

# GEMEENTE KNOKKE-HEIST

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

Planregisternr: 31043\_214\_00037\_00001

## RUP PROJECTZONE CASINO STARTNOTA

Versie A – augustus 2020





# RUP PROJECTZONE CASINO

Versie	Datum	Wijzigingen
A	Augustus 2020	
B		
C		

Planteam	Handtekening
Directeur Stadsontwikkeling Ruimtelijk Planner	Jan Van Coillie
Stafmedewerker Ruimtelijke Planning Ruimtelijk Planner	Kenneth Notte

*Voor volledige lijst zie procesnota pg 11.*

**STARTNOTA**

*Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota van RUP Projectzone Casino voor het publiek ter advies heeft gelegen van tot*

*namens het college, op bevel,*

Algemeen directeur,

M. Gobert

Burgemeester,

Graaf L. Lippens

**VOORLOPIGE VASTSTELLING**

*Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van*

*, op bevel,*

Algemeen directeur,

M. Gobert

Burgemeester,

Graaf L. Lippens

**OPENBAAR ONDERZOEK**

*Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp van RUP Projectzone Casino voor het publiek ter inzage heeft gelegen van tot*

*namens het college, op bevel,*

Algemeen directeur,

M. Gobert

Burgemeester,

Graaf L. Lippens

**DEFINITIEVE VASTSTELLING**

*Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van \_\_\_\_\_, op bevel,*

Algemeen directeur,

M. Gobert

Burgemeester,

Graaf L. Lippens

**INWERKINGTREDING**

*De goedkeuring van het RUP Projectzone Casino werd op \_\_\_\_\_ gepubliceerd in het Belgisch staatblad onder nr. \_\_\_\_\_.*



# INHOUD

1	INLEIDING .....	9
1.1	Algemeen .....	10
1.2	Aanleiding tot opmaak van het gemeentelijk RUP .....	11
2	RUIMTELIJKE SITUERING .....	15
2.1	Ruimtelijke context .....	15
2.1.1	Afbakening van het plangebied .....	16
2.2	Bestaande, feitelijke toestand .....	17
2.2.1	Historiek .....	17
2.2.2	René Magritte .....	21
2.2.3	Bestaande toestand .....	24
2.3	Bestaande juridische toestand .....	26
3	PLANNINGSKADER .....	29
3.1	De ruimtelijke structuurplannen als kader .....	29
3.2	Relevante bepalingen uit de structuurplannen .....	29
3.2.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	29
3.2.2	Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen .....	30
3.2.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist .....	30
3.2.4	Andere relevante plannen en projecten .....	34
4	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....	41
4.1	Een ondergronds Casino? .....	41
4.2	De toekomst van het Kursaal .....	42
5	AFTOETSING SCENARIO'S .....	43
5.1	Scenario 1 .....	44
5.2	Scenario 2 .....	44
5.3	Scenario 3 .....	45
5.4	Scenario 4 .....	45
5.5	Scenario 5 .....	46
6	ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	49
6.1	Inleiding .....	49
6.2	Onderzoek naar de plan-MER plicht - Plan-MER-Screening .....	50
6.2.1	Plan-MER-Plicht .....	50
6.2.2	Plan-MER-screening .....	53
6.2.3	Conclusie plan-MER-Plicht .....	56
6.2.4	RVR-toets .....	57
6.2.5	Besluit milieueffecten .....	59
7	BIJLAGEN .....	60

7.1	Plan MER 2012 .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
7.1.1	Bijlage 1: Niet technische samenvatting.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
7.1.2	Bijlage 2: Integratie en eindsynthese .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>



# 1 INLEIDING

Een Casino voor de toekomst,...

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

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

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

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

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

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

## 1.1 Algemeen

De startnota bevat:

1. een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
2. een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;
3. een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
4. een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
5. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
6. de beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;
7. in voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
8. in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
9. een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

## 1.2 Aanleiding tot opmaak van het gemeentelijk RUP

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

We onderscheiden ondermeer volgende knelpunten:

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

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

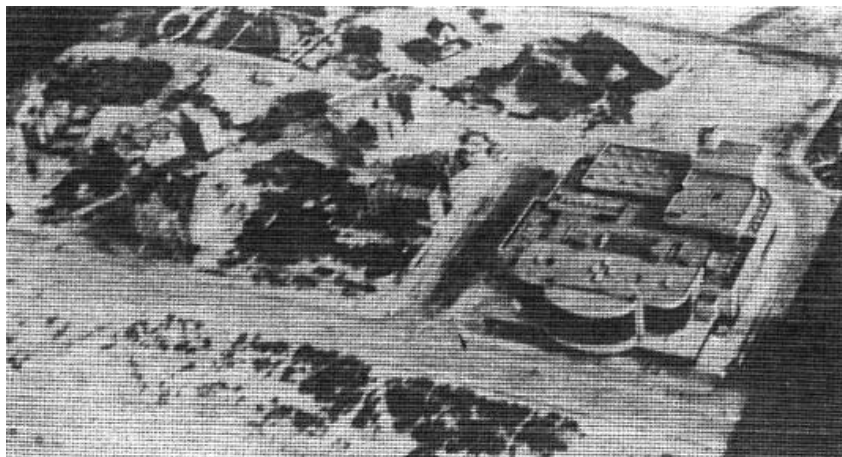


Foto links: bron onbekend- voormalig landschappelijk kader van het oorspronkelijke Casino.

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



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

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

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

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



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



## 2 RUIMTELIJKE SITUERING

### 2.1 Ruimtelijke context

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

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

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



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

### 2.1.1 Afbakening van het plangebied

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

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

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



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



## 2.2 Bestaande, feitelijke toestand

### 2.2.1 Historiek

- **Kustontwikkeling**

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

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

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



Foto boven: Afbeelding van Pavillon du Lac 1926|

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

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

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

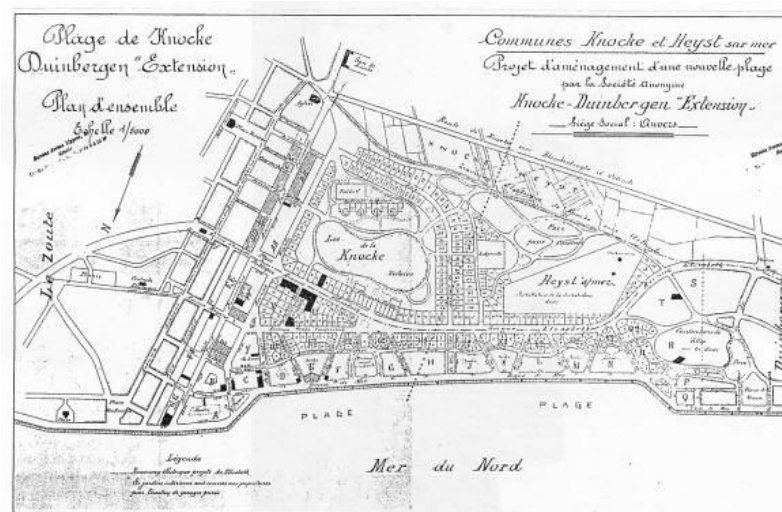


Foto boven: Verkavelingsplan Albertstrand en uitbreiding Duinbergen, Ca. 1925, Société 'Knokke-Duinbergen Extension'

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



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

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

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

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

- **Het Casino**

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

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



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

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

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

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

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

## 2.2.2 René Magritte

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

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

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



Foto links: deel van wandschildering René Magritte|

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### 2.2.3 Bestaande toestand

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

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

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

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



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



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



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

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



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

## 2.3 Bestaande juridische toestand

- **RUIMTELIJK**

*Gewestplan(nen)*

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

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

*Geen.*

*Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen*

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

*Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen*

*Geen.*

*Algemene plannen van aanleg*

*Geen.*

*Bijzondere plannen van aanleg*

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

*Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen*

*Geen.*

*Verkavelingsvergunningen*

*Bouwvergunningen*

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

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

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

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

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

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

*Vastgestelde bouwvoertredingen*

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

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

*Milieuvergunningen*

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

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

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

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

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

*Bodemvervuiling*

*Geen geregistreerde bodemattesten.*

- **SECTORAAL**

**Natuur**

<i>Ramsargebieden</i>	<i>Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.</i>
<i>Vogelrichtlijngebieden</i>	<i>Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.</i>
<i>Habitatrichtlijngebieden</i>	<i>Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.</i>
<i>Gebieden van het duinendecreet</i>	<i>Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.</i>
<i>Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud</i>	<i>Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.</i>
<i>Vlaamse of erkende natuurreservaten</i>	<i>Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.</i>
<i>Bosreservaten</i>	<i>Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.</i>
<i>Natuurinrichting</i>	<i>Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.</i>
<i>Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur</i>	<i>Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.</i>
<i>Biologische waarderingskaart</i>	<i>Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.</i>
<i>Historisch permanent grasland</i>	<i>Geen.</i>

