

De opdrachtgever

GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Voorontwerp

planregisternr.

GEMEENTELIJK RUP RESERVE - ZEGEMEER

Gedeeltelijke herziening van het BPA K-02 Wijk Zegemeer

Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

De Opdrachthouder - ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale- dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen Directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

Mark Geldof

Jan Van Coillie

Wijzigingen

Opgemaakt 07.08.2006

Tekenaar
Caroline Verhaeghe

Aangepast aan de opmerkingen geformuleerd tijdens de plenaire vergadering van 18.10.2005.
Aangepast aan het advies van de gecoro van 13.06.2006.

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van
op bevel,

De secretaris, M. Verhaeghe

Eerste schepen M. Willems

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Bestendige Deputatie van houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Reserve – Zegemeer.

De Gouverneur R. Breyne

De député bevoegd voor
Ruimtelijke Ordening P. Van Gheluwe

INHOUD

| | |
|--|----------|
| I. TOELICHTINGNOTA | 9 |
| 1. DOELSTELLING..... | 11 |
| 1.1 <i>Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is</i> | 12 |
| 1.2 <i>Situering en afbakening van het plangebied</i> | 13 |
| 1.3 <i>Financiële haalbaarheid – realiseerbaarheid</i> | 14 |
| 2. JURIDISCH KADER..... | 15 |
| 2.1 <i>Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)</i> | 15 |
| 2.2 <i>BPA's</i> | 17 |
| 2.3 <i>Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen</i> | 18 |
| 2.4 <i>Beschermde monumenten</i> | 18 |
| 2.5 <i>Habitat- en vogelrichtlijngebieden</i> | 18 |
| 2.6 <i>Rooilijnen</i> | 18 |
| 3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN..... | 19 |
| 3.1 <i>Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen</i> | 19 |
| 3.2 <i>Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan</i> | 19 |
| 3.3 <i>Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)</i> | 20 |
| 3.3.1 <i>Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)</i> | 22 |
| 3.3.2 <i>Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied</i> | 23 |
| 3.4 <i>Mobiliteitsplan</i> | 27 |
| 3.5 <i>Strategisch plan voor toerisme en recreatie – specifiek hotelinfrastructuur</i> | 29 |
| 4. AANPAK..... | 31 |
| 5. ANALYSE EN KNELPUNTEN VAN DE RUIEMERE OMGEVING..... | 33 |
| 5.1 <i>Analyse</i> | 33 |
| 5.2 <i>Knelpunten</i> | 36 |
| 6. VISIE EN RUIMTELIJKE PRINCIPES OP HET PLANGEBIED..... | 37 |
| <i>De Reserve en het Zegemeer als rustpunt</i> | 37 |
| 7. INRICHTINGSPRINCIPES OP DE SITE VAN DE PROJECTZONE RESERVE..... | 41 |
| 7.1 <i>Inplantingschetsen</i> | 41 |
| 7.2 <i>Bebouwde ruimte</i> | 42 |
| 7.3 <i>Niet bebouwde ruimte</i> | 44 |
| 7.4 <i>Aspect mobiliteit en toegang tot de woongelegenheden</i> | 44 |
| 7.5 <i>Niveaueverschillen op het terrein</i> | 45 |
| 7.6 <i>Langse principedoorsnede (evenwijdig met de Elisabetlaan)</i> | 46 |
| 7.7 <i>Dwarse principedoorsnede (loodrecht op de Elisabetlaan)</i> | 46 |
| 8. OPBOUW VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN..... | 47 |

| | | |
|------|--|-----------|
| 9. | ASPECT TEWERKSTELLING I.F.V. HET HOTEL | 48 |
| 10. | RUIMTEBALANS | 49 |
| 10.1 | <i>Opgave van de gewestplanvoorschriften die in strijd zijn met het onderhavig RUP</i> | 49 |
| 10.2 | <i>Opgave van de BPA-voorschriften die in strijd zijn met het onderhavig RUP</i> | 50 |
| 11. | WATERTOETS | 51 |
| 12. | PROCESVERLOOP | 53 |
| 13. | BIJLAGE | 53 |
| | BIJLAGE | 55 |
| | II. PLAN BESTAANDE TOESTAND | 56 |
| | III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN | 60 |
| | IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | 64 |

Opbouw document

Het document bestaat uit vier onderdelen:

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

De toelichtingnota wordt nog eens onderverdeeld in:

- 1 Doelstelling
- 2 Juridisch kader
- 3 Planningscontext en overige beleidsplannen
- 4 Aanpak
- 5 Analyse en knelpunten van de ruimere omgeving
- 6 Visie en ruimtelijke principes op het plangebied
- 7 Inrichtingsprincipes op de site van de projectzone Reserve
- 8 Opbouw van de stedenbouwkundige voorschriften
- 9 Aspect tewerkstelling i.f.v. het hotel
- 10 Ruimtebalans
- 11 Watertoets
- 12 Procesverloop
- 13 Bijlage

I. TOELICHTINGNOTA



Luchtfoto op het plangebied van het RUP Reserve - Zegemeer

1. DOELSTELLING

De voorliggende toelichtingnota sluit aan bij de memorie van toelichting die opgemaakt is n.a.v. de opmaak van het BPA Zeedijk Nellenslaan en de gedeeltelijke herziening van het BPA Wijk Casino en Wijk Zegemeer (zie plenaire vergadering 02.04.2003), waarvan wordt afgezien. De specifieke Casino problematiek vraagt immers om een geëigend planningsinstrument.

Knokke-Heist kiest resoluut voor stedelijkheid op deze ruimtelijke zwaartepunten, rekening houdend met de eigenheid welke elk zwaartepunt (Casino – Reserve – Scharpoord) uitstraalt. Motor tot deze nieuwe dynamiek zijn de nieuwe inzichten verkregen vanuit de resultaten van internationale architectuurwedstrijd op de Casino site, de dwingende nood tot optimalisatie van bestaande potenties en het verder uitbouwen van de toeristisch-recreatieve infrastructuur (zie ondermeer studie Westtoer). De keuze tot vernieuwde stedelijkheid impliceert het plaatsen van nieuwe bakens in de stad gerelateerd aan specifieke programmatische uitgangspunten.

Knokke-Heist is een 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 van het 'aura' daarvan, stelt hoge kwaliteitseisen aan elke nieuwe en/of bestaande toeristische infrastructuur, zowel wat de 'uitstraling' als wat de functie betreft, het verzorgingsniveau, de ruimtelijke 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 kuststad 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 kwantitatieve en kwalitatieve eisen die eigen zijn aan voornoemde ontwikkelingen en perspectieven.

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. Ruimtelijk veronderstelt dit het strategisch lokaliseren en uitbouwen van weersonafhankelijke, toeristisch-recreatieve, stedelijke en culturele voorzieningen (zie ondermeer BPA Duinenwater, zones Casino –Reserve - Scharpoord) en het herwaarderen van bestaande ruimtelijke zwaartepunten (zones Casino - Reserve - Scharpoord).

Het projectgebied focust zich op de site van de Reserve en Zegemeer, dit evenwel binnen het ruimere kader van de stedelijke culturele as (zie GRS) gevormd door het huidige Casino, het huidige hotel de Reserve en het cultuurcentrum Scharpoord.

Algemeen kan men stellen dat de belangrijkste doelstelling het ontwikkelen is van de verborgen kwaliteiten van Knokke-Heist en in het bijzonder de potenties aanwezig ter hoogte van het bestaande ruimtelijke zwaartepunt van de Reserve.

1.1 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 02.12.2004, B.S. 22.02.2005).

Vanaf het moment dat het GRS is goedgekeurd, zijn artikelen 37 tot en met 40 en 48 tot en met 53 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing.

Met onderhavig uitvoeringsplan (gemeentelijk RUP) op het specifieke deelgebied Reserve – Zegemeer, is het de bedoeling om de vooropgestelde ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven zoals geformuleerd in het GRS m.b.t. de stedelijk culturele as Casino – Reserve – Scharpoord, voor het deelgebied Reserve – Zegemeer te vertalen naar concrete bestemmingen teneinde een effectieve realisatie mogelijk te maken.

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.

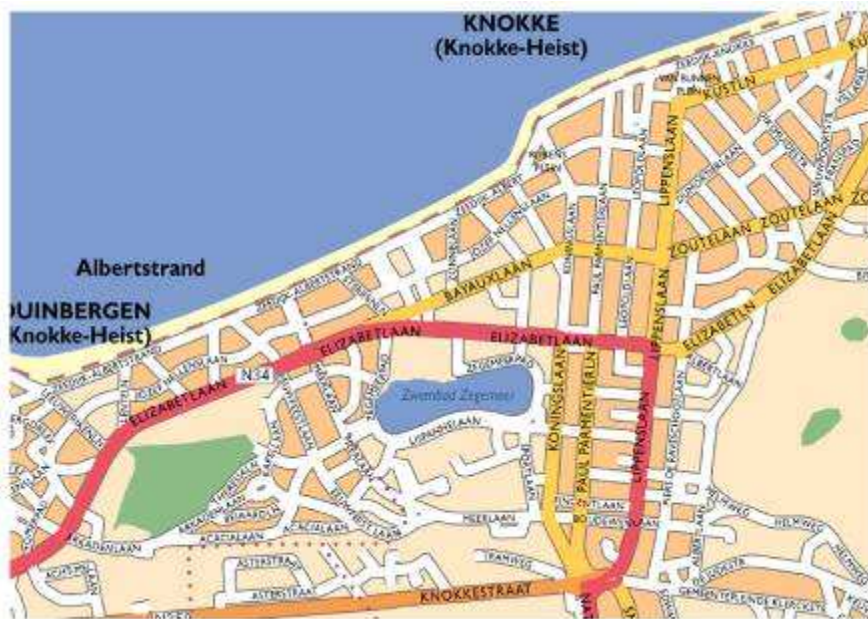
1.2 Situering en afbakening van het plangebied

Het plangebied is westelijk gelegen in de verstedelijkte oksel gevormd door de stadsstructuur Knokke (Koningslaan, Parmentierlaan, Lippenslaan) en de hoogbouw langs de Zeedijk. Behalve het Casino die een onderdeel vormt van deze 'atlantic wall' langs de Zeedijk, planten de zwaartepunten van de Reserve en Scharpoord zich in te midden van de villawijken van Duinbergen.

De site van de Reserve is ingeplant direct aanpalend aan de belangrijke structurele horizontale drager van de Elisabetlaan in het noorden en met directe relatie tot de grote wateroppervlakte (ca 5,5 ha) van het Zegemeer in het zuiden.

De afbakening bestaat erin dat enkel de site van de Reserve en het Zegemeer onderdeel uitmaken van onderhavig RUP. In hoofdstuk 4 'Plan van aanpak' wordt dit verder verduidelijkt.

De opties genomen in onderscheiden BPA's t.h.v. de omgevende villawijken worden niet in vraag gesteld en in die zin worden deze omgevende bebouwing ook niet meegenomen in onderhavig RUP.



Uitgreep uit de stratenatlas

1.3 Financiële haalbaarheid – realiseerbaarheid

Het gegeven van haalbaarheid en realiseerbaarheid is een uiterst belangrijk gegeven. Het project dient 'selfsupporting' te zijn met return en meerwaarde voor de gemeente. De realisatie van een nieuw up-to-date luxe hotel op de site van de Reserve is niet mogelijk zonder hierbij woonfuncties te voorzien.

Indien het bestaande hotel 'Reserve' optimaal zou renderen zou er geen enkele reden bestaan tot verandering. De huidige situatie is echter anders, de infrastructuur is verouderd en achterhaald. De ruimte voor het bestaande gebouw bestaat in hoofdzaak uit een banale parkeerplaats.

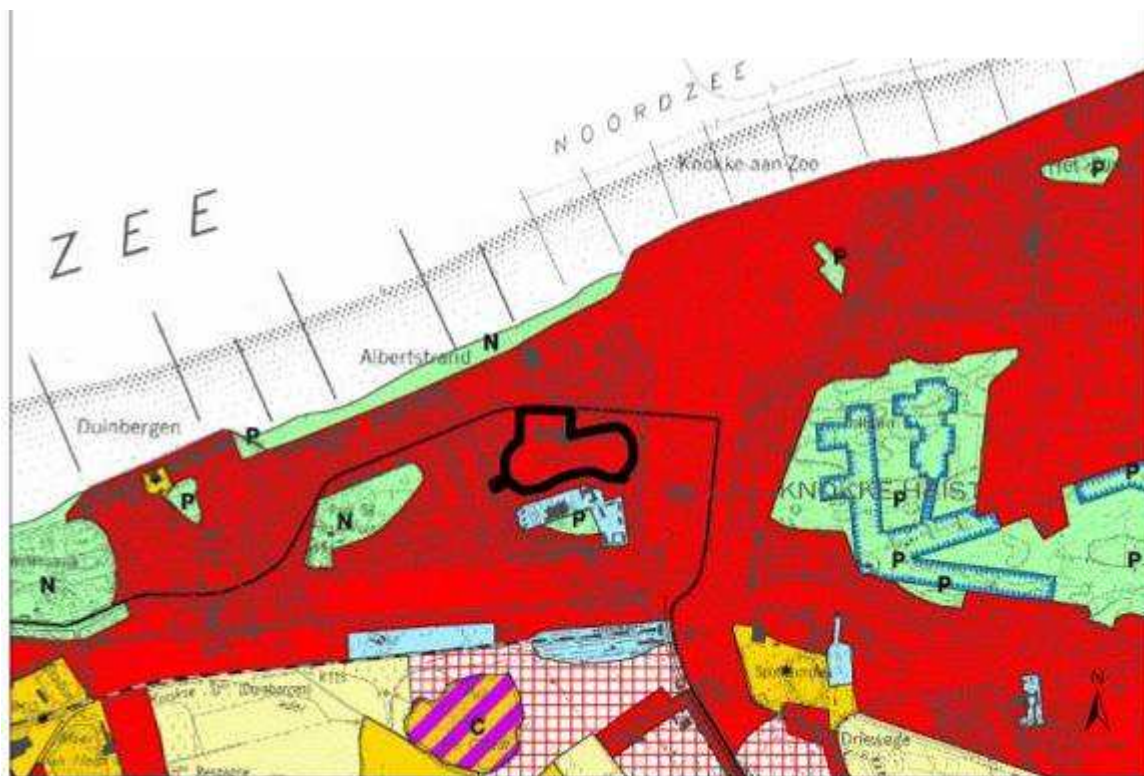


Luchtfoto van de ruimere omgeving met central het Zegemeer en de ruimtelijke zwaartepunten van de Casino, Reserve en Scharpoord.

2. JURIDISCH KADER

2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Het plangebied, inbegrepen het Zegemeer, is in het gewestplan ingekleurd als woongebied.



Uittekst uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

2.2 BPA's

De site van de Reserve en het Zegemeer zijn gelegen in het **BPA K02 - Wijk Zegemeer - MB 23.06.1988 (BS 06.09.1988) en gedeeltelijk wijzigingsplan goedgekeurd bij MB van 02.07.1999 (BS 23.09.1999).**

Het betreft het gebied rond de Reserve, het Zegemeer en het cultureel centrum Scharpoord. Op het bestaande BPA zijn de contouren van de gebouwen van de Reserve ingekleurd met als bestemming hotel (zie bruine kleur op het BPA).

Voorwerp van de gedeeltelijke herziening MB 02.07.1999: in een deelzone van ca 0.05 ha in parkzone cfr. het gewestplan, wordt geopteerd om het cultureel centrum uit te breiden met een aansluitende cafetaria met inbegrip van de reorganisatie van het park/tuincomplex.



Kopie van het BPA Wijk Zegemeer – MB 23.06.1988

De intekening van de bestemmingszones bestond in hoofdzaak in het behoud van de bestaande toestand. De contouren van de bestemmingszone 3 werden aangegeven door de bestaande bebouwing van de Reserve.

De huidige BPA voorschriften voorzien ter hoogte van de projectzone Reserve :

Bestemmingszone 3: hotel en thalasso therapie (zeecentrum)

Afstand tot weggrens: minimum 15 meter

Afstand tot zij- en achterkavelgrens: minimum 10 meter

Bezetting: 35% met een maximum van 7500 m²

Aantal bouwlagen: maximum 4 bouwlagen – 15% van de bebouwbare oppervlakte kunnen 6 bouwlagen voorzien worden.

Dakvorm: hellend tussen de 45° en 60°

Maximale nokhoogte: 18 meter

Bestemmingszone 8: bouwvrije zone met nevenbestemming verharding voor voetpaden, terrassen en rijstroken. De bezetting (verharding) kan maximaal 30% bedragen. Deze zone is bestemd voor tuinaanleg.

2.3 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen

Niet van toepassing voor het plangebied.

2.4 Beschermde monumenten

Niet van toepassing voor het plangebied.

2.5 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

2.6 Rooilijnen

Er zijn rooilijnen vastgesteld langsheen de gewestweg Elisabetlaan. Daarnaast is nog een bouwvrije strook voorzien van 8m. Hiervoor verwijzen we naar het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen n.a.v. de plenaire vergadering in bijlage.

3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN

3.1 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.

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

Het projectgebied Reserve – Zegemeer 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 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

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

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

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 Reserve – Zegemeer is gelegen binnen de kustruimte.

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

Sinds enkele jaren werkt de gemeente Knokke-Heist aan een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Op 27 november 2000 vond over de startnota een overleg met ARP, de Provincie en AROHM Brugge plaats.

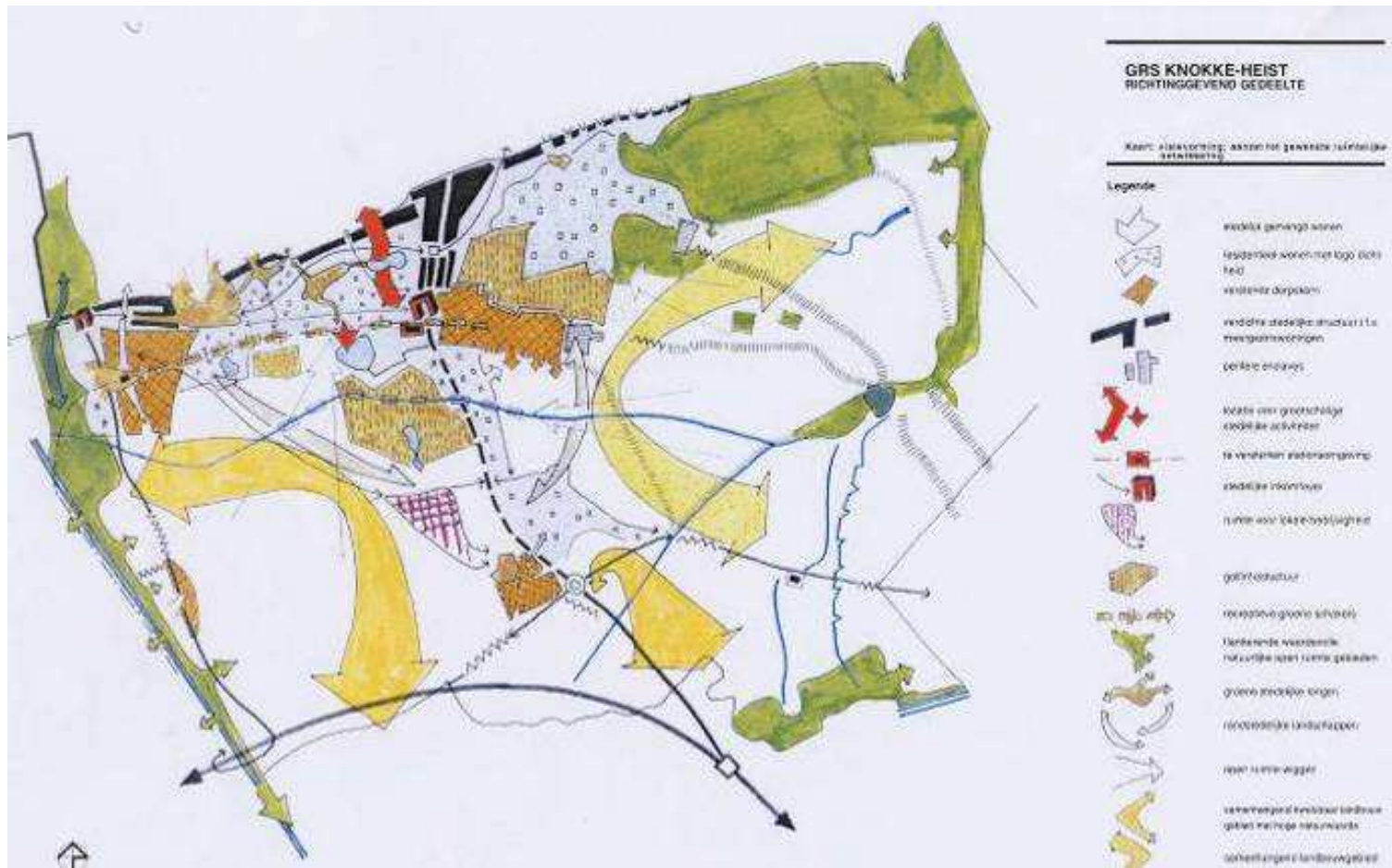
Het voorontwerp werd in de loop van het jaar 2002 voorgesteld aan het CBS (college van burgemeester en schepenen), de gecoro (gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening), de gemeenteraad, een ambtelijke werkgroep, informeel bestuurlijk overleg, adviesraden, diensthoofden en de bevolking (dit teneinde een breed maatschappelijk draagvlak te creëren).

Het voorontwerp GRS is op 10 januari 2003 besproken in een officieel structureel overleg. Het ontwerp GRS is op 3 juli 2003 voorgesteld op de plenaire vergadering. Het ontwerp structuurplan is op 29 april 2004 definitief aanvaard door de gemeenteraad. Het structuurplan is op 2 december 2004 goedgekeurd door de bestendige deputatie. De goedkeuring verscheen op 22 februari 2005 in het Belgische Staatsblad.

Binnen dit GRS wordt gewerkt op drie sporen, met name:

- Werken aan een lange termijnvisie op de gewenste ontwikkeling van de gemeente
- Inpikken op dringende problemen en kansen
- Creëren van een maatschappelijk draagvlak

De voorgestelde nota kadert in de werkzaamheden op het tweede spoor (inpikken op dringende problemen en kansen) en binnen de basisdoelstelling naar het versterken van de stedelijkheid en het versterken van de toeristisch recreatieve infrastructuur.

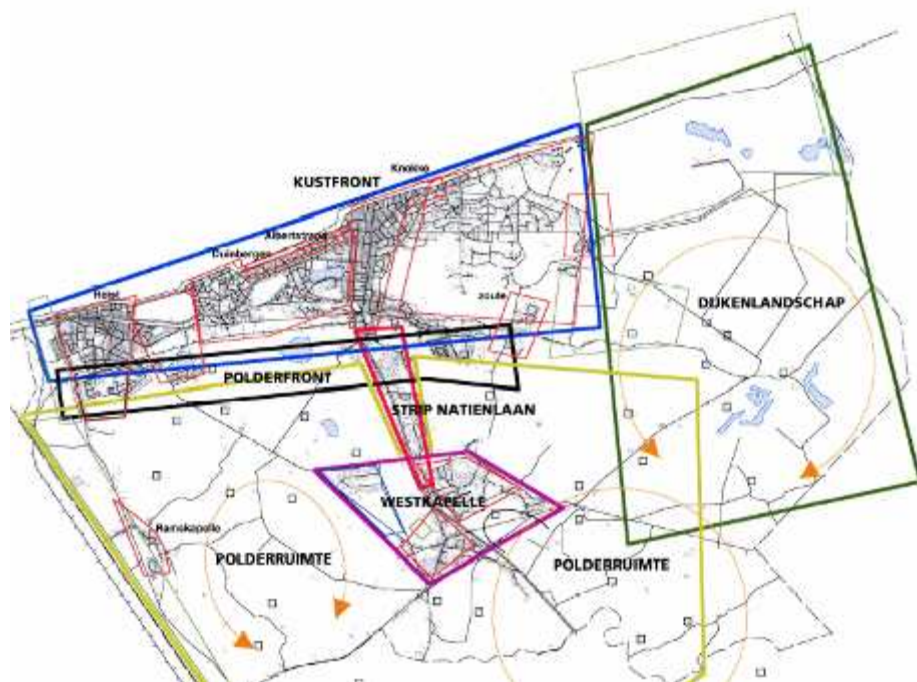


Overzichtskartaal uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist. Onderhavig plangebied is gesitueerd binnen de rode peil aanduiding 'locatie voor grootschalige stedelijke activiteiten'.

3.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)¹

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 deeleliteit 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 duinrelict).



Kaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist met aanduiding van de onderscheiden ruimtelijke entiteiten.

¹ Tekst uit het informatief gedeelte van het GRS: hoofdstuk 1 'ruimtelijke context', specifiek hoofdstuk 1.3 'intragemeentelijk niveau'.

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

3.3.2.1 Algemene uitgangspunten (zie kaart)

Basisdoelstellingen²

Binnen het ontwerp GRS worden 5 basisdoelstellingen gehanteerd, waarvan 'het kwalitatief versterken van de compacte stedelijkheid' en 'het versterken van de toeristisch recreatieve infrastructuur' relevant is voor ons studiegebied.

Beoogd wordt zowel de compacte stedelijkheid te versterken (stedenbouwkundige kwaliteit, architecturale kwaliteit en financiële haalbaarheid), 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 tweede verblijvers als naar de eigen inwoners.

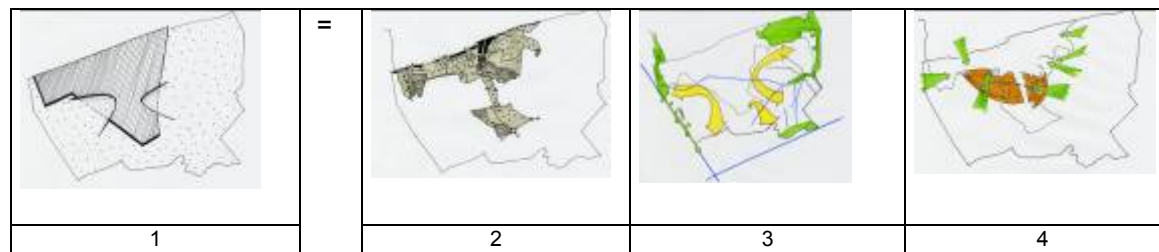
Hierbij dient extra aandacht te gaan naar senioren toe en extra inspanningen geleverd te worden voor de jongeren, naar sportief, cultureel en uitgangsaanbod.

Ruimtelijk veronderstelt dit tevens het strategisch lokaliseren en uitbouwen van weersonafhankelijke, toeristisch-recreatieve voorzieningen en het herwaarderen van bestaande ruimtelijke culturele zwaartepunten.

Ruimtelijke concepten : de driehoekstructuur als globaal ruimtelijk model³

De stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden van Knokke-Heist zijn beperkt. In noordelijke richting is er de zee, in oostelijke richting het zwingebied, in westelijke richting de kanalengordel en bufferstrook. Zo blijkt duidelijk dat Knokke-Heist zich in hoofdzaak slechts in zuidelijke richting kan uitbreiden.

De driehoekstructuur (1) is gekozen als het globaal ruimtelijk model. De driehoekstructuur kan uiteengelegd worden in drie delen : de bestaande bebouwde T-structuur (2), het coulissenlandschap (3) en de randstedelijke stadslandschappen en open ruimtewiggen (3) als overgang en schakel tussen het stedelijk weefsel en het open coulissenlandschap.



² Tekst uit het richtinggevend gedeelte van het GRS: hoofdstuk 1 'algemene uitgangspunten', specifiek hoofdstuk 1.2 'basisdoelstellingen'.

³ Tekst uit het richtinggevend gedeelte van het GRS: hoofdstuk 1 'algemene uitgangspunten', specifiek hoofdstuk 1.3 'ruimtelijke concepten: de driehoekstructuur als globaal ruimtelijk model'.

