

# GEMEENTE KNOKKE-HEIST

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

Planregisternr: 31043\_2.14\_000028\_00001

## RUP HOTELS FASE 3

### Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Versie C – Februari 2018







# RUP HOTELS FASE 3

Versie	Datum	Wijzigingen
A	April 2016	Voorontwerp
B	Juli 2017	Aanpassingen na plenaire vergadering dd 21 december 2016
C	Februari 2018	Aanpassingen na openbaar onderzoek 17 oktober 2017 tem 17 december 2017

Medewerkers	Handtekening
Ruimtelijk Planner	Jan Van Coillie
Tekenaar	Christel Vannoppen

## Goedkeuring

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 22 februari 2018, op bevel,

  
De secretaris,

M. Gobert





Burgemeester,

Graaf L. Lippens

## Inwerkingtreding

De goedkeuring van het RUP Hotels Fase 3 werd op *10 april 2018* gepubliceerd in het Belgisch staatblad onder nr. *705579.*

# INHOUD

## I. TOELICHTINGSNOTA

<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>9</b>
1.1 ALGEMEEN .....	9
1.2 HET STRATEGISCH BELEIDSPAN TOERISME KNOKKE-HEIST 2005 - 2015 .....	11
<b>2. PLANNINGSKADER</b> .....	<b>13</b>
2.1 DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN ALS KADER .....	13
2.2 RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN .....	13
2.2.1 <i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen</i> .....	13
2.2.2 <i>Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen</i> .....	13
2.2.3 <i>Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist</i> .....	14
<i>Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, .....</i>	<i>14</i>
<b>3. HOTEL LEBEAU-COURALLY</b> .....	<b>17</b>
3.1 RUIMTELIJKE SITUERING.....	17
3.2 GEWESTPLAN.....	18
3.3 ANDERE PLANNEN .....	18
3.3.1 <i>BPA K11 Zoutelaan</i> .....	18
3.4 BESTAANDE, FEITELIJKE TOESTAND.....	19
3.4.1 <i>Historiek</i> .....	19
3.4.2 <i>Bestaande toestand</i> .....	19
3.5 BESTAANDE, JURIDISCHE TOESTAND.....	21
3.6 BESTAANDE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN .....	26
3.7 DOELSTELLING EN VERTALING NAAR VOORSCHRIFTEN .....	27
3.7.1 <i>Concept hotel - duiding programma - verantwoording</i> .....	27
3.7.2 <i>Vertaling naar voorschriften</i> .....	31
<b>4. RUIMTEBOEKHOUDING</b> .....	<b>35</b>
<b>5. OPHEFFING VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN</b> .....	<b>35</b>
<b>6. REGISTER IFV PLANSCHADE, PLANBATEN EN COMPENSATIES</b> .....	<b>35</b>
<b>7. ASPECT SCREENING</b> .....	<b>35</b>
<b>8. PROCESVERLOOP</b> .....	<b>37</b>

<b>9. BIJLAGEN .....</b>	<b>39</b>
9.1 BESLISSING MER-PLICHT .....	39
9.2 PLENAIRE VERGADERING .....	41
9.3 BEZWAARBEHANDELING GECORO.....	43

**II. PLAN BESTAANDE TOESTAND**

**III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN**

**IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

# I. TOELICHTINGSNOTA





# 1. INLEIDING

## 1.1 Algemeen

De gemeente maakte reeds “postzegels” RUP’s op voor een aantal hotels vanuit de vaststelling dat steeds meer kleinere familiale hotels in de gemeente verdwijnen. De gemeente maakte dit RUP “Hotels 1ste fase” op om enerzijds de bestaande familiale hotels maximaal te ondersteunen en anderzijds nieuwe hotelinfrastructuur met bijhorende specifieke accommodaties mogelijk te maken.

Het RUP kaderde in een ondersteunend beleid naar de hotelfunctie binnen de gemeente, het betreft de eerste fase van het ‘faciliteren en activeren van bestaande hotels’ en het ‘faciliteren en activeren van nieuwe hotels’. In dit RUP, dat op 10/06/2010 door de Bestendige Deputatie werd goedgekeurd werden 7 projectzones opgenomen. De mogelijkheden die het RUP heeft gecreëerd werden door een aantal van deze projectzones aangegrepen om effectief een bouwaanvraag in te dienen:

- Uitbreiden en renoveren van het bestaande hotel Lugano in het Villapad: vergunning werd verleend – niet uitgevoerd
- Uitbreiding van het bestaande hotel Binnenhof in de Jozef Nellenslaan: uitbreiding van lokaal voor rokers - verder opgenomen in het RUP Wijk Casino
- Uitbreiding van het bestaande hotel Les Arcades in de Elizabetlaan: uitbreiding in dak is gerealiseerd
- Bouwen van een nieuw satelliehotel site Locarno in de Kustlaan: vergunning werd verleend – Hotel Locarno
- Bouwen van een nieuw hotel site Gustave Siska: vergunning werd verleend - Hotel 8300
- Projectzone thv Knokke-Out in de Bronlaan: tot op heden geen initiatief genomen
- Projectzone hotel Manior du Dragon in de Albertlaan: tot op heden geen initiatief genomen

In het RUP “Hotels 2de fase” werd hetzelfde principe gehanteerd als in RUP “Hotels 1ste fase”. Deze 2de fase handelt over het ‘faciliteren en activeren van een nieuw hotel’, en dit t.h.v. de Kalvekeetdijk. Recent werd een bouwvergunning afgeleverd voor de bouw van een hotelcomplex.

Voor de historische horecazaak Marie-Siska, gelegen langs het plangebied waarover dit RUP handelt, werd ook een RUP opgemaakt. Op dit moment is de zaak, zoals het Golfhotel, volgens het BPA K11 Zoutelaan gelegen in een zone voor ééngesinswoningen en dus zonevreemd.

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

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

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

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

Concreet wordt in dit RUP Hotels 3<sup>de</sup> fase volgende projectzone meegenomen:

- Hotel Duc de Bourgogne – nu genoemd Lebeau Hotel.

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

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

Het nieuwe beleidsplan wil op een kritische manier de stand van zaken inzake het kusttoerisme doorlichten en de verdere ontwikkelingsperspectieven voor de periode 2009-2014 vastleggen.

Volgende kan geconcludeerd worden uit dit beleidsplan:

- De hotelcapaciteit aan de kust is de laatste jaren gedaald door toedoen van de vastgoedsector die de hotels omvormt naar vastgoedprojecten gericht op tweede verblijven. Tevens is de ruimte voor uitbreiding van bestaande hotels of inplanting van nieuwe hotels beperkt én duur.
- De kust is gebaat met een diversiteit aan logiesvormen om een zo breed mogelijk publiek aan te spreken. De dalende trend van aanbod binnen de kleinschalige logiesbedrijven situeert zich vooral in het segment van hotels met minder dan 50 kamers. De prioriteit in het verblijfstoerisme ligt bij de commerciële logies, dit vooral voor de korte en middellange nevenvakanties. Tevens zijn hotels met wellness, residentiële seminaries, residentiële teambuilding activiteiten en residentiële congressen van belang aan de kust.
- Een groot deel van de toeristische infrastructuur bevindt zich in de bebouwde zones waar een gemengd gebruik is toegelaten. Het is belangrijk dat toeristische functies voldoende hun plaats krijgen en niet weggedrongen worden door andere functies. Ook bij het ontwikkelen van nieuwe projectgebieden met wonen en tweede verblijfsfunctie moet aandacht gaan naar het incorporeren van toeristische functies als hotels, winkels en reca-voorzieningen.
- Om ervoor te zorgen dat de Vlaamse Kust in de toekomst levendig blijft op zoveel mogelijk momenten van het jaar en ook toegankelijk blijft als vakantiebestemming voor iedereen is een diversiteit in logiesvormen van essentieel belang.
- Acties vanuit flankerend beleid
  - Ruimtelijk faciliteren van de uitbreiding van bestaande hotels in de voorschriften van RUP's voor de bebouwde gebieden in de badplaatsen.
  - Faciliteren van de inplanting van een aantal nieuwe hotels met congres- en wellness faciliteiten door het koppelen van de hotelfunctie aan strategische projectontwikkelingen of aan hotelzones.



