

De opdrachtgever

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

ontwerp

planregisternr.

GEMEENTELIJK RUP hotels tweede fase

Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

De opdrachthouder – ontwerper



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

Ruimtelijk planner

Jan Van Coillie

Wijzigingen

Opgemaakt 25.07.2012

Tekenaar
Sandra T'Jonck

Aangepast aan de opmerkingen geformuleerd tijdens de plenaire vergadering, plan MER screening, openbaar onderzoek en advies gecoro.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 28 NOV. 2013 op bevel,

De secretaris M. Gobert



Eerste schepen M. Willems

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Hotels 2e fase (gemeente Knokke-Heist)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/14/055,
Brugge, 20/02/2014

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,

Stephaan Barbey
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning



I. TOELICHTINGNOTA	7
1. DOELSTELLING EN VISIE	9
1.1 Algemeen.....	9
1.2 Het Strategisch Beleidsplan Toerisme Knokke-Heist 2005 - 2015.....	11
1.3 KITS 2007, Kust-Indicatoren-Toeristisch-Statistisch	14
1.4 Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is	15
2. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN	17
2.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen	17
2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	17
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004	18
2.3.1 Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied.....	18
3. RESORT HOTEL KALVEKEETDIJK.....	21
3.1 Beschrijving projectsite	21
3.2 Beknopte voorgeschiedenis.....	22
3.3 Planologische situering.....	24
3.3.1 Gewestplan Brugge-Oostkust	24
3.3.2 Lokale Archeologische Advieskaart (LAA) kaarten.....	28
3.3.3 Afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied	29
3.4 Ontwikkelingen in de direct nabijheid van de projectsite	30
3.5 Concept hotel resort – duiding programma	32
3.5.1 Duiding van de begrippen	32
3.5.2 Concrete programmatorische vertaling	34
3.6 Architecturale concepten	35
3.7 aspect mobiliteit	37
3.8 Analyse discipline water en bodem	38
3.9 Watertoets.....	39
3.10 Trage wegentoets	42
3.11 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen:.....	42
3.12 Beschermd monumenten.....	42
3.13 Habitat- en vogelrichtlijngebieden.....	43
3.14 Rooilijnen	43
4. RUIMTEBOEKHOUDING	45
4.1 Opgave van voorschriften en bepalingen	45
4.2 Ruimtebalans	45
5. ASPECT SCREENING.....	46
6. PROCESVERLOOP.....	46
7. BIJLAGE	47
II. PLAN BESTAANDE TOESTAND	69
III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN	73
IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	76

I. TOELICHTINGNOTA

1. DOELSTELLING EN VISIE

1.1 Algemeen

Onderhavig RUP 'hotels tweede fase' bouwt verder op het RUP 'hotels eerste fase'. Dit RUP 'hotels eerste fase' werd op 10/06/2010 door de Bestendige Deputatie goedgekeurd.

In dit RUP 'hotels eerste fase' werden volgende 7 projectzones ingeschreven. Om aan te geven dat de mogelijkheden die het RUP heeft gecreëerd geen dode letter zijn gebleven geven we de effectieve realisatie graad aan (4 van de 7 projectzones hebben reeds effectief van de nieuwe RUP voorschriften gebruik gemaakt, voor 2 andere dossiers is verder onderzoek lopende):

1. Herbouwen en uitbeiden van het bestaande hotel Lugano en bouwen van een nieuwe hotel Lucarno in de Kustlaan: het hotel Lugano heeft ondertussen deels (uitbreiding keuken en terras boven- en ondergronds) van de nieuwe modaliteiten van het RUP kunnen gebruik maken, voor de Lucarno zijn de bouwplannen in opmaak.
2. Uitbreiding van het bestaande hotel Manior du Dragon in de Albertlaan: tot op heden geen initiatief genomen.
3. Uitbreiding van het bestaande hotel Binnenhof in de Jozef Nellenslaan: uitbreiding van lokaal voor rokers is gerealiseerd conform nieuwe modaliteiten van het RUP.
4. Uitbreiding van het bestaande hotel Les Arcades in de Elisabetlaan: uitbreiding in dak is gerealiseerd conform nieuwe modaliteiten van het RUP.
5. Bouwen van een nieuw hotel ter hoogte van de Knokke-Out in de Bronlaan: mogelijkheden zijn in verder onderzoek.
6. Bouwen van een nieuw hotel ter hoogte van de Gustave Siska in de Zoutelaan: ruwbouwwerken zijn in volle uitvoering conform modaliteiten van het RUP.

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

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

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

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

Onderhavig RUP kadert in **een ondersteunend beleid naar hotelfuncties** binnen de gemeente, het betreft de volgende fase van het **‘faciliteren en activeren van nieuwe hotels’**. Dit op maat geschreven van een aantal concrete projecten die volledig binnen de basisvisie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan kaderen.

Het gemeentebestuur heeft voorafgaand een bevraging gedaan naar de concrete noden van bestaande en gewenste hotels. Onderhavige selectie is tot stand gekomen naar aanleiding van concrete vragen in het kader van concrete bouwdossiers, principaanvragen en concrete vragen naar nieuwe investeringen.

Concreet worden in onderhavig RUP ‘hotels tweede fase’ volgende projectzone meegenomen:

1. Resort hotel Kalvekeetdijk aan de Kalvekeetdijk (voormalige camping Sint Michel)

1.2 Het Strategisch Beleidsplan Toerisme Knokke-Heist 2005 - 2015

De doelstelling en visie inzake van onderhavig RUP kadert binnen een groter 'toeristisch' verhaal. Hierbij verwijzen we integraal naar het 'Strategisch Beleidsplan Toerisme Knokke-Heist 2005 – 2015' opgemaakt door Westtoer in overleg met toerisme Vlaanderen en toerisme Knokke-Heist, eindversie van januari 2006. Bij stap 6 'actiegerichtte strategie' vinden we bij deel 1 'productontwikkeling' van het logiesaanbod – hotels' het volgende terug. We citeren integraal:

Binnen dit onderdeel worden acties geformuleerd die moeten leiden tot het behalen van streefdoelen zoals deze vooropgesteld werden in het onderdeel strategische doelstellingen. Deze acties hebben te maken met diverse aspecten van het toeristisch product. Het differentiatie-model brengt duidelijk de nood aan het behoud van bestaande en de behoefte aan nieuwe vormen van commercieel logies naar voren. Algemeen behoort het tot de taak van de gemeente om een voorwaardenschepend beleid te voeren zodat de vooropgestelde doelen kunnen worden gerealiseerd.

Nieuwe ketenhotels gewenst

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

Behoeft aan een ondersteunend aanbodbeleid van de gemeente: hotelzones

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

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

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

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

Twee te maximaliseren toplocaties

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

Het Casinoproject

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

Het Réserveproject

Gelegen tegenover het Casino is de locatie van La Réserve met het Zegemeer eveneens een toplocatie in Knokke-Heist. Ook op deze site moet de verplichting tot het ontwikkelen van een hotel met een capaciteit van 120 tot 150 kamers worden waargemaakt. Uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor deze zone moet duidelijk blijken dat onder geen beding de kamers als appartementen kunnen worden verkocht in de toekomst (door beperking van de max. vloeroppervlakte tot 35m², met uitzondering van een aantal suitekamers). Ook hier moet minimum een viersterren-plus niveau worden nagestreefd. Dit hotel kan mee gebruik maken van de nieuw te ontwikkelen congresinfrastructuur in het Casino. Op dezelfde site aan het Zegemeer zal een ontwikkeling van tweede verblijven plaatsvinden. Een pluspunt is dat de eigenaars van deze appartementen van de service van het nabije hotel kunnen genieten indien zij dat wensen. In het RUP moet voldoende garantie worden geboden dat de site een kwalitatief uitzicht krijgt en maximaal de publieke functie kan uitoefenen zoals die is voorzien met doorgang naar het Zegemeer en de verbinding met Scharpoord.

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

Twee pionierlocaties

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

Voor deze hotelzones is het belangrijk dat:

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

Er doen zich twee mogelijkheden voor:

Project Duinenwater

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

Golfhotel

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

Eén unieke locatie voor luxe hotel in Het Zwin

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

Effectieve uitbreiding van hotelcapaciteit met minimum 300 kamers noodzakelijk

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

Faciliteren en activeren van bestaande hotels

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

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

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

1. Het RUP Reserve-Zegemeer ondertussen is goedgekeurd, evenals de stedenbouwkundige vergunning. Het nieuwe hotel La Reserve is ondertussen volop operationeel.
2. Het BPA Duinenwater is eveneens goedgekeurd, de wegenis is uitgevoerd. Het zwembad en jeugdcentrum hebben op 11 augustus 2012 hun deuren geopend. Na de zomer van 2012 wordt Lakeside Paradise (watersportclub aan de Put van De Cloedt) gebouwd inclusief een jeugdherberg.
3. De Vlaamse regering heeft in het zog van de bisnota van het Vlaamse golfmemorandum de tweede golfinfrastructuur te Knokke-Heist bestaande uit een 3 x 9 holes terrein principieel goedgekeurd. Momenteel is hiervoor een gewestelijk RUP in opmaak samengaan. De plan MER rapportage is eind 2011 goedgekeurd. Het golf- en congreshotel wordt hierbij meegenomen.
4. Door het provinciebestuur is een projectvisie uitgewerkt voor het nieuwe vogelpark in het Zwin. In het vogelpark wordt een beperkte logiescapaciteit voorzien voor schoolklassen i.f.v. natuureducatie (zie GRUP Zwin en Zwinbosjes). De bouwaanvraag wordt na de zomer van 2012 ingediend.
5. Het RUP 'hotels eerste fase' is op 10/06/2010 door de Bestendige Deputatie goedgekeurd.

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

1.3 KITS 2007, Kust-Indicatoren-Toeristisch-Statistisch

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN

2.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

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

2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Knokke-Heist beschikt momenteel over een 5-tal campings, allemaal gelegen aan de rand van het stedelijk gebied met het poldergebied. Een tweetal campings ter hoogte van de Natiënlaan zijn zonevreed en liggen in woonuitbreidingsgebied. Het gemeentebestuur wenst voor deze twee campings het behoud van de bestaande toestand. De problematiek van deze zonevreedde campings is echter bovenlokaal en is reeds opgenomen in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

De gemeente is van het standpunt dat alle campings (m.u.v. de camping t.h.v. de Kalvekeetdijk) , ook deze gelegen binnen een zone van verblijfsrecreatie (volgens het gewestplan), die momenteel nog allemaal uit tijdelijke constructies bestaan, dienen gevrijwaard te blijven van overwegend vaste constructies. Vaste constructies in de vorm van sanitaire installaties, restaurant/café evenals jeugdherbergfaciliteiten kunnen wel.

Hierbij vraagt de gemeente om de omzetting van niet-permanente constructies naar vaste constructies te verhinderen. Dit zou eventueel kunnen gerealiseerd worden via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, in nauw overleg met de provincie of via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voor de zonevreemde campings is er reeds een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. De gemeente vraagt dan ook aan de provincie om het uitvoeringsplan te herzien waardoor omzetting niet meer mogelijk wordt, of een zinsnede op te nemen waardoor de gemeente de mogelijkheid heeft om het provinciaal uitvoeringsplan verder te verfijnen.

De camping ter hoogte van de Kalvekeetdijk zal hierbij een nabestemming dienen te krijgen dat zal afhangen van verder onderzoek in functie van de draagkracht en specifieke noden (bijvoorbeeld gemeentelijke fuifzaal, hotelinfrastructuur...) binnen de gemeente.

Als randstedelijk gegeven dient er extra aandacht geleverd te worden voor de inkleding van de campings door middel van specifieke maatregelen (bv. onder de vorm van groenscherm of betere inrichting) waarbij landschappelijke integratie en kwaliteitsverbetering voorop staan.

3. RESORT HOTEL KALVEKEETDIJK

3.1 Beschrijving projectsite

Industrie Hotelière wenst een hotelresort te realiseren t.h.v. de voormalige camping St Michel aan de Kalvekeetdijk. De toenmalige camping (deels illegaal in agrarisch gebied uitgebouwd) werd reeds 10 jaar geleden gesloten, evenals de dancing. Heden geeft de site een desolate indruk. De huidige site heeft sedert decennia geen agrarische functie meer.

De gebouwen van de voormalige camping/dancing zijn in het voorjaar van 2012 gesloopt.

De site is gelegen in de directe nabijheid van het kruispunt tussen de Kalvekeetdijk en de Natiënlaan, in de directe nabijheid van de gemeentelijke begraafplaats en tegenover het lokale bedrijventerrein 't Walletje. Het gebied ten noorden van de Kalvekeetdijk is echter in volle ontwikkeling, zo start direct aansluitend bij onderhavige projectsite eind september 2012 de bouw van het nieuwe ziekenhuis.



Onderhavige projectsite kadert volledig binnen een groter 'toeristisch' verhaal. Hierbij verwijzen we naar het '*Strategisch Beleidsplan Toerisme Knokke-Heist 2005 – 2015*' opgemaakt door Westtoer. Bij stap 6 'actiegerichte strategie' vinden we bij deel 1 'productontwikkeling' van het logiesaanbod – hotels' het volgende terug. We citeren integraal:

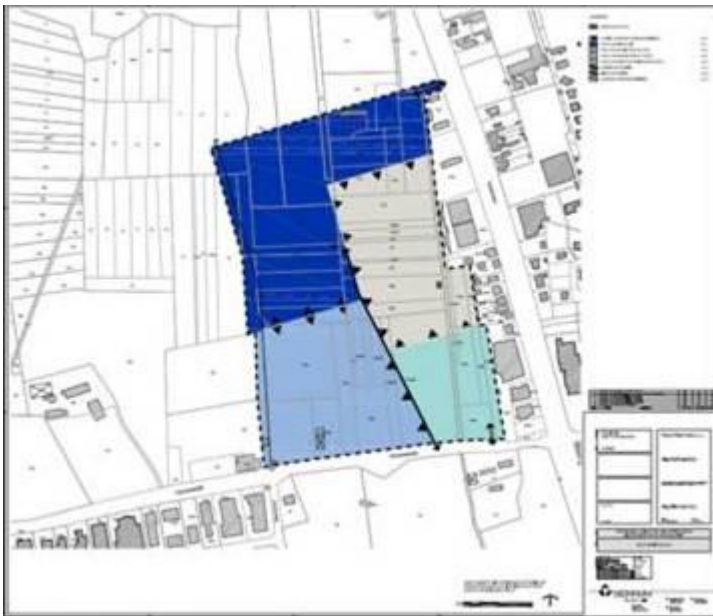
Nieuwe ketenhotels gewenst

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

3.2 Beknopte voorgeschiedenis

In 2001 worden de vennootschappen Gromabel en Westerdal eigenaar van de voormalige camping gelegen deels in zone voor dag- en verblijfsrecreatie als deels in agrarisch gebied.

Via een PRUP Ziekenhuiscampus wordt in 2005 een deel van de gronden in eigendom gesitueerd in “zone voor zorginfrastructuur” en rust er sindsdien een onteigeningsbesluit op. In de bespreking door de PROCORO van het ingediende bezwaarschrift wordt het principe van (quote) “bestemmingsmatig een ruil” bevestigd waardoor de beide vennootschappen (gerustgesteld zijn en) zich neerleggen bij het PRUP.