In de stedelijke T-structuur (parallele deel : Heist, Duinbergen, Knokke, 't Zoute; dwarse deel : Westkapelle en Knokke) onderscheiden we het stedelijk gemengd wonen, het residentieel wonen met lage dichtheid, de versterkte dorpskernen, de verdichte stedelijke structuur i.f.v. meergezinswoningen en de perifere enclaves. Het is belangrijk dat deze rijkdom in onderscheiden stedelijke morfologieën met (en dit lijkt op het eerste zicht een contradictie) een grote eenheid in zijn totaliteit te behouden en te versterken.

Binnen deze T-structuur is met betrekking tot ons plangebied, het volgende van belang :

- Het ontwikkelen van stedelijke activiteiten, verwevenheid van functies is een voorwaarde voor een zo groot mogelijke confrontatie van mensen met mensen en van mensen met dingen en ideeën.
- Het werken met stedelijke projectzones, waaronder projectzone dwarse stedelijke culturele as (Casino – La Reserve – Scharpoord)
- Hiërarchisch en subtiel spel van dwarsen en parallellen versterken

De badplaatsen/kernen Heist, Duinbergen, Knokke en het Zoute hebben elk een eigen gezicht en eigen karakter, die op hun beurt hun oorsprong vinden in het eigen historisch verleden en de specifieke ontwikkelingen. Ondanks hun specifiek karakter hebben ze het gegeven 'kust' gemeenschappelijk. De bindende gegevens van de 'kust' vertalen zich zowel in de aanwezigheid van natuurlijke gegevens zoals zee, strand en duinen als in de aanwezigheid van de Elisabetlaan (als binding tussen de badplaatsen) en Knokkestraat (als binding tussen de dorpen). Van dit ruimtelijk gegeven is ten volle gebruik te maken. Toekomstvisies op deze weginfrastructuur openen de weg om deze link effectief te realiseren en tegelijk de leefbaarheid van de kernen te optimaliseren.

3.3.2.2 Visie met betrekking tot de deelstructuren, relevant voor het plangebied ⁴

Gewenste toeristisch recreatieve infrastructuur

Versterken van de toeristische verblijfaccomodatie

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

De dalende trend van hotels, grotendeels omwille van de omschakeling naar appartementsgebouwen, dient te worden tegengegaan. Verder onderzoek dient aan te geven in hoeverre de eventuele omzetting van hotel naar meergezinswoning via een uitvoeringsplan kan vastgelegd worden. Teneinde het hotelaanbod op te krikken wordt ervoor gepleit om nieuwe hotelvestigingen bij voorkeur aan te trekken op strategische plaatsen in de badplaats (vb. BPA Duinenwater of zones Casino-Reserve-Scharpoord), dit in combinatie met congresfaciliteiten.

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).

⁴ Tekst uit het richtinggevend gedeelte van het GRS: hoofdstuk 2 'gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren', specifiek hoofdstuk 2.6 'gewenste toeristisch-recreatieve structuur'.

3.3.2.3 Visie met betrekking tot het deelgebied binnen het kustfront⁵



Structuurschets uit het GRS m.b.t. het kustfront. Onderhavig RUP is gesitueerd binnen de rode peil aanduiding.

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 – zie foto). 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 stedelijk 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.

⁵ Tekst uit het richtinggevend gedeelte van het GRS: hoofdstuk 3 'gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten', specifiek hoofdstuk 3.1 'het kustfront'

3.4 Mobiliteitsplan

In het mobiliteitsplan, dat conform verklaard is op de provinciale auditcommissie van 18 november 2002, opteert men onder andere voor een sturend parkeerbeleid. Dat is een belangrijk instrument om de leefbaarheid van de centra en de verblijfsgebieden te versterken, de bereikbaarheid te garanderen en op selectieve wijze het autogebruik terug te dringen.

In de kustgemeenten bestaat de uitdaging er in zowel normale periodes als piekperiodes op te vangen. De parkeerdruk is het grootst in de gebieden met hoge woondensiteiten; de parkeervraag gaat er uit van bewoners, tweede verblijvers, werknemers in de handel- en horecasector en bezoekers aan het winkelcentrum. In de weekends en in het seizoen wordt de parkeervraag verveelvoudigd door verblijf- en dagtoeristen, waarbij de parkeerdruk zich verspreid over de residentiële gebieden, met overlast als gevolg.

De gemeente Knokke-Heist wenst een selectief parkeerbeleid te voeren waarbij een aantal doelgroepen prioritair “beschermd” worden: de bewoners, tweede verblijvers en verblijftoeristen, bezoekers aan het winkelcentrum (shopping-toerisme).

Bewoners, tweede verblijvers en verblijftoeristen worden opgevangen op bijkomende ondergrondse stallingplaatsen. 30 tot 40% van de tweede verblijven heeft behoefte aan een stallingsplaats op het openbaar domein of in een parkeergarage. Dit blijkt uit de resultaten van de parkeertelling (1989) en een WES studie (1997). Ten behoeve van de inwoners wordt ook een bewonerskaart ingevoerd.

Dagtoeristen in het algemeen poogt men aan te zetten om meer het openbaar vervoer te gebruiken vanuit het binnenland, namelijk trein en bus. In tweede instantie kan men hen opvangen op de randparkings ter hoogte van het station van Knokke en Heist in combinatie met een goed uitgebouwd natransport (fiets, shuttlebussen, ...).

Bij de uitwerking van dit parkeerbeleid dient het stand-still principe gehanteerd te worden.

Parkeerbilans

In het parkeerplan wordt aangegeven dat parkeerplaatsen zullen verdwijnen, vooral in functie van de verfraaiing van het openbaar domein en de verbetering van de verkeersleefbaarheid.

Het voorzien van een ruime ondergrondse parking onder de projectzone Reserve kadert in dit perspectief. Hierdoor kan het bovengrondse domein welke niet wordt bebouwd maximaal met groen worden aangeplant.

Categorisering der wegen – goede bereikbaarheid

- N49 secundaire weg II van N376 tot M. Lippensplein
- Parmentierlaan/Koningslaan : lokale verbindingsweg (type I)



Figuur beleidplan : categorisering der wegen: wensstructuur.

De site van de Reserve wordt ontsloten via de Elisabetlaan, gecategoriseerd als lokale weg 1 in de wensstructuur (als secundaire type 2 cf. het PRS).

Het is duidelijk dat de site van de Reserve goed bereikbaar is. Vanuit het binnenland kan de site gemakkelijk bereikt worden via de N49 secundaire weg II van N376 tot aan het M. Lippensplein. Daarna via de Parmentierlaan/Koningslaan (lokale verbindingswegen type 1) tot aan de Elisabetlaan.

3.5 Strategisch plan voor toerisme en recreatie – specifiek hotelinfrastructuur

Binnen de studie opgemaakt door Westtoer zijn drie mogelijke toekomstscenario's voor Knokke-Heist als kustbestemming uitgewerkt. In het door de werkgroep weerhouden scenario wenst de gemeente het kwaliteitsimago en het exclusieve karakter van Knokke-Heist verder als onderscheidend kenmerk tegenover de andere kustgemeenten uit te bouwen. Dit scenario streeft ernaar om het verblijfstoerisme in commerciële logiesvormen evenwaardig te houden aan het tweede verblijfstoerisme zodat binnen het toerisme een voldoende diversificatie van doelgroepen wordt aangehouden, maar dan op een selectieve manier. Binnen dit scenario doet de gemeente als regisseur een beroep op een samenwerkingsmodel tussen privé en overheid waarbij de sterkten van beiden maximum worden gevaloriseerd.

Het gemeentebestuur wordt geconfronteerd met volgende tendensen :

- Meer en meer familiale hotels (2^e en 3^e generaties) worden verkocht. Dit mede gelet op de hoge bouwgrondprijzen, familiale erfeniskwesties, Bouwpromotoren bieden hoge prijzen om deze hotels om te bouwen of te herbouwen tot appartementen.
- Verschillende internationale hotelketens (Hilton, Accor, Dolce International ...) vragen een geschikte locatie voor hotelinfrastructuur in Knokke-Heist.
- Er bestaat een gebrek aan een hoogwaardig flagship hotel in Knokke-Heist (het bestaande hotel La Reserve heeft onlangs een ster verloren).
- Bijkomend en hiermee samengaand stelt de gemeente vast dat er een groot tekort is aan seminarie en congres faciliteiten. Momenteel vinden enkel kleinschalige congressen en meetings plaats in Knokke-Heist, zelfs dan zijn af en toe geen hotelkamers meer beschikbaar.

Het gemeentebestuur wenst niet in te grijpen op 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 de bestaande familiale hotels maximaal te ondersteunen (zie ondermeer BPA Wijk Prins Karellaan).

Het gemeentebestuur wenst, om te anticiperen op de verdere aftakeling van het hotelbestand, een oplossing te bieden op structuurbepalende en/of strategische locaties. Dit door effectief harde zones via bestemmingsplannen af te bakenen i.f.v. hotelfunctie en congresfaciliteiten, zodat de te creëren meerwaarde op vastgoedvlak ongedaan wordt gemaakt.

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%.

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 (golf, tennis, paardrijden en talrijke fietspaden) als belangrijkste troeven.

Om het verblijfstoerisme, 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. Concreet komt het er op neer dat Knokke-Heist prioriteit dient te maken van het kwalitatief versterken van het bestaand recreatief aanbod en nieuwe potenties voor hoogdynamische toeristisch recreatieve ontwikkelingen dient te bundelen op strategische locaties. Dit vertaalt zich op korte termijn in het voorzien van een tweede golf en nieuwe hotel- en MICE faciliteiten (MICE staat voor 'meetings', 'incentives' (beloningsreizen), 'conventions' (congressen) en 'exhibitions' (tentoonstellingen en beurzen)).

Dit vertaalt zich op het vlak van ruimtelijke ordening in :

- Ondersteunen in uitvoeringsplannen van bestaande familiale hotels door ruimere mogelijkheden in te schrijven (inzake bezetting, verharding, ondergrondse constructies, inplanting ...).
- Harde bestemmingszones in te tekenen op strategische plaatsen (t.h.v. nieuwe grootschalige stedelijke projecten) i.f.v. hotel- en congresinfrastructuur. De site van de Reserve is één van de onderscheiden strategische locaties i.f.v. een nieuw luxe hotel.

Het aanzwengelen van het verblijfstoerisme conform het algemeen beleidsplan van Knokke-Heist en het strategisch plan toerisme en recreatie zal een meerwaarde betekenen voor de lokale economie, wetende dat het bestedingsbedrag van een hotelgast het tienvoud is van de modale toerist.

In tegenstelling tot de huidige familiale hotels die veelal na enkele generaties verdwijnen, wenst het gemeentebestuur internationale hotelketens aan te trekken. Momenteel zijn er reeds concrete vragen van deze hotelketens. Voordeel voor Knokke-Heist om dergelijke infrastructuur aan te trekken is dat Knokke-Heist zich op die manier inschrijft in een internationaal netwerk.

In onderscheiden uitvoeringsplannen (bijvoorbeeld BPA Wijk Prins Karellaan en het BPA Duinenwater) heeft het gemeentebestuur reeds de vooropgestelde visie concreet vertaald.

4. AANPAK

Waar in voorgaande voorstellen van BPA's gewerkt is met een BPA over de totaliteit (Casino – Reserve – Scharpoord) wordt nu geopteerd dit niet meer te doen, dit omwille van:

- Er is een dringende nood aan volwaardige hotelinfrastructuur in Knokke-Heist. Er dient een oplossing gezocht te worden op korte termijn. Dit ondermeer in het kader van het voorzien van voldoende faciliteiten voor congressen.
- Het ontwerp van Steven Holl, laureaat van de internationale architectuurwedstrijd voor een nieuw Casino, vraagt nog veel voorstudie (milieu effecten rapport, hoogbouweffecten rapport, mobiliteitseffecten rapport, internationale interesse vraag naar investeerders...) vooraleer hier een RUP voor kan opgemaakt worden. Het gemeentebestuur dient hiervoor de geëigende officiële procedures te volgen kaderend binnen de wetgeving op overheidsopdrachten. Het is niet wenselijk dat de projectzone Reserve hierop dient te wachten.
- Ook de verschillende eigendomstructuur vraagt een gedifferentieerde aanpak.

We zien het RUP als het meest geschikt planningsinstrument om tot een snelle realisatie van een luxe hotelproject te komen, ook omdat het een, via gewogen stedenbouwkundige voorschriften, maximale bescherming en rechtszekerheid biedt voor de omwonenden.

5. ANALYSE EN KNELPUNTEN VAN DE RUIMERE OMGEVING

5.1 Analyse

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 projectgebied 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 is in hoofdzaak gekenmerkt door:

- Grootschalige voorzieningen (casino, cultuurcentrum, 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.

Gefragmenteerde ruimtelijke zwaartepunten – grootschalige voorzieningen



- Het Casino gebouw
- Het gebouw van de Reserve
- Het gebouwen van Scharpoord
- Het gebouw van het Ministerie van Financiën
- De Schoolgebouwen
- De Magarethakerk t.h.v. het M. Lippensplein
- Het stationsgebouw van Knokke t.h.v. het M. Lippensplein

Verscheidenheid aan woontypologieën - nederzettingspatronen



- De 'Atlantic wall': dit lint van appartementsblokken is een herkenbare structuur die terugkeert in de verschillende badplaatsen aan de Belgische kust (noordelijke structuur).
- De stadsstructuur Knokke: de bouwblokken langsheen de Lippenslaan vormen een stadsstructuur die rechtstreeks in confrontatie staan met de tuinwijken en de oude dorpskern (oostelijke structuur).
- De urban villa's: appartementvilla's geënt op de J. Nellenslaan en Elisabetlaan (overgang tussen atlantic wall en tuinwijk).
- De tuinwijken: de tuinwijken in Duinbergen en het Albertstrand zijn gelijkaardige structuren. In hoofdzaak ééngezinswoningen (zuidelijke structuur).
- Gesloten lage bebouwing t.h.v. de ruime stationsomgeving Knokke.

Groenvoorzieningen



- Het Park 58
- Groene link tussen het Park 58 en de oeverzone langs de Zegemeer (Groenplein)
- De oeverzone langs het Zegemeer, onderbroken t.h.v. de Reserve
- Het stadsparkje (stedelijke tuin) t.h.v. Scharpoord

Element water: de zee en het Zegemeer: significante open ruimte structuren



- De zee: typerend voor het Albertstrand is de terugwijkende zee
- Het Zegemeer In 1924 werd het 6 ha grote Zegemeer gegraven in de Lispanne: het wordt gebruikt voor roeiwedstrijden en recreatievaren, aan de westoever wordt een strandje uitgebaat.

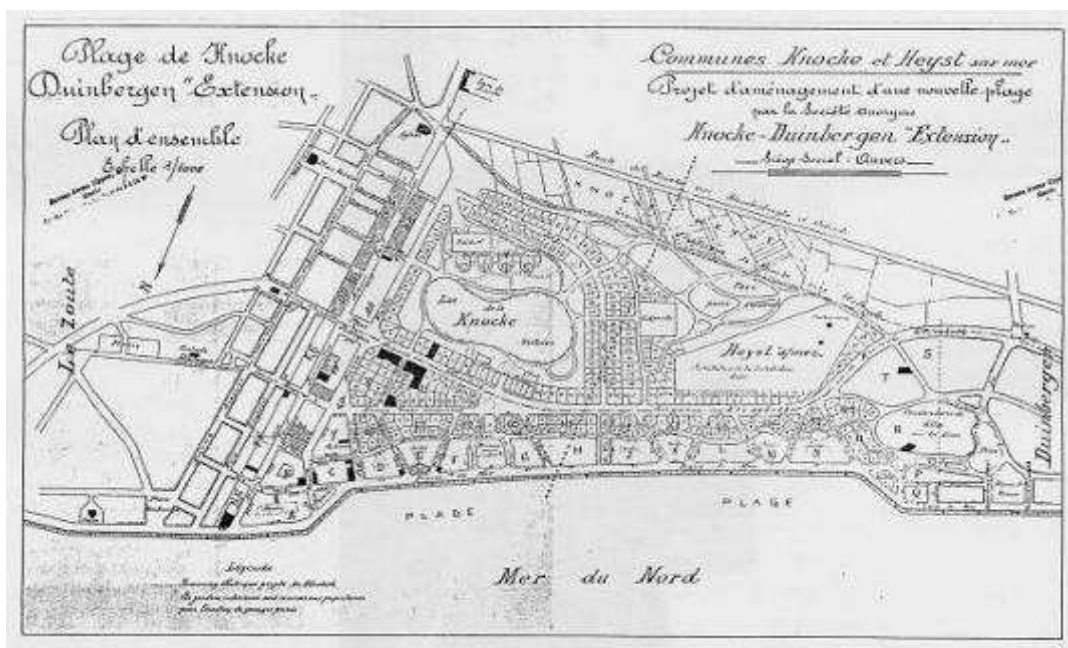
Dwarse en parallelle infrastructuur

De plattegrond van dit gedeelte van de stad bestaat uit twee gedeeltes gescheiden door de Elizabetlaan, een deel van de Koninklijke Baan die hier in 1930 wordt doorgetrokken. 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. Centraal hierin staat het Casino.

Het patroon vanaf de Elizabetlaan naar het zuiden toe is minder schematisch en is opgevat als omringing van het Zegemeer. De straten zijn aangelegd als wandelpaden en zijn gekenmerkt door talrijke groenvoorzieningen. Afhankelijk van hun positie t.o.v. de kustlijn onderscheiden we parallelle en dwarse structuren.

We merken op dat het gebied in hoofdzaak gedomineerd is door parallelle functionele infrastructuur van de Zeedijk, J. Nellenslaan, de Elisabethlaan en de Lispannenlaan langs het Zegemeer.

In de zone ten noorden Elisabethlaan is er, met uitzondering van de Zeedijk, weinig aandacht voor langzaam verkeer (voetganger, fietser).



Verkavelingsplan Albertstrand en uitbreiding Duinbergen, Ca. 1925, Société 'Knokke-Duinbergen

5.2 Knelpunten

- Het hotel vertegenwoordigt actueel bijna 18.000 m2 bebouwing, een deel werd gebouwd in 1948 en het andere in 1974, waarvan ongeveer 9.000 m2 werkelijk gebruikt wordt. Het is zo dat door de verouderde structuren van het gebouw heel veel plaats verloren gaat. Deze verloren ruimte is onmogelijk te gebruiken daar het meer dan 50 jaar oud is, maar toch onderhouden wordt en veel energie verbruikt (veiligheid, verwarming, licht en hygiëne).
- Het hotel kon tot in het jaar 1999 de status van 5 sterren hebben, maar door de nieuwe opgelegde normen van het Commissariaat Generaal voor toerisme, is het terug 4 sterren geworden, daar het hotel geen airconditioning had. De bouwstructuur van het gebouw laat de uitbater niet toe om airconditionering te plaatsen – plafonds te laag om efficiënt te gebruiken en esthetisch niet verantwoord om tegen te geven te plaatsen.
- Het domein rond de Reserve heeft geen ruimtelijke kwaliteit. Het domein voor het gebouw fungeert als een banale parkeerplaats.



Aspect openbaar domein. De huidige parking met een capaciteit van 150 wagens geeft aan de omgeving een wanordelijk beeld.

- Een volledige wandeling rond het Zegemeer is niet mogelijk. Ter hoogte van de site van de Reserve is de doorgang afgesloten.
- De oevers van het Zegemeer zijn niet kwaliteitsvol met groen aangelegd.
- De beeldengroep in het Zegemeer geplaatst staat er 'verloren' bij.

6. VISIE EN RUIMTELIJKE PRINCIPES OP HET PLANGEBIED

De Reserve en het Zegemeer als rustpunt

In tegenstelling tot de noordelijke site van het Casino die als een nieuw baken moet vorm krijgen met een mix aan dynamische functies en in tegenstelling tot het zuidelijke bloeiende culturele centrum Scharpoord, wordt geopteerd om de schakel tussen beide, namelijk de site van de Reserve en het Zegemeer, te zien als een rustpunt. Meer specifiek als een stedelijk rustpunt op de site van de Reserve en als een landschappelijk rustpunt ter hoogte van het Zegemeer.

Binnen dit concept onderscheiden we volgende uitgangspunten:

1. De hotelfunctie blijft behouden en opgewaardeerd tot een nieuw luxe hotel.
2. De site als rustpunt en scharnierpunt tussen het dynamisch kustfront gebeuren en dynamisch Scharpoord gebeuren. De heraanleg van het Zegemeer en de heraanleg van de niet bebouwde ruimte op de site van de Reserve dienen in dit perspectief gebracht te worden.
3. Exclusieve woonfuncties in directe relatie tot de hotelfunctie



Foto van het vijfsterren hotel de Reserve vanaf het Zegemeer

Doel is opnieuw een statig volume aan het Zegemeer te realiseren, met zowel een up to date nieuw luxe hotel en bijhorende faciliteiten als met hieraan gerelateerde exclusieve woonfuncties. Het hotel zal scharnierend worden ingeplant. Een volledige wandeling rond het Zegemeer zal mogelijk gemaakt worden. Teneinde de link met Scharpoord te versterken, wordt de mogelijkheid opgehouden om vanaf de site van de Reserve een symbolische 'brug' constructie als sculpturaal element over het Zegemeer te creëren tot aan de site van Scharpoord.

We onderscheiden volgende drie ruimtelijke principes voor de site van de Reserve.

1 De culturele as – publieke domein – nieuw luxe hotel



Het aspect van de 'culturele stedelijke as' wordt hier vertaald in een publiek toegankelijk voorplein, een binnen atrium (zie foto's 7.2) van een nieuw luxe hotel van ca 100 -150 kamers met congresfaciliteiten, een terras en wandelpad aan het Zegemeer.

Het nieuwe hotel wordt centraal achterliggend ingeplant tegenaan het Zegemeer met een ruim voorplein (cf. de bestaande situatie). Het behoud van de openheid welke men nu ervaart langs de Elisabetlaan is een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt.

Het atrium van het nieuwe hotel dient enerzijds als foyer van het hotel en anderzijds als publieke binnenruimte te functioneren waar eenieder in het cafetaria iets kan gaan drinken of in het restaurant iets kan gaan eten. Vanuit dit atrium heeft men direct zich op het Zegemeer.

Hierdoor ontstaat een direct zichtrelatie tussen het Zegemeer/Scharpoord en de zone rond het Casino. Hierdoor wordt het toeristisch recreatief zeedijk gebeuren gelinkt aan het binnenstedelijk gebeuren. Het parkeren wordt volledig ondergronds geplaatst.

Het dwingende programmatische uitgangspunt tot het opnieuw plaatsen van een luxe 100 – 150 kamer hotel vinden we terug in het strategisch plan voor toerisme en recreatie opgemaakt door Westtoer.

2 Het vertoeven aan het water



Tussen de projectzone Reserve en het Zegemeer wordt het private domein toegankelijk gemaakt. Ter hoogte van het zongerichte terras van het nieuwe hotel wordt een duidelijk rustpunt gemaakt en nieuw vertrekpunt. De wandeling volledig rond het Zegemeer wordt opnieuw mogelijk gemaakt.

Aan dit terras kunnen bijvoorbeeld roeibootjes aanleggen. Het varen op het Zegemeer kan opnieuw tot de mogelijkheden behoren.

Doel is ook dat de oevers van het Zegemeer opnieuw worden aangelegd. Een kunstwerk als symbolische 'brug', de mogelijkheid om een volledige wandeling rond het Zegemeer te maken en de heraanleg van de oeverzone met beplanting dienen deel uit te maken van een totaalconcept die dit publieke domein opnieuw opwaardeert, zoals gesuggereerd door de gecoro.

3 Het exclusief residentieel wonen



Naast de hotelfunctie vormt de woonfunctie een wezenlijk onderdeel van de projectzone Reserve. Doel is een exclusief woonproject te realiseren (ca 150 wooneenheden). Hiervoor worden specifieke stedenbouwkundige bepalingen opgenomen (bijvoorbeeld minimum vloeroppervlakte van de wooneenheden dient minimum 100 m² te bedragen).

Gelet op de directe aansluiting met de hotelfuncties kunnen de wooneenheden dan ook volledig beroep doen op de faciliteiten van het hotel (zwembad, café, restaurant ...). Het betekent een win win situatie voor beide functies.

Deze exclusieve appartementen beogen een specifieke doelgroep waarop Knokke-Heist wenst te mikken (oudere 'rijkere' bevolking, die veiligheid zoekt en service naar thalassa, eten ...).

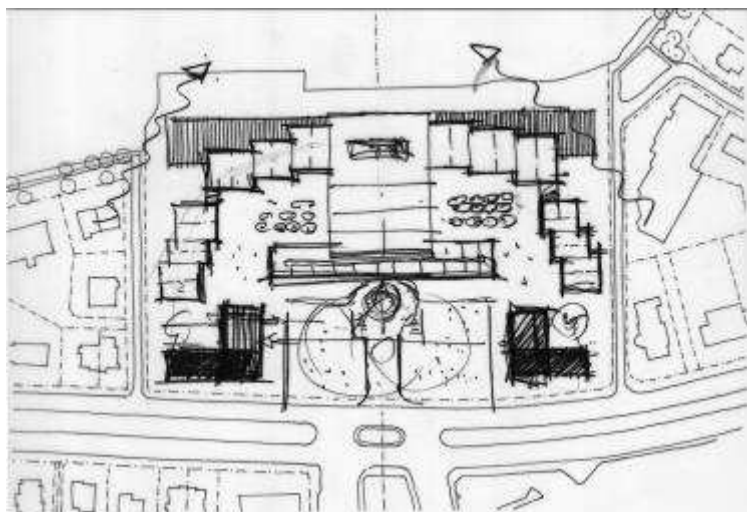
Door het voorzien van de woonfunctie in dit projectgebied wordt het volgende mogelijk gemaakt:

- Op deze strategische locatie wordt de stedelijkheid verder versterkt met specifieke woonvormen.
- Door het voorzien van de woonfunctie wordt de realisatie van een nieuw luxe hotel financieel mogelijk gemaakt, evenals het terugkrijgen van het heraangelegde Zegemeer als gemeentelijke eigendom.
- De woonfunctie ondersteunt de andere functies op deze stedelijke culturele as.
- Het betreft een locatie die de mogelijkheid in zich draagt (gelet op de ligging t.a.v. de openheid van het Zegemeer) om een statisch volume met zekere hoogte in te planten. Het maximaal benutten van deze potenties binnen het stedelijk gebied van Knokke-Heist kadert in het concept van 'compacte stedelijkheid' zoals aangegeven in de structuurplannen (RSV, PRS en GRS).

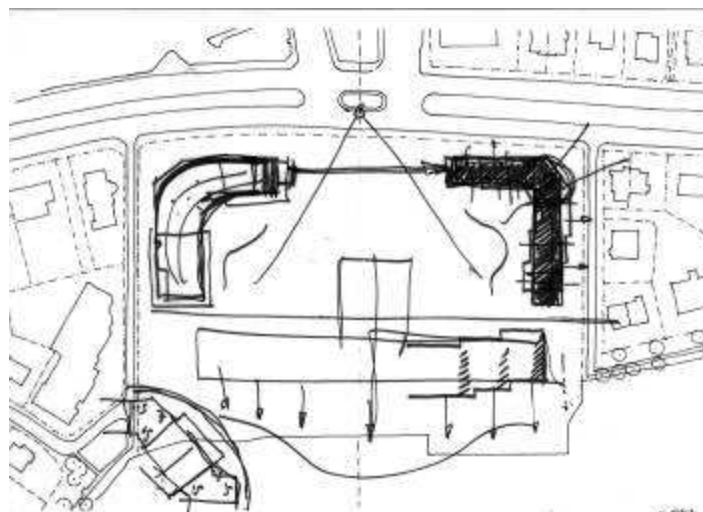
7. INRICHTINGSPRINCIPES OP DE SITE VAN DE PROJECTZONE RESERVE

Aansluitend bij de hierboven aangegeven visie en functionele principes t.h.v. de projectzone Reserve, gaan we hier vormelijk dieper in op de onderhavige projectzone. Hierbij worden enkele mogelijk inplantingen van de bebouwde ruimte en inrichtingen van de niet bebouwde ruimte aangegeven. Het betreft ontwerpmatig onderzoek, hetwelk dan in de onderscheiden stedenbouwkundige voorschriften concreter wordt vertaald. Dit ontwerpmatig onderzoek wordt hier in schetsmatig beeldmateriaal en in referentiemateriaal aangereikt.

