- ARP
- R-O West-Vlaanderen
- DRUM
- Monumenten en Landschappen
- Agentschap natuur en bos
- VMM
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- Toerisme Vlaanderen
- Voorzitter gecoro

### **Procesverloop**

- Voorstelling aan CBS: vrijdag 30 januari 2009
- Gecoro : dinsdag 7 april 2009
- Plenaire vergadering : woensdag 6 mei 2009
- Beslissing dienst MER omtrent onderzoek tot milieueffectrapportage : 8 september 2009
- Gemeenteraad :
- Openbaar onderzoek :
- Gecoro :
- Gemeenteraad : definitieve vaststelling :
- Goedkeuring door Bestendige Deputatie :

## **14. BIJLAGE**

## **14.1 Verslag plenaire vergadering RUP hotels eerste fase**

Woensdag 6 mei 2009

### **Uitgenodigd :**

- Agentschap RO West-Vlaanderen
- Provinciebestuur West-Vlaanderen DRUM
- Agentschap voor Natuur en Bos
- Departement LNE - Afdeling Milieu, Natuur- en Energiebeleid
- Departement RWO - Afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoed
- RWO - Afdeling Ruimtelijke Planning
- Toerisme Vlaanderen
- Westtoer
- Onroerend Erfgoed
- Voorzitter GECORO
- Schepen Ruimtelijke Ordening Danny Lannoy.

### **Aanwezig**

- Dhr Koen Joye, planologisch ambtenaar R-O West-Vlaanderen
- Dhr Bart Verbeke, planoloog dienst ruimtelijke ordening Provincie
- Mevr Moira Callens, Westtoer
- Dhr Lucas Vandenbussche, voorzitter gecoro
- Dhr Jean Pierre Vantorre, stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist
- Schepen Danny Lannoy, ruimtelijke ordening
- Dhr Jan Van Coillie, ontwerper RUP

### **Verontschuldigen**

- Departement LNE - Afdeling Milieu, Natuur- en Energiebeleid
- Departement RWO - Afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoed
- Agentschap Natuur en Bos

### **Schriftelijke adviezen ontvangen**

- Departement LNE, afdeling Milieu, Natuur- en Energiebeleid
- Departement RWO – afdeling stedenbouwkundig beleid en onroerend erfgoed
- Agentschap Natuur en Bos
- Toerisme Vlaanderen
- Provinciebestuur West-Vlaanderen

### **Verslag**

Schepen Lannoy verwelkomt de genodigden en vraagt vooraleer in detail te gaan, eerst de algemene opmerkingen door te geven.

1. Begrip hotel : bij het begrip hotel (artikel 1.1.1) kan niet verwezen worden naar andere wetgeving. Daarom wordt gesuggereerd deze verwijzing bij de toelichting te plaatsen, en bij de definiëring te verwijzen naar toeristische dienstverlening en naar definiëring zoals opgenomen in Van Daele. Suggestie is ook om een maximale oppervlakte van de hotelkamers op te leggen (conform RUP Reserve – Zegemeer).
2. Aspect 'screening' : de screeningsprocedure is lopende, deze dient afgewerkt te worden voor het RUP voorlopig zal worden vastgesteld door de gemeenteraad.
3. Aspect ruimtebalans : op p 88 en p 45 dient gecorrigeerd dat het niet enkel woongebied conform het gewestplan betreft maar eveneens gebied voor dagrecreatie.
4. Aspect grondwater (zie ook advies ANB en advies VMM in kader van RUP dorpskern Knokke) : bij ondergrondse constructies dienen voldoende maatregelen genomen te worden teneinde de grondwaterverstoring tot een minimum te beperken. Conform de gemeentelijk bouwverordening ter zake kan enkel gewerkt worden met een gesloten bouwkuij en dient het opgepompte grondwater opnieuw in de bodem te worden gereïnfiltreerd. Verder dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen. Deze voorwaarden zoals in de adviezen aangegeven zullen opgenomen worden in het RUP.
5. Aspect categorie van elke bestemmingszone : zie besluit van 11 april 2008, hier valt dit onder de categorie 'recreatie'. Dit dient in de toelichting aangevuld te worden.
6. Aanduiding van juridische en vergunningstoestand op plannen : op het kaartmateriaal dient best ook de juridische toestand aangevuld (kader rechts onderaan). De vergunningstoestand dient nog eens nagekeken te worden, er wordt opgemerkt dat vele gebouwen er reeds staan van de eerste helft van vorige eeuw.
7. Voorschriften mbt tot mobiliteit : er dient aangegeven te worden waarom ter hoogte van het Binnenhof en ter hoogte van Les Arcades geen bepalingen hieromtrent zijn opgenomen (geen impact op mobiliteit gelet op bestaande toestand en beperkte uitbreiding). Daarnaast wordt gesuggereerd om een richtcijfer in te schrijven voor het min aantal parkeerplaatsen. In het RUP Reserve Zegemeer staat aangegeven dat de verhouding tussen het aantal parkeerplaatsen en hotelkamers minimum 0.5 dient te bedragen.
8. Principe van compactheid : bij grotere mogelijke uitbreidingen (bijvoorbeeld ter hoogte van de manior du dragon) dient het principe van compactheid ingeschreven te worden.
9. Verwijzing naar vigerende RUP in wissel- of nabestemming (artikel 2, artikel 4 en artikel 5) : er kan niet verwezen worden naar vigerende RUP's of BPA's gezien deze na goedkeuring niet meer bestaat. Oplossing kan zijn om ofwel :
  - met een overlayer te werken tav vigerende uitvoeringsplannen;
  - ofwel de volledige voorschriften inzake wissel- of nabestemming op of over te nemen;
  - ofwel geen wissel- of nabestemming te voorzien;
10. Motivatie van nabestemming van Les Arcades en Binnenhof en wat met bijkomende vergunde constructies ifv hotel bij realisatie nabestemming : het feit dat voor de twee bestaande hotels Les Arcades en Binnenhof de mogelijkheid wordt opgehouden om bij stopzetting van de hotelfunctie deze gebouwen in te richten voor appartementen, ligt hem in het gegeven dat deze gebouwen momenteel, op basis van de vigerende uitvoeringsplannen, dit reeds kunnen doen en dat het nieuwe RUP slechts een beperkte uitbreiding voorziet. Andere hotels in hun omgeving hebben in de voorbije jaren reeds hun hotel verkocht voor appartementen, in het kader van het gelijkheid en gezien het hier een ondersteunend en geen restrictief RUP betreft wordt geopteerd voor deze twee bestaande deze mogelijkheid open te houden. Inzake het gegeven dat bij realisatie van de nabestemming de in het kader van onderhavig RUP vergunde uitbreidingen dienen te worden afgebroken, oordeelt de vergadering dat hier beter het ruimtelijke aspect speelt en dat in het kader hiervan numeriek dient ingeschreven te worden wat wel en niet meer kan. Bijvoorbeeld dient bij de realisatie van de nabestemming voor het Binnenhof de afstand tot de rooilijn dan minimum 5 meter te bedragen, bij Les Arcades kan het dakvolume enkel via het duplex systeem te worden ingericht. In die zin dient bijvoorbeeld opgenomen te worden dat 'bij de stedenbouwkundige aanvraag tot bestemmingswijziging, moet de aanvraag zich confirmeren naar volgende bepalingen, zijnde een minimale bouwvrije afstand van 5 meter tav de rooilijn.
11. Motivatie bouwhoogtes en bezetting : waar hogere bouwhoogtes en ruimere bezettingen worden voorzien, dient dit beter onderbouwd te worden, bijvoorbeeld met foto's of met het aangeven van de huidige bezetting.
12. Aspect 'in hoofdzaak' : meermaals komt in de verordende bepalingen het begrip 'in hoofdzaak' terug. Dit dient in de toelichtende kolom verduidelijkt te worden. Het werken met schema's, profieltekeningen kan hierbij helpen.
13. 50% regel in nevenbestemming anders formuleren.

Daarna wordt per artikel meer gedetailleerd ingegaan.

1. Projectzone Lugano en Lucarno : de motivatie tot afbraak van de Lugano dient uitgebreid teneinde geen precedent te krijgen, mede gelet op de basisopties naar waardevol patrimonium van het RUP Wijk Prins Karellaan. Inzake vormgeving dient expliciet aangegeven te worden dat in dezelfde stijl dient herbouwd te worden, de originele bouwplannen kunnen hiervoor inspirerend zijn. Inzake de afstand tot de zijperceelsgrens dient beter 'bestaand profiel' gebruikt ipv 'bestaande bebouwing'. De afstand van 3 meter tot de paden met het volledige hoofdvolume is ruimtelijk niet aanvaardbaar, enkel gelijkvloerse uitbouwen tot op die afstand zijn te overwegen.
2. Projectzone Manoir du dragon : gelet op de grootte van het perceel en kleinschaligheid van de directe omgeving wordt de bezetting tot 40% in vraag gesteld. Belangrijk is hier een compacte uitbreiding te krijgen die geen volume plaatst tav de straat. Ook het aspect 'vergaderruimtes' wordt in vraag gesteld gelet op de 'moeilijkere' ontsluiting en bijgaande mobiliteitsaspecten. Uitbreiding kan enkel in dezelfde stijl met respect voor de bestaande erfgoedwaarde.
3. Projectzone Binnenhof : gevraagd wordt om de gelijkvloerse uitbouw in % te beperken.
4. Projectzone all-weather infrastructuur Knokke-Out : wellicht zijn hier de voorschriften te 'klassiek' geformuleerd, hier kan een hedendaagse vormgeving met toparchitectuur plaatsvinden.

Verder verwijzen we naar de opmerkingen zoals opgenomen in de geformuleerde schriftelijke adviezen in bijlage. Ook opmerkingen vanuit de screeningsnota zullen verder in het RUP worden meegenomen.

Verslaggever  
Jan Van Coillie  
12 mei 2009





Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Gemeente Knokke-Heist  
 T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen  
 Alfred Verweeplein 1  
 8300 KNOCKE-HEIST

Milieu-, Natuur en Energiebeleid  
 Koning Albert II-laan 20 bus 8  
 1000 Brussel  
 T 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06  
[beleid@lne.vlaanderen.be](mailto:beleid@lne.vlaanderen.be)

uw bericht van  
 20.04.09

uw kenmerk  
 JVC/JPV/JD

ons kenmerk  
 LNE/GB/2009/086

bijlagen  
 1

vragen naar / e-mail

David Stevens  
[david.stevens@lne.vlaanderen.be](mailto:david.stevens@lne.vlaanderen.be)

telefoonnummer  
 02 553 83 03

datum  
 4 mei 2009

Betreft: Voorontwerp RUP "Hotels 1<sup>ste</sup> fase"

Geachte,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie ontving op 4 mei uw adviesvraag mbt het voorontwerp RUP "Hotels 1<sup>ste</sup> fase".

Datum	11.05
Dienst	412.
DEH	94848

De vraag voor advies werd intern verspreid naar verschillende afdelingen van LNE.

We ontvingen een advies van de dienst Veiligheidsrapportering. U vindt in bijlage dit advies.

De passage 7.2 op p.38 lijkt ons niet correct te zijn. Volgens de figuur ligt de nieuwe infrastructuur in recreatiegebied.

Het Departement LNE heeft geen verdere opmerkingen op het voorontwerp van RUP.