## **2. PLANNINGSKADER**

### **2.1 De ruimtelijke structuurplannen als kader**

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

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

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

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

### **2.2 Relevante bepalingen uit de structuurplannen**

#### **2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

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

#### **2.2.2 Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen**

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

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

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

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied werd door de provincie vastgelegd in een provinciaal RUP (momenteel in herziening). Het plangebied ligt binnen de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

### 2.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan of GRS Knokke-Heist (goedgekeurd door de B.D. in zitting van 02.12.2005, B.S. 22.02.2005) en overeenkomstig de artikelen 2.2.1. tot en met 2.2.5. en 2.2.13. tot en met 2.2.15. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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

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

#### Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte,

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

- **'Basisdoelstellingen' - 'Het versterken van de toeristisch recreatieve infrastructuur'**  
*Beoogd wordt het bestaande toeristisch-recreatief apparaat van de gemeente Knokke-Heist zowel kwantitatief als kwalitatief te optimaliseren en, anticiperend op potentiële toekomstige toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, nieuwe toeristisch-recreatieve attracties en activiteiten te genereren. De optimalisatie van het aanbod dient zich zowel te richten naar de eigen inwoners als naar de tweede verblijvers.*
- **'Gewenste toeristisch-recreatieve structuur' – 'Algemene visie'**  
*In Knokke-Heist primeert het toerisme als de belangrijkste economische activiteit met de zee, het strand, het uitgebreide winkelaanbod, het natuurgebied 'Het Zwin', de gevarieerde uitrusting van sportinfrastructuur en fietspaden, en dergelijke als belangrijkste troeven. Knokke-Heist is dan ook een gemeente met voldoende ontspanningsmogelijkheden en potenties en wenst deze dan ook verder uit te bouwen en te optimaliseren, niet enkel in het kader van toerisme, maar ook voor haar eigen bewoners.*

*Om het verblijftoerisme, en dus de economische uitbouw van Knokke-Heist binnen de regio, verder te kunnen stimuleren wenst Knokke-Heist het seizoensgebonden karakter van haar toeristisch gebeuren te verminderen door zich eveneens te richten op de groeiemarkten 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.*

- ***'Gewenste toeristisch recreatieve infrastructuur' – 'Versterken van de toeristische verblijfaccommodatie'***

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

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

De dalende 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 dit in combinatie met MICE-faciliteiten. MICE staat voor 'meetings', 'incentives' (beloningsreizen), 'conventions' (congressen) en 'exhibitions' (tentoonstellingen en beurzen).



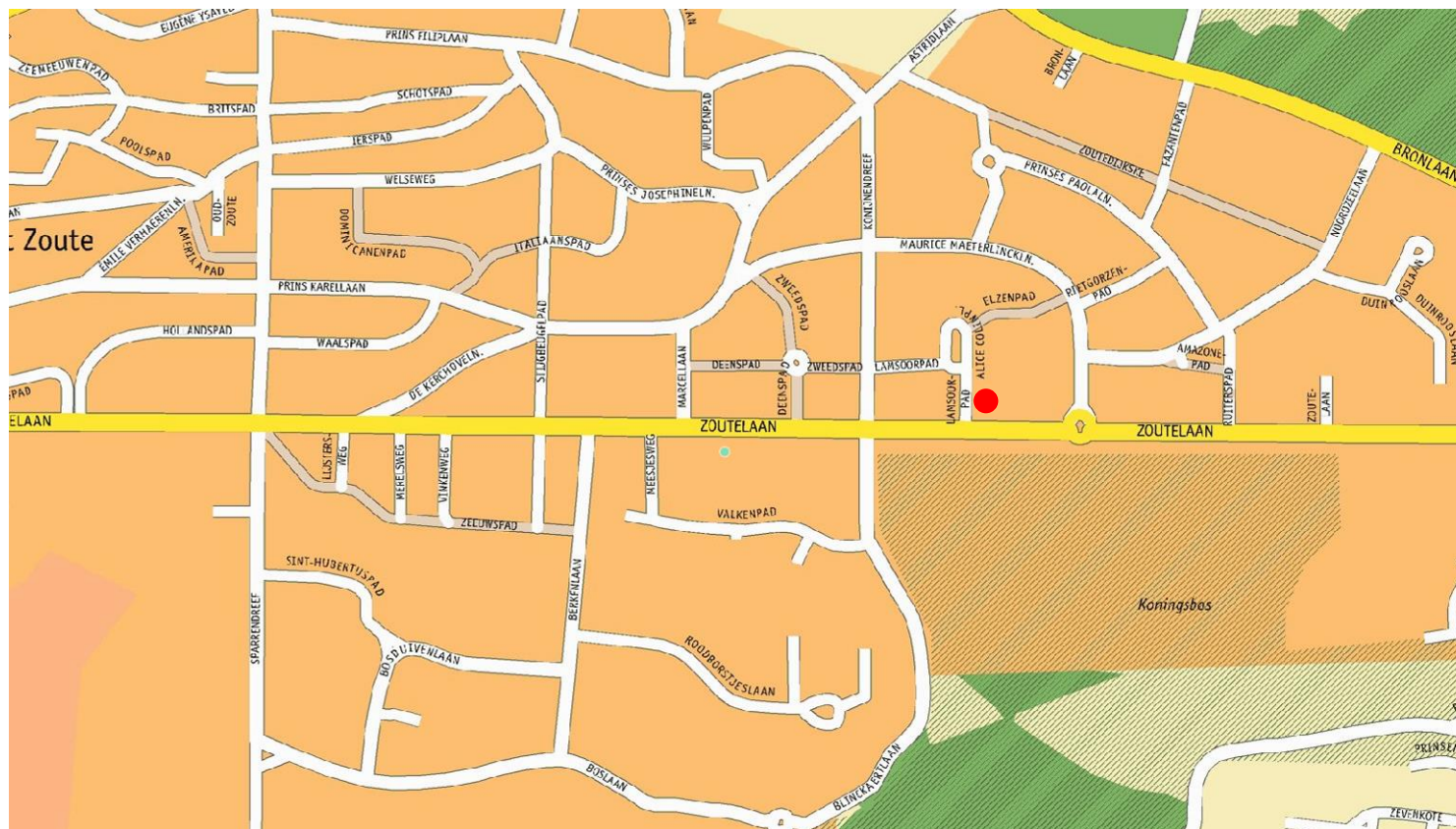


### 3. HOTEL LEBEAU-COURALLY

#### 3.1 Ruimtelijke situering

De site ligt in het oosten van de gemeente, ten oosten van de wijken Prins Karellaan en de wijk Berkenlaan, in de kern van het Zoute. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door het Elzenpad en ten zuiden door de Zoutelaan. Aan de oostzijde zijn dit de woonpercelen die grenzen aan het Alice Colinplein en aan de Maurice Maeterlincklaan. Ten westen van deze site en aangrenzend bevindt zich Brasserie-Hotel-Restaurant Marie Siska. De privé-ingang voor de uitbaterswoning van Marie Siska ligt ten noorden van het plangebied;

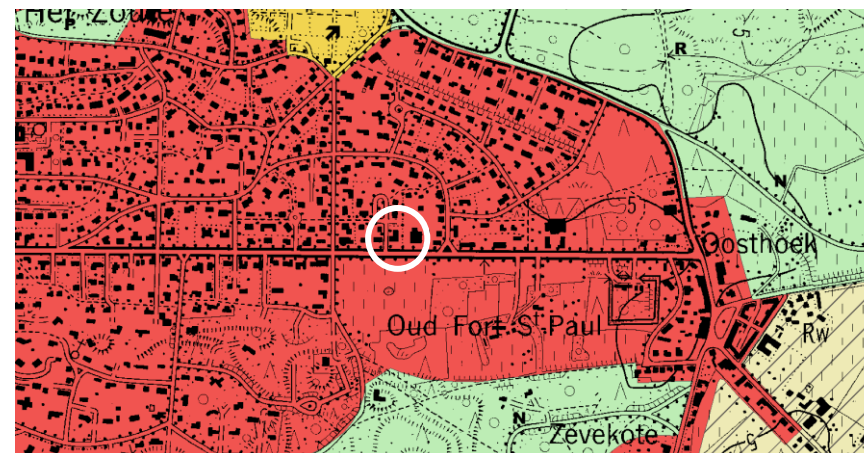
Het gebied heeft een totale oppervlakte van 1524m<sup>2</sup> (Bron: Grootschalig Referentie Bestand).



## 3.2 Gewestplan

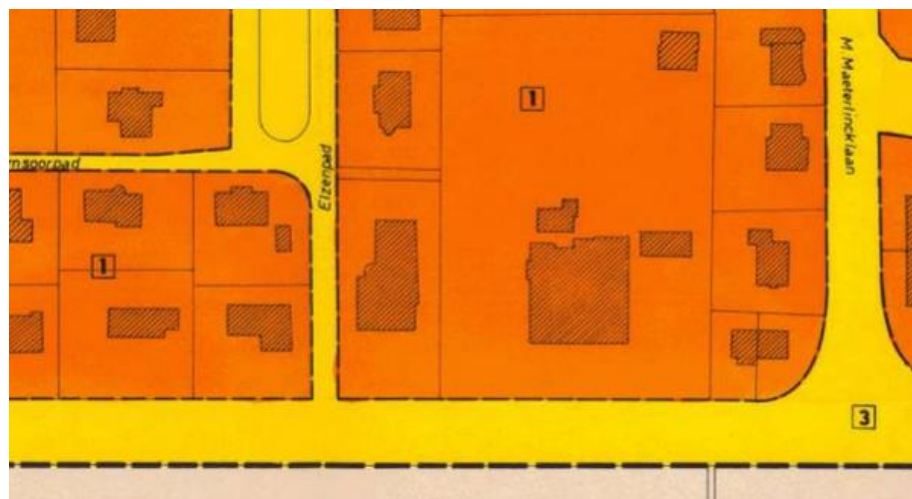
Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in woongebied.

