

Dossiernummer: OMV/2022122568  
Projectinhoudversie (PIV): V3  
Inrichtingsnummer: 20211209-0020 (golf) en 20211209-0021 (werf)  
Ondernemingsnummer exploitant: 0886.837.247  
Energieprestatienummer: 02000-A-OMV\_2022122568

Ministerieel besluit over de omgevingsvergunningsaanvraag van de nv Leisure Property Invest voor de aanleg en exploitatie van een golfproject gelegen te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan 124.

#### OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG (INCLUSIEF WIJZIGINGEN)

De aanvraag gaat over de afbraak van enkele gebouwen en de aanleg en exploitatie van een ecogolfterrein met bijhorende gebouwen en faciliteiten in het kader van de uitbating van een golf.

De aanvraag heeft betrekking op terreinen gelegen te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan 124, zoals ingetekend op het Omgevingsloket onder situering:



#### Oorspronkelijke aanvraag (PIV1)

De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknopte beschrijving
H	Bouwen of herbouwen	Het oprichten van een golfhotel met congresfaciliteiten. Het hotel bevat 350 kamers (200 hotelsuites en 150

		hotelkamers). De congresfaciliteiten zijn ingericht boven het peil van het gelijkvloers en hebben een oppervlakte van 5.970 m <sup>2</sup>
M	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een maintenance gebouw met verblijfsgelegenheden voor het personeel
D	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een golfschool/driving range
C	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een clubhuis met twee bouwlagen
O	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een ontspanningsruimte voor het personeel
124A	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Het verwijderen van oude gebouwen van de voormalige steenbakkerij en boerderij aanwezig op het terrein (547 m <sup>2</sup> ) Natiënlaan 124
124B	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (176 m <sup>2</sup> )
124C	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (45 m <sup>2</sup> )
124D	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (1.664 m <sup>2</sup> )
124E	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (100 m <sup>2</sup> )
188	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (361 m <sup>2</sup> )
357A	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (41 m <sup>2</sup> )
357B	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (187 m <sup>2</sup> )
357C	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (202 m <sup>2</sup> )
357D	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (660 m <sup>2</sup> )
357E	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (427 m <sup>2</sup> )
357F	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (599 m <sup>2</sup> )
SA	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SB	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SC	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SD	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SE	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel

SF	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SG	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SH	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SI	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
HB	Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	Het vellen van hoogstammige bomen verspreid over het projectgebied
VH	Slopen of verwijderen	Het verwijderen van verhardingen
W1	Verbouwen / wijzigen infrastructuur - Waterweg	Het aanpassen van de waterloop Isabellavaart, 1 <sup>ste</sup> categorie
W2	Verbouwen / wijzigen infrastructuur - Waterweg	Het aanpassen van de waterloop 1.5, 2 <sup>de</sup> categorie
W3	Verbouwen / wijzigen infrastructuur - Waterweg	Het aanpassen van de waterloop 1.6, 2 <sup>de</sup> categorie
W4	Verbouwen / wijzigen infrastructuur - Waterweg	Het aanpassen van de waterloop 1.7, niet ingedeeld (3 <sup>de</sup> categorie)
W5	Verbouwen / wijzigen infrastructuur - Waterweg	Het aanpassen van de waterloop 1.9, 2 <sup>de</sup> categorie
RE	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van een eco-golfterrein
G	Aanleggen van recreatieve terreinen	Het aanleggen van een eco-golfterrein met een oppervlakte van circa 120 ha. Het golfterrein biedt ruimte voor 1 x 18 holes (wedstrijdparcours) en 1 x 9 holes (executive parcours) volgens internationale wedstrijdnormen
B1	Nieuwbouw of aanleggen	Het bouwen van een betonnen brug over de Isabellavaart, om gemotoriseerd vervoer over de vaart toe te laten van Aquafin
B2	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van Brug noord-zuid, een houten brug voor trage weggebruikers over de Isabellavaart
B3	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van Brug west-oost verbinding, een houten brug voor traag verkeer over de Isabellavaart
B16	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van een brug over de aangepaste waterloop WH.1.7 - 1.9, een houten brug om traag verkeer over de waterloop toe te laten
B19	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van een brug over een waterpartij (offline vijver) van het recreatief terrein (golfterrein). Het betreft hier een houten brug om traag verkeer over het water toe te laten