Gelieve het departement LNE te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre-Heirman  
 secretaris-generaal  
 departement LNE

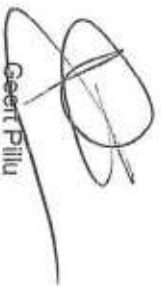
Paul Van Sniok  
 Algemeen Directeur  
 Afdelingshoofd AMNEB

14.2 Schriftelijke adviezen ontvangen n.a.v. plenaire vergadering

beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dient voor wat het aspect externe veiligheid<sup>4</sup> betreft geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 6/05/2009.

Hoogachtend,  
Voor het afdelingshoofd afwezig.



Geert Pillu

---

<sup>4</sup> De externe risico's van zware ongevallen ten aanzien van de mens in de omgeving van de (betrokken) Seveso-richtingen, en ten aanzien van het milieu

[www.lne.be](http://www.lne.be)

*van een ruimtelijk veiligheidsrapport, tenzij het voorontwerp zo wordt gewijzigd dat het niet meer aan de bedoelde criteria beantwoordt."*

---

<sup>1</sup> Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewestbetreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007). Het Samenwerkingsakkoord is de omzetting in Belgisch recht van de Seveso II-richtlijn.

<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord.

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.





toerisme  
vlaanderen

Gemeente Knokke-Heist  
aan de heer van Collille  
Stadsontwikkeling  
Alfred Verweeplein 1  
8300 KNOKKE-HEIST

Datum	05-05
Dienst	449
D.B.H.	81763

uw kenmerk  
JVC/JVP/LJD  
contactpersoon  
Mia Lammens

ons kenmerk  
e-mail  
mia.lammens@toerismevlaanderen.be

plaats  
Brussel  
telefoonnummer  
02 504 03 83

datum  
4 mei 2009  
faxnummer  
02 504 03 77

**Voorontwerp RUP 'Hotels eerste fase'**

Geachte heer van Collille

Hierbij vindt u het advies van Toerisme Vlaanderen m.b.t. het voorontwerp RUP 'Hotels eerste fase' in Knokke-Heist.

Wij hopen dat met dit advies rekening gehouden wordt bij de definitieve vaststelling van het betreffende RUP.

Met vriendelijke groeten



Jos Vercrlysse  
waarnemend administrateur-generaal



INTERN VERZETSTANDIG AGENTSCHAP  
NET RECHTSPERSOONLIJKHEID  
VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Toerisme Vlaanderen  
Graamarkt 61  
1000 Brussel - België  
Tel. +32 2 804 03 00  
Fax +32 2 804 03 77  
www.toerismevlaanderen.be  
KBC 435-4518351-74  
BIC KREDBE33  
IBAN BE18 4354 5183 5174

# ADVIES

## Voorontwerp RUP 'hotels eerste fase' in Knokke-Heist

Toerisme Vlaanderen vindt het zeer positief dat de gemeente een uitvoeringsplan opmaakt teneinde de bestaande familiale hotels maximaal te ondersteunen en anderzijds nieuwe hotelinfrastructuur met bijhorende specifieke accommodaties mogelijk te maken. Bijgevolg gaan we zeker akkoord met het voorliggende RUP.

Toch wensen we nog een opmerking mee te geven.

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### ART. 1 BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIEFIEKE BEPALINGEN

##### Art. 1.1 Algemene bepalingen

- 1.1.1. **Hotel**
- *Hotelfunctie: zone in functie van een centraal beheerd hotel met aanverwante diensten zoals restaurant, tearoom, congressfaciliteiten, vergaderruimtes, café, zwembad, en wellnessvoorzieningen.*
  - **Als hotel wordt een logiesverstrekkend bedrijf bedoeld zoals gedefinieerd in de desbetreffende specifieke wetgeving.**
  - *Aanverwante diensten zijn over het peil gelijkvloers toegelaten.*

Het decreet houdende het statuut van de logiesverstrekkende bedrijven van 20 maart 1984 omvat een definitie van 'hotel'. Dit decreet is vandaag nog altijd van kracht.

Anderzijds omvat het decreet betreffende het toeristische logies van 2 juli 2008 ook een definitie van 'hotel'. Dit Toeristische logiesdecreet zal op korte termijn de bestaande, verouderde logiesdecreten (het hoteldecreet van 1984, het kampeerdecreet van 1993 en het decreet op de verbijfshoeves van 1999) vervangen. Volgens ons verwijst het bovenstaande artikel impliciet naar het decreet van 20 maart 1984 (waarin gesproken wordt van logiesverstrekkende bedrijven). Daarom stellen wij voor om het bovenstaande artikel als volgt te formuleren:

- 1.1.2. **Hotel**
- *Hotelfunctie: zone in functie van een centraal beheerd hotel met aanverwante diensten zoals restaurant, tearoom, congressfaciliteiten, vergaderruimtes, café, zwembad, en wellnessvoorzieningen.*
  - **Als hotel wordt een toeristisch logies categorie hotel/gastenkamer bedoeld zoals gedefinieerd in de desbetreffende specifieke wetgeving.**
  - *Aanverwante diensten zijn over het peil gelijkvloers toegelaten.*

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te
   
 8300 Knokke-Heist

Datum	6/18/2009
Dienst	RPV
D.B.H.	g-1282w

Sint-Andries, 30/04/09	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Hotels eerste fase Advies deputatie West-Vlaanderen	Contactpersoon: Bart Verbeke
Onze ref.: RP/8V/09/303-09/15/4417 Uw ref.: JVC/JPV/2D	Bijlagen: -	Telefoon 050 40 35 12 Fax 050 40 33 76 e-mail: bart.verbeke@west-vlaanderen.be

Mijheer de burgemeester,  
 Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering d.d. 06/05/09.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist werd gesteld in de brief van 07/04/09. Het voorontwerp werd op 09/04/09 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Knokke-Heist, gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Hotels eerste fase, voorontwerp d.d. 20/01/09, opgesteld door het gemeentebestuur van Knokke-Heist, bestaande uit:

Een bundel met een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, plannen bestaande toestand en bestemmingsplannen voor 6 deelplannen.

Het voorontwerp gemeentelijk RUP kadert in een ondersteunend beleid naar de hotelfunctie binnen de gemeente. Het betreft de eerste fase van het "Faciliteren en activeren van bestaande hotels" en het "Faciliteren en activeren van nieuwe hotels". Dit op maat geschreven van 6 concrete projecten.

Het voorontwerp gemeentelijk RUP wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), het arbakenningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Knokke-Heist. Daarnaast wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de Juridische vormvereisten en worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het RUP zelf.

### 1. Juridische vormvereisten

Art. 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een RUP moet bevatten.

Eén van deze elementen is de weergave van de feitelijke en juridische toestand. Er wordt opgemerkt dat voor de 6 deelplannen de bestaande juridische toestand beter dient te worden

uitgewerkt. Zo dienen eventuele BPA's, RUP's en/of verkavelingen aangeduid te worden. Verder kan ook de vergunningtoestand verder uitgewerkt worden.

Een ander element dat een RUP moet bevatten is, in voorkomend geval, het planmilieueffectenrapport. Er wordt opgemerkt dat voor voorliggend RUP geen onderzoek tot plan-MER (screening) werd gevoerd. Dit dient alsnog te gebeuren, voor de voorlopige vaststelling van het RUP.

## **2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen**

### *Relevante beleidsmomenten*

Volgende beleidsdoelstellingen uit het PRS-WV zijn relevant voor het voorliggend gemeentelijk RUP:

- Duurzaam en kwalitatief versterken van het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod.
- Voldoende mogelijkheden voor vrijetijdshuisvesting voorzien.

Het plangebied maakt deel uit van de kustruimte. Volgend beleid staat hier voorop:

- Zee – strand – duinen: toeristisch-recreatieve activiteiten met natuurlijke structuur verweven.
- Het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten ondersteunen.
- Open-ruimteverbindingen als garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur vrijwaren.
- Luchthaven en zeehavens versterken als economische poorten op het Vlaamse niveau.
- Economische ontwikkelingen buiten de poorten enten op toerisme en recreatie.
- De Koninklijke Baan: verbindend snoer tussen en door de kralen versterken als beeldbepalend element.
- De verkeersafwikkeling (bereikbaarheid/ontsluiting/parkeren) optimaliseren.

In het plangebied of in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied zijn volgende selecties relevant:

- Knokke-Heist als deel van het toeristisch-recreatief netwerk van de kust.
- Het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist als toeristisch-recreatief knooppunt.

### *Toetsing*

Er werden geen tegenstrijdigheden met het PRS-WV vastgesteld.

## **3. Overeenstemming met het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist**

Volgens het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (goedgekeurd door de deputatie) zullen de 6 plangebieden tot het stedelijk gebied behoren.

Er werden geen tegenstrijdigheden met het afbakeningsvoorstel vastgesteld.

#### **4. Overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist**

##### *Relevante beleidselementen*

Het gemeentelijk RUP geeft mede uitvoering aan volgende bindende actie uit het GRS Knokke-Heist:

"Specifieke maatregelen ondernemen om het hotelaanbod kwalitatief te ondersteunen en om ontwikkelingsperspectieven te geven."

Verder worden in het richtinggevend gedeelte volgende doelstellingen naar voren geschoven:

- Het versterken van de toeristisch-recreatieve infrastructuur
- Versterken van de toeristische verblijfsaccommodatie

##### *Toetsing*

Er werden geen tegenstrijdigheden met het GRS Knokke-Heist vastgesteld.

#### **5. Specifieke aandachtspunten**

##### *Hotel Lugano*

Het hotel is opgenomen in het gemeentelijk RUP wijk Prins Karelliaan en werd daarin aangeduid als waardevol patrimonium. Aan waardevol patrimonium werd in dit RUP een slooiverbod gekoppeld. In voorliggend RUP wordt van dit slooiverbod afgestapt. Het is niet duidelijk waarom het gebouw nu wel kan gesloopt worden. Dit getuigt niet van een consequent beleid.

##### *Hotel Manior Du Dragon*

Het dossier geeft zelf aan dat het hotel niet gelegen is aan een hoofdass en dat er bijgevolg geen verkeersgenererende activiteiten kunnen plaatsvinden. Toch wordt voorzien in 20 bijkomende hotelkamers en bijkomende vergaderaccommodatie. Zullen deze uitbreidingen aanvaardbaar zijn vanuit mobiliteitsopspunt?

##### *Ruimtebalans*

In de ruimtebalans wordt aangegeven dat alle deelplannen gelegen zijn in woongebied volgens het gewestplan. Dit is echter niet correct: het deelplan "Nieuwe all weather" infrastructuur Knokke-Our" is gelegen in een zone voor dagrecreatie volgens het gewestplan. Dit wordt ook foutief besproken in het gedeelte met toelichting over dit deelplan.

##### *Stedenbouwkundige voorschriften*

In art. 1.1.1 wordt in de definitie van hotel verordnend verwezen naar de "desbetreffende specifieke wetgeving". Aangezien deze wetgeving onderhevig is aan verandering, is het niet aangewezen om dit verordnend in te schrijven.

In art. 2.1, art. 4.1 en art. 5.1 staat te lezen dat bij niet realisatie van de hotelfunctie of in nabestemming de bepalingen van het nu geldende RUP of BPA en eventuele latere wijzigingen van toepassing zijn. Hier stelt zich juridisch een probleem. De delen van de nu geldende RUP's of BPA's worden door voorliggend RUP opgeheven. Er kan dan ook niet meer naar verwezen worden. Daarenboven is het vanuit het principe van de rechtszekerheid ook niet mogelijk om te verwijzen naar "latere wijzigingen". Voorgesteld wordt om de betreffende voorschriften van de nu geldende RUP's of BPA's in de voorschriften van het nu voorliggende RUP over te nemen.