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



## 3.3 Andere plannen

### 3.3.1 BPA K11 Zoutelaan



Het plangebied is gelegen in het BPA K11 Zoutelaan, goedgekeurd bij MB van 12 december 1992.

In dit BPA zijn enkel ééngezinswoningen, dubbelwoningen en gekoppelde ééngezinswoningen toegelaten mits het volgen van de voorschriften.

Conform het BPA is de horeca-zaak "zonevreemd" gelegen. Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 1524m<sup>2</sup>. (GRB).

### 3.4 Bestaande, feitelijke toestand

#### 3.4.1 Historiek

Het restaurant, Les Ducs de Bourgogne, werd gebouwd in 1950. Op het gelijkvloers bevond zich de toegang tot het restaurant (zijde Zoutelaan), een hall, twee zalen, een keuken en waskeuken en een garage. Op de verdieping was een (conciërge)woning en een kleinere studio. In 1967 werd een uitbreiding van het hotel gevraagd, dit impliceert dat tussen 1950 en 1967 de omvorming van restaurant naar hotel gebeurde. Les Ducs de Bourgogne kreeg later de naam Golfhotel en is op vandaag een hotel met 26 kamers.

#### 3.4.2 Bestaande toestand

Het plangebied betreft de site van het Golfhotel. Dit hotel beschikt over 26 kamers, ingericht in Long Island-stijl en een 3-tal vergaderzalen in functie van seminaries. Het hotel bevindt zich in een woonomgeving.

Ten noorden, westen en oosten van het plangebied ontwikkelt zich de wijk Prins Karellaan en de verkavelingen aan de Bronlaan en de Prinses Paolalaan. Dit gebied wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen in een groene, residentiële omgeving.

Ten zuiden van het plangebied, aan de Zoutelaan, strekt zich een groenzone uit, Oud Fort Sint-Pol. Dit gebied is aangeduid als beschermd duingebied (duinendecreet). Hier geldt een bouwverbod.

De Zoutelaan, waarlangs het Golfhotel gelegen is, wordt geselecteerd als lokale weg type 2 (gebiedsontsluitingsweg).

Gebiedsontsluitingswegen staan in voor de ontsluiting en de bereikbaarheid van de woonkernen en kleinere, ruimtelijke entiteiten (wijken). Als lokale weg II heeft de Zoutelaan een verzamelende functie en brengt ze het verkeer van de verschillende aanliggende woongebieden samen.

De site is bereikbaar met de bus die stopt op het Oosthoekplein, op ca. 650m.

Met de fiets gebeurt dit via de door de Provincie geselecteerde fietsroute, die tevens deel uitmaakt van het primair fietsnet, nl. de Zoutelaan.

Aan de voorzijde, langs de Zoutelaan, bevindt zich de gebruikersruimte samen met een terras.





De toegang tot het hotel bevindt zich aan het Alice Colpinplein waar ook de parkings (12 plaatsen) van het hotel aangelegd zijn. De toegang tot deze parking is mogelijk via de Zoutelaan en via het Alice Colpinplein.



In de noordwestelijke hoek van het perceel is een houten bijgebouw geplaatst voor de berging van fietsen, ....

### 3.5 Bestaande, juridische toestand

#### **RUIMTELIJK**

Gewestplan(nen)

Gelegen in het gewestplan Brugge Oostkust (KB 07.04.1977)

Het plangebied is gelegen in een zone voor wonen.

Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Geen.

Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

PRUP Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied (Deputatie 13/03/2012)

Algemene plannen van aanleg

Geen.

Bijzondere plannen van aanleg

BPA K11 Zoutelaan (MB 10/12/1992)

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Geen.

Verkevelingsvergunningen

Geen.

Bouwvergunningen

31043/13519/B/1967K/3021 - uitbreiding van het Hotel Les Ducs de Bourgogne

05/01/1967 (V)

31043/7607/B/2002/351 - vernieuwen lift Golf Hotel – 28/02/2003 (V)

Vastgestelde bouwovertredingen

Geen.

Milieuvergunningen

31043/394/1/E/1- het uitbaten van een mazouttank van 12.000 liter –

aktename 07/12/1992

Bodemvervuiling

Geen geregistreerde bodemattesten.

#### **SECTORAAL**

##### **Natuur**

Ramsargebieden

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Vogelrichtlijngebieden

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Habitatrichtlijngebieden

Geen, in de buurt: aan de zuidzijde van de Zoutelaan: Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin.

Gebieden van het duinendecreet

Geen, in de buurt: aan de zuidzijde van de Zoutelaan

Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN),

decreet Natuurbehoud

Geen, in de buurt: aan de zuidzijde van de Zoutelaan: VEN-gebied “de Zwinstreek”

Vlaamse of erkende natuurreservaten

Geen, in de buurt, aan de zuidzijde van de Zoutelaan: “De Zwinduinen en –polders”.

Bosreservaten

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Natuurinrichting

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur

Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.

Biologische waarderingskaart

Geen, in de buurt: aan de zuidzijde van de Zoutelaan: biologisch zeer waardevol faunistisch voornaam gebied.

**Water**

Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen.
Bevaarbare waterlopen	Geen.
Onbevaarbare waterlopen (Klasse)	Geen.
Overstromingsgevoelige gebieden	Geen.
Infiltratiegevoelige gebieden	Het volledige plangebied is infiltratiegevoelig, net als de omgeving.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Het gebied is weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3).
Erosiegevoelige gebieden	Het gebied is niet erosiegevoelig.
Hellingenkaart	Het volledige gebied ligt binnen een helling van 0,5% en 5%, enkel een klein deeltje in het noorden van het plan is lager dan 0,5%.
Winterbedkaart	Geen.
Risicozones overstromingen	Geen.
Recent overstroomd gebied (ROG)	Geen.
Van nature overstroombaar gebied (NOG)	Geen.

**Landbouw**

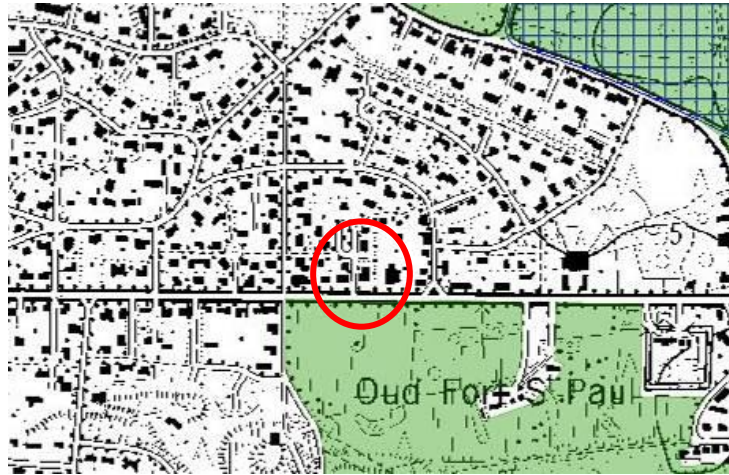
Ruilverkaveling	Geen.
-----------------	-------

**Landschap**

Beschermde monumenten	Geen.
Beschermde dorpsgezichten	Geen.
Beschermde landschappen	Geen.
Beschermde stadsgezichten	Geen.
Erfgoedlandschappen	Geen.
Landschapsatlas Vlaanderen	
Ankerplaatsen – Relictzones – Lijnrelicten – Puntrelicten	Geen, in de buurt: aan de zuidzijde van de Zoutelaan: Relictzone Oude Hazegraspolder en Golfplein Knokke-Heist en Ankerplaats Zwinlandschap

**Verkeer**

Rooilijnen	Geen.
Buurt- en voetwegen	Geen
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	Geen