7.1 Inplantingschetsen



Bij het schetsmatig onderzoek inzake de inplanting van de bouwvolumes wordt de relatie tot het water en de perspectieven van de aanpalende bebouwing op het Zegemeer als belangrijk uitgangspunt genomen. Het hotel wordt centraal en in directe relatie tot het Zegemeer ingeplant.



Naast de relatie tot het Zegemeer, wordt de openheid tot de Canadasquare en afwerking t.h.v. de Elisabetlaan als belangrijke uitgangspunten genomen bij de inplanting van de bouwvolumes.

7.2 Bebouwde ruimte



Hedendaags voorbeeld van een signaal gebouw welke zich sterk (zowel in vormgeving als hoogte) profileert naar het voorliggende water en het binnengebied 'omarmd'.



Voorbeeld van statige volumes aan het water in groene omgeving die door hun schaal een sterk afbakening van deze ruimte teweegbrengen.



Voorbeeld uit Kortrijk van een stedelijk woonproject in directe relatie tot het water.



Hierbij een referentiebeeld m.b.t. de atrium ruimte van het luxe hotel. Bijgaande foto maakt duidelijk hoe de kamers zijn georganiseerd rond een centrale open ruimte.

In die zin wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.2 'hotelzone' aangegeven dat de nuttige vloeroppervlakte maximaal 10.000 m² kan bedragen: hierdoor kunnen de mogelijke vloeroppervlaktes niet volledig ingevuld worden en moet open ruimte gerealiseerd worden (gezien, ingaand op het advies van de gecoro, een bouwhoogte van maximum 6 bouwlagen mag gerealiseerd worden op de 'hotelzone' met een grondoppervlakte van 2000 m², mag bij de mogelijke 6 bouwlagen, zijnde $6 \times 2000 = 12.000$ m², deze niet volledig ingevuld worden).



Schetsmatig volume onderzoek van het statige bouwvolume aan het Zegemeer met centraal het hotel en congresfaciliteiten.

7.3 Niet bebouwde ruimte

Doel is de niet bebouwde ruimte in het project (Art. 1.1.2 van de algemene bepalingen beperkt de maximale bezetting van de projectzone tot 35 %. Dit betekent dat 65% van de projectzone Reserve niet kan bebouwd worden. Maximum 25% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden, dit betekent dat 40% van de projectzone Reserve niet kan verhard worden) kwaliteitsvol te gaan aanleggen. In die zin is er dan ook in de stedenbouwkundige voorschriften aangegeven in artikel 1.4 'Bouwvrije stedelijke binnenruimte' dat aan minimum twee gerenommeerde landschapsbureaus een voorstel tot inrichting moet gevraagd worden.

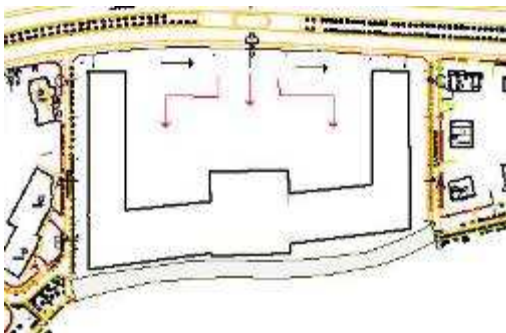


Referentiebeeld van een meer verharde stedelijke binnenruimte



Referentiebeeld van een meer landschappelijke stedelijke binnenruimte

7.4 Aspect mobiliteit en toegang tot de wooneenheden



Teneinde de hinder voor de oostelijk en westelijk aanpalende bebouwing tot een minimum te beperken, zullen de ondergrondse parkeerplaatsen en toegangen tot de wooneenheden van de projectzone Reserve niet via de oostelijke en westelijke aanpalende wegenis plaatsvinden.

De toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen zal zich situeren t.h.v. de Elisabethlaan (zie zwarte pijl op het schema). De toegang tot de wooneenheden en hotel zal plaatsvinden vanuit de centrale 'bouwvrije stedelijke binnenruimte' (zie rode pijl op het schema en zie artikel 1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften).

Zowel voor het hotel als voor de wooneenheden wordt voldoende ondergrondse parkeerruimte voorzien teneinde mogelijke parkeerhinder voor de omwonenden te vermijden.

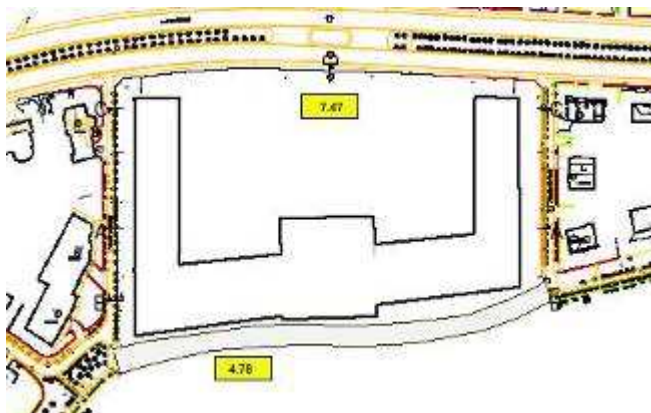
7.5 Niveaunderschillen op het terrein



Op bijgaande foto is duidelijk het niveau verschil zichtbaar tussen de inplanting van het bestaande bouw en het niveau van het Zegemeer (ca 2.70 meter – zie ook niveau van het zwembad).

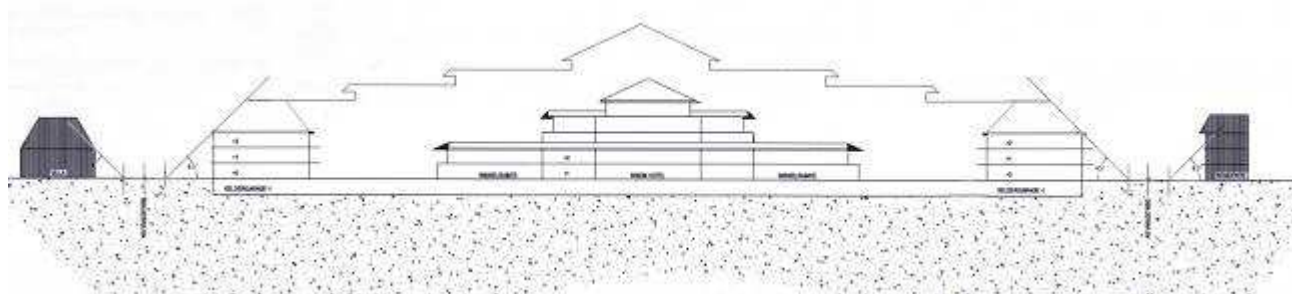
Verder is er een niveau verschil tussen het peil van de Elisabetlaan en het peil t.h.v. het bestaande gebouw van de Reserve (het bestaande gebouw ligt lager dan het niveau van de Elisabetlaan): 7.47 meter t.a.v. 4.73 meter.

Teneinde dit niveauverschil op een zinvolle wijze te benutten wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.2 'hotelzone' en artikel 1.3 'woonzone' de mogelijkheid aangereikt om een bijkomende tuinlaag in te richten in directe relatie tot het Zegemeer.



Terreinpeilen t.h.v. de Elisabetlaan en t.h.v. het Zegemeer.

7.6 Langse principedoorsnede (evenwijdig met de Elisabetlaan)



Op bijgaande langse (evenwijdig met de Elisabetlaan) principedoorsnede, opgemaakt op basis van schetsmatige volumeschetsen en geformuleerde voorschriften en het advies van de gecoro, is de schaal weergegeven t.a.v. de direct aanpalende bebouwing en aanwezige bebouwing op het terrein zelf. Hierbij is duidelijk aangegeven dat voldoende afstand is vrijgehouden tot de aanpalende bebouwing. Nieuwe bebouwing blijft onder de 45° gabarietlijn genomen vanaf de perceelsgrens. Zodoende wordt ingegaan op het advies van de gecoro.

7.7 Dwarse principedoorsnede (loodrecht op de Elisabetlaan)



Op bovengange dwarse principedoorsnede, opgemaakt op basis van de eerste schetsmatige volumeschetsen en geformuleerde voorschriften zijn volgende twee belangrijke aspecten duidelijk zichtbaar:

- Optimalisatie van het niveauverschil van het terrein door een bijkomende tuinlaag;
- Aspect van de 'publieke doorgang' door de hotelzone op het gelijkvloers. Deze 'publieke doorgang' maakt de link tussen de 'bouwvrije stedelijke binnenruimte' (zie artikel 1.4) en de wandeling rond het Zegemeer.

8. OPBOUW VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

In onderhavig plangebied kunnen we twee ruimtes onderscheiden, enerzijds de te bebouwen ruimte t.h.v. de Reserve, anderzijds de niet bebouwde ruimte van het Zegemeer. Deze eigenheid vinden we dan ook terug in de globale opbouw van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Artikel 0: Algemene bepalingen: hier worden de zone overschrijdende elementen verduidelijkt zoals de 'stedelijke bindingsas' en de aanduiding 'wandelas'. Door deze zone overschrijdende elementen wordt vorm gegeven aan de stedelijk culturele as Casino – Reserve – Scharpoord.
- Artikel 1: Projectzone Reserve: de site t.h.v. de bestaande Reserve met verschillende deelzones (zie verder).
- Artikel 2: Zone Zegemeer: de eigenlijke waterplas.
- Artikel 3: Oeverzone Zegemeer: de belangrijke groenondersteunende oeverzone.

Gelet op de eigenheid van het terrein, gelet op bovenaangegeven inrichtingsprincipes, gelet op de onderscheiden programmatische uitgangspunten (hotel en wonen) en gelet op de ruimere stedelijke context worden binnen de projectzone Reserve vier verschillende deelzones onderscheiden, het betreft:

- artikel 1.2 'Hotelzone'
- artikel 1.3 'Woonzone', hierbij maken we in grote lijnen een onderscheid tussen de woonzone georiënteerd naar het Zegemeer en de twee dwarsstraten. Op advies van de gecoro wordt de mogelijkheid van bebouwing georiënteerd naar de Elisabetlaan niet langer weerhouden.
- artikel 1.4 'Bouwvrije stedelijke binnenruimte'
- artikel 1.5 'Bouwvrije groene randruimte'.

9. ASPECT TEWERKSTELLING i.f.v. HET HOTEL

Hierbij baseren we ons op de gegevens zoals aangereikt door de huidige hoteluitbater, dhr E. Walraevens. Hij geeft aan dat het de bedoeling is om een nieuw up to date luxe hotel te bouwen. Dit zou toelaten een echt luxe hotel uit te baten met alle normen van dien en de gemeente Knokke-Heist een economische meerwaarde te geven en uiteraard ook bekendheid. Daarnaast is het zo dat een nieuw tophotel een aantrekkingskracht zal zijn voor anderen om ook in Knokke-Heist te investeren.

Door de uitbreiding van capaciteit tot ca 100 - 150 kamers zal zeker bijkomende tewerkstelling gecreëerd worden. Daarbij komt dat de aanpalende woonfuncties (ca 150 woongelegenheden) volledig gebruik kunnen maken van de faciliteiten van het hotel.

Momenteel zijn er 49 personeelsleden in vaste dienst. Voor het nieuwe luxe hotel wordt gerekend op 1 personeelslid per kamer (inclusief technische dienst, veiligheid, onderhoud ..).

Daarnaast zal de nieuwe zaal i.f.v. congressen (ca 400 m2) samen met de talrijke vergaderzalen heel wat bijkomende tewerkstelling genereren.

Door de nieuwe hotelinfrastructuur en door de vergroting van de capaciteit van het hotel met de naastliggende woongelegenheden (hotel kan als soort syndicus functioneren – zie Mariot systeem in Amerika), wordt een verhoging van het personeelsbestand gerekend van 30 tot 40 personen, tot 80 personen in het volle seizoen.

Verder dient aangegeven te worden dat het aanzwengelen van het verblijfstoerisme een meerwaarde zal betekenen voor de lokale economie, wetende dat het bestedingsbedrag van een hotelgast het tienvoud is van de modale toerist.

Doel is een internationale hotelketens aan te trekken. Voordeel voor Knokke-Heist om dergelijke infrastructuur aan te trekken is dat Knokke-Heist zich op die manier inschrijft in een internationaal netwerk.

10. RUIMTEBALANS

10.1 Opgave van de gewestplanvoorschriften die in strijd zijn met het onderhavig RUP

De bestemming van het gewestplan t.h.v. onderhavig RUP is woongebied. Er zijn derhalve geen afwijkingsaspecten van het gewestplan. Het gewestplan Brugge-Oostkust wordt als volgt gedetailleerd.

| Gewestplan bestemming | Bestemming in rup | Oppervlakte |
|-----------------------|-------------------------------|---|
| woongebied | Artikel 1 projectzone Reserve | Artikel 1.2 Hotelzone : ca 23a Artikel 1.3 Woonzone : ca 1ha Artikel 1.4 Bouwvrije stedelijke binnenruimte : ca 24a Artikel 1.5 Bouwvrije groene randruimte : ca 35a |
| woongebied | Artikel 2 Zone Zegemeer | Ca 5,5ha |
| woongebied | Artikel 3 Oeverzone Zegemeer | Ca 1,5ha |

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca 9ha

10.2 Opgave van de BPA-voorschriften die in strijd zijn met het onderhavig RUP

We maken een eerste vergelijking tussen de bestaande BPA voorschriften en de uiteindelijk, in opvolging van het advies van de gecoro, definitief weerhouden RUP voorschriften.

| | Bestaand BPA Wijk Zegemeer | Nieuw voorstel (gedeeltelijke herziening) |
|------------------------------|---|--|
| Bouwhoogte | Plaatselijk tot maximum 6 bouwlagen | Plaatselijk en centraal (t.h.v. het Zegemeer) tot maximum 6 bouwlagen (i.f.v. hotel met beperking in vloeroppervlaktes), afbouwend naar de randen tot maximum 3 bouwlagen. |
| Bezetting | Maximum 35% van het terrein met een maximum van 7500 m2 | Maximum 35% van het terrein met V/T bepaling. |
| Return voor gemeente | Niet | Het Zegemeer met heraangelegde oeverzones en kunstwerk als symbolische 'brug' wordt eigendom van de gemeente. Een volledige wandeling rond het Zegemeer wordt mogelijk. Een doorgang door de site van de Reserve wordt mogelijk. In de gemeente wordt een nieuw luxe hotel ingeplant met bijhorende congresfaciliteiten. |
| Publieke ruimte | Niet uitgesproken Banale parkeerplaats | Uitgesproken aanwezig. Wordt opgewaardeerd (materiaalgebruik, verlichting, plaatsing van sculpturen ...) in de vorm van een stedelijk parklandschap. |
| Ondergronds parkeren | Niet voorzien | Parkeren enkel ondergronds. Enkel kort parkeren bovengronds i.f.v. hoteluitbating. |
| Functies | Verouderde hotelinfrastructuur en thalassa | Nieuw luxe hotel met bijhorende accommodaties, seminarie- en congresfaciliteiten, tentoonstellingsfaciliteiten, exclusieve woonfuncties. |
| Stedelijke meerwaarde | Afgesloten terrein | Stedelijke relaties – publieke ruimtes: <ul style="list-style-type: none"> • Volledig publiek toegankelijk pad – wandeling rond het Zegemeer; • Kunstwerk als symbolische 'brug' over het Zegemeer; • Vertoeven aan het water t.h.v. het publiek toegankelijk terras; • Publiek toegankelijk centraal atrium en terras van nieuw luxe hotel; • Centrale bouwvrije stedelijke binnenruimte als publiek toegankelijke openbare ruimte voor het hotel; |

11. 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. Op dit ogenblik zijn er nog geen uitvoeringsbesluiten of omzendbrieven die een concrete onderzoeksaanpak bepalen opgemaakt.

Het decreet voorziet in de invoering van de watertoets (art. 8). De watertoets is het instrument waarmee uitvoering wordt gegeven aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de planvorming en vergunningverlening die plaats vindt in het kader van de verschillende beleidsdomeinen. Het decreet van 18 juli 2003 bevat voor wat de door artikel 8 opgelegde watertoets betreft geen specifieke overgangs- of inwerkingtreddingsbepalingen. Samen met de rest van het decreet werd de verplichting om de watertoets uit te voeren bijgevolg van kracht bij het inwerkingtreden van het decreet, namelijk 10 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad op 14 november 2003 (dus op 24 november 2003). Het feit dat de Vlaamse regering op die datum de in § 3 van genoemd artikel 8 bedoelde adviesinstantie nog niet heeft aangewezen, blijft zonder weerslag op de inwerkingtreding van de watertoetsregeling vervat in § 1 en 2 van deze bepaling.

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.

Bodemkenmerken

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

Overstromingsgebieden

In het kader van het DuLo-waterplan en Waterhuishoudingsplan voor het deelbekken Zwinstreek is een basisinventaris opgemaakt die o.a. een inventarisatie van de overstromingsgebieden 'recent overstroomde gebieden of ROG' bevat. Er zijn geen risicozones 'recent overstroomde gebieden of ROG' aangeduid t.h.v. onderhavig plangebied. Er zijn geen enkele risicozone gelegen binnen of in de omgeving van het plangebied.

Mogelijke effecten van het plan

Grote delen van het plangebied zijn reeds bebouwd en verhard. Het plan voorziet een uitbreiding van bebouwde en verharde oppervlakte. De ontwikkelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake 'hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater'. Gezien de schaal en de ligging van het project in de directe nabijheid van het Zegemeer en het nemen van de opgelegde maatregelen worden geen problemen verwacht in verband met de waterhuishouding.

De totale projectzone met een oppervlakte van ca 2300 m² voorziet een maximale bezetting van 35%, maximum 25% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden.

Ondergrondse constructies kunnen echter volledig onder de hotelzone en woonzone toegelaten worden.

De verplichting zal erin bestaan het regenwater van de bedaking en bestrating te stockeren in regenwaterputten, dit water te hergebruiken en indien nodig te laten overlopen in het Zegemeer.

Gelet op de ruimte oppervlakte van het direct aanpalende Zegemeer met een oppervlakte van ca 5,5 ha, is in de directe nabijheid voldoende waterbuffering voorhanden. Het Zegemeer zelf is via een overstort aangekoppeld op het grachtensysteem van de gemeente.

Tijdens de werken zal het grondwater geloosd worden ofwel in het Zegemeer ofwel in de zee. Er zal geen grondwater geloosd worden in de rioleringen.



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

12. PROCESVERLOOP

Adviesvraag

- ARP
- ROHM West-Vlaanderen
- DRUM
- AWV
- Westtoer
- Voorzitter gecoro

Procesverloop

- Plenaire vergadering 18 oktober 2005
- Gecoro 5 december 2005 en 16 januari 2006
- Gemeenteraad: voorlopige aanvaarding 26 januari 2006
- Openbaar onderzoek 20.02.2006 tot en met 20.04.2006
- Gecoro 8 mei 2006 (eerste lezing)
- Gecoro 13 juni 2006 (standpuntbepaling)
- Gecoro 13 juli 2006 (goedkeuring verslag)
- Gemeenteraad: definitieve aanvaarding
- Goedkeuring door Bestendige Deputatie

Onderhavig ontwerp GRUP Reserve Zegemeer is aangepast op basis van de opmerkingen geformuleerd tijdens de plenaire vergadering en op basis van het unanieme advies van de gecoro naar aanleiding van de behandeling van de bezwaarschriften en adviezen ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

13. BIJLAGE

- Advies van ROHM West-Vlaanderen
- Advies van AWV
- Verslag van de plenaire vergadering
- Advies gecoro van 13.06.2006
- Krantenartikel inzake de Reserve

BIJLAGE

Aan het College van
Burgemeester en Schepenen
van en te
8300 Knokke-Heist

| | | |
|---|--------------------------------|---------------|
| uw kenmerk | ons kenmerk 2.14/31043/102 | bijlagen / |
| vragen naar / e-mail Jan Vanderstraten | telefoonnummer 02/553 80 91 | datum |

Betreft : Knokke-Heist, RUP "Reserve-Zegemeer"
Plenaire vergadering 18 oktober 2005

Geacht College,

In aansluiting op uw uitnodiging voor bovenvermelde plenaire vergadering vindt U hierna mijn advies.

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Knokke-Heist werd goedgekeurd bij beslissing van de Bestendige Deputatie van 2/12/2004 maakt de Stad voertaan, in uitvoering van het per 1 mei 2000 in voege getreden decreet van 18 mei 1999, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) in plaats van bijzondere plannen van aanleg (BPA). Dit heeft een aantal gevolgen qua procedure, vormvereisten en advisering. In wat volgt wordt nader ingegaan op de vormvereisten waar het RUP moet aan voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de planologische ambtenaar, en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Vormvereisten RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP. Het verdient aanbeveling er over te waken dat in het dossier de in artikel 38 opgesomde inhoud duidelijk terug te vinden is.

2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de planologische ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

Volgens het RSV is Knokke-Heist geselecteerd als structuurondersteunend kleinschalig gebied. Het afbakeningsproces is opgestart. Het plangebied komt zo goed als zeker te liggen binnen het stedelijk gebied.

In het voorliggend RUP beoogt de Stad de realisatie van een gemengd project voor wonen en hotel ter vervanging van bestaande verouderde hotelinfrastructuur. Het project beoogt tevens het bieden van een meerwaarde voor het goed functioneren van culturele en recreatieve voorzieningen in samenhang met de woonfunctie binnen een globaal concept voor de ruimere omgeving, wat onder meer tot uiting komt in het creëren van een stedelijke bindingsas tussen deze functies. Deze opties zijn in overeenstemming met het stedelijk gebiedsbeleid zoals voorzien in het RSV.

2.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Er zijn op dat vlak geen relevante plannen.

2.3 advies conform artikel 48

Het voorontwerp RUP Reserve-Zegemeer wordt gunstig geadviseerd.

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Aangezien op 5/03/2002 het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen bij MB werd goedgekeurd, fungeert de Bestendige Deputatie als goedkeurende overheid voor gemeentelijke plannen.

De volgende opmerkingen, die betrekking hebben op de toetsing van het RUE aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf, kunnen dan ook eerder als aandachtspunten en/of suggesties worden beschouwd.

3.1. toetsing aan GRS

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS vertaald worden in het RUP "Reserve-Zegemeer".

In de toelichtingsnota bij het voorliggende plan wordt uitvoerig verwezen naar het richtinggevend deel van het GRS Knokke-Heist. Het plangebied wordt in het GRS gezien als een onderdeel van de projectzone stedelijke culturele as (Casino - La Reserve - Scharpoord) met specifiek voor het plangebied een programma van hotel en wonen. Het RUP is een uitwerking van deze optie. Aangezien in het bindend gedeelte van het GRS als optie ook vermeld staat "opwaardering van de cultureel/multifunctionele as Casino-Reserve-Scharpoord (met link naar de stationsomgeving van Knokke)", is een verwijzing hiernaar in de toelichtingsnota aangewezen.

3.2. bespreking planinhoud en voorschriften

Hierna enkele opmerkingen en vragen die zich bij lezing van de voorschriften opdringen.

Art. C Algemene bepalingen

* C.3 Pijlaanduiding 'stedelijke bindingsas': (p.79)

- deze pijl zou logischerwijze het ganse meer moeten doorkruisen en ook de noordelijke/zuidelijke grens van het RUP overschrijden: link leggen met totaalvisie culturele as
- het lijkt gewenst de vermelding 'semi-publieke ruimte' meer te specificeren (naar afmetingen, vormgeving s.d.) ten einde voldoende garanties in te bouwen over een effectieve én aantrekkelijke realisatie van de verbindingas
- de dwarsconstructie over het meer best niet beperken tot 'houten' brugconstructie

* 0.4 aanduiding 'wandelaas': (p.79)
er dient over gemaakt te worden dat deze doorlopende rond-wandeling het semi-
publieke deel (vb. terras) niet kruist

art.1 Projectzone Reserve

art. 1.1 Algemene bepalingen

* 1.1.2 Bezetting: (p.81)

- levert het werken met een globale bezettingsgraad voldoende garanties op een kwalitatief en samenhangend project; kan er bijv. 100% verhard worden in de zone 'bouwvrije stedelijke ruimte'?
- wordt met globale projectzone art. 1.2, 1.3, 1.4 en 1.5 bedoeld?
- wordt met de vermelding 'stedelijk parklandschap' 'art. 1.4 Bouwvrije stedelijke ruimte' bedoeld?

* 1.1.3 Ondergrondse constructies (p.81)

- aantal lagen ondergronds is hier niet aangeduid (afstemmen op project Casino?)

* 1.1.5 Peil gelijkvloers: (p.82)

- gezien het belangrijke niveauverschil tussen pas Elisabethlaan en de oever van het Zegemeer lijkt een terreinprofiel noodzakelijk (toe te voegen bij punt 7.4 p.63)

art. 1.2 Hotelzone

* 1.2.1 Bestemming (p.83)

- vermelding 'aanverwante diensten zijn onder het peil gelijkvloers toegelaten': gelijkvloers vervangen door tuinlaag
- wat wordt bedoeld met 'dienstverlenende activiteiten'?

* 1.2.2 Inrichting: (p.83)

- een nuttige vloeroppervlakte van 50m² per hotelkamer is zeer ruim; zijn er voldoende garanties dat er geen omschakeling van een hotel naar een studiocomplex kan gebeuren?
- 'nuttige vloeroppervlakte kan max. 10.000 m² bedragen': wat wordt bedoeld met nuttige oppervlakte; zelfde als kamerdefinitie? Ook in art. 1.3.2 'Woonzone' vermeld; best letten op de eenvormigheid
- de vermelding dat 'een groter hotel kan in de zone 1.3 Woonzone' is onduidelijk en niet numeriek gespecificeerd. Wordt hier verwezen naar 'aparthotel'?
- bij vrije dakvorm (p.84) dient een max-gabarit geformuleerd te worden
- bijkomende technische bouwlagen dienen in het dakvolume geïntegreerd te zijn
- de in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarages dienen gezoneerd te worden op het plan. Een mobiliteitsnota voor het totale project is hier aangewezen, waarbij ook de te hanteren normen voor het voorzien van parkeervoorzieningen hun verantwoording kunnen vinden.

art. 1.3 Woonzone

1.3.1 Bestemming: (p.85)

- de nevenbestemmingen: max. procentuele bezettingsgraad bepalen
- nevenbestemmingen geïmpliceerd in directe relatie met hotel: hoe te realiseren en te beoordelen (vergunningen)?