V1	Nieuwbouw of aanleggen	De werken omvatten de aanleg van een toegangsweg (oppervlakte 6.587 m <sup>2</sup> ) en het plaatsen van verlichting
V2	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van verharding toegangsweg Maintenance (oppervlakte 3.030 m <sup>2</sup> )
V3	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van verharding voor een west-oost verbinding (Schelpenpad) met een oppervlakte van 10.454 m <sup>2</sup> en plaatsen van verlichtingspaaltjes langs de verharding
V4	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van verharding voor een noord-zuid verbinding met een oppervlakte van 4.197 m <sup>2</sup> en plaatsen van verlichtingspaaltjes langs de verharding
V6	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van verharding aan het hotel met een oppervlakte van 22.065 m <sup>2</sup>
V7	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van verharding voor een oost-west verbinding met een oppervlakte van 818 m <sup>2</sup> en plaatsen van verlichtingspaaltjes langs de verharding
R1	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van nutsleidingen: elektriciteit en rioleringen en collectoren
R2	Verbouwen / wijzigen infrastructuur	Wijzigen van nutsleidingen: het tracé van de leidingen van Aquafin en AGSO
WZ	Een grond gebruiken, aanleggen of inrichten	Werfinrichting: - opslag van materiaal of afval - parkeren van wagens, voertuigen of aanhangwagens met de verharding werfwegen (284 wagens of bestelwagens en 4 voertuigen van een groter formaat onder andere vrachtwagens) Alle noodzakelijke werfketen

Er geldt geen vrijstelling van vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen voor onderdelen van het project, aangezien het een MER-plichtig project is.

De aanvraag omvat de volgende twee ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

1. Werf Golf Knokke:

De werffase voor de aanleg en constructie van het nieuwe golfterrein zal 2 tot 3 jaar in beslag nemen en omvat de exploitatie van de werf met alle aanhorigheden hierbij.

De ingedeelde inrichting of activiteit 'Werf Golf Knokke' omvat de volgende rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
6.5.1°	1 verdeelslang voor de bevoorrading van werfvoertuigen	1 verdeelslang	3
12.2.1°	2 transformatoren van 800 kVA	1.600 kVA	3
15.1.1°	Stalplaats voor werfvoertuigen	10 voertuigen	3
16.3.2°a)	Airco's voor koeling van de werfcontainers (10 x 2 kW)	20 kW	3
17.1.2.1.1°	Opslag van lasgas (10 x 50 l)	500 liter	3
17.3.2.1.1.1°b)	Een bovengrondse dieseltank van 20.000 l voor de bevoorrading van werfvoertuigen en generatoren	16,66 ton	3
17.4.	Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen	1.000 kg	3
53.2.2°b)2°	Bemaling voor de ontwikkeling van de bemalings- en retourputten (69.120 m <sup>3</sup> /jaar) met lozing van het bemalingswater in het omliggende oppervlaktewater. Bemaling in het kader van de werfactiviteiten met volledige retour van het opgepompte grondwater (netto 0 m <sup>3</sup> /jaar)	69.120 m <sup>3</sup> /jaar	2

## 2. Golf Knokke:

Deze ingedeelde inrichting of activiteit omvat de exploitatie van een eco-golfterrein met multifunctionele invulling, een golfhotel met faciliteiten, een clubhuis, een golfschool en een maintenance-gebouw.

De ingedeelde inrichting of activiteit 'Golf Knokke' omvat de volgende rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
3.4.2°	Het lozen van de spui van het zwembadwater met een maximaal debiet van 5 m <sup>3</sup> /u, 15 m <sup>3</sup> /dag, 4.500 m <sup>3</sup> /jaar en de lozing van reinigingswater van de MBR (membraanbioreactor) met een maximaal debiet van 20 m <sup>3</sup> /u, 160 m <sup>3</sup> /dag, 1.400 m <sup>3</sup> /jaar	25 m <sup>3</sup> /uur	2
12.1.1.2°b)	2 noodgeneratoren van 800 kVA (slechts voor 50% in rekening gebracht gezien < 500 bedrijfsuren/j)	800 kVA	2
12.2.1°	4 transformatoren van 400 kVA en 31 transformatoren van 800 kVA	26.400 kVA	3
12.3.1°	1 UPS van 50.000 VAh en 1 UPS van 20.000 VAh	70.000 VAh	3
15.1.1°	Stalling van voertuigen, andere dan personenwagens	14	3
15.2.	Onderhoudswerkplaats met 1 hefbrug	1	3
16.3.2°b)	Compressoren en warmtepompen	1.853 kW	2
17.3.2.1.1.1°b)	Een dubbelwandige, bovengrondse mazouttank van 10.000 l ten behoeve van de noodgeneratoren	8,33 ton	3