In art. 2.2.5, art. 3.2.5, art. 4.2.5, art. 5.2.5, art. 6.2.5 en art. 7.2.5 wordt de term "in hoofdzaak" gebruikt. Het is aangewezen om deze term nader te omschrijven.

Art. 2.3.3, art. 3.3.3, art. 6.3.3 en art. 7.3.3 bevatten voorschriften omtrent het mobiliteitsaspect. Het is aangewezen om inzake het aantal voorziene parkeerplaatsen per hotelkamer en andere functies verordeneend vast te leggen. Verder wordt ook gevraagd om in art. 4 en art. 5 voorschriften m.b.t. het mobiliteitsaspect op te nemen.

Wat in de toelichtende rechterkolom staat, kan juridisch niet afgedwongen worden. Vandaar dat het voorschrijf "De afsluitingen kunnen niet bestaan uit een volledig gesloten bakstenen muur." in art. 3.2.6, art. 5.2.6, art. 6.2.6 en art. 7.2.6 eerder thuishoort in de verordende linkerkolom.

#### *Digitale uitwisseling van een RUP (GIS-richtlijn)*

De digitale versie van voorliggend voorontwerp RUP voldoet aan de richtlijn "Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen". Er zijn wat dat betreft geen opmerkingen.

#### **6. Besluit**

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Hotels eerste fase voor de gemeente Knokke-Heist wordt **gunstig** geadviseerd. Wel dient volaan te worden aan de juridische vormveristen en wordt aandacht gevraagd voor de specifieke aandachtspunten. Tevens kunnen ook op de plenaire vergadering zelf nog bijkomende opmerkingen gegeven worden.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegrieffier :  
De adjunct-adviseur,  
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,  
(get.) Patrick Van Gheluwe



Zitting deputatie, 30/04/09.

### **14.3 Bezwaren en adviezen n.a.v. openbaar onderzoek**

#### **ADVIES GECORO INZAKE ONTWERP VAN RUP HOTELS EERSTE FASE NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 27.11.2009 TOT EN MET 25.01.2010**

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het GRUP "Hotels eerste fase", voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29 oktober 2009, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

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

#### **I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG**

Onderhavig RUP vertrekt vanuit de vaststelling dat steeds meer kleinere familiale hotels in de gemeente verdwijnen. Uit het informatief gedeelte (p. 116) van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan bleek dat het hotelbestand in een periode van 10 jaar met maar liefst 32% is gedaald, tegenover een stijging van de individuele vakantiewoningen van 21%.

Het verlies aan kleinschalige familiale hotels (2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> generaties) verklaart zich ondermeer door de hoge bouwgrondprijzen, familiale erfeniskwesties, allerlei gewijzigde wetgeving bijvoorbeeld inzake brandweernormen, afzonderlijke ruimtes voor rokers, wetgeving minder validen ... .

Het gemeentebestuur wenst niet in te grijpen t.h.v. de familiale hotels d.m.v. uitvoeringsplannen met de bedoeling om te verhinderen dat deze familiale hotels zouden omgevormd worden tot woongebouwen. Dit ondermeer gelet op het gelijkheidsbeginsel.

Het gemeentebestuur wenst wel in uitvoeringsplannen enerzijds de bestaande familiale hotels maximaal te ondersteunen en anderzijds nieuwe hotelinfrastructuur met bijhorende specifieke accommodaties mogelijk te maken.

Onderhavig RUP kadert in een ondersteunend beleid naar de hotelfunctie binnen de gemeente, het betreft de eerste fase van het 'faciliteren en activeren van bestaande hotels' en het 'faciliteren en activeren van nieuwe hotels'. Dit op maat geschreven van een aantal concrete projecten die volledig binnen de basisvisie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan kaderen en zich volledig situeren binnen de 'afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist'.

#### **II. DE PROCEDURE**

De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 6 mei 2009 en er is regelmatig verslag over uitgebracht. In navolging daarvan zijn een aantal aanpassingen aangebracht.

Het ontwerp is door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 29 oktober 2009.

Het openbaar onderzoek is aangekondigd binnen de termijn en op de wijze als voorgeschreven door het toenmalig art. 49, § 2 van het decreet van 18 mei 1999. Het ontwerp is gedurende zestig dagen, m.n. van 27 november 2009 tot 25 januari 2010, ter inzage gelegd van het publiek in het gemeentehuis.

De bestendige deputatie heeft binnen de termijn van zestig dagen advies uitgebracht omtrent de overeenstemming van het ontwerp met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek is 1 bezwaarschrift ingediend. Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten. Omtrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de Gecoro derhalve geen opmerkingen te formuleren.

### **III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN**

Er is 1 bezwaarschrift ingediend. De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht het ingediende bezwaar te bundelen en te coördineren. Het bezwaarschrift gaat uit van dhr John M.A. Borstlap.

### **IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN**

#### **4.1. Bezwaar van dhr John M.A. Borstlap**

Dhr John M.A. Borstlap zijn verheugd met de plannen om een nieuw hotel te bouwen ter hoogte van de Gustave Siska. De bezwaarmaker stelt twee aandachtspunten aan de orde.

##### **a. Aspect mogelijke schade door bouwwerken, specifiek door bemaling**

De bezwaarindienaar vreest dat door bemaling tijdens de werken, verzakkingen zullen ontstaan in de omgeving. Gezien bezwaarschrijver in de directe omgeving woont, vreest hij schade aan zijn woning door de werken. Bezwaarschrijver uit bezwaar tegen 3 ondergrondse bouwlagen. Bezwaarschrijver vraagt bijkomend zorg en deskundigheid op het niveau van de bouwaanvraag.

##### **b. Aspect lawaai- en verkeershinder tijdens werken**

De bezwaarmaker vreest lawaai- en verkeershinder tijdens de werken en vraagt hiervoor medewerking van de bouwonderneming.

De Gecoro beoordeelt het ingediende bezwaar als volgt.

##### **4.1.1. Aspect mogelijke schade door bouwwerken, specifiek door bemaling**

Conform de bepalingen van artikel 7 'projectzone Gustave Siska' staat onder artikel 7.2.7 'ondergrondse constructies' ondermeer het volgende aangegeven :

- *Maximum 2 ondergrondse bouwlagen.*
- *De ondergrondse constructies mogen geen invloed hebben op de grondwaterhuishouding.*
- *Artikel 1.1.7 is van toepassing.*

Artikel 1.1.7 stelt

- *Bij realisatie van ondergrondse constructies kan enkel gewerkt worden met een gesloten en waterdichte bouwkuip waarbij het opgepompte grondwater opnieuw in de bodem dient geïnfilteerd te worden.*

De vrees van bezwaarschrijver dat tot -3 zal gebouwd worden is onterecht. Er kunnen maximaal twee ondergrondse lagen worden gebouwd. De bouw van deze ondergrondse constructies dient te gebeuren met een gesloten en waterdichte bouwkuip waardoor er geen invloed van bemaling kan zijn naar de omgeving toe. In het kader van de bouwaanvraag dient een bemalingstudie te worden toegevoegd, zoals bepaald in de gemeentelijke bouwverordening (zie artikel 2.14 inzake bronbemaling), welke door deskundigen van de dienst openbaar domein worden beoordeeld.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk, doch ongegrond.

##### **4.1.1. Aspect lawaai- en verkeershinder tijdens de werken**

Indien de lawaai- en verkeershinder tijdens de werken de normale buurtongemakken zal onderschrijden, zullen betrokken instanties hier optreden. Sowieso dient tegemoet gekomen te worden aan de politieverordening tot bestrijding van de geluidshinder en aan de stedenbouwkundige verordening op het uitvoeren van werken in toeristische zone.

Het bezwaar is derhalve ontvankelijk, doch ongegrond.

## **V. ONDERZOEK VAN DE ADVIEZEN**

Artikel 2.2.14., §5 van de Codex bepaalt dat het advies van de Gecoro "het integrale advies van de deputatie" bevat. Het advies van de deputatie van 18 juni 2009 luidt als volgt

- *Integraal advies in bijlage.*
- *Als besluit : het ontwerp gemeentelijk RUP Hotels eerste fase, wordt gunstig geadviseerd mits de mogelijke afbraak van het hotel Lugano uitvoerig wordt gemotiveerd.*

Naar luid van art. 2.2.14., §4, tweede en derde lid, van de Codex blijft de advisering door de deputatie beperkt tot de overeenstemming van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Dit belet nochtans niet dat die overheden hun advies laten gepaard gaan met nuttige wijzigingen of suggesties, die de gemeenteraad naar eigen oordeel opneemt of niet.

In dit licht adviseert de Gecoro wat volgt.

### 1. Het advies van de deputatie

In de inventaris van het bouwkundig erfgoed zoals opgemaakt in 2005 door de dienst Monumenten en Landschappen staat inzake het pand Villapad nr 14-16 het volgende aangegeven :

*Groot hoekcomplex zgn 'Hotel Lugano', hotel in cottagestijl van 1938 naar ontwerp van architect F. Vervalcke. Nr 14 verbouwd in 1948, met name de verbinding tussen het hotel en het hoekhuis door middel van een gelijkvloerse verdieping met een gevelveld zonder dakvolume erachter. Nr 16 verbouwd in 1938. Materialen grotendeels in oorspronkelijke toestand cfr deels witgeschilderde en bepleisterde baksteenbouw op gecementeerde sokkel met pseudo-vakwerk in de diverse opeenvolgende gevelvelden. Eén groot terras aan de voorzijde.*

Dit hotel is in de loop der jaren meermaals verbouwd geweest. In de archieven van de gemeente hebben we volgende vergunningen teruggevonden :

- Dossier 91/82/K : vergunning van 15.07.82 voor het verbouwen van een private woonkamer in 'Hotel Lugano' tot winkel. Dit voor het pand hoek Kustlaan met het Villapad.
- Dossier 127/83/K : vergunning van 13.10.83 voor het vernieuwen en uitbreiden van ondergrondse toiletten van diensten.

Een recente bouwaanvraag, dossier 09/261, is ingediend voor (openbaar onderzoek van 23/12/2009 tot 21/01/2010) het verbouwen en uitbreiden van het bestaande hotel. Dit omvat ondermeer :

- Kelder : volledig wijzigen van bestaande kelder en uitbreidingen van resp 12m2, 92m2 en 212m2.
- Gelijkvloers : wijziging indeling en functies en twee uitbreidingen.
- Eerste verdieping : wijziging van 17 naar 14 kamers, voorzien van linnenberging en bureau.
- Dakverdieping : voorzien van nieuwe kamers en linnenkamer.

Deze bouwaanvraag is gemotiveerd vanuit de HACCP-normen op hoteluitbating wettelijk opgelegd in België sinds 1997, ARAB van kracht op alle bedrijven die mensen tewerkstellen, de hoge verwachtingen van klanten en de opgelegde vereisten voor hotel van hogere categorie (4\*).

De hoteluitbater en tevens eigenaar, sinds 65 jaar de familie Vanhollebeke geeft aan dat voor een hogere categorie (5\*) dit niet kan gerealiseerd worden binnen het bestaande gebouw, hoewel dit de doelstelling is van de eigenaar/uitbater.