**Water**

<i>Beschermingszones grondwaterwinningen</i>	<i>Geen.</i>
<i>Bevaarbare waterlopen</i>	<i>Geen.</i>
<i>Onbevaarbare waterlopen (Klasse)</i>	<i>Geen.</i>
<i>Overstromingsgevoelige gebieden</i>	<i>Geen.</i>
<i>Infiltratiegevoelige gebieden</i>	<i>Slechts een beperkt deel (noordwest) is infiltratiegevoelig.</i>
<i>Grondwaterstromingsgevoelige gebieden</i>	<i>Het gebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).</i>
<i>Erosiegevoelige gebieden</i>	<i>Het gebied is niet erosiegevoelig.</i>
<i>Hellingenkaart</i>	<i>Het volledige gebied ligt binnen een helling van 0,5% en 5%.</i>
<i>Winterbedkaart</i>	<i>Geen.</i>
<i>Risicozones overstromingen</i>	<i>Geen.</i>
<i>Recent overstroomd gebied (ROG)</i>	<i>Geen.</i>
<i>Van nature overstroombaar gebied (NOG)</i>	<i>Gedeeltelijk overstroombaar vanuit de zee.</i>

**Landbouw**

<i>Ruilverkaveling</i>	<i>Geen.</i>
------------------------	--------------

**Landschap**

<i>Beschermde monumenten</i>	<i>De rotondezaal "Magrittezaal" in het casino - MB 13/11/2003</i>
<i>Beschermde dorpsgezichten</i>	<i>Geen.</i>
<i>Beschermde landschappen</i>	<i>Geen.</i>
<i>Beschermde stadsgezichten</i>	<i>Geen.</i>
<i>Erfgoedlandschappen</i>	<i>Geen.</i>
<i>Vlaamse Inventaris Onroerend Erfgoed</i>	<i>ID 58579 - Casino dd 05/10/2009</i>
<i>Landschapsatlas Vlaanderen</i>	<i>Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.</i>

**Verkeer**

Rooilijnen

*Langs de Elizabetlaan.*

Buurt- en voetwegen

Geen

Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)

Geen

## 3 PLANNINGSKADER

### 3.1 De ruimtelijke structuurplannen als kader

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

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

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

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

### 3.2 Relevante bepalingen uit de structuurplannen

#### 3.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

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

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

### 3.2.2 Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen

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

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

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

Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist, waarbij de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling verder wordt geconcentreerd in de bestaande toeristische centra. Naast de versterking van het bestaand aanbod, wordt aan de kust de nog aanwezige bovenlokale potenties voor toerisme en recreatie door strategische projecten geïntegreerd met andere voorzieningen.

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

### 3.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

- **Versterken van het cultureel aanbod**

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

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

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

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

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

- **Duinbergen/Albertstrand**

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

Het GRS, waaraan meerdere jaren is gewerkt, is definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van 29 april 2004 en goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van 2 december 2004. De bekendmaking in het Staatsblad gebeurde op 22 februari 2005. Het projectgebied is gesitueerd binnen de rode pijl aanduiding 'locatie voor grootschalige stedelijke activiteiten'.