17.4.	Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (HCl zwembad, kuisproducten, handgels, meststoffen, oliën, ...)	5.000 liter	3
31.1.2°b)	2 noodgeneratoren van 1.600 kWth (slechts voor 50% in rekening gebracht gezien < 500 bedrijfsuren/jaar)	1.600 kW	2
32.1.1°	Congresruimte met maximaal geluidsniveau in de inrichting tot 95 dB(A) LA <sub>eq,15min</sub> (maximaal 2.200 personen)	95 dB(A) LA <sub>eq,15min</sub>	3
32.8.1.1°c)	Zwembad	342 m <sup>2</sup>	2
32.8.1.3.	12 therapiebaden	12 stuks	2
39.4.1°	5 warmtewisselaars van 45 l, 7 warmtewisselaars van 55 l, 2 warmtewisselaars van 110 l, 4 warmtewisselaars van 75 l, 2 warmtewisselaars van 145 l en 4 warmtewisselaars van 200 l	2.220 liter	3
53.3.	Drainage van het golfterrein met het oog op maximale bespeelbaarheid van het terrein na regenval	5.348 m <sup>3</sup> /jaar	3
53.5.1°	Permanente bemaling voor het drooghouden van ondergrondse constructies (tunnel)	0 m <sup>3</sup> /jaar	3

De aanvraag omvat de volgende vegetatiewijzigingen:

Planaanduiding	Handeling	Beknopte beschrijving
Golfterrein-Reliëfwijziging en draineren	Het wijzigen van het reliëf	Voor de aanleg van een eco-golfterrein over een gebied van circa 120 ha zullen lokaal reliëfwijzigingen aangebracht worden
Waterhuishouding	Het rechtstreeks of onrechtstreeks wijzigen van de waterhuishouding	De waterhuishouding op het terrein wordt gewijzigd door de drainage van het golfterrein, het voorzien van vijvers en waterlopen om de ingenomen komberging te compenseren en door een gesloten waterbalans te creëren via hergebruik van regenwater voor irrigatie van het golfterrein
Bomen	Het verwijderen of beschadigen van kleine landschapselementen	Voor de aanleg van het golfterrein zullen bomen en houtkanten verwijderd worden
Poel 1	Het uitgraven, verbreden, rechtekken of dichten van kleine landschapselementen	Binnen het projectgebied vindt inname van enkele waterpoelen, inclusief houtige beplanting (veedrinkpoelen - kn op BWK) plaats. Poel 1 is geïsoleerd gelegen en bevindt zich in een landbouwperceel
Poel 2	Het uitgraven, verbreden, rechtekken of dichten van kleine landschapselementen	Binnen het projectgebied vindt inname van enkele waterpoelen, inclusief houtige beplanting (veedrinkpoelen - kn op BWK) plaats. Poel 2 is geïsoleerd gelegen en bevindt zich in een landbouwperceel

Poel 3	Het uitgraven, verbreden, rechtekken of dichten van kleine landschapselementen	Binnen het projectgebied vindt inname van enkele waterpoelen, inclusief houtige beplanting (veedrinkpoelen - kn op BWK) plaats. Poel 3 is geïsoleerd gelegen in een landbouwperceel
Poel 4	Het uitgraven, verbreden, rechtekken of dichten van kleine landschapselementen	Binnen het projectgebied vindt inname van enkele waterpoelen, inclusief houtige beplanting (veedrinkpoelen - kn op BWK) plaats. Poel 4 is van ecologisch belang
Waterloop WH 1	Het uitgraven, verbreden, rechtekken of dichten van kleine landschapselementen	De Isabellavaart wordt in het westelijke deel van het projectgebied verbreed
Waterloop WH 1.5	Het uitgraven, verbreden, rechtekken of dichten van kleine landschapselementen	Waterloop WH 1.5 zal verbreed worden
Waterloop WH 1.9	Het uitgraven, verbreden, rechtekken of dichten van kleine landschapselementen	Waterloop WH 1.9 zal verlegd worden
Brak/zilte plassen – putten Dujardin	Het uitgraven, verbreden, rechtekken of dichten van kleine landschapselementen	De brak/zilte plassen van Dujardin worden gewijzigd. De oeverprofielen van deze waterlichamen worden aangepast en de plassen uitgebreid
Waterloop WH 1.6	Het uitgraven, verbreden, rechtekken of dichten van landschapselementen kleine	De waterloop WH 1.6 zal verbreed worden
Riet Isabellavaart 1	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de Isabellavaart
Riet Isabellavaart 2	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de Isabellavaart
Riet Isabellavaart 3	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de Isabellavaart
Riet WH 1.5	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de WH 1.5
Riet WH 1.5	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs WH 1.5
Riet WH 1.6	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de WH 1.6
Riet WH 1.6	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs WH 1.6
Riet Putten van Dujardin 1	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de putten van Dujardin

