

# GEMEENTE KNOKKE-HEIST

Alfred Verweeplein 1  
8300 KNOKKE-HEIST  
Tel.: 050.630 100

Planregisternr: 31043\_214\_00037\_00001

## RUP PROJECTZONE CASINO

### Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Versie C: Definitieve vaststelling *(februari 2024)*





# RUP PROJECTZONE CASINO

| Versie                                            | Datum          | Wijzigingen |
|---------------------------------------------------|----------------|-------------|
| A Voorontwerp i.k.v. plenaire vergadering         | januari 2023   |             |
| B Voorontwerp na plenaire vergadering             | september 2023 |             |
| C Definitieve vaststelling RUP Projectzone Casino | februari 2024  |             |

| Planteam                                                     | Handtekening       |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| Directeur Afdeling Stadsontwikkeling<br>Ruimtelijk Planner   | Jan Van Coillie    |
| Beleidsdeskundige Ruimtelijke Ordening<br>Ruimtelijk Planner | Kenneth Notte      |
| Beleidsdeskundige Ruimtelijke Ordening                       | Christel Vannoppen |

*Voor volledige lijst zie procesnota pg 11.*

**STARTNOTA**

*Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota van RUP Projectzone Casino voor het publiek ter advies heeft gelegen van 7 september 2020 tot 5 november 2020.  
namens het college, op bevel,*

Algemeen directeur,

Miet Gobert

Burgemeester,

Piet De Groote

**VOORLOPIGE VASTSTELLING**

*Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2023, op bevel,*

Algemeen directeur,

Miet Gobert

Burgemeester,

Piet De Groote

**OPENBAAR ONDERZOEK**

*Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp van RUP Projectzone Casino voor het publiek ter inzage heeft gelegen van 16 oktober 2023 tot 15 december 2023 namens het college, op bevel,*

Algemeen directeur,

Miet Gobert

Burgemeester,

Jan Morbee

**DEFINITIEVE VASTSTELLING**

*Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29 februari 2024, op bevel,*

Algemeen directeur,

Miet Gobert

Burgemeester,

Jan Morbee

**INWERKINGTREDING**

*De goedkeuring van het RUP Projectzone Casino werd op 29 april 2024 gepubliceerd in het Belgisch staatblad onder nr. 1337.*



# INHOUD

|       |                                                                                                                          |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | INLEIDING.....                                                                                                           | 11 |
| 1.1   | Aanleiding tot opmaak van het gemeentelijk RUP.....                                                                      | 12 |
| 2     | RUIMTELIJKE SITUERING.....                                                                                               | 15 |
| 2.1   | Ruimtelijke context .....                                                                                                | 15 |
| 2.1.1 | Afbakening van het plangebied.....                                                                                       | 16 |
| 2.2   | Bestaande, feitelijke toestand .....                                                                                     | 17 |
| 2.2.1 | Historiek .....                                                                                                          | 17 |
| 2.2.2 | René Magritte .....                                                                                                      | 21 |
| 2.2.3 | Bestaande toestand .....                                                                                                 | 24 |
| 2.3   | Bestaande juridische toestand.....                                                                                       | 26 |
| 3     | PLANNINGSKADER.....                                                                                                      | 29 |
| 3.1   | De ruimtelijke structuurplannen als kader.....                                                                           | 29 |
| 3.2   | Relevante bepalingen uit de structuurplannen .....                                                                       | 29 |
| 3.2.1 | Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....                                                                                | 29 |
| 3.2.2 | Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen .....                                                                          | 30 |
| 3.2.3 | Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist .....                                                                 | 30 |
| 3.2.4 | Andere relevante plannen en projecten.....                                                                               | 34 |
| 4     | GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....                                                                                   | 41 |
| 4.1   | Conceptuele uitgangspunten wedstrijd fase ( <i>projectdefinitie 2022 Architectuurwedstrijd Projectzone Casino</i> )..... | 42 |
| 4.2   | Weergave interpretatie laureaat ( <i>fase schetsontwerp Casinowedstrijd anno 2023</i> ) .....                            | 44 |
| 4.3   | Schema's mobiliteit/logistiek op meso- en microniveau.....                                                               | 45 |
| 4.3.1 | Meso .....                                                                                                               | 45 |
| 4.3.2 | Micro .....                                                                                                              | 46 |
| 5     | ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                                                                               | 47 |
| 5.1   | Screeningsnota .....                                                                                                     | 47 |
| 5.2   | Vrijstelling plan-MER plicht .....                                                                                       | 48 |
| 5.3   | RVR-toets .....                                                                                                          | 49 |
| 6     | RUIMTEBOEKHOUDING.....                                                                                                   | 51 |
| 6.1   | Limitatieve opgave van de voorschriften die worden opgeheven door het Gemeentelijk RUP.....                              | 51 |
| 6.2   | Planschade  Planbaten .....                                                                                              | 51 |
| 7     | FASE IN HET PLANPROCES.....                                                                                              | 53 |
| 7.1   | Adviesprocedure .....                                                                                                    | 53 |
| 7.1.1 | Plenaire vergadering – bespreking adviezen .....                                                                         | 54 |
| 7.2   | Openbaar onderzoek .....                                                                                                 | 60 |
| 7.2.1 | Bezwaarbehandeling GECORO & bespreking adviezen .....                                                                    | 61 |
| 8     | STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN .....                                                                                    | 93 |
| 9     | BIJLAGEN .....                                                                                                           | 99 |
| 9.1   | Plan-MER screening RUP Projectzone Casino .....                                                                          | 99 |



# I. TOELICHTINGSNOTA



# 1 INLEIDING

Een Casino voor de toekomst,...

Knokke-Heist is één van de meest exclusieve badplaatsen aan de Noordzee. Enerzijds is er de aanwezigheid van uitzonderlijke natuurlijke milieus en waardevolle landschappen, anderzijds zijn er exclusieve voorzieningen. De hoogwaardigheid van de aantrekkingskracht van Knokke-Heist en het 'aura' ervan, stelt hoge kwaliteitseisen aan elke nieuwe en/of bestaande toeristische infrastructuur. Dit zowel wat de uitstraling als wat de functie betreft, de ruimtelijk schaal, de stedenbouwkundige inplanting en de architectonische kwaliteiten.

Met de toename van de vrije tijd en de toename van het aantal mensen dat inspeelt op het aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen en activiteiten staat een kustgemeente als Knokke-Heist voor de uitdaging om op een eigentijdse en kwalitatieve manier op deze ontwikkeling en de daaraan te relateren perspectieven te anticiperen.

De toeristisch-recreatieve infrastructuur van Knokke-Heist is heden echter niet optimaal uitgebouwd, is deels verouderd en heeft een onvoldoende breed assortiment om een adequaat antwoord te kunnen geven op de zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen die eigen zijn aan voornoemde ontwikkeling en perspectieven.

Er wordt beoogd het bestaande toeristisch-recreatief apparaat van de gemeente Knokke-Heist zowel kwalitatief als kwantitatief te optimaliseren en, anticiperend op potentiële toekomstige toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, nieuwe attracties en activiteiten te genereren verspreid over het gehele grondgebied.

De projectzone focust zich op de site ter hoogte van het bestaande Casino, dit evenwel binnen het ruimere kader van de stedelijk culturele as gevormd door het huidige Casino, de nieuwe Reserve en het cultuurcentrum Scharpoord.

Algemeen kan men stellen dat in dit dossier de belangrijkste doelstelling het herontwikkelen is van de potenties aanwezig ter hoogte van het bestaande ruimtelijk zwaartepunt van het Casino en het op vandaag sterk onderbenutte en weinig aantrekkelijke Canadasquare.

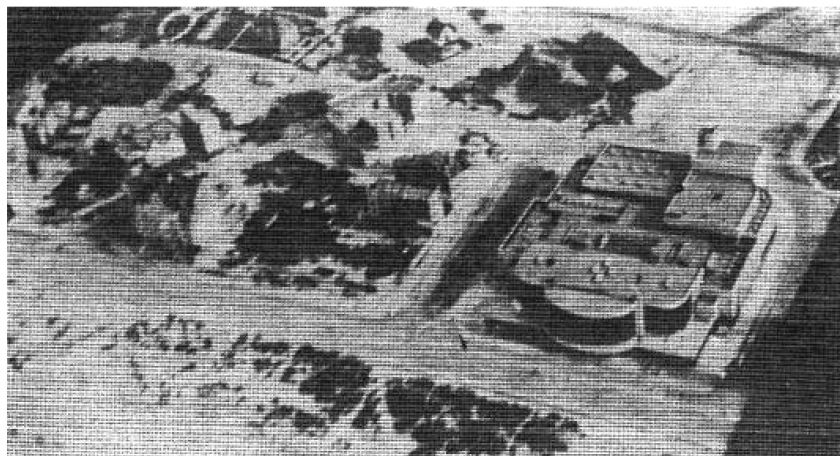
## 1.1 Aanleiding tot opmaak van het gemeentelijk RUP

Het Casinogebouwen en directe omgeving dient een nieuwe impuls te krijgen. De vroegere culturele betekenis waarbij het element spel een belangrijk centraal gegeven was, is immers verloren gegaan. Het huidige gebouw kent geen betekenis meer, kenmerkt een verouderde infrastructuur en is volledig verbouwd t.o.v. het vroegere plan. Het gesloten karakter van het gebouw creëert 's avonds een doodse sfeer en is bouwkundig onderbezet.

We onderscheiden ondermeer volgende knelpunten:

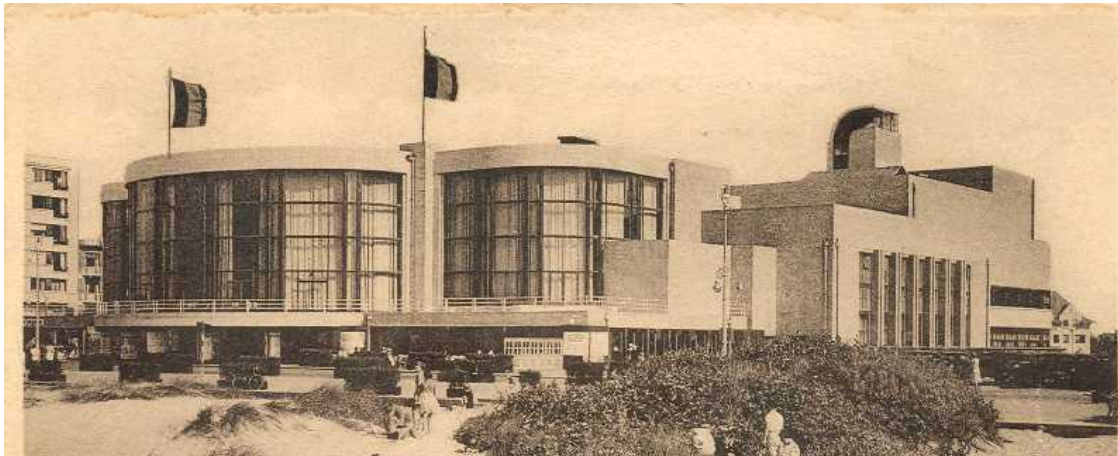
- Verouderd gebouw van het Casino, gebouw met architectuurhistorisch erg weinig waarde. Het betreft immaterieel erfgoed, het verleden van grote tentoonstellingen, shows en optredens die van het Casino een monument gemaakt hebben. Met het gebouw dat er nu staat, kan je de monumentale waarde van die plek niet meer oproepen. Zelfs niet als je het origineel ontwerp van architect Stynen reconstrueert.
- Verdwijnen van het landschappelijk kader waarin het ontwerp van architect Stynen zich plaatste: het Casino in een open duinenlandschap met daar rond solitaire villabouw (zie foto). Het Casino was opgevat als een uitvergroting van het villamodel met een centrale monumentale trappenpartij en een grote zaal georiënteerd naar de zee. Het gebouw vormde de ontmoetingsplek voor de 'beau monde' die naar Knokke kwam.

Door de explosieve groei van het kusttoerisme verdichtte de kustbebouwing, verdwenen de villa's en werden vervangen door hoogbouw. Op dezelfde bouwgrond is men op minder dan 100jaar al toe aan de vierde generatie gebouwen.



*Foto links: bron onbekend- voormalig landschappelijk kader van het oorspronkelijke Casino.*

- Verdwijnen van de transparantie van het oorspronkelijke volume van het Casino. Het gebouw betekent een doods gegeven 's avonds. Het lichtbaken van weleer is verdwenen. In de huidige situatie maakt het Casino deel uit van de zogenaamde 'Atlantic Wall', die gevormd wordt door het lint van appartementen langs de zeedijk. Het gebouw heeft zich volledig in zichzelf gekeerd en gaat geen dialoog meer aan met zijn omgeving. De talrijke verbouwingen hebben de oorspronkelijke architecturale kracht van het Stynenconcept teniet gedaan.



*Foto links: bron onbekend– oorspronkelijk ontwerp met grote raampartijen| Foto rechts: huidig Casino na tal van verbouwingen.*

- De verouderde infrastructuur van het Casino: de evenementenzaal, backstage ruimtes, restaurant faciliteiten, ... . Er hangt een sfeer van vergane glorie. Na de oorlog was het de 'cultuurtempel van de Vlaamse kust'. Uitbater Gustave Nellens was een gereputeerde kunstverzamelaar en organiseerde zomertentoonstellingen met de grote namen uit de hedendaagse kunst zoals Picasso, Matisse, Max Ernst, Dali, Chagall, Zadkine, Magritte en jongeren als Andy Warhol, Panamarenko, Rauschenberg en Beuys. Het was een plek voor de sterren. Frank Sinatra, Nat King Cole, Jaques Brel, Ella Fitzgerald en Marlène Dietrich gaven er shows.
- Het gebouw is bouwtechnisch door zijn aard van constructie en indeling (morfologie) niet meer geschikt om in de huidige opstelling tegemoet te kunnen komen aan de hedendaagse normen en voorschriften die een degelijk en verantwoorde exploitatie moeten verzekeren.

- Het openbaar domein rond het Casino verschijnt niet als onthaalruimte, draagt niet het beeld van een inkomfoyer. De publieke ruimte ten oosten en westen van het gebouw is een banale parkeerplaats. Evenmin gaat het een relatie aan met de Zeedijk en het strandgebeuren. Het zuidelijk gelegen openbaar domein wordt doorsneden door de Jozef Nellenslaan en de Bayauxlaan. De grasvelden in het midden van de Canadasquare zijn de enige elementen die de asfaltvlakte en parking doorbreken. Van een kwaliteitsvolle publieke ruimte is er op vandaag geen sprake. De ruimte tussen La Reserve en de Canadasquare wordt momenteel bepaald door de Elizabetlaan als belangrijke as binnen de gemeente. Met het huidige profiel en materialisatie wordt er echter geen relatie aangegaan met de naastgelegen ruimtelijke zwaartepunten.

Gelet op de specifieke locatie houdt dit gebied als geheel een veel grotere potentie in zich. Specifieke aandacht dient uit te gaan naar een publieke ruimte die een link legt tussen het strand- en dijkgebeuren en het Casino, het Casino, de Canadasquare en La Reserve.



*Foto links: bron onbekend - Streetview kijkend over de Canadasquare | Foto rechts: bron onbekend - birds-eye-view van de projectzone.*

## 2 RUIMTELIJKE SITUERING

### 2.1 Ruimtelijke context

De projectzone is westelijk gelegen in de verstedelijkte oksel gevormd door de stadsstructuur Knokke (Koningslaan, Parmentierlaan, Lippenslaan) en de hoogbouw langs de zeedijk. Het Casino plaatst zich in de kenmerkende 'Atlantic wall' langs de zeedijk.

De site van het Casino is ingeplant direct aanpalend aan de belangrijke structurele horizontale drager, de Elizabetlaan, in het zuiden en met directe relatie tot de zeedijk en het Albertstrand in het noorden.

De projectzone focust zich op de site ter hoogte van het bestaande Casino en het aanpalende openbaar domein, zuidelijk begrensd door de Elizabetlaan en noordelijk door de zeedijk (zie PRUP Strand & Dijk). Dit evenwel binnen het ruimere kader van de stedelijke culturele as (zie GRS) gevormd door het huidige Casino, de nieuwe Reserve en het cultuurcentrum Scharpoord.



*foto links: Google Earth – eigen bewerking stedelijke culturele as | foto rechts: Google Earth – eigen bewerking zoom projectzone*

### 2.1.1 Afbakening van het plangebied

De opties genomen t.h.v. de omgevende hoogbouwzones en naastgelegen villawijken worden in dit dossier niet in vraag gesteld. In die zin wordt de aangrenzende bebouwde omgeving niet meegenomen in het plangebied RUP Projectzone Casino. De grens van het plangebied wordt hierdoor sterk bepaald door de reeds vastgelegde grenzen van RUP Wijk Casino, het Provinciaal RUP Strand & Dijk, RUP Reserve-Zegemeer en RUP Wijk Meerlaan (zie onderstaande afbeelding). Het plangebied, rechtsonder aangeduid op de GRB-kaart, heeft een totale oppervlakte van 3ha 11a 57ca.

Met uitzondering van het huidige Casino bestaat het plangebied dus voornamelijk uit openbaar domein. Een publieke ruimte die hoofdzakelijk gericht is op gemotoriseerd verkeer. Naast de centrale grasvlakken doorkruist zowel de Jozef Nellenslaan als de Bayauxlaan het plangebied en zijn er i.f.v. evenementen héél wat parkeerplaatsen.

De Elizabetlaan in het zuiden vormt een solide basis voor de toekomstige bereikbaarheid van het plangebied maar vormt op vandaag evenzeer een harde grens waardoor de gewenste culturele stedelijke as (*Casino, Reserve, Scharpoord*) niet voelbaar is op het terrein.



Foto links: Google Earth – eigen bewerking, afbakening plangebied door aanduiding aangrenzende RUPs | Foto rechts: aanduiding plangebied op GRB-kaart

## 2.2 Bestaande, feitelijke toestand

### 2.2.1 Historiek

- **Kustontwikkeling**

Teneinde het duinengebied tussen Duinbergen en Knokke te kunnen verkavelen richtten ondermeer de erfgenamen van Charles Serweytens de Mercx in 1911 een nieuwe promotiemaatschappij op, de "SA Knokke-Duinbergen Extension". Omwille van de vele oorlogsschade aan de zeedijk en de geringe verkoop van bouwgronden, geraakten de aandeelhouders van de "SA Knokke-Duinbergen Extension" ontmoedigd en keek men uit naar mogelijke overnemers. Nadat een bod gedaan werd op de maatschappij door ondermeer de "SA Union Financière et Terienne" (met als aandeelhouders onder andere Raymond Lippens, de Kerckhove de Denterghem...) kon een groep Antwerpenaren onder leiding van Joseph Nellens in 1922 eigenaar worden van de gronden voor ca 75.000 euro (ca 145 ha).

Onmiddellijk startte de groep rond Jozef Nellens met een reeks belangrijke werken die het Albertstrand zijn populariteit zal verlenen ten nadele van het strand van Knokke-bad, dat toen reeds te lijden had onder ontzanding. De sterk beschadigde zeedijk werd 80 meter landinwaarts gelegd waardoor het typische zandstrand en de baai van Albertstrand ontstond. De werken kostten ca 35.000 euro en waren in 1924 voltooid.

In 1924 werd het 6 ha grote Zegemeer gegraven: het werd gebruikt voor roeiwedstrijden en recreatievaren, aan de westoever werd een strandje uitgebaat. In 1926 bouwde de groep Nellens, aan de rand van dit Zegemeer en naar plannen van architect F. Dens, het "Pavillon du Lac" met speelzaal.



Foto boven: Afbeelding van Pavillon du Lac 1926|

Het verkavelingsplan voor de westelijke uitbreiding 'Albertstrand' wordt in 1925 definitief opgetekend en wordt heel getrouw nagevolgd. Enkel in de zuidelijke rand zijn ondertussen wijzigingen aangebracht. Voor de aanleg van de westelijke stadsuitbreiding van Knokke worden de principes die Stübben uitwerkte voor het Zoute en de Duinbergen niet gevolgd. De Meerlaan is de westelijke begrenzing van het gebied en werd ca. 1920 als een van de eerste straten van de stadsuitbreiding getrokken.

De plattegrond van dit gedeelte van de stad bestaat uit twee gedeeltes gescheiden door de Elizabetlaan. Het noordelijke gedeelte vertoont een rasterpatroon van schuine straatjes tussen de Elizabetlaan en de Zeedijk, met de kronkelende Jozef Nellenslaan als centrale as. De aanleg van dit raster gebeurde in de jaren 1930-1931. Centraal hierin staat het Casino. De bebouwing bestaat in dit gedeelte bijna uitsluitend uit appartementsgebouwen, tot acht bouwlagen hoog. Aan de zuidkant van de Jozef Nellenslaan vinden we appartementsgebouwen van het 'villatype', een concept dat opgang vindt vanaf de jaren 1980-1990.

Het patroon vanaf de Elizabetlaan naar het zuiden toe is minder schematisch en is opgevat als omranding van het Zegemeer (1924-1925). De straten zijn aangelegd als wandelpaden en zijn gekenmerkt door rijke groenvoorzieningen. Er worden villa's gebouwd vanaf de jaren 1930, met een tweede bouw golf in de jaren 1970. In tegenstelling tot het Zoute, wordt voor deze villawijk geen bouwprogramma opgelegd, waardoor de villa's een heterogene vormgeving hebben, met een lichte overhand van de cottagestijl.

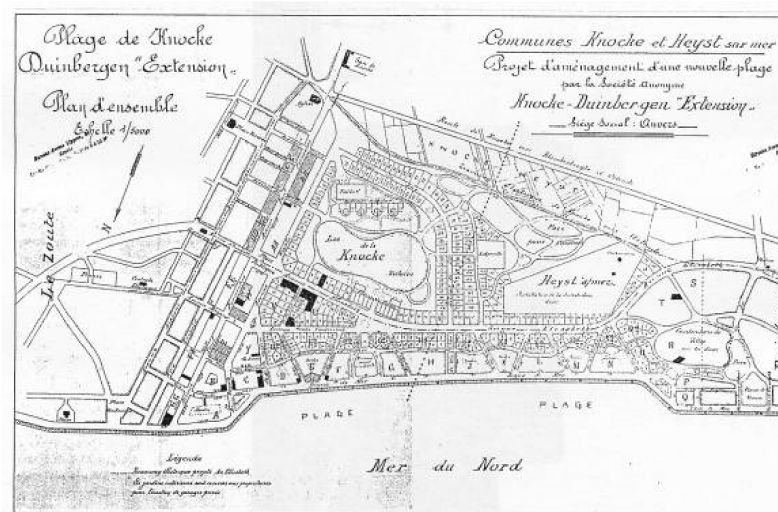


Foto boven: Verkavelingsplan Albertstrand en uitbreiding Duinbergen, Ca. 1925, Société 'Knokke-Duinbergen Extension'

In 1925 werden bij de dijk van het Albertstrand de eerste hotels gebouwd. In 1930 werd het Casino gebouwd wat definitief de uitbouw van de badstad met een kosmopolitisch strand lanceert. Ook in 1930 werd de Koninklijke Baan met dubbel rijvak van Duinbergen tot aan de Lippenslaan doorgetrokken. In 1948 werd het nieuwe luxueuze hotel La Reserve geopend (op de plaats van het Pavillon Du Lac). Na de oorlog bloeide het Albertstrand steeds meer op. Het Casino aan de zonnekant van de Canadasquare en La Reserve floreerden.