Habitatrichtlijngebied



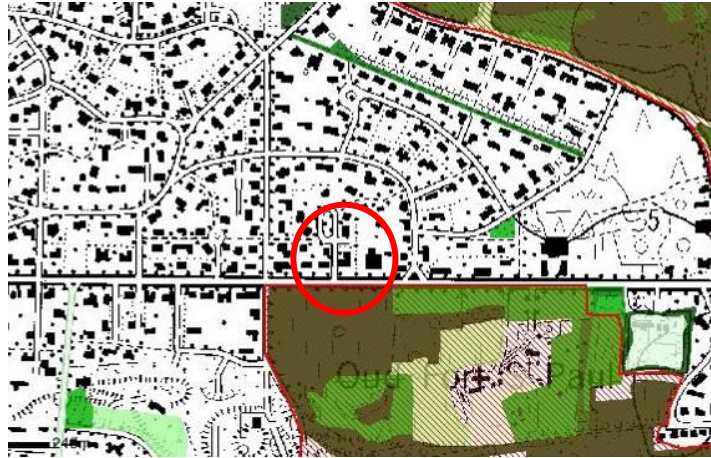
Duinendecreet



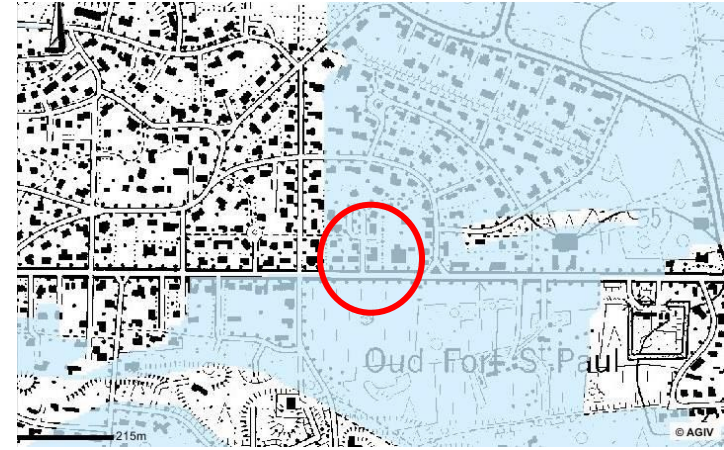
VEN-gebieden



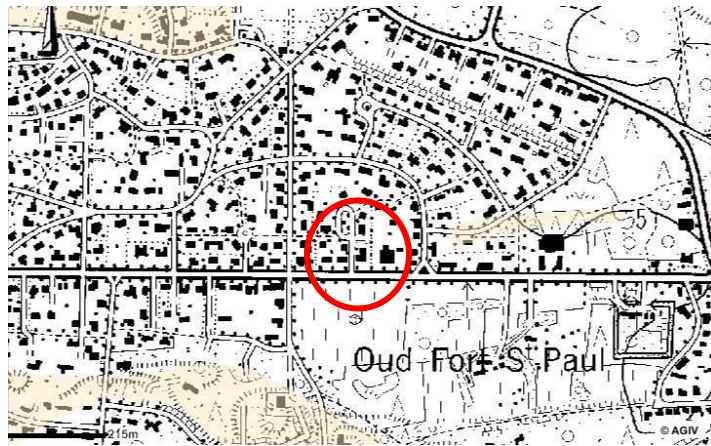
Vlaamse en erkende natuurreservaat



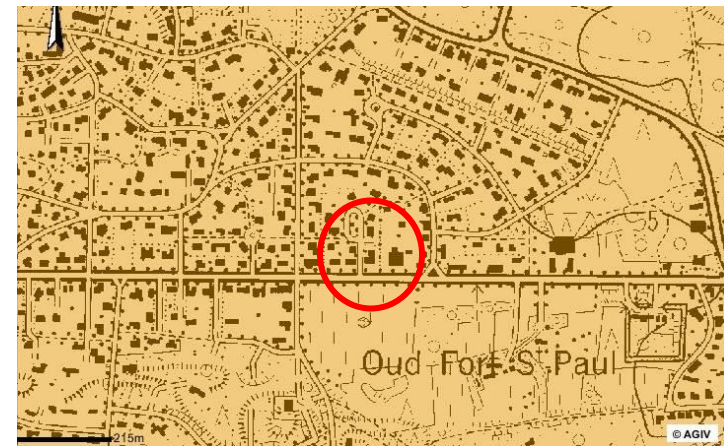
Biologische waarderingskaart



Overstromingsgevoelige gebieden

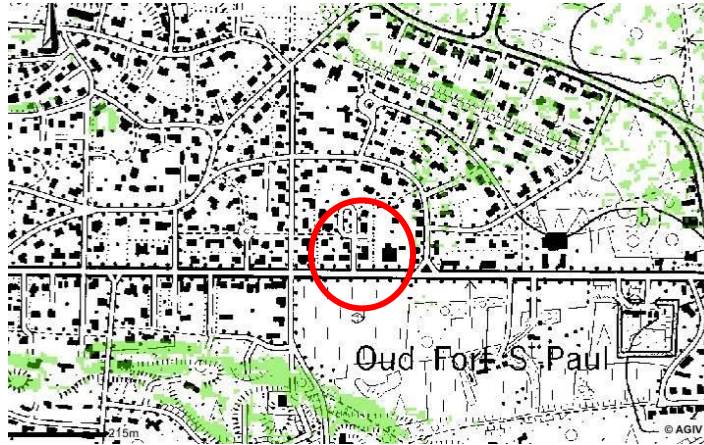


Infiltratiegevoelige gebieden

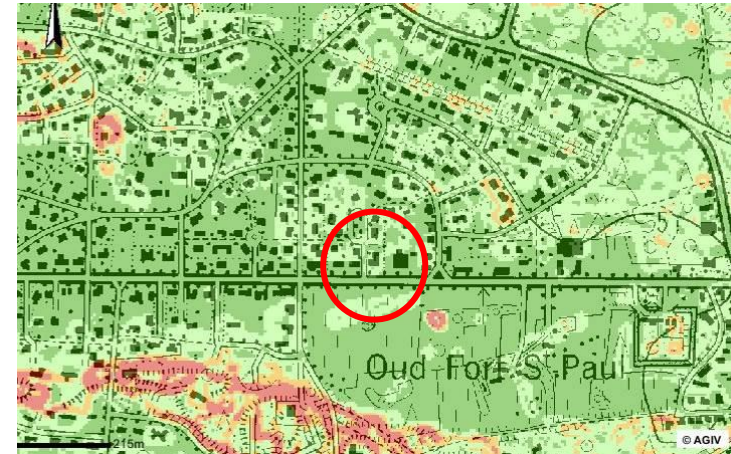


Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

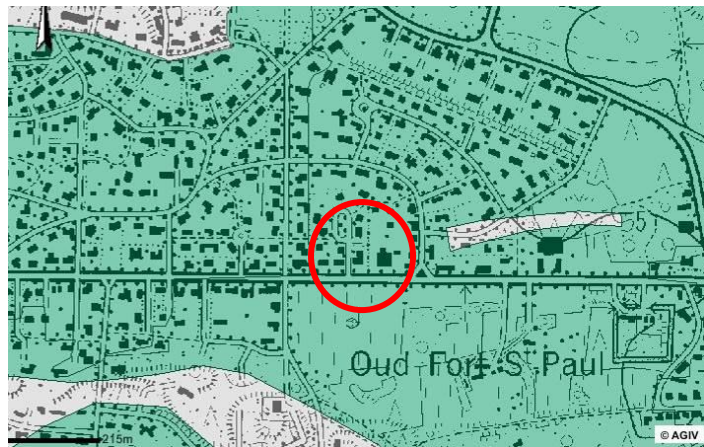




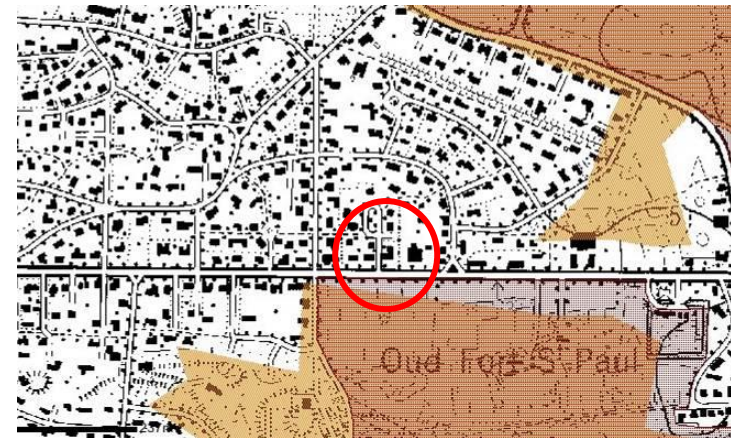
Erosiegevoelige gebieden



Hellingenkaart



Van nature overstroombaar gebied



Landschapsatlas Vlaanderen  
Ankerplaatsen – Relictzones – Lijnrelicten - Puntrelicten

### **Toelichting watertoetskaarten**

Het RUP is gekarteerd als 'mogelijks overstromingsgevoelig gebied', d.w.z. dat slechts bij zeer extreme weersomstandigheden overstromingen mogelijk zijn.

Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1), er dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie indien een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m.

Hellingenkaart : overwegend kleine hellingen tussen 0,5%-5%.

Het plangebied ligt volledig in een van nature overstroombaar gebied (NOG), nl. in een gebied van nature overstroombaar vanuit zee. In praktijk overstroomt het gebied niet, maar wordt de waterhuishouding gecontroleerd door de Zwinpolder. In het plangebied liggen geen recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstromingen.

Het gebied is gecategoriseerd als niet - infiltratiegevoelig gebied en behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

Het RUP neemt o.a. concreet de volgende maatregelen in acht :

- Bebouwingspercentage is max. 40%;
- Maximum 40% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden;
- Maximum 2 ondergrondse bouwlagen;
- Maximum 80% van het perceel kan ingenomen worden door ondergrondse constructies.

### **3.6 Bestaande stedenbouwkundige vergunningen**

1. 1949/4554: bouwen van een restaurant Les Ducs de Bourgogne
2. 1967/3021: uitbreiding van het Hotel Les Ducs de Bourgogne (dossier werd niet teruggevonden in archief)

### 3.7 Doelstelling en vertaling naar voorschriften

#### 3.7.1 Concept hotel - duiding programma - verantwoording

Zoals aangehaald in de acties vanuit flankerend beleid dient de kust de inplanting van een aantal nieuwe hotels met congres- en wellness-faciliteiten te faciliteren.