- **Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur**

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

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

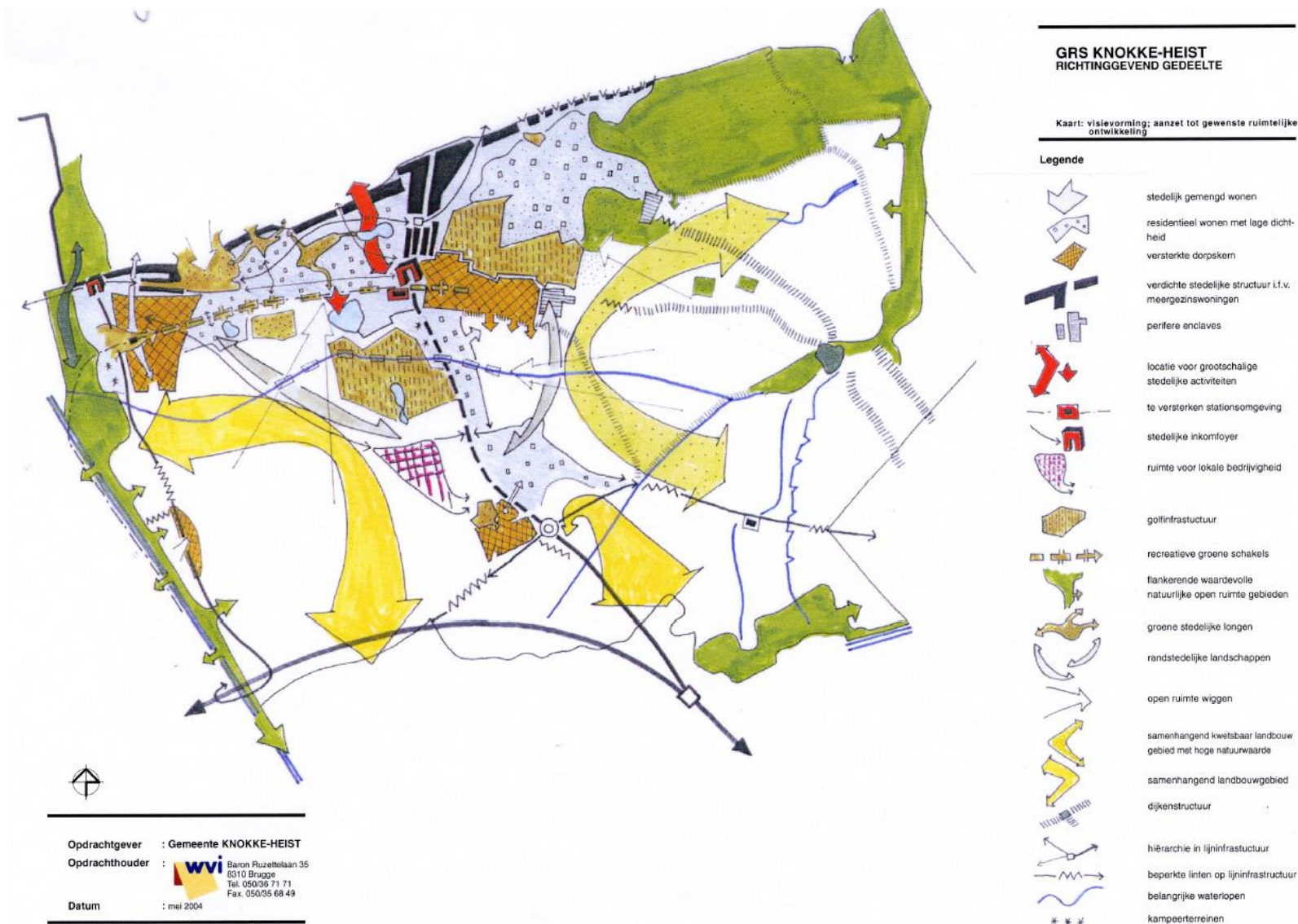


Foto boven: beeld uit GRS Knokke-Heist-gewenste ruimtelijke ontwikkeling|



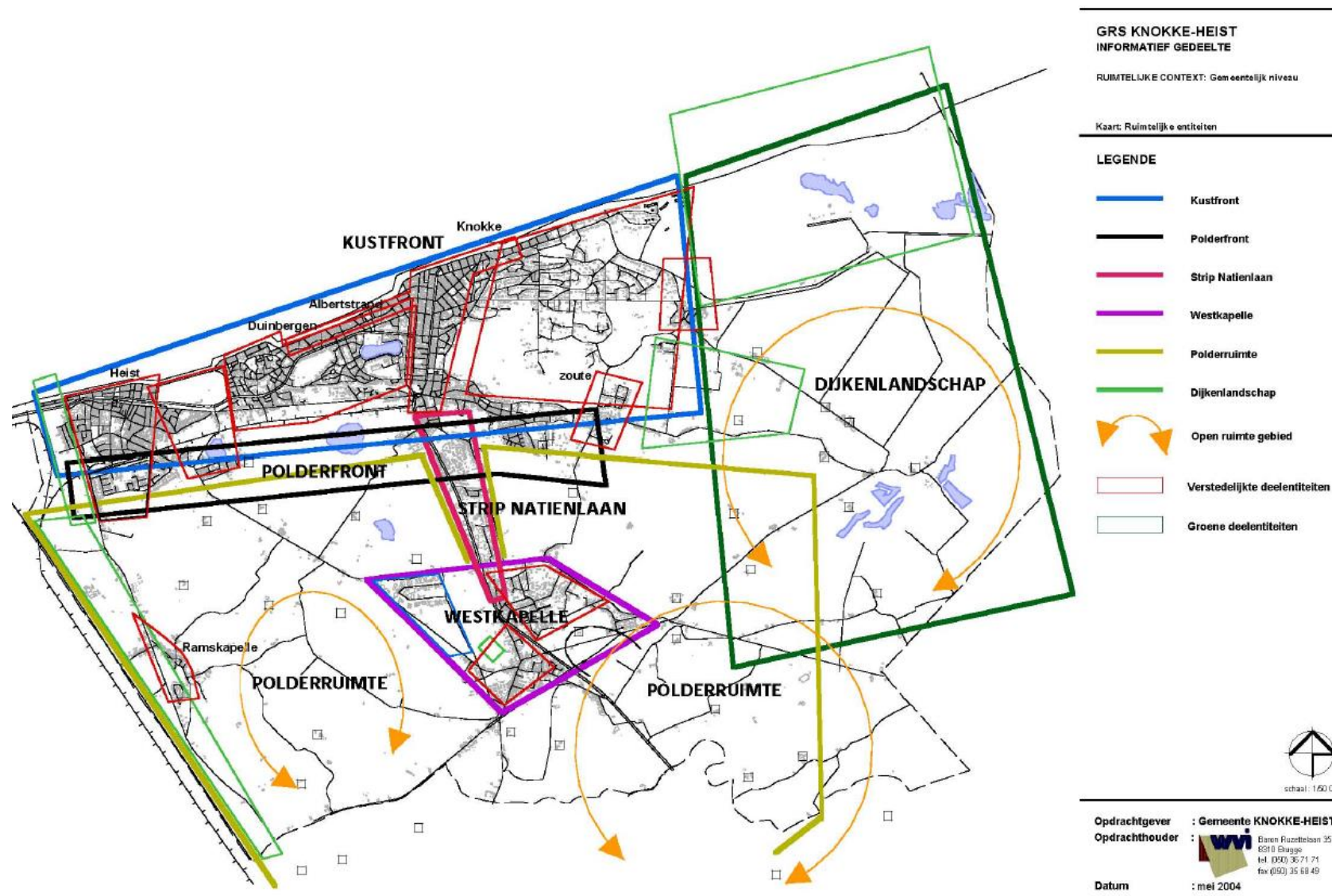


Foto boven: beeld uit GRS Knokke-Heist-ruimtelijke entiteiten

### 3.2.4 Andere relevante plannen en projecten

#### 3.2.4.1 Gewestplan

Het plangebied is in het gewestplan ingekleurd als woongebied.

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



Foto boven: uitsnit gewestplan met aanduiding plangebied

### 3.2.4.2 PRUP Strand en Dijk (2013)

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

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

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

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

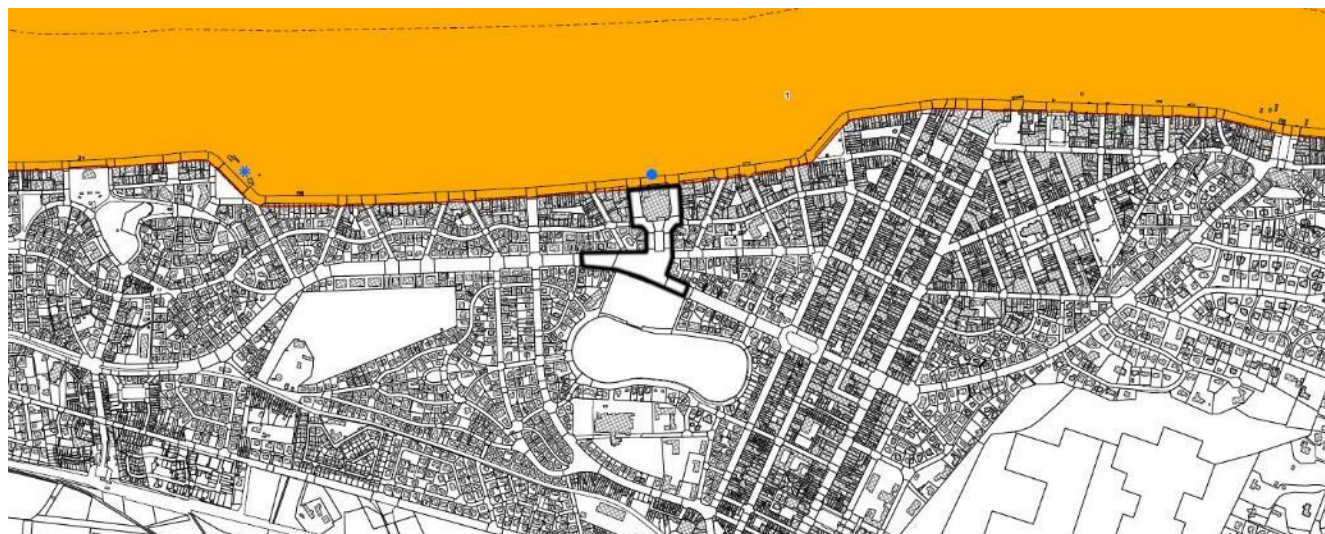


Foto boven: uitsnit PRUP Strand en Dijk met aanduiding plangebied

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

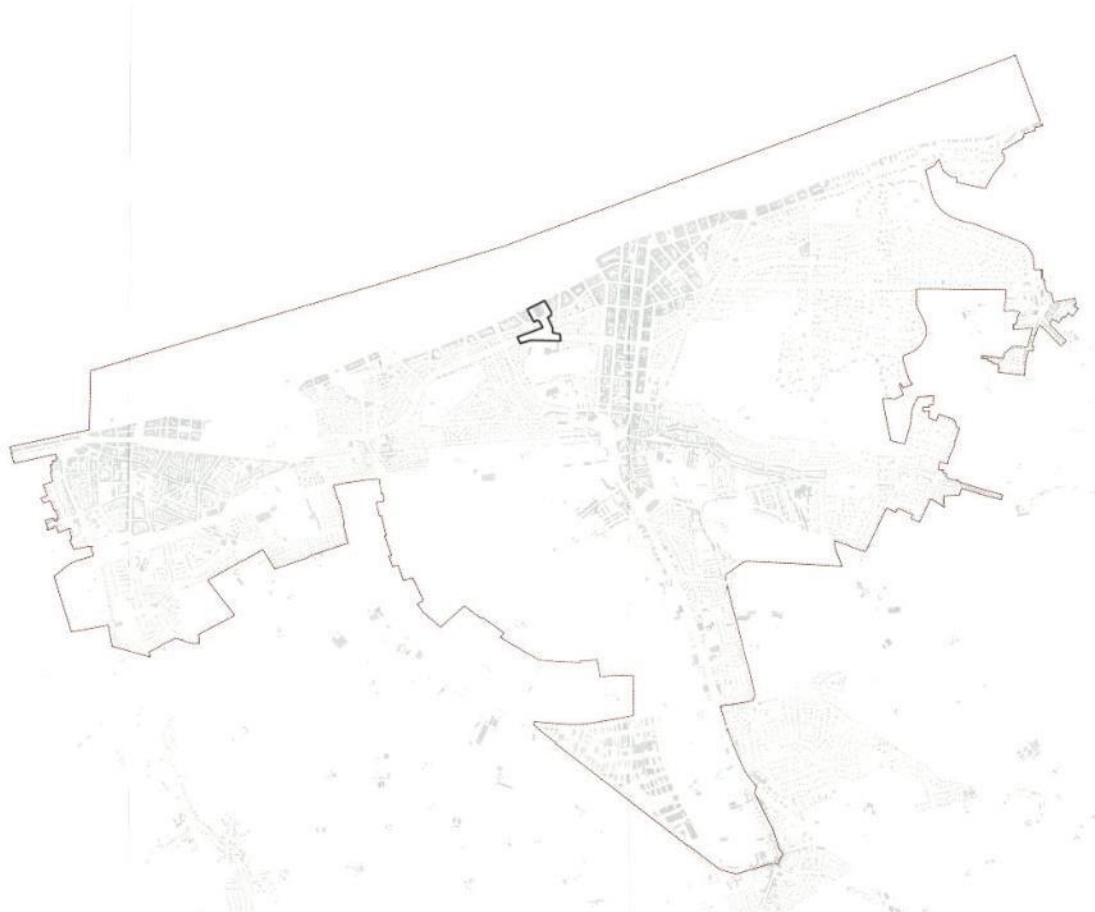


Foto boven: PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied KH (DV 21/06/2017) met aanduiding plangebied

### 3.2.4.4 RUP Wijk Casino (2015)

Bij de opmaak van RUP Wijk Casino werd het Casino en directe omgeving niet meegenomen in het plangebied omwille van het specifieke programma. Het RUP kwam er ter vervanging van het BPA Wijk Casino omdat een actualisering van ontwikkelingsmogelijkheden zich opdrong t.h.v. de bebouwing aan de Canadasquare alsook de integratie van het beleidskader inzake hoogbouwstructuur.