*Foto boven: Afbeelding van het oorspronkelijke luxehotel La Reserve (1948)|*

Op het Zegemeer werden sportwedstrijden ingericht, de straten er rond werden volgebouwd met grote villa's. Ten zuiden van het meer werden de resten van de Wilhelm II-batterij opgeblazen om plaats te maken voor de nieuwe kantoren van de belastingen (1952).

Er ontstond een tweede grote bouw golf in de jaren 1950, waarbij het een belangrijk gegeven was dat de appartementsbouw steeds meer de hotels verdrongen. Ook woonhuizen moesten wijken voor de massabouw. In de jaren 1970 werden enkele grote bouwprojecten opgezet. In 1972 leidde Jacques Nellens de grootscheepse vernieuwing van het Casino, in 1974 werd bij de Reserve de Thalassotherapie gebouwd. In 1976 breidde dit hotel uit van 35 tot 110 kamers.

Van 1971 tot 1975 bouwde de gemeente het cultuurcentrum 'Scharpoord' op de resterende plaats van de verdwenen Wilhelm II-batterij uit de Eerste Wereldoorlog.

- **Het Casino**

De groep Nellens vroeg aan de Antwerpse architecten F. Dens, L. Stynen en R. Van Hoenacker om de plannen te maken voor het Casino. Het bestek voorzag in een vloeroppervlakte van 6000 m<sup>2</sup> en de kosten werden (in 1930) geraamd op 25.000 euro. Het Casino werd in een recordtempo gebouwd (ca. 5 maanden) en opende in juli 1930.

Léon Stynen (1889 – 1990) bouwde een transparant, helder en sober gebouw met grote glaspartijen, symmetrische voorgevel en een toren. In het oorspronkelijk concept van Stynen (het concept van de grote zaal aan de kant van de zeedijk, welke kenmerkend was voor het oorspronkelijke gebouw) komt een typerend kenmerk van het modernisme om de grens tussen binnen en buiten op te heffen en het gebouw een zo groot mogelijke transparantie te geven, duidelijk naar voor. Tevens hechtte hij belang aan de nieuwe esthetiek van de plastische zuiverheid, cf. de in elkaar schuivende bouwmassa's die een bepaald harmonisch evenwicht tot stand moeten brengen.



*Foto boven: Gevel t.h.v. de Canadasquare van het oorspronkelijke Casino gebouw | Foto rechts: 7ton zware kroonluchter van Muranokristal*

Van dat oorspronkelijke gebouw blijft haast niets meer over. Eerst zaaide de oorlog vernieling. Duitsers bezetten het Casino, de Wehrmacht zocht er vertier, er ontploften gestrande zeemijnen, het Casino werd gemaskeerd als bunker met een houten kanon en werd tijdens de bevrijding fors beschoten.

Moderniseringswerken in de jaren vijftig en zeventig deden de rest en vertimmerden binnen- en buitenkant.

Het Casino bleef toen 4 maand per jaar geopend. De bezoekers verbleven vooral in hotels. De speelzaal en optredens van belangrijke artiesten (zoals Ray Ventura, Josephine Baker, Arthur Rubinstein, Maurice Chevalier), bals, de dagelijkse concerten van een klein en een groot symfonisch orkest wisten voor W.O. II de vele bezoekers aangepaste ontspanning aan te bieden.

Na de Tweede Wereldoorlog zou het Casino onder de dynamische leiding van Gustave Nellens uitgroeien tot 'de cultuurtempel' van de Vlaamse kust. Grote zomertentoonstellingen (o.m. Picasso, Matisse, Ernst, Dali, Buffet, Chagall, Magritte, Zadkine, Fini, Miro,...) en gerenommeerde artiesten (Duke Ellington, Frank Sinatra, Ava Gardner, Django Reinhardt, Georges Brassens, Maurice Béjart, Edith Piaf, Nat King Cole, Paul Anka, Jacques Brel, Ray Charles,...) zorgden voor hoogstaande manifestaties en een enorme uitstraling voor Knokke.

### 2.2.2 René Magritte

De rotondezaal, zogenaamd Magrittezaal, van het Casino is beschermd als monument (def. Beschermingsbesluit 13-11-2003 ID 4118)

In 1953 kreeg René Magritte de opdracht om een gigantische wandschildering te maken voor de ovale zaal. Hij maakte van 'Het betoverde rijk' een panorama van 72 meter lang en vier meter hoog, een "tour d'horizon" waarin hij trefzeker enkele van zijn bekendste thema's recycleert. "Het Betoverde Rijk" vormt een laat maar belangrijk succes in het oeuvre van René Magritte. De muurschildering is een soort synthese van de inspiratiebronnen van zijn werken uit de periode 1926-1953. De diverse figuren en locaties van zijn "surrealistische" wereld zijn hier allen bijeengebracht, zowel als zelfstandig element als deel uitmakend van de compositie. In dit werk imponeert vooral de persoonlijke stijl van de kunstenaar: de uitbeelding van fantastische dromen door het harmonisch samenbrengen van aan elkaar vreemde elementen, zodat het inwerkt als bevrijding uit de alledaagse wereld.

Op vandaag jammerlijk genoeg een goed voorbeeld van ontoegankelijke wereldkunst omdat de zaal niet vrij te bezichtigen is. Ondertussen is ook reeds de mogelijkheid onderzocht en bevestigd dat de Magrittezaal integraal kan worden bewaard bij afbraak van het huidige kursaal en kan geïntegreerd worden in een nieuw concept<sup>1</sup>



*Foto links: deel van wandschildering René Magritte*

<sup>1</sup> We can increase the cultural value of The Enchanted Domain by increasing the visibility of the masterpiece. But we will also increase its commercial value by moving the artwork to a museum or by optimizing the Casino to create a sort of living museum around the artwork. Furthermore, by exhibiting the artwork, it will generate value not only for the artwork itself but also for its environment. **The Future of The Enchanted Domain by René Magritte, as integrated part of the Casino in Knokke (Belgium), Diane van Impe, Master of Science College of Arts, University of Glasgow, Christie's Education London, Art, Law & Business, November 2017.**

- **Architectuurwedstrijd 'een Casino voor de toekomst'**

In de periode september 2004 – augustus 2005 hield het gemeentebestuur een internationale wedstrijd in een poging 'een Casino van de toekomst' te ontwikkelen. Het doel van de wedstrijd was het ontwerpen van een nieuw boegbeeld met internationale uitstraling voor Knokke-Heist. Het bestuur beoogde daarmee een nieuw baken in te planten binnen de neutrale en veelal banale architectuur van de Atlantic Wall. Belangrijk uitgangspunt was het behoud van de als monument beschermde Magrittezaal.

De gemeente geloofde sterk in de synergie van verschillende functies te combineren om zo een bruisende dynamiek te doen ontstaan. Ook de financiële haalbaarheid van het ontwerp was een sterk uitgangspunt. Een stevig programma waar niet minder dan 55 kandidaturen voor deelname aan de wedstrijd werden ingediend. De internationale juryleden hadden de taak na verschillende fases in de wedstrijd uit al deze kandidaten één winner aan te duiden voor realisatie. In open dialoog en na grondige argumentatie werden 5 finalisten aangeduid. Door onvoorziene omstandigheden viel Herzog & de Meuron af, waardoor werd verder gegaan met 4 kandidaten.

- ~~Herzog & de Meuron, Basel~~
- Steven Holl Architects, New York
- Zaha Hadid Architects, London
- Neutelings-Riedijk Architecten, Rotterdam
- Jakob+Macfarlane, Paris

Omdat het programma zeer uitgebreid was werden de programmatische uitgangspunten duidelijk omschreven; casinofunctie en de speelzaal, flagship hotelfunctie met bijhorende accommodatie, congresfaciliteiten, grote evenementenzaal – “zeezaal”, tentoonstellingsfaciliteiten, restaurant – grand café, de Magrittezaal, trendy nightclub, woonfuncties, thalasso en wellness faciliteiten, beperkte exclusieve kunstgalerijen en handelsvoorzieningen en tot slot ondergrondse parkeergarages.

Een programma dat door de kandidaten unaniem als zeer zwaar werd bestempeld. Zo bleek ook enkele jaren later met het afspringen van de plannen voor het nieuwe Casino. Voor dit verhaal werd noch in het bestuur, noch in de buurt een draagvlak gevonden.

In de Gemeenteraad van 19 december 2013 werd uiteindelijk beslist om niet over te gaan tot realisatie van het Casinoproject. Naast het ontbrekend draagvlak waren er eveneens verscheidene economische redenen voor het afspringen van het project; een gewijzigd beleids- en economisch kader, de toenmalige economische conjunctuur ontstaan uit de financiële crisis en onvoldoende waarborgen dat een langdurige en duurzame exploitatie zonder overheidstussenkomst kon worden gerealiseerd.

Desalniettemin vormen de finale ontwerpen een rijke basis als inspiratiebron aan benaderingen voor het verder verloop van de zoektocht om de site te herwaarderen. We geven hierom graag nog eens een beeld van de vier ingediende ontwerpen en het toen tot winnend ontwerp verklaarde ontwerp van Steven Holl Architects. Voor meer info verwijzen we naar de publicatie 'Een casino voor de toekomst, nieuwe stedelijkheid in Knokke-Heist',



*\*afbeeldingen uit de publicatie 'Een casino voor de toekomst, nieuwe stedelijkheid in Knokke-Heist', uitgave van het Gemeentebestuur Knokke-Heist*

### 2.2.3 Bestaande toestand

Het wonen vormt samen met het toerisme de voornaamste functie binnen het kustfront. Van Heist tot het Albertstrand richt de noordelijke zone zich in hoofdzaak op verblijfstoeristen, terwijl het merendeel van de lokale bevolking zuidelijker woont. In Heist en Duinbergen komt dit in hoofdzaak overeen met de dorpskernen. Het kustfront telt geen specifieke zones voor bedrijven en grootschalige bedrijven zijn evenmin aanwezig. De handel en horeca vormt de belangrijkste economische bedrijvigheid. De handel en horeca is dan ook sterk verweven met de andere functies zoals het wonen en recreatie. Het plangebied is echter niet gekenmerkt door een uitgebreid net van exclusievere handelszaken welke veelal een aanzienlijke aantrekkingspool vormen (Graaf d'Ursellaan in Heist, de Lippenslaan en de Dumortierlaan in Knokke, de Kustlaan in het Zoute).

De ruimere omgeving van het plangebied is in hoofdzaak gekenmerkt door:

- Grootschalige voorzieningen (*Casino, Reserve, cultuurcentrum Scharpoord, scholen, hotel, administraties,...*) – ruimtelijke zwaartepunten.
- Verscheidenheid aan woontypologieën (gesloten en open bebouwing, hoogbouw en laagbouw).
- Natuurlijke, landschappelijke elementen: parken, water, oeverzones, ...en stedelijke publieke ruimtes.
- Grootschalige en kleinschalige infrastructuur.

#### **Ruimtelijke zwaartepunten – grootschalige voorzieningen**



- *het Casino gebouw (1)*
- *het gebouw van de Reserve (2)*
- *het gebouwen van Scharpoord (3)*
- *het gebouw van het voormalig Ministerie van Financiën (4)*
- *de Schoolgebouwen (5 & 7)*
- *assistentieresidentie Cypres (6)*

### ***Verscheidenheid aan woontypologieën – morfologie, nederzettingspatronen***



- De 'Atlantic wall': dit lint van appartementsblokken is een herkenbare structuur die terugkeert in de verschillende badplaatsen aan de Belgische kust.
- De stadsstructuur Knokke: de bouwblokken langsheen de Lippenslaan, Parmentierlaan, Koningslaan en Leopoldlaan vormen een stadsstructuur die in schril contrast staan met de tuinvijken en de oude dorpskern.
- De urban villa's: appartementvilla's geënt op de J. Nellenslaan en Elizabetlaan (overgang tussen atlantic wall en tuinvijk) en de tuinvijken in Duinbergen en het Albertstrand zijn gelijkaardige structuren. In hoofdzaak ééngezinswoningen.

### ***Natuurlijke elementen, groene publieke ruimtes en significante open ruimte structuren***



- de Noordzee en het strand.
- Park 58 (uiterst links)
- groene middenberm langsheen de Elizabetlaan
- gras en bloemenperk Canadasquare
- Zegemeer en oeverzone
- stedelijke tuin Cultuurcentrum Scharpoord

## 2.3 Bestaande juridische toestand

- **RUIMTELIJK**

*Gewestplan(nen)*

*Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen*

*Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen*

*Algemene plannen van aanleg*

*Bijzondere plannen van aanleg*

*Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen*

*Verkavelingsvergunningen*

*Bouwvergunningen*

*Vastgestelde bouwvoertredingen*

*Milieuvergunningen*

*Bodemvervuiling*

*Gelegen in het gewestplan Brugge Oostkust (KB 07.04.1977)*

*Het plangebied is gelegen in een zone voor wonen.*

*Geen.*

*Aangrenzend: PRUP Strand en Dijk (Ministerieel Besluit 29/08/2013)*

*Geen.*

*BPA Wijk Casino*

*Aangrenzend: RUP Wijk Casino, RUP Reserve-Zegemeer, RUP Wijk Meerlaan*

*Geen.*

*31043/13128/B/1964K/2299 - aanpassen of wijzigen van de uitstalramen in de oostgevel – 23/04/1964 (V)*

*31043/13128/B/1972/60 - verbouwingswerken stedelijk Casino – 15/03/1972 (V)*

*31043/5573/B/1974/73 - open zwembad met zeewater – 15/03/1974 (W)*

*31043/5573/B/1999/185 - plaatsen microcell-antenne - 12/11/1999 (V)*

*31043/5573/B/2007/720 - het plaatsen van een lichtreclame – 04/05/2007 (V)*

*31043/5573/B/2008/227 - decoratiewerken in de Magrittezaal, Casino Knokke-Heist*

*31043/5573/B/2011/788 - plaatsen van reclamepaneel – 29/09/2011 (V)*

*31043/13128/M/2012/5 - het plaatsen van een verlicht reclamepaneel – PV BG.66.L3.000595/13 dd 24/01/2013*

*31043/501/1/E/1 - het uitbaten van een feestzaal met bioscoop – 05/04/1993*

*31043/502/1/E/1 - het uitbaten van een discotheek – 05/04/1993*

*31043/501/1/E/2 - uitbaten feestzalen en werkplaatsen in het casino – 16/12/1996*

*31043/501/2/E/1 - het uitbaten van een speelautomatenhal – 06/07/2001*

*31043/14338/3/E/2 - het uitbaten van een casino en feestzalen – 12/07/2013*

*Geen geregistreerde bodemattesten.*

- **SECTORAAL**

**Natuur***Ramsargebieden**Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.**Vogelrichtlijngebieden**Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.**Habitatrichtlijngebieden**nabij plangebied, bij eb droogvallende slikwadden en zandplaten.**Gebieden van het duinendecreet**Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.**Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN),**decreet Natuurbehoud**Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.**Vlaamse of erkende natuurreservaten**Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.**Bosreservaten**Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.**Natuurinrichting**Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.**Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur**Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.**Biologische waarderingskaart**Nabij plangebied, strand met kunstwerken, biologisch waardevol.**Historisch permanent grasland**Geen.***Water***Beschermingszones grondwaterwinningen**Geen.**Bevaarbare waterlopen**Geen.**Onbevaarbare waterlopen (Klasse)**Geen.**Overstromingsgevoelige gebieden**Geen.**Infiltratiegevoelige gebieden**Slechts een beperkt deel (ten westen) is infiltratiegevoelig.**Grondwaterstromingsgevoelige gebieden**Het gebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).**Erosiegevoelige gebieden**slechts een beperkte zone grenzend aan het plangebied is erosiegevoelig**Hellingenkaart**Het volledige gebied ligt binnen een helling van 0,5% en 5%.**Winterbedkaart**Geen.**Risicozones overstromingen**Geen.**Recent overstroomd gebied (ROG)**Geen.**Van nature overstroombaar gebied (NOG)**Gedeeltelijk overstroombaar vanuit de zee.***Landbouw***Ruilverkaveling**Geen.***Landschap***Beschermde monumenten**De rotondezaal "Magrittezaal" in het casino - MB 13/11/2003**Beschermde dorpsgezichten**Geen.**Beschermde landschappen**Geen.**Beschermde stadsgezichten**Geen.**Erfgoedlandschappen**Geen.**Vlaamse Inventaris Onroerend Erfgoed**ID 58579 - Casino dd 05/10/2009**Landschapsatlas Vlaanderen**Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.*

**Verkeer***Rooilijnen**Langs de Elizabetlaan.**Buurt- en voetwegen**Geen**Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)**Geen*

## 3 PLANNINGSKADER

### 3.1 De ruimtelijke structuurplannen als kader

De opmaak van het RUP kadert in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist dat op 2 december 2005 werd goedgekeurd. Dit structuurplan geeft de beleidsvisie en ontwikkelingsperspectieven voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Verschillende acties en beleidsmaatregelen zijn bindend vastgelegd.

Het RUP is een uitvoeringsinstrument waarin de gewenste ontwikkelingen uit het structuurplan juridisch-planologisch worden vertaald en vastgelegd.

Dit RUP wordt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel 2: Planning – Hoofdstuk 2: Ruimtelijke Uitvoeringsplannen – Afdeling 1: Algemene bepalingen – art. 2.2.1 – 2.2.5 en Afdeling 4: Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen – art. 2.2.13 – 2.2.18 opgemaakt.

In het bindend gedeelte van het GRS is onder '1.5 Toeristisch–recreatieve structuur' bij de te nemen maatregelen en acties het volgende opgenomen: 'opwaardering van de culturele / multifunctionele stedelijke as Casino – Reserve – Scharpoord.

### 3.2 Relevante bepalingen uit de structuurplannen

#### 3.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

Aan de categorisering van structuurondersteunend kleinstedelijk gebied worden een aantal ontwikkelingsperspectieven geboden. Het te voeren stedelijk-gebiedbeleid in Knokke-Heist dient erop gericht te zijn de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en economische activiteiten. Dit kan worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog weinig stedelijkheid bezitten.

Het projectgebied Casino is gelegen binnen het stedelijk gebied van Knokke-Heist en binnen het stedelijk netwerk kust. Het RUP beoogt een verdere versterking van de stedelijkheid en versterking van de toeristisch recreatieve voorzieningen.

### 3.2.2 Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen

Het PRS is in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Dit PRS werd in herziening gesteld en deze herziening werd op 11 februari 2014 goedgekeurd.

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.

Om de diverse maatschappelijke functies te bundelen en te verweven binnen stedelijke kernen moeten de stedelijke structuren vernieuwd worden. Hierbij dient vnl. aandacht te gaan naar de verscheidenheid in woontypologieën, de kwaliteit van de openbare ruimten, de leefbaarheid van het verkeerssysteem en een duurzame verweving van woningen en werken met recreatiegelegenheden en diverse voorzieningen. Stedelijke vernieuwing is mogelijk onder impuls van strategische projecten en locatiebeleid. Met andere woorden nieuwe voorzieningen met een grote aantrekkingskracht kunnen worden opgenomen, bestaande voorzieningen kunnen uitbreiden.

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. Naast de versterking van het bestaand aanbod, wordt aan de kust de nog aanwezige bovenlokale potenties voor toerisme en recreatie door strategische projecten geïntegreerd met andere voorzieningen.

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. Het projectgebied Casino is gelegen binnen de kustruimte.

### 3.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

- **Versterken van het cultureel aanbod**

*De stedelijke culturele as doorsnijdt het kustfront middendoor en vormt een dwarse as binnen het kustfront. Deze multifunctionele as, creëert, omwille van de centrale ligging, een intergemeentelijke uitstraling. Nieuwe activiteiten dienen dan ook zoveel mogelijk geënt te worden langs deze as, of in het verlengde ervan (stationsomgeving Knokke, M. Lippensplein).*

*In het bindend gedeelte van het GRS staat onder de toeristisch-recreatieve structuur bij de 'te nemen maatregelen en acties' het volgende aangegeven: opwaardering van de culturele / multifunctionele stedelijke as Casino – Reserve – Scharpoord.*

- **Het kustfront in zijn totaliteit, met betrekking tot zeedijkinfrastructuur**

*Het recreatief gebeuren rond strand en dijk dient een opwaardering te krijgen. De inrichting van de dijk kan een grotere meerwaarde krijgen door bepaalde pleinen verder te versterken en uit te werken (bijvoorbeeld het Rubensplein). Bovendien dient de link op bepaalde plaatsen met achterliggende (winkel)straten te worden versterkt.*

*Ter hoogte van het Albertstrand maakt de dijkbebouwing een voelbare sprong naar achteren. Het Casino vormt hierbij een typisch focuspunt binnen de kustbebouwing wat nog versterkt wordt doordat het zich profileert als een eindpunt van de culturele stedelijke as gekenmerkt door de ruimtelijke zwaartepunten Casino – Reserve – Scharpoord.*

- **Duinbergen/Albertstrand**

*Voor Duinbergen is, naast het behoud van het specifiek karakter en de versterking van de stedelijke as Duinbergenlaan als bindend element, voornamelijk 'de opwaardering van de culturele stedelijke zwaartepunten Casino – Reserve – Scharpoord van belang. Gelet op de specifieke locatie houdt dit gebied een veel grotere potentie in zich.*

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. Het projectgebied is gesitueerd binnen de rode pijl aanduiding 'locatie voor grootschalige stedelijke activiteiten'.