Uit voorgaande vergunningen en na plaatsbezoek kan zonder meer gesteld worden dat het interieur in de loop der jaren volledig is verbouwd. De historische waarde is bijgevolg beperkt tot beperkte gevel- en dak elementen.

Het behoud van de waardevolle delen van de gevels laat, gelet op huidige normeringen en wetgeving waaraan de hotelsector zich dient te houden, niet toe een up to date en volwaardig hotel uit te bouwen. De bestaande constructie is het resultaat van 70 jaar verbouwingen, vertimmeringen en uitbreidingen. Het is zeker geen consequent architecturaal geheel meer.

Het gebouw op zich is een slecht korset geworden die uit zijn voegen is gebarsten. Door allerlei wetgeving zoals nieuwe brandweernormen, normen op toegankelijkheid voor minder validen, ARAB wetgeving ... heeft de overheid ervoor gezorgd dat het werken binnen het bestaande gebouw onmogelijk is geworden.

In de 'Inventaris van het bouwkundig erfgoed in de villawijk Prins Karellaan te Knokke-Zoute', uitgevoerd door het Sint-Lukasarchief vzw in mei – juni 1994 (zie ook de toelichtingsnota van het gemeentelijk RUP Wijk Prins Karellaan), werd aan het hotel Lugano GEEN bouwkundige waarde toegekend. Deze inventaris is mede met de inventarisatie van het Vlaamse gewest, de basis geweest om het waardevol patrimonium in het RUP Wijk Prins Karellaan aan te duiden, dit in het kader van een lokaal erfgoedbeleid.

Er wordt geopteerd het pand te slopen en terug te bouwen in dezelfde stijl. Vertrekpunt zijn de originele bouwplannen anno 1933. Inzake het bepalen van de kroonlijsthoogte en nokhoogtes wordt rekening gehouden met de specifieke situatie van hotels. Gezien de moderne hedendaagse technieken (airco verplicht voor classificatie) dient een minimum hoogte van 2.50m + vals plafond + technieken, zijnde ongeveer 2.90 meter gerealiseerd te worden. Sowieso heeft de ruimte meer allure als de gelijkvloerse bouwlaag een hogere plafondhoogte heeft temeer hier zich hier de 'semi publieke' functies bevinden.

De Gecoro adviseert daarom de afbraak van dit pand voor nieuwbouw in functie van een up to date hotel bijkomend te motiveren een aan te vullen in de motivatienota onder hoofdstuk 3 'Hotel Lugano en hotel Lucarno' onder een bijkomend artikel 3.9 'motivatie tot afbraak'. De motivatie hiervoor kan op basis van volgende punten :

- gezien binnen de inventaris van het Sint-Lukasarchief, welke mee de basis vormde voor de aanduiding van het waardevol patrimonium binnen het RUP Wijk Prins Karellaan, aan dit pand geen cultuurhistorische waarde is toegekend;
- gelet op de talrijke verbouwingen waarbij het interieur volledig is gewijzigd en waarbij de historische waarde zich beperkt tot gevelfragmenten;
- gelet dat binnen het huidige korset het onmogelijk is een volwaardig 5\* uit te bouwen. Dat bouwheer/uitbaters reeds decennia lang aangewezen zijn op steeds verdere verbouwingen zowel boven- als ondergronds. Dat deze situatie op haar limiet staat en dat enkel een volledig herbouw nog solas kan brengen.
- Gelet op de steeds wijzigende en steeds strengere eisen welke andere overheden opleggen aan de hotelsector zoals nieuwe brandweernormen, ARAB wetgeving en wetgeving inzake toegankelijkheid voor minder validen.

**AANSTELKEND**

Aan de voorzitter van de GECCRO van en te

Knokke-Heist

Alfred Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist

Sint-Andries,  
21/01/2010

Saecht:  
Ontwerp gemeentelijk RUP Hobels eerste fase

Contactpersoon:  
Bis Demestere

Onze ref.:  
EDM/10/38 - 09/15/4417  
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 45  
Fax 050 40 33 76

Bijlagen: -

e-mail: [es.demestere@west-vlaanderen.be](mailto:es.demestere@west-vlaanderen.be)

Geachte voorzitter,  
Geachte leden van de GECCRO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Hobels eerste fase. Dit RUP werd op 29/10/2009 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loop van 27/11/2009 tot 25/01/2010.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Hobels eerste fase', ontwerp dd. 10/29/2009, opgesteld door gemeente Knokke-Heist, bestaand uit een plan bestaande oostend, een bestemmingsplan, sectorverwakenwijze veldschiffen, en traceringplan.

Het voorontwerp gemeentelijk RUP kadert in een onderstaand beleid naar de hotelfunctie binnen de gemeente. Het betreft de eerste fase van het "faciliteren en activeren van bestaande hotels" en het "faciliteren en activeren van nieuwe hotels". Dit op maat geschreven van 6 concrete projecten. Conform artikel 2.2.14.54 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichthoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormveristen en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP. Artikel 2.2.14.55 VCRO voorziet dat de GECCRO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

**Juridische aspecten van het RUP**

Artikel 2.2.2 §1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze Juridische vereisten.

Eén van deze elementen is in voorkomend geval, een register, 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 art. 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Er wordt echter vastgesteld dat het RUP bedoeld register niet bevat.

#### **Overeenstemming met het PRS-WV**

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

Knokke-Heist maakt deel uit van het toeristisch-recreatief netwerk de kust. Bovendien is het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt.

In het PRS-WV wordt vooropgesteld om het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod duurzaam en kwalitatief te versterken en om voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding te voorzien.

Het beschermen en bestendigen van de hotelaccommodatie geeft uitvoering aan de principes van het PRS-WV.

#### **Overeenstemming met het voorontwerp Provinciaal RUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist**

Volgens het voorontwerp PRUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (goedgekeurd door de deputatie) zullen de 6 plangebieden tot het stedelijk gebied behoren. Het uitbreiden en bestendigen van hotels is in overeenstemming met het stedelijk gebiedsbeleid.

#### **Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist**

Ingevolge artikel 2.2.13§2 VCRO worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Knokke-Heist is goedgekeurd op 12/2/2004.

In het bindend gedeelte van het GRS Knokke-Heist wordt aangegeven dat de gemeente specifieke maatregelen zal ondernemen om het hotelaanbod kwalitatief te ondersteunen en om ontwikkelingsperspectieven te geven.

Daarnaast wordt in het richtinggevend gedeelte het versterken van de toeristisch-recreatieve infrastructuur en het versterken van de toeristische verblijfsaccommodatie als doelstellingen naar voren geschoven.

Dit RUP geeft duidelijk uitvoering aan deze doelstellingen en de bindende bepalingen van het GRS Knokke-Heist.

Het hotel Lugano is opgenomen in het gemeentelijk RUP wijk Prins Karellaan (Deputatie dd. 16 augustus 2007) en werd daarin aangeduid als waardevol patrimonium. Aan waardevol patrimonium werd in dit goedgekeurde RUP een sloopverbod gekoppeld. In voorliggend RUP wordt van dit sloopverbod afgestapt. Het is niet duidelijk waarom het gebouw nu wel kan gesloopt worden. Bovendien wordt in het richtinggevend gedeelte van het GRS binnen de gewenste nederzittingsstructuur aangegeven om waardevolle historische bebouwing en sites te behouden en op te waarderen. (GRS RD.p.45) Voor de wijk Prins Karellaan is een uitgebreide inventarisatie opgemaakt door het Sint-Lucasarchief. Er wordt in het richtinggevend gedeelte aangegeven dat een pand dat is aangeduid op die inventarisatie niet kan worden afgebroken. Aanpassingen naar hedendaags comfort kunnen volgens het GRS wel. Binnen de inventarisatie werden gedifferentieerde richtlijnen uitgewerkt aangezien niet alle gebouwen even waardevol zijn. Op basis van deze differentiatie binnen de inventarisatie is een tolerantie volgens het GRS mogelijk. Dit dient wel uitvoerig te worden gemotiveerd zodat ontstaat er mogelijk een tegenstrijdigheid met het GRS.

### Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 mei 2008 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat in deze fase deze richtlijn niet werd toegepast, meer informatie vindt u op volgende linkken:

<http://rwo.vlaanderen.be/niapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

[http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt\\_id=12&dt\\_tit=Technische%20aanbevelingen](http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_tit=Technische%20aanbevelingen)

### Besluit

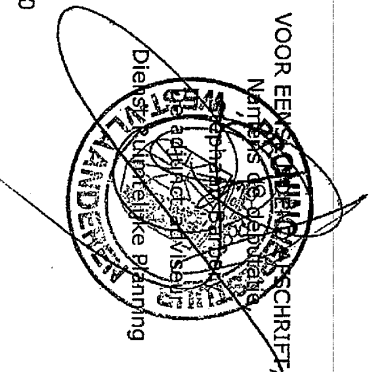
Het ontwerp gemeentelijk RUP Hotels eerste fase, wordt **gunstig** geadviseerd mits de mogelijke afbraak van het hotel Lugano uitvoerig wordt gemotiveerd.

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier :  
De adjunct-adviseur,  
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,  
(get.) Patrick Van Gheeluwe

VOOR EEN SCHEMERSCHRIFTE,  
Nadine de Geyndere  
De provinciegriffier  
De adjunct-adviseur  
Dienst Ruimtelijke Planning  
PROVINCIE WEST-VLAANDEREN



Zitting deputatie dd. 21/01/2010



## **II. PLAN BESTAANDE TOESTAND**





## GRUP HOTELS

### Projectzone Lugano en Locarno

#### Fysische bestaande toestand

- 1^ Aantal bouwlagen met zadeldak
- 1- Aantal bouwlagen met plat dak
- 1^1 Aantal bouwlagen + aantal bouwlagen verwerkt in het dak
- P Parking
- ▲ Garage
- △ Garage op min -0.30 m onder dorpel niveau
- ↑ Auto inrit
- | Toegang - inrit
- f Elektricitetscabine
- Afsluitpaaltje
- ⌘ Schoolgebouw
- 🌳 Bomen bij wijze van aanleg
- Haag
- Muur
- ▨ Bitumineuse verharding
- ▩ Beton verharding
- Kassei verharding
- ▬ Betonstraatstenen

#### bouwvergunningen:

1. 1983/127 (Lugano)

2. 2006/339 (Locarno)





## GRUP HOTELS

### Projectzone Manoir Du Dragon

#### Fysische bestaande toestand

- 1^A Aantal bouwlagen met zadeldak
- 1- Aantal bouwlagen met plat dak
- 1^1 Aantal bouwlagen + aantal bouwlagen verwerkt in het dak
- Parking
- Garage
- Garage op min -0.30 m onder dorpel niveau
- Auto inrit
- Toegang - inrit
- Elektriteitscabine
- Afsluitpaaltje
- Schoolgebouw
- Bomen bij wijze van aanleg
- Haag
- Muur
- Bitumineuse verharding
- Beton verharding
- Kassei verharding
- Betonstraatstenen

#### bouwvergunningen:

1. BV 260/87/K - verbouwen hotel
2. 1988/3 dd. 04/01/1990  
verbouwen hotel
3. 1990/324 dd. 22/10/1990  
regularisatie aanvraag BV 260/87/K
4. 1997/257 dd. 12/06/1998  
weigering bouwen van een overdekt zwembad
5. 1997/599 dd. 12/12/1997  
verbouwen garage