Uittreksel uit het PRUP Ziekenhuiscampus

Als in het voorjaar 2010 het planMER voor de tweede golf in openbaar onderzoek gaat richt dochtervennootschap Industrie Hotelière een schrijven naar de provincie. De provincie erkent de historische afspraken en start i.s.m. de Vlaamse overheid (2^e Golf) alsook de gemeente een overleg met InHo én vzw Gezondheidszorg Oostkust (ziekenhuis).

InHo engageert zich vervolgens om de ruil oefening te screenen en stelt hiervoor het studiebureau SUM aan die de door de overheden voorgestelde 5 locaties screent, op basis hiervan komen de overheden tot de vaststelling dat enkele de huidige locatie realistisch is (de voorgestelde locaties zijn te klein, juridisch moeilijk, ...).

Dit wordt bevestigd bij beslissing van de deputatie begin juli (voorafgaandelijk bevestigd door de andere overheden) die groen licht geeft om op een zone van verblijfsrecreatie van ca. 1 ha het project te ontwikkelen (zie bijlage 1). In dit schrijven bevestigd de provincie, na overleg met de gemeente Knokke-Heist en het Vlaamse Gewest, dat onderhavige site kan ingericht worden voor de gevraagde ontwikkelingsmogelijkheden, onder volgende voorwaarden:

- Max 1/3 kan worden bebouwd
- Max 1/3 kan ingericht worden voor parking
- De resterende ruimte dient als groene ruimte ingericht worden
- De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen met dak
- Voor zover het een hotelfunctie betreft

InHo engageert zich vervolgens om – in nauw overleg met het gemeentebestuur en dit via het architectenbureau van architect Piet Bailyu – de planologische studie te vertalen in een architecturaal concept en vervolgens stedenbouwkundige aanvraag.

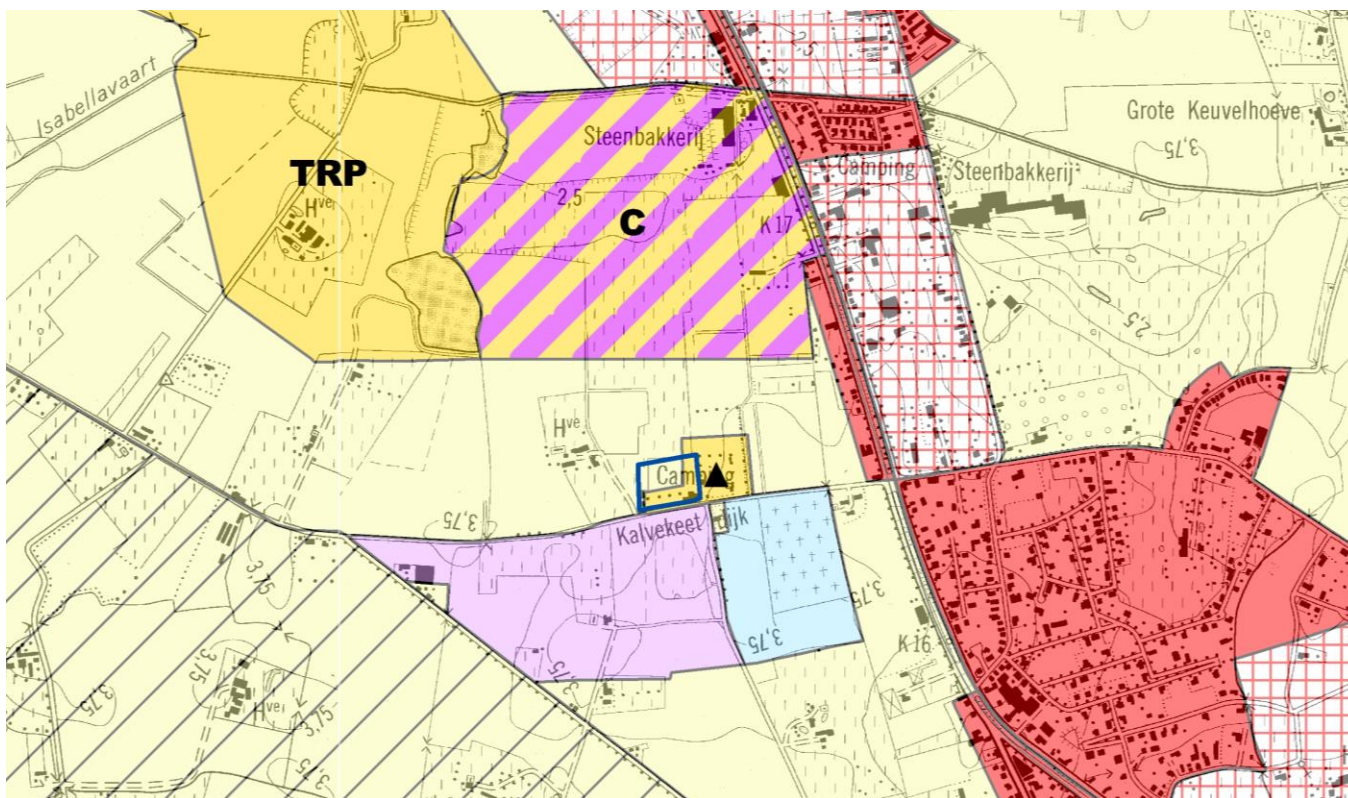
In overleg met de provincie en met het akkoord van de provincie, start het gemeentebestuur in 2012 een RUP procedure op.

3.3 Planologische situering

3.3.1 Gewestplan Brugge-Oostkust

Volgen het gewestplan Brugge-Oostkust, goedgekeurd bij KB dd 7 april 1977 zijn de gronden gelegen deels in zone voor dag- en verblijfsrecreatie, deels in agrarisch gebied.

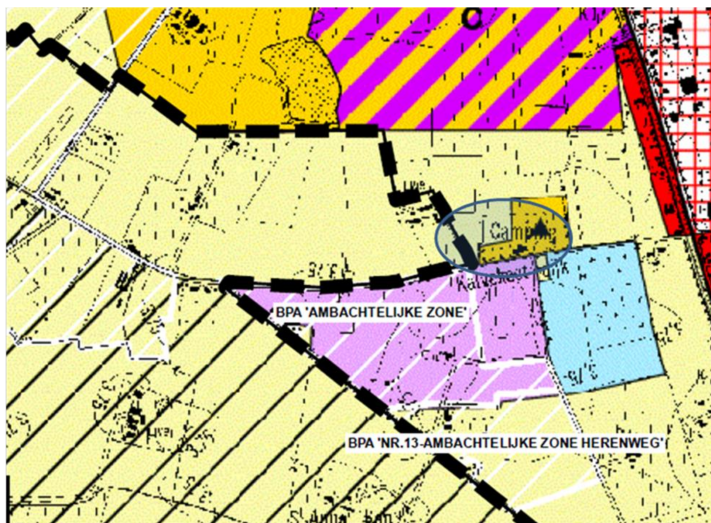
In deze dient opgemerkt te worden dat de agrarische grond in eigendom bij de camping St Michel ingelijfd werden, een proces verbaal met vaststelling van dit bouw misdrijf werd opgemaakt. Ondertussen is de camping activiteit reeds geruime tijd stopgezet en het PV achterhaald. In augustus 2012 is het terrein volledig opgeruimd geworden waarbij alle constructies zijn verwijderd. Het omzetten van een zone met agrarische bestemming zal feitelijk niet neerkomen op het verdwijnen van actief beheerd agrarisch gebied, immers door de bouwovertreiding was de feitelijke toestand eertijds camping, geen actieve landbouwer wordt dan ook in diens bedrijfsvoering getroffen.



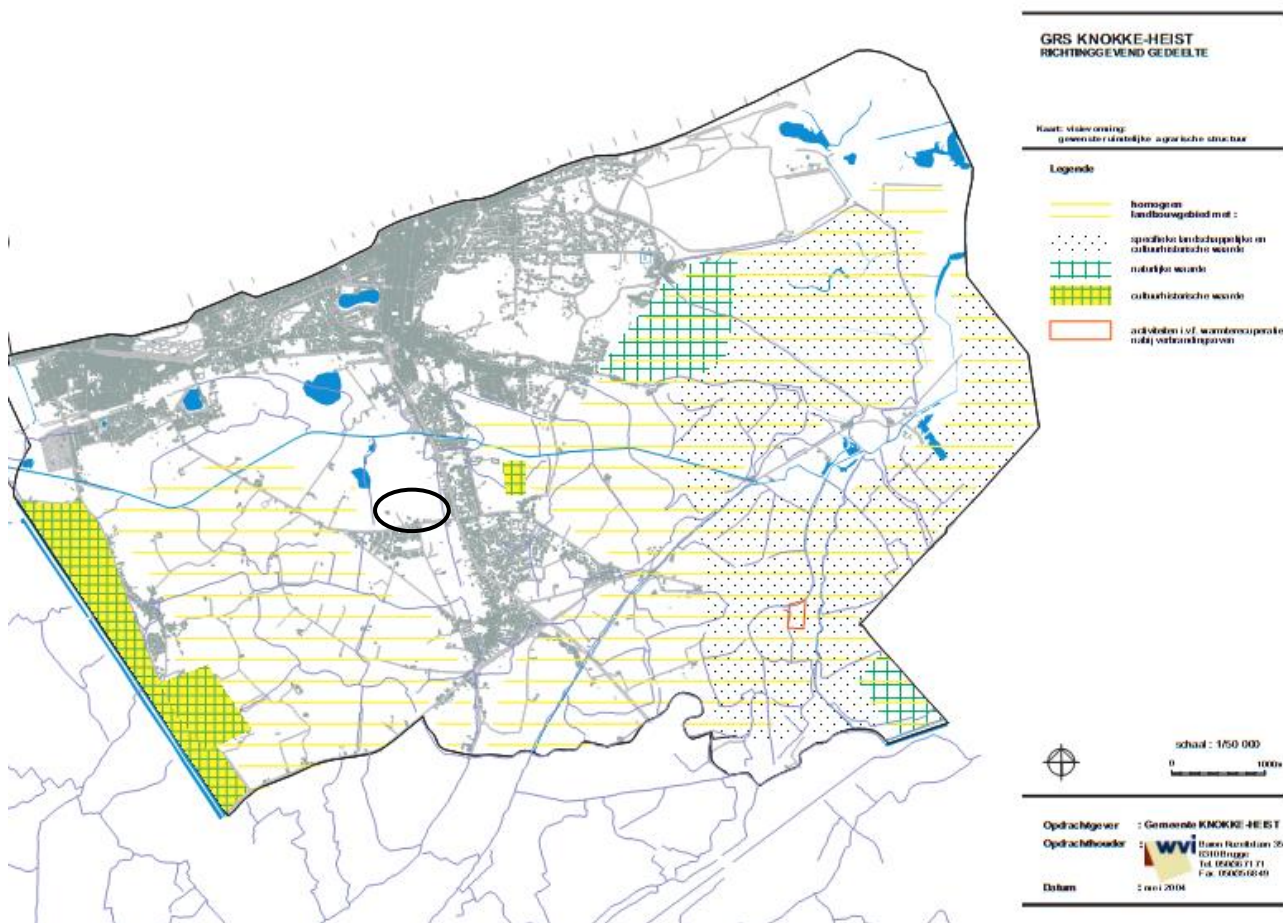
In het goedgekeurde GRS staat onder hoofdstuk 2.6 'Gewenste toeristisch-recreatieve structuur' – 'Versterken van de toeristische verblijfsaccommodatie' over deze site het volgende aangegeven : *De camping ter hoogte van de Kalvekeetdijk zal hierbij een nabestemming dienen te krijgen dat zal afhangen van verder onderzoek in functie van de draagkracht en specifieke noden (bijvoorbeeld gemeentelijke fuifzaal, hotelinfrastructuur ...) binnen de gemeente.*

Afbakening herbevestigde agrarische gebieden (HAG)

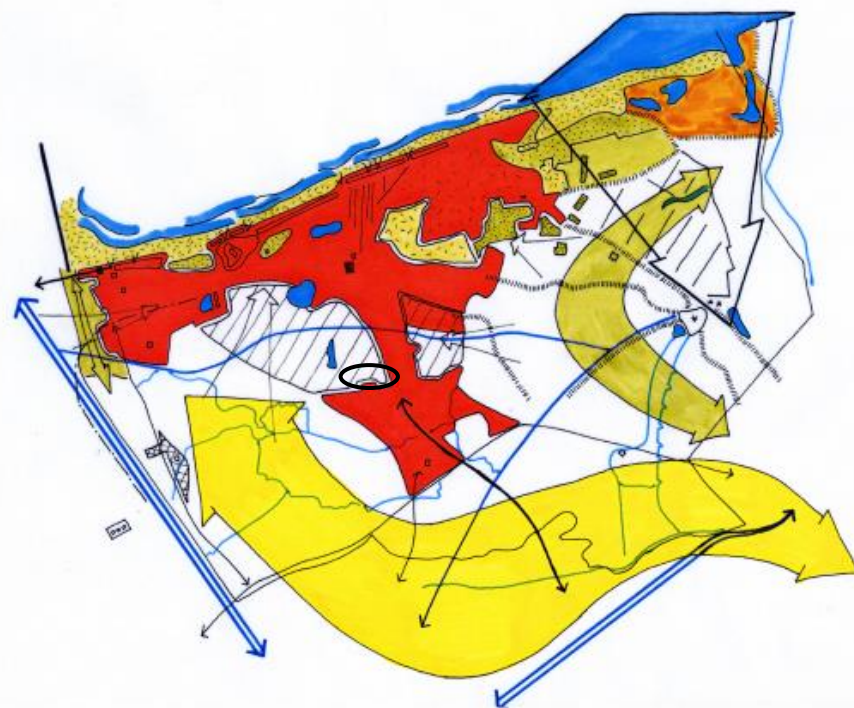
Bij beslissing van de Vlaamse Regering werd in 2006 de herbevestigde agrarische gebieden afgebakend, de afbakeningslijn houdt rekening met o.m. het strategisch projectgebied en stopt aan de landbouwwegel enkele tientallen meters van de voormalige camping.



Onderhavig projectsite is niet opgenomen in de HAG gebieden.



Op bovenstaande kaart uit het GRS, met duiding van de visievorming over de gewenste ruimtelijke agrarische structuur, is duidelijk aangegeven dat onderhavige projectsite niet is opgenomen in een homogeen landbouwgebied, een landbouwgebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde, een landbouwgebied met cultuurhistorische waarde en een landbouwgebied met natuurlijke waarde.



GRS KNOKKE-HEIST RICHTINGGEVEND GEDEELTE

Kaart: Gewenste landschappelijke structuur

Legende

- Stadslandschap
- Groen landschappen :
 - Zwingspolders tussen Knokke-Heist en Damme
 - Zwin en duinen
 - Het dijkland met de Oude hazegraspolder en Golfplein
- Randstedelijke stadslandschappen
- Structurerende lineaire elementen (toevenskomst en lokaal)
- Open - ruimte verbindingen
- Restanten van militaire relictten
- Beestbepalende elementen
- Haveninfrastructuur van Zeebrugge

Opdrachtgever : Gemeente Knokke-Heist
Opdrachthouder :



Baron Ruzetteaan 35
Tel. 050/36 71 71 Fax. 050/35 68 49

Op bovenstaande kaart uit het GRS, met duiding van de gewenste landschappelijke structuur, is onderhavig projectsite opgenomen binnen de 'randstedelijke stadslandschappen'. Hier specifiek binnen het randstedelijk stadslandschap west met ondermeer het project Duinenwater, de tweede golfinfrastructuur en stadsrandbos en de nieuwe ziekenhuiscampus (zie ook hoofdstuk 3.4 'ontwikkelingen in de directe nabijheid van de projectsite').