Riet Putten van Dujardin 2	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de putten van Dujardin
----------------------------	---	--

### **Wijzigingen van de aanvraag**

Op 16 januari 2023 werd de aanvraag gewijzigd met het volgende:

- aanpassingen aan de planelementen H, M en D komen tegemoet aan de ongunstige adviezen (voor H en M) en het voorwaardelijk gunstige advies (voor D) van de brandweer;
- aanpassingen aan het planelement RE komen tegemoet aan het bezwaar van “De 6 Bochten”;
- aanpassing aan planelement V2 (verharding toegangsweg Maintenancegebouw) die een correctie van een tekenfout inhoudt.

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 17 januari 2022 het wijzigingsverzoek aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

Op 2 februari 2023 werd de aanvraag gewijzigd met het volgende:

- aangepast grondplan voor de brandweer voor planelement M;
- toevoeging van een brandlastberekening.

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 3 februari 2022 het wijzigingsverzoek aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

Voor de wijzigingen van de aanvraag is geen nieuw openbaar onderzoek vereist omdat:

- de wijzigingen geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- de wijzigingen tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend, zoals hierboven vermeld;
- de wijzigingen geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

Deze wijzigingen worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag

### **REGELGEVEND KADER**

De aanvraag wordt behandeld rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsdecreet), het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet), het decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid (decreet IHB) en hun uitvoeringsbesluiten.

### **ONTVANKELIJKHEID EN VOLLEDIGHEID**

De aanvraag werd ingediend door de nv Leisure Property Invest, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, en per beveiligde zending verzonden en ontvangen op 6 oktober 2022.

De aanvraag is volledig en ontvankelijk verklaard op 25 oktober 2022.

De aanvraag valt onder punt 19° en 20° van de lijst van de Vlaamse projecten vastgesteld in toepassing van artikel 2 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning:



*“19° aanvragen met betrekking tot gebouwen of gebouwencomplexen met een totale nuttige vloeroppervlakte, met uitsluiting van de nuttige vloeroppervlakte met de functies wonen, landbouw in de ruime zin en industrie en bedrijvigheid, van minstens 50.000 m<sup>2</sup>, gelegen buiten gemeenten met meer dan 200.000 inwoners;*

*20° aanvragen met betrekking tot golfterreinen van 18 holes of meer”.*

De Vlaamse Regering is bevoegd om in eerste administratieve aanleg een beslissing te nemen over aanvragen met betrekking tot een rubriek van de Vlaamse lijst, die volgens de gewone procedure en met advies van de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie worden behandeld.

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme is bevoegd om op te treden voor de Vlaamse Regering met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

## GEMEENTEWEGEN

De aanvraag heeft betrekking op de inrichting/wijziging/verlegging van gemeentelijke openbare wegen en de wijziging/verplaatsing/opheffing van het tracé van gemeentewegen.

De west-oostverbinding (Schelpenpad, planelement V3) wordt overgedragen aan de gemeente Knokke-Heist en wordt door de gemeente beheerd. Het rooilijnplan wordt toegevoegd aan deze aanvraag. Dit betreft dus de aanleg van een nieuwe gemeenteweg (zie rooilijnplan 2112593A schelpenpad en 2112593B schelpenpad).

De noord-zuidverbinding (planelement V4) blijft eigendom van de aanvrager en wordt ook door de aanvrager beheerd en onderhouden. Er wordt een erfdienstbaarheid van openbaar nut gevestigd conform artikel 26, §2, tweede lid van het Gemeentewegendecreet. Het rooilijnplan wordt toegevoegd aan deze aanvraag (zie rooilijnplan 2210392 NOORD-ZUID 1 en 2210392 NOORD-ZUID 2).