#### BPA Helmweg





## GRUP HOTELS

### Projectzone Binnenhof

Fysische bestaande toestand

- 1^ Aantal bouwlagen met zadeldak
- 1- Aantal bouwlagen met plat dak
- 1^1 Aantal bouwlagen + aantal bouwlagen verwerkt in het dak
- Parking
- Garage
- Garage op min -0.30 m onder dorpel niveau
- Auto inrit
- Toegang - inrit
- Elektricitetscabine
- Afsluitpaaltje
- Schoolgebouw
- Bomen bij wijze van aanleg
- Haag
- Muur
- Bitumineuse verharding
- Beton verharding
- Kassei verharding
- Betonstraatstenen

bouwvergunningen:  
 1. 1991/304  
 2. 2000/408: weigering

### BPA Wijk casino





## GRUP HOTELS

### Projectzone Les Arcades

Fysische bestaande toestand

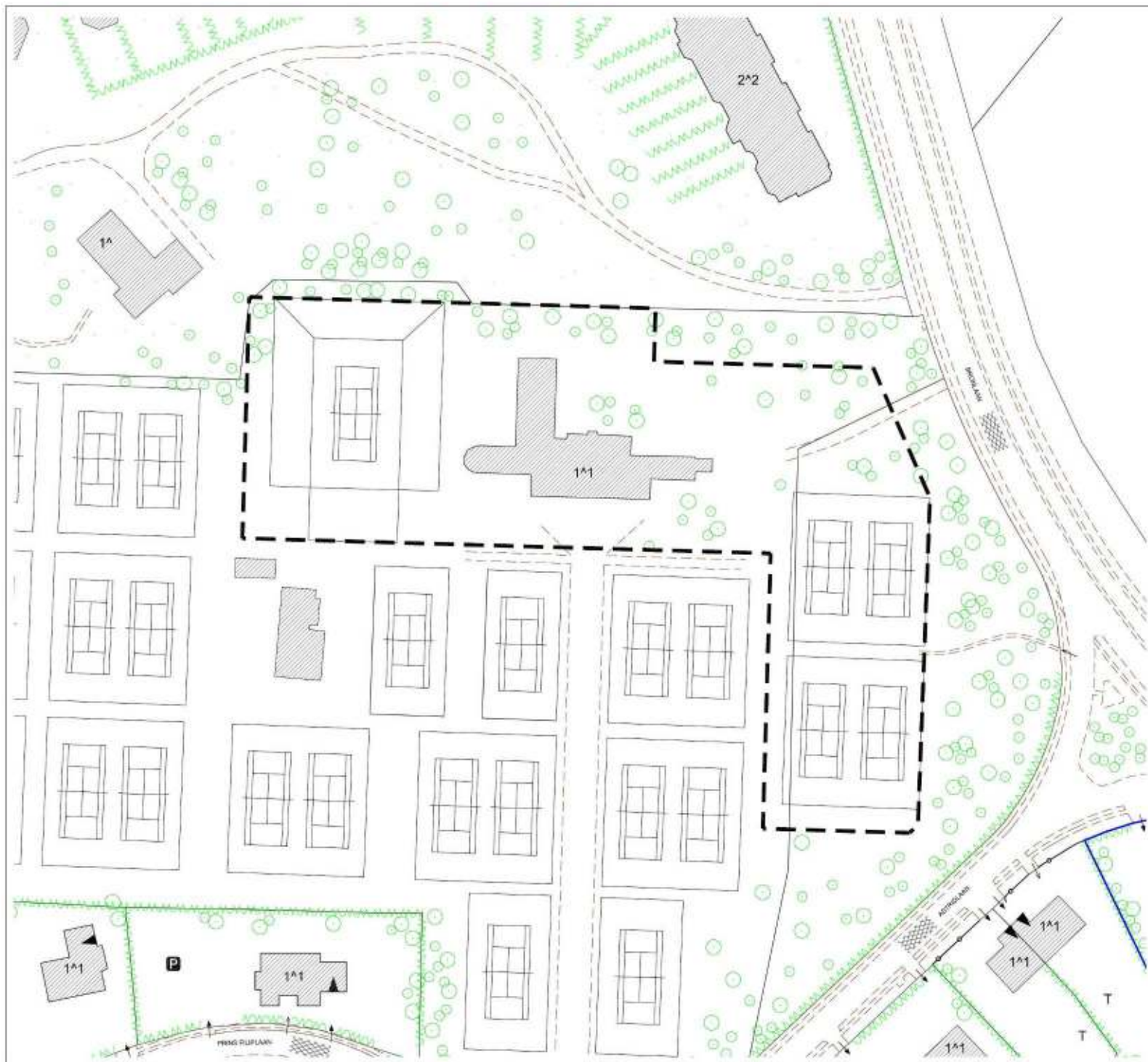
- 1^1 Aantal bouwlagen met zadeldak
- 1- Aantal bouwlagen met plat dak
- 1^1 Aantal bouwlagen + aantal bouwlagen verwerkt in het dak
- Parking
- Garage
- Garage op min -0.30 m onder dorpel niveau
- Auto inrit
- Toegang - inrit
- Elektriteitscabine
- Afsluitpaaltje
- Schoolgebouw
- Bomen bij wijze van aanleg
- Haag
- Muur
- Bitumineuse verharding
- Beton verharding
- Kassel verharding
- Betonstraatstenen

#### bouwvergunningen:

1. 2001/326: Uitbreiding
2. 2006/063: Weigering

#### RUP Wijk Prins Karellaan





## GRUP HOTELS

### Projectzone Knokke Out

#### Fysische bestaande toestand

- 1^\* Aantal bouwlagen met zadeldak
- 1- Aantal bouwlagen met plat dak
- 1^1 Aantal bouwlagen + aantal bouwlagen verwerkt in het dak
- Parking
- Garage
- Garage op min -0.30 m onder dorpel niveau
- Auto inrit
- Toegang - inrit
- Elektriciteitscabine
- Afsluitpaaltje
- Schoolgebouw
- Bomen bij wijze van aanleg
- Haag
- Muur
- Bitumineuse verharding
- Beton verharding
- Kassel verharding
- Betonstraatstenen

bouwvergunningen:  
t. 2001/321: Uitbreiding

#### BPA Bronlaan





## GRUP HOTELS

### Projectzone Gustave Siska

#### Fysische bestaande toestand

- 1^1 Aantal bouwlagen met zadeldak
- 1- Aantal bouwlagen met plat dak
- 1^1 Aantal bouwlagen + aantal bouwlagen verwerkt in het dak
- Parking
- Garage
- Garage op min -0.30 m onder dorpel niveau
- Auto inrit
- Toegang - inrit
- Elektriteitscabine
- Afsluitpaaltje
- Schoolgebouw
- Bomen bij wijze van aanleg
- Haag
- Muur
- Bitumineuse verharding
- Beton verharding
- Kassei verharding
- Betonstraatstenen

#### bouwvergunningen:

1. 1995/85  
verplaatsen van speeltuigen wegering
2. 1995/319  
verplaatsen van speeltuigen