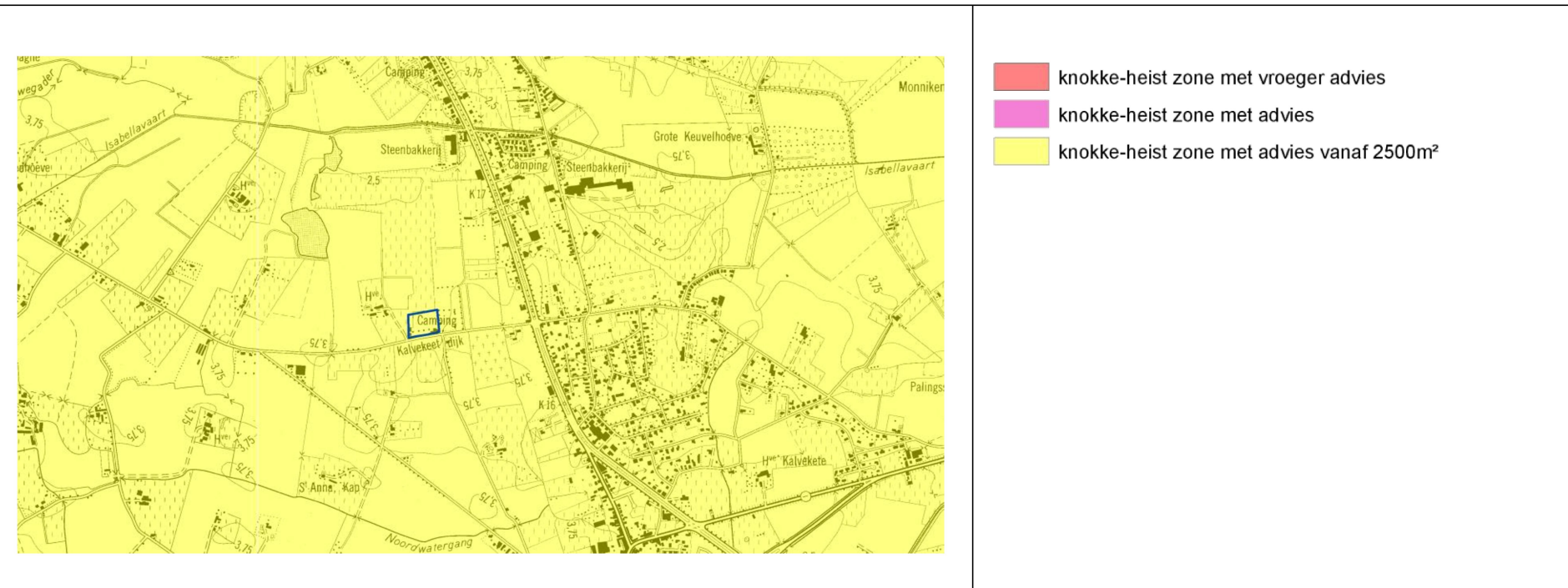
Volgende beleidsdoelstelling is geformuleerd : *Het betreft vrij aangetaste open ruimte gebieden waarbij de overgang tussen stedelijk gebied en landschappelijk gebied momenteel op een weinig geordende wijze gemaakt wordt. Deze potentievolle stadslandschappen vormen een uitdaging op zich. Binnen deze randstedelijke gebieden dient een evenwicht gezocht te worden tussen het wonen, recreatie, landbouwwaarden en natuurwaarden. Belangrijk hier is de overgang te bewerkstelligen tussen het stedelijke en het landschappelijke, waarbij deze gebieden zich verder dienen te ontwikkelen in hun dubbele relatie.*

3.3.2 Lokale Archeologische Advieskaart (LAA) kaarten

Een lokale archeologische advieskaart wordt opgesteld in functie van een zorgzaam gemeentelijk beleid voor het archeologische erfgoed. Aan de hand van een basisinventarisatie, landschappelijke kenmerken en knelpunten bakent deze kaart zones af waarin al dan niet aan de bevoegde archeologische dienst moet worden gevraagd.

Volgens het ontwerp LAA- kaart strekt het plangebied van onderhavig RUP zich uit over volgende zone :

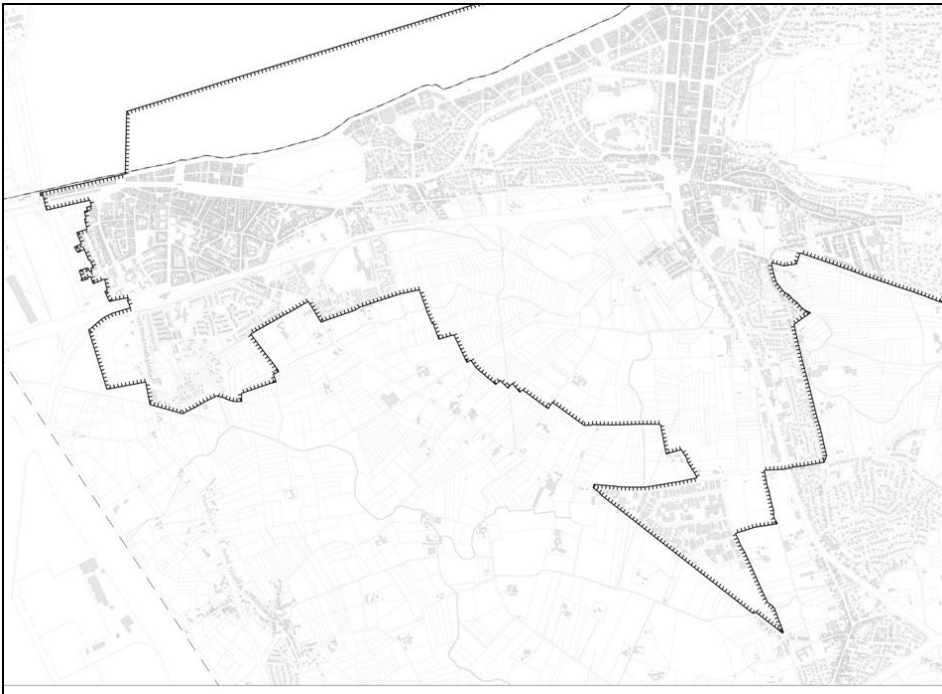
- Zone met advies vanaf 2500 m2 : dit betekent dat bij de behandeling van elke aanvraag vanaf 2500 m2 voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingvergunning met een structurele wijziging van de bodem, advies dient te worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.



3.3.3 Afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

Onderhavig projectsite is niet gelegen binnen de afbakeningslijn van het structuurondersteunend kleinstedelijke gebied van Knokke-Heist, wel direct aanpalend aan de afbakeningslijn. Ook de gevraagde uitbreidingszone met ca 5 ha van de vzw Gezondheidszorg Oostkust (zie masterplan onder 3.4) is binnen de huidige afbakeningslijn niet meegenomen.

Tijdens het planproces van de afbakeningslijn, die geruime jaren heeft geduurd (mede door de onduidelijkheid wie planinitiatief zou nemen over de tweede golfinfrastructuur en de totaliteit van het strategisch projectgebied zoals in het PRS gedefinieerd), is door de besturen in die periode geopteerd, mede om de dynamiek te beheersen en omdat op dat moment de motivatie nog niet scherp stond, dit niet mee te nemen, maar wel in de consensus dat bij verdere uitklaring en mede gelet op de ligging aanpalend aan de afbakeningslijn bij een RUP initiatief akkoord te gaan.

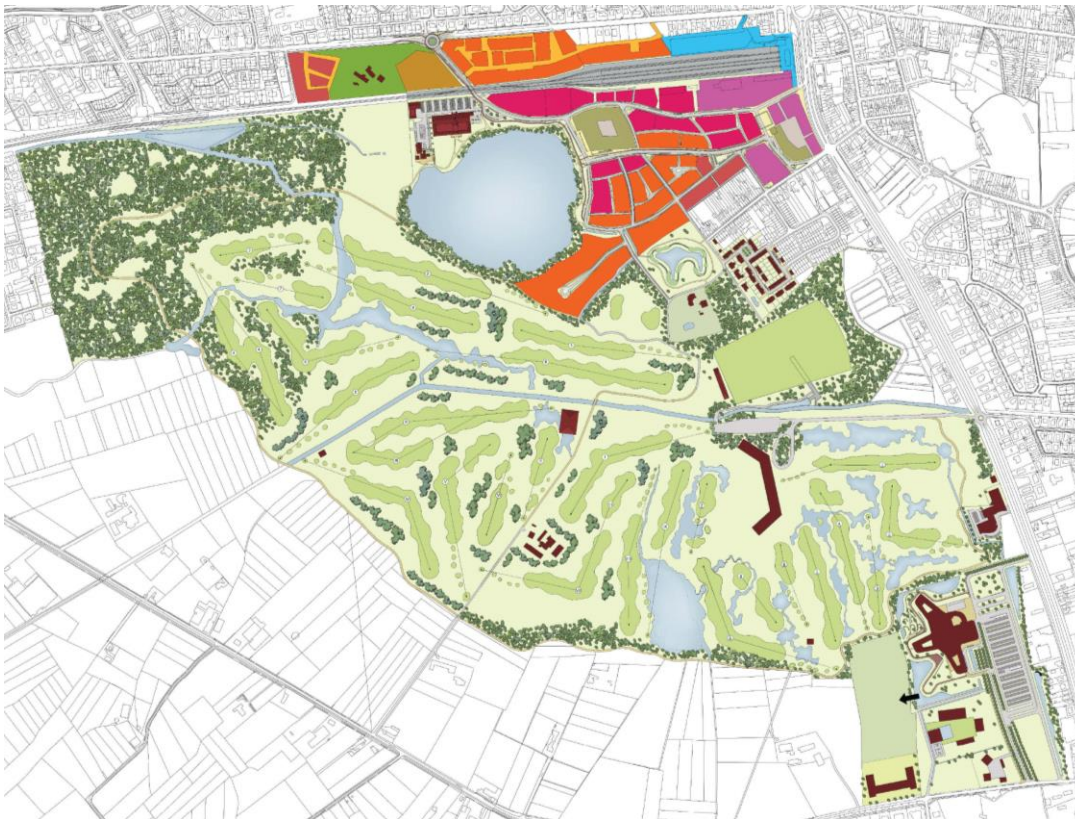


Grafisch plan met aanduiding van de afbakeningslijn van het stedelijke gebied Knokke-Heist volgens het PRUP

3.4 Ontwikkelingen in de direct nabijheid van de projectsite

Onderhavig projectsite maakt deel uit van het 'strategisch projectgebied' zoals in het PRS aangegeven en van het 'randstedelijke stadslandschap west' zoals in het GRS aangegeven. Van noord naar zuid onderscheiden we :

- Stationsomgeving Knokke en Put van De Cloedt : realisatie van het BPA Duinenwater, het zwembad gelegen in een zone voor 'all-weather infrastructuur' is in augustus 2012 geopend, het jeugdhuis en de cabana aan het meer openen in het najaar van 2012. De wegenis van het project is bijna volledig uitgevoerd.
- Voor de tweede golfinfrastructuur en het stadsrandbos is eind 2011 de plan MER goedgekeurd. De vertaalslag naar het gewestelijke RUP is volop lopende, evenals de grondverwervingen.
- Begin 2013 zijn de werken van de nieuwe ziekenhuiscampus gestart.



Het hierboven aangeduide masterplan geeft een totaal beeld van de stedelijke ontwikkelingszone met een mix aan functies. Vele hiervan zijn ofwel in uitvoering ofwel start de uitvoering in het najaar van 2012. Onderhavig projectsite kadert volledig binnen de aangegeven ontwikkelingsschets. Hieronder zoomen we hierop verder in.



Relatie met de uitbouw van de Ziekenhuiscampus

Voorliggend concept kent een lange voorgeschiedenis waarbij ook de bezorgdheden van de vzw Gezondheidszorg Oostkust betrokken werd gelet op haar locatiekeuze. Teneinde haar eerste fase van de realisatie van de ziekenhuiscampus (bouw ziekenhuis, parking e.d.m.) niet in het gedrang te brengen werd door aanvrager principieel akkoord gegaan met een onteigening van haar eigendom binnen het PRUP Ziekenhuiscampus. Voorliggend concept is de ruimtelijke vertaling van het afgeleide traject waarbij het PRUP Ziekenhuiscampus integraal uitgevoerd kan alsook waar een westelijke uitbreiding van het ziekenhuis (cfr haar masterplan) / de opmaak van een PRUP Ziekenhuiscampus Tweede Fase niet gehypothekeerd wordt.

Voorliggend project beoogt dankzij een doordachte concept (architecturaal, landschappelijk, programmatorisch, verkeerstechnisch, ...) bovendien een goed nabuurschap waarbij volgende inrichtings-voorschriften uit het PRUP werden gerespecteerd :

- het respecteren van de maximale bouwhoogte à 15 m
- het respecteren van de minimale achteruitbouwlijn t.o.v. de Kalvekeetdijk
- het gebruik van inheems struiken en bomen.

3.5 Concept hotel resort – duiding programma

Industrie Hotelière wenst – zoals eerder reeds aangegeven werd in de gesprekken en nota's – aan te sluiten bij het originele concept van een resort waarbij een combinatie van 'short stay logies' (hotelkamers), 'extended stay logies' (vakantielogies) en gemeenschappelijke faciliteiten (RECA, MICE ...) worden voorzien.

Een hotelresort is niet te vergelijken met een gewoon hotel. Er zijn duidelijke verschillen. Deze verschillen hebben ook een grote impact op de inplantingskeuze. Immers waar een gewoon hotel het belangrijk kan vinden om op een zichtbare en zeer bereikbare plaats gelokaliseerd te zijn, zal een hotelresort eerder opteren voor een minder zichtbare en wat rustigere ligging. Het is namelijk de bedoeling dat de bezoeker aan een hotelresort de dagelijkse beslommingen achter zich laat en geniet van het comfort van het hotel en de weldaad van de omgeving.

Een hotelresort heeft een uitgebreider aanbod aan faciliteiten dan een klassiek hotel en mikt niet alleen op de overnachting van de bezoekers maar biedt hen een totaalpakket aan waarbij heel veel aandacht besteed wordt aan het verblijven en ontspannen tijdens de dag- en avonduren. Een ruim aanbod aan zwembad, wellness, recreatie- en sport infrastructuur zijn daarbij onontbeerlijk, evenals een verscheiden aanbod aan restaurant en andere avondlijke ontspanningsmogelijkheden.

Het uitgebreider aanbod aan ontspanningsfaciliteiten is ook merkbaar aan de omgeving van het hotel. Het gebouw staat in een groene en rustgevende ruimte, meestal een parkachtige of groen aangelegde omgeving. Deze groene omgeving biedt een heel gediversifieerd pakket aan ontspanningsmogelijkheden aan. Het aanbod is vooral gericht op een rustige ontspanning, waartoe wandelen, zwemmen, golven, ..

In de concrete situatie wil dit ook zeggen dat de relatie van het hotel met de open ruimte en golf belangrijk zal zijn. Indien het hotelresort kan aantakken op een netwerk van bestaande of te realiseren recreatieve netwerken (ruiters, fietsen, wandelen, ...) geeft dit een nog grotere meerwaarde en een verbeterd verblijfscomfort.

Naar uitstraling toe zal – als antwoord op de bekommernis van het gemeentebestuur en gelet op recente toeristisch-recreatieve ontwikkelingen – echter de denkpiste van een midscale / upscale niveau verlaten worden en zal een programma met economy uitstraling (driesterren) uitgewerkt worden.