Foto boven: RUP Wijk Casino met aanduiding plangebied

### 3.2.4.5 RUP Reserve - Zegemeer (2006)

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

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

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

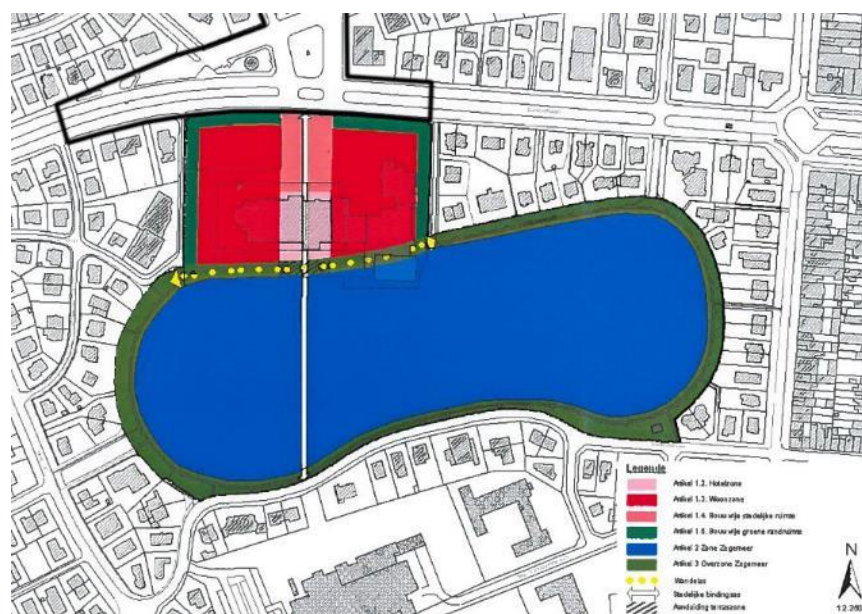


Foto boven: RUP Reserve - Zegemeer met (gedeeltelijke) aanduiding plangebied |

### 3.2.4.6 RUP Wijk Meerlaan (2018)

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



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





## 4 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Het Casinogebouw is voorbijgestreefd, het functioneert niet meer rendabel. De oorspronkelijke architectuur van architect Léon Stynen werd grondig verbouwd. Het kunstzinnige en mondaine uit de eerste helft van vorige eeuw is niet meer, de tentoonstellingsruimte heeft haar uitstraling verloren en het romantische van de speelzaal van een casino is verdwenen. Het Casino is vandaag verworden tot een veredeld lunapark.

De gemeente houdt de mogelijkheid open om de exploitatie van de speelzalen (casino) en de organisatie van evenementen (Kursaal) ruimtelijk te splitsen. Voorwaarde hiervoor is dat in de toekomst de site zowel architecturaal als organisatorisch een entiteit vormt. Deze overweging kan het mogelijk maken om een nieuwe dynamiek te creëren op deze locatie indien dit bij verder onderzoek nodig zou blijken. Concreet zou dit betekenen dat de speelzalen (het casinogebouwen) uit het Kursaal van Stynen weg wordt getrokken en een nieuwe plaats krijgt onder de Canadasquare. Om dat te kunnen realiseren heeft de gemeente de eigendomsrechten over de Canadasquare definitief verworven. Deze mogelijke herlocalisatie zorgt voor een meer flexibele uitgangspositie om na te denken over de toekomst van het kursaal. Het bestuur is ondertussen ook reeds eigenaar van het volledige kursaal, inclusief de twee hoekpanden.

### 4.1 Een ondergronds Casino?

In afwachting van het ruimtelijk uitvoeringsplan en verder aftoetsen van de mogelijkheden voor het Kursaal van Stynen werd reeds een eerste pleinontwerp en ondergronds casino ontworpen door architectenbureau Creneau International. Dit om zowel de ruimtelijke als financiële impact ervan realistisch in te kunnen schatten. Heel de casinosite staat in het teken van beleving. Het plein gaat op in de omgeving en laat ruimte voor het huidige Kursaal in vraag te stellen en te herdenken. Deze optie wordt meegenomen in scenario 5 (zie later).



## 4.2 De toekomst van het Kursaal

Het gemeentebestuur van Knokke-Heist opteert de piste te bewandelen waarbij een nieuwe invulling van het Kursaal deze ontmoetingsplek opnieuw een kwaliteitsbestemming met een trendy imago wordt. Het streeft naar het creëren van een nieuw boegbeeld, een nieuw baken tussenin de neutrale en veelal banale architectuur van de 'Atlantic Wall'. Het realiseren van een nieuw verhaal voor het kursaal waarbij de allure van de site (die er vroeger zeker was) opnieuw kan ontstaan is een cruciaal aspect in de verdere uitbouw van Knokke-Heist als hoogwaardige en exclusieve badstad en het uitbouwen van een volwaardig aanbod all weather infrastructuur.

De doelstelling om een nieuwe casinosite met passende architecturale uitstraling te realiseren waarbij de bestaande site omgevormd wordt tot een compact eventcenter dat naast kleinschalige high-end evenementen ook mogelijkheden zal bieden voor exposities, banketten en nichecongressen. Het openbaar domein vormt eveneens een fundamenteel onderdeel. Het heeft namelijk een belangrijke waarde als ontmoetingsruimte waar mensen samenkomen en dat als generator van het stadsgebeuren en stedelijke activiteiten. De schaal van het gebeuren maakt onderdeel uit van het verder scenario onderzoek.

De publieke ruimte rondom het kursaal moet worden benaderd als één samenhangend geheel. Het vormt een specifieke ruimte, die duidelijk herkenbaar moet zijn als een plek binnen het stedelijke weefsel van Knokke-Heist. De omgeving van het Casino/Eventcenter moet door de bezoeker als dusdanig ervaren worden bij de benadering van het gebied, en dit vanuit gelijk welke richting (strand en dijk, Elizabetlaan, andere straten in de omgeving) en met gelijk welk vervoersmiddel (auto, fiets, te voet). De publieke ruimte rondom het nieuwe gebouw moet een geïntegreerd geheel vormen, als een fysieke drager voor de stedelijke functies van het Casino/eventcenter en onmiddellijke omgeving.

Het openbaar domein moet een centrale plaats krijgen in de buurt, waar mensen samenkomen om te zien en gezien te worden. Voetgangers kunnen er flaneren, stoppen aan een café, de casino bezoeken, eten in één van de restaurants, enz. Auto's kunnen langs rijden, gasten afzetten, parkeren, .... Bezoekers kunnen deelnemen aan de activiteiten in en rond het complex. Het geheel moet fungeren als een waardig publiek brandpunt langs de Belgische kust.

Het is de intentie om de omgeving van het nieuwe complex de sfeer van de dijk en de zee te laten binnendringen in het stedelijke weefsel van Knokke-Heist als een beeldbepalend onderdeel van de culturele as Casino-Reserve-Scharpoord.