1.3.2 Inrichting (p.85 ...)

- Bepalingen V/T: wat indien hierin het hotel inbreidt?
- definieren van term 'aparthotel' is noodzakelijk om verwarring te vermijden
- inplanting: er wordt een onderscheid gemaakt in bebouwing geïntendeerd naar het meer en de Elisabethlaan. Wat met gebouwen geïntendeerd naar de oost- en westzijde of naar de zone 1.4 'stedelijke ruimte'? Dit zijn ruimtelijk even sterk bepalende omgevingen. Voorboulijnen te bepalen? Het werken met een inrichtingsstudie (cfr wat in gewestelijke RUP's wordt gehanteerd) kan hier nuttig zijn.
- uitkragende terrassen buiten de bouwvrije stroken kunnen niet in die zone ondersteund worden

- de maximale bouwhoogte is nu dezelfde aan de oost- en westzijde van het project, terwijl het bestaande weefsel verschillend is qua aard; het verdient aanbeveling de ruimtelijke impact op de bestaande eigendommen langs de zijstraten zorgvuldig in te schatten en eventueel een gepaste differentiatie te voorzien.
- bouwhoogte/dakvorm: hier best een maximum dakgabarit opnemen in de voorschriften
- uitspraak te doen over al dan niet toelaten van mezzanines
- de bepalingen over de tuinlaag zijn zeer vaag: best ook opnemen in V/T bepalingen.

* 1.3.4: Bepalingen inzake niet bebouwde ruimte: (p.87)

- best geen enkele losstaande bebouwing toestaan (niet beperken tot tuinbergingen en carports)

art. 1.4 Bouwvrije stedelijke binnenruimte (p.88)

- hier wordt gemeld dat het om zowel semi-publiek als privaat domein gaat: gezien de belangrijkheid van deze stedelijke infrastructuur moet het hier in hoofdzaak gaan om een publieke en 100% openbare functie die de vooropgestelde stedelijke as vormgeeft
- volgens de opgelegde max. bezettingsgraad kan deze zone max. verhard worden. Dat kan toch niet de bedoeling zijn.

1.5 Bouwvrije groene randruimte: (p.89)

- bestemming: openbaar, privaat?
- open terrassen van 4m, verhardingen van max. 2m zijn toegestaan: wat wordt hiermee bedoeld? Breedte, lengte?
- kan hier geen eenvoudige randafwerking (afsluitingen, beplanting) overwogen en opgelegd worden?

Art. 1.2 Zone Zegemeer (p.90)

- plaatsen van KOSTwerken is toegestaan? Bedoeld wordt 'KUNST'werken?
- bestemming: 'zachte' recreatie duiden of lijst opnemen welke niet zijn toegestaan?
- beheersbepaling: 'kosteloze' overdracht. Kan dit als bepaling in RUP?

Art. 3 Gevezzone Zegemeer: (p.91)

- bestemming: verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn
- terraszone: metrisch beperken
- inrichting: 'een totaal beplantings- en inrichtingsplan dienen deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag'. Welke aanvraag wordt hier bedoeld?

4. Algemene conclusie

Het RUP "Reserve-Zegemeer" is niet strijdig met het RSV en geeft correct uitvoering aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het wordt gunstig geadviseerd.

Met vriendelijke groeten,

ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijke planologische ambtenaar

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen

Van en te

8300 KNOKKE-HEIST



| uw kenmerk | ons kenmerk | bijlagen |
|---|------------------------------|----------|
| | 05/192/0 | |
| vragen naar / email | telefoonnummer | datum |
| Ing. A. Ferdinande Antoine.Ferdinande@lr.vlaanderen.be | 059/55.64.90 059/51.34.46 | 11/10/05 |

Betreft : Knokke-Heist. Voorontwerp GRUP - Reserve - Zegemeer.

Geachte,

Het GRUP, volgens het verordenend grafisch plan op pag. 75, grenst aan de gewestweg N34 tussen kapt. 0,510 en kapt. 0,710 links.

De rooilijn valt samen met de grens van het operbaar domein. Er geldt een bouwvrije strook van minstens 8 m over hogervermelde afstand (KB 29/10/1936). Enkel de zones van artikel 1.4 en 1.5 grenzen aan de gewestweg.

1) Artikel 1.4 : bouwvrije stedelijke ruimtes

Volgens de bestemming en de inrichting zijn er geen bouwwerken voorzien.
Geen opmerkingen.

2) Artikel 1.5

Bouwvrije groene randzone. De diepte van deze randzone is niet bepaald in de voorschriften.

- a) Volgens de voorschriften van het GRUP mogen er wel tot 4 meter in deze bouwvrije strook gelijkgrondse terrassen worden aangelegd. Deze terrassen zouden maximum 1/4 van de bouwvrije strook m.a.w. 2 m mogen innemen t.o.v. de gevallijn, indien de randzone slechts 8 m breed is.

- b) Voor niet gelijkgrondse terrassen wordt in de voorschriften een uitsprong op de gevel toegelaten van 2 m daar waar max. 1 m is toegelaten volgens onze voorschriften.

Hoogachtend,

Ing. A. Ferdinande
Adjunct van de directeur
Districtschef,



13-10-2005
J

Nr. : 05/192/0

Afschrift, voor kennisgeving, aan W.V.V., Baron Ruzettelaan 35 - 8310 Brugge.
(uw brief dd. 21/9/2005 - uw kenmerk : 2005/1381/JVC/KDR).

Gestelde, 11/10/2005

Ing. A. Ferdinande
Adjunct van de directeur
Districtschef,

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Ferdinande'.



RUP K-02 Gemeentelijk RUP Reserve - Zegemeer

Gedeeltelijke herziening van het BPA K-02 Wijk Zegemeer

Verslag plenaire vergadering dinsdag 18.10.2005

1 Volgende besturen zijn uitgenodigd

- ROHM afdeling ruimtelijke planning
- ROHM afdeling West-Vlaanderen
- Provinciebestuur – drum (dienst ruimtelijke planning en mobiliteit)
- AWV (Afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen)
- Westtoer
- Voorzitter gecoro

2 Aanwezig

- dhr M. Willems, eerste schepen Knokke-Heist
- dhr D. Lannoy, schepen R.O. Knokke-Heist
- dhr M. Verhaeghe, secretaris Knokke-Heist
- dhr P. Moonen, hoofd technische dienst Knokke-Heist
- dhr J.-P. Vantorre, coördinator dienst stadsontwikking Knokke-Heist
- dhr P. De Klerck, kabinet minister D. Van Mechelen
- dhr R. Van Colen, Rohm afdeling West-Vlaanderen
- mevr E. Demeestere, drum
- mevr I. Samuelov, Westtoer
- dhr L. Vanden Bussche, voorzitter gecoro
- dhr J. Van Coillie, wvi

3 Volgende schriftelijke adviezen zijn ontvangen

- advies Rohm afdeling West-Vlaanderen
- advies AWV

4 Verontschuldigd

- dhr J. Vanderstraeten, planologisch ambtenaar Rohm afdeling West-Vlaanderen

5 De voorzitter, schepen D. Lannoy, verwelkomt de genodigden en spreekt de wens uit dat deze plenaire vergadering tot de gewenste resultaten zal leiden.

6 Gemeentelijk RUP Reserve - Zegemeer

Dhr J. Van Coillie geeft aan dat onderhavig plandocument onderdeel uitmaakt van een ruimer kader zoals aangegeven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, namelijk de stedelijke culturele as Casino – Reserve – Scharpoord. Gelet op onderscheiden planprocessen en dynamieken op de onderscheiden ruimtelijke zwaartepunten, wordt hier het RUP beperkt tot de site van de Reserve en het Zegemeer. Het RUP Reserve-Zegemeer betekent een herziening van het BPA K02 Wijk Zegemeer. De andere opties genomen in onderhavig BPA, ondermeer m.b.t. de woonhuizen blijven behouden (cf GRS), in die zin diende het BPA hier niet te worden aangepast.

Eerst zal het advies van AWV besproken worden, na het formuleren van algemene opmerkingen wordt het advies van Rohm West-Vlaanderen in detail doorgenomen. Zowel de Drum als Westtoer geven aan geen schriftelijk advies te zullen indienen en de opmerkingen tijdens de vergadering zelf te zullen formuleren.

6.1 Advies Afdeling Wegen en Verkeer

- Gelijkvloerse terrassen t.h.v. de Elisabetlaan dienen beperkt tot maximum $\frac{1}{4}$ van de bouwvrije strook en mogen maximum 2 meter innemen t.o.v. de gevellijn (bij randzone van 8 meter);
- Niet gelijkvloerse terrassen mogen slechts maximum 1 meter uitspringen (bij randzone van 8 meter);

6.2 Algemene opmerkingen

6.2.1 Er dient een harde vertaling in de stedenbouwkundige voorschriften geformuleerd te worden van de 'culturele stedelijke as', waarbij een publieke doorgang onder of door het hotelgebouw gerealiseerd moet worden. Het kan geen smalle donkere doorgang zijn, volgende ontwerpmatige opties zijn mogelijk :

- volledige gelijkvloerse doorgang, waarbij de hotelfuncties zich op +1 bevinden, de bouwhoogte voor de hotelzone kan in die zin worden aangepast;
- ofwel doorgang langs de lobby van het hotel, bijvoorbeeld gescheiden door transparante winkelfuncties;

De visie van de 'culturele stedelijke as' wordt eveneens in het document vertaald in 'een houten brugconstructie' over het water. Voorgesteld wordt de mogelijkheden meer open te houden. De brugconstructie kan eveneens een pontonconstructie zijn, uitgevoerd in hout, metaal, glas De aangegeven pijl op bestemmingsplan wordt best doorgetrokken tot aan de overzijde van het Zegemeer. Het snijpunt van de constructie i.f.v. de wandeling rond het Zegemeer met de publieke doorgang door de hotelsite dient specifieke aandacht te krijgen (belangrijk scharnierpunt).

6.2.2 De hotelfunctie dient harder ingeschreven te worden in de stedenbouwkundige voorschriften, dit om te verhinderen dat het hotel omgevormd wordt naar appartementen. Hiervoor zal ondermeer bijkomend juridisch advies worden ingewonnen. De hotelfunctie moet blijven, deze dient effectief uitgebaat te worden als hotel. Volgende punten komen aan bod :

- de oppervlakte norm voor de kamers is veel te ruim, nagekeken zal worden wat de gangbare netto oppervlakte normen zijn bij vijf sterren hotels;
- er worden te weinig parkeerplaatsen toegekend i.f.v. het hotel, nagekeken zal worden wat de gangbare normen zijn bij vijf sterren hotels;

6.2.3 Opwaardering van het Zegemeer : bij de realisatie van het project dient het Zegemeer (specifiek de oevers) heraangelegd te worden evenals de aanpalende openbare domein (i.f.v. wandeling rond het Zegemeer). Het plaatsen van kunstwerken, houten rustpunten, enz. zijn mogelijkheden. Voor de heraanleg van de oevers rond het Zegemeer wordt verwezen naar de heraanleg van het M. Hendrikapark in Oostende. Ingrepen op de oever kunnen het meer een totaal andere beeldkwaliteit geven samen met een ecologische meerwaarde.

6.2.4 Relatie tot het nieuwe Casino project

- Het plein voor de hotelzone (zie artikel 1.4 'bouwvrije stedelijke binnenruimte'), die de link maakt tot de Casino site, dient een openbaar plein te zijn. Dit kan vooraan niet worden afgesloten.
- Ook volumematisch dient bij de verder architecturale uitwerking de verhouding tot het nieuwe Casino project bekeken te worden. Gelet op de bouwhoogte heeft ook het hotel op de site van de Reserve een signaalfunctie. Dit dient uitgevoerd in kwaliteitsvolle architectuur. Het aspect van de as dient zich hierin te vertalen.
- De toeritten tot de ondergrondse garages van het Reserve project kunnen het stedelijk plein (zie artikel 1.4 'bouwvrije stedelijke binnenruimte') niet belasten. De mogelijkheden dienen opgehouden te worden voor latere aantakking op het Casino project (idee van tunnel onder Elisabetlaan – cf 't Zand in Brugge). Indien de toeritten tot het Reserve project in de bouwvrije

groene randruimte (zie artikel 1.5) worden voorzien, dient hierover eerst advies te worden ingewonnen bij AWW. De in- en uitritten dienen schematisch aangegeven te worden.

6.2.5 Belangrijk is nogmaals goed na te gaan wat de impact is op de oostelijke en westelijke bebouwing. De relatie tot de oostelijke en westelijke bebouwing dient ook effectief vertaald te worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Nagegaan dient te worden of de gabarieten onder 45° (zoals aangegeven in de toelichtingsnota) afdoende zijn om de aanpalende bebouwing niet overmatig te belasten.

Er kan geen verzwaring plaatsvinden van de aanwezige paden links en rechts van de projectzone Reserve. De toegang tot woongelegenheden en hotel moet vanuit de stedelijke binnenruimte plaatsvinden.

6.3 Specifieke opmerkingen m.b.t. de toelichtingnota

- In de toelichtingnota dient aangegeven te worden dat onderhavig RUP ook een uitvoering is van modaliteiten zoals geformuleerd in het bindend gedeelte van het GRS, evenwel gefaseerd.
- Het is belangrijk een dwarse doorsnede toe te voegen in de toelichtingnota. Het aangeven van ondermeer de publieke doorgang in de hotelzone in een doorsnede is zeer belangrijk (welk zicht krijgt men op het Zegemeer, geen doorgang over terras van het hotel).
- Het is belangrijk de terrein profielen aan te geven in de toelichtingnota. Dit ondermeer i.f.v. de motivatie van de tuinlaag.
- In de toelichtingnota dient het aantal hotelkamers consequent worden weergegeven. Voorgesteld wordt steeds te spreken van 100 à 150 kamers.

6.4 Specifieke opmerkingen m.b.t. de stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1.1 Algemene bepalingen

- 1.1.2 Bezetting : let op dat de 35% gespreid wordt over de site en niet op één zijde kan geconcentreerd worden.
- 1.1.2 Definiëren wat bedoeld wordt met globale projectzone Reserve
- Wat wordt bedoeld met 'stedelijk parklandschap' in rechter kolom?

Artikel 1.2 Hotelzone

- 1.2.1 Dienstverlenende activiteiten? : kapsalon, manicure, pedicure in relatie tot hotel
- 1.2.1 Beter niet teveel de nadruk leggen op detailhandel in dit gebied. In relatie tot het hotel zullen er slechts een beperkt aantal detailhandelszaken zich vestigen.
- 1.2.2 Oppervlaktebepalingen : minimum 75% van de hotelkamers aan maximum 50m² dient anders geformuleerd te worden. Het maximum van 50m² is veel te ruim. Er zal onderzocht worden wat de gangbare normen zijn bij vijf sterren hotels.
- 1.2.2 Er dient verduidelijkt te worden wat wordt verstaan onder 'de nuttige vloeroppervlakte kan maximaal 10.000 m² bedragen boven het peil gelijkvloers'.
- 1.2.2 Dakvorm is vrij : er dient een maximum plafond op geplaatst worden. Belangrijk is dat het gebouw als geheel een signaalfunctie heeft, dit dient expliciet te worden aangegeven. In het dak dienen alle technieken verwerkt te worden.
- 1.2.2 Het aantal parkeerplaatsen is te weinig. Er zal nagegaan worden wat de gangbare normen zijn voor vijfsterren hotels.

Artikel 1.3 Woonzone

- 1.3.1 Hoofdbestemming : wonen en hotel. Beter is de term apparthotel niet meer te gebruiken. Dit schept verwarring. De term apparthotel heeft ook geen juridische relevantie.
- 1.3.1 Let op met de consequenties dat de nevenbestemming dient gegroepeerd te worden in directe relatie tot het hotel.
- 1.3.2 Inplanting : beter een schema in de rechter kolom toevoegen met aangeven van de plaatsing van de volumes (vorm van inrichtingsvoorstel). Het inrichtingsvoorstel over de globale site dient eveneens deel uit te maken van de eerste stedenbouwkundige aanvraag. Ook de toegang tot de bouwvolumes dient schematisch te worden weergegeven.
- 1.3.2 Bouwhoogte : de relatie tot de direct aanpalende bebouwing oost en west nogmaals goed nakijken (maximale gabarieten opleggen). Er kunnen geen mezzanines worden voorzien. Maximale nokhoogte bepalen voor de oostelijke en westelijke bebouwing.
- 1.3.2 Uitkragende terrassen buiten de bouwrijke stroken kunnen niet in die zone ondersteund worden.
- 1.3.2 Wordt de tuinlaag meegerekend binnen de V/T bepalingen?
- 1.3.4 Aangeven dat geen losstaande bebouwing (bijvoorbeeld tuinhuisjes en carports) is toegelaten (behoudens i.f.v. de toegang tot ondergrondse constructies en indien geïntegreerd in de parkaanleg).

Artikel 1.4 Bouwrijke stedelijke binnenruimte

- Deze ruimte kan niet worden afgesloten, duidelijk aangeven dat het een stedelijk openbare ruimte betreft.
- Voorgesteld wordt deze zone niet volledig te laten verharderen (zie bezettingsgraden).

Artikel 1.5 Bouwrijke groene randruimte

- De randafwerking dient op een eenvormige wijze te gebeuren. Dit dient deel uit te maken van de globale landschaps- en tuinaanleg. Dit dient één concept te zijn. Voorgesteld worden strenge bepalingen op te nemen i.v.m. de afsluitingen aan de randen van het project.
- Duidelijk aangeven van waar de open terrassen worden gerekend.

Artikel 2 en 3 Zone Zegemeer en oeverzone Zegemeer

- Kan een kosteloze overdracht opgenomen binnen de beheersbepalingen, wat met het afdwingen van de heraanleg van het Zegemeer in relatie tot het project van de Reserve?
- Verhardingen dienen waterdoorlatend zijn.
- Op welk moment wordt het globale beplantings- en inrichtingsplan gevraagd?
- Mogelijkheid tot plaatsen van nutsgebouwtjes en kunstwerken voorzien in de algemene bepalingen.

7 Besluit

Alle besturen beoordelen de algemene opzet van het plan positief. De RUP procedure kan verder gezet worden mits tegemoet te komen aan de geformuleerde opmerkingen en adviezen.

Opgemaakt op 25.10.2005

Jan Van Coillie

GEMEENTEBESTUUR KNOKKE-HEIST

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening.

VERGADERING van dinsdag 13 juni 2006 – 19.30 uur - Stadhuis Knokke.

Aanwezig: Lucas Vanden Bussche, voorzitter.
Dany Borghart, Bart Chielens, Stefan Kips, Luc Declercq, Kristel Barro, Luc Van Rillaer, Rudi Vantorre, Louis Van Belleghem, Robert Madou, Bernard Pyckavet, Gerald Muylle, Marc Ghekiere, Dirk De Knock, Joseph Naert en Kristof Praet, leden.
Ronny Dhondt en Geert Flama, vertegenwoordigers politieke fracties.

Verontschuldigd : Patrick De Klerck.
Marc Verhaeghe, secretaris.
Danny Lannoy, schepen.
Luc Devlieger, vertegenwoordiger politieke fractie

Wonen de vergadering bij in toepassing van artikel 16 van het huishoudelijk reglement :
Jan Van Coillie, urbanist W.V.I.
Jean-Pierre Vantorre, coördinator Stedenbouw.

* * * * *

2. RUP Reserve-Zegemeer – Bezwaarschriften - Advies.

2.1. Het openbaar onderzoek is afgesloten en er kunnen dus ook door de commissie geen opmerkingen meer bijgevoegd worden. Indien opmerkingen, dienen die ook tijdens het openbaar onderzoek geuit te worden (ook voor commissieleden).

Opmerking over openbaar onderzoek: bordjes stonden telkens niet leesbaar van op de openbare weg. Zal gemeld worden aan de technische dienst om deze in het vervolg leesbaar op te stellen naar de openbare weg toe.

De huidige bezetting van het RUP-gebied is 24,07%, de huidige hoogte is ± 18 meter. In de toekomst wordt de bezetting 35 %.

Bezwaar inzake opmaak RUP voor privé doeleinden: de opmerking is dat men vertrekt van een BPA die een gebied behandelt en waarvan nu een onderdeelje uitgelicht wordt. Dit creëert het idee van 'zaken die reeds beslist' zijn . Deze opmerking zou doorgegeven worden naar het bestuur. Verder wordt gesteld dat het advies van de GECORO niet bindend is, maar indien het college wil afwijken van het advies, zij toch enigszins gebonden zijn om, indien zij de het advies van de GECORO niet volgen, dit moeten motiveren. Zwak punt blijft de uitwerking van het RUP naar de bouwvergunning toe. **Er wordt overeengekomen om in de toekomst bouwvergunningen die een impact hebben op te volgen en te bespreken in de GECORO.** Er wordt zelfs **gevraagd** dit als **een automatisme** in te voeren wat algemeen aangenomen wordt door de commissie. Consequentie van deze stelling is natuurlijk 'meer vergaderen'. Tevens wordt nogmaals gevraagd wat de opvolging is van de adviezen. Tot op heden kreeg de commissie geen feedback wat dit item betreft.

2.2. HET WOORD WORDT VERLEEND AAN DHR. JAN VAN COILLIE DIE KORT TOELICHTING GEEFT BIJ HET RUP.

2.2.1. VOORWERP VAN DE ADVIESVRAAG

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk uitvoeringsplan, genaamd Reserve-Zegemeer, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is goedgekeurd in zitting van 26 januari 2006.

Het betreft een gedeeltelijke herziening van het BPA K-02 Wijk Zegemeer en dus geen afwijking, zoals ten onrechte door sommige bezwaarindieners is gesteld. Dit BPA werd goedgekeurd bij M.B. van 23 juni 1988. Een gedeeltelijke wijziging ervan werd goedgekeurd bij M.B. van 23 september 1999.

De projectzone heeft betrekking op circa 9 ha en bevat de site van het huidige Zegemeer, het hotel La Réserve, het Zeecentrum (thalassotherapie) en de verharde parkeerruimte.

Die site is in het BPA van 1988 bestemd voor hotel, thalassotherapie en bouwvrije zone met neven-bestemming verharding.

Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp blijkt dat de actuele hotelinfrastructuur al geruime tijd haar ambassadeursfunctie voor en bakenfunctie van de mondaine badstad Knokke-Heist niet meer waarmaakt wegens veroudering. De eigenaar zou bereid zijn zwaar te investeren om aldaar opnieuw een luxe-vijfsterrenhotel te realiseren, wat echter niet haalbaar is binnen de thans bestaande stedenbouwkundige voorschriften. De realisatie van een luxe hotel, dat kan concurreren met evenwaardige hotels in andere mondiale kust- en toeristische centra, zou echter, zonder financiële inbreng vanwege de gemeente, niet mogelijk zijn als op de site niet eveneens een woonfunctie wordt mogelijk gemaakt.

De projectsite is nog vóór de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan door de bestendige deputatie op 02 december 2004 mede begrepen geworden in een ontwerp van bijzonder plan van aanleg-oude stijl waarin ook de site rondom het huidige casino was opgenomen. Uit de memorie van toelichting blijkt dat het bestuur van die koppeling heeft afgezien, eensdeels omdat de realisatie van een nieuw ordeningsplan voor de Casino-site onlosmakelijk verbonden is met de al dan niet realiseerbaarheid van het door Steven Holl voorgesteld casino-project dat als winnend project uit de internationale wedstrijd is gekomen, wat echter onvermijdelijk een proces van middellange termijn vergt en, anderdeels, omdat de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan thans toelaat te werken met het decretaal nieuw planningsinstrument van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met alle eraan verbonden wettelijke faciliteiten. Geoordeeld is dat de opwaardering van de site rondom de Réserve voor het herstel van de uitstraling van Knokke-Heist een dringende prioriteit is.

De GECORO stelt vast dat het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan o.m. volgende te nemen maatregelen en acties vastlegt :

*“- Specifieke maatregelen ondernemen om het hotelaanbod kwalitatief te ondersteunen en om ontwikkelingsperspectieven te geven.
- Opwaardering van de culturele/multifunctionele stedelijke as Casino - Reserve –Scharpoord (met link naar de stationsomgeving van Knokke)“*

Art. 48, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt *“ ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”*.

Het voor advies voorgelegde ontwerp biedt onmiskenbaar aanzienlijke ontwikkelingsperspectieven qua hotelaanbod op de projectsite en draagt door het mede-opnemen van het Zegemeer en de voorschriften m.b.t. de bouwvrije stedelijke ruimte in belangrijke mate bij tot de opwaardering van de multifunctionele as Casino - Réserve – Scharpoord.

Onder voorbehoud van wat hierna nog wordt gezegd, kan de GECORO zich achter het voorgesteld project scharen.

2.2.2. DE PROCEDURE

De procedure is correct verlopen als bepaald door de art. 48 en 49 van het decreet van 18 mei 1999.

De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 18 oktober 2005 en er is regelmatig verslag over uitgebracht.

Het ontwerp is door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 26 januari 2006.

Het openbaar onderzoek is aangekondigd binnen de termijn en op de wijze als voorgeschreven door art. 49, § 2 van het decreet. Het ontwerp is gedurende zestig dagen, m.n. van 20 februari t.e.m. 20 april 2006, ter inzage gelegd van het publiek in het gemeentehuis.

Bovendien is de tervisielegging nog supplementair aangekondigd door affiches in situ en bekend gemaakt via de website van de gemeente.

Zowel de Vlaamse regering als de bestendige 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.

Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek zijn 279 bezwaarschriften ingediend.

Omtrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de GECORO derhalve geen opmerkingen te formuleren.

2.2.3. BUNDELING VAN DE BEZWAREN

De GECORO heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren.

Met dat oogmerk is een inventaris van alle bezwaren opgemaakt waarbij in het kort de inhoud van de bezwaren is aangegeven.

Uit die coördinatie blijkt dat het niet gaat om 279 individuele bezwaarschriften met evenveel individuele bezwaren. Er blijken tijdens het openbaar onderzoek een 6-tal type-bezwaarschriften te hebben gecirculeerd, zodat het meestal gaat om weinig gepersonaliseerde bezwaren. Zo kunnen de bezwaarschriften 2 t.e.m. 264 tot 5 items worden gereduceerd. Zij zijn in de inventaris samengevat.

De ingediende bezwaren kunnen tot volgende themata worden herleid :

1. de oppervlakte voor de hotelkamers is te klein;
2. het strategisch plan voor toerisme en recreatie lag niet ter inzage;
3. ontbreken van onderzoek naar de economisch en financiële haalbaarheid van een luxehotel en congresaccommodatie;
4. het RUP is enkel opgemaakt in het voordeel van privé-doeleinden;
5. er is een vermoeden van belangenenneming door de burgemeester;
6. het RUP wordt opgemaakt voor slechts één gebouw;
7. de bouwhoogte en het aantal bouwlagen van het hotel is te hoog;
8. de bouwhoogte en de bebouwing georiënteerd naar het Zegemeer is te hoog;
9. de toegelaten bouwhoogte betekent een precedent;
10. er is geen bezonningsstudie;
11. onvoldoende onderzoek van de gabarieten onder 45°;
12. sommige inrichtingsvoorschriften zijn onduidelijk;
13. er is gevaar voor massieve gesloten bebouwing;
14. er is geen MOBBER en het mobiliteitsimpact op de Elisabetlaan is te groot;
15. aanknoping met het casino-project;
16. onvoldoende milieustudie;

17. het bestaande gebouw moet worden beschermd;
18. teniet doen van het familiale karakter van de buurt;
19. schending van het subsidiariteitsprincipe;
20. de brug over het Zegemeer is niet verantwoord;
21. onvoldoende openbaar debat;
22. appartementen zullen enkel toegankelijk zijn voor kapitaalkrachtige burgers;

2.3. **BERAADSLAGING.**

2.3.1. **De oppervlakte van de hotelkamers is te klein**

Art. 1.2.2 beperkt de nuttige vloeroppervlakte voor de hotelkamers tot maximum 35 m² tenzij voor 10% van de kamers die als suitekamers worden ingericht.

Het bezwaar voert aan dat met zulke oppervlakte-norm het beoogde klasseniveau niet kan worden bereikt en het project meteen wordt gereduceerd tot het niveau Novotel of Ibis. Wil men het niveau Hilton of Ritz Carlton bereiken, zou de oppervlakenorm 45 m² moeten zijn.

Vermits een der hoofddoelinden van het project er inderdaad in bestaat ruimte te scheppen voor een luxe-hotel van hoog niveau, is de GECORO van oordeel dat dit bezwaar gegrond is.