- **Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur**

*De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke **ruimtelijke entiteiten** te benoemen. Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkeling. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.*

*Onderhavig plandocument situeert zich binnen het 'kustfront' meer specifiek binnen de deelentiteit Duinbergen/Albertstrand). Het kustfront wordt begrensd door de haven van Zeebrugge enerzijds en het natuurreservaat het Zwin anderzijds. Het kustfront bestaat uit een kraal van bebouwde ruimten (Heist, Duinbergen, Knokke en het Zoute) en open ruimten (verharde openbare ruimten en duinrelicten).*

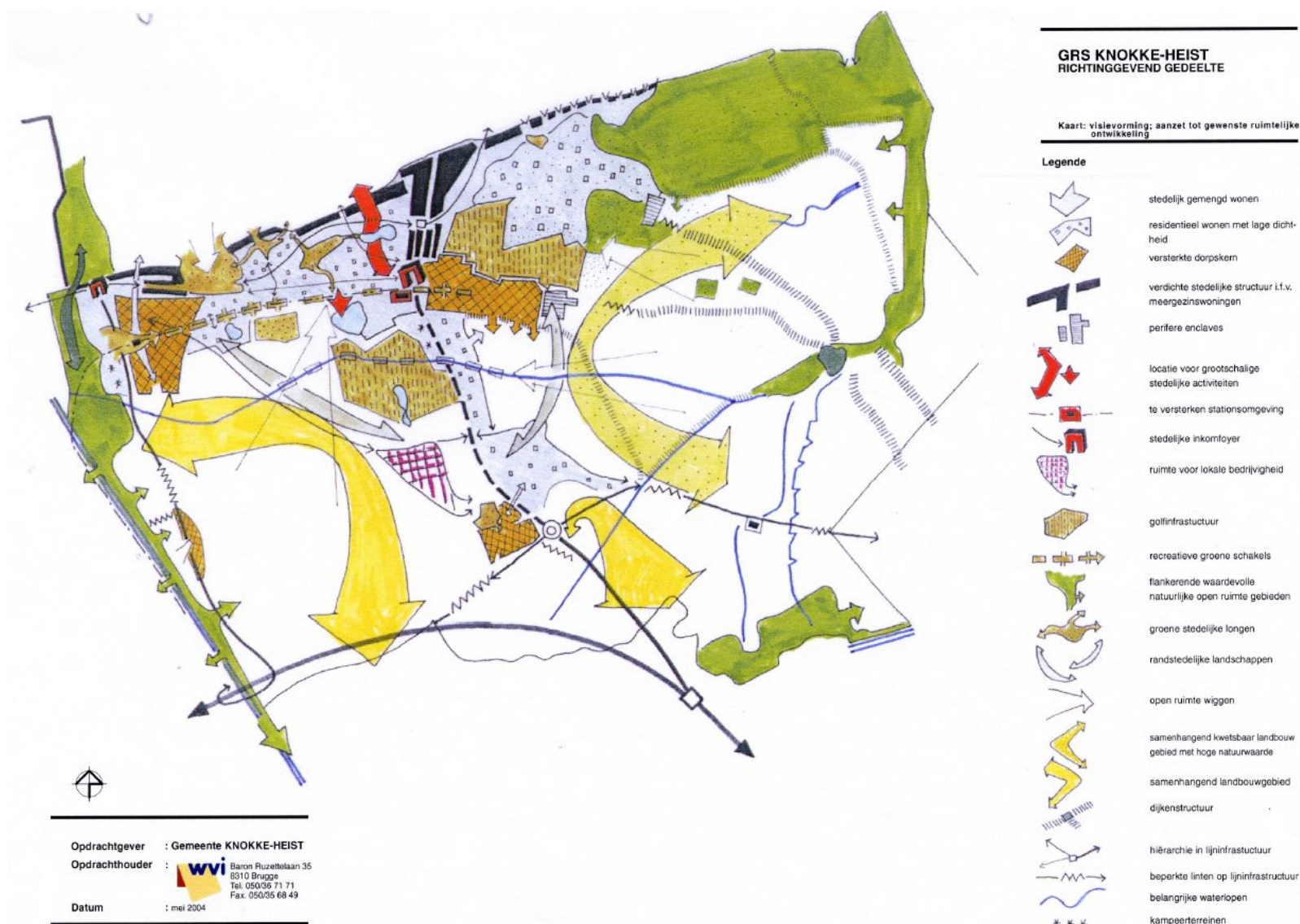


Foto boven: beeld uit GRS Knokke-Heist-gewenste ruimtelijke ontwikkeling|

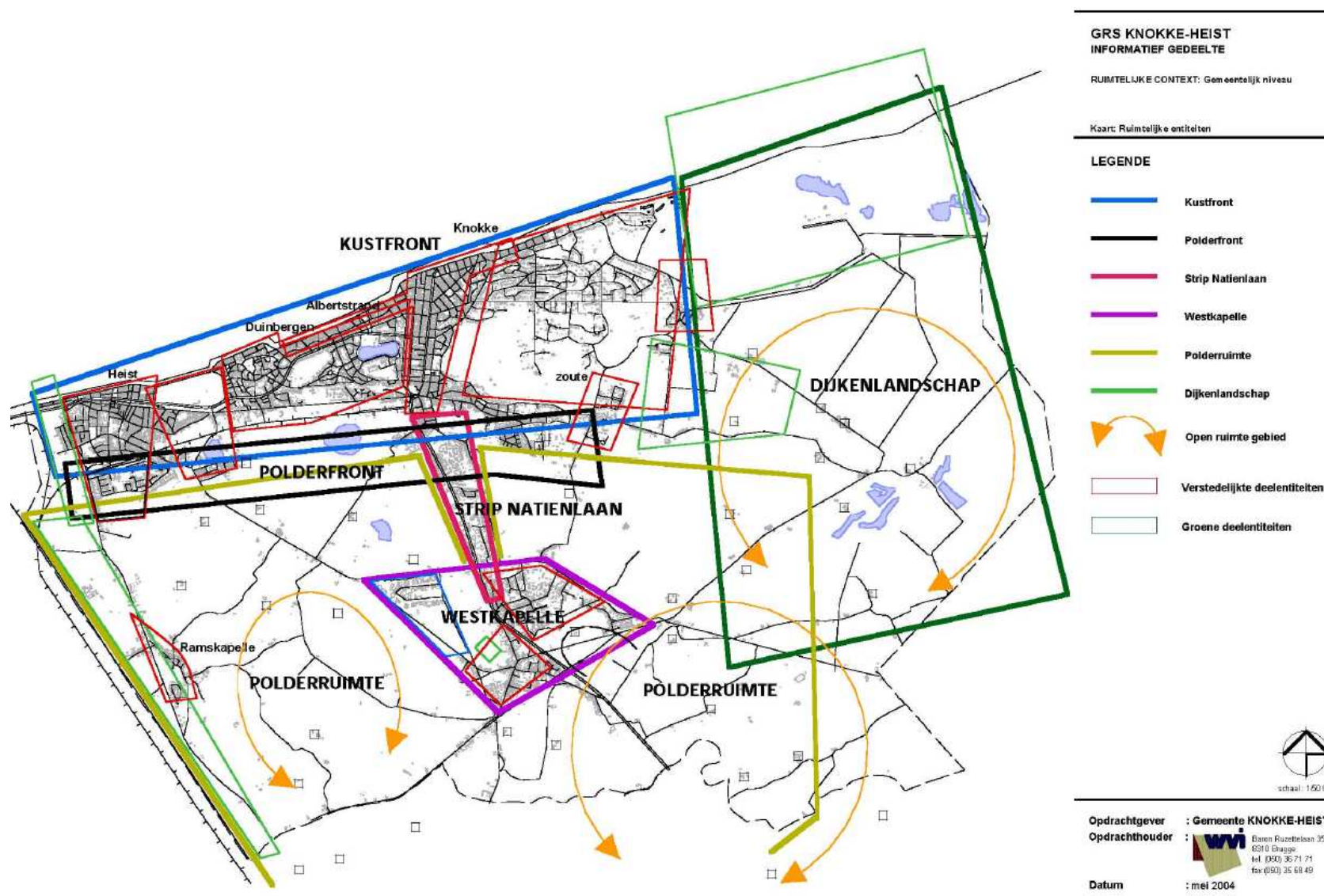


Foto boven: beeld uit GRS Knokke-Heist-ruimtelijke entiteiten

### 3.2.4 Andere relevante plannen en projecten

#### 3.2.4.1 Gewestplan

Het plangebied is in het gewestplan ingekleurd als woongebied.

*De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving*  
*Uittreksel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)*



Foto boven: uitsnit gewestplan met aanduiding plangebied

### 3.2.4.2 PRUP Strand en Dijk (2013)

Voor elk van de tien kustgemeenten werd een provinciaal RUP opgemaakt voor dat gedeelte van het strand en de dijk ter hoogte van elke badplaats. In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd een beleidskader opgenomen, waarbij de 10 provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor strand en dijk een rechtstreekse uitvoering vormen van het PRS-WV. Voor elk plan (één voor elke kustgemeente) werd een aparte decretale procedure gevoerd. Op 29 augustus 2013 werden de plannen definitief bekrachtigd door de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening (B.S. 17/09/2013).

Op het grondgebied van Knokke-Heist is er een centrumgebied aangeduid vanaf de oostelijke strekdam van de haven van Zeebrugge tot aan het strandhoofd ter hoogte van de Oosthinderstraat.

In het centrumgebied tussen Duinbergen en Knokke-Zoute worden de bestaande clubs ('RBSC Duinbergen' en 'Riverwoods') bestendigd. Ter hoogte van het casino worden specifieke voorschriften voor eventuele toekomstige architecturale ingrepen voorzien.

Er zijn geen overlappingen tussen onderhavig gemeentelijk RUP en het provinciaal RUP. Het plangebied van het gemeentelijk RUP Casino grenst noordelijk aan de begrenzing van het provinciaal RUP Strand en Dijk.

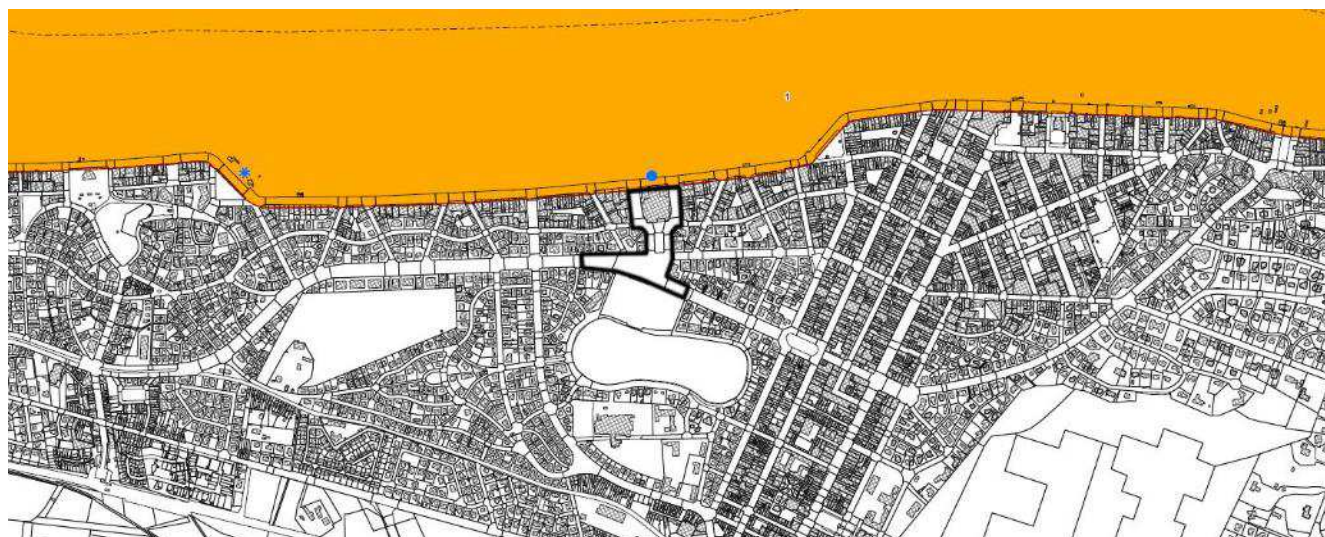


Foto boven: uitsnit PRUP Strand en Dijk met aanduiding plangebied

### 3.2.4.3 Provinciaal RUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Knokke-Heist (2017)

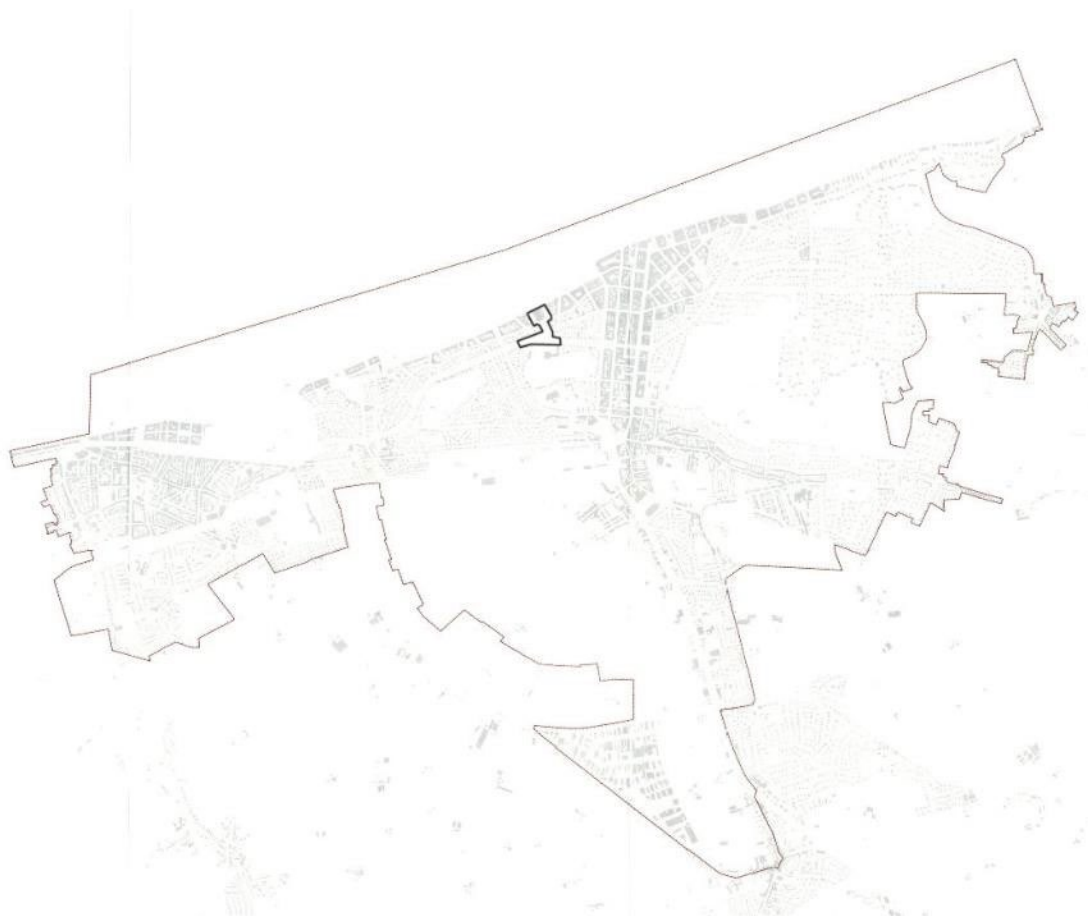


Foto boven: PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied KH (DV 21/06/2017) met aanduiding plangebied

### 3.2.4.4 RUP Wijk Casino (2015) en BPA Wijk Casino (1994)

Bij de opmaak van RUP Wijk Casino werd het Casino en directe omgeving niet meegenomen in het plangebied omwille van het specifieke programma. Het RUP kwam er ter vervanging van het BPA Wijk Casino omdat een actualisering van ontwikkelingsmogelijkheden zich opdrong t.h.v. de bebouwing aan de Canadasquare alsook de integratie van het beleidskader inzake hoogbouwstructuur. Een deel van de Canadasquare / Elizabetlaan werd niet meegenomen in RUP Wijk Casino waardoor het BPA gedeeltelijk van kracht blijft. De nog vigerende voorschriften van BPA Wijk Casino zullen worden opgeheven.

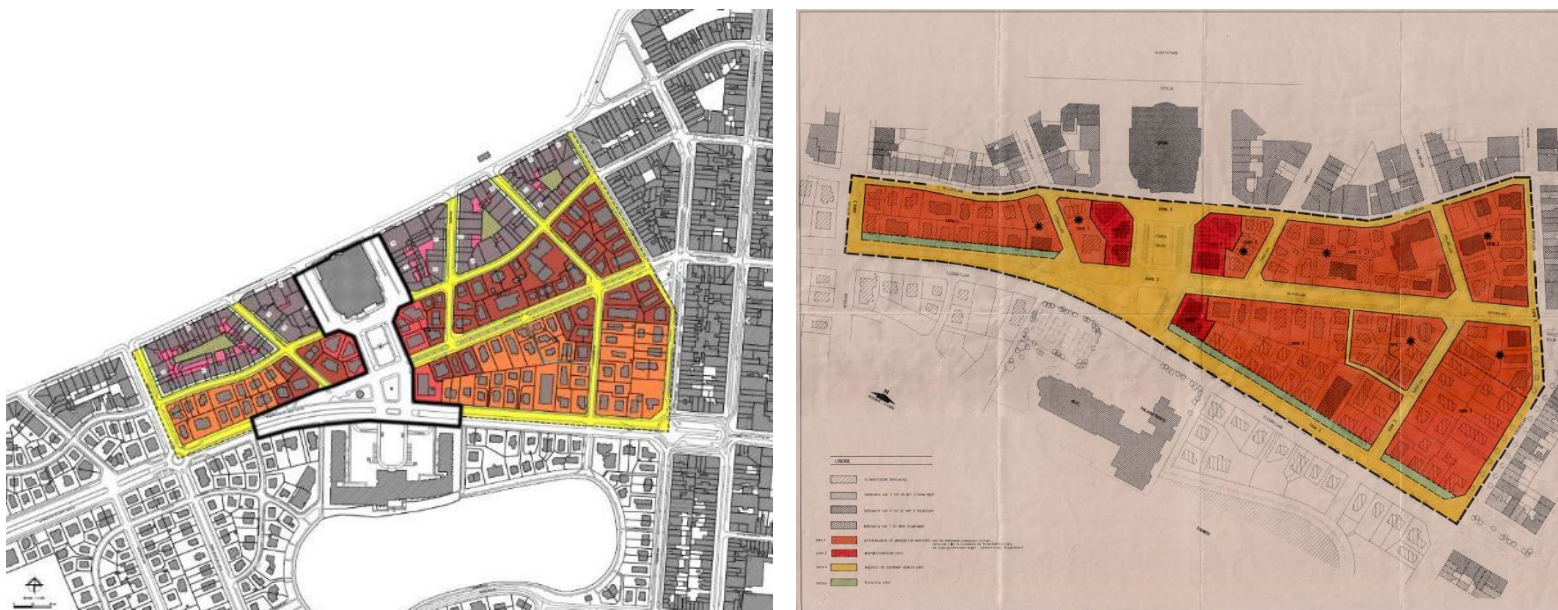


Foto links: RUP Wijk Casino met aanduiding plangebied | Foto rechts: BPA Wijk Casino

### 3.2.4.5 RUP Reserve - Zegemeer (2006)

Het RUP Reserve Zegemeer voorziet in een dringende nood aan volwaardige hotel- en congresinfrastructuur samengaand en gekoppeld aan woonvoorzieningen. Bij de opmaak van het RUP Reserve Zegemeer zijn de modaliteiten ontwerpmatig steeds geplaatst binnen de context van de 'stedelijke culturele as' zoals aangegeven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

De centrale as op de bouwvrije stedelijke binnenruimte vindt zijn vervolg in de publieke doorgang ter hoogte van de hotelzone.

De bouwvrije stedelijke binnenruimte maakt te link naar de Casino site en het publieke domein tussen deze twee ruimtelijke zwaartepunten.



Foto boven: RUP Reserve - Zegemeer met (gedeeltelijke) aanduiding plangebied

### 3.2.4.6 RUP Wijk Meerlaan (2018)

RUP Wijk Meerlaan werd in 2018 geactualiseerd en afgestemd op de stedenbouwkundige verordening alsook bestaande RUPs in de omgeving, nl. RUP Duinbergen Kust, RUP Wijk Casino en RUP Wijk Stadhuis. Verder werd het nog resterend erfgoed geëvalueerd en verankerd als erfgoed in het RUP. Dit RUP omarmt als het ware het oudere RUP Reserve – Zegemeer en raakt bijgevolg de zuidelijke randen van onderhavig RUP Projectzone Casino.



Foto boven: RUP Wijk Meerlaan met (gedeeltelijke) aanduiding plangebied



## 4 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Het gemeentebestuur van Knokke-Heist opteert op deze locatie voor een totaalproject waarbij zowel het kursaal, het ondergronds brengen van het casinogebeuren alsook het volledige openbaar domein op een geïntegreerde manier benaderd en bedacht worden. Er wordt teruggekeerd naar de essentie van de locatie en ambitie. Namelijk van deze ontmoetingsplaats met vergane glorie opnieuw een kwaliteitsbestemming maken met een trendy en high-end imago. Dit door in te zetten op totaalbeleving en multifunctionaliteit in relatie tot het omliggende openbaar domein, de zee en de ondergrondse casinosite.

Het gemeentebestuur streeft, vertrekkend vanuit de kwaliteiten van het originele Stynen ontwerp, naar het creëren van een nieuw boegbeeld, de herleving van een lichtbaken tussenin de neutrale en veelal banale architectuur van de 'Atlantic Wall'. Het realiseren van een vervolgverhaal voor het kursaal waarbij de allure van de site, die er vroeger zeker was, opnieuw kan ontstaan. Het project betreft een cruciaal aspect in de verdere uitbouw van Knokke-Heist als hoogwaardige en exclusieve badstad en het uitbouwen van een volwaardig aanbod all-weather infrastructuur.

Het gemeentebestuur heeft resoluut gekozen om de exploitatie van de speelzalen (casinofunctie) en de organisatie van evenementen/exposities allerhande (kursaal) ruimtelijk te splitsen<sup>2</sup>, maar er toch voor te zorgen dat in de toekomst de site zowel architecturaal als organisatorisch één entiteit blijft vormen.

Het basisconcept start met het huidige kursaal en de restanten van Stynen met zijn doordachte ruimtebeleving als uitgangspunt en gaat gepaard met het restaureren/renoveren in combinatie met hedendaagse architecturale ingrepen die het kursaal nieuw leven inblaast, nieuwe opportuniteiten creëert en meer licht en lucht binnen de oude muren brengt. De verwevenheid van functies in het gebouw alsook de relatie tot het ondergronds casino en de directe omgeving staan voorop. De termen 'cultuur en leisure' worden als basisuitgangspunt genomen. Deze twee centrale basisfuncties maken tevens een wezenlijk onderdeel uit van de ontstaan geschiedenis van de badstad. Dit vertaalt zich ruimtelijk in een opdeelbaarheid van het culturele (kunsthall met expositieruimtes, Magrittezaal, ...) met de leisure (speelzaal casino, restaurant, nachtclub, eventruimtes, congress, ...). Niet de grote capaciteit, maar het uitrustingsniveau en de synergie tussen deze twee centrale functies staan voorop. De fysieke link tussen het ondergrondse casino en het kursaal als kunst- en eventhal zal hierin een héél belangrijke rol vervullen. Het wordt het kloppend hart die alle functies voedt.

De visie op het openbaar domein vormt een fundamenteel onderdeel van de projectzone. Het heeft namelijk een belangrijke waarde als ontmoetingsruimte waar mensen samenkomen alsook dat van generator van het stadsgebeuren en verbinding tussen stedelijke activiteiten/functies. Parkeren wordt maximaal ondergronds voorzien. Dit om de verblijfskwaliteit en totaalbeleving van het openbaar domein optimaal te kunnen benutten.

De publieke ruimte rondom het kursaal moet dan ook worden benaderd als één samenhangend geheel. Het vormt een specifieke ruimte, die duidelijk herkenbaar moet zijn als een plek binnen het stedelijke weefsel van Knokke-Heist. De omgeving van het kursaal/casinosite moet door de bezoeker als dusdanig ervaren worden bij de benadering van het gebied, en dit vanuit gelijk welke richting. Het geheel van architectuur en omgevingsaanleg moet fungeren als een waardig publiek brandpunt langs de Belgische kust.

Het creëren van een synergie aan activiteiten en functies in het bestaande gebouw, de interactie met de ondergrond alsook de relatie van het project tot zijn omgeving zijn naast het universele/tijdloze architectuurgebaar minstens even belangrijke uitgangspunten.