#### BPA Zoutelaan





### **III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN**




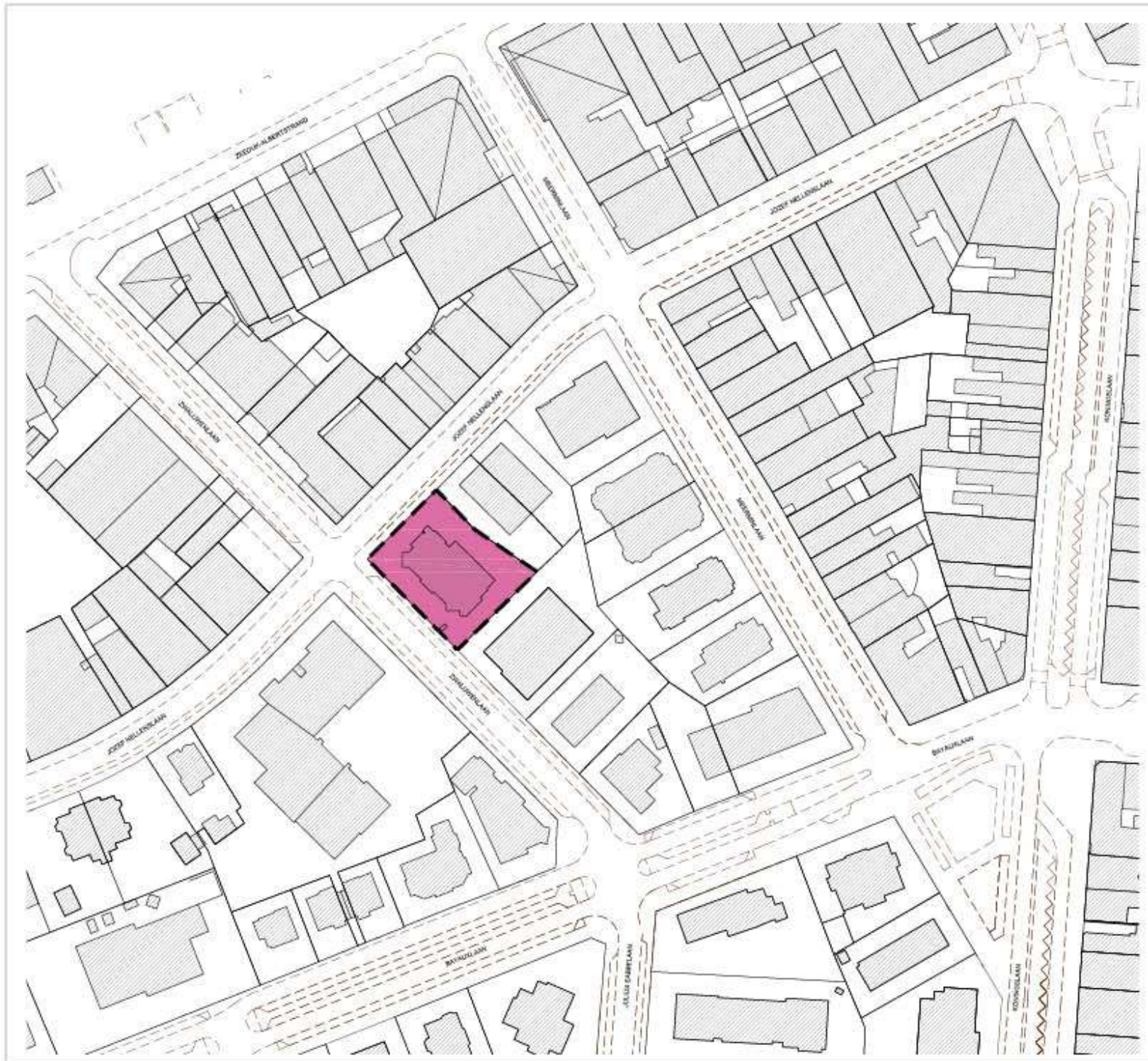




## GRUP HOTELS

Projectzone Manoir Du Dragon  
Bestemmingsplan

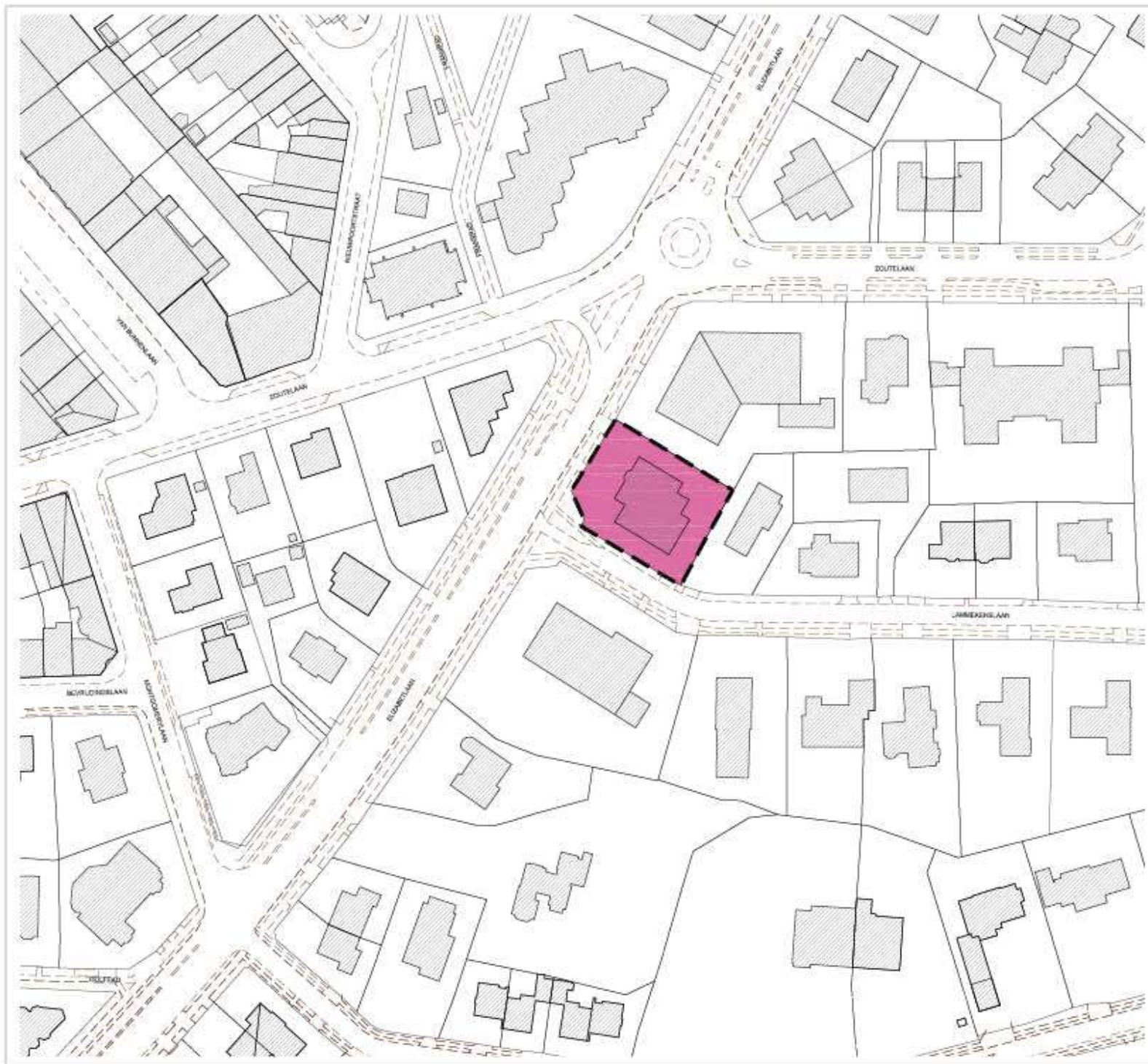
 Artikel 3: Projectzone Manoir Du Dragon



**GRUP HOTELS**


**Projectzone Binnenhof**  
Bestimmungsplan

Artikel 4: Projectzone Binnenhof



## GRUP HOTELS

Projectzone Les Arcades  
Bestemmingsplan

 Artikel 5: Projectzone Les Arcades



**GRUP HOTELS**

**Projectzone Knokke Out**  
Bestemmingsplan


Artikel 6: Projectzone 'all weather' infrastructuur Knokke Out



## GRUP HOTELS

Projectzone Gustave Siska

Bestemmingsplan

 Artikel 7. Projectzone Gustave Siska





## **IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**



## Artikel 1. BEGRIPPEN, ALGEMENE – EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

### VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

#### Artikel 1.1 Algemene bepalingen

##### 1.1.1 Hotel

- Hotelfunctie: zone in functie van een centraal beheerd hotel met aanverwante diensten zoals restaurant, tearoom, congresfaciliteiten, vergaderruimtes, café, zwembad, en wellnessvoorzieningen.
- Als hotel wordt een toeristisch logies categorie hotel/gastenkamer bedoeld.
- Aanverwante diensten zijn over het peil gelijkvloers toegelaten.
- Maximale nuttige vloeroppervlakte van de hotelkamers: 45 m2. In functie van grote suitekamers mogen maximum 20% van de hotelkamers een grotere nuttige vloeroppervlakte hebben.

**1.1.2** Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits hun functie geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de woonomgeving.

**1.1.3** Tuinzone : de oppervlakte van het perceel die overblijft na aftrek van de effectieve opgaande bebouwing.

**1.1.4** Nevenbestemming : de nevenbestemming kan maar maximum 50% van de totale vloeroppervlakte bedragen.

**1.1.5** Gebouwen, constructies, bestemmingen en verhardingen die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften, maar die decretaal vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden behouden, gerestaureerd, verbouwd en herbouwd. Doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal bouwlagen. Enkel beperkte functionele uitbreidingen zijn toegelaten.

**1.1.6** Voor zover geen andere bepalingen zijn opgenomen in de respectievelijke artikels, wordt het aantal parkeerplaatsen voor de hotelfunctie als volgt bepaald : de verhouding tussen het aantal parkeerplaatsen en hotelkamers dient minimum 0,5 te bedragen.

**1.1.7** Bij realisatie van ondergrondse constructies kan enkel gewerkt worden met een gesloten en waterdichte bouwkuip waarbij het opgepompte grondwater opnieuw in de bodem dient geïnfiltreerd te worden.

### TOELICHTING EN VISIE

Als hotel wordt een toeristisch logies categorie hotel/gastenkamer bedoeld zoals gedefinieerd in de desbetreffende wetgeving. Deze toelichting beoogt, in het licht van het handhavingrecht, elke discussie over het begrip 'hotel' uit te sluiten en oneigenlijk gebruik maximaal te voorkomen. Er is niet verwezen naar de thans bestaande regelgeving vermits deze uiteraard in de toekomst kan wijzigen. Belangrijk bij de hotelfunctie is de centrale exploitatie, dit onafhankelijk van de eigendomstructuur. De bedoeling is op die manier permanente bewoning en verblijf uit te sluiten. Men mag zich niet domiciliëren in een hotelkamer.

Er mag vanuit gegaan worden dat de oppervlakte van een tweepersoonskamer in een luxehotel ongeveer 40 – 45 m2 bedraagt, inclusief badkamer. 45 m2 wordt echter als absoluut maximum weerhouden. Het is immers in de eerste plaats de bedoeling hotelkamers te creëren en niet allemaal suitekamers en zeker geen woonentiteiten.

Zie eveneens artikel 2.14 van de gemeentelijke bouwverordening

## Artikel 2. PROJECTZONE LUGANO EN LUCARNO

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p><u>Hoofdbestemming:</u> hotel</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dienstverlenende activiteiten</li> <li>- detailhandel</li> <li>- expositieruimte</li> <li>- maximum 1 woongelegenhheid</li> </ul>	<p>Hotel: zie definiëring in art 1.1.1</p> <p>Onder dienstverlenende activiteiten worden kleinschalige activiteiten bedoeld zoals een kapsalon, pedicure, manicure, enz.</p> <p>Het betreft de woning van de uitbater en/of conciërge van het hotel.</p>
<p><b>Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b>2.2.1 Inplanting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Afstand tot de rooilijn:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ tot de Kustlaan: minimum 5 meter</li> <li>○ tot het Villapad en Generaal Lemanpad: minimum 2 meter voor gelijkvloerse uitbouwen, voor het overige minimum 5 meter</li> </ul> </li> <li>• <u>Afstand tot de zijperceelsgrens</u> : ofwel 0.00 meter (indien kan aangesloten worden bij het bestaand profiel) ofwel minimum 5 meter. In functie van verticale circulatie mag de afstand plaatselijk 4 meter bedragen. Uitkragende terrassen van max 1.50m mogen in deze 5 meter zone worden voorzien.</li> <li>• <u>Afstand tot de achterperceelsgrens</u> : minimum 5 meter</li> </ul> <p><b>2.2.2 Bebouwingspercentage:</b> maximum 40%</p> <p><b>2.2.3 Bouwdiepte</b> : vrij binnen de betrokken bestemmingszone</p> <p><b>2.2.4 Bouwhoogte</b> : max 3 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 10 meter en een nokhoogte van 17 meter, waarvan echter in functie van technische aspecten kan worden afgeweken. Indien op het gelijkvloers een restaurant of handelsruimte wordt voorzien, is een tolerantie van 1 meter toegelaten. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.</p> <p><b>2.2.5 Dakvorm en dakfunctie</b></p> <p>Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. Ter hoogte van de nok mag plat dak ingericht worden.</p> <p>In het dak is de hotelfunctie toegelaten. In het dak kunnen twee bouwlagen ondergebracht worden. De hotelfunctie in het dak moet niet volgens het duplex principe ingericht worden.</p> <p><b>2.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen</b></p> <p>Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Maximum 50% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk</p>	<p>Verticale circulatie: trappen en liften</p> <p>Huidige bezetting van de Lucarno is 32% (perceelsgrootte van 617 m2), voor de Lugano 32% (perceelsgrootte van 1817 m2)</p> <p>Technische aspecten: airconditioneringsinstallaties, rookluiken, ...</p> <p>Als profieltekening voor de dakvorm kunnen we eveneens verwijzen naar het artikel 2.8 van de gemeentelijke bouwverordening.</p> <p>Bij meergezinswoningen kan de woonfunctie in het dak enkel in de vorm van duplex ingericht worden, dwz de leeffuncties (leefruimte, keuken) op het eerste duplexniveau en de slaapfuncties op het tweede duplexniveau.</p>

<p>doel ook.  Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zoals een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur zijn toegelaten tot op minimum 3 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding.  De verharding van inkompaden en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige, waterdoorlatende materialen.</p> <p>De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en afsluitpoorten of deuren) wordt beperkt tot maximaal 1.20 meter.</p> <p><b>2.2.7 Ondergrondse constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximum 3 ondergrondse bouwlaag</li> <li>• een afstand van minimum 1 meter van de perceelsgrenzen moet bewaard worden. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens indien reeds bij de aanpalende tot tegen de perceelsgrens is gebouwd.</li> <li>• ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf</li> <li>• in de ondergrondse constructies is aanverwante hotelaccommodatie toegelaten</li> <li>• artikel 1.1.7 is van toepassing</li> </ul>	<p>Aanverwante hotelaccommodatie: zwembad, vergaderruimtes, fitnessruimtes, bergingen, sauna, ...</p>
<p><b>Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen en mobiliteitsaspecten</b></p>	
<p><b>2.3.1</b> De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. De Lugano dient in dezelfde stijl herbouwd te worden.</p> <p><b>2.3.2</b> Alle technieken dienen onderdeel te vormen van de architectuur, ze moeten in het totale volume geïntegreerd zijn.</p> <p><b>2.3.3</b> De stedenbouwkundige aanvraag dient duidelijk te maken hoe het aspect mobiliteit wordt opgelost. Dit dient op eigen terrein een oplossing te kennen zowel inzake het aantal voorziene parkeerplaatsen (zie art 1.1.6) als de toegang hiernaartoe.</p>	<p>De aanduiding als 'waardevol patrimonium' van de Lugano, waarbij sloop is verboden, laat niet toe een nieuw volwaardig hotel uit te bouwen. Er wordt geopteerd het pand te slopen en terug te bouwen in dezelfde stijl. Vertrekpunt zijn de originele bouwplannen anno 1933. De bestaande constructie is het resultaat van 70 jaar verbouwingen, vertimmeringen en uitbreidingen. Het is zeker geen consequent architecturaal geheel meer.</p>