De GECORO adviseert derhalve de gemeenteraad overeenkomstig art. 49, § 2, tweede lid van het decreet van 18 mei 1999 in art. 1.2.2 van het ontwerp het getal "35 m²" te vervangen door "45 m²".

2.3.2. **Het strategisch plan voor toerisme en recreatie lag niet ter inzage**

Onder de hoofding "*planningscontext en overige beleidsplannen*" is sub 3.5 van de memorie van toelichting (ook) verwezen naar het "*strategisch plan voor toerisme en recreatie – specifiek hotelinfrastructuur*". Een aantal bezwaren voeren aan dat dit document niet ter visie lag, wat een inbreuk zou zijn "*op het principe van openbaarheid van bestuur*".

Dit bezwaar is kennelijk ongegrond.

De bekendmakingsplicht van art. 49, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 heeft niets uitstaande met de openbaarheid van bestuur, zoals die is geregeld door het decreet van het Vlaamse parlement van 26 maart 2004. De eerstgenoemde is een bekendmakingsplicht die ambtshalve op de gemeente rust ingevolge het decreet van 18 mei 1999, terwijl de tweede een mededelingsplicht betreft van bestuursdocumenten op vraag van de burgers en mits aan bepaalde materiële en formele voorwaarden is voldaan. Geen van de bezwaarmakers heeft overeenkomstig dat decreet om inzage of afschrift van dat document gevraagd.

Anderzijds schrijft art. 49, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 enkel de tervisielegging voor van het "*ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan*". Naar luid van art. 38 van het ruimtelijk ordeningsdecreet bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan volgende documenten :

- " 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- 6° in voorkomend geval, het ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport en/of de passende beoordeling. "

Daartoe behoren dus niet publicaties, rapporten, wetenschappelijke werken, enz., waarnaar in het louter informatief deel van een memorie van toelichting wordt verwezen.

Overigens is op de bladzijden 29 en 30 van de memorie van toelichting een uitgebreide samenvatting opgenomen van de bevindingen van de door het autonoom provinciaal bedrijf Westtoer uitgevoerde studie.

2.3.3. Ontbreken van onderzoek naar de economische en financiële haalbaarheid

Er wordt ook aangevoerd dat het voor de omwonenden niet in te schatten is of een luxehotel met congresaccomodatatie voor Knokke-Heist wel financieel haalbaar is.

Weze allereerst aangestipt dat de gemeente Knokke-Heist m.b.t. de realisatie en/of de exploitatie van het luxehotel met congresaccomodatatie geen enkele financiële verbintenis heeft aangegaan en dat bij de realisatie van het project geen eurocent publieke fondsen betrokken zijn.

Er is integendeel in art. 1.2.4 van de inrichtingsvoorschriften uitdrukkelijk bepaald dat een stedenbouwkundige vergunning voor het hotel de last moet inhouden om het Zegemeer en de oeverzone (circa 6 ha), in heraangelegde toestand, kosteloos aan de gemeente over te dragen.

Voor het overige is de stedenbouwwetgeving geen wetgeving tot organisatie of toezicht op de horeca als economische bedrijvigheid van private aard. Art.4 van het decreet van 18 mei 1999 laat de overheid enkel toe te onderzoeken of een bepaalde economische functie op een bepaalde site stedenbouwkundig op haar plaats is. Het staat aan de indiener van het project de economische en financiële haalbaarheid, resp. risico's in te schatten.

De GECORO acht dit bezwaar ongegrond.

2.3.4. Het RUP is enkel opgemaakt in het voordeel van privé-doeleinden

De GECORO gaat er van uit dat in zoverre de bezwaarmakers daarmee willen aangeven dat het ontwerp van RUP in genen dele door het wettelijk vereiste algemeen stedenbouwkundig belang is ingegeven, zij het bestuur machtsafwending verwijten, m.a.w. dat de gemeenteraad door in zitting van 26 januari 2006 het voorliggend RUP voorlopig aan te nemen in werkelijkheid een totaal ander doel heeft voor ogen gehad dan de bevordering van het algemeen stedenbouwkundig belang, doel dat bovendien ongeoorloofd is, te dezen het uitsluitend dienen van de eigen financiële belangen van de eigenaar van de projectsite.

Dit zwaar verwijt acht de GECORO totaal ongegrond.

In het algemeen wenst de GECORO er aan te herinneren dat in ons staatsbestel in de regel de overheid niet zelf de werken en handelingen uitvoert die zij door haar planningsinstrumenten, zo van reglementaire als van individuele aard, mogelijk maakt. In die zin komen de ordeningsmaatregelen waartoe zij beslist omzeggens steeds ten voordele van een of meerdere particulieren, rechtspersonen of burgers. Dit is ook zo wanneer bv. een eigenaar een verkavelingsaanvraag indient voor een site waarvan hij alleen eigenaar is.

De plannings- en ordeningsinstrumenten moeten precies de lijnen trekken en de beperkingen opleggen die de eigenaars bij de realisatie van de bestemming moeten in acht nemen.

Planningsinstrumenten zijn dus slechts onwettig wanneer zij exclusief ten doel mochten hebben een of meerdere particulieren te begunstigen door een uitvoeringsplan uit te vaardigen dat in werkelijkheid in geen enkel opzicht de goede ruimtelijke ordening op het oog heeft of dient.

Blijkt echter dat de totstandkoming van een aanlegplan of uitvoeringsplan wordt geschraagd door een afweging van de vereisten van goede ruimtelijke ordening en van de goede plaatselijke aanleg, dan staat niets eraan in de weg dat een eigenaar bij het realiseren van die bestemming voordelen bekomt, zelfs niet wanneer het de regularisatie van een individuele bouwovertreiding mocht mogelijk maken (R.v.St., nr. 83.749, Vaillant, dd. 30 november 1999).

Zo heeft de Raad van State ook gewezen “*dat de omstandigheid dat de wijziging van het bijzonder plan van aanleg inderdaad de belangen van de eigenaar van een bedrijf dient, de onwettigheid van de bestreden administratieve rechtshandeling niet noodzakelijk tot gevolg heeft, daar de uitbreiding van het bedrijf door de werkgelegenheid die zij verschaft tevens het algemeen belang kan dienen*” (R.v.St., nr. 16.971, Bonnevie, dd. 15 april 1975).

Dat de wet helemaal niet belet dat de particulieren uit stedenbouwkundige projecten in uitvoering van een uitvoeringsplan voordelen kunnen halen, blijkt o.m. uit art. 69, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 dat de meerderheidsparticipant van de gronden in de perimeter van een uitvoeringsplan toelaat te vragen gemachtigd te worden om zelf het plan te mogen uitvoeren en om zonedig daartoe de nodige onteigeningen te laten doen. Die regeling gaat reeds terug naar een oude wet van 01 juli 1958, waaromtrent toen in de parlementaire werken het volgende werd geacteerd : “*“De indiener was van oordeel dat de private sector nauw moet worden betrokken bij de uitvoering van de plannen van aanleg. Hij wijst erop dat de gedachte, die in zijn amendement besloten ligt ten dele ontleend is aan artikel 6 van de wet van 1 juli 1885 betreffende de strooksgewijze onteigening”* (Gedr. St., Senaat, 159-60, 275, 38). Die wet heeft model gestaan voor de uitbouw van het Brusselse Rogiercentrum (LEBLICQ, Y., “*Charles Rogier et la réforme de la législation belge sur l’expropriation pour cause d’utilité publique*”, in Liber Amicorum Raymond Van Der Elst, deel 2, 499 e.v.).

Te dezen blijkt uit iedere bladzijde van de memorie van toelichting hoezeer het ontwerp, dat thans ter advisering aan de GECORO is voorgelegd, beoogt de krijtlijnen vast te leggen waarbinnen, inderdaad door de privé-sector, een prestigieus hotelproject met congresaccommodatie en woonfuncties wordt mogelijk gemaakt dat voor de uitstraling van Knokke-Heist als mondaine badplaats een belangrijke meerwaarde betekent en een belangrijke recreatieve toeristische hefboom moet zijn ten bate van de bevolking in het algemeen. Aan het ontwerp liggen derhalve wel degelijk motieven van culturele en sociale aard ten grondslag, mede betrokken op de goede ruimtelijke ordening, door het formuleren van voorschriften en het opleggen van lasten die er moeten voor zorgen dat bij de realisatie van het project de grenzen van de ruimtelijke draagkracht van de site niet worden overschreden (art. 4 decreet 18 mei 1999).

Zoals terecht is toegelicht op blz. 48 van de memorie van toelichting zal de realisatie van het project, niet in het minst ook van de woonfuncties, rechtstreeks en onrechtstreeks een aanzienlijke bijkomende tewerkstelling genereren.

De opgelegde bouwvrije zone voor stedelijke binnenruimte (art. 1.4) komt in werkelijkheid neer op een zeer verregaande eigendomsbeperking, die gewis niet in het voordeel van de eigenaar is (art. 39, § 1 van het decreet). Ze moet de latere voltooiing van de stedelijke as Casino – Réserve – Scharpoord mogelijk maken.

Bovendien zal, zoals reeds in het licht gesteld bij de behandeling van het derde bezwaar, de realisatie van het hotelcomplex niet mogelijk zijn zonder de kosteloze overdracht ten voordele van de gemeente van het Zegemeer en de oeverzone (circa 6 ha), heraangelegd op kosten van de eigenaar. Het publiek zal opnieuw rondom het Zegemeer kunnen wandelen en/of via een brug over de waterplas het cultureel centrum Scharpoord kunnen bereiken.

Het bezwaar van machtsafwending is dus kennelijk ongegrond.

2.3.5. Er is vermoeden van belangennemings door de burgemeester

Aangevoerd wordt dat de site eigendom is van een vennootschap waarvan de burgemeester aandeelhouder is, zodat wordt gevreesd voor belangenvermenging.

De GECORO wenst allereerst aan te stippen dat die bedenking niets uitstaande heeft met enige bekommernis van goede ruimtelijke ordening en mitsdien in het kader van een openbaar onderzoek, als voorgeschreven door art. 48, § 2 van het decreet, niet thuishoort. Het staat niet aan de GECORO in te gaan op verdachtmakingen van persoonlijke aard.

Enkel ten overvloede brengt de GECORO hier in herinnering :

- dat art. 92.1 van de gemeentewet elk gemeenteraadslid en de burgemeester verbiedt tegenwoordig te zijn bij de beraadslaging en het besluit over zaken waarbij hij enig rechtstreeks of onrechtstreeks belang mocht hebben en dat uit het nazicht van de stukken die hem zijn ter beschikking gesteld, blijkt dat dit voorschrift correct is nageleefd,
- dat art. 245 van het strafwetboek straffen uitvaardigt tegen de ambtsdrager die zich daaraan niet mocht houden.

De GECORO acht dit bezwaar derhalve onontvankelijk.

2.3.6. Het RUP wordt opgemaakt voor slechts één gebouw

Er is aangevoerd dat een uitvoeringsplan wordt opgesteld op kosten van de gemeenschap voor slechts één gebouw.

Met dat laatste bedoelt de bezwaarmaker kennelijk niet slechts één fysisch gebouw, maar wel slechts een project ten voordele van één eigenaar.

Het bezwaar valt derhalve samen met het vierde bezwaar. Om de aldaar aangehaalde redenen acht de GECORO het ongegrond.

2.3.7. De bouwhoogte en het aantal bouwlagen van het hotel is te hoog

Aangevoerd wordt dat het volume van het nieuwe hotel neerkomt op een verdrievoudiging van het bestaande volume. Mede door het aantal bouwlagen (9) en de toegelaten nokhoogte (35 m) zal dit aanleiding geven tot een ernstige belasting van de residentiële omgeving, aldus de bezwaarmakers.

Het gedeeltelijk in herziening gesteld BPA K02 – Wijk Zegemeer (MB 23.06.1988) voorziet binnen de bestemmingszone 3 (zone ter hoogte van bestaande bebouwing van de Réserve) een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen. Bijkomende bouwlagen kunnen worden verwerkt in het dakvolume, waarvan de nokhoogte wordt beperkt tot 18 meter. Op 15% van de bebouwbare oppervlakte kunnen 6 bouwlagen worden voorzien. De dakhelling moet zich tussen de 45° en 60° situeren.

De in het ontwerp voorziene 9 bouwlagen zijn enkel toegelaten centraal op het terrein en direct tegenover het Zegemeer (zie artikel 1.2 - op het bestemmingsplan). Deze zone heeft een oppervlakte van ca 40m x 50m of 2000 m². Verder is in art. 1.2 duidelijk aangegeven dat de nuttige vloeroppervlakte van het hotel maximaal 10.000 m² boven het peil gelijkvloers kan bedragen. Bijgevolg betekent het voorzien van 9 bouwlagen geenszins dat er ook meer vloeroppervlakte kan worden gerealiseerd.

Desalniettemin acht de GECERO de bezwaren gedeeltelijk gegrond.

In de eerste voorontwerpen was de bouwhoogte ter hoogte van de hotelzone lager. Naar aanleiding van de opmerkingen op de plenaire vergadering van 18.10.2005 m.b.t. de publieke doorgang onder of door het hotelgebouw, is de bouwhoogte opgetrokken tot 9 bouwlagen teneinde de mogelijkheid open te houden om de 'publieke doorgang' onder het hotelgebouw te realiseren.

De GECORO is van oordeel dat het nochtans niet nodig is 9 bouwlagen en een nokhoogte van 35 m. te voorzien om aan de publieke doorgang voldoende allure te geven en te vermijden dat het een donkere gang wordt. Dit kan worden bereikt door de hoogte van het gelijkvloers op minimum 5 meter te bepalen.

De GECORO acht dit bezwaar derhalve grotendeels gegrond en adviseert de gemeenteraad om overeenkomstig art. 49, § 6, tweede lid van het decreet de voorlopig vastgestelde inrichtingsvoorschriften als volgt aan te passen :

- de bouwhoogte van het hotel wordt beperkt tot maximaal 6 bouwlagen;
- de kroonlijsthoogte van het hotel wordt beperkt tot maximaal 20,5 meter;
- de nokhoogte van het hotel wordt beperkt tot maximaal 27 meter;
- de gelijkvloerse bouwlaag van het hotel dient minimum 5 meter te bedragen;

2.3.8. De bouwhoogte en de bebouwing georiënteerd naar het Zegemeer is te hoog.

De bezwaarmakers komen op tegen de in art. 1.3 "*woonzone*" voorziene inrichtingsvoorschriften wat de bouwhoogte betreft, die als volgt luiden : "*de bouwhoogte ter hoogte van de oostelijke en westelijke rooilijnen kan maximaal 4 bouwlagen bevatten en een maximale nokhoogte van 20 meter*". De inplantingsvoorwaarden zijn : "*t.a.v. de rooilijnen minimum 15 meter, enkel de gelijkvloerse bouwlaag en tuinlaag kunnen tot op minimum 10 meter worden geplaatst.*"

Voor zover wordt voorgehouden dat in het dak drie bouwlagen zouden mogelijk zijn, is het bezwaar ongegrond. Er is wel degelijk bepaald : "*in het dak mogen max. 2 woonlagen ondergebracht worden*".

Het gedeeltelijk in herziening gesteld BPA K02 – Wijk Zegemeer (MB 23.06.1988) voorziet binnen de bestemmingszone 3 (zone ter hoogte van bestaande bebouwing van de Réserve) een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen. Bijkomende bouwlagen kunnen worden verwerkt in het dakvolume, waarvan de nokhoogte wordt beperkt tot 18 meter. Op 15% van de

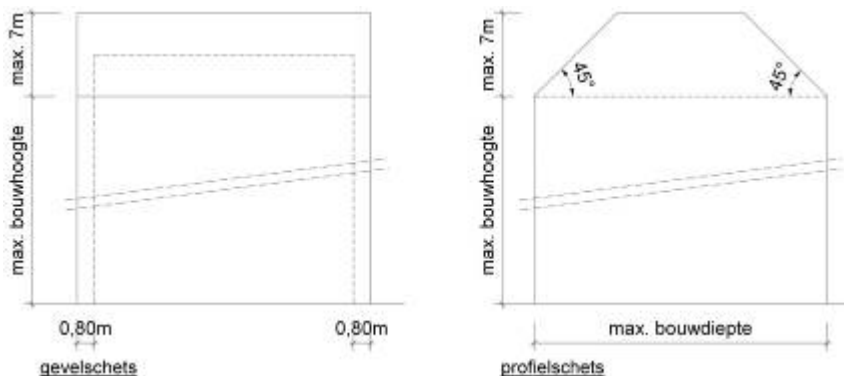
bebouwbare oppervlakte kunnen 6 bouwlagen worden voorzien. De dakhelling moet zich tussen de 45° en 60° situeren.

Het gedeeltelijk in herziening gestelde BPA voorzag derhalve specifiek ter hoogte van de oostelijke grens 4 bouwlagen.

Naar het oordeel van de GECORO laten de bestreden voorschriften een te zware bebouwing toe. Rekening houdend ook met het advies m.b.t. het zevende bezwaar, lijkt het vanzelfsprekend de bouwhoogte in de woonzone te verminderen. Dit moet eveneens een afbouweffect met zich brengen.

De GECORO adviseert derhalve de gemeenteraad om overeenkomstig art. 49, § 6, tweede lid van het decreet van 18 mei 1999 de voorlopig vastgestelde inrichtingsvoorschriften van art. 1.3 "woonzone" m.b.t. de bouwhoogte voor de bebouwing georiënteerd naar het Zegemeer als volgt te wijzigen :

- *Vanaf de hotelzone dient de bouwhoogte afgebouwd te worden van maximaal 5 bouwlagen naar 4 bouwlagen tot 3 bouwlagen ter hoogte van de oostelijke en westelijke rooilijnen,*
 - *max. 5 bouwlagen,*
 - *kroonlijsthoogte is maximaal 16 meter (5 x 3 meter, met een tolerantie van 1 meter),*
 - *de nokhoogte is maximaal 7 meter boven de kroonlijsthoogte,*
 - *max. 4 bouwlagen,*
 - *kroonlijsthoogte is maximaal 13 meter (4 x 3 meter, met een tolerantie van 1 meter),*
 - *de nokhoogte is maximaal 7 meter boven de kroonlijsthoogte,*
 - *max. 3 bouwlagen,*
 - *kroonlijsthoogte is maximaal 10 meter (3 x 3 meter, met een tolerantie van 1 meter),*
 - *de nokhoogte is maximaal 7 meter boven de kroonlijsthoogte,*
- *Dakhelling maximaal 45°, enkel duplex appartementen in het dak. Het basispeil van het dakvolume is het afgewerkte vloerpeil van de vloer boven op de hoogste bouwlaag. Het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door een gabarietlijn getekend onder een hoek van 45 graden vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel.*
Toegelaten basisprofiel dakvolume (zie gevel- en profielschets) :



2.3.9. De toegelaten bouwhoogte betekent een precedent

Aangevoerd wordt dat het toelaten van 9 bouwlagen een precedent schept dat hoogbouw over gans Knokke-Heist ongebreideld zal mogelijk maken ingevolge het gelijkheidsbeginsel.

Uit het antwoord op het zevende en achtste bezwaar volgt dat dit bezwaar geen voorwerp meer heeft.

Bovendien gaat het uit van een ontorechte opvatting omtrent het gelijkheidsbeginsel. Dit beginsel vervult slechts een rol t.a.v. vergelijkbare situaties. De projectsite maakt blijkens het

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarnaar de opstellers van het RUP zich moeten richten, deel uit van de multifunctionele stedelijke as Casino – Réserve – Scharpoord en is daardoor uniek en niet in vergelijking te brengen met de meeste andere deelgebieden van de badstad.

Het bestuur is trouwens bij het uitstippelen van zijn stedenbouwkundig beleid niet gebonden door vroegere beslissingen. Het begrip "*precedent*" is hier dus niet op zijn plaats.

2.3.10 Er is geen bezonningsstudie

De gemeente heeft opdracht gegeven om een schaduwstudie te laten uitvoeren door Animotions dat aan het dossier is toegevoegd. Hierbij zijn drie scenario's uitgewerkt :

1. de bestaande situatie van de Reserve (scenario 1);
2. de bebouwing mogelijk volgens het voorstel RUP, bebouwing uitgewerkt in een worst case scenario (scenario 2);

Hierbij is telkens de schaduw weergegeven van 6 uur 's morgens tot 22.00u 's avonds zowel in de zomer, lente, herfst en winter.

Hierbij kan men het volgende vaststellen :

- bij het scenario 2 stelt men bijkomende schaduw vast van ca 8.00u tot 10.30u voor de aanpalende westelijke bebouwing in de lente en herfst (van ca 7.00 u tot 10.00u in de zomer).
- bij het scenario 2 stelt men bijkomende schaduw vast vanaf 17.00u 's avonds in de lente en herfst (vanaf 18.00u in de zomer, vanaf 16.00u in de winter).

De bezonningsstudie heeft de bezonning in de huidige situatie vergeleken met de bebouwings-mogelijkheden van het voorontwerp RUP. Op basis van het voorontwerp RUP is een maximum volume bepaald zodat in de bezonningsstudie een worst scenario is geanalyseerd.

Bij de aangepaste bebouwingsmogelijkheden volgens het hierbij geformuleerde advies van de GECORO kan de situatie t.a.v. het worst scenario enkel beter worden. Er dient bijgevolg gesteld dat, ingevolge de wenselijkheid om de bouwdensiteit van het beperkte grondgebied van de toeristische zone van Knokke-Heist te densifiëren, er geen sprake kan zijn van kennelijk overdreven hinder voor de bezwaarschrijver, die de maat van de gewone buurtongemakken zou overschrijden. Het bezwaar is derhalve ongegrond.

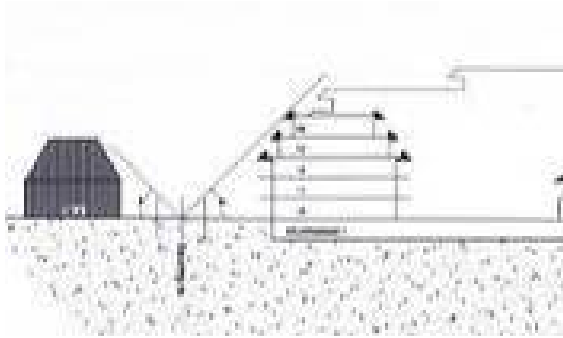
2.3.11. Onvoldoende onderzoek van de gabarieten onder 45°

Bezwaarschrijvers reiken aan dat er geen verzwaring mag plaatsvinden op de aanwezige paden en dat dient nagegaan te worden dat de gabarieten onder 45° afdoende zijn om de aanpalende bebouwing niet overmatig te belasten.

1. Gabarieten onder 45°

In de toelichtingnota zijn de gabarietlijnen onder 45° onderzocht op basis van het hieronder aangegeven schema. De gabariet lijnen vertrekken onder 45° centraal vanuit de wegenis van het Zegemeerpad, omdat :

- indien men de gabarietlijn vanaf de desbetreffende rooilijnen zou laten vertrekken, dit eveneens verregaande implicaties zou teweegbrengen op de bouwmogelijkheden van de aanpalende bebouwing indien deze met hun gebouw onder deze 45° gabarietlijn zou moeten blijven;
- indien men de gabarietlijn vanaf de desbetreffende voorbouwlijnen zou laten vertrekken, zouden de bouwmogelijkheden aan beide zijden disproportioneel zijn indien we enkel de 45° lijn als referentie norm zouden hanteren;

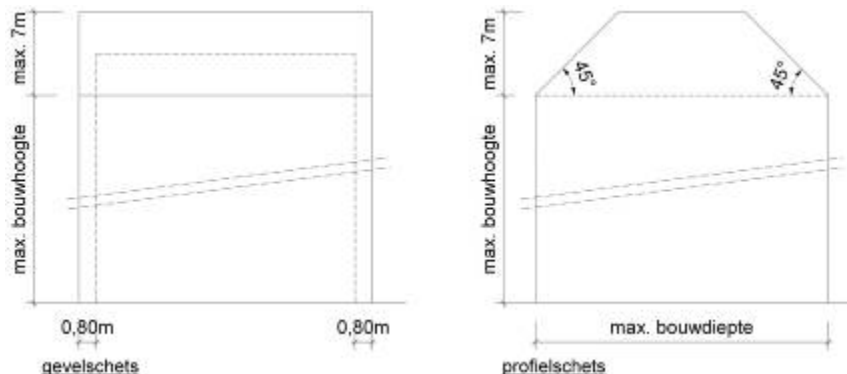


In tegenstelling tot hetgeen de bezwaarschrijvers aanreiken zijn de gabarietlijnen wel degelijk onderzocht, waarbij de gevolgen van de aangegeven lijnen op beide buurgebouwen zijn afgewogen.

De GECORO is van oordeel dat nochtans de gabarietlijn onder 45° dient genomen te worden niet centraal vanuit de wegenis van het Zegemeerpad, maar vanaf de rooilijn van het desbetreffende perceel. In die zin worden de bouwmogelijkheden van 'de bebouwing georiënteerd naar de twee dwarsstraten' als volgt beperkt :

- *max. 3 bouwlagen,*
- *kroonlijsthoogte is maximaal 10 meter (3 x 3 meter, met een tolerantie van 1 meter),*
- *de nokhoogte is maximaal 7 meter boven de kroonlijsthoogte,*
- *Dakhelling maximaal 45°, enkel duplex appartementen in het dak. Het basispeil van het dakvolume is het afgewerkte vloerpeil van de vloer boven op de hoogste bouwlaag. Het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door een gabarietlijn getekend onder een hoek van 45 graden vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel.*

Toegelaten basisprofiel dakvolume (zie gevel- en profielschets) :



2. Verzwaren op de aanwezige paden

Er zal geen 'verzwaring' plaatsvinden op de aanwezige paden. In de stedenbouwkundige voorschriften staat duidelijk aangegeven dat :

- de toegang tot de ondergrondse constructies niet kan plaatsvinden langs deze paden;
- de toegang tot de woongelegenheden moet worden genomen vanuit de centrale 'bouwvrije stedelijke binnenruimte' (dus niet via de paden);
- van de 10 meter bouwvrije groene randruimte (artikel 1.5) slechts 4 meter kan ingenomen worden door open terrassen (aansluitend bij de bebouwing); daarnaast is enkel beplanting toegelaten;
- er aan minimum twee gerenommeerde landschapsbureaus een voorstel tot inrichting dient gevraagd te worden voor deze bouwvrije groene randruimte;
- beplanting aan de randen t.a.v. de paden eenvormig dient te zijn;
- losstaande bouwwerken zoals tuinbergingen verboden zijn;

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

2.3.12. Sommige inrichtingsvoorschriften zijn onduidelijk

Sommige bezwaarmakers voeren aan dat een aantal inrichtingsvoorschriften te vaag en te weinig concreet zouden zijn, m.n. :

1. de in- en uitritten tot de ondergrondse garages,
2. de signaalfunctie van het hotel,
3. de dienstverlenende nevenactiviteiten,
4. de functie van het plein voor het hotel dat openbaar moet blijven.

De GECORO beoordeelt die bezwaren als volgt.

1. De in- en uitritten tot de ondergrondse garages

In art. 1.1.3 van de algemene bepalingen is thans betreffende de ondergrondse constructies het volgende voorgeschreven : “de toegang tot de ondergrondse constructies kan niet plaatsvinden ter hoogte van het oostelijk en westelijke aanpalende openbare domein, noch ter hoogte van artikel 1.4 bouwvrije stedelijke binnenruimte”.

Dit voorschrift benadert de mogelijkheid tot het nemen van toegang enkel negatief.