3.5.1 Duiding van de begrippen

Resort : zone in functie van een centraal beheerde exploitatie van een toeristische logies die toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor een of meerdere nachten. Deze logies worden aangeboden aan de toeristische markt. De logies zijn beperkt in een resort tot de categorieën 'hotel' en 'vakantielogies'.

Het centraal beheer wordt dankzij het RUP bewaakt via

- de fysieke eenheid, in casu beslaat het resort diverse aansluitende percelen met een gezamenlijke omheining of afsluiting. Dit is triviaal gelet op de aansluitende ruimtelijke afbakening van het resort. Bovendien zal de constructie één fysisch geheel vormen.
- de eenheid van ontsluiting, in concreto staat de wegenis van het resort zowel ten dienste van het hotel als de vakantielogies.
- de eenheid van beheer van gemeenschappelijke voorzieningen waaronder o.m. de onbebouwde ruimte, in concreto wordt dankzij een hoofdvereniging van mede-eigenaars de parking, de wegenis en de gemeenschappelijke tuin (incl. outdoor sport- en leisure faciliteiten zoals het zwembad) centraal beheerd. De vergunningverlenende overheid kan dit beoordelen op basis van concreet uitgewerkte stedenbouwkundige voorschriften.

Hotel

- Een centraal beheerd hotel met aanverwante diensten zoals RECA, MICE-faciliteiten, sport en leisure alsook wellness.
- Maximale nuttige vloeroppervlakte van de hotelkamers : 25 m². In functie van een differentiatie naar productvorming en/of faciliteiten voor toeristen met een mobiele beperking mag hiervan max. 5% worden afgeweken. Gekoppelde hotelkamers zijn mogelijk mits elk een maximale nuttige vloeroppervlakte van 25 m² heeft.
- De aanverwante diensten zijn eveneens ondergronds toegelaten.

Vakantielogies

- Een daartoe uitgeruste ruimte die mogelijkheid tot verblijf biedt met mogelijkheid voor de toerist om zelf maaltijden te bereiden. In functie van de centrale exploitatie zijn aanverwante diensten zoals RECA, MICE-faciliteiten, sport en leisure alsook wellness mogelijk.
- Maximale oppervlakte van de vakantielogies : 50 m². In functie van een differentiatie naar productvorming en/of logies voor toeristen met een mobiele beperking mag hiervan max. 5% worden afgeweken. Gekoppelde vakantielogies zijn mogelijk mits elk een maximale nuttige vloeroppervlakte van 50 m² heeft.
- Aanverwante diensten zijn eveneens ondergronds toegelaten.

Als toeristisch logies wordt een toeristisch logies bedoeld zoals gedefinieerd in het decreet van de Vlaamse Raad dd. 10.07.2008 betreffende het toeristische logies. Aanvullend op deze wetgeving is in de resortzone een centrale exploitatie verplicht, dit onafhankelijk de eigendomsstructuur. De bedoeling is op die manier permanente bewoning, namelijk het vestigen van de hoofdverblijfplaats/domicilie uit te sluiten. Men mag aldus zijn hoofdverblijfplaats/domicilie niet vestigen in een toeristisch logies. Eigen gebruik van een vakantielogies/hotelkamer is mogelijk onder strikte voorwaarden zijnde geen domicilie en verplichte centrale exploitatie (dit tevens in functie van aanbieden aan de toeristische markt).

Een resort beoogt het aanbieden van een toeristische logies. Er wordt ingespeeld op het toeristisch segment van zowel short stays als op extended stays. Daarom wordt een differentiatie toegelaten tussen hotel(kamers) (short stay) en vakantielogies (extended stay), dit telkens onder een centraal beheer. De motivatie om extended stays onder de classificatie 'vakantielogies' onder te brengen (en niet 'hotel') is ingegeven vanuit de idee dat gasten in de vakantielogies ook genieten van hotelservices zoals ontbijt of dagelijks onderhoud, echter dit is optioneel en geenszins een basisoptie. Dit is een gangbaar concept dat al wereldwijd haar merites heeft bewezen.

Bij zowel hotel(kamer) als vakantielogies zijn gekoppelde units mogelijk. Dit betekent dat zogenaamde 'chambre communicante' of 'connecting rooms' mogelijk zijn waarbij twee toeristische logies-units (die elk een toegang tot de centrale gang hebben) een tussenliggende deur hebben. Dit is in bijzonder interessant voor (grote) gezinnen.

Onder aanverwante diensten vallen RECA (=restaurant, bistro, tearoom, lounge, brasserie, café, feestruimte, dansruimte ...), MICE-faciliteiten (=congres- en vergaderzalen, multifunctionele zaal, evenementen ruimtes,), sport en leisure (=sportvelden, speeltuinen, zwembaden, ...) alsook wellness (= fitness, sauna, hamam, ...).

3.5.2 Concrete programmatorische vertaling

Hierbij wordt programmatorisch volgend concept nagestreefd :

- Minimum 55% van de kamers met een minimum van 60 hotelkamers in het economy-segment, driesterrenniveau
Hiermee wordt een kwaliteitsvol product aangeboden gericht op de markt van de short stays (één tot enkele dagen – bvb. week-end).
- Maximum 45% van de kamers zijn suites - vakantielogies, onder eigen vlag Holiday Suites
Hiermee wordt de markt van de extended stays (midweek – week) beoogd.
In deze dient opgemerkt te worden dat een potentiële partner als Accor ook producten op maat van deze doelgroep heeft (zoals Novotel Suite, Adagio Suite, Grand Mercure) doch deze situeren zich in het midscale alsook upscale segment waardoor o.i. een Accor-cluster zoals te Luxemburg Kirchberg (i.c. Novotel, Novotel Suite, Sofitel) niet opportuun is.
- gemeenschappelijk voorzieningen
 - ontbijtruimte
 - lounge overlopend in een bistro (beperkte kaart)
 - sport & leisure i.f.v. gezinnen (o.m. zwembad, speeltuin, petanqueveld)
 - vergaderfaciliteiten en faciliteiten voor groepen

De motivatie is de bedrijfseconomische realiteit (cfr. opgave onderzoek naar financiële haalbaarheid als afgesproken op de plenaire vergadering). Deze noopt dat een hotel uit minimum minimoris uit 60 kamers dient te bestaan *. Immers in moderne hotellerie is een lagere capaciteit economisch onverantwoord (de vaste kosten, bvb. bemanning receptie, wegen dan immers te zwaar door en hypothekeken een rendabele bedrijfsvoering).

* zie Strategisch Beleidsplan Toerisme Knokke-Heist alsook de nota van Westtoer over hotelontwikkeling aan de Kust (goedgekeurd op hun Raad van Bestuur dd 25 10 2011) waar o.m. gesteld wordt :

Nieuwe hotelprojecten moeten van meet af aan een voldoende schaalgrootte hebben die een duurzame rendabiliteit kan garanderen. Een grootte van 60 kamers is daarbij een minimum vereiste.

Door het opleggen van een minimale grootte en een prioritaire realisatie wordt kortom de initiatiefnemer ruimtelijk én economisch verplicht om een hotel prioritair te realiseren én te bestendigen. Zie de aanvullende bepalingen in artikel 2.1 :

- Bij resort : De toeristisch logies dat gecatalogeerd wordt onder 'hotel' dient in een eerste fase gerealiseerd te worden. Pas in een volgende, tweede fase kunnen toeristisch logies type 'vakantielogies' gerealiseerd worden.
- Bij hotel : Het hotel (gerealiseerd in de eerste fase) bestaat uit minimaal 60 kamers.

3.6 Architecturale concepten

De totale oppervlakte van de projectzone bedraagt ca. 1,351 ha. Vanuit het stedenbouwkundig vooronderzoek is er een akkoord om van de ca 1 ha 1/3 te bebouwen (= ca 3333 m² bebouwbare grondoppervlakte), 1/3 in te richten als parking (= ca 3333 m²) en het overige in te richten in het kader van groen- en omgevingsaanleg.

Door de aanliggende ontwikkelingen (ziekenhuiscampus en 2e Golf) zal deze grens met het plangebied zeer tastbaar worden. Het resort werd zowel qua stedenbouwkundig als qua architectuur vanuit deze analyse uitgewerkt. Bovendien werd (zie ook hoger) een goed nabuurschap (in bijzonder met de ziekenhuiscampus nagestreefd).



Eerste simulatie beeld van het architecturale voorkomen.

In concreto werden volgende principes gehanteerd bij de inplanting van het hotel :

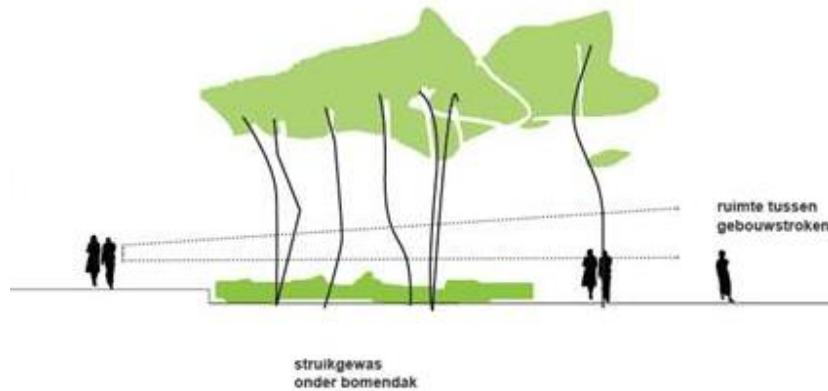
- de logies voor extended stay zijn gesitueerd aan de zijde(s) met de hoogste landschappelijke kwaliteit (bvb. polderzicht) en/of de beste bezonning
- de logies voor short stay zijn gesitueerd aan de zijde met de meeste potentiële hinder (geluid en lichtpollutie Natiënlaan, geluid urgentievoertuigen ziekenhuis, ...)
- er wordt een afdoende buffer gecreëerd t.o.v. de ziekenhuiscampus zodat onze gasten de bezoekers van het ziekenhuis niet storen of vice versa

Vertaald naar de inplanting van het gebouw :

- de logies voor extend stay zijn gesitueerd in de centrale vleugel (verdiep 1 en 2 uitkijkend resp. op zuiden en binnentuin) alsook de westelijke vleugel (uitkijkend op het polderfront of binnentuin)
- de logies voor short stay zijn gesitueerd aan de oostelijke vleugel (zijde Natiënlaan en ziekenhuiscampus), hier worden ook geen terrassen noch balkons voorzien
- de gemeenschappelijke faciliteiten zijn gesitueerd in de centrale vleugel, met aan de ene zijde de check-in en aan de andere zijde de outdoor sport- en leisure faciliteiten.

De principes werden tevens doorgetrokken in de landschappelijke inkleding

- zijde Kalvekeetdijk : een gelaagde structuur door een doordachte aanplant van bomen (bvb. *Tilia cordata*) in combinatie met geen of lage heesters op niveau maaiveld
 - zichtveld straatniveau : open structuur i.f.v. accentueren check-in
 - zichtveld vanuit verdiepen : gesloten groenstructuur i.f.v. groenbuffer voor gasten
 Door de inplanting van het gebouw tussen parking / Kalvekeetdijk en de tuin met sport & leisure-faciliteiten ontstaat een buffer (visueel / auditief) die de verblijfskwaliteit zal bevorderen.
- oostelijke zijde : groenbuffer met een doordachte aanplant van bomen (bvb. *Tilia cordata*)



concept groenbuffer aan straatzijde Kalvekeetdijk (uit een ander dossier van InHo)

- westelijke zijde : open groenbuffer met lage heesters en met geïntegreerde rijweg voor brandweervoertuigen (zie verder), dit i.f.v. accentueren zicht op polder – via geclusterde bomen wordt het zicht op het hotelresort vanuit de polder gebroken
- noordelijke zijde : groenbuffer met aanplant van bomen alsook – zo ziekenhuiscampus zich ten noorden zou ontwikkelen – brede zoom van struiken

3.7 aspect mobiliteit

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer gebeurt vanzelfsprekend op de Kalvekeetdijk en daarna richting Natiënlaan (N49). Op basis van de mobiliteitstoets uitgevoerd door Tritel kan geconcludeerd worden, in bijzonder in het licht van de geplande optimalisering van het kruispunt, dat het resort “een miniem aandeel extra verkeer” zal genereren waarbij een vlotte ontsluiting van het gebied gegarandeerd kan blijven.

Op basis van de mobiliteitstoets werd beslist om van de idee van een gebundelde in/uitrit af te stappen. De idee is om een inrit te realiseren aan de oostzijde en een uitrit aan de westzijde. Een afzonderlijke toegang wordt voorzien voor de bedrijfsvoering van het hotel (linnen, food en beverage, afval).

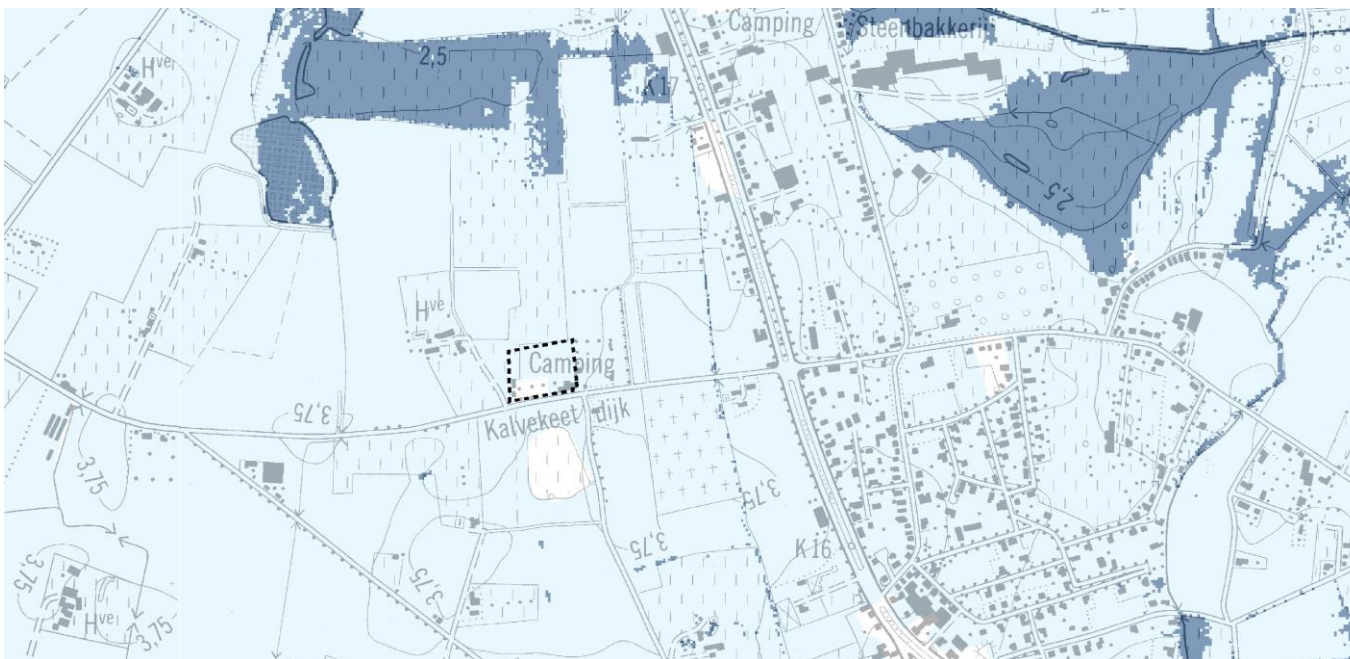
Voor de parkeerfaciliteiten wordt initieel een parkeerratio van 1 parkeerplaats per 2 logies gehanteerd. Deze parkeerratio wordt – per fase – geëvalueerd en desgevallend bijgestuurd. Dit zal zodoende haar repercussie hebben op de grootte van de uit te bouwen ondergrondse parkeerfaciliteiten die zich situeren onder de vleugels met de vakantielogies.