## 5 AFTOETSING SCENARIO'S

Gezien het RUP een nieuwe invulling beoogt van de bestaande site zijn er geen alternatieve locaties onderzocht. Bij volgende scenario's wordt telkens uitgegaan van volgend beslist beleid:

- Plein als plein, zoveel mogelijk gemotoriseerd verkeer bovengronds weren
- Rotatief parkeren en aandeel verkoop onder aanliggend openbaar domein
- Behoud van de Magrittezaal die beschermd is als monument

Volgende scenario's werden getoetst:

- **Scenario 1:** Behoud en harde restauratie van het kursaal van Léon Stynen
- **Scenario 2:** Huidig kursaal van Léon Stynen als uitgangspositie & versterken van huidige functies, programma en mogelijkheden.
- **Scenario 3:** Afbraak van het kursaal, nieuw gebouw met grote mix aan functies (appartementen, hotel, congres, event, ...) in een financieel break-even verhaal
- **Scenario 4:** Afbraak van het kursaal, een 4-sterren hotel, geen appartementen maar grote financiële investering gemeente
- **Scenario 5:** Afbraak van het kursaal, nieuw programma & activiteiten gekoppeld aan realistisch financiële investering gemeente met het casino onder de Canadasquare

## 5.1 Scenario 1

- *Behoud en harde restauratie van het kursaal van Léon Stynen.*

Dit scenario is naar aanleiding van de grote architectuurwedstrijd in 2004 onderzocht. Hierbij is door de KUL, het Raymond Lemaire Internationaal Centrum voor Conservatie (RLICC) een volledige studie uitgevoerd naar de restauratie van het kursaal van Stynen tot zijn oorspronkelijke toestand.

In dit scenario wordt ingezet op het huidig gebruik en omvang van activiteiten. Bij een uitsluitend harde restauratie beschikt het gebouw onvoldoende flexibiliteit om een schaa sprong mogelijk te maken en om als open evenementenruimte te functioneren waarbij zowel congressen, evenementen en beurzen in kunnen ondergebracht worden.

Na overleg met de Vlaamse Bouwmeester en de diensten van Onroerend Erfgoed is aangegeven dat het gebouw niet die architecturale waarde heeft binnen het oeuvre van Stynen die een harde restauratie met grote kostprijs rechtvaardigt. Omdat het gebouw niet beschermd is als monument kan er door de gemeente ook geen subsidiedossier voor restauratie opgemaakt worden.

Bijgevolg wordt dit scenario niet langer weerhouden of onderzocht.

## 5.2 Scenario 2

- *Huidig kursaal van Stynen als uitgangspunt & versterken van huidige functies, programma en mogelijkheden..*

Dit scenario gaat uit van het behoud van programma en mogelijkheden vandaag aanwezig in het kursaal met doel om deze klaar te stomen voor de toekomst. Ruimtelijke en beeldbepalende entiteiten op vandaag zijn de speelzaal van het casino, de Magrittezaal, de kroonluchterzaal met trappenparterre, het restaurant en uitgaansmogelijkheid. Zoals in alle scenario's wordt rotatief parkeren voorzien onder de Canadasquare (deels verkoop) en gemotoriseerd verkeer zo veel als mogelijk geweerd van het plein.

Dit scenario start met het huidig kursaal van Léon Stynen als uitgangspunt en gaat gepaard met het restaureren/recoveren in combinatie met hedendaagse architecturale ingrepen die het kursaal nieuw leven inblazen. Ook de relatie met het omliggend openbaar domein verdient meer aandacht (horeca) en moet er gezocht worden naar meer interactie/uitwisseling. Een andere insteek is het herdenken van het dakvlak als vijfde gevel om meer uitstraling te verkrijgen. Binnenin het kursaal is flexibiliteit dan weer een must naar de toekomst toe alsook het voldoen aan hedendaagse normen allerhande.

### 5.3 Scenario 3

- *Afbraak van het kursaal, nieuw gebouw met grote mix aan functies (appartementen, hotel, congres, event, ...) in een financieel break-even verhaal.*

Dit scenario is uitgebreid onderzocht in het kader van de internationale architectuurwedstrijd. De programmatische uitgangspunten hier waren zowel woonfuncties, hotel, eventzaal, uitgangsegelegenheid, ... . In dit scenario is er sprake van een break-even situatie daar de opbrengst van het woonprogramma de kosten voor het onderliggend programma financiert.

Zoals door de ontwerpers werd aangegeven was dit een zeer zwaar programma voor de site. Het dossier resulteerde in twee verticale architecturale benaderingen en twee horizontale. Er is voor dit verhaal noch in het bestuur, noch in de buurt een draagvlak gevonden. Daarnaast betekende dit dat de gemeente op haar grond mede eigendom zou hebben, waardoor nieuwe toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden zouden bemoeilijkt worden. Er zijn in de gemeente bovendien nog veel andere locaties voorhanden om bijkomende appartementen te voorzien.

Bijgevolg wordt dit scenario niet langer weerhouden of onderzocht.

De architectuurwedstrijd werd uitvoerig gedocumenteerd in het naslagwerk: 'Een casino voor de toekomst, nieuwe stedelijkheid in Knokke-Heist'.

### 5.4 Scenario 4

- *Afbraak van het kursaal, een 4-sterren hotel, geen appartementen maar grote financiële investering voor de gemeente.*

Dit scenario houdt in dat de gemeente op deze site een multifunctionele zaal alsook een hotel en congresinfrastructuur bouwt en financiert. Om een rendabel hotel te zijn dienen er ca. 120 kamers gerealiseerd te worden. Feedback van grote hotelketens zoals Accor, Hilton, ... leert dat de groepen niet zelf bouwen maar enkel exploiteren. Het zelf bouwen van een hotel hoort niet toe tot de corebusiness van een gemeentebestuur waardoor dit scenario minder opportuun lijkt. Er zijn momenteel enkele hotelinitiatieven lopende binnen de gemeente die ten volle ondersteund, maar niet zelf gefinancierd worden door het bestuur.

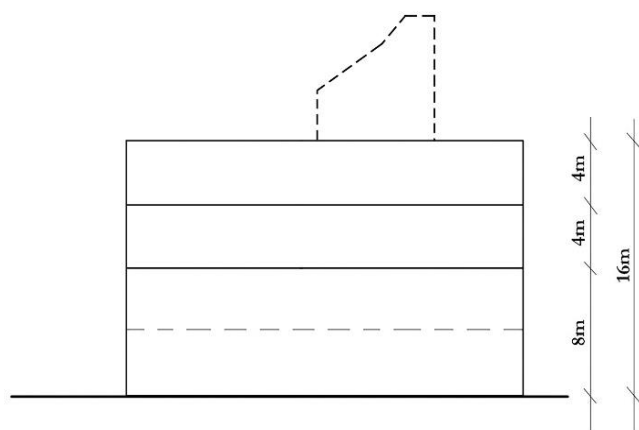
Een ruwe raming bekent dat indien de gemeente zelf zou instaan voor het bouwen van een Eventhall gecombineerd met een viersterrenhotel hiervoor ca.70 tot 80 miljoen Euro dient voorzien te worden door de gemeente. Gelet op het belang van een aantal andere dossiers die in de pipeline zitten zoals een nieuwe brandweerkazerne en een nieuw politiecommissariaat is dit scenario bijgevolg niet wenselijk, noch haalbaar.

## 5.5 Scenario 5

- *Afbraak van het kursaal, nieuw programma & activiteiten gekoppeld aan realistisch financiële investering gemeente met het casino onder de Canadasquare.*

Dit scenario keert als het ware terug in de tijd door het bouwen van een nieuw kursaal, zijnde een nieuwe evenementenruimte waarin zowel congressen, optredens, beurzen en feesten kunnen plaatsvinden. In vergelijking met scenario's 3 & 4 betreft het hier een light-versie waarbij teruggekeerd wordt naar de essentie van de locatie en doelstellingen nl: van deze ontmoetingsplaats met een vergane glorie opnieuw een kwaliteitsbestemming maken met een trendy imago door maximaal in te zetten op multifunctionaliteit in een hedendaagse architectuur in relatie tot het omliggende openbaar domein, de zee en de ondergrondse casinosite.

Het nieuwe kader laat toe meer in te zetten op seizoensverbreding (all-weather activiteiten) door mogelijkheden te creëren waarbij een breed gamma aan entertainment en belevingsincentives gefaciliteerd worden. Een bijkomende meerwaarde die in dit scenario eveneens kan meegenomen worden is de opwaardering van de Magrittezaal als cultureel erfgoed. De maatschappelijke waarde van het kunstwerk en de site kunnen immers stijgen door het kunstwerk integraal toegankelijk en zichtbaarder te maken zodat een ruim publiek de kans krijgt het werk van Magritte te ervaren.