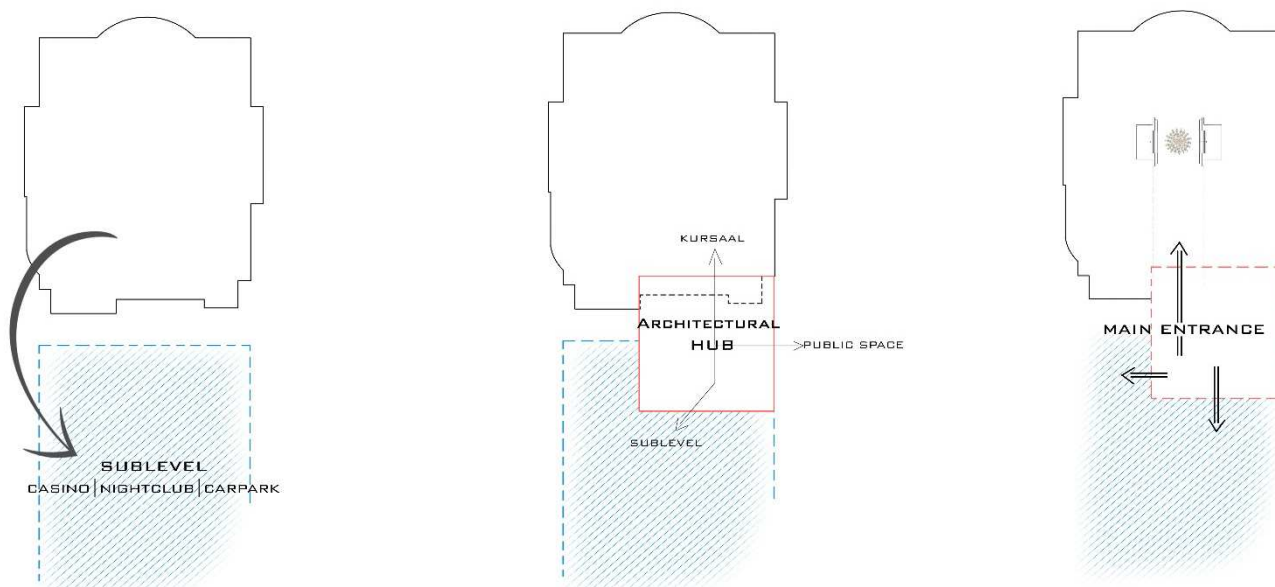
<sup>2</sup> Gelet op de concessieovereenkomst tussen het gemeentebestuur en naamloze vennootschap E.C.K. (uitbating Casino) op datum van 15/06/2018 zal de casinofunctie niet langer in het kursaal gehuisvest worden, maar komt deze ondergronds te liggen onder het plein.

## 4.1 Conceptuele uitgangspunten wedstrijdphase (projectdefinitie 2022 Architectuurwedstrijd Projectzone Casino)

Huidige casinofunctie wordt uit het gebouw getrokken en vindt een nieuwe plaats onder de Canadasquare. Samen met een nachtclub en het ondergronds parkeren ontstaat een sublevel waarbij beleving centraal staat. Het onttrekken van de casinofunctie uit het kursaal creëert intern meer mogelijkheden om licht en lucht binnen de oude muren te brengen alsook nieuwe accenten te leggen.

Naast een uitgekende functionaliteit en connectie tussen de verschillende niveau's (*parking, niveau casino & nachtclub, gelijkvloers en kursaal +1*) zoekt de hub architecturaal het spanningsveld op tussen oud en nieuw en zorgt voor een tijdloos focalpoint en nieuw gezicht van het project zonder schreeuwerig te zijn en in banaliteit te vervallen. Los van de nieuw gecreëerde tweehuizigheid moet het verhaal zowel architectonisch als functioneel één geheel vormen. Niettegenstaande dat elke entiteit zijn autonomie dient te behouden, zorgt de nabijheid en bereikbaarheid dat het evidente aanvullingen van en op elkaar kunnen zijn.

De hoofdingang van het kursaal zal zich in de toekomst aan de zuidzijde bevinden. Gekoppeld aan voorgaande concepten leent de zijde aan de Canadasquare zich tot het creëren van een zeer attractief binnenkomen in 2 fasen. In eerste instantie van op het openbaar domein tot in de architecturale hub/schakelvolumen van waaruit het kursaal in 2de lijn zijn entree met grandeur kan kennen. Ook het casino en de nachtclub kennen van hieruit hun hoofdtoegang.

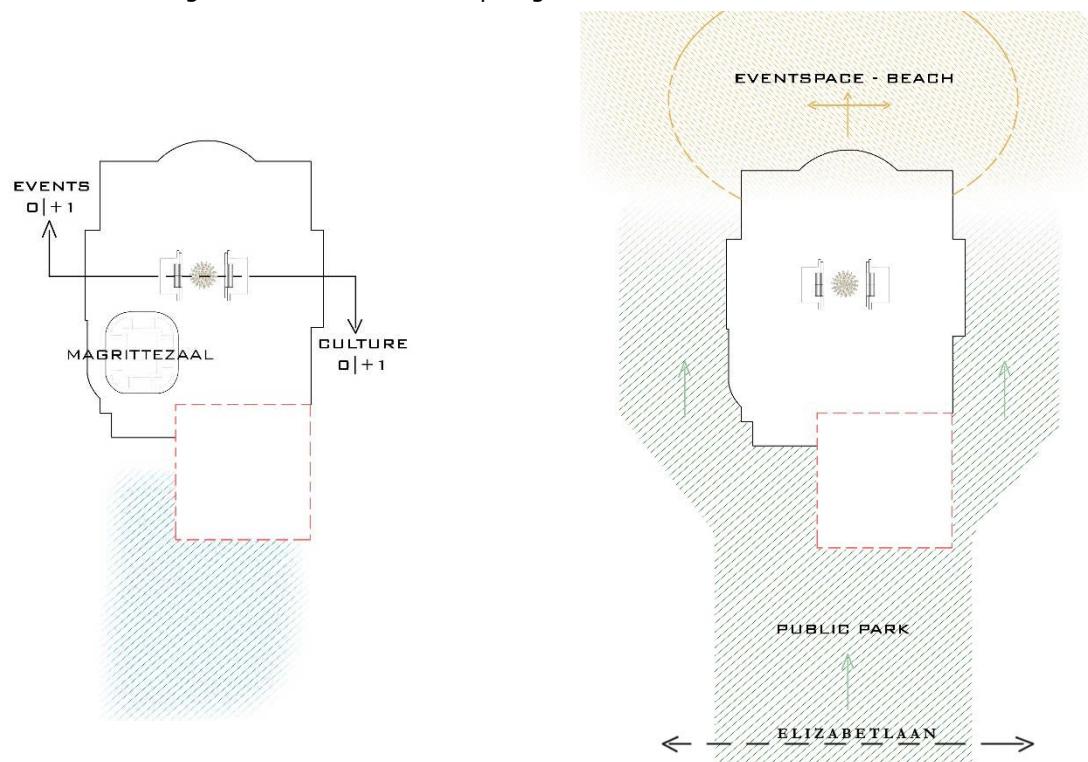


Op planniveau 0|+1 doet zich een inhoudelijke tweedeling voor waarbij de noordzijde van het gebouw voornamelijk zal ingezet en ingericht worden i.f.v. events. Het zuidelijk deel focust zich op het bredere culturele aspect als kunsthall, gaande van exposities naar kleinschalige dans/drama/... voorstellingen allerhande. Het hele spectrum 'kunst' gaande van gevestigde waarden tot experimentele stukken en performances kennen hier een ultiem platform.

Op het eerste verdiep dient de Magrittezaal als beschermd monument integraal deel uit te maken van dit cultureel gegeven. Een verhoogd gebruik en toegankelijkheid is fundamenteel zodoende de waarde van de monumentale panoramische muurschildering maximaal te benutten.

De ruime projectzone wordt geconcepieerd als een totaalverhaal waarbij het luik publieke ruimte als een volwaardig gegeven dient meegenomen te worden. Voortbouwend op het reconversieverhaal waarbij de Elizabetlaan omgevormd wordt tot een groene boulevard moet de omgeving van het casino/kursaal als volwaardig eindpunt aanzien worden.

In tegenstelling tot de zuidzijde waar vertrokken wordt vanuit een parklandschap dient de noordzijde, net zoals in het kursaal zelf, zich maximaal te gaan richten op evenementen. Er wordt nagedacht over de toekomstige evenementenzone op de dijk en het strand en hoe deze ruimte zich het jaar rond etaleert. De evenementenruimte vormt echter geen onderdeel van het plangebied van dit RUP.



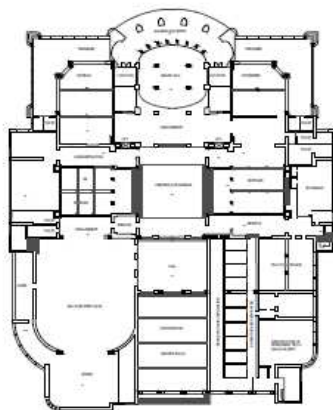
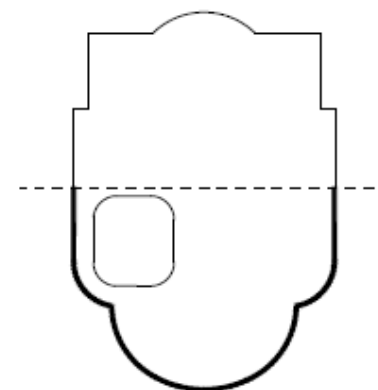
## 4.2 Weergave interpretatie laureaat (fase schetsontwerp Casinowedstrijd anno 2023)

Afbeeldingen en tekst: bundel schetsontwerp Projectzone Casino | TM Tab Architects – Barozzi Veiga – Mosbach

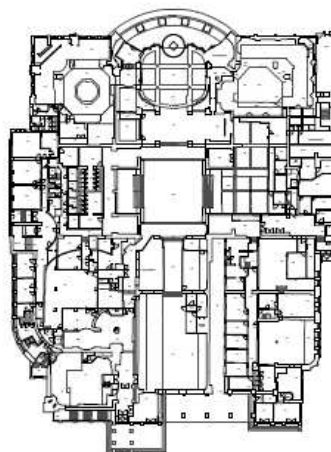
Verschillende ingrepen hebben het casino zodanig veranderd dat het niets meer te maken heeft met het oorspronkelijke ontwerp van Stynen, noch met het ontwerp van Govaerts. We kiezen bewust niet voor een totaalrenovatie of reconstructie. Dit is zonder betekenis of houdt geen steek voor het zuidelijk deel van het kursaal in deze nieuwe bouwphase met een nieuw programma. We markeren een duidelijke grens aan de zuidzijde, we maken een zuivere snede in het bestaand gebouw voor de nieuwe bouwphase. Het noordelijk deel van het kursaal, met de beglaasde gevel van de grote zaal, reconstrueren we naar de kwaliteiten van het initiële ontwerp van Leon Stynen. Wie namelijk de plannen leest en de geschiedenis analyseert, ziet dat de door Stynen ontworpen draagstructuur bijna volledig bewaard is gebleven, evenals de circulatie op de assen en de algemene indeling.

Het meer zuidelijke deel van het huidige casino is sterk verbouwd en versnipperd. De heldere snede laat ons toe een sterkere ruimtelijkheid te bekomen die ook het invoegen van 'state of the art' tentoonstellingsruimtes met royale plafondhoogtes mogelijk maakt. Door deze ingreep komt de Magrittezaal ongewild in het hart van het gebouw te liggen en eist ze haar verdiende plek op. We maken deze zaal terug zichtbaar, zowel vanuit het interieur als het exterieur. De nieuwe zuidgevel is de evidente antipode van de noordgevel van Stynen. De dichotomie tussen het respect voor het bestaande gebouw en de wens voor een nieuwe identiteit kent zijn vertaling in het creëren van een nieuw volume, één alzijdig krachtig object. Wat we beogen is niet te vernieuwen of oppervlakkig toe te voegen, maar naast een eenheid ook een confrontatie te creëren tussen het nieuwe en het oude, met behoud van hun autonomie. Een gepaste beeldbepalende aanwezigheid in continuïteit met de massa, schaal en verhoudingen van het aanwezige.

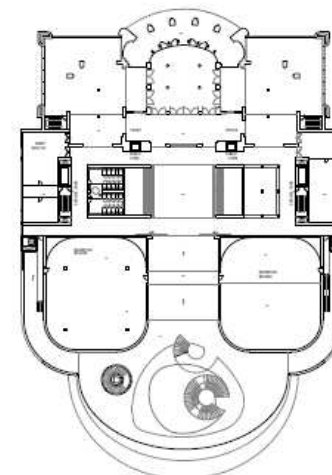
Wat bestaat helpt ons om de dingen te transformeren. Dit is voor ons de meest respectvolle manier om met erfgoed om te gaan en het casino te vernieuwen naar de noden van vandaag.



Plan 0: Ontwerp 1930



Plan 0: Huidige toestand



Plan 0: Ontwerp

## 4.3 Schema's mobiliteit/logistiek op meso- en microniveau

### 4.3.1 Meso

Om de ondergrondse parking binnen projectzone casino optimaal te ontsluiten wordt uitgegaan van 2 in- en uitritsleuven, één aan elke zijde van de Elizabetlaan. Op deze manier is het projectgebied in oostelijke en westelijke richting vlot bereikbaar.

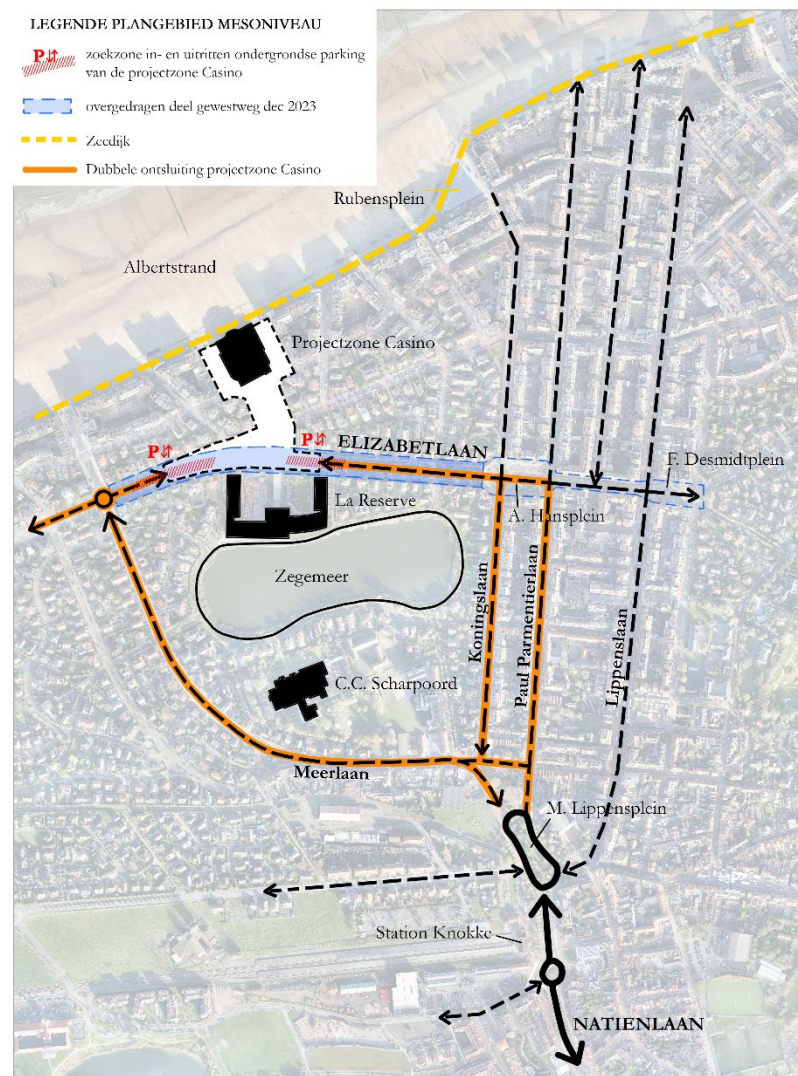
Het verkeer komende van het binnenland dat Knokke-Heist binnenrijdt via de Natiënlaan zal veelal de Paul Parmentierlaan volgen tot aan het Abraham Hansplein om via de Elizabetlaan de oostelijke inrit te nemen. Een tweede mogelijkheid is kiezen voor de westelijke inrit via de Meerlaan tot aan het rondpunt met de Elizabetlaan door initieel in de Paul Parmentierlaan links af te slaan naar de Boudewijnlaan.

Beide sleuven zijn voorzien als in- en uitrit waardoor respectievelijk dezelfde richting terug kan genomen worden. Via de oostelijke uitrit wordt ter hoogte van het Abraham Hansplein aangetakt op de Koningslaan richting Maurice Lippensplein. Voor de westelijke optie speelt het rondpunt van de Meerlaan opnieuw een belangrijke rol en leidt het verkeer enerzijds via Duinbergen richting Heist of wordt anderzijds de Meerlaan opnieuw gebruikt als verbinding richting het Maurice Lippensplein.

Het wegdeel van de Elizabetlaan tussen het rondpunt van de Meerlaan en het Abraham Hansplein werd eind 2023 officieel overgedragen van gewestweg tot een gemeentelijke weg waardoor wijzigingen aan het wegprofiel eenvoudig mogelijk zijn door het gewijzigde statuut. Zo zullen de profielen versmallen, is gemengd verkeer mogelijk en ontstaan meer mogelijkheden voor de integratie van kwalitatief groen.

Voor beide zijden van de projectzone wordt uitgegaan van het principe dat de sleuven worden ingepast in de middenberm. Dit om de impact voor omwonenden tot een minimum te beperken. Uit detailontwerp zal moeten blijken waar deze sleuven exact komen te liggen.

Het is de intentie om de constructies van beide inritten te integreren in het groenconcept.



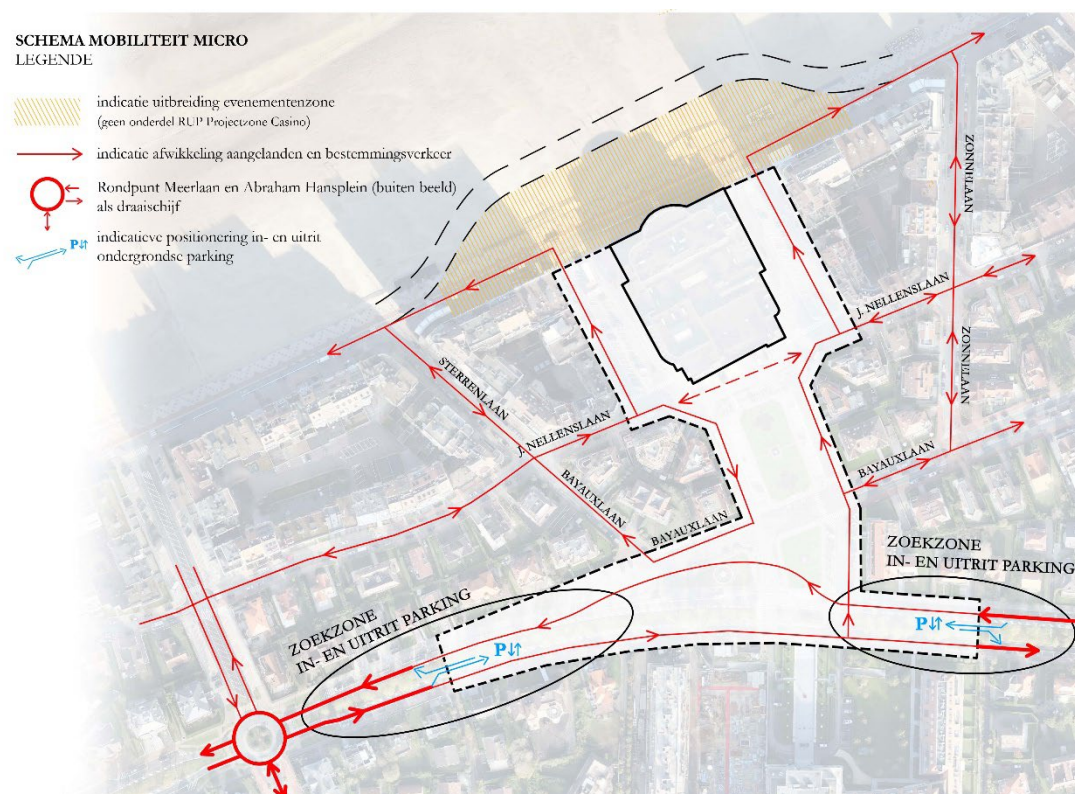
Afbeelding links: Schema mobiliteit op mesoniveau

### 4.3.2 Micro

Om de huidige –sterk op gemotoriseerd verkeer gerichte- situatie om te vormen tot een verkeersluwe plek wordt op lokaal niveau een nieuw lussen systeem vooropgesteld. Hierbij wordt de mogelijkheid behouden om de Canadasquare kruisen t.h.v. de Jozef Nellenslaan. Dit om voldoende passage en zichtbaarheid te genereren. Er wordt slechts één aantakking op de Elizabetlaan voorzien in de richting van het kursaal. Het spreekt voor zich dat de bereikbaarheid voor aangelanden, bestemmingsverkeer en hulpdiensten verzekert blijft. De definitieve uitwerking van het circulatieplan is onder voorbehoud van verder detailonderzoek- en ontwerp. De uitwerking ervan zal raadpleegbaar zijn bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

Er werd ook reeds verregaand nagedacht over de logistieke impact van de toeleveringsketen op het openbaar domein en omwonenden. De voornaamste betrachting is dan ook het ondergronds bundelen, afschermen en beperken van de impact op de buurt en omgeving bij levering, afhaling alsook bij op- en afbouw van evenementen. Dit heeft betrekking op het ondergronds aanwenden van goederenliften, poorten, interne flows zodat de functionaliteit ervan geoptimaliseerd wordt en zo efficiënt mogelijk kan gewerkt worden.

Naast het mobiliteitsvraagstuk geeft naaststaand schema reeds een indicatie weer van een evenementenzone aansluitend aan het kursaal waarbij de fiets- en wandelijk uitkraagt. Deze zone vormt echter geen onderdeel van RUP Projectzone Casino maar schetst een mogelijks toekomstige situatie en gebruik.



Afbeelding: schema mobiliteit op microniveau en indicatieve weergave inplanting in- en uitrit ondergrondse parking in de middenberm van de Elizabetlaan (vatbaar voor wijzigingen na verder ontwerp en onderzoek)

## 5 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

### 5.1 Screeningsnota

In het verleden werd reeds een PLAN-MER opgesteld in het kader van de opmaak van een gemeentelijk RUP voor de bouw van een nieuw casino en een herinrichting van de Casino site. Het plan-MER werd op 10 december 2012 goedgekeurd door Team Mer (PL-MER-0110). Nadien werden de plannen bijgesteld, waarbij er afgezien werd van de hoogbouw, tevens zal er geen hotelfunctie meer geïntegreerd worden in het plan.

De Plan-MER screening (in bijlage) kan beschouwd worden als een 'light'-versie van het plan beschreven in het plan-MER van 2012. Dit plan-MER document werd in kader van deze screening geraadpleegd.

Deze screeningsnota<sup>3</sup> werd opgesteld in het kader van het RUP Projectzone Casino.