Ofschoon uit art. 38, § 1, 2° van het decreet van 18 mei 1999 volgt dat de decreetgever niet heeft bedoeld in een ruimtelijk uitvoeringsplan alle mogelijke inrichtingsmodaliteiten tot in de meeste details te laten opnemen en geenszins elke individuele beoordeling van de vergunningverlenende overheid heeft willen uitsluiten, meent de GECORO dat het aangewezen is dit voorschrift als volgt aan te vullen :

- “ - de inrit zal worden genomen westelijk van de bouwvrije stedelijke binnenruimte en zo dicht mogelijk erbij aansluitend,
- de uitrit zal genomen worden oostelijk van de bouwvrije stedelijke binnenruimte en zo dicht mogelijk erbij aansluitend.”

2. De signaalfunctie van het hotel

Het bezwaar omtrent wat is aangegeven in de rechter kolom m.b.t. de signaalfunctie van het hotel, is ongegrond. Het betreft enkel een onder de hoofding “toelichting en visie” aangegeven nadere beschouwing die geen enkele normatieve betekenis heeft.

Het bezwaar is ongegrond.

3. De dienstverlenende nevenactiviteiten

De GECORO is van oordeel dat de opmerkingen m.b.t. de voorziene nevenfuncties deels gegrond zijn.

Zij stelt de gemeenteraad overeenkomstig art. 49, § 6, tweede lid, van het decreet voor volgende wijziging aan te brengen :

- in art. 1.2.1, hoofdbestemming, eerste streepje : het woord “enz” schrappen;
- in art. 1.3.1, nevenbestemming, de woorden “diensten” en “detailhandel” schrappen.

Ingevolge dit laatste voorstel is het evenmin zinvol de volgende toelichting naast art. 1.3.1 te handhaven : “indirecte relatie betekent zowel fysieke als ruimtelijke directe aansluiting bij het hotelgebeuren/gebouw”. Die toelichting wordt beter geschrapt.

De GECORO acht het niet gewenst de aan de hotelfunctie aanverwante diensten exhaustief te omschrijven omdat zodoende elke evolutiviteit in de toekomst wordt gehypothekerd. Het staat aan de vergunningverlenende overheid binnen de criteria van art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 te oordelen of een aangevraagde dienst al dan niet als “aanverwant” kan worden aangezien. De exemplatief opgesomde voorbeelden kunnen daarbij behulpzaam zijn.

4. De functie van het plein voor het hotel moet openbaar blijven

De publieke functie van het plein voor het hotel is zeer duidelijk en concreet omschreven in de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van art. 1.4. Het bezwaar gaat kennelijk uit van een onvoldoende lezing van die voorschriften en is ongegrond.

2.3.13. Gevaar voor massieve gesloten bebouwing

Art. 1.1.2 van de algemene bepalingen beperkt de maximale bezetting van de projectzone tot 35 %. Dit betekent dat 65% van de projectzone Reserve niet kan bebouwd worden. Maximum 25% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden, dit betekent dat 40% van de projectzone Reserve niet kan verhard worden.

“Desalniettemin is de GECORO van oordeel dat het zicht van op de Elisabethlaan naar de projectsite en de binnenruimte of de groene ruistruimte dient te worden versterkt en dat daartoe het voorschrift 1.3.2. “bebouwing georiënteerd naar de Elisabethlaan” in die zin moet worden gewijzigd dat geen bebouwing toegelaten is binnen de projectzone Reserve parallel en tegenaan de Elisabethlaan. Dit laat toe de voorschriften omtrent “bebouwing georiënteerd naar de twee dwarsstraten” in die zin te wijzigen dat de zijvleugels, zowel aan de oost- als aan de westgevel, kunnen worden verbonden met het hoofdgebouw (bebouwing georiënteerd naar het Zegemeer). Daardoor kan een U-vormig gebouw worden gecreëerd waardoor een grotere openheid ontstaat van op de Elisabethlaan naar de hoofdbebouwing toe”.

Gelet op de talrijke aanpassingen die door de GECORO worden voorgesteld aan onderhavig RUP, namelijk de beperkingen in bouwhoogte, het achteruitplaatsen van de volumes ten aanzien van het Zegemeer, het breken van de volumes van het hotel ter hoogte van de culturele as en het schrappen van de bouwmogelijkheden parallel en tegenaan de Elisabethlaan, resulteert het geheel in een nieuwe configuratie (in een U vormig volume) die absoluut niet meer de ‘massiviteit’ in zich draagt zoals voorzien in het voorontwerp RUP. Daaruit volgt dat het bezwaar zonder voorwerp is geworden.

2.4.14. Geen MOBBER en te groot mobiliteitimpact op de Elisabethlaan

De bezwaarschrijvers geven aan dat het voorzien van een hotel van 100 à 150 kamers met congresfaciliteiten met ingang en uitgang naar ondergrondse parkeergarages via de Elisabethlaan, het verkeer op de Elisabethlaan in belangrijke mate zal verzwaren en belasten. Bijkomend dient er voor de omgeving van het Zegemeer en de Reserve een afzonderlijke mobiliteitstudie en parkeerstudie uitgevoerd te worden.

In Vlaanderen is er geen verplichting tot de opmaak van een MOBBER en/of parkeerstudie, die doorgaans onderdeel uitmaakt van een milieueffectenrapport. Er is enkel de MER-plicht voor grootschalige en milieuvervuilende projecten waar de rapportering van de mobiliteitseffecten deel van uitmaakt. Het voorliggende project is niet MER-plichtig.

Zo men kan aannemen dat een MOBBER een meerwaarde kan hebben indien kan verwacht worden dat de geplande werken of handelingen grote verkeersstromen zal generen, hetgeen echter ten deze niet het geval is, wordt de opmaak van een MOBBER voor het project Reserve – Zegemeer niet noodzakelijk geacht.

Het project bestaat enerzijds uit een hotel met ca 100 à 150 kamers en congresfaciliteiten, die thans reeds op de site aanwezig is. Anderzijds laat het RUP de realisatie toe van ca 150 appartementen. Op basis van de statistieken van het Nationaal Instituut voor de Statistiek raamt men in de regel het aantal extra verplaatsingen op een piekuur op maximaal 90 (som van beide richtingen, zowel van als naar de site). Niet alle verplaatsingen zullen per auto gebeuren zodat het aantal werkelijke autoverplaatsingen nog lager zal liggen.

Mede gelet op het wegprofiel van de Elisabethlaan zijn geen specifieke mobiliteitsproblemen te verwachten.

Eveneens dient aangestipt dat de in- en uitrit tot de ondergrondse parkeergarage zowel voor het hotel als voor de woningen dezelfde is. Deze in- en uitrit wordt telkens geplaatst in de richting van het verkeer zodat de Elisabethlaan niet moet worden gedwarst.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

2.3.15. Aanknoping met het casino-project

In meerdere bezwaren wordt aangevoerd dat de verwijzing in de memorie van toelichting naar het (nog zeer pril) casino-project en/of de verwijzing naar de mogelijkheid om desgevallend later op dit project aan te takken wat de ondergrondse garages betreft, er zou op neerkomen dat de gemeenteraad de uitvoerbaarheid van het vast te stellen RUP afhankelijk maakt van een toekomstige beslissing waarvan op heden de precieze inhoud geenszins is gekend.

Het bezwaar is echter ongegrond en de rechtspraak waarnaar wordt verwezen is te dezen naast de kwestie.

De GECORO stelt vast dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarvoor het RUP decreetshalve de uitvoering moet zijn, het bij herhaling heeft over de noodzakelijke opwaardering van de stedelijke multifunctionele as Casino –Réserve –Scharpoord als dwarse as die het kustfront doorsnijdt. Op blz. 60 van het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan wordt uitdrukkelijk gesteld : *“ Concreet komt het er op neer dat ontwikkelingspotenties voor de drie polen Casino – Réserve – Scharpoord dienen open gehouden te worden”*.

Het thans ter advies voorliggend dossier slaat op één van die drie polen.

Dat er in de memorie van toelichting wordt verwezen naar de beide andere polen van die dwarse as, betekent geenszins dat de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg in onderhavig dossier ook maar in de minste mate, laat staan op substantiële wijze, afhankelijk zou zijn geweest van wat mogelijks in de toekomst nog zal worden beslist m.b.t. de andere polen van die as. Bij de voorlopige vaststelling is de gemeenteraad in geen enkel opzicht vooruit gelopen op het onderzoek van en de beslissing over een nog niet eens in de startblokken staand RUP voor de casino-site. Er zijn dus geen toekomstige en louter hypothetische elementen bij de beoordeling van het onderhavig dossier betrokken. Ook de suggestie dat qua ondergrondse garages een eventueel later casino-project mogelijks aan de thans voorziene infrastructuur zal kunnen aantakken, houdt geenszins zulke afhankelijkheid in.

Het onderhavig project wordt autonoom op zich als één geheel beoordeeld en het door de gemeenteraad definitief vast te stellen RUP zal meteen en onmiddellijk uitvoerbaar zijn zonder dat de beoordeling omtrent mogelijke andere toekomstige projecten moet worden afgewacht.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

2.3.16. Onvoldoende milieustudie

Het Zegemeer is in zijn huidige toestand een ecologisch minder waardevolle waterpartij te midden een bebouwingzone. De biologische waarde van de waterplas is zeer beperkt, het gebied is niet opgenomen in de biologische waarderingskaart. Het Zegemeer is ook niet afgebakend als een Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijn- of Ramsargebied. Waardevolle habitats of soorten volgens de bijlagen van de habitatrichtlijn komen hier niet voor.

De oeverzone van de vrij ondiepe plas is slechts weinig ontwikkeld; daar waar het waterniveau laag is komt een strook met moerasplanten voor (Zeegroene rus, Zeerus, Riet, Leverkruid, Harig wilgenroosje, Kattenstaart, Watermunt, Wolfspoot,...). De oevers van het Zegemeer zijn zeer stijl. Ter hoogte van de waterlijn komt een houten betuining voor, de hogere oevers zijn voorzien van doorgroeibetonelementen die weinig plantengroei toelaten. De hoogste delen van de oever en de randzone is begroeid met een bermvegetaties kenmerkend voor voedselrijke en verruigde milieus. Veel voorkomende plantensoorten zijn hier Smalle weegbree, Kropaar, Witbol, Witte dovenetel, Kleefkruid, Brandnetel, Bijvoet, Boerenwormkruid, Heermoes, Rode en Witte klaver, Heggenrank, Haagwinde, Kruidende boterbloem, Fluitenkruid, Dagkoekoeksbloem, Knopig helmkruid, Hondsdraf, Veldzuring, Ridderzuring, Zevenblad, Robertskruid, Gewone hoornbloem, Groot kaasjeskruid, Wilde peen, Kleine klaver, enz. Hier en daar is er lage struikopslag van Wilg, Rimpelroos, Wilde

liguster, Eenstijlige meidoorn, Braam, Brem en Gewone esdoorn. Aan de waterrand, maar vooral langsheen het wandelpad komen (geknotte) wilgen en populieren voor.

Het open water trekt een aantal watervogels aan. Tijdens het terreinbezoek werd Wilde eend, Fuut, Meerkoet en Waterhoen opgemerkt. Daarnaast werden Kokmeeuw, Zilvermeeuw, Grote mantelmeeuw, Kauw en Huiszwaluw foeragerend waargenomen. In de winterperiode is het Zegemeer een pleistergebied van regionaal belang voor verschillende eendensoorten.

Waarschijnlijk werden in het Zegemeer enkele vissoorten uitgezet (voorkomen Fuut). Andere aquatische fauna is onbekend, wel werd een moerasschildpad (exoot) waargenomen. De lage soortenrijkdom is vermoedelijk te wijten aan het ontbreken van voldoende waterplanten, voedsel, paaiplaatsen en de geïsoleerde ligging van de waterplas.

Het Zegemeer kan wel als een belangrijk rustpunt en landschapselement voor de mens worden beschouwd wegens zijn parkachtig karakter te midden van een bebouwing. In de huidige toestand is het Zegemeer echter zeer artificieel en bevat het weinig natuurlijke elementen. Waardevolle of zeldzame planten- of diersoorten komen niet voor.

1. Permanent biotoopverlies

Het RUP zal geen direct of indirect permanent biotoopverlies ter hoogte van het Zegemeer veroorzaken. Integendeel, de waterplas wordt ondanks de ligging binnen een woonzone als zodanig behouden en als waterplas bestendig. De oeverzone zal worden heringericht, waarbij een ecologische meerwaarde, een hogere natuurlijke waarde en een verhoging van de biodiversiteit van flora en fauna binnen een stedelijke omgeving zal worden nagestreefd. Hierdoor wordt voldaan aan de zorgplicht en het stand-still principe van het natuurdecreet. In de huidige toestand worden er geen waardevolle plantensoorten aangetroffen. De ecologische waarde van de huidige waterplas is beperkt. Ter hoogte van het huidige hotel ontbreekt een oeverstrook, deze wordt bij de herinrichting uitgebreid en kan doorlopen onder de terraszone.

De GECORO acht het desalniettemin wenselijk dat de bedoeling van behoud en herstel van de ecologische waarden, specifiek ter hoogte van de oeverzone, sterker zou worden vertaald in de verordenende voorschriften en adviseert daarom de gemeenteraad de voorschriften van art 3.1. als volgt te wijzigen :

- de oeverzone dient heringericht te worden zodat de rietkragen kunnen hersteld worden, er dienen ecologisch zachtere oevers gecreëerd worden (helling van ca 10/4),
- de natuurlijke sierlijke glooiing of bocht van de vijver ter hoogte van de projectzone Reserve dient hersteld te worden en het wandelpad dient op het vaste landgedeelte voorzien te worden. Hierdoor dient 'de bebouwing georiënteerd naar het Zegemeer' achteruit geplaatst te worden, en dient ter hoogte van het bestaande zwembad de verharding deels weggenomen te worden ten voordele van het Zegemeer.
- de mogelijkheid tot plaatsen van een 'terraszone' in de 'zone Zegemeer' dient geschrapt te worden.

2. Verstoring kwelafhankelijke vegetatie

Bemalingswerken zullen geen negatieve invloed hebben op de vegetatie in de natte oeverzone. Kwelafhankelijke vegetatie aan de rand van het Zegemeer werd immers niet vastgesteld, de oevers zijn zeer steil.

3. Rustverstoring

Op het Zegemeer komen een beperkt aantal foeragerende en broedende vogelsoorten voor, zoals Wilde eend en Waterhoen en overwinterende eenden. Bouwwerken kunnen tijdelijk aanleiding geven tot een verstoring van deze zeer algemeen voorkomende broedvogelsoorten of pleisterende eenden. Permanente effecten worden echter niet verwacht, gezien de aanwezigheid van de soorten, ondanks de bestaande bebouwing en zachte recreatie. Rustverstoring als gevolg van een toenemend verkeer is verwaarloosbaar.

De herinrichting van de oeverzone van het Zegemeer zal ook ten aanzien van broedvogels een meerwaarde kunnen betekenen. Het ontwikkelen van rietkragen en brede zachte oevers met vegetatie geeft bijkomende broedgelegenheid aan allerlei riet- en watervogels.

4. Barrièrewerking en versnippering

Wegens de ligging in een stedelijke omgeving, de aanwezigheid van bestaande bebouwing, verharding en parkings en de vervanging door nieuwbouw kan niet gesproken worden van versnippering of barrièrewerking. De hogere gebouwen zullen evenmin een barrière vormen voor vogels.

5. Visuele verstoring

De nieuwe bebouwing zal door het toegenomen volume en hoogte vanuit de omgeving duidelijker waarneembaar zijn, maar is omwille van de ligging in stedelijk gebied en op de 'stedelijk culturele as' tussen het casino en de Scharpoord te rechtvaardigen. Het Zegemeer vormt hierin een belangrijk landschappelijk element. De visuele verstoring is dan ook sterk subjectief en afhankelijk van het waarnemingspunt.

6. Verstoring rustpunt

Het behoud van het Zegemeer en opwaardering van de oeverzone zullen een positieve impact hebben op het gebied en op het bestendigen van een rustpunt voor mens en dier in de stedelijke omgeving.

De GECORO acht het echter wenselijk dat het aspect rustpunt en groene continuïteit eveneens sterker vertaald wordt op de projectzone Reserve. In die zin acht de GECORO het wenselijk dat de voorschriften als volgt worden verfijnd :

- op de niet bebouwde en niet verharde ruimte van de projectzone Reserve (hetgeen 40% van de projectzone Reserve bedraagt) dienen de nodige maatregelen genomen te worden zodat volwaardige hoogstammige bomen kunnen aangeplant worden. Dit zal implicaties hebben op de ondergrondse constructies (weglaten van een ondergrondse parkeergarage ter hoogte van een hoogstammige boom). Dit zal in de bepalingen van het artikel 1.4.2 'inrichting van de bouwvrije stedelijke binnenruimte' sterker worden ingeschreven.

Verder verwijst de GECORO naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 2.4.13 inzake het schrappen van de 'bebouwing georiënteerd naar de Elisabetlaan'.

7. Impact op recreatieve waarde

Het behoud van een zachte (wandel)recreatie rond het Zegemeer en het voorzien van een pad rond de waterplas zal een positieve impact hebben op de recreatiewaarde en de beleving van het landschap binnen het stedelijke milieu. Ook het voorzien van een brug- of pontonconstructie over de waterplas kan hiertoe bijdragen. De herinrichting van de oeverzone zal het natuurlijke uitzicht en de natuurwaarde in de randzone verhogen, waardoor de landschapsbeleving op termijn zal toenemen.

De GECORO verwijst hierbij naar de bovenvermelde standpuntbepaling inzake het pad en de oeverzone en naar de standpuntbepaling van 2.3.20 inzake de brug- of pontonconstructie.

2.3.17. Het bestaande gebouw moet worden beschermd

Sommigen voeren aan dat het oud hotel een historisch merkwaardig meesterwerk zou zijn en om die reden bescherming verdient i.p.v. te worden gesloopt.

De GECORO acht ook dit bezwaar ongegrond.

Allereerst dient er te worden aan herinnerd dat in beginsel niet dient te worden ingegaan op door de bezwaarmakers geformuleerde alternatieve mogelijke beleidsbeslissingen, nu deze niet het voorwerp van het openbaar onderzoek uitmaken.

Vervolgens dient te worden aangestipt dat de Afdeling Monumenten en Landschappen in juni – september 2001 een ganse inventaris van het bouwkundig erfgoed te Knokke-Heist heeft gemaakt (zie de publicatie *Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen – Inventaris van het bouwkundig erfgoed – gemeente Knokke-Heist*). Die inventaris is de aanzet geweest om meerdere gebouwen op het grondgebied van de gemeente Knokke-Heist te beschermen. Het gebouw van de Réserve is echter niet in de inventaris weerhouden als een beschermenswaardig gebouw. Het wordt er als volgt omschreven : *“Complex met feestzalen, restaurant, hotel enz. dat in 1948 ter vervanging van het Pavillon du Lac van 1927 wordt gebouwd op de noordelijke oever van het Zegemeer. Groot langwerpig gebouw in cottigestijl, met hoge rode daken en pseudovakwerk in de geveltoppen, n.o.v. architect Govaerts, uitgevoerd door aannemer A. Desmidt. In 1976 wordt tegen de oostzijde van het complex het Instituut voor Zeewaterkuren, het Thalassa gebouwd, een idee van Gustave Nellens”*.

Het valt niet in te zien op grond van welke redenen de gemeente zich van deze deskundige opinie zou kunnen distantieren.

Volledigheidshalve moet nog worden aangestipt dat de gemeente desbetreffend geen enkele bevoegdheid heeft. De bevoegdheid om tot een bescherming van onroerende goederen als monument over te gaan berust ingevolge het decreet van 03 mei 1976 uitsluitend bij de Vlaamse regering.

2.3.18. Teniet doen van het familiaal karakter van de buurt

Een aantal bezwaarmakers reiken aan dat het project er, mede met het nog toekomstig casino-project, zal toe bijdragen het menselijk en familiaal karakter van de buurt te ondermijnen.

In de mate dat het bezwaar wordt gekoppeld aan de toekomstige realisatie van het casino-project, dat niet het voorwerp van dit RUP en van dit openbaar onderzoek is geweest, en waarvan alsnog niet is geweten hoe het er zal uitzien, is het onontvankelijk.

Voor het overige is het ook totaal ongegrond.

Het project zal eerder de familialisering van de site begunstigen dan ze te ondermijnen. Op heden heeft die site immers geen enkele familiale waarde vermits ze uitsluitend bestaat uit een hotel en thalassotherapiecenter, een verharde parking en een tennisveld. Daarin zal een substantiële wijziging komen als ook de woonfunctie er dominant deel van uitmaakt.

2.3.19. Schending van het subsidiariteitsbeginsel.

Doordat het RUP de bouw en de exploitatie mogelijk maakt van een hotel waarvan de doelgroep regio-overschrijdend is, zou de gemeenteraad haar bevoegdheid te buiten gaan en het subsidiariteitsbeginsel schenden.

Uit dit bezwaar zou moeten volgen dat het gemeentelijk niveau nog slechts bevoegd is om ruimtelijke uitvoeringsplannen te maken die functies mogelijk maken voor uitsluitend lokale bediening.

Volgens het subsidiariteitsbeginsel moeten de beslissingen worden genomen op het geëigende of het meest geschikte niveau. Wat dit precies te betekenen heeft, is in het decreet niet verduidelijkt. Art. 18 van het decreet wordt wel eens aangewezen als de vertaling van het beginsel. Het voorziet in de opmaak van structuurplannen op drie niveau's en zegt dat door de gemeenten voor hun grondgebied een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet worden opgemaakt hetwelk *“de structurbepalende elementen van gemeentelijk belang”* moet bevatten. Het voorlaatste lid van art. 18 verstaat onder de structurbepalende elementen *“de elementen die de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur van het niveau in kwestie beschrijven”*.

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is Knokke-Heist geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en mitsdien als economisch knooppunt. In het provinciaal ruimtelijk structuurplan is het geselecteerd als toeristisch recreatief knooppunt.

Het R.S.V. laat de ontwikkeling van toeristische en recreatieve voorzieningen in de allereerste plaats over aan het gemeentelijk niveau, zeker wanneer de opwaardering van reeds bestaande recreatieve en/of toeristische voorzieningen geen aanleiding geeft tot bijkomend ruimtegebruik, zoals te dezen het geval is (RSV, blz. 366/368).

De Vlaamse regering heeft geen strijdigheid met enig voorschrift van het RSV vastgesteld en de bestendige deputatie heeft ook geen strijdigheid met enig voorschrift van het PRS vastgesteld.

Het voorgenomen RUP heeft geen ruimtelijk impact dat het gemeentelijk niveau overschrijdt.

2.3.20. De brug over het Zegemeer is niet verantwoord

Een aantal bezwaarmakers hebben het moeilijk met de brugconstructie over het Zegemeer. Hun opmerkingen komen samengevat hierop neer :

- de wandeling rond het meer van de Réserve tot Scharpoord bedraagt slechts 400m, wat een ontoereikende afstand is om de onkosten van een brug te verantwoorden; de brug zal de natuurlijke aanblik van het meer verbreken;
- de functie van een brug bestaat erin een overbrugging te maken van een hinderpaal, wat hier onbestaande is;
- de uitkijk over een natuurlijk gegeven zal worden ingeruild voor een visuele interactie met wandelaars;
- het aantal gebruikers van de brug is niet in redelijke verhouding tot de kostprijs en esthetische nadelen;
- vrees voor hoogte van de nieuwe brug gezien het meer opnieuw toegankelijk zal gemaakt worden voor vaartuigen;
- pleidooi voor kunst op en rond het Zegemeer.

Aangevoerd wordt ook dat de constructie onvoldoende zou beschreven zijn.

De GECORO acht het bezwaar slechts gedeeltelijk gegrond.

De stellers van het RUP hebben de brugconstructie voorzien ter accentuering van de in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan benoemde stedelijke as Casino – Réserve – Scharpoord, die het kustfront doorsnijdt, en een rechtstreekse verbinding moet mogelijk maken met het cultureel centrum.

Dit is een optie die niet kennelijk onredelijk is. De enkele omstandigheid dat sommigen de uitwerking liever anders zouden zien, is voor de GECORO geen objectief criterium om een negatief advies te formuleren.

Wat de beweerd onvoldoende beschrijving betreft, verwijst de GECORO naar wat is overwogen in randnummer 12.1.

Wat de brug betreft, is in de algemene bepalingen (0.3) bepaald :

“ T.h.v. het Zegemeer moet deze fysische link gerealiseerd worden door middel van een brug- of pontonconstructie. De constructie dient een sculpturaal element te vormen.

De concrete vormgeving van deze brug- of pontonconstructie moet deel uitmaken van de eerste stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw. Deze constructie dient gerealiseerd met de eerste fase van de nieuwbouw. “

Dit voorschrift is nog als volgt toegelicht :

“ Doel is de brug- of pontonconstructie als een kunstwerk op zich te zien, als een sculpturaal element die het Zegemeer overspant. Hiervoor dient men beroep te doen op een hedendaagse vormgever, kunstenaar. “

Die bepalingen, resp. toelichting voldoen als inrichtingsvoorschrift in de zin van art. 38, § 1, 2° van het decreet.

Een constructie die substantieel als een kunstwerk is opgevat, laat zich niet van tevoren vastleggen in zeer gedetailleerde voorschriften. Een kunstwerk is in de eerste plaats het product van een artistieke inspiratie. Aan de overheid, die bevoegd is om over de stedenbouwkundige vergunning te beslissen, moet voldoende appreciatieruimte worden gelaten om de creativiteit tot haar recht te laten komen.

Desalniettemin is de GECORO van oordeel om het aspect 'brug' veeleer symbolisch te interpreteren dan wel letterlijk. Er kan een kunstwerk gecreëerd worden als een link tussen de site van de Reserve en de site van Scharpoord die een symbolische 'brug' vormt.

De GECORO is van oordeel dat aan de inspiratie van de ontwerpers, resp. de appreciatievrijheid van het bestuur, een zekere beperking dient te worden opgelegd en adviseert daarom de gemeenteraad het voorschrift 0.3 in die zin aan te passen dat het kunstwerk maximaal 1.20 meter boven het wateroppervlak mag worden voorzien.

2.3.21. Onvoldoende openbaar debat

Aangevoerd wordt dat het RUP is tot stand gekomen zonder een ruim publiek debat en zonder afdoende consultatie van de burgers en adviesraden allerhande. Een publieke vergadering met alle politiek en administratief bevoegde personen is niet doorgegaan.

Die kritiek is allereerst kritiek op het decreet zelf en de erin opgenomen procedures.

Het planproces is volledig correct verlopen en met alle bevoegde administraties is binnen en buiten de plenaire vergadering overleg gepleegd.

De stedelijke toeristische dienst kent als geen ander de noden en verzuchtingen van het Knokse hotelwezen. Bij het uitwerken door autonoom provinciebedrijf Westtoer van het strategisch plan voor toerisme en recreatie, samengevat op blz. 29 van de memorie van toelichting, zijn talloze overlegmomenten ingeschakeld met de plaatselijke hoteluitbaters en zelfs met afgevaardigden van internationale hotelketens, zoals Accor en Dolce International.

Een aankondiging van het openbaar onderzoek is gebeurd in het Nieuwsblad, het Volk, het Laatste Nieuws, het Brugs Handelsblad, de Tam Tam (lokaal) en het Belgisch Staatsblad. Tijdens het openbaar onderzoek zijn affiches zowel rond het zegemeer als rond de reserve opgehangen geworden.

Het document is zelfs op de website van de gemeente geplaatst zodat het voor iedereen dag en nacht raadpleegbaar was. Dit was trouwens een primeur voor het gemeentebestuur.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

2.3.22. Appartementen enkel toegankelijk voor kapitaalkrachtige burgers.

De appartementen zouden niet financieel haalbaar zijn voor Jan Modaal.

Dit bezwaar is op zich geen punt van goede ruimtelijke ordening, eensdeels, terwijl het ontwerp niet is opgevat als een plan dat specifiek sociale woningbouw tot voorwerp heeft, anderdeels. Daarvoor zijn andere projecten lopende.