Aangestipt dient eveneens te worden dat het gemeentebestuur ambitie heeft om ter hoogte van het kruispunt een randparking / evenementenplein te realiseren waarbij – in combinatie met de geplande ziekenhuiscampus – een verbeterde ontsluiting met de bus richting het (op 2,5 km gesitueerde) station te verwachten is. Tevens zal – n.a.v. de realisatie van de tweede golf alsook de ziekenhuiscampus – een comfortabel fiets/wandelpad gerealiseerd worden tussen het station / project Duinenwater en de Kalvekeetdijk. Ook dit zal een modal split in de hand werken.

Voor de aanlevering van linnen of f&b alsook het ophalen van afval wordt een apart ‘laadplatform’ gecreëerd waarbij de toegangsweg zich langsheen niet-publieke ruimtes lopen. .

3.8 Analyse discipline water en bodem

Qua waterbalans treedt in de exploitatiefase een wijziging op in kwantiteit alsook in kwaliteit. Enerzijds is er een verhoging van de versteende oppervlakte van het hotel waarbij een deel van het opgevangen regenwater wordt gebruikt i.f.v. toiletspoeling e.d.m.. In bijzonder gelet op de nabijheid van de kleiputten (die als overstromingsgebied bekend zijn) is aanvrager zich derhalve bewust van de noodzaak om conform de watertoets regenwater dat niet gebruikt wordt het principe 'vasthouden – bergen – afvoeren' uit de watertoets in de praktijk te brengen. Hierbij dient echter ook rekening gehouden te worden met het gegeven dat infiltratiemogelijkheden beperkt zijn door het kleiig bodemsubstraat.



In de praktijk wordt bovenstaande principe als volgt vertaald :

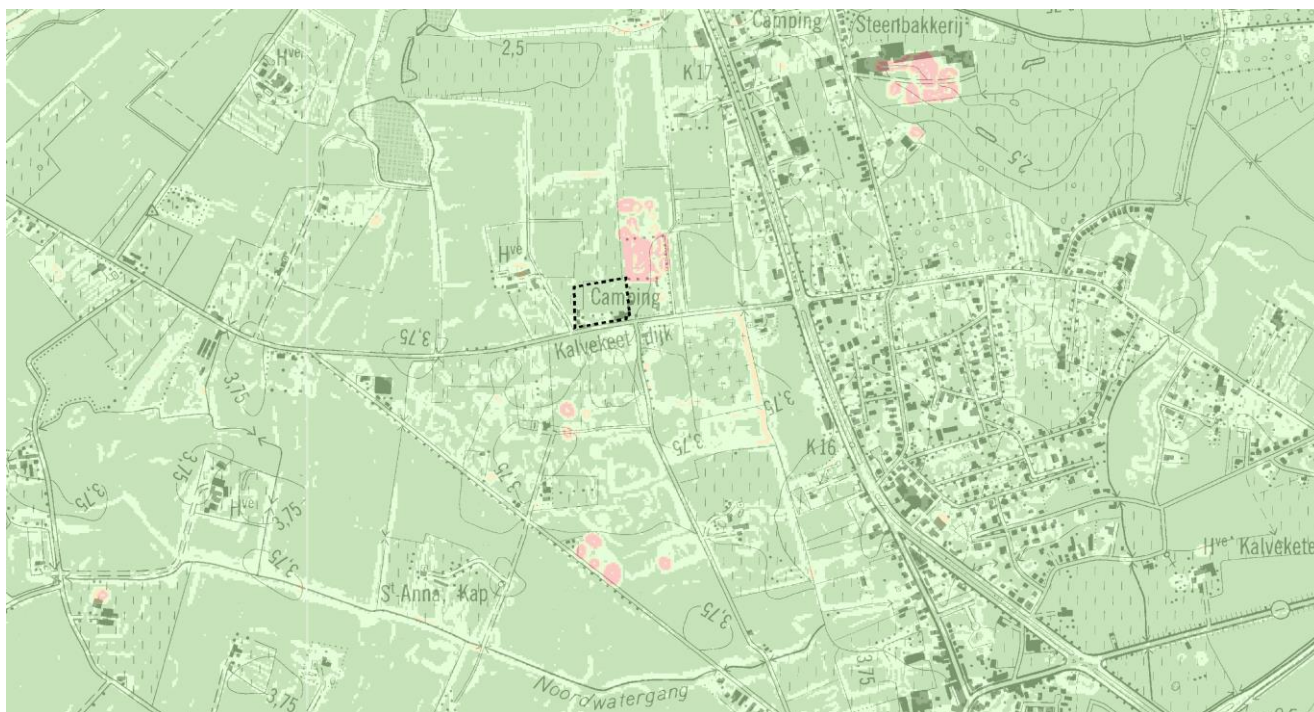
- waar mogelijk worden verharde oppervlaktes gerealiseerd in waterdoorlatende materialen als grasdallen (dit gebeurt bvb. bij de inrichting van de bovengrondse parkeerplaatsen)
- t.h.v. de bovengrondse parking, het terras en andere bovengrondse verharde oppervlaktes wordt belendend een ondiepe (20 à 30 cm) greppel (min. 1 m breedte) voorzien voor de collectie en tijdelijke stockage van het afvloeiend water
- in het noordelijke tuingedeelte 'monden' de greppels uit in een bredere gracht / vijver met rietkraag die deel uitmaakt van het landschapsontworp, deze bredere gracht / vijver is zo gedimensioneerd dat zelfs bij extra regenval het water dat afloopt op eigen terrein gebufferd zal worden.

Anderzijds is er een verhoging qua afvalwater echter deze zal geen effect hebben daar wordt aangesloten op de openbare riolering (ligging in "centraal gebied" – cfr zoneringsplannen VMM). De impact op de kwaliteit van het (grond)watersysteem zal derhalve nihil zijn.

Wat betreft de bouwfase dient aangestipt te worden dat gelet op het aanwezig bodemsubstraat (klei / kleiig substraat – uitgezonderd de humusrijke toplaag) er door een stabiliteitsbureau bijkomende studies verricht zal worden voor een optimaal ontwerp van de fundering. Eveneens dient opgemerkt te worden dat op het belendende oostelijke perceel er een historische bodemvervuiling is vastgesteld. Een beperkte pollutie is niet uit te sluiten in de Oostelijke zijde en zal n.a.v. het uit te voeren grondverzet i.f.v. funderingen nog nader bestudeerd worden. Gelet op deze situatie werd beslist om de ondergrondse parkingfaciliteiten niet te voorzien t.h.v. de oostelijke vleugel en deze in hoofdzaak te situeren onder de westelijke vleugel.

3.9 Watertoets

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



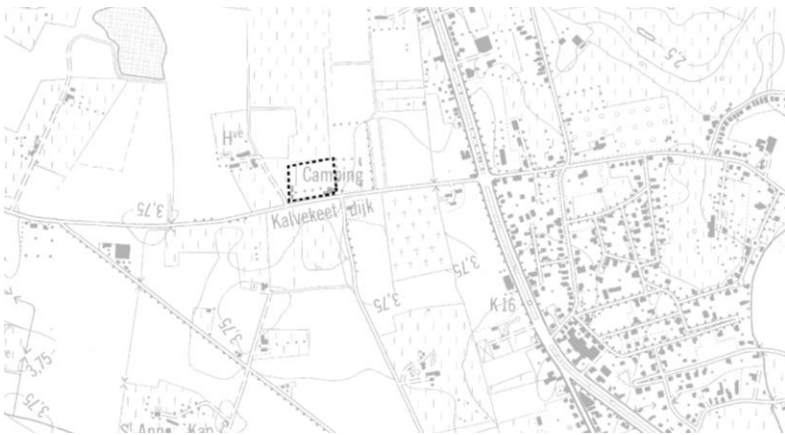
Kaart: hellingskaart. De Keuveldijk is duidelijk aanwezig als hogere gelegen element, in de hoek zijn lager gelegen weilanden aanwezig.



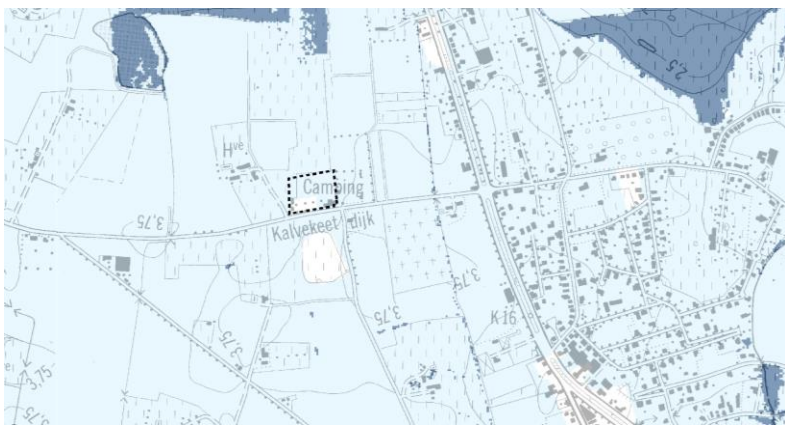
Kaart: erosiegevoeligheid. Het gebied is niet erosiegevoelig



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



Kaart: infiltratiegevoelige bodems. Het gebied is niet infiltratiegevoelig



Kaart: overstromingsgevoelige gebieden.

Overstromingsgebieden

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

Op de kaart zoals aangegeven in het watertoetsbesluit van 9 november 2011 door de Vlaamse Regering, komen we tot dezelfde vaststelling.

3.10 Trage wegentoets

Binnen het plangebied komen geen trage wegen voor, rond het plangebied zijn volgende buurtwegen opgenomen in de Atlas van de Buurtwegen.

- Chemin nr 10: huidige Westkapellestraat / Kalvekeetdijk



3.11 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen:

Niet van toepassing voor het plangebied.

3.12 Beschermd monumenten

Niet van toepassing voor het plangebied.

3.13 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

Een terreinbezoek leert ons dat het desbetreffende perceel geen speciale, te beschermen botanische soorten bevat. Wellicht kende de camping / dancing een klassiek tuinbeheer waardoor het perceel reeds door een soortenarme vegetatie gekenmerkt werd. Het verdwijnen van deze functies gevolgd door een jarenlang non-beheer heeft geleid tot een soortenarme, dichte grasmat. Op de BWK-kartering zien we dan ook geen aanduiding van enige biologische waardering. Dit vertaald zich ook naar de aanwezigheid of beter de afwezigheid van zeldzame avifauna, zoogdieren, e.d.m. Het gebied kent logischerwijze geen specifieke bescherming als Habitat- of Vogelrichtlijngebied of opname in het VEN of IVON. Ook is er geen vogeltrek gesitueerd boven het perceel (noch seizoen-, noch slaap-, noch voedseltrek – cfr Vogelatlas).

3.14 Rooilijnen

Niet van toepassing voor het plangebied.

4. RUIMTEBOEKHOUDING

4.1 Opgave van voorschriften en bepalingen

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

- De bepalingen van het gewestplan Brugge – Oostkust

4.2 Ruimtebalans

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

Gewestplan bestemming	Bestemming in rup	Oppervlakte
Gebied voor dag- en verblijfrecreatie	Artikel 2 Projectzone Kalvekeedijk	Ca 0.806 ha
agrarisch gebied	Artikel 2 Projectzone Kalvekeedijk	Ca 0.545 ha

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt

- Voor artikel 2 Projectzone Kalvekeedijk ca 1,351 ha

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

De omzetten van ca 0.545 ha landbouw gebied naar een gebiedsaanduiding recreatie betreft een bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (zie artikel 2.2.2 §1 van het VCRO).

Afdeling 2 'Planbatenheffing' van het VCRO geeft duidelijk in art 2.6.4. aan: 'een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert:

- *De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' valt, naar een zone die onder de categorie 'recreatie' valt;*

5. ASPECT SCREENING

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

Op 19 februari 2013 heeft de dienst Milieueffectrapportagebeheer beslist dat voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is (zie bijlage).

6. PROCESVERLOOP

Adviesvraag

- Het agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (hoofdbestuur voor Ruimtelijke Ordening, ARP)
- Afdeling Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen, planologisch stedenbouwkundige ambtenaar (Ruimte en Erfgoed, West-Vlaanderen)
- Provincie West-Vlaanderen, DRUM
- Westtoer
- De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- Administratie Landbouw en Visserij, afdeling Land
- Toerisme Vlaanderen
- Raakvlak (intergemeentelijke dienst archeologie Brugge en Ommeland)
- Voorzitter gecoro

Procesverloop

- Voorstelling aan CBS: 31 augustus 2012
- Gecoro: 25 september 2012
- Plenaire vergadering: 12 november 2012
- Gemeenteraad: voorlopige vaststelling: eind mei 2013
- Openbaar onderzoek: van 09.07.2013 tot en met 06.09.2013
- Gecoro : 22 oktober 2013

7. BIJLAGE

- Bijlage 1 : schrijven van de provincie aan de Industrie Hotelière met duidelijkheid over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden
- Bijlage 2 : verslag van de plenaire vergadering
- Bijlage 3 : beslissing van de dienst MER over de plan MER screening
- Bijlage 4 : Adviezen Ruimte Vlaanderen en Deputatie West-Vlaanderen ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Verslag overleg tussen gemeente, Provincie en Vlaams Gewest naar aanleiding van de geformuleerde adviezen. 3D simulaties van verder ontwerpmatig onderzoek. Standpuntbepaling gecoro.

Industrie Hotellière
Archimedestraat 7
8400 Oostende

Sint-Andries, 07/07/2011	Betreft: locatie hotel te Knokke-Heist	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EOM/11/0678 - 213_00085_00001		Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76 e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be
Uw ref.:	Bijlagen: 2	

Geachte,

Na de vergadering van 8 december 2010 hebben zowel de provincie, de gemeente Knokke-Heist als het Vlaams Gewest de nota 6144_Golf Resort, Knokke opgemaakt door SumResearch doorgenomen. We hebben hieromtrent een overleg georganiseerd om vanuit de overheid een eenduidig standpunt te formuleren om u duidelijkheid te kunnen geven over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

Het uitgangspunt vanuit de overheden op dat overleg was te zoeken naar een locatie voor een 2 of 3 sterrenhotel. In het project Duinenwater zijn er immers 2 locaties voor hotels voorzien. Ook in de nieuwe golf wordt een locatie voor een 4 of 5 sterrenhotel gepland. In die zin is er geen behoefte meer aan een 4 of 5 sterrenhotel, maar eerder aan een hotel voor een lagere prijsklasse.

Daarnaast dient er ook rekening gehouden te worden met de uitbreidingsvraag van het ziekenhuis en vinden de overheden het van belang dat het concept van de ziekenhuiscampus wordt gerespecteerd. Dit concept bestaat erin dat het zicht hebben op een rustige en groene omgeving ook een helende werking heeft op patiënten.