De oost-westverbinding – dit is de trage verbinding (fietspad) vanaf de Natiënlaan parallel met de Isabellavaart in het noorden van het projectgebied (planelement V7) - blijft eveneens in eigendom en beheer van de aanvrager. Er wordt een erfdienstbaarheid van openbaar nut gevestigd conform artikel 26, §2, tweede lid van het Gemeentewegendecreet. Het rooilijnplan wordt toegevoegd aan deze aanvraag (zie rooilijnplan 2210392 OOST-WEST).

Een deel van Nieuwstraat wordt als publieke verbinding opgeheven en als het ware vervangen door een noord-zuidverbinding voor trage weggebruikers (planelement V4). Dit staat ook mee opgenomen op het bij de aanvraag toegevoegde rooilijnplan. Nutsleidingen worden verplaatst binnen het projectgebied.

Ter hoogte van het projectgebied werden alle buurtwegen gedeeltelijk afgeschaft. Dit werd beslist op de gemeenteraadszitting van de gemeente Knokke-Heist van 31 januari 2019 en bekrachtigd door de beslissing van de deputatie met referentienummer MOW/2019/262 op 25 juli 2019. Het betreft buurtweg nummer 1, 4, 16, 32 en 26.

Artikel 31 van Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het Omgevingsvergunningsbesluit bepalen dat de gemeenteraad een uitspraak moet doen inzake de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg voorafgaand aan het verlenen van de vergunning.

Ter hoogte van het projectgebied werden alle buurtwegen gedeeltelijk afgeschaft. Dit werd beslist op de gemeenteraadszitting van de gemeente Knokke-Heist van 31 januari 2019 en bekrachtigd

door de beslissing van de deputatie met referentie MOW/2019/262 op 25 juli 2019. Het betreft de buurtwegen nummers 4, 1, 16, 32 en 26.

Op 26 januari 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist een beslissing genomen waarbij het tracé van de gemeentelijke openbare wegenis werd goedgekeurd onder volgende voorwaarden en lasten:

*“Artikel 2*

*Dat inzake de verbindingen de volgende voorwaarden worden opgelegd: Materiaalgebruik en opbouw van het fiets-wandelpad is wenselijk hetzelfde als het fietswandelpad van de nieuwe Zwindijk: d.i. dus met gebruik van ternair zand (dus geen dolomiet).*

- *De opbouw van het fiets-wandelpad dient waar mogelijk en / of voorzien in dwarshelling uitgewerkt te worden waarbij het fiets-wandelpad hoger komt te liggen dan het aanliggende gebied (of waterlopen), zodat afwatering maximaal naar de zijkanten gebeurt en dus plasvorming op het fiets-wandelpad vermeden wordt. Waar dit niet mogelijk en / of voorzien is, moet altijd voldoende drainage voorzien worden, zodat plasvorming steeds vermeden wordt. We wijzen daarbij op het belang van voldoende en goed drainerende grond langsheen het fiets-wandelpad (zandgrond), zodat het hemelwater maximaal kan infiltreren naast het fiets-wandelpad in de drainerende grond om zo plasvorming (en dus schade) te vermijden.*
- *Brugconstructies over waterlopen dienen rekening te houden met fietsverkeer en dus veilig afgewerkt zijn: voldoende stroef uitgevoerd met een “highgrip” toepassing en duurzame slijtlaag.*
- *De meer gedetailleerde nadere technische uitvoeringswijze van het fiets-wandelpad is verder af te stemmen met het bestuur (vb. gebruik van finisher voor aanleg verharding, wijze waarop verdicht en gewalst wordt, etc.). Door een doordachte aanleg wordt de onderhoudskost beperkt. Minstens één jaar voor de start van de werken dient een technisch uitvoeringsdossier ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bestuur, inclusief duidelijk dwarsprofiel en technische fiches van de gebruikte materialen. Dit dossier omvat, rekening houdend met het strategisch karakter van het project en de beoogde ruimtelijke kwaliteit, minstens de volgende plannen:*
  - *een peilenplan waaruit de afwatering en de hellingspercentages van het fiets-wandelpad zijn aangegeven, aangeleverd in Autocad Civil 3D (of compatibel).*
  - *een duidelijk dwarsprofiel van het fiets-wandelpad.*
  - *een plan waaruit blijkt hoe de groenzones nabij de fietsverbinding zullen aangelegd worden ten opzichte van het fiets-wandelpad (hoogtes, afwatering, opbouw groenzones,...).*
- *De verbindingen kunnen enkel dienstig zijn voor niet-gemotoriseerd verkeer. Voor zover als nodig wordt ook nog bepaald dat de N-Z verbinding steeds minstens 3,00 meter breed moet zijn en dat deze fiets- en wandelas op minimum 3,00 meter van de noordoostelijke perceelsgrenzen moet blijven, met daarbij een (verder te onderhouden en in stand te houden) groenscherm met maximumhoogte van 1,20 meter tussen het pad en de perceelsgrens. Daarnaast dient er ter hoogte van de perceelsgrens een lage kwalitatieve afsluiting voorzien te worden, eveneens met een maximumhoogte van 1,20 meter.*