Artikel 3. PROJECTZONE MANOIR DU DRAGON	
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<b>Artikel 3.1 Bestemmingsvoorschriften</b>	
<p><u>Hoofdbestemming</u> : hotel  <u>Nevenbestemming</u> : maximum 1 woongelegenhheid</p>	<p>Hotel: zie definiëring in art 1.1.1  Het betreft de woning van de uitbater en/of conciërge van het hotel.</p>
<b>Artikel 3.2 Inrichtingsvoorschriften</b>	
<b>3.2.1 Inplanting</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Afstand tot de rooilijn</u>: minimum 6 meter</li> <li>• <u>Afstand tot de zijperceelsgrens</u>: minimum 5 meter</li> <li>• <u>Afstand tot de achterperceelsgrens</u> : minimum 5 meter</li> </ul>	
<p><b>3.2.2 Bebouwingspercentage:</b> maximum 25%  De nieuwe constructies dienen aan te sluiten bij het bestaande gebouw en dienen als een compact geheel ontworpen en gebouwd worden.</p>	<p>De huidige bezetting bedraagt 13% (exclusief zwembad) op een terrein van 4753 m2.</p>
<p><b>3.2.3 Bouwdiepte:</b> vrij binnen de betrokken bestemmingszone</p>	
<p><b>3.2.4 Bouwhoogte:</b> maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6.50 meter en een nokhoogte van 11.50 meter, waarvan echter in functie van technische aspecten kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.</p>	<p>Technische aspecten: airconditioneringsinstallaties, rookluiken, ...</p>
<p><b>3.2.5 Dakvorm en dakfunctie</b>  Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking van 45°. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. Ter hoogte van de nok mag plat dak ingericht worden.  In het dak is de hotelfunctie toegelaten. In het dak kunnen twee bouwlagen ondergebracht worden. De hotelfunctie in het dak moet niet volgens het duplex principe ingericht worden.</p>	<p>Als profieltekening voor de dakvorm kunnen we eveneens verwijzen naar het artikel 2.8 van de gemeentelijke bouwverordening.</p> <p>Bij meergezinswoningen kan de woonfunctie in het dak enkel in de vorm van duplex ingericht worden, dwz de leeffuncties (leefruimte, keuken) op het eerste duplexniveau en de slaapfuncties op het tweede duplexniveau.</p>
<p><b>3.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen</b>  Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Er kan enkel gebruik gemaakt worden van streekeigen beplanting.</p> <p>Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook.  Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zoals een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur zijn toegelaten tot op minimum 3 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding.  De verharding van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit</p>	

<p>kleinschalige waterdoorlatende materialen.</p> <p>De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en afsluitpoorten of deuren) wordt beperkt tot maximaal 1.50 meter. Achter deze afsluitingen dient streekeigen laag- en hoogstammige beplanting te worden voorzien. De afsluitingen ter hoogte van de golf worden beperkt tot maximaal 1.00 meter. De afsluitingen kunnen niet bestaan uit een volledig gesloten bakstenen muur waardoor het open karakter wordt tenietgedaan.</p> <p><b>3.2.7 Ondergrondse constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximum 1 ondergrondse bouwlaag</li> <li>• een afstand van minimum 5 meter van de perceelsgrenzen moet bewaard worden. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens indien reeds bij de aanpalende tot tegen de perceelsgrens is gebouwd.</li> <li>• ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf</li> <li>• in de ondergrondse constructies is aanverwante hotelaccommodatie toegelaten</li> <li>• de ondergrondse constructies mogen geen invloed hebben op de grondwaterhuishouding</li> <li>• artikel 1.1.7 is van toepassing</li> </ul>	<p>Aanverwante hotelaccommodatie: zwembad, vergaderruimtes, fitnessruimtes, bergingen, sauna, ...</p> <p>Conform de gemeentelijke bouwverordening ter zake kan enkel gewerkt worden met een gesloten bouwkuip en dient het opgepompte grondwater opnieuw in de bodem te worden gereïnfiltreerd.</p>
<p><b>Artikel 3.3 Architecturaal voorkomen en mobiliteitsaspecten</b></p>	
<p><b>3.3.1</b> De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. De architecturale vormgeving dient te getuigen van respect voor de bestaande erfgoedwaarde.</p> <p><b>3.3.2</b> Alle technieken dienen onderdeel te vormen van de architectuur, ze moeten in het totale volume geïntegreerd zijn.</p> <p><b>3.3.3</b> De stedenbouwkundige aanvraag dient duidelijk te maken hoe het aspect mobiliteit wordt opgelost. Dit dient op eigen terrein een oplossing te kennen zowel inzake het aantal voorziene parkeerplaatsen (zie art 1.1.6) als de toegang hiernaartoe.</p>	



<b>Artikel 4. PROJECTZONE BINNENHOF</b>	
<b>VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
<b>Artikel 4.1 Bestemmingsvoorschriften</b>	
<p><u>Hoofdbestemming</u>: hotel</p> <p><u>Nevenbestemming</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dienstverlenende activiteiten</li> <li>- detailhandel</li> <li>- expositieruimte</li> <li>- maximum 1 woongelegenheid</li> </ul> <p>In nabestemming zijn één- en meergezinswoningen, vrije beroepen, diensten en detailhandel toegelaten.</p> <p>Tenzij anders bepaald, zijn de inrichtingsvoorschriften en voorschriften met betrekking tot architecturaal voorkomen en materialen eveneens van toepassing bij realisatie van de nabestemming.</p>	<p>Hotel: zie definitie in art 1.1.1</p> <p>Onder dienstverlenende activiteiten worden kleinschalige activiteiten bedoeld zoals een kapsalon, pedicure, manicure, enz.</p> <p>Het betreft de woning van de uitbater en/of conciërge van het hotel.</p>
<b>Artikel 4.2 Inrichtingsvoorschriften</b>	
<p><b>4.2.1 Inplanting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Afstand tot de rooilijn</u>: minimum 5 meter voor het hoofdgebouw, gelijkvloerse uitbouwen zijn toegelaten tot op minimum 2 meter. Dit voor maximum 70% van de totale gevallengte palend aan de rooilijn.</li> <li>• <u>Afstand tot de zijperceelsgrens</u> : minimum 5 meter.</li> <li>• <u>Afstand tot de achterperceelsgrens</u> : minimum 5 meter</li> </ul> <p>Bij realisatie van de nabestemming dient minimum 5 meter ten aanzien van de rooilijn en perceelsgrenzen vrijgehouden worden.</p> <p><b>4.2.2 Bebouwingspercentage</b>: max 40% Bij realisatie van de nabestemming kan het bebouwingspercentage maximum 35% bedragen.</p> <p><b>4.2.3 Bouwdiepte</b> : vrij binnen de betrokken bestemmingszone</p> <p><b>4.2.4 Bouwhoogte</b> : max 3 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 9.50 meter en een nokhoogte van 17 meter, waarvan echter in functie van technische aspecten kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.</p> <p><b>4.2.5 Dakvorm en dakfunctie</b> Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen,</p>	<p>De huidige bezetting bedraagt 34% op een terrein van 855 m2.</p> <p>Technische aspecten: airconditioneringsinstallaties, rookluiken, ...</p> <p>Als profieltekening voor de dakvorm kunnen we eveneens verwijzen naar het artikel 2.8 van de gemeentelijke bouwverordening.</p>

<p>dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. Ter hoogte van de nok mag plat dak ingericht worden.</p> <p>In het dak is de hotelfunctie toegelaten. In het dak kunnen twee bouwlagen ondergebracht worden. De hotelfunctie in het dak moet niet volgens het duplex principe ingericht worden.</p> <p>Bij realisatie van de nabestemming kan de woonfunctie in het dak enkel in de vorm van duplex ingericht worden, dwz de leeffuncties (leefruimte, keuken) op het eerste duplexniveau en de slaapfuncties op het tweede duplexniveau.</p> <p><b>4.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen</b></p> <p>Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Maximum 80% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook.</p> <p>De verharding van inkompaden en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen.</p> <p>De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en afsluitpoorten of deuren) wordt beperkt tot maximaal 1.20 meter.</p> <p><b>4.2.7 Ondergrondse constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximum 3 ondergrondse bouwlaag</li> <li>• een afstand van minimum 1 meter van de perceelsgrenzen moet bewaard worden. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens indien reeds bij de aanpalende tot tegen de perceelsgrens is gebouwd.</li> <li>• ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf</li> <li>• in de ondergrondse constructies is aanverwante hotelaccommodatie toegelaten</li> <li>• artikel 1.1.7 is van toepassing</li> </ul>	<p>Aanverwante hotelaccommodatie: zwembad, vergaderruimtes, fitnessruimtes, bergingen, sauna, ...</p>
<p><b>Artikel 4.3 Architecturaal voorkomen en materialen</b></p>	
<p><b>4.3.1</b> De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.</p> <p><b>4.3.2</b> Alle technieken dienen onderdeel te vormen van de architectuur, ze moeten in het totale volume geïntegreerd zijn.</p> <p><b>4.3.3</b> Gelet op de bestaande toestand en gezien de voorziene uitbreiding geen impact heeft op mobiliteit, is artikel 1.1.6 hier niet van toepassing.</p>	

<b>Artikel 5. PROJECTZONE LES ARCADES</b>	
<b>VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
<b>Artikel 5.1 Bestemmingsvoorschriften</b>	
<p><u>Hoofdbestemming</u>: hotel</p> <p><u>Nevenbestemming</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dienstverlenende activiteiten</li> <li>- detailhandel</li> <li>- expositieruimte</li> <li>- maximum 1 woongelegenhed</li> </ul> <p>In nabestemming zijn één- en meergezinswoningen, vrije beroepen, diensten en detailhandel toegelaten, evenwel binnen het bestaand volume.</p> <p>Tenzij anders bepaald, zijn de inrichtingsvoorschriften en voorschriften met betrekking tot architecturaal voorkomen en materialen eveneens van toepassing bij realisatie van de nabestemming.</p>	<p>Hotel: zie definitie in art 1.1.1</p> <p>Onder dienstverlenende activiteiten worden kleinschalige activiteiten bedoeld zoals een kapsalon, pedicure, manicure, enz.</p> <p>Het betreft de woning van de uitbater en/of conciërge van het hotel.</p>
<b>Artikel 5.2 Inrichtingsvoorschriften</b>	
<p><b>5.2.1 Inplanting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Afstand tot de rooilijn</u>: minimum 5 meter</li> <li>• <u>Afstand tot de zijperceelsgrens</u>: minimum 5 meter</li> <li>• <u>Afstand tot de achterperceelsgrens</u> : minimum 5 meter</li> </ul> <p><b>5.2.2 Bebouwingspercentage</b>: maximum 35%</p> <p><b>5.2.3 Bouwdiepte</b>: vrij binnen de betrokken bestemmingszone</p> <p><b>5.2.4 Bouwhoogte</b>: maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6.50 meter en een nokhoogte van 14 meter, waarvan echter in functie van technische aspecten kan worden afgeweken. Ten aanzien van de villa palend aan de Lammekenslaan dient een afbouw gerealiseerd te worden. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.</p> <p><b>5.2.5 Dakvorm en dakfunctie</b></p> <p>Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 30° en 60°. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. Ter hoogte van de nok mag plat dak ingericht worden.</p> <p>In het dak is de hotelfunctie toegelaten. In het dak kunnen twee bouwlagen ondergebracht worden. De hotelfunctie in het dak moet niet volgens het duplex principe ingericht worden.</p>	<p>De huidige bezetting bedraagt 31% op een terrein van 972 m2.</p> <p>Technische aspecten: airconditioneringsinstallaties, rookluiken, ...</p> <p>Als profieltekening voor de dakvorm kunnen we eveneens verwijzen naar het artikel 2.8 van de gemeentelijke bouwverordening.</p>

Bij realisatie van de nabestemming kan de woonfunctie in het dak enkel in de vorm van duplex ingericht worden, dwz de leeffuncties (leefruimte, keuken) op het eerste duplexniveau en de slaapfuncties op het tweede duplexniveau.