Hieruit werden 2 locaties naar voor geschoven: de locatie op de hoek van de Kalvekeetdijk met de Natienlaan in eigendom van de gemeente Knokke-Heist en de huidige zone voor verblijfsrecreatie in eigendom van de Industrie Hotellière. Zowel het Vlaams Gewest als de provincie kunnen zich vinden in beide locaties waarbij de voorkeur uitgaat naar de locatie op de hoek van de Kalvekeetdijk met de Natienlaan. Na overleg met het College van burgemeester en schepenen van Knokke-Heist bleek maar 1 locatie voor hen haalbaar te zijn, namelijk de huidige site in eigendom en onder een aantal randvoorwaarden in functie van die plek.

Voor de 3 overheden kan er dus een hotelfunctie worden voorzien op de huidige zone voor verblijfsrecreatie in eigendom van de Industrie Hotellière van ca 1 ha. Binnen deze site kan maximaal 1/3 worden bebouwd, maximum 1/3 voor parking worden ingericht en dient de resterende ruimte als groene ruimte ingericht te worden.

Aangezien er binnen dit gebied een gebied werd voorzien van de bouwhoogtes van de ziekenhuiscampus naar het open gebied worden de bouwhoogtes hier dan ook beperkt. Hier worden maximaal 2 bouwlagen met dak toegelaten. De overheden vinden het van belang dat het zeker een hotel functie betreft. Deze locatie is reeds bestemd als zone voor verblijfsrecreatie waardoor geen nieuwe planinitiatieven dienen genomen te worden.

Hopend u hiermee van dienst te zijn.

Met de meeste hoogachting,

De adjunct-adviseur,

Staphaan Bardiery

Namens de deputatie:

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,


Patrick Van Gheluwe

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (12/11/2012) – RUP HOTELS 2^{DE} FASE

AANWEZIG

- | | |
|-----------------------------|---|
| – Dhr. Danny Lannoy | Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist |
| – Dhr. Lucas Vanden Bussche | Voorzitter Gecoro |
| – Dhr. Jean-Pierre Vantorre | Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist |
| – Dhr. Jan Van Coillie. | Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist |
| – Mevr. Christel Vannoppen | Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist |
| – Mevr. Els Demeestere | Drum – Provincie West-Vlaanderen |
| – Mevr. Sylvie Dewart | Drum – Provincie West-Vlaanderen |
| – Mevr. Joke Van Avermaet | Afdeling R-O West-Vlaanderen |
| – Dhr. Stefan Decraemer | Raakvlak vzw |

VERONTSCHULDIGD

- | | |
|---------------------------|--|
| – Mevr. Veerle Timmermans | LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, |
| – Mevr. Stijn Van Noten | LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid,
dienst veiligheidsrapportage |
| – Dhr. Dirk Van Craeynest | Oostkustpolder |
| – Mevr. | Toerisme Vlaanderen |

VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Advies Agentschap RO West-Vlaanderen -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Provincie West-Vlaanderen-DRUM -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Agentschap Natuur en Bos -> gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid -> voorwaardelijk gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage -> gunstig
- Advies VZW Raakvlak -> advies werd mondeling meegedeeld
- Advies VMM, Vlaamse milieumaatschappij -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Toerisme Vlaanderen ->voorwaardelijk gunstig
- Advies Oostkustpolder -> gunstig
- Advies Departement Landbouw en Visserij -> gunstig
- Advies Westtoer ->
- Advies Departement RWO - afdeling Ruimtelijke Planning ->
- Advies Departement RWO - afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoed ->
- Advies Agentschap Economie ->

Vzw Raakvlak heeft geen schriftelijk advies, maar deelt de opmerkingen mondeling mee.

Vzw Raakvlak

Gelet op de situering van het plangebied, is er een vermoeden dat er mogelijks archeologisch onderzoek zal dienen te gebeuren bij toekomstige grond- en graafwerken.

VMM

Het advies is voorwaardelijk gunstig .

In de voorschriften dient opgenomen te worden dat bij retourbemalingen moet worden rekening gehouden met de kwaliteit van het opgepompte grondwater en van de ontvangende watervoerende laag.

De adviezen van Toerisme Vlaanderen, dienst DRUM Provincie West-Vlaanderen en RO West-Vlaanderen worden doorgenomen.

Volgende consensus wordt bereikt:

- Er is consensus over de hoofd- en nevenbestemming zijnde hotel in hoofdbestemming en logies in nevenbestemming.
Er wordt afgesproken om
 - of de verhouding 2/3 hoofdfunctie, zijnde hotelfunctie, en 1/3 nevenfunctie, zijnde logies verder toe te passen.
 - of de verhouding 60% - 40% te hanteren.Dit wordt verder onderzocht i.f.v. financiële haalbaarheid.
- Inschrijven in voorschriften van volgende:
 - Geen domiciliëring
 - Centraal beheer
- Om permanent wonen tegen te gaan wordt voorgesteld om de vloeroppervlaktes van de kamers en de suites te verlagen.
 - Voorstel voor een hotelkamer: nu 35m² - terugbrengen naar max. 20-25m²
 - Voorstel voor de logiefunctie: nu 55m² - terugbrengen naar max. 50m.Dit wordt verder onderzocht , vergelijken met ander 3*-hotels.
- Ontwerpmatig onderzoek is nodig voor de inplanting van de volumes (vermijden gesloten uniforme wand langs de Kalvekeetdijk).
- Architecturaal aspect dient verder onderzocht (hoek- of torenaccenten).

Bijkomend bemerkingen:

- Aspect MER-screening: ontheffing is lopende.
- Bestemming: detailhandel dient gespecificeerd te worden (hotelgerelateerd).
- De mobiliteitstoets dient toegevoegd aan het dossier (locatie parking, aantal parkeerplaatsen, verkeersdoorstroming ,...).
- Relatie met ziekenhuiscampus dient uitgewerkt , langzaam verkeer verbinding mogelijk maken i.f.v. bereikbaarheid met openbaar vervoer (halte ziekenhuis).
- Fysieke afsluiting van site t.o.v. achterliggende openruimte?
- Aantal woningen dient onderbouwd: 2 conciërgewoningen of 1 directeurswoning / 1 conciërgewoning – Provincie ziet dit liever beperkt tot 1 woning (het gaat hier immers over het creëren van zonevreemde woningen).
- De foutieve opname in de toelichtingsnota onder punt 3.5.2. wordt rechtgezet (1/3 hotel – 2/3 logies) dient te worden rechtgezet.
- Bebouwingsmogelijkheden werden overschreden (30% ingeschreven i.p.v. 1/3).



Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-steen 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKENDE

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen van de gemeente Knokke-Heist
Alfred Verweertplein 1
8300 Knokke-Heist

uw bericht van
21 januari 2013

vragen naar / e-mail
Veerle Timmermans
veerle.timmermans@ine.vlaanderen.be

uw kenmerk

telefoonnummer
02 553 80 07

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL12245/
2013/

datum

19 FEB. 2013

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Hotels tweede fase in Knokke-Heist.
beslissing plan-MER-plicht**

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

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 21 januari 2013 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12245 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier bouwt het RUP verder op het RUP 'Hotels eerste fase'. De projectzone 'Resort Hotel Kaivekeetdijk' krijgt recreatiegebied (resort) als hoofdbestemming met als nevenbestemming dienstverlenende activiteiten, detailhandel, expositieruimte en maximaal 2 woongelegenheden.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

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

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

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

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

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

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

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth L'eleur
Diensthooft dienst Mer

Kopie aan : Antes bvba – Milieustudies, Italiëlei 161 – 6 te 2000 Antwerpen

STANDPUNTBEPALING GECORO INZAKE ONTWERP VAN RUP HOTELS 2^{DE} FASE NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 09.07.2013 TOT EN MET 06.09.2013

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP "Hotels 2^{de} fase", voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 31 mei 2013, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

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

I. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Hotels 2^{de} fase, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 31 mei 2013.

De doelstelling van het RUP Hotels 2^{de} fase kadert in een ondersteunend beleid naar hotelfuncties binnen de gemeente, het betreft de volgende fase van het 'faciliteren en activeren van nieuwe hotels'. Dit op maat geschreven van een aantal concrete projecten.

Het RUP werd opgemaakt conform de ruimtelijke visievorming en ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied binnen het GRS (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van 2 december 2005 (B.S. 22/02/2005).

De Gecoro merkt nog op dat in het gewestplan Brugge-Oostkust (K.B. van 7 april 1977) het plangebied deels gelegen is in een zone voor dag- en verblijfsrecreatie, deels in agrarisch gebied, zoals bedoeld door het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

II. DE PROCEDURE

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 12 november 2012 en er is regelmatig verslag over uitgebracht. In navolging daarvan zijn een aantal aanpassingen aangebracht.

Het ontwerp is door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 31 mei 2013.

Zowel het Agentschap Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse overheid als de Provincie (Deputatie) hebben binnen de termijn van zestig dagen advies uitgebracht omtrent de overeenstemming van het ontwerp met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, resp. het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek, lopende van 9 juli 2013 tot 6 september 2013, zijn geen bezwaarschriften ingediend. Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten. Omtrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de Gecoro, die vaststelt dat de procedure thans formeel correct is verlopen, geen opmerkingen te formuleren.

III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN

Er zijn geen bezwaarschriften ingediend.

IV. ONDERZOEK VAN DE ADVIEZEN

De adviezen zijn gevraagd van:

1. Ruimtelijke ordening van de Vlaamse overheid
2. Provincie – dienst Ruimtelijke Planning

AANGETEKENED

Aan de GECORO

Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKE-HEIST



uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/31043/118.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Rik Van Colen
rik.vancolen@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 26

datum

27 AUG. 2013

Betreft: KNOKE-HEIST, gemeentelijk RUP "Hotels tweede fase": advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimte Vlaanderen.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimte Vlaanderen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 6 maart 2002.

Het GRS werd goedgekeurd op 2 december 2004.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 7/04/1977) volgende bestemmingen: agrarisch gebied, gebied voor verblijfsrecreatie.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Hotels tweede fase" vormt het vervolg op het RUP "Hotels eerste fase" dat werd goedgekeurd op 10/06/2010 door de Bestendige Deputatie. Hierbij wordt uitgegaan van het feit dat het hotelbestand in de gemeente daalt. Doelstelling is om de bestaande familiale hotels maximaal te ondersteunen en anderzijds nieuwe hotelinfrastructuur met bijhorende specifieke accommodaties mogelijk te maken.

3. beknopte historiek

Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen, Jacob van Meerlantgebouw
Konink Albert I-laan 1.2 bus 91, 8200 Brugge
www.ruimtevlaanderen.be



Op 12/11/2012 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 31/05/2013 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 09/07/2013 tot 06/09/2013.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

KNOKKE-HEIST maakt in het RSV deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau 'de kust'. De rol van het gebied ligt onder meer in de kustgebonden toeristische recreatieve ontwikkeling.

Het plangebied maakt geen deel uit van de afbakening van structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke.

Volgens het RSV is het plangebied gelegen in buitengebied. De doelstellingen voor buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies, de vrijwaring en versterking van open-ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gebieden.

Het voorstel breidt het huidige recreatiegebied uit met agrarisch gebied en voorziet tegelijk een vrij zwaar programma. Dit valt moeilijk te rijmen met de vrijwarende opties voor het buitengebied. De ligging binnen het netwerk van de kust biedt enige perspectieven inzake verdere uitbouw van de toeristisch-recreatieve infrastructuur, de manier waarop dit hier gebeurt houdt onvoldoende rekening met de gevoeligheden van de site.

5. conclusie

Het ontwerp RUP dient beter afgestemd te worden op de specifieke ligging buiten het stedelijk gebied.

Hoogachtend,



ir. J. Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

2013-08-13
 Dinsdag 46200
 DBH A017499

AANGETEKENED

Aan de voorzitter van de GECORO van en te

Knokke-Heist

Alfred Verweeplein 1
8300Knokke-Heist

Sint-Andries, 08/08/2013	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Hotels 2e fase	Contactpersoon: Sylvie Dewart
Onze ref.: SDW/13/0926-12/15/4793		Telefoon 050 40 34 62 Fax 050 40 33 76 e-mail: sylvie.dewart@west-vlaanderen.be
Uw ref.:	Bijlagen: -	Auteur: Els Demeestere

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Hotels 2e fase. Dit RUP werd op 31/05/2013 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 9/07/2013 tot 6/09/2013.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Hotels 2e fase', voorontwerp dd. 16/10/2012, opgemaakt door gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP biedt ontwikkelingsperspectieven voor de bouw van hotelinfrastructuur aan de Kalvekeetdijk op de voormalige camping St Michel. De projectsite sluit hierbij aan op de bouw van het nieuwe ziekenhuis.

Conform artikel 2.2.14,§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. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichthoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§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 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

De juridische toestand dient verduidelijkt te worden. Sluit het GRUP naadloos aan op het PRUP ziekenhuiscampus?

werd bereikt om juist in te zetten op het tekort aan hotelkamers.

Daarnaast kunnen er volgens de voorschriften naast de twee bouwlagen ook twee bouwlagen onder het dak worden ondergebracht en is een bijkomende bouwlaag toegelaten in functie van een hoek- of torenaccenten. Er wordt een veel hogere bezetting voorzien dan oorspronkelijk werd afgesproken waardoor deze invulling moeilijk inpasbaar is in de open omgeving.

De deputatie stelt aldus de locatie zelf niet in vraag maar gaat niet akkoord met de uitwerking van de eerdere gemaakte afspraken.

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

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

Het GRS stelt dat toeristische verblijfsaccommodatie dient versterkt te worden. De dalende trend van hotels, grotendeels omwille van omschakeling naar appartementsgebouw dient te worden tegengegaan. De camping ter hoogte van de Kalvekeetdijk zal hierbij een nabestemming dienen te krijgen dat zal afhangen van verder onderzoek in functie van de draagkracht en specifieke noden (bijvoorbeeld gemeentelijke fuifzaal, hotelinfrastructuur,...) binnen de gemeente.

De planopties zijn in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen van het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Daarnaast vindt de deputatie het van belang om de hotelsite in te passen in de omgeving en zeker de nodige aandacht te besteden aan de aansluiting met de ziekenhuiscampus en de overgang naar het achterliggende poldergebied met golfterrein.

Het is van belang om een zekere afstemming met de mogelijkheden binnen het PRUP

ziekenhuiscampus te realiseren. Zo kan er een ruimtelijke overgang en integratie van de hotelsite gerealiseerd worden.

Bebouwingssdichtheid

Bij de volledige uitbouw van de zone voor zorginfrastructuur wordt een gemiddelde V/T van 0,65 bereikt. Indien we voor het GRUP hotels 2^e fase een ruwe rekensom maken kan er een V/T van 1 gerealiseerd worden. Dit komt door het vastgelegd maximum bebouwingspercentage van 30% en de 2 (soms 3) bouwlagen met en surplus van 2 bouwlagen in het dakvolume. Het is van belang om ofwel het bebouwingspercentage te verminderen (meer tuinzone) of het aantal bouwlagen te verlagen wil men dit op elkaar afstemmen.

Langzaam verkeersverbinding

Ten oosten van de plangrens grenst het PRUP ziekenhuiscampus. Ter hoogte van deze grens werd indicatief een langzaam verkeersverbinding aangeduid. Deze langzaam verkeersverbinding is een voet- en fietspad, ook van belang voor de hotelsite om op een vlotte en op een aangename manier het golfterrein en Knokke te kunnen bereiken. Nu wordt de bebouwing voorzien op min. 6 meter van de perceelsgrens terwijl de bouwhoogte (nokhoogte) 13,50m kan bedragen. Wil men deze verbinding zichtbaar en kwalitatief maken dan dient er voldoende afstand gevrijwaard te blijven tussen de bebouwing en het pad. Binnen het PRUP ziekenhuiscampus was één van de uitgangspunten om overal het poldergebied met het golfterrein zichtbaar en voelbaar te maken. De minimale afstand tussen de bebouwing van de hotelsite met de plangrens van het PRUP ziekenhuiscampus dient bijgevolg verruimd te worden.