*De aanleg van de W-O verbinding (tevens ruiterspad) is daarenboven gevat door volgende voorwaarden:*

- *de uitvoering dient te gebeuren conform de richtlijnen van het SB 250 (laatste versie).*
- *de gebruikte materialen dienen BENOR of COPRO gekeurd te zijn.*
- *de overname van deze verbinding binnen het openbaar domein gebeurt pas wanneer alle proeven voldoen.*

*De W-O verbinding moet effectief kosteloos overgedragen worden naar de gemeente. Op de O-W verbinding en N-Z verbinding moet een kosteloze erfdienstbaarheid gelegd worden.*

*De aanvrager dient de eigendom van de volledig aangelegde in de aanvraag aangegeven W-O verbinding (de gronden, alsmede alle daarbij vooropgestelde aanhorigheden en voorzieningen) vrij, onbelast en zonder kosten aan de gemeente Knokke-Heist dient af te staan voor opname in het openbaar domein.”*

Er wordt ook een last opgelegd om met de gemeente een beheerovereenkomst af te sluiten in de zin van artikel 34, §3, van het Gemeentewegendecreet, die onder meer zal voorzien in een beheer- en onderhoudsplicht door de aanvrager gedurende 3 jaar na openstelling voor verkeer. Tot dergelijke overeenkomst, waarin dus het toekomstige beheer en onderhoud geregeld wordt, moet ten laatste binnen de 6 maanden na eerste uitvoering van de onderliggende omgevingsvergunning gekomen worden. Het gebruik voor het publiek van deze gemeenteweg moet altijd gegarandeerd zijn:

*“Artikel 4*

*Inzake de in de aanvraag aangegeven O-W en N-Z verbindingen wordt een kosteloze erfdienstbaarheid van openbaar nut vastgelegd - conform artikel 26, § 2, tweede lid van het Gemeentewegendecreet – op kosten van aanvrager en dit ten voordele van de gemeente Knokke-Heist. Het gebruik voor het publiek van deze gemeentewegen moet steeds gegarandeerd zijn. Het beheer en onderhoud van deze verbindingen blijft ten laste van de aanvrager. Er wordt een last opgelegd om met de gemeente ter zake en conform artikel 34, § 3 van het Gemeentewegendecreet tot een overeenkomst te komen. Tot voormelde overeenkomsten, waarin dus o.m. ook het toekomstige beheer en onderhoud geregeld wordt, moet ten laatste binnen de 6 maanden na eerste uitvoering van de onderliggende omgevingsvergunning gekomen worden. De overeenkomst houdende vastlegging van de erfdienstbaarheid moet binnen een termijn van 60 dagen na het verlijden ervan overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. Het gebruik voor het publiek van deze gemeentewegen moet steeds gegarandeerd zijn.”*

Uit nazicht van de rooilijnplannen en de plannen bij de respectieve planelementen V3, V4 en V7 blijkt dat deze voorwaarden en lasten, voor zover toetsbaar, kunnen nageleefd worden zonder dat er planaanpassingen nodig zijn.

#### **TERMIJNVERLENGING**

##### **Gemeentewegen**

Gezien de aanvraag betrekking heeft op de inrichting/wijziging/verlegging van gemeentelijke openbare wegen is hieraan een termijnverlenging gerelateerd.

Conform artikel 32, §2, van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt de beslissingstermijn met 60 dagen verlengd.

#### **OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek vond plaats van 31 oktober 2022 tot en met 30 november 2022 in de gemeente Knokke-Heist. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend.