Lebeau-Courally, die op deze locatie een hotel wenst te (her)bouwen, heeft een rijk verleden in handwerk op maat.

In 1865 start Auguste Lebeau zijn atelier in Luik, het epicentrum van horlogemakers en wapensmederij. In 1896 zet Ferdinand Courally de activiteit verder onder de naam Lebeau-Courally. Ondertussen zijn er klanten van over heel de wereld.

Vanaf 1919 doet Philippe Reeve zijn intrede in het bedrijf en breidt uit naar Engeland.

In 1956 komt Lebeau-Courally in Belgische handen, Joseph Verrees, die een gerenommeerd wapensmid is uit Luik. Hij verfijnt het mechanisme van het jachtgeweer en zorgt er voor dat de gekende detaillering en het fijne houtwerk in eer worden gehouden.

De vierde generatie zet in 1982 de traditie verder en verbreed het aanbod aan jachtgeweren.



In 2010 wordt het bedrijf overgenomen door Joris Ide die enthousiast is over de unieke waarden en tradities die Lebeau-Courally hoog in het vaandel draagt. De plannen worden gesmeed om, geënt op de traditie, exclusieve horloges te maken. Immers wapensmeden waren in oorsprong ook makers van horloge-onderdelen.

Lebeau-Courally gaat op zoek naar de beste Zwitserse experts en er wordt een ontwerp gemaakt dat trouw blijft aan de traditie van het merk.

Er wordt een link gemaakt tussen de jachtgeweren en de horloges, de horloges krijgen dezelfde namen als de geweren.

In 2012 wordt in Knokke-Heist een flagship store geopend en breidt Lebeau-Courally zijn collectie van jachtgeweren en horloges uit met luxe accessoires zoals handtassen.

*Bron: website Lebeau-Courally*

Lebeau-Courally wenst deze hoge standaard nu ook te verwezenlijken in de hotelbusiness door de creatie van het Suitehotel Lebeau-Courally.



Dit 5-sterren hotel met 6-sterren gastvrijheid en 7-sterren service zal een oplossing bieden aan de behoefte die is ontstaan om de notabelen die Knokke-Heist bezoeken te verwelkomen.

Gelegen in een mondain gedeelte van Knokke-Zoute, te midden van een residentiële villawijk zal elk detail afgewerkt worden in functie van gasten die luxe en verwennerij waarderen.

Het Knokke van vandaag is momenteel reeds de favoriete trekpleister van de beau monde van België en vele omliggende landen. Bezoekers kunnen er genieten van de luxeboetieks, excellente restaurants, een uitmuntend golfterrein, een bruisend casino en het verzorgde zandstrand.



Het Suitehotel Lebeau –Courally wil het ultieme comfort bieden in een prestigieus kader.

Het Hotel Lebeau-Courally is de belichaming van de klassieke glamour en tijdloze chic van Knokke-Zoute. De unieke Terras Suites zijn ruim en ontspannen, variërend tussen de 60m<sup>2</sup> en 100m<sup>2</sup>, en geven uit op een privaat terras met zicht op de villa's van het Zoute.

In de vergaderruimte worden uiteenlopende manifestaties gepland, van familiebijeenkomsten tot vernissages en persvoorstellingen. Ondergronds bevindt zich een private parking.



De architectuur komt tegemoet aan het verwachtingspatroon en het beeld dat de bezoeker associeert met het Zoute. Een balneaire architectuur gekenmerkt door een sterk silhouet, hellende daken, grote uitkragingen, kroonlijsten, vakwerken en sokkels. Maar ook gekenmerkt in de detaillering van de gevels met wit geschilderde bakstenen muren, vakwerken en houten geverfd buitenschrijnwerk.

Een suite-hotel is niet vergelijkbaar met een gewoon hotel. De verschillen tussen beide situeren zich o.a. op de inplantingskeuze, de oppervlakte van de kamers en de ontspanningsmogelijkheden in het hotel.

Een gewoon hotel kan het belangrijk vinden om op een zichtbare en bereikbare plaats gelokaliseerd te zijn. Een suite-hotel zal eerder opteren voor een rustigere en chiquere ligging met de bedoeling dat de bezoeker de dagelijkse beslomeringen achter zich laat en geniet van de luxe die het hotel aanbiedt.

Het hotel heeft een uitgebreider aanbod aan faciliteiten dan een klassiek hotel en mikt op een totaalbeleving voor de bezoeker waar er aandacht wordt besteed aan het verblijven op zich en de ontspanningsfaciliteiten. Zo worden o.a. een zwembad, wellness, spa en fitness voorzien, evenals een restaurant en andere avondlijke ontspanningsmogelijkheden.



### 3.7.2 Vertaling naar voorschriften

- De site bevindt zich in het oosten van de gemeente, in een rustige, groene villawijk met ééngezinswoningen. Het is in hoofdzaak een woonomgeving, in de directe omgeving bevindt zich nog het Hotel-Restaurant-Tearoom Marie Siska en enkele bed and breakfast-uitbatingen.

Het voorliggende RUP dient rekening te houden met de woonomgeving waarin het perceel gelegen is. De mogelijkheden die geboden worden dienen zich te richten naar deze woonomgeving, en dit zowel naar activiteit als uitbreidingsmogelijkheden.

#### **Vertaling naar voorschriften:**

De site bevindt zich in een woonomgeving, zachte integratie van de activiteit naar de omgeving is dan ook een belangrijk gegeven. Door voldoende afstand te creëren tussen het hoofdgebouw en de woonkavels en de vrijblijvende delen grenzend aan deze woonkavels in te richten als tuin of groen wordt het hoofdgebouw als het ware ingekleed door een groene oase waarbij de impact op de woonomgeving beperkt wordt.

- De woningen in de woonwijk zijn bijna alle in open bebouwing opgetrokken. Deze open structuur is een belangrijk gegeven in de verdere ontwikkeling van de site. Er is een duidelijk contrast met de bestaande (aangeduide) hotelzones waarbinnen voor verdichting wordt geopteerd omdat ze eerder in het stedelijke weefsel ingebed zijn of een specifieke locatie hebben (vb. Zeedijk).

#### **Vertaling naar voorschriften:**

De site dient een open structuur te hebben en dient ingepast / ingebed in de woonomgeving.

- Het hotel dient te passen binnen de schaalgrootte van de omgeving. In het BPA K11 Zoutelaan waarin het perceel zich bevindt wordt het maximaal aantal bouwlagen bepaald op 3 (waarvan 1 of 2 bouwlagen in het dak) en de maximale nokhoogte op 11 meter. De dakvorm dient hellend te zijn. Voor de percelen tot 2000m<sup>2</sup> (perceel is ca. 1485m<sup>2</sup>) mag een maximaal bezettingspercentage van 20% en een maximale grondoppervlakte van 300m<sup>2</sup>.

Om de toekomst van het hotel niet te hypothekeren dienen er realistische oppervlaktes en percentages ingeschreven in de voorschriften. Deze afwijkingen t.o.v. de huidige voorschriften zijn vooral noodzakelijk i.f.v. het optimaal functioneren van het hotel (technische ruimtes, wellness, ...) en/of i.f.v. wetgeving.

De uitbreiding van de voorschriften dient afgetoetst aan de omgeving zodat deze de schaal van de omgeving niet overschrijden.

#### **Vertaling naar voorschriften:**

Beperken bouwhoogte, inschrijven oppervlaktes en percentages ifv inpassing in woonzone met begrip voor optimaal functioneren hotel en/of ifv wetgeving.

- Zoals reeds aangehaald in het Strategisch Beleidsplan Toerisme is het belangrijk om een diversiteit aan logies- en hotelvormen te kunnen aanbieden in de gemeente. De gemeente kan hieraan tegemoet komen door specifieke RUP's op te maken zoals RUP Hotels 1ste en 2de fase en voorliggend RUP waarin afhankelijk van de locatie, de bestaande en gewenste toestand, uitbreidings- of verdichtingsmogelijkheden geboden worden aan bestaande of nieuwe hotels/logies.

**Vertaling naar voorschriften:**

De horecafunctie is op deze locatie reeds bestaande (Golfhotel – Duc de Bourgogne) sinds ca. 1950.

Het nieuwbouw hotel heeft de intentie om grote luxe-kamers aan te bieden met eveneens mogelijkheid tot wellness, restaurant en vergaderzalen.

- De keuze om de horecafunctie hier te bestendigen is ingegeven door de bestaande zaak, oorspronkelijk Les Ducs de Bourgogne genaamd, dat in 1950 werd opgericht als restaurant. Momenteel is op deze site het Golfhotel gevestigd. Door de veranderende markt waarbij er meer vraag rijst naar kamers in het hogere (luxe)segment is het de bedoeling om op deze plek een nieuw hotel te bouwen wat aan deze normen voldoet.