Verdere studie en modelering is nodig om het benodigd volume en wenselijke architectuur vast te leggen die het bestaande gebouw zal komen te vervangen in dit scenario. Er wordt in eerste instantie uitgegaan om de huidige footprint van het Casino ( $5581m^2$ ) niet te overschrijden alsook een in verhouding aanvaardbare bouwhoogte ( $+16m$ ) aan te houden ten opzichte van de huidige toestand ( $min.10,6m-max.19,7m$ ). een overschrijding in functie van een hoogteaccent is mogelijk mits er in de mate van het mogelijke rekening wordt gehouden met bestaande zeezichten.

Belangrijke onderdelen om in de toekomst een multifunctioneel geheel te garanderen zijn onder meer: een multifunctionele zaal van  $+2400m^2$  met voldoende hoogte ( $min. 8m$ ) en een ruime foyer van 600 à 1000 $m^2$ . In banketopstelling betekent dit een maximum van 1200 personen en i.f.v. tentoonstellingen moet de volledige ruimte kunnen gebruikt worden. I.f.v de werkbaarheid en exploitatie dient er ook héél wat ruimte gereserveerd worden voor logistiek (sanitair, berging, voorziening voor professionele catering, koelruimtes, afvalverwerking, ...) om de impact op het openbaar domein te beperken. Naast de nodige break-out rooms in kader van congressen zal er ook ruimte moeten voorzien worden i.f.v. leisure (restaurant, lounge, uitgangsmogelijkheden) dat kan zorgen voor een kwalitatieve en uitnodigende 'binnen-buiten relatie' en een levendige sfeer creëren. De integratie van de Magrittezaal kan hierin een prominente rol spelen.

Voor het totale plangebied, inclusief het nieuwe ondergrondse casino-verhaal, wordt uitgegaan van in totaal 600 rotatieve ondergrondse parkeerplaatsen, aangevuld met een 300-tal privaat te vermarkten garageboxen.

Een eerste raming voorziet een investering van ca. 35 miljoen Euro, wat een haalbare optie is.







## 6 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

### 6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het onderzoek naar MER voor het planningsinitiatief dat geïntegreerd zal worden in het RUP Projectzone Casino Knokke. Doel van dit onderzoek is nagaan of het voorgenomen plan kan worden ontheven van de opmaak van een plan-MER. Dit zogeheten onderzoek naar MER, kortweg screening, is conform het plan-mer-decreet<sup>2</sup> dat op 1 december 2007 in werking trad. Het beschrijft de stappen die doorlopen dienen te worden om de plan-MER-plicht na te gaan. Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd. Deze integratie houdt in dat de men nagaat of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. Deze aftoetsing vindt plaats tijdens het proces voor de opmaak van het RUP.

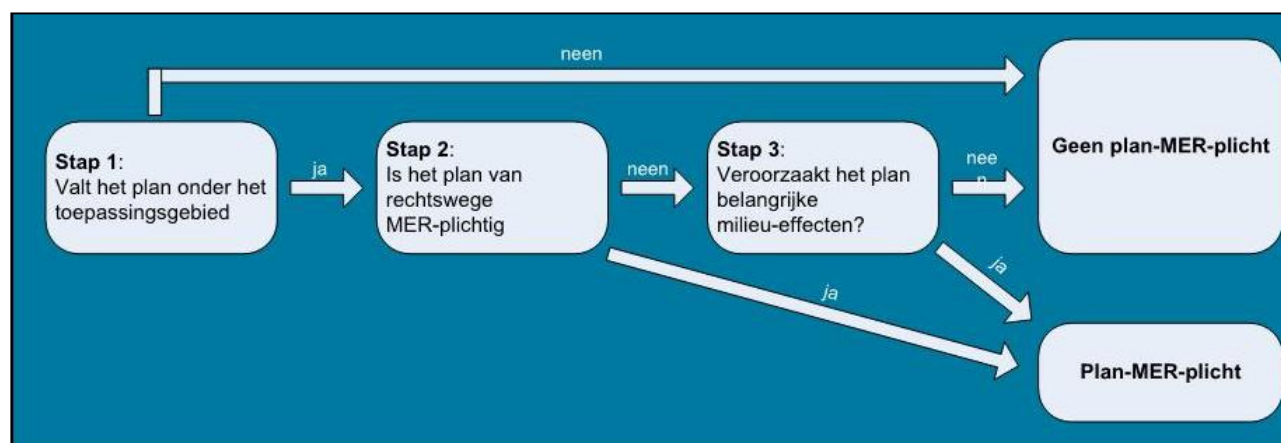


Foto boven: Stappen in het onderzoek tot milieueffectrapportage |

<sup>2</sup> Decreet van 27 april 2007 houdende wijziging van titel IV van DABM en van art. 36ter decreet natuurbehoud (B.S. 20/06/2007)

## 6.2 Onderzoek naar de plan-MER plicht – Plan-MER-Screening

### 6.2.1 Plan-MER-Plicht

Het screeningsproces bestaat er in de regelgevende basis voor het plan-MER te verifiëren en de specifieke bepalingen van het plan-MER decreet toe te passen. Screening is de eerste stap in het plan-MER proces en houdt in dat de noodzaak tot opmaak van een MER (i.c. plan-MER-plicht) voor een gegeven plan of programma wordt nagegaan. Ten behoeve van de screening moeten een aantal stappen worden doorlopen, gebaseerd op de vigerende bepalingen van het recente plan-MER decreet (omzetting van Europese richtlijn plan-MER). Deze stappen betreffen een aantal te behandelen vragen betreffende de aard en de doelstellingen van het plan.

Kort samengevat komt dit neer op volgende deelaspecten:

- Voorgenomen plan valt onder de definitie van plan en het toepassingsgebied zoals gedefinieerd in het decreet algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM)?
- Heeft het voorgenomen plan betrekking op bepaalde sectoren én vormt het voorgenomen plan het kader voor vergunning voor projecten opgesomd in bijlage I, II en III van project-MER-besluit?
- Bepaalt het voorgenomen plan het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt het een kleine wijziging in van een plan of programma?
- Te verwachten dat aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden?

#### 6.2.1.1 Stap 1: Valt het voorgenomen plan onder het toepassingsgebied van het decreet DABM<sup>3</sup>

De artikels 4.1.1., 4.2.1 en 4.2.2. van het gewijzigde decreet DABM bepalen het toepassingsgebied voor het decreet. De definitie van het plan of programma bevat volgens het decreet 3 voorwaarden die tegelijk moeten vervuld worden. Het betreft volgende 3 voorwaarden:

1. Decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld;
2. Het moet gaan op een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of gemeentelijk niveau is opgesteld;
3. Het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau) worden vastgesteld.

Tevens is het eveneens van toepassing op ieder plan of programma, waarvoor, gelet op het mogelijke effect op gebieden, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Volgende plannen en programma's vallen anderzijds niet onder het toepassingsgebied van het decreet en zijn derhalve ook niet MER-plichtig (uitzonderingsregels):

- Plannen of programma's die uitsluitend bestemd zijn voor nationale defensie;
- Financiële of begrotingsplannen en -programma's;
- Plannen of programma's die worden medegefinancierd in het kader van de programmeringsperiode 2000-2006 betreffende EG-verordening nr. 1260/1999 van de Raad van 21 juni 1999 houdende algemene bepalingen inzake de Structuurfondsen en de programmeringsperiode 2000-2006

---

<sup>3</sup> decreet algemene bepalingen milieubeleid

en 2000-2007 van EG-Verordening nr. 1257/1999 van de Raad van 17 mei 1999 inzake steun voor plattelandontwikkeling uit het Europees Oriëntatie en Garantiefonds voor de landbouw. Toetsing aan het decreet DABM

Het RUP beantwoordt aan de definitie van 'plan en programma' uit het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid. De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het RUP wordt opgesteld op initiatief van de gemeente Knokke-Heist. Het RUP valt m.a.w. onder de definitie van een plan of programma.

Het plangebied ligt op een zekere afstand (ca. 500 m) van het dichtstbijzijnde SBZ- gebied. Gezien deze afstand wordt verwacht dat het vooropgestelde plan geen impact zal hebben op het SBZ-gebied. Omdat er geen impact verwacht wordt op SBZ is de opmaak van een passende beoordeling niet relevant.