Het bezwaar is ongegrond.

2.3.23. Het advies van de Vlaamse regering

In het advies van de bevoegde Vlaamse minister van 06 april 2006 wordt vastgesteld dat er geen strijdigheden zijn met de principes van het RSV. Wel wordt opgemerkt "*dat in de verordenende voorschriften op diverse plaatsen sprake is van de opmaak van een voorstel van inrichting van de niet-bebouwde ruimte "door minimum twee gerenommeerde landschapsbureaus"; dat tegen het principe geen bezwaar bestaat maar dat dergelijke modaliteit eerder thuis hoort in de niet-verordenende toelichting.*"

Daargelaten dat art. 49, § 4, derde lid, van het decreet van 18 mei 1999 de advisering van de Vlaamse regering beperkt tot de overeenstemming van het ontwerp van RUP met de principes van het RSV, is de GECORO van oordeel dat het kwestieus voorschrift maar al te zeer thuishoort bij de normatieve voorschriften van een rup. Het opgelegd voorstel van inrichting uitgaande van twee gerenommeerde landschapsbureau's is geenszins een supplementair of intermediair planningsinstrument dat niet is voorzien door art. 3 van het decreet, doch een louter informatief document dat de vergunningverlenende overheid moet toelaten de concrete aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg. Dit voorstel van inrichting beperkt in geen enkel opzicht de appreciatiebevoegdheid van de beslissingsoverheid, maar kan ze wel sturen en ondersteunen.

De GECORO adviseert de gemeenteraad derhalve op dit advies niet in te gaan.

2.3.24. Het advies van de Bestendige Deputatie

In zitting van 13 april 2006 heeft de bestendige deputatie een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt. De voorwaarden kunnen als volgt worden samengevat :

- de stedelijke as dient nog harder in de stedenbouwkundige voorschriften ingeschreven te worden door het vastleggen van een minimumbreedte van de doorgang ter hoogte van het hotel; een breedte van ongeveer 10 meter lijkt wenselijk;
- het artikel over de eigendomsoverdracht (art 1.2.4) dient geschrapt te worden;
- er dient verduidelijkt te worden vanwaar de voorgeschreven bouwhoogtes gemeten dienen te worden (gelet op het niveauverschil op het terrein);
- opname van twee voorschriften bij de hotelzone : 'per 3 hotelkamers dient minimum 1 ondergrondse parking voorzien te worden' en 'de verhouding tussen het aantal parkeerplaatsen en hotelkamers dient minimum 0,5 te bedragen' – er wordt beter slechts met 1 voorschrift gewerkt;
- bijvoegen van een schema over de inplanting van de volumes (rechterkolom);
- verhardingen in de zone Zegemeer kunnen enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen;

Het advies stelt allereerst vast dat er geen strijdigheden zijn met het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Desalniettemin wordt het advies aan bepaalde "*voorwaarden*" gekoppeld, waarvan nochtans geen enkele haar vertaling vindt in enig principe van het PRS.

Ook hier dient te worden aan herinnerd dat het advies van de bestendige deputatie zich naar luid van art. 49, § 4, tweede lid, moet beperken tot de overeenstemming van het ontwerp van RUP met de principes van het PRS.

De GECORO meent derhalve de opgelegde voorwaarden niet als obligaats op te volgen voorwaarden te mogen begrijpen. Het bepaalde in art. 49, § 4, tweede lid, decreet 18 mei 1999 belet nochtans niet dat de bestendige deputatie haar decretaal beperkt advies laat gepaard gaan met nuttige vingerwijzing of suggesties, die de gemeenteraad naar eigen oordeel opneemt of niet.

In dit licht adviseert de GECORO de gemeenteraad overeenkomstig art. 49, § 6, tweede lid van het decreet, het voorlopig vastgesteld ontwerp als volgt te wijzigen :

- in art. 1.4.2, eerste streepje, na de woorden "*deze centrale as*" toevoegen "*die minstens 10 meter breed is en minimum 10 meter hoog*". Naast het opleggen van een minimum breedte van deze centrale publieke as, is de GECORO eveneens van oordeel dat deze 'centrale as' zich eveneens vormelijk en ruimtelijk in het volume van het hotel dient te vertalen door een breking van de volumes op de hogere bouwlagen waardoor deze as gesymboliseerd wordt.
De GECORO adviseert dan ook deze architecturale randvoorwaarden bijkomend op te nemen in het artikel 1.2.3 'Architecturale randvoorwaarden' binnen de 'Hotelzone'.
- in art. 1.2.2, onder "*parkeren*", het eerste streepje weglaten;

- in art. 2.2 en 3.2 een bijkomend streepje toevoegen : *“ de verhardingen moeten waterdoorlatend zijn”*;
- in de rechter kolom van art. 1.3.2 het inplantingschema overnemen dat voorkomt op blz. 44 van de memorie van toelichting.

De bepaling inzake het meten van de bouwhoogtes staat duidelijk aangegeven onder artikel 1.1.5 ‘peil gelijkvloers’ : ‘de bouwhoogte wordt bepaald vanaf het peil gelijkvloers. Het peil gelijkvloers wordt genomen t.h.v. het midden van de terreinbreedte palend aan de Elisabetlaan’.

De GECORO adviseert echter ongunstig m.b.t. de suggestie om art. 1.2.4 weg te laten. Hij deelt daaromtrent de mening van de deputatie geenszins.

Anders dan onder het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 bepaalt art. 105, § 1 van het decreet uitdrukkelijk dat voortaan ook bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen lasten kunnen worden opgelegd, mits zij in verhouding zijn tot de ontwikkelde projecten. Er wordt uitdrukkelijk aan toegevoegd dat die lasten ook kunnen *“ inhouden dat wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast voor haar, de eigendom wordt overgedragen van de in de aanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd”*.

De daarin bedoelde lasten zijn te onderscheiden van de voorwaarden : *“ Zij vinden hun oorsprong niet in de bekommernis van de overheid om het aangevraagde vanuit het beoordelingskader van de vergunningsplicht aanvaardbaar te maken, noch uit de bekommernis om de aanvraag conform de wettelijke en reglementaire bepalingen te maken, maar louter in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende beleidstaken die de vergunningverlenende overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen. Het is een bijkomende verplichting die wordt opgelegd bij de vergunning die zonder die last ook kan worden verleend. Het voordeel van de uitvoering van de vergunning komt op die wijze gedeeltelijk ten goede van de vergunningverlenende overheid. Ook lasten kunnen worden opgelegd los van elke wettelijke basis”* (Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Die Keure, 2004, blz. 584).

Dit door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld voorschrift is mitsdien ongetwijfeld een inrichtingsmodaliteit, als bedoeld door art. 39, § 1, derde lid van het decreet, dat precies tot doel heeft de opname van het op eigen kosten van de eigenaar heraangelegd Zegemeer in het gemeentelijk patrimonium mogelijk te maken, waardoor het ook een nieuwe publieke bestemming kan worden gegeven.

Vervolgens verlaten de heren Luc Declercq,, Jean-Pierre Vantorre, Jan Van Coillie, Ronny Dhondt en Geert Flama de vergadering.

2.4. **STEMMING.**

De bezwaarschriften worden met eenparigheid van stemmen ontvankelijk en gegrond, gedeeltelijk gerond en ongegrond verklaard om reden zoals vermeld onder punt 2.3.

2.5. **STANDPUNTBEPALING.**

Aan de gemeenteraad wordt verzocht om dit ONTWERP aan te passen en definitief te aanvaarden op grond van de hier bovenvermelde standpuntbepaling.

Vervolgens vervoegen de heren Luc Declercq,, Jean-Pierre Vantorre, Jan Van Coillie, Ronny Dhondt en Geert Flama opnieuw de vergadering.

VIJFDE STER KWIJLT

Luxehotel La Réserve ontbeert nog airconditioning en safes op de kamer

► **KNOKKE-HEIST**
door Patrick PAREZ

Het hotel La Réserve in Knokke-Heist is zijn vijfde ster kwijt. De voornaamste redenen zijn het ontbreken van airconditioning en safes op de kamer. Ook andere wijfels in de kwaliteitsmeetsten sterren inleveren.

De controleurs van Toerisme Vlaanderen hebben dit jaar telkens twee hotels bij de vijfde ster toegevoegd. Het hotel La Réserve is de laatste van dit jaar. Het voorburend wijfels van de voorwaarde om een aantal sterren toegestaan te krijgen, heeft voor gevolg dat ook in Knokke-Heist een aantal hotels een of meerdere sterren verliezen heeft. Soms gaat het om hotels die al jaren in de vijfde sterren behielden, maar ondertussen is de uitbating gevallen en moeten de uitbaters een nieuwe erkenning aanvragen. In dit artikel worden de vijfde sterren verliezers in Knokke-Heist en de redenen hiervoor besproken.

Inspecteren

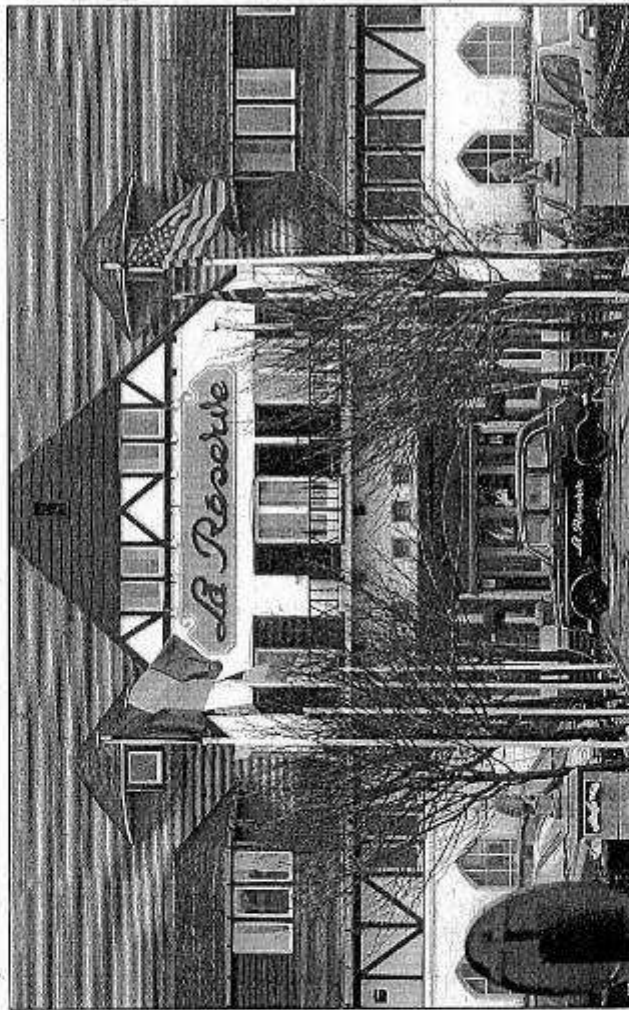
Het klasse-hotel La Réserve was het enige vijfsterrenhotel van de kust van de vijfde in Vlaanderen. Het panddeparade van het Knokke-Heist heeft de vijfde ster verloren. Het hotel is in 1990 gebouwd en heeft een oppervlakte van ruim 100 miljoen frank. De recente renovatie investering van ruim 100 miljoen frank heeft de kwaliteit van de accommodatie verbeterd, maar een aantal belangrijke punten zijn niet in orde. De inspectie heeft de volgende punten vastgesteld:

terwijl het hotel opnieuw inspecteert.

Sterrenslag

La Réserve is niet het enige hotel dat een ster verloor. Nog zes hotels uit Knokke-Heist zakten van vier naar drie of van drie naar twee sterren. Ook de drie andere hotels die de vijfde ster behielden, maar de vijfde ster niet meer behielden, zijn ook in de vijfde ster gevallen. Dit betekent dat de huidige kwaliteitsmeetsten sterren inleveren. De inspectie heeft de volgende punten vastgesteld:

De inspectie heeft de volgende punten vastgesteld:



La Réserve is zijn vijfde ster kwijt.

Hotelbestand in Knokke-Heist blijft afbrokkelen ten voordele van appartementen

Behalve de sterrenslag dreigt er ook een verdere afbrokkeling van het hotelbestand. De vastgoedbedrijven swingen de pauze uit en steeds meer uitbaters verbouwen hun hotel tot appartementengebouw. Volgende jaar verdwijnen in Knokke-Heist opnieuw honderd hotelkamers.

Wie oude hotelkamers erp nader, merkt dat Knokke-Heist in 1990 77 hotels telde. Dit jaar zijn er nog 52. In de hotelrijg 2002 komt er wellicht maar 47 meer voor, goed voor amper

1.200 kamers. Sinds enkele maanden is algemeen gevecht dat hotel. Charles op het Albatros in Het Zoute een appartementengebouw wordt. Nog in Knokke verdwijnt onder meer het hotel Alfa Bally. Ook hier gaat de eigenaar het pand vanaf oktober herontwikkelen als appartementencomplex. In Heist staken de Lauer en Wijnberke de deuren. Wijnberke staat te koop. De Lauer wordt een instelling voor de opvang van psychiatrische patiënten.

De voornaamste reden voor de verdwijning zijn de hoge vastgoedprijzen. De grond is schaars en

er valt meer te verdienen met de verkoop van appartementen, dan met de verhuur van een hotel. Het financieel logisch is er een wens niet tot Knokke-Heist. Ook in andere bedplaatsen zoals Blankenberge verdwijnen er hotels.

De overname van de hotels en appartementen in de plaats. Sommige mensen vragen zich daarom af of de (Vlaamse?) overheid geen stappen moet zetten om investeerders aan te trekken of in het hotelbestand te voorzien.

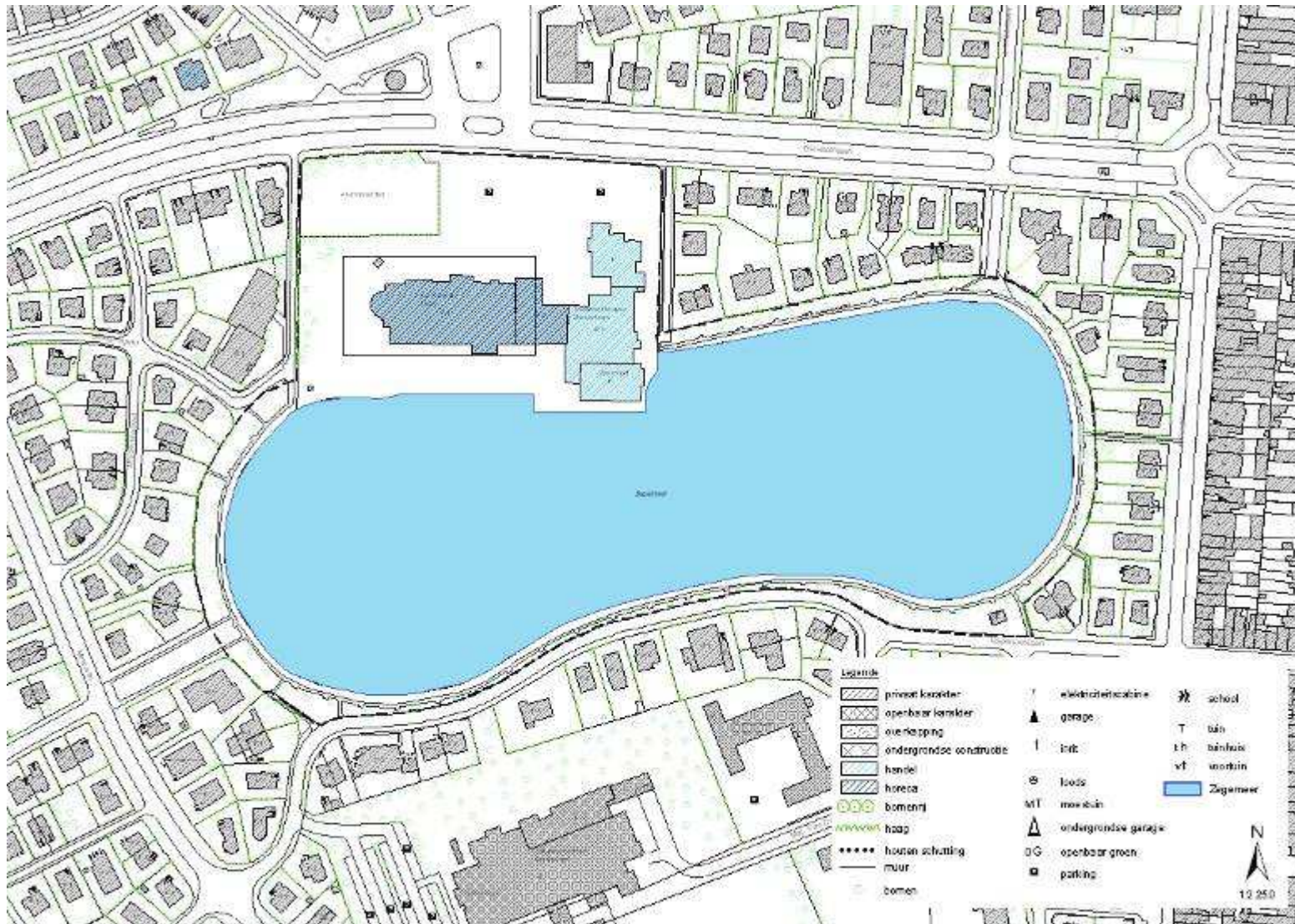
De daling van de hotelcapaciteit is slecht nieuws voor het toerisme. Nieuw ontbreken

meestal een vakantieoord via een hotel. Als de eerste kennismaking bevalt, zullen ze voor een langere periode een appartement huren. Een volgende stap kan de aanschaf van een vakantie-woning zijn.

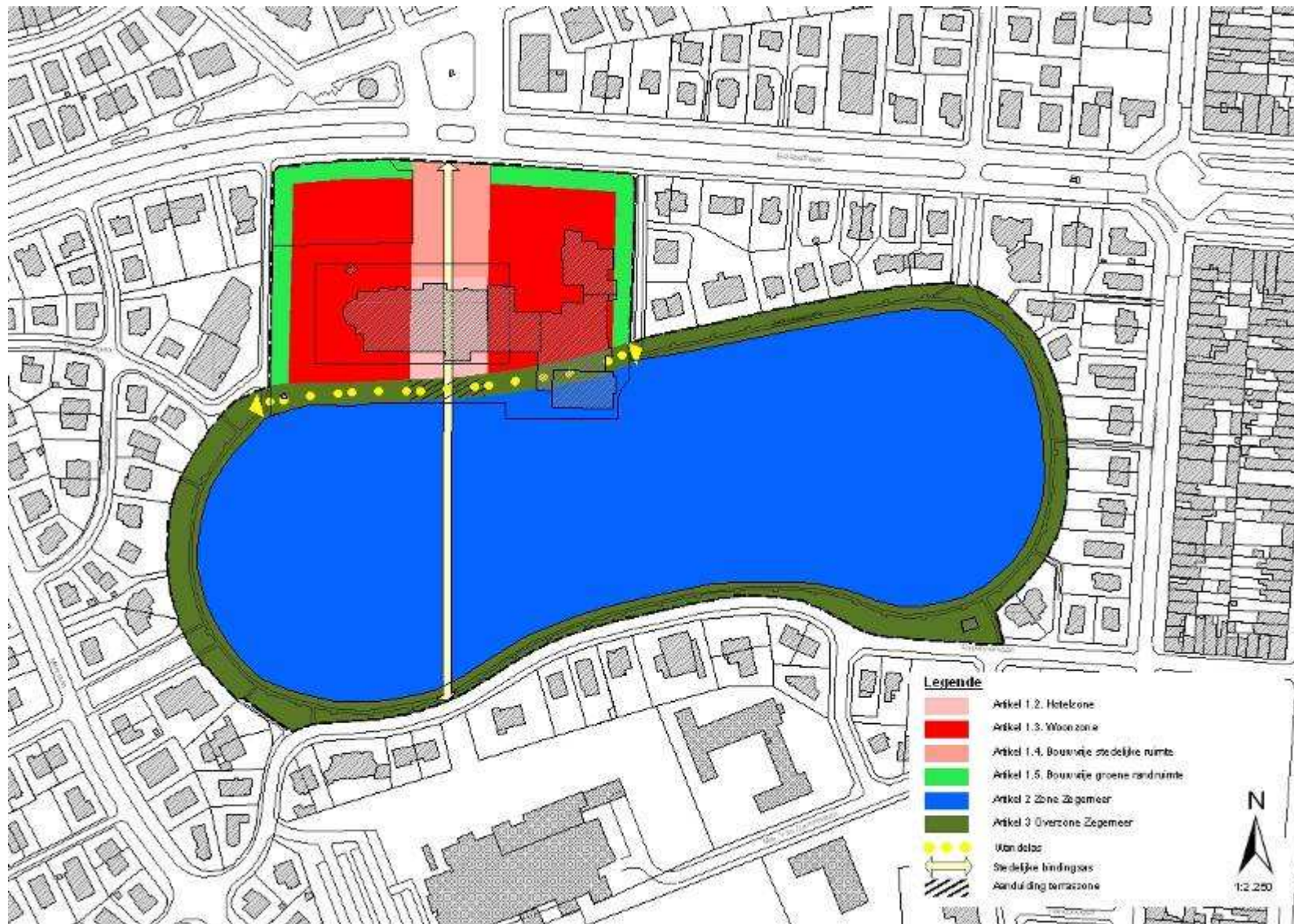
De toeristische dienst in Knokke-Heist beaamt dan ook de huidige trend. Directeur André Desmidt: 'Wij zouden uiteraard graag hebben dat enkele nieuwe hotels de deuren openen. Bovendien blijft uit cijfers van het Vlaams Economisch Studie Bureau (VES) dat de hotels in Knokke-Heist het alomst beert. De

(PPE)

II. PLAN BESTAANDE TOESTAND



III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN



IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING EN VISIE |
|---|---|
| <p>Artikel 0 Algemene bepalingen</p> <p>0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het Gemeentelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bepalingen van het gewestplan en BPA Wijk Zegemeer voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan <p>0.2 Het grondwater dat dient opgepompt te worden tijdens de werken moet geloosd worden ofwel in het Zegemeer ofwel in de zee.</p> <p>0.3 <u>Pijlaanduiding 'stedelijk bindingsas'</u> Deze aanduiding geeft aan dat hier een publieke wandelas moet ingericht worden. Deze publieke doorgang moet onder of door het hotelgebouw gerealiseerd worden, met een breedte van minstens 10 meter en een hoogte van minimum 10 meter.</p> <p>T.h.v. het Zegemeer moet deze fysische link gerealiseerd worden door middel van een symbolische 'brug' constructie als een sculpturaal element. De concrete vormgeving van dit sculpturaal element moet deel uitmaken van de eerste stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw. Dit sculpturaal element dient gerealiseerd met de eerste fase van de nieuwbouw.</p> <p>0.4 <u>Aanduiding 'wandelas'</u> Deze symbolische aanduiding geeft aan dat een volledige publieke wandeling rond het Zegemeer dient gerealiseerd te worden. De concrete vormgeving van deze publieke wandeling moet deel uitmaken van de eerste stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw. Deze constructie dient gerealiseerd met de eerste fase van de nieuwbouw.</p> <p>0.4 Het plaatsen van nutgebouwtjes is toegelaten in elke bestemmingszone. Deze nutgebouwtjes dienen zich evenwel te integreren in de betrokken zone.</p> | <p>Het opgepompte grondwater mag onder geen beding in de riolering worden geloosd.</p> <p>Aldus wordt vormgegeven aan de stedelijke culturele as Casino – Reserve – Scharpoord. Deze publieke doorgang onder of door het hotelgebouw kan geen smalle donkere doorgang zijn en dient in relatie tot de totaliteit ontworpen te worden.</p> <p>Deze stedelijke bindingsas bindt publieke en semi publieke ruimtes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Publieke ruimte: stedelijk plein welke de relatie legt met/onderdeel vormt van de Elisabetlaan en het stedelijk plein t.h.v. de Canadasquare. • Semi publieke ruimte: lobby van het hotel en terras van het hotel. Dit als stedelijk trekker van activiteiten die een uitnodigend karakter hebben om het binnenstedelijk gebeuren verder te verkennen. <p>Door middel van een sculpturaal element over het water wordt deze 'verbindingsas' symbolisch verbonden worden met de toegang tot Scharpoord. Hiervoor dient men beroep te doen op een hedendaags vormgever, kunstenaar. Doel is het kunstwerk in relatie tot en met respect voor de bestaande openheid van het Zegemeer in een sterk stedelijk omgeving te ontwerpen en in die zin de hoogte te beperken tot circa 1.20 meter boven het wateroppervlak. Teneinde de creativiteit van de kunstenaar niet al te zeer aan banden te leggen en toe te laten rekening te houden met de natuurlijke wijzigende omstandigheden, is het niet aangewezen de hoogte zeer concreet op normatieve wijze vast te stellen.</p> |

Artikel 1. PROJECTZONE RESERVE

Artikel 1.1 Algemene bepalingen

1.1.1 Fasering

- Het project mag gefaseerd ontwikkeld worden. Elke fase dient een afgewerkt geheel te vormen.
- In de eerste fase moet evenwel het hotel gebouwd worden.
- Bij elke fase van de ontwikkeling dient de aanvrager vooraf een beeld te geven over de totaliteit van het restproject. Bij een gefaseerde ontwikkeling dienen de gebouwen chronologisch van zuid naar noord te worden opgetrokken, te beginnen bij de bebouwing aan het Zegemeer om opeenvolgend te evolueren naar het noorden/Casino toe.

1.1.2 Bezetting

- Maximale bezetting: 35%
- Maximum 25% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden.
- De aanleg van de onbebouwde ruimte dient deel uit te maken van de eerste stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw. Kunstwerken, banken, verlichtingsarmaturen, ... maken deel uit van het parklandschap.

1.1.3 Ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies zijn toegelaten, behoudens in de deelzones artikel 1.5 'Bouwvrije groene randruimte'.

De toegang tot de ondergrondse constructies kan niet plaatsvinden t.h.v. het oostelijke en westelijke aanpalende openbare domein, noch t.h.v. artikel 1.4 'bouwvrije stedelijke binnenruimte'.

- De inrit moet worden genomen westelijk van de bouwvrije stedelijke binnenruimte en zo dicht mogelijk erbij aansluitend.
- De uitrit moet genomen worden oostelijk van de bouwvrije stedelijke binnenruimte en zo dicht mogelijk erbij aansluitend.

Teneinde maximale zekerheid te verkrijgen dat het hotel effectief wordt gebouwd, wordt in de voorschriften aangegeven dat het hotel eerst dient gebouwd te worden. Dit kan evenwel samen gebeuren met de woonfuncties georiënteerd naar het Zegemeer.

Onder bezetting wordt verstaan de maximale bebouwbare grondoppervlakte op het peil gelijkvloers.

Indien men de maximale bebouwbare oppervlakte van 35% samen rekent met de totale te verhardende oppervlakte van de niet verharde ruimte 25% betekent dit dat 40% van de projectzone Reserve niet kan verhard worden. Doel is hier het groene karakter van Duinbergen en van Knokke-Heist in zijn algemeenheid te behouden en te versterken. Deze onbebouwde ruimte dient aangelegd te worden als een stedelijk parklandschap.

Knokke-Heist kiest resoluut voor compacte stedelijkheid. Deze beperking in bezetting van 35% houdt een verticale verdichting in op deze strategisch locatie in de stad. Deze bezetting van 35% dient gelijkmatig oostelijk en westelijk van de artikels 1.2 'hotelzone' en 1.4 'bouwvrije stedelijke binnenruimte' ingeplant te worden (zie schema van inplanting onder 1.3.2).

De toegang tot de ondergrondse constructies langs de Elisabetlaan dient in overleg met de betrokken besturen te gebeuren.