**Vertaling naar voorschriften:**

Bestendigen horecafunctie met opname voorwaarden oppervlakte kamers, enz...

De architecturale inpassing in de omgeving en de beeldwaarde van het gebouw zijn prioritair.

- Het parkeren gebeurt op vandaag op de (bestaande) parking met mogelijkheid voor het stallen van ca. 12 wagens, op de openbare weg (Zoutelaan) en op het pleintje gelegen aan het Elzenpad (Alice Colinplein)

**Vertaling naar voorschriften:**

Mobiliteit dient (ondergronds) opgelost op eigen terrein.

Bovengronds parkeren op eigen terrein kan slechts beperkt om de impact op de omgeving te minimaliseren.

Het bovengronds parkeren ifv de restaurantfunctie kan gebeuren op de openbare weg. De Zoutelaan is voldoende breed om tweezijdig langsparkeren mogelijk te maken.



### **Samengevat**

Het plangebied bevindt zich op vandaag in het BPA K11 Zoutelaan, waarbij het perceel gelegen is in een zone voor ééngezinshuizen. Teneinde de historisch gegroeide horecazaak mogelijkheid te geven om een nieuwbouw op te richten wordt de zone ingetekend als een zone voor horeca waarbij volgende elementen verwerkt worden in de voorschriften:

- Max. 1 conciërgewoning
- Geen domiciliëring voor de hotelkamers
- Hoogte: inpassen in omgeving: 2BL + dak
- Afstand tot perceelsgrens:
  - Zijde wonen: 5m
  - Zijde straat: omgeving richtinggevend (ca. 8m)
- Mobiliteit: parkeren op eigen terrein. Minimum aantal parkings bovengronds (ifv melden receptie).
- Bezetting cfr. andere RUP's Hotels: 40% (op kleinere percelen) = ca. 594m<sup>2</sup>
- Max. 2 ondergrondse bouwlagen, waarbij 1 in functie van de nevenbestemmingen van de hotelfunctie



#### 4. RUIMTEBOEKHOUDING

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in woongebied.

Gewestplanbestemming	Bestemming in RUP	Oppervlakte
Woongebied	Zone voor hotel	1524m <sup>2</sup>

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

#### 5. OPHEFFING VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij definitieve vaststelling van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

- BPA K11 Zoutelaan (goedgekeurd bij MB 10/12/1992)
- Gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977)

voor de oppervlakte van het plangebied.

#### 6. REGISTER IFV PLANSCHADE, PLANBATEN EN COMPENSATIES

Dit RUP geeft geen aanleiding tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet betreffende grond- en pandenbeleid.

#### 7. ASPECT SCREENING

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

Het ontheffingsbesluit is terug te vinden in bijlage.



## 8. PROCESVERLOOP

### Adviesvraag

- Ruimte Vlaanderen, afdeling West-Vlaanderen
- Provincie West-Vlaanderen Dienst Ruimtelijke Planning
- Agentschap natuur en bos
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – dienst VR
- Toerisme Vlaanderen
- Westtoer
- Vlaamse Milieu Maatschappij
- Gecoro

### Procesverloop

- Gecoro: 13 september 2016
- Plenaire vergadering: 21 december 2016
- Gemeenteraad voorlopige vaststelling: 30 augustus 2017
- Openbaar onderzoek: 17 oktober 2017 tot 15 december 2017
- Gecoro bezwaarbehandeling: 31 januari 2018
- Gemeenteraad definitieve vaststelling: 22 februari 2018



## 9. BIJLAGEN

### 9.1 Beslissing MER-plicht

#### DEPARTEMENT OMGEVING

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

Aan het College van Burgemeester en Schepenen  
A. Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist

uw bericht van 4/5/2017	uw kenmerk email	ons kenmerk Omg/MER/SCRPL17063	bijlagen /
vragen naar/e-mail Veronique Smeets Veronique.smeets@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 82 69	datum 08 JUNI 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Hotels Fase 3 te Knokke-Heist.  
**Beslissing plan-MER-plicht**  
volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd,  
het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd,  
en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

Met uw email van 4/5/2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17063 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel de bestaande familiale hotels maximaal te ondersteunen en nieuwe hotelinfrastructuur met bijhorende specifieke accommodaties mogelijk te maken.

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



pagina 1 van 3

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be).

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief.

1<sup>o</sup> uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;  
2<sup>o</sup> uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

Aan de 1<sup>e</sup> voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

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

pagina 2 van 3

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Veerle De Coster  
Wvd. diensthoofd dienst Mer





## 9.2 Plenaire vergadering

### VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (21/12/2016) – RUP HOTELS 3<sup>DE</sup> FASE

#### AANWEZIG

- Dhr. Kris Demeyere                Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist
- Dhr. Lucas Vanden Bussche    Voorzitter Gecoro
- Dhr. Jean-Pierre Vantorre    Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist
- Dhr. Jan Van Coillie.            Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist
- Mevr. Christel Vannoppen      Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist
- Mevr. Els Demeestere          Dienst Ruimtelijke Planning West-Vlaanderen
- Mevr. Julie Dalle                Ruimte Vlaanderen - afdeling West-Vlaanderen

#### VERONTSCHULDIGD

- Agentschap Natuur en Bos
- LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid,
- LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage
- Toerisme Vlaanderen
- Westtoer
- Vlaamse Milieu Maatschappij

#### VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Ruimte Vlaanderen afdeling West-Vlaanderen -> gunstig
- Provincie West-Vlaanderen-Dienst Ruimtelijke Planning -> gunstig mits MER-screening
- Agentschap Natuur en Bos -> gunstig  
Opmerking: aandacht dient besteed aan de waterhuishouding bij werken onder het maaiveld.
- LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid -> gunstig, mits MER-screening
- LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage -> gunstig
- Toerisme Vlaanderen -> gunstig
- Westtoer -> gunstig
- Vlaamse Milieu Maatschappij -> gunstig

De adviezen van dienst DRUM Provincie West-Vlaanderen en Ruimte Vlaanderen afdeling West-Vlaanderen worden doorgenomen.

#### Provincie West-Vlaanderen: gunstig

- mits digitale uitwisseling
- vraag: is de parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per hotelkamer voldoende? Wordt er niet teveel druk op de omgeving gelegd op deze manier? Parkeerplaatsen dienen maximaal op de site gerealiseerd.

Het bovengronds parkeren ifv de restaurantfunctie kan gebeuren op de openbare weg. De Zoutelaan is voldoende breed om tweezijdig langsparkeren mogelijk te maken.

Voor de parkeerplaatsen van de hotelfunctie wordt dit conform andere RUP's op 0,5 parkeerplaatsen per kamer behouden.

#### Ruimte Vlaanderen: gunstig

#### Gecoro: gunstig

Voor verslag,  
Christel Vannoppen – 22 december 2016



### 9.3 Bezwaarbehandeling gecoro

#### **STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP HOTELS FASE 3 NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 17 OKTOBER 2017 TOT 15 DECEMBER 2017**

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP Hotels fase 3 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 30 augustus 2017, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

Overeenkomstig art. 1.3.3, §2 en 2.2.14, §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15 mei 2009 (hierna de Codex) brengt de Gecoro het hiernavolgend advies uit bij de gemeenteraad.

Jan Van Coillie en Christel Vannoppen verlaten de vergadering voor de stemming.

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

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Hotels fase 3, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 30 augustus 2017.

De doelstellingen van het RUP Hotels fase 3 zijn als volgt :

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

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

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

De Gecoro merkt nog op dat in het gewestplan Brugge–Oostkust (K.B. van 7 april 1977) het plangebied bestemd is tot woongebied, als bedoeld door het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

### **II. DE PROCEDURE**

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 21 december 2016 en er is regelmatig verslag over uitgebracht. In navolging daarvan zijn een aantal aanpassingen aangebracht.

De MER-screening werd positief geadviseerd door het Departement Omgeving, Afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning- en projecten en milieueffectrapportage op 8 juni 2017.

Het ontwerp is door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 30 augustus 2017.

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

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek, lopende van 17 oktober 2017 tot 15 december 2017, is er 1 bezwaarschrift ingediend. Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten. Omtrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de Gecoro, die vaststelt dat de procedure thans formeel correct is verlopen, geen opmerkingen te formuleren.

### III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN

Er zijn 1 bezwaarschrift ingediend.

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

Bezwaarschriften kunnen onderscheiden worden als volgt:

- 3.1 Verwijzing naar wetgeving logiesdecreet dient aangepast – wetgeving recent gewijzigd
- 3.2 Verduidelijken of het bebouwingspercentage met inbegrip van overdekte terrassen is.

### IV. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN

#### 4.1 Verwijzing naar wetgeving logiesdecreet

Bij “art. 1.1 Begrippen” wordt zowel in de toelichtende kolom als in de verordenende kolom verwezen naar het logiesdecreet (Decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies [zoals gewijzigd bij de decreten van 23 december 2010 en 8 juli 2011]).

Ondertussen werd dit Logiesdecreet herzien en dient de correcte verwijzing en definitie opgenomen.