### **Bezwaarschrift 1**

- Vrees voor geluidsoverlast door de toegangsweg langs de Isabellavaart;
- Vraag hoe hoog de groene buffer komt en uit welke planten die zal bestaan om te vermijden dat het mooie zicht op de velden/polder vanaf de camping verdwijnt;
- Vrees voor inkijk, schending van privacy en rust door het oprichten van gebouwen (hotel, club); vraag over hoe ver de gebouwen van de camping blijven;
- Vrees voor wateroverlast, aangezien het waterpeil in de beek H1.8 nu reeds hoger 2m hoger staat dan vroeger, en het zwembad zal aantakken op de bestaande riolering, die thans reeds zwaar onder druk staat.

### **Bezwaarschrift 2**

- Vraag om de hoogtes/reliëfwijzingen in de huidige aanvraag te verlagen (al dan niet via een vergunningsvoorwaarde), meer bepaald tot gelijke of gelijkaardige hoogtes aan deze uit de vorige aanvraag voor wat betreft de zone van 35 m vanaf de perceelsgrenzen van het onroerend goed van de bezwaarindieners, waarin steeds een maximale hoogte van 5,35 m TAW gerespecteerd werd.

### **Bezwaarschrift 3**

- Vraag naar afdoende maatregelen op het vlak van verkeersleefbaarheid en ontsluiting op de zeer drukke Natiënlaan, gezien het aantal kamers (350) en bezoekers (2200) van het congrescentrum. De cijfers in het MER dateren van tellingen van 2016 (met extrapolatie naar 2019);
- Onduidelijkheid over de ontsluiting van het project via openbaar vervoer (bushaltes) en trage verbindingen doorheen het project.
- Vraag naar de visie van het bestuur omtrent wonen naast de golf. Het project mag de toekomstige ontwikkeling van het aanpalende woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang brengen;
- Vraag naar beperken van mogelijke hinder ingevolge de realisatie van een fietsverbinding op (korte?) afstand van eigendom van bezwaarindieners.
- Vragen met betrekking het al dan niet afsluiten van het project door een omheining.
- Vraag naar voldoende afstand tussen het hoofdgebouw (hotel) en de aanpalende gronden gezien de footprint en bouwhoogte van het hotel, of minstens het respecteren van de 45°-regel.

### **Bezwaarschrift 4**

Vooraleer te wijzen op (9) verschillende bezwaren omtrent het project, geeft bezwaarindieners een kort overzicht van de uitgangspunten die aan de basis lagen van het plan-MER en RUP, die de rechtsbasis vormen voor het golfproject. Bezwaarindieners stelt daarenboven dat de nieuwe aanvraag geenszins tegemoet komt aan de (3) weigeringsmotieven van de Minister in de vorige aanvraag (OMV\_2021182123), aangezien

- het project cfr. het RUP dient uit te gaan van het "behouden van de bestaande beken en vaartstructuur" en dat "beperkte tracéwijzigingen enkel mogelijk zijn in functie van de golfsport voor zover deze de waterbeheersing niet in het gedrang brengen";
- de voorgenomen handelingen m.b.t. het rooien van houtige beplantingen en bomenrijen langs waterlopen, het dichten van poelen en het uitgraven, verbreden, recht trekken, dichten van waterlopen, de natuurtoets niet doorstaan;
- het project het open polderlandschap en het geheel van natte lineaire landschapselementen aantast. Hierbij verwijst bezwaarindieners o.m. naar de aanzienlijke reliëfwijzigingen en de hoogtepeilen van het hotel.