#### **5.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen**

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden.

Maximum 80% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook.

De verharding van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen.

De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en afsluitpoorten of deuren) wordt beperkt tot maximaal 1.50 meter. Achter deze afsluitingen dient streekeigen laag- en hoogstammige beplanting te worden voorzien.

De afsluitingen kunnen niet bestaan uit een volledig gesloten bakstenen muur waardoor het open karakter wordt tenietgedaan.

#### **5.2.7 Ondergrondse constructies**

- maximum 3 ondergrondse bouwlaag
- een afstand van minimum 1 meter van de perceelsgrenzen moet bewaard worden. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens indien reeds bij de aanpalende tot tegen de perceelsgrens is gebouwd.
- ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf
- in de ondergrondse constructies is aanverwante hotelaccommodatie toegelaten
- artikel 1.1.7 is van toepassing

Aanverwante hotelaccommodatie: zwembad, vergaderruimtes, fitnessruimtes, bergingen, sauna, ...

### **Artikel 5.3 Architecturaal voorkomen en materialen**

**5.3.1** De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.

**5.3.2** Alle technieken dienen onderdeel te vormen van de architectuur, ze moeten in het totale volume geïntegreerd zijn.

**5.3.3** Gelet op de bestaande toestand en gezien de voorziene uitbreiding geen impact heeft op mobiliteit, is artikel 1.1.6 hier niet van toepassing.

## Artikel 6. PROJECTZONE ALL WEATHER INFRASTRUCTUUR KNOKE OUT

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<b>Artikel 6.1 Bestemmingsvoorschriften</b>	
<p><u>Hoofdbestemming</u> : hotel, indoor en outdoor sportaccommodatie met bijhorende clubhuis en wellnessvoorzieningen</p> <p><u>Nevenbestemming</u> : maximum 1 woongelegenheid</p>	<p>Hotel: zie definitie in art 1.1.1 Sportaccommodatie: open of overdekte sportterreinen, fitnessruimtes, ... Het betreft de woning van de uitbater en/of conciërge van het hotel.</p>
<b>Artikel 6.2 Inrichtingsvoorschriften</b>	
<p><b>6.2.1 Inplanting</b> : vrij binnen de contouren van het bestemmingsplan</p> <p><b>6.2.2 Bebouwingspercentage</b> : maximum 40% De nieuwe constructies dienen als een compact geheel ontworpen en gebouwd te worden.</p> <p><b>6.2.3 Bouwdiepte</b> : vrij binnen de betrokken bestemmingszone</p> <p><b>6.2.4 Bouwhoogte</b>: maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 7.50 meter en een nokhoogte van 13.50 meter, waarvan echter in functie van technische aspecten kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.</p> <p><b>6.2.5 Dakvorm en dakfunctie</b> Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. Ter hoogte van de nok mag plat dak ingericht worden. In het dak is de hotelfunctie toegelaten. In het dak kunnen twee bouwlagen ondergebracht worden. De hotelfunctie in het dak moet niet volgens het duplex principe ingericht worden.</p> <p><b>6.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen</b> Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Er kan enkel gebruik gemaakt worden van streekeigen beplanting.</p> <p>Maximum 40% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook. Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zoals een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur zijn toegelaten tot op minimum 3 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding.</p>	<p>Doel is met de bezetting ruimte te geven omdat overdekte sportterreinen zoals tennisvelden vrij grote bezettingen vragen en gezien worden als bebouwing.</p> <p>Technische aspecten: airconditioneringsinstallaties, rookluiken, ...</p> <p>Als profieltekening voor de dakvorm kunnen we eveneens verwijzen naar het artikel 2.8 van de gemeentelijke bouwverordening.</p> <p>Bij meergezinswoningen kan de woonfunctie in het dak enkel in de vorm van duplex ingericht worden, dwz de leefzones (leefruimte, keuken) op het eerste duplexniveau en de slaapzones op het tweede duplexniveau.</p>

<p>De verharding van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen.</p> <p>De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en afsluitpoorten of deuren) wordt beperkt tot maximaal 1.50 meter. Achter deze afsluitingen dient streekeigen laag- en hoogstammige beplanting te worden voorzien. De afsluitingen kunnen niet bestaan uit een volledig gesloten bakstenen muur waardoor het open karakter wordt tenietgedaan.</p> <p><b>6.2.7 Ondergrondse constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximum 2 ondergrondse bouwlaag</li> <li>• een afstand van minimum 3 meter van de perceelsgrenzen moet bewaard worden.</li> <li>• ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf</li> <li>• in de ondergrondse constructies is aanverwante hotel- en sport accommodatie toegelaten</li> <li>• de ondergrondse constructies mogen geen invloed hebben op de grondwaterhuishouding</li> <li>• artikel 1.1.7 is van toepassing</li> </ul>	<p>Aanverwante hotelaccommodatie: zwembad, vergaderruimtes, fitnessruimtes, bergingen, sauna, ...</p> <p>Conform de gemeentelijke bouwverordening ter zake kan enkel gewerkt worden met een gesloten bouwkuip en dient het opgepompte grondwater opnieuw in de bodem te worden gereïnfiltreerd.</p>
<p><b>Artikel 6.3 Architecturaal voorkomen en mobiliteitsaspecten</b></p>	
<p><b>6.3.1</b> De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.</p> <p><b>6.3.2</b> Alle technieken dienen onderdeel te vormen van de architectuur, ze moeten in het totale volume geïntegreerd zijn.</p> <p><b>6.3.3</b> De stedenbouwkundige aanvraag dient duidelijk te maken hoe het aspect mobiliteit wordt opgelost. Dit dient op eigen terrein een oplossing te kennen zowel inzake het aantal voorziene parkeerplaatsen (zie art 1.1.6) als de toegang hiernaartoe.</p>	

<b>Artikel 7. PROJECTZONE GUSTAVE SISKA</b>	
<b>VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
<b>Artikel 7.1 Bestemmingsvoorschriften</b>	
<u>Hoofdbestemming</u> : hotel	Hotel: zie definiëring in art 1.1.1
<u>Nevenbestemming</u> : maximum 1 woongelegenheden	Het betreft de woning van de uitbater en/of conciërge van het hotel.
<b>Artikel 7.2 Inrichtingsvoorschriften</b>	
<b>7.2.1 Inplanting</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Afstand tot de rooilijn</u>: minimum 8 meter behoudens constructies bestaande uit maximum 1 bouwlaag die op minimum 5 meter toegelaten worden</li> <li>• <u>Afstand tot de zijperceelsgrens</u>: minimum 5 meter</li> <li>• <u>Afstand tot de achterperceelsgrens</u> : minimum 5 meter</li> </ul> <p><b>7.2.2 Bebouwingspercentage</b>: maximum 40% De nieuwe constructies dienen als een compact geheel ontworpen en gebouwd te worden.</p> <p><b>7.2.3 Bouwdiepte</b>: vrij binnen de betrokken bestemmingszone</p> <p><b>7.2.4 Bouwhoogte</b>: maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 7.50 meter en een nokhoogte van 13.50 meter, waarvan echter in functie van technische aspecten kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.</p> <p><b>7.2.5 Dakvorm en dakfunctie</b> Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. Ter hoogte van de nok mag plat dak ingericht worden. In het dak is de hotelfunctie toegelaten. In het dak kunnen twee bouwlagen ondergebracht worden. De hotelfunctie in het dak moet niet volgens het duplex principe ingericht worden.</p> <p><b>7.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen</b> Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Er kan enkel gebruik gemaakt worden van streekeigen beplanting.</p> <p>Maximum 40% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook. Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zoals een zwembad, tennisterrein en</p>	<p>De huidige bezetting bedraagt 14% op een perceel van 2774 m2. Doel is ruimte te geven om volwaardige hotelaccommodatie uit te bouwen hetgeen momenteel niet aanwezig is (enkel tearoom Gustave Siska).</p> <p>Technische aspecten: airconditioneringsinstallaties, rookluiken, ...</p> <p>Als profieltekening voor de dakvorm kunnen we eveneens verwijzen naar het artikel 2.8 van de gemeentelijke bouwverordening.</p> <p>Bij meergezinswoningen kan de woonfunctie in het dak enkel in de vorm van duplex ingericht worden, dwz de leeffuncties (leefruimte, keuken) op het eerste duplexniveau en de slaapfuncties op het tweede duplexniveau.</p>

<p>bijhorende infrastructuur zijn toegelaten tot op minimum 3 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding.</p> <p>De verharding van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen.</p> <p>De hoogte van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn (behoudens penanten en afsluitpoorten of deuren) wordt beperkt tot maximaal 1.50 meter. Achter deze afsluitingen dient streekeigen laag- en hoogstammige beplanting te worden voorzien. De afsluitingen kunnen niet bestaan uit een volledig gesloten bakstenen muur waardoor het open karakter wordt tenietgedaan.</p> <p><b>7.2.7 Ondergrondse constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximum 2 ondergrondse bouwlaag</li> <li>• een afstand van minimum 1 meter van de perceelsgrenzen moet bewaard worden. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens indien reeds bij de aanpalende tot tegen de perceelsgrens is gebouwd.</li> <li>• ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf</li> <li>• in de ondergrondse constructies is aanverwante hotelaccommodatie toegelaten</li> <li>• de ondergrondse constructies mogen geen invloed hebben op de grondwaterhuishouding</li> <li>• artikel 1.1.7 is van toepassing</li> </ul>	<p>Aanverwante hotelaccommodatie: zwembad, vergaderruimtes, fitnessruimtes, bergingen, sauna, ...</p> <p>Conform de gemeentelijke bouwverordening ter zake kan enkel gewerkt worden met een gesloten bouwkuip en dient het opgepompte grondwater opnieuw in de bodem te worden gereïnfiltreerd.</p>
<p><b>Artikel 7.3 Architecturaal voorkomen en mobiliteitsaspecten</b></p>	
<p><b>7.3.1</b> De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.</p> <p><b>7.3.2</b> Alle technieken dienen onderdeel te vormen van de architectuur, ze moeten in het totale volume geïntegreerd zijn.</p> <p><b>7.3.3</b> De stedenbouwkundige aanvraag dient duidelijk te maken hoe het aspect mobiliteit wordt opgelost. Dit dient op eigen terrein een oplossing te kennen zowel inzake het aantal voorziene parkeerplaatsen (zie art 1.1.6) als de toegang hiernaartoe.</p>	