Landschappelijke overgang en afsluitingen

Binnen het PRUP ziekenhuiscampus hebben alle afsluitingen (behalve deze rond de hell-haven, sportterreinen en de dienstontsluiting) een natuurlijk karakter. Ze bestaan uit beken of streekeigen hagen, eventueel met een draadondersteuning. De noordelijke en westelijke randen van de ziekenhuiscampus worden visueel open gehouden en afgebakend door middel van een langsgracht. De buitenruimtes die grenzen aan het open landschap, de westelijke en de noordelijke grens van de ziekenhuiscampus worden aangelegd als een overgangsgebied naar het omringende landschap. Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van streekeigen planten. Waarom kan dit niet op eenzelfde manier gebeuren zodat een landschappelijke eenheid gerealiseerd wordt? De afsluiting van de hotelsite kan bestaan uit palen en draad met hoog eventueel ondersteund door een lage metselwerk muur. Deze metselwerk muur hoort niet thuis in deze omgeving.

Integraal waterbeheer

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 september 2010 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken:

http://www.agiv.be/qis/downloads/?dt_id=12&dt_tl=Technische%20aanbevelingen

Het gemeentelijk RUP Hotels 2e fase, wordt **ongunstig** geadviseerd.

- het niet tegemoet komen aan eerder gemaakte afspraken betreffende verhouding hotel/vakantiefaciliteiten, aantal bouwplannen en relatie ziekenhuis/campus

4.3. Verslag overlegvergadering Ruimte Vlaanderen en Provincie West-Vlaanderen

VERSLAG OVERLEG RUP HOTELS TWEEDE FASE 11 SEPTEMBER 2013

Aanwezig

- Dhr Matthias Dobbels, ruimtelijk planner Dienst Ruimtelijke Planning Provincie
- Mevr Sylvie Dewart, ruimtelijk planner Dienst Ruimtelijke Planning Provincie
- Dhr Rik Van Colen, ruimtelijk planner Ruimte Vlaanderen
- Dhr Kris Demeyere, schepen ruimtelijke ordening gemeente Knokke-Heist
- Dhr Jan Van Coillie, ruimtelijk planner gemeente Knokke-Heist

Inleiding

Tijdens het openbaar onderzoek (van 09/07/2013 tot 06/09/2013) van het RUP hotels tweede fase zijn geen bezwaren ingediend, wel zijn drie adviezen ontvangen. Het advies van de Dienst Ruimtelijke Planning Provincie, het advies van Ruimte Vlaanderen en het advies van Toerisme Vlaanderen.

Zowel dhr Dobbels, mevr Dewart, als dhr Van Colen bevestigen dat hun advies geen fundamenteel ongunstig advies betekenen, indien het RUP document verder bijgestuurd wordt aan de geformuleerde ruimtelijke en programmatische bezorgdheden, kan voor hen het planproces verdergezet worden. Dhr Dobbels geeft aan dat hun ongunstig advies eerder als een krachtig signaal naar de geformuleerde bezorgdheden dient gelezen te worden.

Gezien de RUP contouren niet gewijzigd worden en geen fundamentele wijzigingen (eerder verdere ruimtelijke en programmatische verfijningen) worden aangebracht, kan de huidige RUP procedure verdergezet worden, mits rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen.

Voor schepen Kris Demeyere betekent dit overleg dan ook het uitklaren van de knelpunten in gezamenlijk overleg met alle betrokken overheden.

Dit verslag is, na interne terugkoppelen, door alle aanwezigen aanvaard als antwoord op hun advies.

Bespreking en consensus inzake ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

- Aspect inname agrarisch gebied : het feit dat een stuk agrarisch gebied in het RUP ingetekend is dient verder gemotiveerd te worden. Dit vanuit het GRS, in relatie tot het naastliggende HAG gebied en in relatie tot de aanpalende noordelijke uitbreidingszone van de ziekenhuiscampus en tweede golf.
- Aspect percentage short stay (hotel) en long stay (vakantielogies) : gelet het advies van toerisme Vlaanderen en gelet op de financiële haalbaarheid, wordt een consensus gevonden in 55% short stay (hotel) en 45% long stay (vakantielogies). Hierdoor wordt een duidelijk begrenzing van de vakantielogies aangegeven. Gelet op de vele referenties in het buitenland en gelet op de duidelijke bepalingen inzake domicilieverbod, wordt akkoord gegaan met een kleine kookhoek in de vakantielogies.
- Aspect grootte van hotelkamer en vakantielogies en voorziene afwijking : er wordt akkoord gegaan met een max nuttige vloeroppervlakte van 25 m2 voor hotel en van max 50 m2 voor vakantielogies. De afwijkingen hierop mogen slechts 5% bedragen in plaats van het voorziene 20%.
- Aspect V/T en bezettingspercentage : gelet op het akkoord van 8 december 2010 tussen de Provincie, Vlaams Gewest en Gemeente (zie bijlage in RUP dossier) inzake de ontwikkelingsmogelijkheid van de site, wordt akkoord gegaan met een max V/T van 1. De bezettingspercentage blijft beperkt tot max 30%
- Aspect bouwhoogte : bij twee bouwlagen dient de nokhoogte beperkt te worden tot max 12.50 meter. In het dak kan slechts 1 bouwlaag ingericht worden voor hotel of vakantielogies. In de tweede bouwlaag van het dak kunnen enkel technische voorzieningen ondergebracht worden. In functie van architecturale meerwaarde kunnen hoek- of torenaccenten toegelaten worden over max 15% van de gevellengte.
- Aspect volume werking en afstand tot de perceelsgrenzen en integratie in het landschap/omgeving : Het ontwerp dient rekening te houden met de onmiddellijk aangrenzende omgevingsfactoren, namelijk het westelijke open polderlandschap en de oostelijke ontwikkelingen

van de nieuwe ziekenhuiscampus. Dit moet zich vertalen in de volume opbouw van het ontwerp waarbij het zwaartepunt oostelijk dient plaats te vinden. Hierbij dient zo veel mogelijk een L-vormige inplanting nagestreefd te worden (cfr huidige zone dag- en verblijfrecreatie in het gewestplan), waarbij een mogelijk westelijk volume (in huidig agrarisch gebied cfr gewestplan) enkel kan voor zover sterk ondergeschikt in volume en hoogte (zie schetsmatige volume beelden in bijlage).

Hierbij kan binnen de V/T bepalingen, de bouwhoogte aan de oostelijke zijde (zijde ziekenhuiscampus) verhoogt worden tot drie bouwlagen met dak of vier bouwlagen met plat dak, waarbij de gevelwand langs de Kalvekeetdijk gebroken wordt door een transparantie die een zicht geeft naar het achterliggende landschap. Hierbij kunnen eveneens de afstanden tot de achterste perceelsgrens en rooilijn herbekeken worden waarbij de 'massa' meer oostelijk wordt ingeplant en een zacht afbouw wordt gemaakt naar het westelijke open polderlandschap.

De afstanden tot de perceelgrenzen dienen zich in principe te richten naar de klassieke 45° regel, hetgeen een basisafstand van minimum 6 meter inhoudt (=hoogte kroonlijst bij twee bouwlagen).

Gelet op de bebouwing die zich in de nieuwe ziekenhuiscampus toekomstgericht zal inplanten is het idee om een openheid te creëren naar de openheid van de golf langs de fietsdoorsteek, niet langer weerhouden. In het kader hiervan kan bij herschikking van de volumes op de resort site, waarbij een hoger volume aan de oostelijke zijde wordt ingeplant, de minimale afstand van 6 meter behouden worden en hoeft de 45° regel niet toegepast worden.

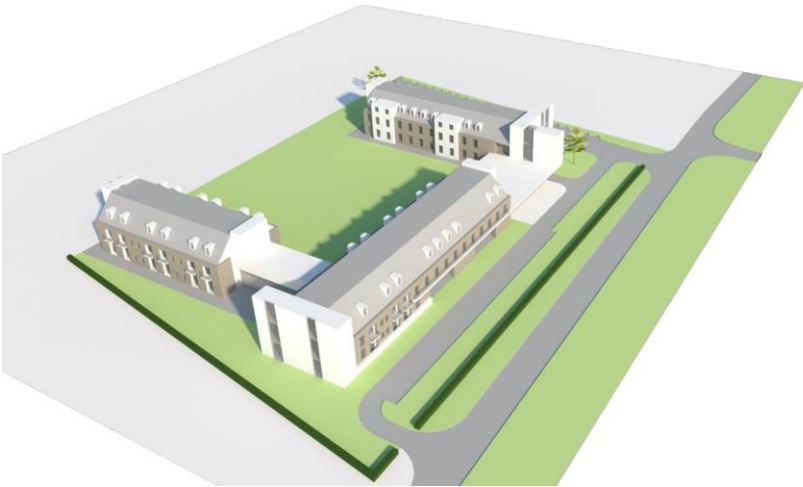
- Aspect afsluitingen kunnen enkel bestaan uit levende hagen, heester- of bosmassieven of grachten en waterpartijen. Metselwerk afsluitingen worden uitgesloten. Belangrijk is de openheid naar het westelijke polderlandschap op een landschappelijke wijze uit te werken.
- Aspect water : op het terrein dienen natuurlijke infiltratie- en buffervoorzieningen. Regenwater dient maximaal in een grachtenstelsel en/of waterpartijen uitgewerkt worden.

Conclusie inzake verder planproces

- Onderhavig verslag wordt eerst door betrokken intern teruggekoppeld en bevestigd.
- Onderhavig verslag wordt opgenomen in het RUP document, het RUP document wordt op basis hiervan aangepast.
- Het planproces van het aangepaste RUP hotels tweede fase kan daarna verdergezet worden : voorlegging aan het CBS, voorlegging van de behandeling van de adviezen aan de Gecoro van Knokke-Heist en voorlegging aan de gemeenteraad van Knokke-Heist voor definitieve vaststelling.

Bijlage : schetsmatige volume beelden





Beknorte inhoud van het advies GECORO

1. Inname agrarisch gebied
2. Percentage short stay (hotelkamers) en long stay (vakantielogies)
3. Grootte van de hotelkamer en vakantielogies
4. V/T en bezettingspercentage
5. Bouwhoogte
6. Volumewerking en afstand tot de perceelgrenzen en integratie in het landschap
7. Afsluitingen
8. Water
9. Overmaken digitale documenten.

De Gecoro adviseert in te gaan op de gemaakte opmerkingen en het document hierop als volgt aan te passen:

1. I.v.m. aspect inname agrarisch gebied : het feit dat een stuk agrarisch gebied in het RUP ingetekend is dient verder gemotiveerd te worden. Dit vanuit het GRS, in relatie tot het naastliggende HAG gebied en in relatie tot de aanpalende noordelijke uitbreidingszone van de ziekenhuiscampus en tweede golf.

De Gecoro stelt voor om de motivatie toe te voegen in de toelichtingsnota.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

2. I.v.m. aspect percentage short stay (hotel) en long stay (vakantielogies) : gelet het advies van toerisme Vlaanderen en gelet op de financiële haalbaarheid, wordt een consensus gevonden in 55% short stay (hotel) en 45% long stay (vakantielogies). Hierdoor wordt een duidelijk begrenzing van de vakantielogies aangegeven. Gelet op de vele referenties in het buitenland en gelet op de duidelijke bepalingen inzake domicilieverbod, wordt akkoord gegaan met een kleine kookhoek in de vakantielogies.

De Gecoro stelt voor om in Art. 2.1 bestemmingsvoorschriften de bepalingen rond percentages, minimum 55% short stay en 45% long stay, op te nemen. Tevens wordt in de voorschriften opgenomen dat een kleine kookhoek / kitchenette kan ingericht worden.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

3. Aspect grootte van hotelkamer en vakantielogies en voorziene afwijking : er wordt akkoord gegaan met een max. nuttige vloeroppervlakte van 25m² voor hotel en van max. 50m² voor vakantielogies. De afwijkingen hierop mogen slechts 5% bedragen in plaats van het voorziene 20%.

De oppervlaktebepalingen zijn conform de voorschriften. De Gecoro stelt voor om in Art. 2.1 bestemmingsvoorschriften op te nemen dat het percentage afwijkingen beperkt dient te worden tot 5%.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

4. Aspect V/T en bezettingspercentage : gelet op het akkoord van 8 december 2010 tussen de Provincie, Vlaams Gewest en Gemeente (zie bijlage in RUP dossier) inzake de ontwikkelingsmogelijkheid van de site, wordt akkoord gegaan met een max V/T van 1. Het bezettingspercentage blijft beperkt tot max 30%.

Het bezettingspercentage is conform de voorschriften. De Gecoro stelt voor om in Art. 2.2 Inrichtingsvoorschriften – 2.2.2 Bebouwingspercentage aanvullend een maximale V/T op te leggen van 1.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

5. Aspect bouwhoogte : bij twee bouwlagen dient de nokhoogte beperkt te worden tot max 12.50 meter. In het dak kan slechts 1 bouwlaag ingericht worden voor hotel of vakantielogies. In de tweede bouwlaag van het dak kunnen enkel technische voorzieningen ondergebracht worden. In functie van architecturale meerwaarde kunnen hoek- of torenaccenten toegelaten worden over max 15% van de gevellengte.

De Gecoro stelt voor om in Art. 2.2 Inrichtingsvoorschriften – 2.2.4 en 2.2.5 de nokhoogte te beperken tot 12,50m i.p.v. 13,50m en het aantal bouwlagen in het dak te behouden op 2 waarbij de laagste duplexlaag i.f.v. hotel of vakantielogies kan ingericht worden en de 2^{de} duplexlaag een technische functie krijgt. Tevens worden de hoek- en torenaccenten beperkt tot 15% van de gevellengte.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

6. Aspect volume werking en afstand tot de perceelsgrenzen en integratie in het landschap/omgeving :

Het ontwerp dient rekening te houden met de onmiddellijk aangrenzende omgevingsfactoren, namelijk het westelijke open polderlandschap en de oostelijke ontwikkelingen van de nieuwe ziekenhuiscampus. Dit moet zich vertalen in de volume opbouw van het ontwerp waarbij het zwaartepunt oostelijk dient plaats te vinden. Hierbij dient zo veel mogelijk een L-vormige inplanting nagestreefd te worden (cfr huidige zone dag- en verblijfrecreatie in het gewestplan), waarbij een mogelijk westelijk volume (in huidig agrarisch gebied cfr gewestplan) enkel kan voor zover sterk ondergeschikt in volume en hoogte (zie schetsmatige volume beelden in bijlage).

Hierbij kan binnen de V/T bepalingen, de bouwhoogte aan de oostelijke zijde (zijde ziekenhuiscampus) verhoogt worden tot drie bouwlagen met dak of vier bouwlagen met plat dak, waarbij de gevelwand langs de Kalvekeetdijk gebroken wordt door een transparantie die een zicht geeft naar het achterliggende landschap. Hierbij kunnen eveneens de afstanden tot de achterste perceelsgrens en rooilijn herbekeken worden waarbij de 'massa' meer oostelijk wordt ingeplant en een zacht afbouw wordt gemaakt naar het westelijke open polderlandschap. De afstanden tot de perceelgrenzen dienen zich in principe te richten naar de klassieke 45° regel, hetgeen een basisafstand van minimum 6 meter inhoudt (=hoogte kroonlijst bij twee bouwlagen).