De nota bestaat uit drie onderdelen:

- **Een eerste deel bevat de beschrijving en afbakening van het plangebied.**  
Dit deel bestaat uit de analyse van de huidige situatie. In de toelichting van het voorgenomen plan wordt het plangebied gesitueerd en wordt aangegeven hoe dit kadert binnen de geldende juridische beleidsdocumenten. Tevens worden de huidige juridische en planologische toestand beschreven.
- **Een tweede deel bevat een toelichting van het voorgenomen plan.**  
Er wordt een korte toelichting gegeven van het voorgenomen plan. De detailleringgraad is in overeenstemming met de huidige fase van het planproces.
- **Een derde deel bevat het onderzoek tot milieueffectrapportage.**  
Dit deel gaat na of het voorgenomen plan plan-MER-plichtig is volgens het plan-mer-decreet dat op 1 december 2007 in werking trad en "het decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" van 1 juli 2016. In een eerste stap wordt nagegaan of het plan onder het toepassingsgebied van het DABM valt, vervolgens in een tweede stap of het plan van rechtswege plan-MER-plichtig is. Indien dit niet het geval is wordt in een derde stap onderzocht of het plan kan leiden tot belangrijke negatieve milieueffecten en daardoor plan-MER-plichtig is. Gezien de vroege fase waarin deze screeningsnota opgemaakt werd, gebeurt de effectbeoordeling op basis van de concepten voor het plan. Deze vroege fase laat toe om vanuit het milieueffectenonderzoek een voorstel te formuleren m.b.t. suggesties of aanbevelingen die kunnen doorvertaald worden in het uiteindelijke plan.

---

<sup>3</sup> Plan-MER-screening in bijlage.

## 5.2 Vrijstelling plan-MER plicht



**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

**Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Projectzone Casino in Knokke-Heist**

Dossiernummer: SCRI22010

### 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De gemeente Knokke-Heist stelt een RUP op met als doel het herontwikkelen van de potenties aanwezig ter hoogte van het bestaande ruimtelijk zwaartepunt van het Casino en het op vandaag sterk onderbenutte en weinig aantrekkelijke Canadasquare. Team Mer ontving op 7/2/2022 de scopingnota (versie A – januari 2022). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

### 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 7/9/2020 t.e.m. 5/11/2020 en een participatiemoment vond plaats op 1/10/2020.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 2 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Agentschap Onroerend Erfgoed heeft specifieke opmerkingen over de beschrijving van de milieueffecten van het plan of leveren specifieke informatie aan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of verwerkt in de scopingnota in hoofdstuk 2 en doorheen de scopingnota.

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de aanzienlijkheid van de effecten.

De ontvangen adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### 3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door Inge Coelmont (Signature)  
Getekend op: 2022-04-07 17:51:29 +02:00  
Reden: Ik keur dit document goed

*Inge Coelmont*

Voor het afdelingshoofd, afwezig

Inge Coelmont  
Omgevingsmanager  
Omgevingsgebied Limburg  
Afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten

### 5.3 RVR-toets

Via de RVR-toets werd nagekeken of de voorliggende geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting (een bedrijf met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen), enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Uitgaande van de informatie , ingevoerd in de RVR-toets op 15.05.2019 met ref. RVR-AV-1041, werd geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

De dienst Veiligheidsrapportering adviseert om dit verbod in de S.V. als volgt te formuleren:

*"De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten."*

*Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.*

# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan de gemeente Knokke-Heist

uw bericht van  
15/05/2019

uw kenmerk  
31043\_214\_00037\_00001RVR-AV-1041

ons kenmerk

bijlagen  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Projectzone Casino"

Tier uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 15/05/2019, met ref. RVR-AV-1041), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup>Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup>Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

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

## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

|                                         |                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RUP ID nummer                           | 31043_214_00037_00001                                                                                                                       |
| RUP titel                               | RUP Projectzone Casino                                                                                                                      |
| Initiatiefnemer                         | gemeente Knokke-Heist                                                                                                                       |
| Plangebied                              |                                                          |
| Toets uitgevoerd op                     | 15/05/2019                                                                                                                                  |
| Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen | Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied |

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

|          |                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------|
| Vraag    | Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland? |
| Antwoord | Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.           |

## 6 RUIMTEBOEKHOUDING

### 6.1 Limitatieve opgave van de voorschriften die worden opgeheven door het Gemeentelijk RUP

Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het Gemeentelijk RUP en die opgeheven worden:

- de bepalingen van het BPA Wijk Casino, goedgekeurd bij besluit van de deputatie op 10/06/2010

Het plangebied heeft een oppervlakte van **3ha 11a 57ca**, cfr. het 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, gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.

In de plenaire vergadering van 28 februari 2023 werd in overleg met de provincie West-Vlaanderen beslist de gebiedscategorie aan te duiden als wonen, Cf. de gewestplanbestemming van het gebied waarbij evenzeer voorliggende functies en programma tot ontwikkeling kunnen komen.

*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:*

*Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.*

### 6.2 Planschade| Planbaten

Volgens de bepalingen van het gewestplan is een deel van het plangebied gelegen in een zone voor woongebied, en het deel gelegen in BPA Wijk Casino aangeduid als Wegenis en openbaar domein. Daar het plangebied in het RUP in zijn totaliteit is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen' komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de VCRO of planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de VCRO of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet betreffende grond- en pandenbeleid.



## 7 FASE IN HET PLANPROCES

### 7.1 Adviesprocedure

Het voorontwerp RUP wordt voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties

- Departement Omgeving
- Provincie West-Vlaanderen, ruimtelijke planning
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Agentschap Wegen en Verkeer (AWV)
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)
- Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust (MDK)
- Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM)
- De Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn
- GECORO
- Toerisme Vlaanderen
- OVAM
- Vlaams Energieagentschap

### 7.1.1 Plenaire vergadering – bespreking adviezen

#### **VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (28/02/2023) – RUP PROJECTZONE CASINO**

##### AANWEZIG

- |                            |                                          |
|----------------------------|------------------------------------------|
| – Mevr. Els Demeestere     | Ruimtelijke Planning West-Vlaanderen     |
| – Dhr. Jan Van Coillie     | Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist |
| – Mevr. Christel Vannoppen | Beleidsdeskundige RO Knokke-Heist        |
| – Dhr. Kenneth Notte       | Beleidsdeskundige RO Knokke-Heist        |

##### VERONTSCHULDIGD

- |                             |                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------|
| – Dhr. Jan Morbee           | Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist |
| – Dhr. Lucas Vanden Bussche | Voorzitter Gecoro                         |
| – Dhr. Ive Dekesel          | Adjunct-directeur Dienst Stedenbouw       |
| – Mevr. Caroline Lootens    | MDK                                       |
| – Dhr. Maikel Kegels        | De Lijn                                   |
| – Mevr. Julie Dalle         | Departement Omgeving                      |
| – Mevr. Natalie Hoffman     | OVAM                                      |

##### VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust, afdeling Kust -> gunstig
- Advies OVAM -> gunstig
- Advies De Lijn -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Departement Omgeving -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Ruimtelijke Planning Provincie West-Vlaanderen -> voorwaardelijk gunstig

Volgende adviezen werden overhandigd op de vergadering:

/

De vergadering gaat van start, Els Demeestere, dienst ruimtelijke planning Provincie West-Vlaanderen wordt verwelkomt als enige externe aanwezige voor de plenaire vergadering.

De adviezen van de niet-aanwezige administraties worden mondeling toegelicht door beleidsdeskundige Ruimtelijke Ordening Kenneth Notte. Eveneens wordt aangehaald dat de GECORO diezelfde avond nog moet plaatsvinden en het advies alsook eventuele voorwaarden zal worden toegevoegd aan het verslag.

**Advies OVAM :**

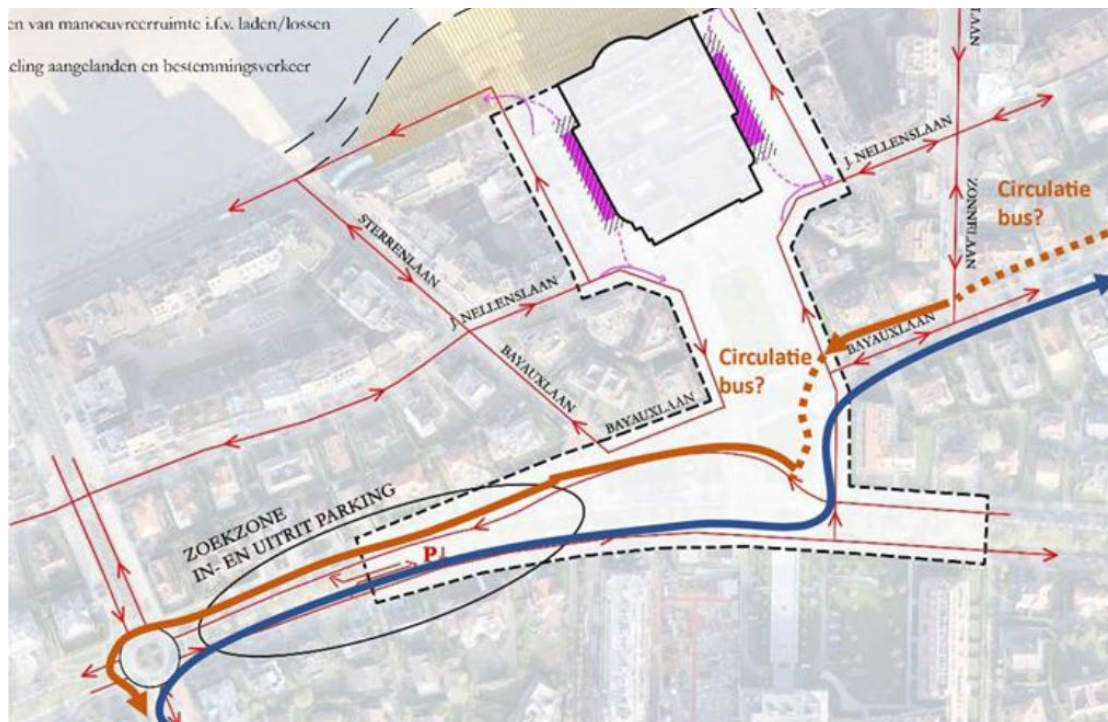
- Er wordt verwezen naar de beschikbare informatiebronnen inzake bodemkwaliteit
- Algemene aandachtspunten inzake risicogronden worden opgesomd.

**Advies De Lijn:** *Het advies werd pas later die dag aangeleverd op het DSI-platform en werd tijdens de plenaire vergadering dus nog niet besproken. Hieronder desbetreffend advies integraal overgenomen.*

We vragen aandacht voor de bediening en circulatie van het openbaar vervoer binnen het projectgebied en in de onmiddellijke nabijheid ervan. We treden hiervoor graag in dialoog met de gemeente en projectontwikkelaars en zijn steeds bereid tot een gesprek hierrond.

- Op vandaag wordt het plangebied bediend door de lijnen 12 en 41, met bediening één keer per uur per richting (met in de spitsuren enkele bijkomende ritten). In het nieuwe ov-plan is hier standaard een halfuurbediening voorzien door de lijn 41 Knokke Oosthoek – Knokke Station – Westkapelle – Dudzele – Brugge. Deze lijn staat onder andere in voor de ontsluiting van de oostelijke wijken van Knokke en de bediening zal hiermee dus hoger zijn dan in de huidige situatie. Het lijkt alsof er momenteel in het voorontwerp geen rekening gehouden is met de bediening van openbaar vervoer. Er is in het opgemaakte circulatieplan geen rekening gehouden met de lijnvoering en het feit dat de beweging voor bussen dus in beide richtingen mogelijk moet blijven. Momenteel is enkel de richting vanaf Oosthoek naar het Station mogelijk.

Een optie zou kunnen zijn om voor het openbaar vervoer verkeer in tegenrichting van de ingetekende circulatie mogelijk te maken. Dit biedt ook voordelen naar de doorstroming van het openbaar vervoer, als de bus kan worden gescheiden van het privaat gemotoriseerd verkeer. We illustreren het probleem graag alvast op onderstaande kaart en gaan hierover graag verder in gesprek. De blauwe lijn is de richting naar Oosthoek (en kan volgens het circulatieplan gebeuren), voor de bruine lijn richting Station is er zowel in de Bayauxlaan als op de Canadasquare een probleem (zie stippellijn).



- Zoals in ons vorige advies (startnota) aangeleverd, wordt best ook rekening gehouden met bushaltes om het projectgebied goed te kunnen ontsluiten.
- Voor de inrit van de parking op Elizabethlaan, adviseren we om een voldoende lange voorsorteerstrook te voorzien zodat er geen terugslag kan ontstaan voor het doorgaande (bus)verkeer op de Elizabethlaan.

*Bovenstaande opmerkingen zijn terecht, maar van die aard dat ze geen directe invloed hebben op de stedenbouwkundige voorschriften. De doorstroming en bijkomende opmerkingen zullen bij de verdere uitwerking van het project worden uitgeklaard. In tussentijd zal een overleg met De Lijn worden georganiseerd. Intern zijn reeds verschillende mogelijkheden onderzocht.*

#### **Advies MDK:**

- Geen bemerkingen

**Advies Ruimtelijke Planning Provincie West-Vlaanderen:**

- De opmerking wordt gemaakt om enkele voorschriften eenduidiger te formuleren alsook aanduidingen op het grafisch plan duidelijker aan te geven.
- Zo is het aangewezen de doorvoerende functie van de Elizabetlaan duidelijk te omschrijven en eventueel ook aan te duiden op plan.
- Het is aangewezen om i.p.v. met de aanduiding 'K' te werken met een grafische aanduiding/contour van het kursaal. Op deze manier wordt de 'beperkte' uitbreidingsmarge in relatie tot het bestaande gebouw alsook tot de buurt duidelijk lees- en aftoetsbaar.
- Er wordt bovendien opgemerkt dat delen van het bestaande gebouw voor een klein deel buiten de RUPgrens vallen waardoor de voorschriften er ook niet op van toepassing zijn.

*Dit punt wordt ook aangehaald in onderstaand advies door Departement Omgeving en besproken in de vergadering. Hierbij wordt opgemerkt dat de huidige RUPgrens werd bepaald door de grens van PRUP Strand en Dijk. Er wordt gesteld dat de delen ten noorden van de RUPgrens aanbouw veranda's zijn en in de toekomst niet weerhouden worden. Er werd voorgesteld dit verder in detail te onderzoeken. Hierbij is vastgesteld dat de huidige RUP grens de contour van het gebouw volgt.*



- Schakelvolumen: Om voldoende rechtszekerheid te scheppen ten opzichte van de omliggende woningen/woonblokken dienen aftoetsbare randvoorwaarden opgelegd te worden die voldoende duiding geven tot waar het schakelvolumen kan gebouwd worden en over welk volume en hoogte maximaal gesproken wordt. Er is meer concrete informatie nodig om deze zaken om te zetten in voorschriften. Er zal worden gewacht tot na de eerste schetsontwerpen om de omwonenden meer rechtszekerheid te kunnen bieden.

- Geen onderdeel uitmakend van het schriftelijk advies, maar mondeling toegelicht betreft het wijzigen van de gebiedscategorie recreatie naar wonen, cf. de gewestplanbestemming waarbij evenzeer voorliggende functies en programma tot ontwikkeling kan komen. Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Akkoord om dit als dusdanig op te nemen.

#### **Advies Departement Omgeving:**

- Planopties zijn niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader en behoeven geen verdere bovenlokale afweging. Het departement staat positief tegenover het concept om het casinogebeuren, de nachtclub en parking ondergronds te voorzien en dit gekaderd in een parklandschap. Dit getuigt van zuinig ruimtegebruik en is een lovenswaardige keuze.
- Opmerkingen inzake de stedenbouwkundige voorschriften:  
(in overeenstemming met deze van Ruimtelijke Planning Provincie West-Vlaanderen)
  - Grafisch plan: de contouren van de bestaande bebouwing liggen ten noorden van de intekening deels buiten het plangebied. Dit moet worden rechtgezet om geen misvattingen in de toekomst te hebben.
  - Artikel 1.1. Kursaal: art. 1.1.2. Inrichtingsbepalingen: aan de flanken van de bestaande constructie wordt een beperkte uitbreidingsmarge voorzien. Er wordt echter niet bepaald wat die beperkte uitbreidingsmarge inhoudt. Het lijkt aangewezen om hier ofwel een overdruk voor te voorzien op het grafisch plan ofwel om hier een percentage of aantal m<sup>2</sup> voor vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften.
  - Artikel 1.2. Schakelvolumen: art. 1.2.2. Inrichtingsbepalingen: Ter hoogte van de asterix, zoals aangeduid op het grafisch plan, kan een schakelvolumen worden ingeplant. Wij begrijpen dat de gemeente geen te rigide voorschriften wil opleggen om een bepaalde architectuur niet uit te sluiten, maar zoals de voorschriften nu opgemaakt zijn worden de teugels wel heel los gelaten. Het is op zijn minst aangewezen om een zone aan te duiden waarbinnen het schakelvolumen dient voorzien te worden en een bepaalde norm op te leggen.

#### **Gecoro:**

- Unaniem gunstig, geen bemerkingen

#### **AWV:**

- Gunstig advies overgemaakt via mail op maandag 06/03/2023
  - Aandacht voor vlot inrijden van de parking om filevorming in de aanrijroute te beperken zodat er geen terugslag is op de rotonde aan de Meerlaan.

***Er wordt tijdens de plenaire in overleg afgesproken om de voorschriften pas te verfijnen na het inzien van de eerste schetsontwerpen door de vijf geselecteerde kandidaten van de architectuuropdracht zijn binnengekomen (halverwege mei). Dit omwille van de op vandaag nog enkele onduidelijke factoren (inplanting in-en uitrit ondergrondse parking, mogelijke verschijningsvormen van het schakelvolumen, al dan niet noodzakelijke uitbreidingsmarge in kader van low-impact logistiek). Op deze manier kunnen haalbare en aftoetsbare bepalingen geschreven worden waarbij enerzijds vermeden wordt ontwerpmatig klem te zitten met te beperkte en zeer rigide bepalingen en anderzijds rechtszekerheid kan gecreëerd worden voor omwonenden.***

## 7.2 Openbaar onderzoek

Na de voorlopige vaststelling van RUP Projectzone Casino werd een openbaar onderzoek gehouden tussen 16/10/23 – 15/12/23

In totaal werden 33 bezwaren ingediend en werden 7 adviezen aangeleverd.

### 7.2.1 Bezwaarbehandeling GECORO & bespreking adviezen

Uittreksel uit het verslag van de vergadering van de GECORO

**GEMEENTEBESTUUR KNOKKE-HEIST**  
**Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening**  
**Vergadering van 23 januari 2024 - 19.30 h Stadhuis Knokke**

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aanwezig:</b>        | <p>Vanden Bussche Lucas, voorzitter; Van Coillie Jan, directeur stadsontwikkeling; Vannoppen Christel, secretaris;</p> <p><b><u>Deskundigen:</u></b><br/> Hillewaere David, financiële haalbaarheid, Decloedt Sylvie, mobiliteit, Logier Charlotte, water, Dewint Tineke, wetgeving ruimtelijke ordening, Chielens Pieter-Jan, ruimtelijke planning, Borghart Dany, landschap en natuur</p> <p><b><u>Maatschappelijke geledingen:</u></b><br/> Van Rillaer Luc, natuur en milieu; Van de Vijver Frans, landbouwers; Decraemer Monique, werknemers; Overstraete Dirk, socio-culturele of vrijetijdsverenigingen, Morel Josiane, senioren vanaf 65 jaar; Cabooter Maarten, jeugd tot 30 jaar, Van Acker Virginie, werkgevers &lt; 5 werknemers; Vileien Philippe, sportverenigingen</p> <p><b><u>Politieke waarnemers:</u></b><br/> Morbee Jan, burgemeester, Mestdach Astrid, schepen, Coudyser Cathy: politiek waarnemer N-VA; Lierman Luc: politiek waarnemer Groen;</p> |
| <b>Verontschuldigd:</b> | <p>De Kesel Ive, omgevingsambtenaar; Algoedt Simon, omgevingsambtenaar</p> <p><b><u>Deskundigen:</u></b><br/> De Coninck Bieke, architectuur, Goossens Peter, landschap/natuur,</p> <p><b><u>Maatschappelijke geledingen:</u></b><br/> Van Belleghe Hilde, werkgevers; De Knock Dirk, sport- en vrijetijdsverenigingen, Morel Josiane, seniorenverenigingen</p> <p><b><u>Politieke waarnemers:</u></b><br/> Lierman Luc: politiek waarnemer Groen;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Afwezig:</b>         | <p><b><u>Politieke waarnemers:</u></b><br/> Callens Luc : politiek waarnemer Vlaams Belang;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**PUNT 4: Bezwaarbehandeling RUP Projectzone Casino****STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP PROJECTZONE CASINO NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 16 OKTOBER 2023 TOT 15 DECEMBER 2023****I. Procedure RUP**

|                                        |                              |
|----------------------------------------|------------------------------|
| • Startbeslissing opmaak RUP – college | 15/11/2019                   |
| • Goedkeuring startnota College        | 28/08/2020                   |
| • Publieke raadpleging startnota       | 07/09/2020 t.e.m. 5/11/2020  |
| • Participatiemoment                   | 01/10/2020                   |
| • Goedkeuring scopingsnota College     | 04/02/2022                   |
| • Plenaire vergadering                 | 28/02/2023                   |
| • Voorlopige Vaststelling gemeenteraad | 28/09/2023                   |
| • Openbaar Onderzoek:                  | 16/10/2023 t.e.m. 15/12/2023 |
| • Behandeling bezwaren Gecoro          | 23/01/2024                   |

Het ontwerp RUP Projectzone Casino geeft uitvoering aan de wens van het gemeentebestuur om op deze projectlocatie een totaalproject mogelijk te maken waarbij zowel het bestaande kursaal van Stynen, het ondergronds brengen van het casinogebeuren alsook het volledige openbaar domein op een geïntegreerde manier benaderd en bedacht kan worden. Er wordt teruggekeerd naar de essentie van de locatie en ambitie. Namelijk van deze ontmoetingsplaats met vergane glorie opnieuw een kwaliteitsbestemming maken. Dit door in te zetten op totaalbeleving en multifunctionaliteit in relatie tot het omliggende openbaar domein, de directe bebouwde omgeving, de zee en de ondergrondse casinosite.

Betreft een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan met startpunt in augustus 2020 bij goedkeuring van de startnota, gevolgd door een periode van publieke raadpleging en vastlegging van een participatiemoment op 1 oktober 2020. De scopingsnota werd goedgekeurd in het college op 4 februari 2022. Op 28 februari 2023 werd een plenaire vergadering gehouden. Op 28 september 2023 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek liep van 16 oktober 2023 tot en met 15 december 2023.

Gelijktijdig met de RUP procedure, in de periode tussen eind 2022 en eind 2023, liep de internationale architectuurwedstrijd voor het casinoproject en werd gewonnen door Barozzi Veiga – Tab Architects – Mosbach Paysagistes waardoor beiden verder kunnen afgestemd worden. Het resultaat van de architectuurwedstrijd was raadpleegbaar tijdens de Horizon8300 tentoonstelling in het C.C. Scharpoord. Van 17/12/2023 tot en met 21/01/2024.