### 6.2.1.2 Stap 2: Is het plan-MER van rechtswege MER-plichtig?

#### *Toelichting van de bepalingen van de plan-MER-plicht van rechtswege*

Conform art. 4.2.3. van het DABM moet voor een plan of een programma dat onder het toepassingsgebied van het hoofdstuk II aangaande plan-milieueffectrapportage van titel IV van het DABM valt, een plan-MER opgemaakt worden wanneer er is voldaan aan volgende 3 voorwaarden:

1. Het plan of programma betrekking heeft op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme, ruimtelijke ordening of grondgebruik, en het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;  
én
2. Voor een ander plan of programma dan deze vermeld onder 1°, de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij het decreet (DABM) is gevoegd, niet aantoon dat dit plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.  
én
3. niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

#### *Toetsing aan de bepalingen*

- **Heeft het voorgenomen plan betrekking op één van de sectoren genoemd in het decreet?**  
Voorliggend plan is een RUP en heeft bijgevolg betrekking op de ruimtelijke ordening. Aan deze voorwaarde is voldaan.
- **Vormt het voorgenomen plan een kader voor project-mer-plichtige projecten?**  
Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III van het project-MER-decreet. Volgende rubriek is van toepassing: Bijlage III, rubriek 10b stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen). Aan deze voorwaarde is voldaan.  
Het plan is dus van rechtswege plan-MER-plichtig. Maar indien het een klein gebied van lokaal niveau of een kleine wijziging betreft, kan toch een screeningsnota worden opgemaakt.

- **Betreft het plangebied een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging van een bestaand plan?**

Ja, het betreft een klein gebied of kleine wijziging. Enerzijds betreft het plan een klein gebied op lokaal niveau. De oppervlakte van het totale plangebied (omvat de zone Casino en publiek domein) bedraagt ca. 31.157 m<sup>2</sup>. Rekening houdend met de totale oppervlakte van Knokke-Heist heeft deze realisatie slechts betrekking op een klein gedeelte van het grondgebied van de gemeente. Anderzijds vormt voorliggend plan geen kader voor de toekenning van een vergunning voor een project met een bruto vloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> handelsruimte of meer en geen verkeer generende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur betreft, waardoor de drempelwaarde van Bijlage II van het mer-besluit niet overschreden worden.

Het RUP kan beschouwd worden als een kleine wijziging van een bestaand plan omdat de planologische wijziging kan beschouwd worden als een kleine wijziging. Planologisch gezien is het plangebied aangeduid als woonzone. Binnen woongebieden zijn sociaal-culturele inrichtingen toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het plan voorziet een nieuwe invulling van het Kursaal maar met het behoud van de sociaal-culturele functie. De wijzigingen die het plan zal aanbrengen zijn beperkt ten aanzien van het bestaand gewestplan.

Aan deze voorwaarden is niet voldaan.

### *Conclusie over de plan-MER-plicht van rechtswege*

Een toetsing aan de voorwaarden heeft aangetoond dat het voorgenomen plan niet gelijktijdig aan de drie voorwaarden voor plan-MER-plicht voldoet. Het plan is bijgevolg niet plan-MER-plichtig van rechtswege. Bijgevolg is voorliggend RUP screeningsgerechtigd.

### **6.2.1.3 Stap 3: Onderzoek naar milieueffecten**

#### *Screeningsplicht*

Voor plannen die het kader vormen van een vergunning, doch niet vallen onder de plannen die van rechtswege plan-MER-plichtig zijn, dient een onderzoek uitgevoerd te worden naar het mogelijke voorkomen van aanzienlijke milieueffecten, i.e. een plan-m.e.r.-screening. Indien uit dit onderzoek tot milieueffectrapportage als besluit volgt dat aanzienlijk negatieve effecten kunnen optreden, dient de initiatiefnemer alsnog een plan-MER op te stellen.

Een uitzondering vormen de plannen of programma's die uitsluitend bestemd zijn voor noodsituaties. Deze zijn niet onderworpen aan de MER-plicht. Deze plannen en programma's vallen in beginsel wel onder het toepassingsgebied, maar niet onder de plan-MER-plicht. Het voorgenomen plan dat in deze nota beschouwd wordt, is geen plan voor een noodsituatie.

In de volgende paragraaf §6.2.2 worden de te onderzoeken milieueffecten besproken die in de volgende fase zullen gescreend en beoordeeld worden.

## 6.2.2 Plan-MER-screening

Voor de effectevaluatie van het voorgenomen plan wordt geopteerd voor een beoordeling van de effecten vanuit de verschillende disciplines cfr. de gebruikelijke mer-praktijk.

Normaal gezien wordt steeds gebruik gemaakt van een dubbele referentiesituatie. Dit betekent dat de effecten van het RUP beschreven worden t.o.v. 2 referentiekaders:

1. Met de eerste referentiesituatie wordt de huidige situatie bedoeld zoals ze zich in de realiteit voordoet (feitelijke toestand).
2. Het autonoom ontwikkelingsscenario is de tweede referentiesituatie. Dit is het scenario dat een situatie beschrijft indien er planologisch niets verandert maar waarbij de ontwikkelingen plaatsvinden, conform het gewestplan, BPA of RUP.

In de referentiesituatie wordt het plangebied ingevuld door het huidige Casino. Planologisch gezien is het plangebied aangeduid als woonzone. Binnen woongebieden zijn sociaal-culturele inrichtingen toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De beide referentiesituaties vallen bijgevolg samen waardoor de screening enkel ten opzichte van één referentiescenario zal gebeuren.

Per discipline zullen de effecten beoordeeld worden ten opzichte van de huidige referentiesituatie en zullen eventuele aanbevelingen geformuleerd worden om het plan milieuvriendelijker te maken.

### 6.2.2.1 Te onderzoeken effecten

#### 6.2.2.1.1 Mens-mobiliteit

De realisatie van het plan zal gepaard gaan met een toename aan verkeer aangezien er verschillende evenementen en congressen zullen plaatsvinden. In de huidige situatie vindt er ook reeds verkeer naar het casino plaats, echter door de opwaardering van deze bestaande activiteiten wordt aangenomen dat het casino gebeuren een nieuw elan krijgt in de toekomst, waardoor de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte gepaard gaande met deze activiteiten zal stijgen. Een evaluatie van aansluitende items kan eveneens niet ontbreken; de relatie tot het openbaar vervoer (afstand tram, trein, ...) , het algemeen parkeeraanbod vandaag en in de toekomst, inplanting toegangshelling ondergrondse parking, relatie tot de overige en toekomstige rotatieve (rand) parkings alsook het aspect zwakke weggebruikers.

#### 6.2.2.1.2 Bodem

Bij het uitgraven van grond en inbreng van vreemde materialen in de bodem wordt het oorspronkelijke bodemprofiel verstoord. Door de aanleg van ondergrondse structuren zal er een grondige profielverstoring zijn die ook een impact heeft op de lokale grondwaterstroming. Het plan zal ook gepaard gaan met een aanzienlijk grondverzet. Voor de uitvoering van het plan is de aanleg vereist van een bouwput voor diverse gebouwonderdelen. Deze uitgraving gaat noodzakelijk gepaard met een verlaging van de grondwatertafel, een bemaling gedurende een zekere tijd, om het bouwen van de ondergrondse niveaus in 'de droge' toe te laten. Door de grondwaterverlaging kunnen zettingen optreden. Vooraleer de bouwwerken zullen gebeuren, worden nog de nodige stabiliteitsstudies en bemalingsstudies uitgevoerd.

### 6.2.2.1.3 Water

Voor de aanleg van bepaalde gebouwonderdelen zoals een parking en ondergronds casino zal er tijdens de aanleg bemaling noodzakelijk zijn. De manier waarop deze gebeurt alsook de diepte en duurtijd er van kunnen een impact hebben op het grondwater. De lozing ervan heeft dan ook weer een impact op het oppervlaktewater. In de verscheidene scenario's wordt er slechts een geringe toename of impact verwacht op het aandeel verharde oppervlakte ten opzichte van de referentiesituatie. Op vlak van het verbruik van water, productie van afvalwater en het opvangen van hemelwater kunnen nog geen aannames gemaakt worden daar een concreet programma nog niet voorhanden is. Het zijn echter zaken die moeten geanalyseerd worden i.f.v. het aanwezige rioleringsnet.

### 6.2.2.1.4 Geluid

Effecten kunnen optreden ten gevolge van geluidsproductie door enerzijds het bestemmingsverkeer en anderzijds door het ventilatie- en/of airconditioningsysteem alsook van de activiteiten zelf die op deze locatie kunnen doorgaan. Het is vooral zaak om de impact ervan na te gaan op het algemeen omgevingsgeluid. Het spreekt voor zich dat hoe dichter bij de weginfrastructuur hoe groter de invloed van het verkeersgeluid zal zijn en visa versa. Vermits de exacte gegevens van de geluidsbronnen van toekomstige systemen en van de activiteiten nog niet gekend zijn, zal er vooral moeten gefocust worden op het formuleren van aanbevelingen allerhande teneinde geluidshinder door deze bronnen te vermijden. In het voorstel van Creneau is er eveneens een horecazaal opgenomen op het Canadasquare. Ook de impact hiervan dient meegenomen worden teneinde een duidelijke inschatting te kunnen maken van toekomstige impact.