Gelet op de bebouwing die zich in de nieuwe ziekenhuiscampus toekomstgericht zal inplanten is het idee om een openheid te creëren naar de openheid van de golf langs de fietsdoorsteek, niet langer weerhouden. In het kader hiervan kan bij herschikking van de volumes op de resort site, waarbij een hoger volume aan de oostelijke zijde wordt ingeplant, de minimale afstand van 6 meter behouden worden en hoeft de 45° regel niet toegepast worden.

De Gecoro stelt voor om Art. 2.2 Inrichtingsvoorschriften als volgt aan te passen:

2.2.1 Inplanting

- **Afstand tot de rooilijn: minimum 10 meter**
- **Afstand tot de achterperceelsgrens : minimum 10 meter**
- **Afstand tot de zijperceelsgrens : 45°regel met een minimum van 6 meter, behoudens voor het oostelijke volume waarbij de 45°regel niet toegepast wordt.**

(De afstanden tot de rooilijn zijn conform het PRUP Ziekenhuiscampus.)

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

2.2.4 Bouwhoogte en volumeopbouw

- **Max. 2 bouwlagen en een dak met een maximale nokhoogte van 12,50 meter**
- **Behoudens voor het oostelijk volume waar het mogelijk is om 3 bouwlagen met een dakvolume of 4 bouwlagen met een plat dak te bouwen met een maximale nokhoogte van 15 meter.**
- **In de volume opbouw dient zo veel mogelijk een L-vormige inplanting nagestreefd te worden, met een zwaartepunt aan de oostelijke flank. Een westelijk volume kan, voor zover sterk ondergeschikt. De gevelwand langs de Kalvekeetdijk dient gebroken te worden door een transparantie die een zicht geeft naar het achterliggende landschap.**

(De nokhoogte van 15 meter is conform het PRUP Ziekenhuiscampus.)

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

2.2.5 Dakvorm en dakfunctie

- In het dak kan een duplex worden ingericht waarbij
 - De 1^{ste} duplexlaag i.f.v. hotel of vakantie-logies kan ingericht worden
 - De 2^{de} duplexlaag enkel een technische functie kan hebben

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

7. Aspect afsluitingen kunnen enkel bestaan uit levende hagen, heester- of bosmassieven of grachten en waterpartijen. Metselwerk afsluitingen worden uitgesloten. Belangrijk is de openheid naar het westelijke polderlandschap op een landschappelijke wijze uit te werken.

De Gecoro stelt voor in art. 2.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen metselwerken afsluitingen te weren uit de voorschriften. Het voorschrift wordt dan als volgt:

De afsluitingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen levende hagen, heester- of bosmassieven of grachten en waterpartijen. Belangrijk is de openheid naar het westelijke polderlandschap op een landschappelijke wijze uit te werken.

Metselwerk afsluitingen worden uitgesloten.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

8. Aspect water : op het terrein dienen natuurlijke infiltratie- en buffervoorzieningen voorzien. Regenwater dient maximaal in een grachtenstelsel en/of waterpartijen uitgewerkt worden.

De Gecoro stelt voor om in art. 2.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen de voorschriften aan te vullen met volgende:

Op het terrein dienen natuurlijke infiltratie- en buffervoorzieningen voorzien, uitgewerkt in een grachtenstelsel en/of waterpartijen. Regenwater dient maximaal gerecupereerd te worden.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

9. I.v.m. het overmaken van de digitale plannen

Hieraan wordt voldaan.

4.4. Ambtshalve advies Gecoro

Volgende opmerkingen werden nog geformuleerd door de Gecoro en dienen verwerkt in de voorschriften:

1. De verwijzingen naar wetgeving dienen aangepast aan de recente regelgeving en eventuele latere wijzigingen.
2. Parkeerplaatsen aan de straatzijde zijn niet toegelaten behalve voor functionele noodwendigheden.
3. Indien een plat dak wordt voorzien dient het dak toegankelijk te zijn i.f.v. het voorkomen van het broeden van meeuwen.
4. In de voorschriften dient aangehaald dat i.p.v. een beplantingsplan een landschapsontwerp dient toegevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag.
5. De Gecoro wenst geraadpleegd te worden i.v.m. volumewerking en architecturale vormgeving van het project en dit in een voldoende vroeg stadium.

II. PLAN BESTAANDE TOESTAND



III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN

Legend
contouren
legende
Artikel 2: Projectzone Kalvekeetdijk



IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. BEGRIPPEN, ALGEMENE – EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VISIE

Artikel 1.1 Algemene bepalingen en begrippen

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

1.1.2 Tuinzone : de oppervlakte van het perceel die overblijft na aftrek van de effectieve opgaande bebouwing en parkeerzone.

1.1.3 Nevenbestemming : de nevenbestemming kan maar maximum 20% van de totale vloeroppervlakte bedragen.

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

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

1.1.6 Er dient aandacht gegeven te worden aan het archeologisch patrimonium.

Het plangebied is als volgt gecategoriseerd (artikel 2.2.2. en art 2.2.3 van het VCRO):

- Voor artikel 2 onder de gebiedsaanduiding recreatie.

Een deel van artikel 2 is onderhevig aan een planbatenheffing – zie toelichtingsnota 4.2

Zie eveneens artikel 2.14 van de gemeentelijke bouwverordening en eventuele latere wijzigingen. Inzake hemelwaterputten is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 van toepassing en eventuele latere wijzigingen.

De aanvrager dient bij de stedenbouwkundige aanvraag een watertoets toe te voegen met daarbij aangegeven de zones waar het oppervlaktewater zal gebufferd worden.

Inzake de meest belangrijke locatie in functie van archeologisch onderzoek verwijzen we naar de LAA (Locale Archeologische Advieskaart) zoals opgenomen in de toelichtingsnota.

Artikel 2. PROJECTZONE KALVEKEETDIJK

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VISIE

Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: resort, zijnde een zone in functie van een centraal beheerde exploitatie van een toeristische logies die toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor een of meerdere nachten. De logies zijn beperkt in een resort tot de categorieën 'hotel' en 'vakantielogies'.

De toeristische logies dat gecatalogeerd wordt onder 'hotel' dient in een eerste fase gerealiseerd te worden. Pas in een volgende, tweede fase kunnen toeristische logies, type 'vakantielogies' gerealiseerd worden.

Hotel:

- Een centraal beheerd hotel met aanverwante diensten zoals RECA, MICE-faciliteiten, sport en leisure alsook wellness.
- Maximale nuttige vloeroppervlakte van de hotelkamers : 25 m2. In functie van een differentiatie naar productvorming en/of faciliteiten voor toeristen met een mobiele beperking mag hiervan maximum 5% worden afgeweken. Gekoppelde hotelkamers zijn mogelijk mits elk een maximale nuttige vloeroppervlakte van 25 m2 heeft.
- De aanverwante diensten zijn eveneens ondergronds toegelaten.
- Het hotel dient in de eerste fase te worden gerealiseerd en dient te bestaan uit minimaal 60 kamers.

Vakantielogies

- Een daartoe uitgeruste ruimte die mogelijkheid tot verblijf biedt met mogelijkheid voor de toerist om zelf maaltijden te bereiden. Hiertoe kan een kleine kookhoek ingericht worden. In functie van de centrale exploitatie zijn aanverwante diensten zoals RECA, MICE-faciliteiten, sport en leisure alsook wellness mogelijk.
- Maximale oppervlakte van de vakantielogies : 50 m2. In functie van een differentiatie naar productvorming en/of logies voor toeristen met een mobiele beperking mag hiervan maximum 5% worden afgeweken. Gekoppelde vakantielogies zijn mogelijk mits elk een maximale nuttige vloeroppervlakte van 50 m2 heeft.
- Aanverwante diensten zijn eveneens ondergronds toegelaten.

Men mag zich niet domiciliëren in de resort, behoudens de uitbater of conciërge.

Minimum 55% van het aantal kamers dient te bestaan uit hotelkamers en maximum 45% kan bestaan uit kamers voor de vakantielogies.

Nevenbestemming:

- dienstverlenende activiteiten

Inzake bestemmingsaspecten : zie verduidelijking onder 3.5.1 van de toelichtingsnota.

Deze toelichting beoogt, in het licht van het handhavingrecht, elke discussie over het begrip 'resort' uit te sluiten en oneigenlijk gebruik maximaal te voorkomen.

Er is niet verwezen naar de thans bestaande regelgeving vermits deze uiteraard in de toekomst kan wijzigen.

Belangrijk bij de resortfunctie is de centrale exploitatie, dit onafhankelijk van de eigendomstructuur.

De bedoeling is op die manier permanente bewoning en verblijf uit te sluiten. Men mag zich niet domiciliëren in de resort.

De aanverwante diensten zoals RECA en MICE faciliteiten staan ten dienste van de gasten.

De fasering staat ingeschreven om zekerheid te hebben dat in een eerste fase het hotel van minimaal 60 kamers wordt gerealiseerd.

Maximum 5% afwijking : betreft het aantal kamers (zowel van de hotelkamers als van de kamers van de vakantielogies).

Onder dienstverlenende activiteiten worden kleinschalige activiteiten bedoeld zoals een kapsalon, pedicure, manicure, enz.

• hotel gerelateerde detailhandel • expositieruimte • maximum 1 woongelegenheden	Het betreft de woongelegenheden van de uitbater of conciërge van het resort
Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften	
2.2.1 Inplanting • <u>Afstand tot de rooilijn</u>: minimum 10 meter. • <u>Afstand tot de achterperceelsgrens</u> : minimum 10 meter • <u>Afstand tot de zijperceelsgrenzen</u> : hierbij dient de 45° regel toegepast worden met een absoluut minimum van 6 meter. Behoudens voor de afstand tot de oostelijke perceelsgrens waarbij de 45° regel niet toegepast dient te worden. 2.2.2 Bebouwingspercentage en V/T • Maximum bebouwingspercentage : 30% • Maximum V/T = 1 2.2.3 Bouwdiepte : vrij binnen de betrokken bestemmingszone 2.2.4 Bouwhoogte en volumeopbouw Maximum 2 bouwlagen en dakvolume met een maximale nokhoogte van 12.50 meter. • Behoudens voor het oostelijke volume waar het mogelijk is om 3 bouwlagen met dakvolume of 4 bouwlagen met plat dak te bouwen met een maximale nokhoogte van 15 meter. • Hoek- en torenaccenten zijn toegelaten tot maximum 15% van de gevellengte, met een maximale hoogte van 15 meter. In het dakvolume kan de laagste duplexlaag ingericht worden voor de hotel functie of voor de vakantielogies. De hoogste duplexlaag kan enkel een technische functie krijgen. In de volume opbouw dient zo veel mogelijk een L-vormige inplanting nagestreefd te worden, met een zwaartepunt aan de oostelijke flank. Een (noord) westelijk volume kan, voor zover sterk ondergeschikt. De gevelwand langs de Kalvekeetdijk dient doorbroken te worden door een transparantie die een zicht geeft naar het achterliggende landschap. Deze transparantie dient een minimale breedte van 10 meter te hebben. Indien een plat dak wordt voorzien, dient het dak toegankelijk te zijn in functie van het voorkomen van het broeden van meeuwen. 2.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen Een landschapsontwerp dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk	Als profieltekening voor de dakvorm verwijzen we naar het artikel 2.8 van de gemeentelijke bouwverordening en eventuele latere wijzigingen. Doel is geen banale monotone gevelwand te krijgen. In de hoogste duplexlaag kunnen dus geen hotelkamers of logieskamers ingericht worden. De oostelijke flank is de flank aan de zijde van de nieuwe ziekenhuiscampus. De westelijke flank paalt aan het open agrarische gebied. In hoofdzaak L-vormig : betreft de noordoostelijk, zuidoostelijk en zuidwestelijke zone (dus behoudens de noordwestelijke zone). Een sterk ondergeschikt (noord) westelijk volume houdt in dat de grootte (footprint en volume) van dit volume van een duidelijk kleinere schaal is dan de andere volumes. De minimale breedte van 10 meter om de transparantie te verkrijgen, is dezelfde breedte als aangeduid in het RUP Reserve – Zegemeer, specifiek om de ‘culturele as’ te vertalen ter hoogte van het hotel Reserve.

doel ook. Grotere voorzieningen eigen aan een tuin van een resort zoals een zwembad, tennisterrein, speelterrein en bijhorende infrastructuur zijn toegelaten tot op minimum 5 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding. In de tuinzone kan eveneens interne ontsluiting voorzien worden voor urgentievoortuigen, toeleveringen, voor de recreatieve voorzieningen en voor fiets- en wandelpaden. Bouwwerken die een functionele relatie hebben met het beheer of inrichting van de tuin en recreatieve voorzieningen zijn mogelijk zo deze bestaan uit maximaal 1 bouwlaag met dak. De afsluitingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen levende hagen, heesters- of bosmassieven, grachten of waterpartijen. Belangrijk is de openheid naar het westelijke polderlandschap op een landschappelijke wijze uit te werken. Metselwerk afsluitingen zijn uitgesloten. Op het terrein dienen natuurlijke infiltratie- en buffervoorzieningen voorzien te worden, uitgewerkt in een grachtenstelsel en/of waterpartijen. Regenwater dient maximaal gerecupereerd te worden. 2.2.7 Ondergrondse constructies • maximum 2 ondergrondse bouwlagen • een afstand van minimum 6 meter van de perceelsgrenzen moet bewaard worden. • ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf • in de ondergrondse constructies is, naast het parkeren, aanverwante resortaccommodatie toegelaten • de inrit kan zich tot op min 2 meter van de perceelsgrenzen bevinden • artikel 1.1.5 is van toepassing	Aanverwante resortaccommodatie : zwembad, vergaderruimtes, fitnessruimtes, bergingen, sauna's, ...
Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen en mobiliteitsaspecten 2.3.1 De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. 2.3.2 Alle technieken dienen onderdeel te vormen van de architectuur, ze moeten in het totale volume geïntegreerd zijn.	

2.3.3 De stedenbouwkundige aanvraag dient duidelijk te maken hoe het aspect mobiliteit wordt opgelost. Dit dient op eigen terrein een oplossing te kennen zowel inzake het aantal voorziene parkeerplaatsen als de toegang hiernaartoe. Volgende uitgangspunten dienen gerespecteerd :

- maximum 1 inrit en maximum 1 uitrit voor de klanten en personeel van de resort. Enkel in functie van toelevering kan een bijkomende afzonderlijke toegang worden voorzien.
- parkeerplaatsen aan de straatzijde zijn niet toegelaten behalve voor functionele noodwendigheden
- het bovengronds parkeren dient landschappelijk te worden ingekleed en compact te worden ingeplant
- de zone voor laden en lossen dient op eigen terrein te worden voorzien en te worden geïntegreerd in de landschapsaanleg
- er kunnen maximum 60 parkeerplaatsen bovengronds worden ingericht
- artikel 1.1.4 is van toepassing
- op het terrein dient de nodige ruimte voorzien te worden voor fietsen en bromfietsen

De afzonderlijke toegang voor toelevering zal beperkt worden gebruik, deze kan enkel staan in functie van linnen, afval, food and beverage.

Functionele noodwendigheden : zoals het kortparkeren in functie van check-in en check-out, taxi's, bussen en dergelijke.