## II. Algemeen: bundeling van de bezwaren

Er werden in totaal 33 bezwaren ingediend en 7 adviezen.

Een aanzienlijk deel van deze bezwaren (28/33) zijn gelijklopend en zijn terug te brengen tot één en hetzelfde bezwaar dat in hoofdzaak betrekking heeft op het mobiliteitsaspect verbonden aan de ondergrondse parking, meer specifiek de impact van slechts één in het RUP voorgestelde in- en uitrit aan de westzijde van het projectgebied en de concentratie van mobiliteit op de Meerlaan.

Er wordt bijkomend gesteld dat er een onterechte stelling aangenomen wordt in punt 4.3.1 paragraaf 3 betreffende de profielbreedte van de Elizabetlaan aan de westzijde van het projectgebied t.o.v. de oostzijde. Eén van de bezwaren betreft evenzeer bovenvermelde items, maar worden bijkomend vragen gesteld betreffende alternatieven- en locatieonderzoek en noodzaak van een ondergrondse parking op deze locatie.

Een bijkomende teneur in de bezwaren (5/33) betreft de impact op de waterhuishouding, het bestaand rioleringsnetwerk bij de realisatie van dergelijke project, het verlies van het huidig groen karakter met laanbomen en de gevreesde beperkte kwaliteit van de nieuwe groenvoorzieningen gezien de ondergrondse infrastructuur.

Vervolgens wordt ook de ondergrondse nachtclub in vraag gesteld inzake sociale controle/veiligheid, de hogere moeilijkheidsgraad voor politie en hulpverleners bij calamiteiten en de negatieve impact die de brandweernormeringen en wetgeving integrale toegankelijkheid zullen hebben op de kwaliteit van de omgevingsaanleg.

Er zijn twee bezwaren die inhoudelijk ingaan op de MER-screening van Arcadis. Andere bezwaren zijn eerder suggesties of opmerkingen die op niveau van dit RUP en de bijhorende verordenende voorschriften niet van toepassing zijn, maar eerder op projectniveau een doorwerking kunnen krijgen.

Het advies van het Departement Omgeving is gunstig met de vraag rekening te houden met enkele opmerkingen aangaande de link tussen het grafisch plan en de vermelding in de stedenbouwkundige voorschriften alsook het verduidelijken van wat als noordelijk en zuidelijk deel wordt beschouwd in het artikel 1.1.2. Inrichtingsbepalingen.

Het advies van de Provincie West-Vlaanderen is gunstig met de vraag rekening te houden met enkele opmerkingen (idem advies Departement Omgeving).

Het advies van Elia is gunstig, doch met de uitdrukkelijke vraag rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen het betrokken gebied.

De adviezen van onroerend erfgoed, de Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn en Ovam zijn gunstig.

Het agentschap Wegen en Verkeer heeft geen advies meer gegeven daar het wegvak van de N34 waar dit RUP over gaat recent is overgedragen aan de gemeente Knokke-Heist. Er zijn bijgevolg ook geen opmerkingen.

### III. Type bezwaren

We kunnen de bezwaren synthetiseren tot volgende aspecten:

- 3.1 Mobiliteit
- 3.2 Waterhuishouding, groenvoorziening en verharding
- 3.3 Ondergrondse nachtclub
- 3.4 MER rapport
- 3.5 Opmerkingen/suggesties niet van toepassing op niveau van RUP

### IV. Adviezen

- 4.1 Advies Provincie West-Vlaanderen
- 4.2 Advies Departement Omgeving
- 4.3 Advies Elia
- 4.4 Agentschap Onroerend Erfgoed
- 4.5 Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn
- 4.6 Ovam
- 4.7 MDK

### Individuele standpuntbepaling

#### 3.1 Mobiliteit

#### Samenvatting bezwaren 1-19, 21, 23-28, 30, 32

De bezwaren (28/33) hebben in hoofdzaak betrekking op de mobiliteitsimpact verbonden aan de ondergrondse parking en zijn gelijklopend. Meer specifiek de impact van slechts één in- en uitrit van de ondergrondse parking ter hoogte van de westzijde van de projectzone. Er worden vragen gesteld bij de haalbaarheid om dergelijke projectsite en grootorde van parking slechts langs één zijde te ontsluiten. Er wordt gevreesd voor opstopping van de Elizabetlaan aan de westzijde. In het bijzonder het rondpunt van de Meerlaan.

Ook tijdens calamiteiten wordt één in- en uitrit als onveilig beschouwd (los van de verplichte vluchtwegen voor niet gemotoriseerd verkeer). Bijkomend heerst de schrik dat door de filevorming en opstoppingen aan de westzijde van het projectgebied de naastgelegen kleine wegen (Morgensterpad, Georginapad en Zegemeerpad) zullen overstelpt worden met sluipverkeer zoals op vandaag vaak het geval is tijdens het jaarlijkse Vuurwerkfestival.

Nauw verbonden aan bovenstaande items zijn de bezwaren met de bezorgdheid over de impact veroorzaakt door het aanduiden van de Meerlaan als hoofdverbindingsweg tussen het Maurice Lippensplein en de projectzone. In eerste instantie wordt geuit dat de Meerlaan als rustige buurtweg de hogere capaciteit niet zal kunnen dragen alsook de gehele wijk zijn buurtkarakter zal verliezen. In tweede instantie worden de infrastructurele knelpunten aangehaald om van het Maurice Lippensplein tot aan de Meerlaan te geraken; het kruispunt Paul Parmentierlaan – Boudewijnlaan en Boudewijnlaan – Koningslaan.

Naast voormelde items stelt een bezwaarindiener zich vragen bij de noodzaak van de ondergrondse parking op deze locatie alsook de omvang ervan.

Alle voormelde bezwaren maken ook gewag van een onterechte stelling gemaakt in de toelichtingsnota onder punt 4.3.1 Meso, Paragraaf 3 dat stelt dat het profiel aan de westzijde breder is dan het profiel van de Elizabetlaan aan de oostzijde. De locatie op het grafisch plan waar de indicatieve aanduiding getekend staat is, volgens bezwaarindieners, namelijk even breed is als het wegprofiel van de Elizabetlaan aan de oostzijde.

### **Behandeling bezwaar**

Wat de noodzakelijkheid van de ondergrondse parking betreft:

Uit de doelstelling van het gemeentebestuur, om voor deze projectzone in te zetten op totaalbeleving en multifunctionaliteit in relatie tot het omliggende openbaar domein en de directe bebouwde omgeving, ontstaat de noodzaak voor het inrichten van een aan deze locatie gebonden ondergrondse parking.

Dit is tweemaal;

- Enerzijds vanuit het standpunt om het openbaar domein maximaal te kunnen inrichten als een kwaliteitsvolle publieke ruimte op maat van zwakke weggebruikers en in te zetten op vergroening en een stijgende beeld- en verblijfskwaliteit. De basisvoorwaarde om dit te bewerkstelligen ligt in het autoluw maken en het schrappen van bovengronds parkeren zodat het totaalbeeld niet gedomineerd wordt door aansluitende verharding/ geparkeerde wagens en ook zoekverkeer -dat op vandaag zeer typerend is voor de plek en veel overlast en onveilige situaties creëert- wordt vermeden.
- Anderzijds is het vanuit programmatisch standpunt belangrijk om bij dergelijk centraal gelegen attractiepool (eventcenter / kunsthof / casino) voldoende parking te voorzien om een aanzienlijk deel van het bestemmingsverkeer rechtstreeks te kunnen ontvangen en de directe omgeving niet onnodig te belasten (parkeerdruk, zoekverkeer, ...). Het is dus nagenoeg ondenkbaar dat dergelijke eventlocatie niet over een eigen capaciteit beschikt.

Het creëren van een nieuwe ondergrondse parking is bovendien geen losstaand feit maar is een belangrijk onderdeel van een globale parkeerstrategie waarbij op schaal van de gemeente ook het bovengronds parkeren en het principe van randparkings een deel van uitmaken. Het ene sluit het andere niet

uit daar de sterkte van een robuust parkeersysteem steunt op het afstemmen van deze verschillende componenten -dit zowel in tijd (laag- en hoogseizoen), de capaciteit ervan en de bijhorende tarifiering die sturend gaat werken.

De gemeente voert concreet een parkeerbeleid waarbij bovengronds parkeren in de toekomst wordt afgebouwd en ondergronds parkeren wordt bevorderd ter hoogte van attractiepolen (zoals het casinoproject). Park and rides aan de rand van het kleinstedelijk gebied moeten tijdens piekmomenten (zomer of grote evenementen) de parkeerdruk opvangen. De centrale locatie van deze ondergrondse parking als onderdeel van de projectzone casino en in nabijheid van de Gouden Handelsdriehoek zal zowel functioneren in functie van bewoners & 2de verblijvers, het vooropgestelde bestemmingsverkeer alsook in functie van toerisme (dagjestoeristen & shopping).

In deze specifieke situatie verdwijnen bovengronds ongeveer 210 parkeerplaatsen en komen er +- 200 in meer bij ondergronds. Dit wil zeggen een totaal van ca. 400 parkeerplaatsen. In het verleden werd reeds een alternatieve piste onderzocht om een parking te realiseren onder het Abraham Hansplein waaruit bleek dat de hoge kosten omwille van de beperkte oppervlakte en complexe situatie met nutsvoorzieningen te zwaar doorwogen tegenover de eerder beperkte baten (aantal plaatsen en ROI). Een voldoende ruim aanbod ondergronds rotatief parkeren is belangrijk om de druk op het omliggende weefsel zo laag mogelijk te houden.

Betreffend de bezorgdheden inzake het voorzien van slechts één ontsluiting van de ondergrondse parking alsook de voorgestelde hieruit voortvloeiende hinder ter hoogte van de westzijde van het projectgebied, het rondpunt van de Meerlaan en de aanduiding van de Meerlaan als hoofdverbinding.

Deze werden voldoende gestaafd door de indieners. Het mobiliteitssysteem om van het Maurice Lippensplein richting Meerlaan te gaan via de Boudewijnlaan is op vandaag reeds bruikbaar maar verkeerstechnisch niet ingericht om deze route als enige en primaire verbinding te kunnen beschouwen.

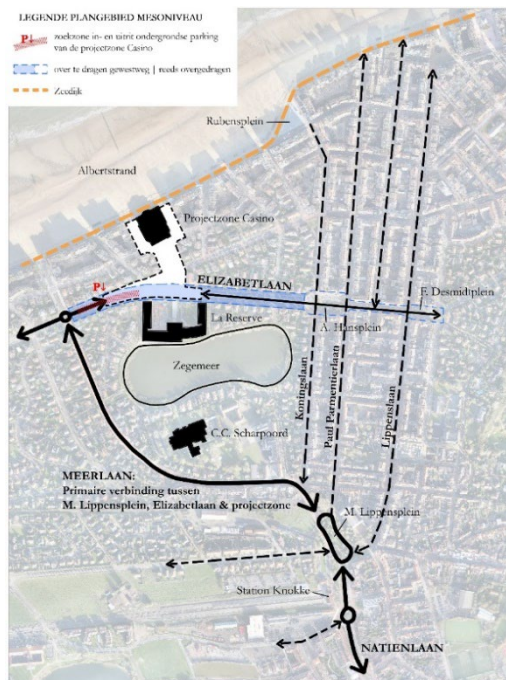
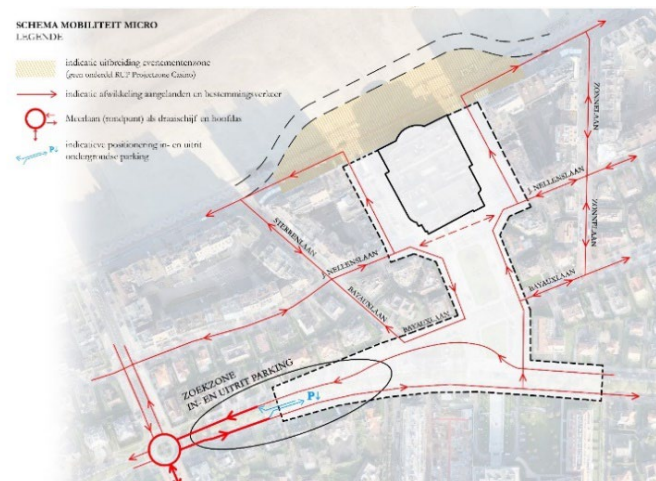


Fig links: Schema mobiliteit Meso, toelichtingsnota pg 45

Fig onder: Schema mobiliteit Micro, toelichtingsnota pg 46



Wat de stelling onder punt 4.3.1 Meso, Paragraaf 3 betreft; dat stelt dat het profiel aan de westzijde breder is dan het profiel aan de oostzijde van de Elizabethlaan. Deze stelling komt voort uit het indicatief karakter van de aanduiding van de in- en uitrit van de parking op het verordenend grafisch plan. Bij deze indicatieve aanduiding en bijhorende omschrijving op pagina 45-46 van de toelichtingsnota werd telkens nog een ruime zoekzone aangeduid die doorloopt tot en met het deel van de projectzone waar het wegprofiel breder wordt. Deze stelling is samen met de effectieve aanduiding van de pijlen op het

verordenend grafisch plan verwarrend daar op dit concreet punt inderdaad geen onderscheid kan gemaakt worden in profielbreedte tussen oost en west. Verder ontwerpend onderzoek heeft ondertussen blootgelegd dat het voorzien van de in-en uitrit binnen het breedste stuk van de projectzone nefast is voor de ondergrondse organisatie van de parking, het voorzien van een voldoende lange inrijzone (om opstopping bovengronds te voorkomen) en de belangrijke keuze om het logistieke gebeuren volledig ondergronds te kunnen brengen.

**Besluit:** Het verdient de voorkeur om zoals reeds opgenomen in het winnende wedstrijdontwerp een 2<sup>de</sup> in- en uitrit te voorzien aan de oostzijde van het projectgebied. Dit om de bereikbaarheid en ontsluiting van het projectgebied gevoelig te verhogen. Bijkomend kan op deze manier eenvoudig worden ingezet op het ontdebelen van de verkeersstromen en worden de lasten van het projectgebied evenredig verdeeld / gespreid over beide zijden van de projectzone.

De concrete inplanting van de in- en uitritten is nog niet vastgelegd en onderwerp van verder detailonderzoek en -ontwerp en kan nog niet op niveau van het RUP worden vastgelegd. Het definitieve inrichtingsplan en gewijzigde wegprofilering zal raadpleegbaar zijn bij omgevingsvergunningsaanvraag.

*De gecoro stelt voor om de toelichtingsnota, het grafisch plan en de voorschriften als volgt aan te passen.*

- *Onder Artikel 1.2.3 inrichtingsbepalingen ondergrondse constructies:*

- *In-en uitrit:*

*Er wordt voor het projectgebied een gebundelde in- en uitrit voorzien. Deze dient zowel de bezoekersparking alsook het logistieke gebeuren van de verschillende functies te faciliteren. De inrit dient zich te positioneren in de middenberm van de Elizabelaan (zie indicatieve aanduiding)*

#### VOORSTEL VAN AANPASSING

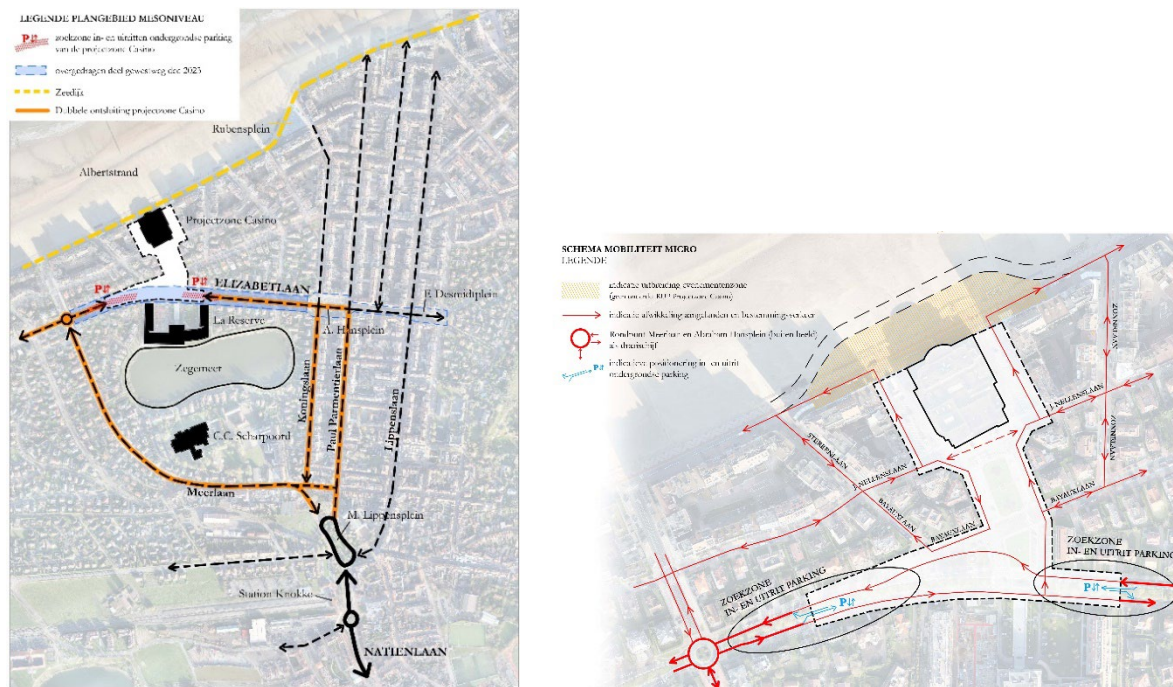
- *Onder Artikel 1.2.3 inrichtingsbepalingen ondergrondse constructies:*

- *In- en uitrit parking (indicatieve aanduiding):*

*Er wordt een gebundelde in-en uitrit voorzien aan beide zijden van het plangebied t.h.v. de Elizabetlaan. Deze inritten faciliteren de bezoekersparking, het logistieke gebeuren alsook de ondergrondse drop-off. De inrit dient zich telkens te positioneren in de middenberm van de Elizabetlaan (zie indicatieve aanduidingen). De inritconstructies dienen geïntegreerd te worden als onderdeel van het groenconcept.*

- *Indicatieve aanduiding aan oostzijde van het plangebied toevoegen op grafisch plan*
- *Symbool indicatieve aanduiding in-en uitrit (zie legende) opnemen in voorschriften*
- *Bijkomend wordt de stelling over een verschil in profielbreedte op pagina 45 van de toelichtingsnota geschrapt en worden de schema's mobiliteit (pg 45-46) aangepast*

*Figuren: Voorstel tot aanpassing schema's mobiliteit meso & micro, toelichtingsnota pg 45-46*



**Het bezwaar is ontvankelijk en grotendeels gegrond.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

### 3.2 Waterhuishouding, groenvoorziening en verharding

#### **Samenvatting bezwaren** 8-9, 20, 29-30

De teneur van volgende bezwaren (5/33) hekelt de impact op de aanwezige groenvoorzieningen en kwaliteit van toekomstige groenvoorziening. In het bijzonder het verdwijnen van laanbomen door wijziging van de weginrichting (i.k.v. de in- en uitrit ondergrondse parking) alsook de geringe kwaliteit die de toekomstige groenvoorziening zal hebben rekening houdend met de beperkte grondlaag die ter beschikking zal zijn omwille van de grootschalige constructies onder het maaiveld. Er wordt gevreesd dat dit aanleiding zal geven om in de toekomst juist nog meer te gaan verharden en voor wateroverlast zorgen.

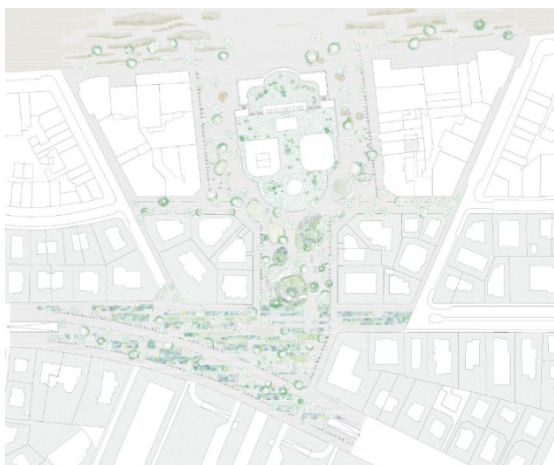
Hierbij aansluitend worden vraagtekens geplaatst bij de impact van dergelijke ondergrondse constructies op het aanwezige rioleringsstelsel en het effect op de grondwatertafel bij het oppompen van een aanzienlijke hoeveelheid grondwater om tot niveau -3 te kunnen bouwen. Dit met bijhorende risico's voor omliggende bebouwing. De vergelijking of link met de 'Hoost-problematiek' wordt meermaals gelegd.

#### **Behandeling bezwaar**

Bij de opmaak van het RUP in kader van de uitwerking voor Projectzone Casino staat de verblijfskwaliteit en totaalbeleving van het openbaar domein centraal. Het openbaar domein vormt een fundamenteel onderdeel binnen de verdere uitwerking van het gehele plangebied. Het is een bewuste strategie geweest van het gemeentebestuur om bij het uitschrijven van de wedstrijd de rol van een landschapsarchitect als verplicht betrokken partij op te nemen. In het plan van Mosbach Paysagistes houdt dit onder meer in dat een gevoelig evenwicht zal gezocht worden tussen ontharding / verharding en waarbij in de constructiewijze van de ondergrondse delen rekening gehouden wordt met het voorzien van een voldoende grondpakket zodat het uit te werken groenconcept voldoende substraat / buffercapaciteit heeft om tot volle ontwikkeling te komen. Dit voortbouwend op het reconversieverhaal van de Elizabetlaan (zie doortocht Heist) als groene boulevard. Dit zijn echter uitvoeringstechnische aspecten die niet op niveau van dit RUP hun doorwerking kennen.

Ten opzichte van de huidige situatie wordt er uitgegaan van een aanzienlijke vergroening (zie onderstaande afbeelding).

Samen met het voorzien van de aanrijstroken en toegangshellingen wordt ook de gehele wegenis gedowngraded en krijgt het als gemeentelijke weg een nieuw statuut. De overdracht van dit deel gewestweg is ondertussen officieel afgerond. De gewenste herprofilering zal ruimte creëren die op zijn beurt kan ingericht worden als groenzone met de aanplant van nieuwe bomen, struiken, e.a. De effectieve weginrichting en profilering vormt geen onderdeel van dit RUP, maar zal raadpleegbaar zijn bij de omgevingsvergunningaanvraag.



*Fig links: stedelijk landschapspark, zoals voorgesteld in wedstrijdontwerp*

Wat de zorgen betreft inzake de impact van de geplande werkzaamheden op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsnetwerk ter hoogte van het plangebied is sterk verouderd en dateert grotendeels nog van de periode 1920-1930. Zoals de MER studie reeds aangaf is het van belang dat op projectniveau de potentiële capaciteit van het rioleringsnetwerk wordt afgestemd op de geplande activiteiten. Het plan mag er in geen geval toe leiden dat er zich problemen met overstort voordoen.

Deze studie (ARA en OKRA) werd parallel aan de opmaak van dit RUP en architectuurwedstrijd opgestart en is ondertussen verregaand gevorderd. Er worden plannen uitgewerkt waarbij wordt uitgegaan van een vernieuwd gescheiden rioleringsstelsel voor de gehele zone voorafgaand aan de geplande werkzaamheden in kader van de realisatie van het project.