#### Verordend:

Hotel: toeristische logies categorie hotel (een centraal beheerde uitgeruste inrichting met afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers met ontbijtmogelijkheid).

dient de bepaling (~~een centraal beheerde uitgeruste inrichting met afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers met ontbijtmogelijkheid~~) te worden geschrapt.

#### Toelichtend:

Definitie conform “Toeristische logiesdecreet” - Decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies [zoals gewijzigd bij de decreten van 23 december 2010 en 8 juli 2011]).

dient vervangen door

**Definitie Hotel: een toeristisch logies als vermeld in artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 tot uitvoering van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies.**

De gecoro stelt voor om deze aanpassing op te nemen.

**Bezwaar is ontvankelijk en gegrond.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

#### 4.2 Bebouwingspercentage

Verduidelijken of het bebouwingspercentage m.i.v. overdekte terrassen wordt gerekend.

Dit i.v.m. scheppen van duidelijkheid in voorschriften.

De gecoro adviseert om dit binnen

- artikel 2.2.1 “Bebouwingspercentage” als volgt aan te vullen:  
2.2.1 Bebouwingspercentage  
Max. 40% **m.u.v. 75m<sup>2</sup> overdekt terras.**

- artikel 2.2.6 “Terreinaanleg en afsluitingen” als volgt aan te vullen:

Maximum 40% van de oppervlakte van de niet-bebouwde ruimte mag verhard worden. De verharding van inkompaden en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen, behoudens voor parkings en toeritten.  
**Maximaal 75m<sup>2</sup> van de terrassen mag worden overdekt.**

**Bezwaar is ontvankelijk en gegrond.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

### V. BUNDELING VAN DE ADVIEZEN

De adviezen werden ingediend door Dienst Ruimtelijke Planning Provincie West-Vlaanderen en Departement Omgeving.

De adviezen van beide instanties zijn gunstig.

Enkel vraag tot digitale uitwisseling.

## 4.1 Advies Provincie West-Vlaanderen



### Ruimtelijke Planning

#### AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Alfred Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist

Datum	2017-11-22
Diens	F40200
Dijk	A072641

Sint-Andries,  
16/11/2017

Betreft:  
Ontwerp gemeentelijk RUP Hotels Fase 3

Contactpersoon:  
Els Demeestere

Onze ref.:  
EDM/17/1551-16/15/5124  
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46  
Fax 050 40 33 76  
e-mail:

Bijlagen: -

els.demeestere@west-vlaanderen.be  
Auteur: Neeltje Westra

Geachte voorzitter,  
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Hotels Fase 3. Dit RUP werd op 30/08/2017 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 17-10-2017 tot 15-12-2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

*gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Hotels Fase 3', opgemaakt door gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*Het RUP hotels fase 3 voorziet in een bestemmingswijziging om de herbouw of volledige vernieuwing van het Lebeau hotel in de kern van het Zoute langsheen de Zoutelaan grenzend aan de Brasserie- Hotel-Restaurant Marie Siska mogelijk te maken.*

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

#### Juridische aspecten van het RUP

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

#### Overeenstemming met het PRS-WV

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

Het PRS-WV stelt voorop dat nieuwe toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik enkel kunnen in stedelijke gebieden, stedelijke netwerken, toeristisch-recreatieve knooppunten of netwerken van primair belang. Knokke maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Binnen dit stedelijk netwerk dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist. Kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkelingen worden verder geconcentreerd in de bestaande toeristische centra. Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist.

Het voorliggend RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.

#### Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Knokke-Heist is goedgekeurd op 02/12/2004.

Binnen het GRS wordt aangegeven om de toeristische recreatieve infrastructuur te versterken. Binnen de bindende bepalingen wordt bepaald dat de gemeente specifieke maatregelen zal ondernemen om het hotelaanbod kwalitatief te ondersteunen en om ontwikkelingsperspectieven te geven.

Het voorliggend RUP is in overeenstemming met het GRS Knokke-Heist.

#### Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds december 2014 is er een richtlijn voor digitale uitwisseling van stedenbouwkundige informatie. Deze richtlijn vervangt versie 2.3 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen' van 1 september 2010, versie 2.0 van de 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende het plannenregister' van 15 maart 2011 en versie 2.0 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart.

De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende link:

<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/Diplatform>

### Besluit

Het gemeentelijk RUP Hotels Fase 3, wordt **gunstig** geadviseerd.

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

Hoogachtend,

Namens de deputatie :

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,  
(get.) Franky De Block  
VOOR EENSUIDEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie,  
Stephaan Barbery,  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 16/11/2017

## 4.2 Advies Departement Omgeving

DEPARTEMENT  
OMGEVING

AANGETEKEND

Datum	2017-11-20
Cirre	F40200
D.Nr.	A 072856

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

GECORO  
Alfred Verweeplein 1  
8300 KNOKKE-HEIST  
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be 050 24 82 11	2.14/31043/129.1	
uw kenmerk		bijlagen	28 NOV 2017
IVC/JPV/ID			

Betreft: KNOKKE-HEIST, gemeentelijk RUP "Hotels Fase 3" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het voorontwerp RUP "Hotels Fase 3" kadert binnen een ondersteunend beleid naar hotelfuncties binnen de gemeente. Het betreft de volgende fase van het faciliteren en activeren van nieuwe hotels.

Op 21/12/2016 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een gunstig advies.

Op 30/08/2017 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 17/10/2017 t.e.m. 15/12/2017.

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het GRS. Het wordt **gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,