1.1.4 De hoogte tussen vloer en plafond dient minimum 2.50 meter te bedragen.

1.1.5 Peil gelijkvloers

De bouwhoogte wordt bepaald vanaf het peil gelijkvloers. Het peil gelijkvloers wordt genomen t.h.v. het midden van de terreinbreedte palend aan de Elisabetlaan.

Het peil gelijkvloers mag zich maximum 0.40 meter boven het niveau van de Elisabetlaan bevinden.

Onder dit peil gelijkvloers mogen geen woon- noch slaapvertrekken worden ingericht, behoudens in het geval van een tuinlaag (zie artikel 1.3.2).

1.1.6 Nuttige vloeroppervlakte

Met de nuttige vloeroppervlakte wordt bedoeld de beloopbare ruimte zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages.

Algemeen basisprincipe houdt in dat het reliëf, in de bouwrijpe stroken, maximaal behouden wordt en aansluit op aanpalende terreinpeilen.

| Artikel 1.2 Hotelzone | |
|--|---|
| <p>Artikel 1.2.1 Bestemming</p> <p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hotelfunctie: zone i.f.v. centraal beheerd hotel met aanverwante diensten zoals restaurant, tearoom, congresfaciliteiten, vergaderruimtes, café, zwembad en thalassa. - Als hotel wordt een logiesverstrekkend bedrijf bedoeld zoals gedefinieerd in de desbetreffende specifieke wetgeving. - Aanverwante diensten zijn onder het peil gelijkvloers toegelaten. <p>Nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dienstverlenende activiteiten - Detailhandel - Expositieruimte - Maximum 2 woongelegenheden | <p>Deze toelichting beoogt, in het licht van het handhavingrecht, elke discussie over het begrip 'hotel' uit te sluiten en oneigenlijk gebruik maximaal te voorkomen. Er is niet verwezen naar de thans bestaande regelgeving vermits deze uiteraard in de toekomst kan wijzigen.</p> <p>De bedoeling is op die manier permanente bewoning en verblijf uit te sluiten. Men mag zich niet domiciliëren in een hotelkamer.</p> <p>Onder dienstverlenende activiteiten worden kleinschalige activiteiten bedoeld zoals een kapsalon, pedicure, manicure, enz.</p> <p>Het betreft de woning van de uitbater en/of conciërge van het hotel.</p> |
| <p>Artikel 1.2.2 Inrichting</p> <p><u>Oppervlaktebepalingen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale nuttige vloeroppervlakte van de hotelkamers: 45 m2. In functie van grote suitekamers mogen maximum 10% van de hotelkamers een grotere nuttige vloeroppervlakte hebben. <p><u>Inplanting</u></p> <p>Vrij binnen de betrokken bestemmingszone. Evenwel dient het hoofdvolume zuidelijk te worden ingeplant nabij de oeverzone van het Zegemeer.</p> <p><u>Bezetting en maximale vloeroppervlakte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% van de betrokken bestemmingszone - De nuttige vloeroppervlakte kan maximaal 10.000 m2 bedragen boven het peil gelijkvloers. <p><u>Bouwdiepte</u></p> <p>De bouwdiepte is vrij binnen de betrokken bestemmingszone</p> | <p>Blijkens het door de gecoro verleend advies mag er worden van uit gegaan dat de oppervlakte van een tweepersoonskamer in een luxehotel ongeveer 40-45 m2 bedraagt, inclusief de badkamer. 45 m2 wordt echter als absoluut maximum weerhouden. Het is immers in de eerste plaats de bedoeling hotelkamers te creëren en niet allemaal suitekamers en zeker geen woonentiteiten.</p> <p>De totaliteit van de bebouwing dient zowel een waterfront (Zegemeer) te vormen, als het plein te begrenzen. Het beeld dat ervaren wordt vanop het Zegemeer dient een begeleidende wand te vormen, uitgevoerd in éénzelfde architectuurtaal.</p> <p>De bezetting wordt gerekend binnen de betrokken bestemmingszone. Het motief om de nuttige vloeroppervlakte te begrenzen bestaat erin binnen de aangegeven bouwhoogtes ruime inkompartijen en vides te kunnen creëren teneinde voldoende allure te kunnen geven aan het hotel. Doel is hier een 100 - 150 kamer hotel te realiseren. Een hotel kan eveneens in artikel 1.3 ingericht worden.</p> |

| | |
|--|---|
| <p><u>Bouwhoogte en bouwlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De kroonlijsthoogte is maximaal 20,5 meter en de nokhoogte maximum 27 meter. - Het aantal bouwlagen is maximaal zes; - De gelijkvloerse bouwlaag is minimaal 5 meter hoog. <p><u>Dakvorm en dakfunctie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De dakvorm is vrij. - In het dak kunnen geen hotelkamers ondergebracht worden; enkel technische ruimtes, congresruimtes, thalasso faciliteiten, expositieruimte, zwembad en restaurant functies. - In het dakvolume kan slechts één bouwlaag ondergebracht worden, behoudens een bijkomende bouwlaag i.f.v. technieken. <p><u>Parkeerplaatsen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeerplaatsen kunnen, behoudens maximum 20 bovengrondse parkeerplaatsen i.f.v. het functioneren van het hotel, enkel ondergronds ingericht worden. - De verhouding tussen het aantal parkeerplaatsen en hotelkamers dient minimum 0,5 te bedragen. | <p>Een sterk volume dient als baken t.a.v. de openheid van het Zegemeer geplaatst. Doel is voldoende 'ruimte' te geven aan het hotel teneinde een up to date, ruim en luxueus hotel te kunnen realiseren, met een signaalfunctie binnen de stad.</p> <p>De dakvorm dient de architectuur te ondersteunen en kan niet i.f.v. van een maximalisatie van het aantal hotelkamers gezien worden.</p> <p>De technieken moeten in het totale dakvolume geïntegreerd te zijn.</p> <p>Slechts 20 parkeerplaatsen voor de hotelgasten en i.f.v. laden en lossen kunnen bovengronds ingericht worden. Deze kunnen niet ingericht worden op de zone bepaald in artikel 1.4 'bouwvrije stedelijke binnenruimte'.</p> |
| <p>Artikel 1.2.3 Architecturale randvoorwaarden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architecturale eenheid binnen de 'projectzone Reserve'. - De pijlaanduiding 'stedelijke bindingsas' (zie 0.3) dient zich zowel vormelijk en ruimtelijk in het volume van het hotel te vertalen door een breking van de volumes op de hogere bouwlagen. - Er kan enkel gebruik gemaakt worden van kleinschalige materialen voor de gevels en daken (met uitzondering voor balkonelementen). - Waterfront ondersteunende bebouwing die de promenade begeleid. <p><u>Aanduiding terraszone</u> : t.h.v. de aangeduide deelzone op het bestemmingsplan is een terrasuitbouw toegelaten op het peil gelijkvloers. Hieronder zijn aanverwante hotelfuncties toegelaten.</p> | <p>Volgende uitgangspunten zijn essentieel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architecturale eenheid over het geheel met de hotelzone zowel in vormgeving als materiaalgebruik - De volumes dienen een harmonieus geheel te vormen en dienen in relatie tot elkaar ontworpen te worden. - De breking van de volumes op de hogere bouwlagen symboliseert vormelijk de 'stedelijke bindingsas'. <p>Het gebruik van grootschalige prefab beton elementen voor de gevels is verboden.</p> <p>Onder aanverwante hotelfuncties worden congresfaciliteiten, thalasso faciliteiten, expositieruimte, zwembad, restaurant en technische ruimtes verstaan.</p> |

Artikel 1.2.4 Eigendomsoverdracht

Een stedenbouwkundige vergunning voor het hotel kan slechts afgeleverd worden mits de last het Zegemeer en oeverzone, evenwel heraangelegd zoals aangegeven in de onderhavige voorschriften, kosteloos over te dragen aan de gemeente Knokke-Heist.

Het Zegemeer en oeverzone zijn momenteel privaat eigendom (zelfde eigenaar als de eigenaar van de projectzone Reserve).

| Artikel 1.3 Woonzone | |
|---|---|
| <p>Artikel 1.3.1 Bestemming <u>Hoofdbestemming</u> Wonen</p> <p><u>Nevenbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Vrije beroepen, kantoren en expositieruimtes. – Hotel – De nevenbestemming mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de 'woonzone' bedragen. | <p>Doelstelling is hier een tweevoudige continuïteit te bewerkstellingen: ruimtelijk in het bouwen aan het hotelvolume en functioneel in het verder versterken van de woonfunctie binnen het stedelijk gebied. Deze woonfuncties kunnen maximaal gebruik maken van de diensten van het hotel (zwembad, café, restaurant ...).</p> |
| <p>Artikel 1.3.2 Inrichting</p> <p><u>Vloerindex – bepaling: V/T</u> De V/T kan maximaal 1,5 bedragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – V (m2): de som van alle afgesloten gelijkvloerse en er boven gelegen afgesloten vloerlagen (=woon-, bouwlagen), buitenmuurs gerekend, met inbegrip van kokers, liftschachten, trappenhuisen en vide-ruimten. De ruimtes onder het peil gelijkvloers worden hierin niet meegerekend. – T (m2): oppervlakte van zones binnen artikel 1 'projectzone Reserve' behoudens de oppervlakte van de hotelzone (artikel 1.2). <p><u>Oppervlaktebepalingen</u> De minimum nuttige vloeroppervlakte van de woongelegenheden moet 100 m² bedragen.</p> <p><u>Inplanting :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>Bebouwing georiënteerd naar het Zegemeer</u> <ul style="list-style-type: none"> – De gebouwen dienen zuidelijk te worden ingeplant nabij de oeverzone van het Zegemeer. – T.a.v. de rooilijnen van de twee dwarsstraten: minimum 10 meter. | <p>Door te werken met deze V/T bepaling wordt enerzijds flexibiliteit ingebouwd, anderzijds een sterke beperking in de te realiseren vloeroppervlakte. Deze V/T bepaling dient dan ook samen gelezen te worden met de maximale bezetting en maximale bouwhoogtes.</p> <p>De oppervlakte normen worden hier hoger gelegd dan in vergelijkbare zones. Het is immers niet te bedoeling te maximaliseren in het aantal woongelegenheden. Hier dienen kwaliteitsvolle, luxueuze wooneenheden ingericht te worden die maximaal kunnen 'profiteren' van de aanliggende hotelfaciliteiten.</p> <p>Gelet op de eigenheid van het gebied wordt een onderscheid gemaakt tussen het volume dat kan geplaatst worden t.a.v. het Zegemeer, aansluitend bij het hotel en de volumes die kunnen geplaatst worden t.a.v. de twee dwarsstraten. In die zin kan een U-vormig gebouw worden gecreëerd met een grote openheid van op de Elisabetlaan. Onder de twee dwarsstraten worden de twee wegen bedoeld die de projectzone Reserve zowel oostelijk als westelijk begrenzen. Doel is de realisatie van een statig lang volume aan het water in verhouding tot het centrale hotelvolume.</p> |

- Bebouwing georiënteerd naar de twee dwarsstraten
 - Het hoofdvolume moet hoofdzakelijk worden ingeplant ter hoogte van de twee dwarsstraten.
 - T.a.v. de rooilijnen van de twee dwarsstraten: minimum 10 meter

In deze 10 meter bouwvrije zones t.a.v. de rooilijnen kunnen open terrassen van maximum 2 meter overkragen. Deze open terrassen mogen niet worden ondersteund.

Bouwdiepte : maximum 25 meter.

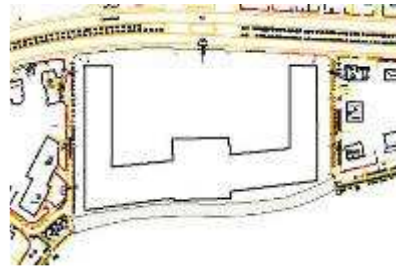
Bouwhoogte :

- Bebouwing georiënteerd naar het Zegemeer
 - Vanaf de hotelzone dient de bouwhoogte afgebouwd te worden van maximaal 5 bouwlagen naar 4 bouwlagen tot 3 bouwlagen ter hoogte van de oostelijke en westelijke rooilijnen:
 - maximum 5 bouwlagen :
 - o kroonlijsthoogte is maximaal 16 meter;
 - o de nokhoogte is maximaal 7 meter boven de kroonlijsthoogte;
 - maximum 4 bouwlagen :
 - o kroonlijsthoogte is maximaal 13 meter;
 - o de nokhoogte is maximaal 7 meter boven de kroonlijsthoogte;
 - maximum 3 bouwlagen :
 - o kroonlijsthoogte is maximaal 10 meter;
 - o de nokhoogte is maximaal 7 meter boven de kroonlijsthoogte;
 - Tuinlaag: onder het peil gelijkvloers palend aan het Zegemeer is een bijkomende tuinlaag i.f.v. het wonen toegelaten.

Deze inplantingvoorwaarden beogen volgende doelstelling:

- Het zo ruim mogelijk houden van het achterliggend binnengebied.
- Het zo sterk mogelijk profileren van de wanden van het Zegemeer.

Doel is de volumes zo in te planten dat het binnengebied zo ruim mogelijk wordt gehouden en dat de randen zo sterk mogelijk worden geprofileerd.



Schematische principetekening van inplanting bouwvolumes.

De bouwdiepte wordt vrij ruim genomen teneinde de nodige flexibiliteit te kunnen inbouwen bij het effectieve ontwerp (in- en uitsprongen, spel van volumes). Het maximaliseren van deze bouwdieptes is niet mogelijk gezien de V/T normen en bezettingsnormen eveneens van toepassing zijn.

Hier wordt duidelijk gekozen voor compacte stedelijkheid. Dit houdt een beperkte grondinname in met een bouwen in de hoogte. Gelet op de strategische ligging en aanliggende open ruimte van het Zegemeer, plein en Elisabetlaan, heeft deze locatie een ruime draagkracht.

Deze afbouw dient een architecturaal geheel te vormen met de totaliteit van het gebouw (samen met het hotel). De afbouw naar 3 bouwlagen dient over een lengte van minimaal 15 meter plaats te vinden.

De kroonlijsthoogte van maximaal 16 meter = 5 x 3 meter per bouwlaag met een tolerantie van 1 meter.
De kroonlijsthoogte van maximaal 13 meter = 4 x 3 meter per bouwlaag met een tolerantie van 1 meter.
De kroonlijsthoogte van maximaal 10 meter = 3 x 3 meter per bouwlaag met een tolerantie van 1 meter.

De tuinlaag is te motiveren gelet op het niveauverschil van ca 2.50 meter à 3.00 meter die bestaat tussen het niveau t.h.v. de Elisabetlaan en t.h.v. het Zegemeer.

- Bebouwing georiënteerd naar de twee dwarsstraten
 - Maximum 3 bouwlagen.
 - Kroonlijsthoogte is maximaal 10 meter.
 - De nokhoogte is maximaal 7 meter boven de kroonlijsthoogte.

Bij de aangegeven bouwhoogtes mag er geen gebruik gemaakt worden van mezzanines.

Dakvorm en dakfunctie

- In het dak mogen maximaal 2 woonlagen ondergebracht worden, dit onder de vorm van duplex appartementen.
- Het basispeil van het dakvolume is het afgewerkte vloerpeil van de vloer boven op de hoogste bouwlaag. Het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door een gabarietlijn getekend onder een hoek van 45 graden vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel.
- In bijkomende orde en mits zij een architecturale meerwaarde realiseren kunnen beperkte aanvullende dakaccenten worden voorzien.
- Buiten het basisprofiel kunnen sierelementen, beperkte kroonlijstoversteken onder het niveau basispeil, decoratieve of architecturale accenten of elementen worden toegelaten voor zover deze slechts ondergeschikte woon-, berg- of technische ruimten creëren.

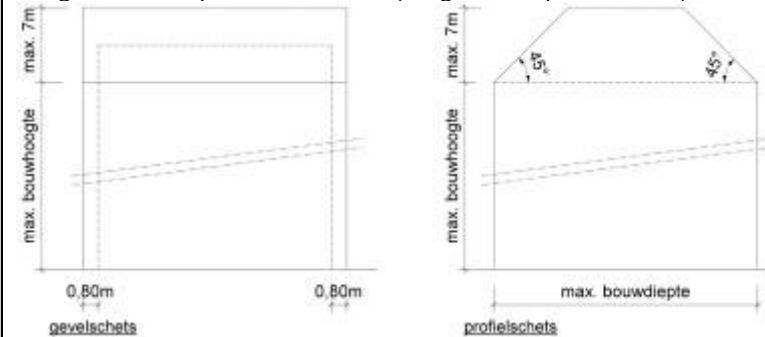
Doel is de woonkwaliteit, zon en zichtassen van de aanpalende bestaande bebouwing te blijven garanderen.

Inplantingsvoorwaarden, bouwdiepte en bouwhoogtebepalingen dienen in directe relatie gelezen te worden met de bezettings- en V/T bepalingen zoals aangegeven bij de algemene bepalingen van artikel 1.1.

In het dakvolume wordt de woonfunctie toegelaten.

Naast de woonfunctie, dient dit dakvolume om alle technische voorzieningen (zoals lift-, ventilations-, afzuigings-, koelgroepenconstructies en kokers) in onder te brengen, die onder geen beding buiten de toegelaten gabariet mogen uitkomen, met uitzondering van een schouwvolume.

Toegelaten basisprofiel dakvolume (zie gevel- en profielschets) :



Inzake de aanvullende dakaccenten gelden volgende richtlijnen :

- ter hoogte van het laagste duplex-niveau dient een combinatie van uitbouwen en insprongen te worden beperkt tot maximum 80 % van de betrokken gevelbreedte;
- ter hoogte van het hoogste duplex-niveau zijn enkel dakkapellen die kleinschalig zijn en uitlopers van dakuitbouwen van het laagste duplex-niveau toegelaten. Hier mogen geen balustrades in functie van dakterrassen worden geplaatst. De uitbouwen ter hoogte van het hoogste duplex-niveau dienen beperkt tot maximum 50% van de betrokken gevelbreedte.

Kunnen aldus o.m. toegelaten worden : torentjes, beeldhouwwerk, bekroningen, uitkragende lijsten, luifels, open uitkijken of open zonneterrassen.

| | |
|---|--|
| <p><u>Parkeren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Per woongelegenheden dient minimum 1 parking voorzien te worden. - De parkeerplaatsen moeten ondergronds ingericht worden. | |
| <p>Artikel 1.3.3 Architecturale en stedenbouwkundige randvoorwaarden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architecturale eenheid binnen de 'projectzone Reserve'. - Er kan enkel gebruik gemaakt worden van kleinschalige materialen voor de gevels en daken (met uitzondering voor balkon elementen). - De toegang tot de woongelegenheden moet worden genomen vanuit de centrale 'bouwvrije stedelijke binnenruimte' (zie artikel 1.4). | <p>Volgende uitgangspunten zijn essentieel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architecturale eenheid over het geheel met de hotelzone zowel in vormgeving als materiaalgebruik - De volumes dienen een harmonieus geheel te vormen en dienen in relatie tot elkaar ontworpen te worden. <p>Het gebruik van grootschalige prefab beton elementen voor de gevels is verboden. De toegang tot de woongelegenheden mag niet plaatsvinden langs de twee dwarsstraten.</p> |
| <p>Artikel 1.3.4 Bepalingen inzake niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanleg van de onbebouwde ruimte dient deel uit te maken van de eerste stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw. - Kunstwerken, banken, verlichtingsarmaturen maken deel uit van deze niet bebouwde ruimte. - Losstaande bebouwing zoals tuinbergingen, overdekte autostandplaatsen zijn niet toegelaten. Behoudens i.f.v. de toegang tot de ondergrondse constructies en mits integratie in de parkaanleg. - Er dient aan minimum twee gerenommeerde landschapsbureaus een voorstel tot inrichting gevraagd te worden. Dit ontwerp moet in directe relatie tot de ruimte, zoals gedefinieerd in artikel 1.4 'Bouwvrije stedelijke binnenruimte', uitgewerkt worden en een studie bevatten van de maatregelen die redelijkerwijs nodig zijn om volwaardige hoogstammige bomen aan te planten en te laten gedijen. | <p>Gezien de totale bezetting van de projectzone Reserve maximaal 35% en de verharding van de niet bebouwde ruimte maximaal 25% kan bedragen, en gezien de bebouwing aan de randen van het projectgebied ingeplant dienen te worden, ontstaat een ruim binnengebied. De kwaliteit van dit binnengebied is zeer belangrijk, zowel voor de stad als binnenstedelijk plein, als voor de aanliggende woongebouwen en hotel.</p> <p>Het aanplanten van hoogstammige bomen zal implicaties hebben op de ondergrondse constructies, bijvoorbeeld kan dit inhouden dat ondergrondse parkeergarages worden weggelaten ter hoogte van een hoogstammige boom.</p> |

| Artikel 1.4 Bouwvrije stedelijke binnenruimte | |
|---|---|
| <p>Artikel 1.4.1 Bestemming Bouwvrije zone met als bestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Publiek toegankelijke openbare ruimte. – Groenaanplantingen als ondersteuning van de beeldkwaliteit langs de Elisabetlaan – Binnenplein i.f.v. de woon- en hotelgebouwen – Toegang tot hotel en woongebouwen. – Er kan via deze zone geen toegang genomen met gemotoriseerd verkeer, behoudens i.f.v. de hotelfunctie. | <p>Deze ruimte heeft een publiek karakter. Ze kan niet worden afgesloten.</p> |
| <p>Artikel 1.4.2 Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> – Deze centrale as dient aangelegd te worden als een stedelijk binnenkamer, binnentuin. Teneinde een totaliteit te creëren dienen kunstwerken, stadsmeubilair, verlichting en dergelijke deel uit te maken van het totaalconcept. – De aanleg van de onbebouwde ruimte dient deel uit te maken van de eerste stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw. Er dient aan minimum twee gerenommeerde landschapsbureaus een voorstel tot inrichting gevraagd te worden. – Dit ontwerp moet in directe relatie tot de ruimte, zoals gedefinieerd in artikel 1.3.4, uitgewerkt worden alsook in directe relatie tot artikel 0.3 'pijlaanduiding stedelijk bindingsas' en een studie bevatten van de maatregelen die redelijkerwijs nodig zijn om volwaardige hoogstammige bomen aan te planten en te laten gedijen. | <p>Deze centrale as op de bouwvrije stedelijke binnenruimte vindt zijn vervolg in de publieke doorgang ter hoogte van de hotelzone. Deze centrale publieke doorgang ter hoogte van de hotelzone moet onder of door het hotelgebouw gerealiseerd worden, met een breedte van minstens 10 meter en een hoogte van minimum 10 meter (zie 0.3 Pijlaanduiding 'stedelijke bindingsas').</p> <p>Het aanplanten van hoogstammige bomen zal implicaties hebben op de ondergrondse constructies, bijvoorbeeld kan dit inhouden dat ondergrondse parkeergarages worden weggelaten ter hoogte van een hoogstammige boom.</p> |

| Artikel 1.5 Bouwvrije groene randruimte | |
|---|---|
| <p>Artikel 1.5.1 Bestemming Bouwvrije zone voor groenaanplantingen en terrassen aansluitend bij de aanpalende woonfuncties. Losstaande bouwwerken zoals tuinbergingen zijn verboden.</p> | <p>De breedte van deze 'bouwvrije groende randruimte,' zoals aangeduid op het bestemmingsplan, bedraagt 10 meter.</p> |
| <p>Artikel 1.5.2 Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen deze zone kunnen gelijkvloerse open terrassen van maximum 4 meter diepte aansluitend bij de aanpalende bebouwing worden ingericht. – In deze zone kunnen op niet gelijkvloerse bouwlagen open terrassen van maximum 2 meter diepte aansluitend bij de aanpalende bebouwing overkragen. – Daarnaast is enkel beplanting toegelaten. – Hierlangs kan geen toegang genomen worden door gemotoriseerd verkeer. – De aanleg van de onbebouwde ruimte dient deel uit te maken van de eerste stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw. Er dient aan minimum twee gerenommeerde landschapsbureaus een voorstel tot inrichting gevraagd te worden. – Dit ontwerp moet in directe relatie tot de ruimte, zoals gedefinieerd in artikel 1.3.4, uitgewerkt worden alsook in directe relatie tot artikel 1.4 'bouwvrije stedelijke binnenruimte'. – Beplanting (hagen, struiken, ...) aan de randen t.a.v. het openbare domein (de randafwerking) dient eenvormig te zijn. | |

Artikel 2 Zone Zegemeer

Artikel 2.1 Bestemming

- Zone met als hoofdbestemming waterplas en watergebonden zachte recreatie met bijhorende voorzieningen.
- Het gebruik van gemotoriseerde vaartuigen is verboden.
- Symbolische 'brug' als sculpturaal element zoals aangegeven in artikel 0.3 'pijlaanduiding stedelijke bindingsas' en artikel 0.4 'aanduiding wandelas', in of over het water is toegelaten.
- Het plaatsen van kunstwerken, rustpunten (i.f.v. bijvoorbeeld vissen), beplanting, stadsmeubilair en verlichting is toegelaten.

Nieuwe ingrepen dienen het ruimtelijk kader van het Zegemeer te ondersteunen.

Artikel 2.2 Inrichting

- Er dient aan minimum twee gerenommeerde landschapsbureaus een voorstel tot inrichting gevraagd te worden.
- De verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.
- De concrete vormgeving van deze ruimte moet deel uitmaken van de eerste stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw in de projectzone Reserve. De heraanleg dient gerealiseerd in de eerste fase van de nieuwbouw in de projectzone Reserve.
- De opwaardering van het Zegemeer dient in directe relatie gezien te worden met artikel 3 'oeverzone Zegemeer'. De ingrepen dienen het meer en de oeverzone zowel een ecologische als recreatieve meerwaarde te geven.

De oeverzone dient heringericht te worden zodat de rietkragen kunnen hersteld worden. Er dienen bijgevolg zachtere ecologische oevers gecreëerd te worden (helling van ca 10/4).

| Artikel 3 Oeverzone Zegemeer | |
|--|---|
| <p>Artikel 3.1 Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zone voor groene rustige wandelzone rond het Zegemeer. Gemotoriseerd verkeer is verboden. – Slechts beperkte verharding i.f.v. de wandelaar is toegelaten. Het plaatsen van kunstwerken, rustpunten (i.f.v. bijvoorbeeld vissen), beplanting, stadsmeubilair, verlichting is toegelaten. – De breedte van de paden kan maximaal 2 meter bedragen. <p><u>Aanduiding terraszone</u> : t.h.v. de aangeduide deelzone is een terrasuitbouw toegelaten. Hieronder zijn aanverwante hotelfuncties toegelaten. Het terras dient zich te situeren t.h.v. het peil gelijkvloers.</p> | |
| <p>Artikel 3.2 Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> – Er dient aan minimum twee gerenommeerde landschapsbureaus een voorstel tot inrichting gevraagd te worden. – De verhardingen moeten waterdoorlatend zijn. – De concrete vormgeving van deze ruimte moet deel uitmaken van de eerste stedenbouwkundige aanvraag tot nieuwbouw in de projectzone Reserve. De heraanleg dient gerealiseerd in de eerste fase van de nieuwbouw in de projectzone Reserve. – De opwaardering van de oeverzone Zegemeer dient in directe relatie gezien te worden met artikel 2 'zone Zegemeer'. De ingrepen dienen het meer en de oeverzone zowel een ecologische als recreatieve meerwaarde te geven. – De bestemmingszone dient maximaal met groen, zowel laag- als hoogstammige streekeigen beplanting ingericht te worden. – Enkel streekeigen beplanting is toegelaten. – De oeverzone dient heringericht te worden zodat de rietkragen kunnen hersteld worden. Er dienen bijgevolg zachtere ecologische oevers gecreëerd te worden. | <p>De oever zelf aan het water dient met riet aangeplant te worden, hiervoor dient een zachtere oever gecreëerd worden met helling van ca 10/4.</p> |