### 6.2.2.1.5 Lucht en klimaat

In de planscenario's zullen emissies naar lucht ontstaan ten gevolge van gebouwenverwarming. Gebouwen veroorzaken emissies naar lucht door het verbranden van fossiele brandstoffen en biomassa, voor verwarming en voor de productie van warm water. Ook het gebruik van elektriciteit veroorzaakt een aanzienlijke milieudruk, door de werking van elektriciteitscentrales. Deze laatste emissies zullen hier buiten beschouwing gelaten worden omdat die emissies niet in het studiegebied plaatsvinden. De emissies die binnen het studiegebied zullen vrijkomen, zijn afhankelijk van tal van factoren, zoals:

- De klimatologische omstandigheden: in een koude winter zal meer brandstof verbruikt worden dan in zachte winters en warme zomers leiden tot meer ruimtekoeling.
- Het type brandstof dat gebruikt wordt: fossiele brandstoffen zoals stookolie, aardgas, LPG en steenkool; biomassa en elektriciteit;
- Het type verbrandingsinstallatie: nieuwe, efficiënte types van verbrandingsinstallaties zorgen voor minder emissies;
- De compactheid van het gebouw, isolatie van daken, muren en vloeren, (drie)dubbele beglazing, gecontroleerde ventilatie, het gebruik van airco etc.;

Gezien de vernieuwing van het geplande complex ten opzichte van het bestaande gebouw en anderzijds, is er in het algemeen een te verwachten daling van het energieverbruik en de emissies per oppervlakte-eenheid (door gebruik van ketels met een hoger rendement, nieuwe regelgeving rond energieprestaties van gebouwen,...).

Er dient eveneens een inschatting gemaakt te worden van wat impact is van het toenemend verkeer (emissies) ten gevolge van het plan op de luchtkwaliteit ter plaatse.

#### 6.2.2.1.6 *Landschap en onroerend erfgoed*

De realisatie van één van de voorgenomen plannen zal de verbinding tussen La Réserve en het casino versterken. Deze culturele as binnen de stedelijke structuur zal worden versterkt met de aanleg van het nieuwe casino (ondergronds) en het bijhorend openbaar domein. De publieke ruimte rondom het vernieuwde casinogebouw wordt voorzien als een samenhangend geheel met een kwalitatieve invulling waardoor de ruimte duidelijker herkenbaar zal zijn binnen de stedelijke landschappelijke structuur.

Algemeen kan worden gesteld dat het creëren van een volledig nieuwe belevings-site een impact zal hebben op het stedelijk landschap van Knokke-Heist en mee de nieuwe identiteit van de omgeving zal bepalen.

Om een hedendaagse invulling te kunnen geven aan de casino-omgeving zal het gebouw komen te vervallen. Het huidige casino gebouw is een bouwkundig erfgoedelement. Het oorspronkelijke gebouw werd opgetrokken in 1930. Alvorens het gebouw zou gesloopt worden dient een erfgoedwaardering uitgevoerd worden. In kader van de ontwerpwedstrijd uit 2004 werd reeds héél wat onderzoek gedaan. Vooral met name wat betreft de Magrittezaal die beschermd is als monument. De impact op het monument en de maatschappelijke waarde van het kunstwerk dienen onderzocht te worden.

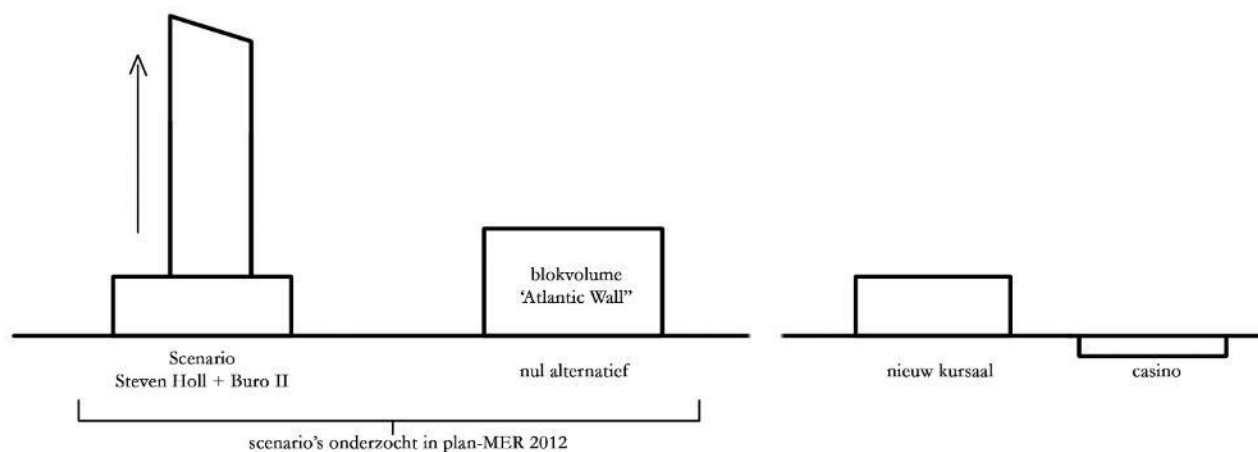
### 6.2.3 Conclusie plan-MER-Plicht

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-MER-besluit van 10 december 2004. Namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage II (stadsontwikkelingsproject). Het RUP betreft echter een klein gebied van lokaal niveau en is dus screeningsgerechtigd. Wat de verwachte effecten en screening betreft kan dit RUP steunen en zich verder baseren op de resultaten van de Plan-MER uit 2012 daar het huidige gewenste programma gelijkend is op vlak van gewenste activiteiten, maar kleinschaliger is (zie *onderstaand schema ter illustratie – conceptmatige weergave onderzochte scenario's en meest verregaand scenario 5*).

#### 6.2.3.1 Plan-MER Casino Knokke-Heist (2012)

Ter voorbereiding op de toen nog geplande realisatie van het winnend ontwerp naar de hand van Steven Holl en Buro II werd in 2012, ondanks het screeningsgerechtigd was, toch een Plan-MER opgemaakt. Dit om het publiek en de administraties maximaal mogelijk te betrekken in het planningsproces en milieuonderzoek. In dit Plan MER werd rekening gehouden met verschillende scenario's, nl; een nul alternatief en de toekomstige situatie met het winnend ontwerp aangepast en gemodificeerd na een HER (Hoogbouw Effect Rapportage), twee windhinderstudies onderzoeken en een Mobiliteitseffecten Rapport (MOBER).

Het nul alternatief ging uit van het niet realiseren van het winnend ontwerp en komt dus overeen met een gestuurde ontwikkeling van de huidige situatie op basis van doelstellingen geformuleerd in het GRS Knokke-Heist. Dit scenario leidt tot een blokvolume aansluitend bij de Atlantic Wall (bouwhoogte 30, 35m) en de renovatie van het Kursaal. Belangrijk aspect is dat in dit scenario dezelfde functies in het gebouw opgenomen werden als bij het toen voorliggend hoogbouwalternatief, met uitzondering van de functies voorzien in het torenvolume en bijgevolg ook sterke gelijkenissen vertoond met de haalbare huidige scenario's. Met één uitzondering dat het Casino gebeuren in scenario 5 ondergronds.





#### 6.2.4 RVR-toets<sup>4</sup>

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

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

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

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

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

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

---

<sup>4</sup> Ruimtelijke veiligheidsrapportage

# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan de gemeente Knokke-Heist

uw bericht van  
15/05/2019

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

ons kenmerk

bijlagen  
Gegevens RVR-toets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	31043_214_00037_00001
RUP titel	RUP Projectzone Casino
Initiatiefnemer	gemeente Knokke-Heist
Plangebied	



Toets uitgevoerd op	15/05/2019
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

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

### **6.2.5 Besluit milieueffecten**

Op basis van de screening en effectbeoordeling van de mogelijke milieueffecten door het voorgenomen RUP Projectzone Casino en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten kan besloten worden dat een verder milieuonderzoek en de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is.

## 7 BIJLAGEN