  
Voor het departement,  
Julie Dalle  
Adjunct van de directeur

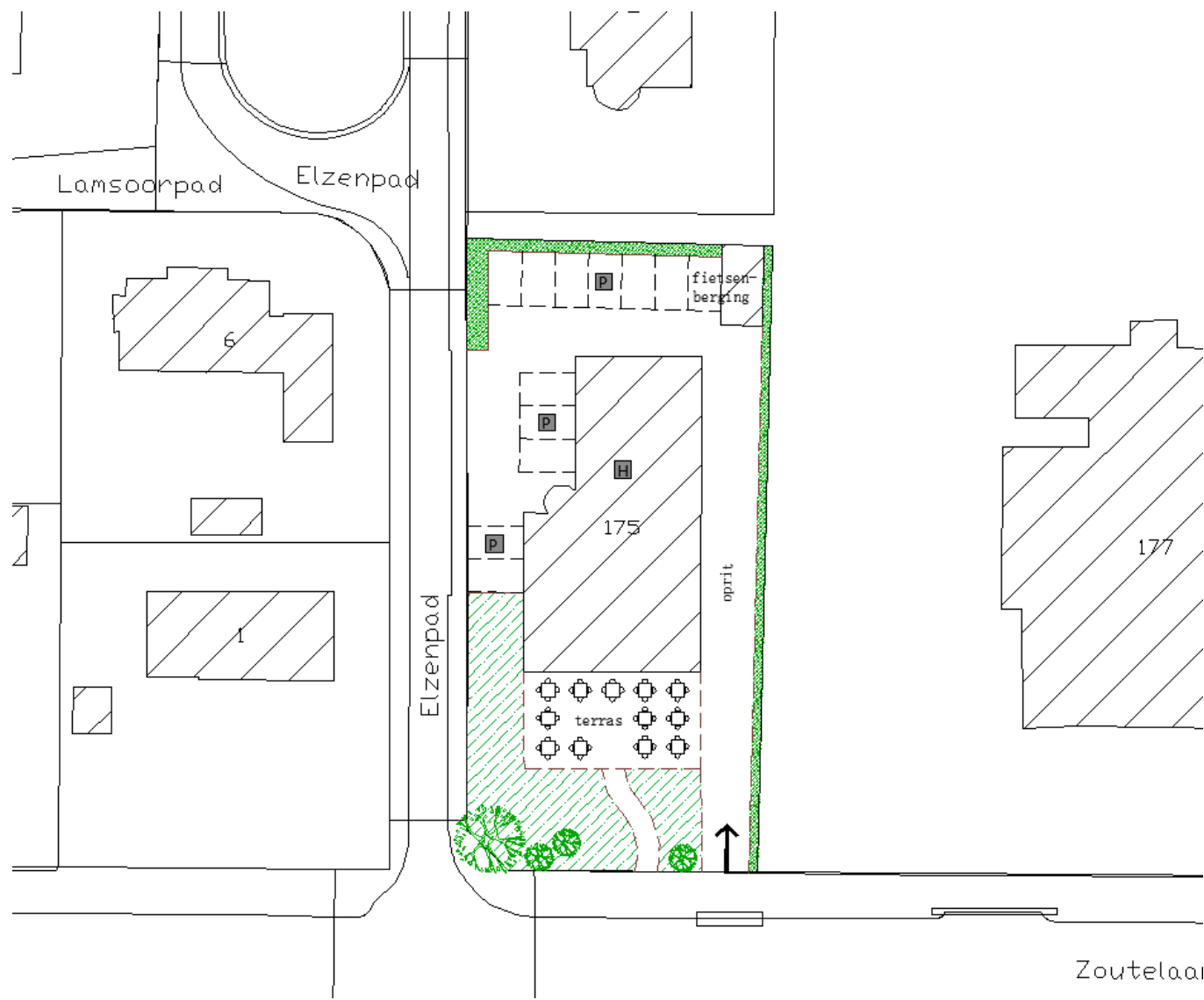
 Vlaanderen  
is omgeving

pagina 1 van 1







## **II. PLAN BESTAANDE TOESTAND**







### RUP HOTELS FASE 3

-  Hotel
-  Terras
-  Parking
-  Inrit tot parking
-  Gras
-  Haag

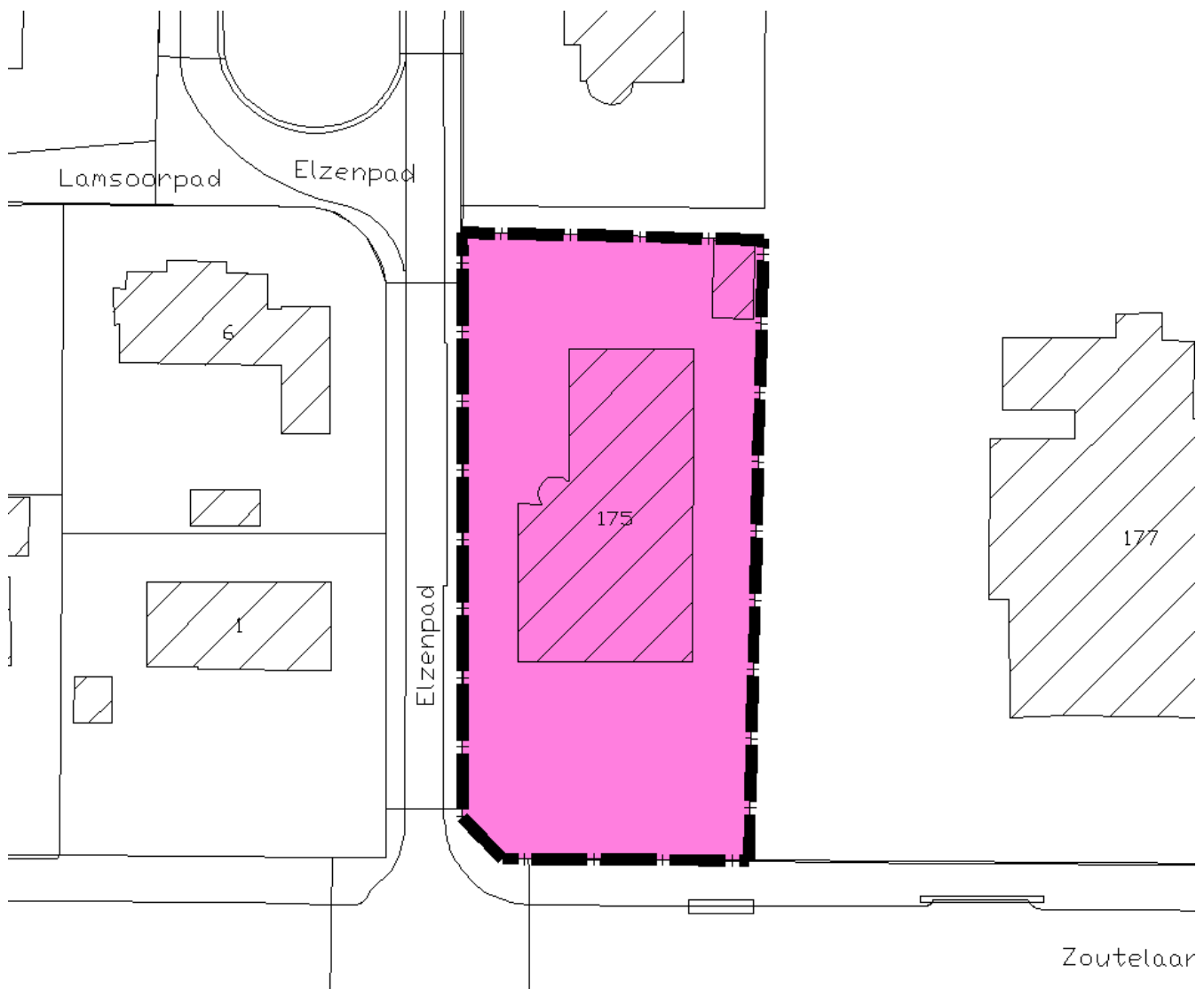
Basiskaart: GRB






### **III. VERORDEND GRAFISCH PLAN**





### RUP HOTELS FASE 3

 Art. 2 zone voor hotel

Basiskaart: GRB





## **IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**





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

### VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

### TOELICHTING EN VISIE

#### Artikel 1.1 Begrippen

1.1.1 Hotel: toeristische logies categorie hotel.

Definitie Hotel: een toeristisch logies als vermeld in artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 tot uitvoering van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristisch logies.

#### Artikel 1.2 Algemene bepalingen

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

1.2.2 Gebouwen die strijdig zijn met de in dit RUP voorziene stedenbouwkundige voorschriften, maar die vergund zijn of krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009, geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en herbouwd, doch binnen het bestaande volume.

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

1.2.4 Voor zover geen andere bepalingen zijn opgenomen in de respectievelijke artikels, wordt het aantal parkeerplaatsen voor de hotelfunctie als volgt bepaald : minimum van 0,5 parkeerplaatsen per hotelkamer.

## Artikel 2. ZONE VOOR HOTEL

### VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

### TOELICHTING EN VISIE

#### Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften

- Deze zone is bestemd voor "hotel" en de hiervoor bijhorende infrastructuur, inclusief bebouwing en parking.
- Voor de uitbating van het hotel kan 1 woongelegenheden worden toegestaan met een maximale nuttige oppervlakte van 80m<sup>2</sup>.
- Domiciliëring is uitgesloten m.u.v. voor de conciërgewoning.

Het plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie recreatie.

#### Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften

##### 2.2.1 Inplanting

- Afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens: 5 meter
- Afstand tot de perceelsgrens zijde Zoutelaan: omgevende bebouwing is richtinggevend.

##### 2.2.2 Bebouwingspercentage

Max. 40% m.u.v. 75m<sup>2</sup> overdekt terras.

##### 2.2.3 Bouwdiepte : vrij, een compact geheel dient nagestreefd.

##### 2.2.4 Bouwhoogte :

Bouwhoogte hoofdgebouw: maximum 2 bouwlagen en dakvolume met een maximale nokhoogte van 12,50 meter.  
In het dakvolume kan de laagste duplexlaag ingericht worden voor de hotelfunctie of de conciërgewoning. De hoogste duplexlaag kan enkel een technische functie krijgen.

##### 2.2.5 Dakvorm

Het dak dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes.

De ondergeschikte platte dakvorm kan eveneens gebruikt worden voor het plaatsen van technieken of het plaatsen van hernieuwbare energiewinning.

vb. zonnepanelen, warmtepomp,... m.u.v. windturbines

<p><b>2.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen</b>  Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document dat dient aan te tonen hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhouden.  Voor ieder te rooien boom, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden.</p> <p>Maximum 40% van de oppervlakte van de niet-bebouwde ruimte mag verhard worden. De verharding van inkompaden en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen, behoudens voor parkings en toeritten. Maximaal 75m<sup>2</sup> van de terrassen mag worden overdekt.</p> <p>Afsluitingen en tuinomheiningen moeten in hoofdzaak bestaan uit streekeigen levende hagen, heesters- of bosmassieven. Metselwerk afsluitingen kunnen beperkt toegepast worden t.h.v. de rooilijn.</p> <p><b>2.2.7 Ondergrondse constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum 2 ondergrondse bouwlaag mits één ondergrondse bouwlaag uitsluitend in functie van deze bestemming wordt aangewend.</li> <li>• Een afstand van minimum 1 meter van de perceelgrenzen en minimum 8 meter van de rooilijn moet bewaard worden.</li> <li>• Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.</li> <li>• Maximum 80 % van het perceel kan ingenomen worden.</li> </ul>	<p><i>Perceel=1516m<sup>2</sup> - gebouwen=606m<sup>2</sup> =&gt; onbebouwde ruimte: 910m<sup>2</sup></i>  <i>Verharding=&gt;364m<sup>2</sup></i>  <i>Tuin: 546m<sup>2</sup></i>  <i>Percentage verharding: 38%</i></p> <p>Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf.  De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen, zwembaden, fitnessruimtes en dergelijke zijn.</p>
<p><b>Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen en materialen</b></p>	
<p><b>2.3.1</b> De architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.</p> <p><b>2.3.2 Gevels</b>  metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of kaleien binnen de twee jaar na voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen zijn ondergeschikt toegelaten.</p> <p><b>2.3.3 Dakbedekking</b>  De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt met ofwel riet ofwel oranje- rode gebakken aarden pannen. Andere materialen kunnen in ondergeschikt belang worden toegepast.</p>	<p>Gebroken wit : wit in al z'n nuances bijvoorbeeld zandkleur.  Andere materialen : bijvoorbeeld houten vakwerkconstructies,</p>