Voor de aanleg van de ondergrondse parking en in de ondergrond ingebedde functies zal tijdens de aanleg ervan een tijdelijke verlaging van de grondwatertafel, een bemaling gedurende zekere tijd noodzakelijk zijn om het bouwen in 'de droge' toe te laten. Om de impact op de grondwatertafel in te schatten werd de effectbeoordeling reeds opgenomen in de mer-screening. Hierbij werden op basis van het worst case scenario (voorstel 2012) drie varianten doorgerekend met een grondwatermodel. Hieruit bleek dat wanneer er gewerkt wordt met een gesloten bouwput (met wanden tot op de tertiaire klei) en retourbemaling het permanente effect van de ondergrondse constructies op de grondwaterstijghoogtes en zoet-zoutwatergrensvlak verwaarloosbaar zijn.

Er wordt bovendien momenteel nog onderzocht om de bouwkuip op het gewenste niveau TAW af te sluiten met een betonstolp (onderwaterbeton) waarbij de grondwatertafel helemaal niet verlaagd dient te worden.

De link die gelegd wordt met HOOST is begrijpelijk. Dit maakt echter geen deel uit van het RUP. Het is aan de uitvoerder om de nodige stabiliteitsstudies en bemalingsstudies uit te voeren / te onderzoeken vooraleer de bouwwerken te starten. Voorliggend plangebied ligt dicht bij zee en heeft louter een zandige ondergrond, daar waar het Maes- en Boerenboomplein meer landinwaarts is gelegen en er zich doorheen de ontstaansgeschiedenis van onze kustlijn (transgressie en regressie) zich op deze locatie turfslagen konden vormen. De zettingen merkbaar op vandaag zijn het gevolg van het inklinken van deze lagen onder invloed van de bemaling.

Vanuit het RUP werd in de voorschriften reeds rekening gehouden om voldoende afstand (min 5m) te houden tussen ondergrondse constructies en de contour van het plangebied (= perceelsgrenzen van omliggende woningen).

**Besluit: Het bezwaar noopt niet tot planaanpassingen. De GECORO stelt echter voor de opmaak van een gedetailleerd inrichtingsplan, die duiding geeft over beeldbepalende aspecten van het openbaar domein en op welke manier het groenconcept tot uiting zal komen met aanduiding van de meest bepalende structuren en elementen uit het stedelijk parklandschap, op te nemen als informatief onderdeel bij de omgevingsvergunningsaanvraag.**

**Dit concreet inrichtingsplan zal raadpleegbaar zijn bij de aanvraag omgevingsvergunning.**

***Het bezwaar is ontvankelijk, en deels gegrond.***

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

### 3.3 Ondergrondse nachtclub

#### Samenvatting bezwaar

Het bezwaar (nr 31) stelt het ondergronds inplanten van de nachtclub in vraag met samengevat volgende items:

- Het gebrek aan sociale controle en zichtbaarheid;
- Verhoogde moeilijkheidsgraad van interventies waarbij politiediensten en of andere hulpdiensten betrokken zijn;
- De ruimtelijke impact die de technische vereisten in kader van vluchtwegnormeringen en integrale toegankelijkheid met zich zal meebrengen.

Het voorzien van een ondergrondse nachtclub is nefast voor het algemene veiligheidsgevoel, welbevinden en functioneren op de site. De indiener stelt dat het ruimtelijk integreren van de nachtclub in het bestaande kursaal er voor zal zorgen dat de dynamiek van het uitgangsleven gebundeld wordt en daardoor beter beheersbaar zal zijn indien de verschillende publieksstromen van elkaar kunnen gescheiden worden. Er wordt tevens het voorstel gedaan de nachtclub als een box-in-box ruimte te voorzien om de impact voor omwonenden te minimaliseren.

#### Behandeling bezwaar

In het RUP werd uitgegaan van een ondergrondse nachtclub vanuit de idee dat hierdoor de impact voor omwonenden tot een minimum herleid werd. De door de indiener aangehaalde mogelijkheden zijn realistische alternatieven en werden voorheen reeds door het winnende ontwerpteam op tafel gelegd en beaamt door hun experts brandpreventie.

**Besluit:** De gecoro stelt voor om de voorschriften die een gelijkvloerse of gedeeltelijk gelijkvloerse inpassing onmogelijk maakt te schrappen en andere aan te vullen zodat toekomstig gebruik / wijzigingen in kader van de organisatie van nachtleven niet gehypothekerd worden.

#### ***Artikel 1.2.3 Inrichtingsbepalingen ondergrondse constructies***

- ***Nachtclub: De nachtclub, met inbegrip van alle ondersteunende faciliteiten dient zich ondergronds te positioneren. Dit kan over meerdere ondergrondse bouwlagen.***

#### **VOORSTEL TOT AANPASSING:**

**Het item 'Nachtclub' onder Artikel 1.2.3 wordt geschrapt.**

**De gecoro stelt voor om de voorschriften te vervolledigen zodat de positie van de nachtclub verder open en mogelijk blijft:**

**Artikel 1.1. Kursaal**

- **Artikel 1.1.1 Bestemming:**

*Het kursaal is bestemd als ruimte voor culturele activiteiten, expositie- en tentoonstellingsruimtes, exploitatie van allerhande evenementen & congres, met inbegrip van ondersteunende reca/infrastructuur/nutsvoorziening en logistieke voorzieningen. Ondersteunende kantoorfuncties in functie van deze bestemming zijn eveneens toegelaten.*

**VOORSTEL TOT AANPASSING:**

- **Artikel 1.1.1 Bestemming:**

*Het kursaal is bestemd als ruimte voor culturele activiteiten, de organisatie van uitgangsevenen, expositie- en tentoonstellingsruimtes, exploitatie van allerhande evenementen & congres, met inbegrip van ondersteunende reca/infrastructuur/ nutsvoorzieningen en logistieke voorzieningen. Ondersteunende kantoorfuncties in functie van deze bestemming zijn eveneens toegelaten.*

**Artikel 1.2 Publieke ruimte & ondergrondse constructies**

- **Artikel 1.2.1 Bestemming:**

*De ondergrond is bestemd in functie van de exploitatie van het casino, nachtclub, parkeerfunctie, logistiek en circulatie van voormelde (incl. kursaal).*

**VOORSTEL TOT AANPASSING:**

- **Artikel 1.2.1 Bestemming:**

*De ondergrond is bestemd in functie van de exploitatie van het casino, parkeerfunctie, de organisatie van uitgangsevenen, logistiek en circulatie van voormelde (incl. kursaal).*

**De definitieve inplanting en uitwerking van de nachtclub maakt geen onderdeel uit van dit RUP, maar zal raadpleegbaar zijn tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag.**

***Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.***

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

### 3.4 MER rapport

#### **Samenvatting bezwaren** 17, 20

Er wordt gesteld dat het MER-rapport (Arcadis) en voorrapport stikstof dateert van december 2021 en op vele punten achterhaald is in september 2023 met specifieke verwijzing naar de stikstof-reglementering. Zo is er ook geen onderzoek naar de gevolgen van de omleiding langs de Meerlaan naar Maurice Lippensplein om o.a. de gouden driehoek te bereiken; geen degelijk onderzoek qua bodem naar mogelijkheid en gevolgen (o.a. waterafvoer en riolering) van drie ondergrondse bouwlagen onder Canadasquare en aanleg van het stedelijk parklandschap.

Bijkomend wordt een bemerking gemaakt dat de verkeersstromen rondom het projectgebied opgenomen in de MER-screening niet volledig overeenkomen met deze raadpleegbaar in de toelichtingsnota.

#### **Behandeling bezwaar**

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarbij de integratie van plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

In het verleden (2012) werd reeds een plan-MER opgesteld in het kader van de opmaak van een gemeentelijk RUP voor de bouw van een nieuw casino en een herinrichting van de casinosite. Het plan-MER werd op 10 december 2012 goedgekeurd door Team MER. Nadien werden de plannen bijgesteld en werd afgezien van de hoogbouw, hotelfunctie, .... De in 2021 door Arcadis opgemaakte MER-screening als onderdeel van deze RUP procedure kan beschouwd worden als een 'light'-versie van het plan beschreven in het plan-MER van 2012.

In deze screening werden echter alle nodige milieueffecten en mogelijke andere effectbeoordelingen opgenomen waarbij o.a. mens-mobiliteit, bodem, water, geluid, lucht en klimaat, biodiversiteit, landschap, onroerend erfgoed en archeologie, mens-ruimtelijke aspecten, hinder en externe mensveiligheid beoordeeld werden. Hierbij werden telkens de mogelijke effecten besproken en aanbevelingen meegegeven indien van toepassing. Deze zijn echter niet van stedenbouwkundige aard, maar kennen hun doorwerking op niveau van de projectuitwerking.

Wat de voortoets stikstof betreft. Deze werd opgemaakt volgens de toen geldende methodiek voor de bepaling van stikstofdeposities. Door de lange doorlooptijd van stadsontwikkelingsprojecten kan er geen rekening gehouden worden met het in tussentijd wijzigen van wetgevend kader. Op basis van de resultaten uit de voortoets stikstof werd echter besloten dat het project niet zal leiden tot observeerbare effecten. De verwachte deposities te wijten aan het project zijn immers zodanig laag dat deze in situ niet kunnen geobserveerd worden of kunnen leiden tot aantoonbare effecten. Deze conclusie kan ook doorgetrokken worden inzake vermesting en verzuring. Deze effecten van het project zijn verwaarloosbaar.

Het is bovendien ook zo dat tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag deze aftoetsing opnieuw zal gebeuren, dit aan de op dat moment vigerende regelgeving.

Wat de verschillen betreft in circulatieschema's tussen de MER-screening en deze opgenomen in de toelichtingsnota. Het schema in de toelichtingsnota is een doorwerking volgens dezelfde uitgangspunten nl; het streven naar een verkeersluwe omgeving, een zo laag mogelijke logistieke impact van het programma en optimaal inrichten van het plangebied op maat van zwakke weggebruikers.

**Besluit: Dit kan niet beschouwd worden als een bezwaar tegen een of ander voorschrift van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar is derhalve ongegrond.**

***Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.***

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

### **3.5 Niet RUP gerelateerde bezwaren/opmerkingen**

Samenvatting bezwaren 17-18, 20, 22, 25, 29-30

Een aantal suggesties en opmerkingen zijn niet van stedenbouwkundige aard en kennen geen doorwerking op niveau van dit RUP. Het betreft veelal items in kader van gebruik, concrete inrichting en randvoorwaarden zoals daar zijn veiligheid (camera's/verlichting), geluidswering, detailinrichting, waardebeoordeling omliggende woningen, bewonersparkeren, zichten, .... Vele van deze items vormen onderwerp van verder detailontwerp en zullen verifieerbaar/aftoetsbaar zijn tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag.

**Besluit: Dit kan niet beschouwd worden als een bezwaar tegen een of ander voorschrift van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar is derhalve ongegrond. Het spreekt wel voor zich dat bij verdere uitwerking van het project het aspect veiligheid in al zijn facetten (verkeersveiligheid, sociale controle, veiligheidsgevoel, ...) dient meegenomen te worden.**

***Het bezwaar is ontvankelijk, doch ongegrond.***

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

## IV. Adviezen

### 4.1 Advies Provincie

#### **AANGETEKEND**

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Alfred Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist

|                                      |                                                                                        |                                   |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sint-Andries,<br>07/12/2023          | Betreft:<br>Advies ontwerp gemeentelijk RUP beslist in deputatie<br>Projectzone Casino | Contactpersoon:<br>Els Demeestere |
| Onze ref.:<br>EDM/23/0315-20/15/5380 |                                                                                        | Telefoon 050 40 33 46             |
| Uw ref.:                             |                                                                                        | e-mail:                           |
|                                      | Bijlagen: -                                                                            | els.demeestere@west-vlaanderen.be |

Geachte voorzitter,  
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Projectzone Casino. Dit RUP werd op 28/09/2023 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 16/10/2023 tot 14/12/2023.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Projectzone Casino', opgemaakt door gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*Dit RUP voorziet in het bepalen van de toekomstige mogelijkheden en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het Kursaal (Casino) en het Canadasquare.*

Conform artikel 2.2.21.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.21.§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

#### **Juridische aspecten van het RUP**

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten.

**Overeenstemming met het PRS-WV**

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Knokke maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Binnen dit stedelijk netwerk dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist. Kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkelingen worden verder geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.

Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist. De Elizabethlaan (N34) is geselecteerd als secundaire weg type 2.

Het voorliggende RUP geeft uitvoering aan de principes vanuit het PRS-WV.

**Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist**

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Knokke-Heist is goedgekeurd op 02/12/2004.

Het plangebied maakt deel uit van de deelruimte Kustfront. De dwarse stedelijke culturele as (Casino-Reserve-Scharpoord –Duinenwater) loopt tussen de twee delen van het plangebied door en doorsnijdt de langwerpige compacte morfologie van het kustfront.

Deze culturele/ multifunctionele stedelijke as Casino – Reserve – Scharpoord creëert een bovenlokale uitstraling en dient volgens de bindende bepalingen opgewaardeerd te worden.

Het GRS bepaalt ook dat de Elizabethlaan als secundaire weg die het centrum- en verblijfsgebied doorsnijdt, dient te worden ingericht als doortocht teneinde de verkeersveiligheid en leefbaarheid te verhogen (RD, p.55).

Voorliggend RUP is in overeenstemming met deze ruimtelijke principes uit het GRS.

**Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP**

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

- Binnen voorliggend RUP zijn de aanduidingen op grafisch plan en de beschrijving van de stedenbouwkundige voorschriften niet volledig op elkaar afgestemd. Zo is er volgens het grafisch plan een zone voor Kursaal en lijkt of alle voorschriften onder 1.1 Kursaal daar van toepassing zijn, terwijl verder verwezen wordt naar een bebouwingscontour.
- Hetzelfde geldt voor de aanduiding van de Elisabethlaan. In de voorschriften wordt niet verwezen naar de aanduiding op het grafisch plan. Ook de in- en uitrit van de parking zoals de indicatieve aanduiding in de legende weergeeft dient letterlijk in de voorschriften terug te vinden zijn.
- De voorschriften van de toegelaten bouwhoogtes verschillen voor het noordelijk en zuidelijk gedeelte van het gebouw. Best wordt dit toelichtend geduid wat als het noordelijk en zuidelijk gedeelte wordt beschouwd zoniet wordt dit geïnterpreteerd als de noordelijke helft en de zuidelijke helft.

**Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen**

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

**Besluit**

Het gemeentelijk RUP Projectzone Casino, wordt **gunstig** geadviseerd.

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

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:  
De directeur

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery

Sabien Lahaye-Battheu

Zitting deputatie, 07/12/2023

Voor eensluidend afschrift,  
Namens de deputatie,  
Stephaan Barbery,  
**Stephaan Barbery**  
**(Signature)**  
Digitaal ondertekend  
door Stephaan Barbery  
(Signature)  
Datum: 2023.12.07  
12:33:37 +01'00'  
Diensthooft  
Dienst ruimtelijke planning

**Samenvatting advies**

Het gemeentelijk RUP Projectzone Casino wordt gunstig geadviseerd. Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten. Dit betreft hoofdzakelijk de verdere afstemming tussen planaanduiding en –benamingen met de stedenbouwkundige voorschriften en een verdere verduidelijking wat als noordelijk en zuidelijk deel van het gebouw mag beschouwd worden.

**Behandeling advies**

De opmerking wordt gemaakt dat er volgens het grafisch plan een zone voor kursaal is aangeduid, waar in de stedenbouwkundige voorschriften echter sprake is van een bebouwingscontour. In de voorschriften wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de bestemming van het kursaal met daaronder bij inrichtingsbepalingen een bebouwingscontour gespecificeerd om omwonenden voldoende rechtszekerheid te bieden over de maximale contour van het toekomstige gebouw. De benaming op het grafisch plan komt echter niet overeen met deze uit de voorschriften. Op het grafisch plan worden ook

aanduidingen gebruikt die niet zijn weergegeven in de voorschriften (indicatieve aanduiding Elizabetlaan en in- en uitrit parking) waardoor dit minder vlot herkenbaar of terug te vinden is.

De bepaling 'noordelijke deel' en 'zuidelijk deel' zoals gebruikt in de bepalingen inzake bouwhoogte onder Artikel 1.1.2 Inrichtingsbepalingen laten kans op twijfel mogelijk wat dan juist als respectievelijk noordelijk en zuidelijk deel kan beschouwd worden.

**Besluit:** De gecoro stelt voor tegemoet te komen aan het advies , nl. het afstemmen van de legende (symbolen en naamgeving) op het grafisch plan en de voorschriften.

De gecoro stelt eveneens voor om de voorschriften te verduidelijken (meer te specificeren).

#### **Artikel 1.1. Kursaal**

- **Artikel 1.1.2 Inrichtingsbepalingen:**

**Bouwhoogte:** *Bouwhoogte is beperkt tot 17m boven maaiveldniveau zeedijk met uitzondering van een ondersteunend volume op het noordelijk dakvlak(\*) in functie van het publiek toegankelijk maken, bediening en circulatie, opslag en integratie van technieken met een maximum hoogte van 21m boven maaiveldniveau zeedijk.*

*Er kan in het zuidelijk deel van het gebouw, ter hoogte van de kunsthall met o.a. de Magrittezaal beperkt(\*\*) afgeweken worden in functie van:*

- *een aangepaste constructiewijze, stabiliteitsaspecten, constructies in kader van daglichttoetreding*
- *esthetische integratie in het dakvlak van noodzakelijke technieken*

#### **VOORSTEL TOT AANPASSING:**

- **Artikel 1.1.2 Inrichtingsbepalingen:**

**Bouwhoogte:** *Bouwhoogte is beperkt tot 17m boven maaiveldniveau zeedijk met uitzondering van een ondersteunend volume bovenop het dak en grenzend aan de grote zaal aan de noordzijde van het kursaal(\*) in functie van het publiek toegankelijk maken, bediening en circulatie, opslag en integratie van technieken met een maximum hoogte van 21m boven maaiveldniveau zeedijk.*

*Er kan voor de zuidelijke helft van het gebouw, ter hoogte van de kunsthall met o.a. de Magrittezaal beperkt(\*\*) afgeweken worden in functie van:*

- *een aangepaste constructiewijze, stabiliteitsaspecten, constructies in kader van daglichttoetreding*
- *esthetische integratie in het dakvlak van noodzakelijke technieken*

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

## 4.2 Advies Departement Omgeving

DEPARTEMENT  
OMGEVING

## AANGETEKEND

Vlaamse overheid  
Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Jacob van Maerlantgebouw  
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91  
8200 BRUGGE  
T 050 24 82 00  
[www.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be)

GECORO  
Alfred Verweeplein 1  
8300 KNOKE-HEIST

|                       |                                                          |                    |              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| <b>uw bericht van</b> | <b>contactgegevens</b>                                   | <b>ons kenmerk</b> | <b>datum</b> |
|                       | Julie Dalle<br>julie.dalle@vlaanderen.be<br>050 24 82 11 | 2.14/31043/114.2   |              |
| <b>uw kenmerk</b>     |                                                          | <b>bijlagen</b>    |              |

**Betreft:** KNOKE-HEIST, gemeentelijk RUP "Projectzone Casino": advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het ontwerp RUP "Projectzone Casino" beoogt de realisatie van een totaalproject waarbij zowel het kursaal, het ondergronds brengen van het casinogebeuren alsook het aanpakken van het openbaar domein op een geïntegreerde manier worden benaderd en aangepakt. Hiertoe wordt het BPA "Wijk Casino" gedeeltelijk herzien.

Op 28/02/2023 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 28/09/2023 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 16/10/2023 tot en met 15/12/2023.

Met betrekking tot het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften zijn er nog volgende opmerkingen te formuleren:

- De aanduidingen op het grafisch plan en de vermelding in de stedenbouwkundige voorschriften worden best nog eens gescreend. Zo is de link tussen beide soms zoek.
- Artikel 1.1: Kursaal: 1.1.2. Inrichtingsbepalingen: bij de bepalingen m.b.t. de bouwhoogte is er sprake van een noordelijk en zuidelijk deel. Het is echter niet duidelijk waar de grens tussen beide gelegen is.

Er wordt een gunstig advies verleend. Gelieve rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen.

Hoogachtend,

Philip  
Vanquaethe  
m (Signature)

Digitaal ondertekend  
door Philip  
Vanquaethem  
(Signature)  
Datum: 2023.12.08  
11:31:37 +01'00'

Voor het departement,  
Philip Vanquaethem  
Adjunct van de directeur

**Samenvatting advies**

Het advies van Departement Omgeving haalt de zelfde items aan die voorkomen in het advies van de Provincie West-Vlaanderen. Het betreft de link tussen grafisch plan en de vermelding in de stedenbouwkundige voorschriften die soms zoek is alsook de bepalingen i.v.m. het 'noordelijk deel' en 'zuidelijk deel' te verduidelijken.

**Behandeling advies**

Zie ook advies Provincie West-Vlaanderen

**Besluit: De gecoro stelt voor tegemoet te komen aan het advies , nl. het afstemmen van de legende (symbolen en naamgeving) op het grafisch plan en de voorschriften.**

**De gecoro stelt eveneens voor om de voorschriften te verduidelijken (meer te specificeren).**

**VOORSTEL TOT AANPASSING: *idem aanpassingen n.a.v. advies Provincie West-Vlaanderen***

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

4.3 Advies Elia



Gemeente Knokke-Heist  
-  
Alfred Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist

Contact Center  
Vaartkaai 2  
2170 Merksem - België  
T +32 3 640 08 08  
[www.elia.be](http://www.elia.be)

Mailbox: [contactcenternoord@elia.be](mailto:contactcenternoord@elia.be)  
Uw kenmerk: -  
Ons kenmerk: 247702

Merksem, 05/12/2023

**RUP Projectzone Casino**

**Plaats:** Knokke-Heist: Casino

**ELIA-installaties:**

Ondergrondse installaties

Signalisatiekabels

NWC691 - Zeebr.LNG/CHP Knokke Cent. 36kV (+ov)

Elektrische kabels

|        |                                          |            |        |
|--------|------------------------------------------|------------|--------|
| NWC625 | Zeebr.LNG/CHP Knokke<br>Cent. 36kV (+ov) | Circuit(s) | 36.242 |
| NWC691 | Zeebr.LNG/CHP Knokke<br>Cent. 36kV (+ov) | Circuit(s) | 36.242 |

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Elia is de beheerder van het Belgische hoogspanningsnet en heeft in het betrokken gebied hoogspanningsinstallaties in exploitatie. Het betreft hogervermelde ondergrondse hoogspanningskabels 36kV (zie overzichtsplan).

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen het betrokken gebied.

Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.

Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden. De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.



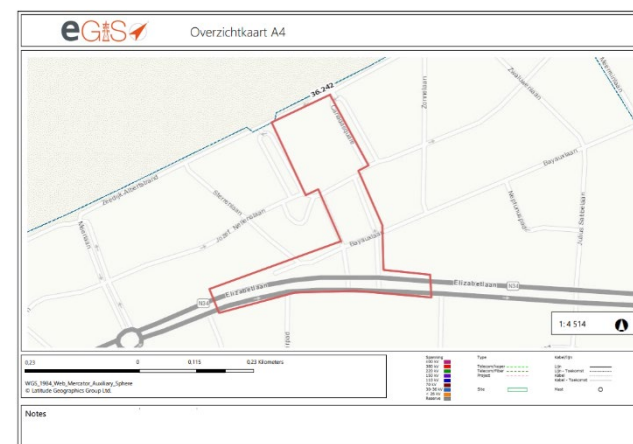
In bijlage vindt u een overzichtsplan van de Elia-installaties in uw projectzone. De detailplannen zullen wij u op schriftelijke aanvraag toesturen. U kan uw aanvraag steeds indienen per fax op 03/640.07.59, per e-mail (contactcentrmoord@elia.be) of per brief op bovenstaand adres.

Mogen wij u vragen om rekening te houden met bovenstaande bemerkingen. Wij zijn steeds bereid om, indien nodig, deze verder toe te lichten en tot verdere afspraken te komen.

Hoogachtend,

Danny Vanderhaeghen  
Manager Contact Center

Bijlagen: 1. Veiligheidsvoorschriften  
2. Overview map



### **Samenvatting advies**

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen het betrokken gebied (ten noorden van het kursaal).

### **Behandeling advies**

Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te kunnen garanderen zullen alle wettelijke bepalingen gevolgd worden bij werkzaamheden in de buurt van de hoogspanningsleiding.

**Besluit:** Het advies noopt niet tot planaanpassingen, de aangereikte veiligheidsvoorschriften en documenten zullen weliswaar worden overgemaakt aan het ontwerpteam.

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

## 4.4 Advies Onroerend Erfgoed

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

Vlaamse overheid  
Koning Albert I-laan 1.2 bus 92  
8200 BRUGGE (SINT-MICHIËLS)  
T 050 24 81 50  
[www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be)

College van burgemeester en schepenen  
Alfred Verweeplein 1  
8300 KNOKKE-HEIST

|                                                                              |                                             |                                                 |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|
| uw bericht van<br>11/10/2023                                                 | uw kenmerk<br>RUP_31043_214_00037_0<br>0001 | ons kenmerk<br>4.002/31043/99.308               | bijlagen            |
| vragen naar/e-mail<br>Aagje Vanwalleghem<br>aagje.vanwalleghem@vlaanderen.be |                                             | telefoonnummer<br>050 24 81 69<br>0491 72 74 76 | datum<br>12/12/2023 |

Betreft: advies op voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)

Geachte heer  
Geachte mevrouw

Voor de plenaire vergadering vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het voorontwerp van RUP Casino Knokke.

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan is een aanwezige constructie gelegen die deels beschermd is als monument m.n. de rotondezaal, zogenaamd Magrittezaal, van het Casino (M.B. 13/11/2003), Zeedijk-Albertstrand 508-509.

Bij de verdere opmaak van het RUP zijn er geen bemerkingen mbt de als monument beschermde zaal.

Met vriendelijke groeten

Gefileerd door: Halewijn Missiaen (Signal)  
Gefileerd op: 2023-12-12 16:12:00 +01:00  
Reden: ik keur dit document goed

  Vlaamse  
overheid

Halewijn Missiaen  
Directeur Beheer regio West

 Vlaanderen  
is erfgoed

pagina 1 van 1

#### 4.5 Advies Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn



**dossiernummer**  
RUP\_31043\_214\_00037\_00001

**contactpersoon**  
Daan Cools  
daan.cools@delijn.be

**Mechelen**  
6 november 2023

**Adviesvraag voorlopige vaststelling van het Ruimtelijk uitvoeringsplan Projectzone Casino**

Geachte heer of mevrouw,

We verwijzen naar uw vraag om een advies over te maken inzake het RUP Projectzone Casino. De Lijn bevestigt hiermee het bovengenoemd dossier ontvangen te hebben.

Zoals afgesproken en ook opgenomen in het document gaan we voor wat betreft de impact op onze reizen in overleg bij de concrete uitwerking van het project.

We komen tot de conclusie dat we **akkoord** kunnen gaan met de inhoud van dit RUP.

Met vriendelijke groeten

Daan Cools  
Mobiliteitsontwikkelaar

#### 4.6 OVAM

Er wordt via mail verwezen naar het algemeen advies van 21 februari 2023 in kader van de plenaire vergadering van dit RUP. Hierbij werd louter verwezen naar de beschikbare informatiebronnen inzake bodemkwaliteit en waarbij algemene aandachtspunten inzake risicogronden worden opgesomd.

## 4.7 MDK

**AGENTSCHAP  
MARITIEME  
DIENSTVERLENING &  
KUST**

Gemeente Knokke-Heist

**Afdeling Kust**

Vrijhavenstraat 3

8400 OOSTENDE

T 059 55 42 11

[www.agentschapmdk.be](http://www.agentschapmdk.be)Mail: [knokke-heist@knokke-heist.be](mailto:knokke-heist@knokke-heist.be)

|                                                                                                                                                                |                   |                                                         |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>uw bericht van</b><br>11/10/23                                                                                                                              | <b>uw kenmerk</b> | <b>ons kenmerk</b><br>201353/107/CVH<br>16EH-U-23- 6209 | <b>bijlagen</b><br>1             |
| <b>vragen naar/e-mail</b><br>Christel Van Hooorebeke<br><a href="mailto:Christel.Vanhooorebeke@mow.vlaanderen.be">Christel.Vanhooorebeke@mow.vlaanderen.be</a> |                   | <b>telefoonnummer</b><br>0472/955 304                   | <b>verzendsdatum</b><br>15/12/23 |

**Adviesvraag over de voorlopige vaststelling van het Ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Projectzone Casino - Knokke-Heist.**

Geachte,

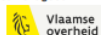
De afdeling Kust heeft geen bemerkingen.

Weliswaar verwijzen we graag naar onze aanvullende mededelingen van 9 februari 2023, geformuleerd op het voorontwerp van het RUP zie bijlage.

Hoogachtend,

Getekend door Caroline Lootens (Signatu  
Getekend op: 2023-12-15 11:47:15 +01:0  
Reden: ik keur dit document goed

Laurence Caroline

Lic. Caroline Lootens  
afdelingshoofd

# AGENTSCHAP MARITIEME DIENSTVERLENING & KUST

## Afdeling Kust

Vrijhavenstraat 3

8400 OOSTENDE

T 059 55 42 11

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

Gemeente Knokke-Heist

Mail: [\[knokke-heist@knokke-heist.be\]](mailto:[knokke-heist@knokke-heist.be])

|                                                                                                                                                             |                   |                                                         |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>uw bericht van</b><br>27/01/23                                                                                                                           | <b>uw kenmerk</b> | <b>ons kenmerk</b><br>201353/107/CVH<br>16EH-U-23- 0800 | <b>bijlagen</b>                  |
| <b>vragen naar/e-mail</b><br>Christel Van Hoorebeke<br><a href="mailto:Christel.Vanhoorebeke@mow.vlaanderen.be">Christel.Vanhoorebeke@mow.vlaanderen.be</a> |                   | <b>telefoonnummer</b><br>0472/955 304                   | <b>verzendsdatum</b><br>09/02/23 |

**Uitnodiging plenaire vergadering dd. 28.02.2023 betreffende het voorontwerp van het Ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Projectzone Casino - Knokke-Heist.**

Geachte,

De afdeling Kust heeft geen bemerkingen.

Wel willen wij het volgende meegeven:

De gebouwen grenzend aan de zeedijk zijn gelegen direct achter de veiligheidslijn. Deze gebouwen worden beschermd tegen overstromingen bij een 1000-jarige storm. Er dient hierbij rekening gehouden te worden met het feit dat het zeezicht van gelijkvloerse woon- of verblijfseenheden in de toekomst kan verstoord worden door de aanleg van beschermingsmaatregelen tegen overstromingsgevaar.

Verder kunnen er voor deze gebouwen door onze afdeling bijkomende stabiliteitsvoorwaarden opgelegd worden, aangezien er bij zware stormvloed niet kan worden uitgesloten dat de kelders/ondergrondse garages vollopen met zeewater.

Hoogachtend  
Gedownload op: 2023-02-08 15:04:18  
Redden in het document gead

*Caroline Lootens*

Lic. Caroline Lootens  
afdelingshoofd

Christel Vannoppen  
Secretaris

Lucas Vanden Bussche  
Voorzitter

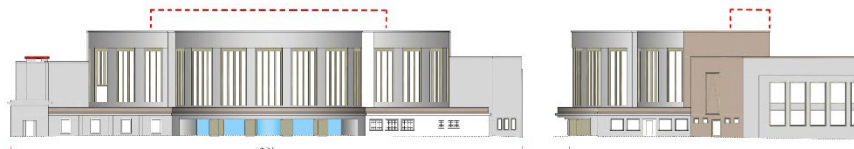


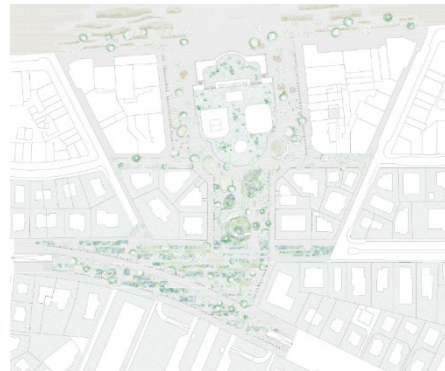
## II. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



## 8 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TOELICHTING EN VISIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artikel 0 ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORZIENINGEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden:</u><br/>De bepalingen van het BPA Wijk Casino voor die delen gelegen binnen het plangebied</li> <li>○ <u>Magrittezaal:</u><br/>De Magrittezaal is beschermd als monument (M.B.13.11.2003) en moet bewaard en gerestaureerd worden volgens de regels van de kunst in samenspraak met het agentschap voor Onroerend Erfgoed.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Het Agentschap voor Onroerend Erfgoed heeft bindend advies inzake het behoud en de restauratie van de Magrittezaal.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Artikel 1. PROJECTZONE CASINO - KURSAAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het volledige plangebied is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding wonen</li> </ul> <p>Betreft een zone met volgende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kursaal: kunst-, congres- en eventhal met complementaire voorzieningen</li> <li>○ Publieke ruimte</li> <li>○ Casinofunctie</li> <li>○ Nachtclub</li> <li>○ Ondergrondse parking</li> </ul> <p>De volgende activiteiten en voorzieningen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bestemmingen van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen zijn ook toegelaten.</li> <li>○ Gemeenschappelijke en/of complementaire voorzieningen, en alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn inherent aan het functioneren van bovenstaande functies zijn toegelaten voor zover de bestemming en beeldkwaliteit van het totaalproject niet in het gedrang komt.</li> </ul> | <p><i>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.</i></p> <p><i>Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</i></p> <p><i>Er wordt teruggekeerd naar de essentie van de locatie en ambitie nl. van deze ontmoetingsplaats opnieuw een kwaliteitsbestemming maken door in te zetten op multifunctionaliteit en totaalbeleving.</i></p> <p><i>Zoals daar kunnen zijn: reca, kantoren, logistiek ondersteunende voorzieningen, opslag, sanitair, keuken, restaurant, wijnbar, circulatieruimtes, vergaderzalen, ...</i></p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | TOELICHTING EN VISIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artikel 1.1 Kursaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Artikel 1.1.1 Bestemming</b><br/> Het kursaal is bestemd als ruimte voor culturele activiteiten, de organisatie van uitgangsevenementen, expositie- en tentoonstellingsruimtes, exploitatie van allerhande evenementen &amp; congres, met inbegrip van ondersteunende recreatieve/ infrastructuur/ nutsvoorzieningen en logistieke voorzieningen. Ondersteunende kantoorfuncties in functie van deze bestemming zijn eveneens toegelaten.</p> <p><b>Artikel 1.1.2 Inrichtingsbepalingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bebouwingscontour</b><br/> Inplanting binnen de bebouwingscontour zoals aangeduid op plan: </li> <li><b>Bouwhoogte</b><br/> Bouwhoogte is beperkt tot 17m boven maaiveldniveau zeedijk met uitzondering van een ondersteunend volume bovenop het dak en grenzend aan de grote zaal aan de noordzijde van het kursaal(*) in functie van het publiek toegankelijk maken, bediening en circulatie, opslag en integratie van technieken met een maximum hoogte van 21m boven maaiveldniveau zeedijk.</li> <li><b>Architecturale randvoorwaarden</b><br/> Het dakvlak dient als volwaardig afgewerkte vijfde gevel beschouwd te worden. Alle technieken op het dak dienen esthetisch geïntegreerd worden in/op het dakvlak.</li> </ul> <p>Er kan voor de zuidelijke helft van het gebouw, ter hoogte van de kunsthall met o.a. de Magrittezaal beperkt(**) afgeweken worden in functie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>een aangepaste constructiewijze, stabiliteitsaspecten, constructies in kader van daglichttoetreding</li> <li>esthetische integratie in het dakvlak van noodzakelijke technieken</li> </ul> <p>De hoge mate van transparantie en het rationele ontwerp van de oorspronkelijke noordgevel van Stynen dient hersteld/nagestreefd te worden.</p> <p>De buitenschil van het gebouw dient te worden uitgevoerd met hoogwaardige en zeeclimaat bestendige materialen.</p> | <p><i>Het betreft het bestaande gebouw. Er wordt duidelijk gekozen voor een doorstart van het bestaande volume waarbij via doordachte ingrepen nieuw leven geblazen wordt tussen de oude muren zodat de allure van de site, die er vroeger zeker was, opnieuw kan ontstaan (zie pg 44 ter verduidelijking).</i></p> <p><i>Evenementen allerhande betreft activiteiten in de brede zin van het woord. Kunnen zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corporate/bedrijfsdoelgroep ( bedrijfsactiviteiten, congres en productvoorstelling)</li> <li>Live beleving (artistieke voorstellingen, optreden, concert, ...)</li> <li>Privatieve doelgroep</li> </ul>  <p><i>Fig: indicatieve weergave ondersteunend circulatievolume voor- en zijaanzicht op het noordelijk dakvlak (gekend als Grote Zaal of Bonapartezaal). Weergegeven op bestaand kursaal anno 2023</i></p> <p><i>(*)De mogelijkheid bestaat om bij gelegenheid het dakvlak boven de grote zaal open te stellen voor het publiek of een receptie te organiseren met zicht op zee. Het volume ondersteunt de circulatie alsook de bediening/logistiek van de activiteit. Het overige en grootste dakoppervlak is <u>niet</u> toegankelijk voor het publiek.</i></p> <p><i>Het hoogste punt van het bestaande gebouw bedraagt ca.20m aan de zuidzijde. De kroonlijsthoogte van de Bonapartezaal t.h.v. de zeedijk bedraagt ca. 15,5m boven maaiveldniveau en de Magrittezaal ca 16m.</i></p> <p><i>(**)uitgangspunt is een uitwerking binnen de vooropgestelde maximumhoogte. Omwille van de op vandaag nog ontbrekende uitvoeringsmethode, constructiedetails en aan te wenden technieken wordt echter de mogelijkheid voorzien hier beperkt aan voorbij te gaan.</i></p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TOELICHTING EN VISIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artikel 1.2 Publieke ruimte & ondergrondse constructies                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Artikel 1.2.1 Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ De niet bebouwde ruimte is bestemd als publieke ruimte en dient te worden opgevat als parklandschap binnen een stedelijke context.</li> </ul> <p>Dit parklandschap bevat minstens volgende elementen die geïntegreerd dienen te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De Elizabetlaan i.f.v. doorgaand verkeer</li> <li>○ Bereikbaarheid en toegankelijkheid tot bestaande woningen/ appartementen, garages en ondergrondse constructies</li> <li>○ Reliëfwijzigingen en patio's i.f.v. ondergrondse functies en integratie van groen</li> <li>○ Drop-off zone t.h.v het kursaal op maaiveldniveau</li> <li>○ Terraszones i.f.v. horeca</li> <li>○ Nutsgebouwen in functie van ondergrondse voorzieningen <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Incl. tijdelijke inkomzone casino (zie artikel 1.2.3)</li> </ul> </li> <li>○ Bijhorende infrastructuur eigen aan publieke ruimte</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ De ondergrond is bestemd in functie van de exploitatie van het casino, parkeerfunctie, de organisatie van uitgangsevenen, logistiek en circulatie van voormelde (incl. kursaal).</li> </ul> <p><b>Artikel 1.2.2 Inrichtingsbepalingen publieke ruimte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De vergunningsaanvraag dient ondersteund te worden door een gedetailleerd inrichtingsplan, die duiding geeft over beeldbepalende aspecten van het openbaar domein en op welke manier het groenconcept tot uiting zal komen met aanduiding van de meest bepalende structuren en elementen uit het stedelijk parklandschap.</li> <li>• <u>Reliëfwijzigingen, constructieve inrichtingen, patio's/vides</u><br/>Reliëfwijzigingen / constructieve inrichtingen boven maaiveldniveau zijn toegelaten om de relatie tussen ondergrondse ruimtes en het parklandschap te versterken alsook daglichttoetreding mogelijk te maken. Vides/patio's zijn evenzeer toegelaten.</li> </ul> <p>Hierbij dient een minimumafstand van 5m tot de zonegrens gerespecteerd worden. De reliëfwijzigingen en constructieve inrichtingen hebben een maximum hoogte van +1,5m.</p> | <p><i>De hedendaagse publieke ruimte evolueert steeds verder weg van mineraal verharde pleinen en transformeert, daar waar mogelijk, naar ruimtes die meer op maat zijn van de mens met maximaal aandacht voor groen, infiltratie/opvang van regenwater en verblijfskwaliteit. In dien verstande dat een beperkte circulatie voor aangelanden/toeleveringen alsook hulpdiensten steeds mogelijk moet blijven en kleinschalige activiteiten moeten kunnen gefaciliteerd worden.</i></p> <p><i>Onder bijhorende infrastructuur kunnen horen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ kunstwerken</li> <li>○ stadsmeubilair &amp; verlichting</li> <li>○ nutsvoorzieningen, afval ophaalpunten</li> <li>○ ...</li> </ul> <p><i>Ondergrondse constructies kunnen zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ casinofunctie (speelhal, reca, office, voorzieningen, ...),</li> <li>○ parkeervoorziening, fietsparking, circulatieruimte</li> <li>○ opslag en logistieke voorzieningen voor de aanwezige functies</li> <li>○ ...</li> </ul>  <p><i>Fig: schema stedelijk parklandschap wedstrijdontwerp</i></p> <p><i>Dit betreft in hoofdzaak het landschapen van het terrein, aanleg van groenstructuren en creatie van patio's/ vides alsook de hierbij horende borstweringen, keermuren, balustrades, ...</i></p> <p><i>Herprofilering wordt aangemoedigd teneinde de infrastructurele breuk te verzachten, de intrinsieke kwaliteit van de 'middenberm' te versterken alsook de oversteekbaarheid te verhogen. Rekening houdend met bepalingen AWW, De Lijn, ...</i></p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | TOELICHTING EN VISIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Evenwel kan in kader van kunstwerken of transparante volumes die kunnen ingezet worden voor overkoepeling van patio's worden afgeweken indien deze een minimumafstand tot de zonegrens respecteren van 10m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Elizabetlaan (indicatieve aanduiding)</u><br/>Inrichting en tracé Elizabetlaan kan gewijzigd worden. Doorgaand verkeer op maaiveldniveau dient gewaarborgd te blijven.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Nutsgebouwen en voorzieningen</u><br/>Nutsgebouwen en constructies i.f.v. verluchting en rookafvoer alsook het toegankelijk maken van de ondergrondse parking dienen geïntegreerd te worden in het publiek domein. Het inrichten van hellingen voor fietsers tussen maaiveldniveau en een ondergrondse fietsenstalling is toegelaten.</li> </ul> <p><b>Artikel 1.2.3 Inrichtingsbepalingen ondergrondse constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Ondergrondse constructies:</u><br/>zijn toegelaten binnen het gehele plangebied. Deze zijn beperkt tot maximum 3 lagen. Een minimumafstand van 5m tot de zonegrens dient gerespecteerd te worden.</li> <li>• <u>Casinofunctie</u><br/>De casino-functie, met inbegrip van alle ondersteunende faciliteiten dient zich onder de Canadasquare te positioneren. Dit kan over meerdere ondergrondse bouwlagen. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tijdens de duur van de werkzaamheden kan er een constructie gerealiseerd worden op maaiveldniveau van één bouwlaag die fungeert als tijdelijke inkomzone(*)</li> </ul> </li> <li>• <u>Logistiek</u><br/>Logistiek dient zich in hoofdzaak ondergronds te organiseren. Het plaatsen van liftsystemen op maaiveldniveau is toegelaten.</li> <li>• <u>Parking</u><br/>Parkeren kan over maximum 3 ondergrondse lagen. Alle constructies in functie van toegang, ventilatie/technieken dienen esthetisch te zijn opgesteld/ingewerkt of kwaliteitsvol geïntegreerd worden in de aanleg van de publieke ruimte.</li> </ul> | <p><i>Het wegdeel van de Elizabetlaan gelegen van aan de Meerlaan tot aan het Abraham Hansplein werd eind 2023 officieel overgedragen van het Vlaamse gewest naar de Gemeente Knokke-Heist.</i></p> <p><i>Gelet op de concessieovereenkomst tussen het gemeentebestuur en naamloze vennootschap E.C.K. op datum van 15/06/2018 zal de casinofunctie niet langer in het kursaal gehuisvest worden, maar komt deze ondergronds te liggen onder de Canadasquare.</i></p> <p><i>(*)Het globale project vereist een fasering van de werkzaamheden waarbij eerst de ondergrondse parking/casino + Canadasquare zullen gerealiseerd worden om in 2de fase de werkzaamheden ter hoogte van het kursaal aan te vatten. Daar de hoofdtoegang van het ondergrondse casino slechts na de 2de fase operationeel zal zijn dient een tijdelijke inkom gecreëerd worden in de eerste fase.</i></p> <p><i>Bij het operationeel worden van de hoofdtoegang na voltooiing van fase 2 wordt het tijdelijke volume gedeconstrueerd.</i></p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | TOELICHTING EN VISIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>In- en uitrit parking (indicatieve aanduiding)</u><br/>Er wordt een gebundelde in-en uitrit voorzien aan beide zijden van het plangebied t.h.v. de Elizabetlaan. Deze inritten faciliteren de bezoekersparking, het logistieke gebeuren alsook de ondergrondse drop-off.<br/>De inrit dient zich te positioneren in de middenberm van de Elizabetlaan (zie indicatieve aanduidingen). De inritconstructies dienen geïntegreerd te worden als onderdeel van het groenconcept.</li> </ul>  | <p><i>Om de ondergrondse parking binnen projectzone casino optimaal te ontsluiten wordt uitgegaan van 2 in- en uitritsleuven, één aan elke zijde van de Elizabetlaan. Op deze manier is het projectgebied in oostelijke en westelijke richting optimaal bereikbaar en worden de lasten gespreid. De exacte locatie zal worden bepaald naar aanleiding van een definitief ontwerp voor de site. <b>Voor duiding zie schema's pagina 45-46</b></i></p> |



## 9 BIJLAGEN

### 9.1 Plan-MER screening RUP Projectzone Casino