- 1) Het dossier is onduidelijk, tegenstrijdig en misleidend. De verantwoordingsnota is niet in overeenstemming met de plannen, aangezien
  - de aanvrager geen eigenaar is van alle percelen binnen het projectgebied noch ligt een verkoopovereenkomst voor wat betreft perceel van bezwaarindiener,
  - de verantwoordingsnota foutief aangeeft dat er sprake is van openheid en doorkijken (vista's), terwijl het beplantingsplan aangeeft dat een volledig groenscherm (met kleine openingen) geplaatst wordt rondom het project, zodat in het RUP opgenomen vista's vanaf de Natiënlaan (oost) en het geplande stadsrandbos (noordwest) zullen verdwijnen;
  - het nul-referentiepeil van het gebied volgens bezwaarindiener niet op 3,5m TAW ligt maar op 2,4m TAW gezien het ganse gebied door de realisatie van paddocks voor Knokke Hippique in 2016 en later werd opgehoogd.
- 2) Het openbaar onderzoek moet nietig verklaard worden gezien
  - het onvolledige en misleidende karakter van de aanvraag inzake zekere aanwezige hopen grond;
  - het gegeven dat het stadsrandbos niet in de aanvraag werd opgenomen;
  - het gegeven dat twee andere hotels niet in de aanvraag werden opgenomen.
- 3) De aanvraag miskent het open polderlandschap. Het terrein wordt de facto quasi volledig omsloten met berm en opgaand groen waardoor het open karakter van het gebied volledig teniet wordt gedaan. Er is (i) geen sprake van integratie van het open polderlandschap in het golfontwerp en (ii) de voorziene beplanting staat haaks op de doelstelling tot het behouden van het open polderlandschap:
  - Er is volgens bezwaarindiener geen sprake van een integratie (van de golf) in het open polderlandschap. Men stelt dat der realisatie van een golf zich moet integreren in het landschap en niet omgekeerd.
  - Door de ophogingen verdwijnt het open en vlakke polderlandschap helemaal, terwijl het RUP in functie van het golfspel enkel "bepaalde reliëfwijzigingen" t.o.v. het bestaand niveau (2,5m à 3,5m) toelaat. De polder wordt immers eerst globaal opgehoogd (tot minstens 4,35m TAW) en dan pas worden reliëfwijzigingen 'in functie van het golfspel' doorgevoerd.
  - De ontworpen golf is een afgesloten geheel naar de buitenranden toe, zowel door de ophogingen en berm van 1,5m à 4,5m hoog als de voorziene aanplantingen en haag (met draad) rondom het terrein.
- 4) De wegenis, voorzien in het project, is volgens bezwaarindiener strijdig met de principes van het RUP en het Gemeentewegendecreet:
  - de noord-zuidverbinding zou – evenmin als de oost-westverbinding – een openbare weg worden, doch bezwaard worden met een kosteloze "erfdienstbaarheid voor publiek gebruik";
  - de ontworpen noord-zuidverbinding is strijdig met het RUP aangezien het beginpunt niet ligt op de plaats die volgens het RUP bindend is;
  - er is geen sprake van een "open en multifunctionele golf" , aangezien de wandel- en fietspaden niet doorheen de golf worden gelegd maar net aan de randen, rond en langs de golf;
  - de hoofdontsluiting van de golf (en golfhotel) vanaf de rotonde Natiënlaan is een private toegangsweg i.p.v. een openbare (gemeente)weg.
- 5) De aanvraag wijkt ontoelaatbaar af van artikel 5 van het gRUP, dat voorziet in een vrijwaring van de Putten Dujardin, door het feit dat de uitbreiding van de (zuidelijke) put resulteert in een vernietiging van de vegetatie aan de randen. Bezwaarindiener verwijst ook naar de "verbouwing" van de noordelijke put tot "offline vijver 1" die ingeschakeld wordt in het golfspel, wat rustversturend werkt voor fauna en flora. Hierbij wordt ook opgemerkt dat een permanente bentonietwand (30 m diep) voorzien wordt, waardoor de vijver (en het watersysteem) wordt vernietigd in plaats van gevrijwaard.

- 6) De voorziene bebouwing is volstrekt overdreven en in strijd met het gRUP, en dit zowel wat betreft (i) de zone voor golfhotel en congresfaciliteiten, meer bepaald met de voorschriften inzake de grootte van de kamers en suites, de hoogte van het hotel, de nulpas en de oppervlakte van de bebouwing in zone H, (ii) het maintenance gebouw, (iii) het clubhuis en (iv) de driving range.
- Bezwaarindiener verwijst o.m. naar bijlage 10 bij het dossier en de overeenkomst met de (mogelijke) exploitant van het hotel voor het resort en de “*branded residences*” (suites), waarbij meermaals gesproken wordt over een “*residential project*” en “*residences*” die voor minstens 12 maand moeten verhuurd worden. Dit doet uitschijnen dat het eerder gaat om luxe-appartementen of tweede verblijven zonder functionele koppeling met de ecogolf, in plaats van een golfhotel zoals bedoeld in artikel 1.5 van het RUP.
- Er is volgens bezwaarindiener ook sprake van een schaalbreuk, waarbij de bebouwing (hotel) geen rekening houdt met het ziekenhuis noch met het open polderlandschap.
- 7) De aanvraag houdt een schending in van de watertoets. De waterhuishouding van het gehele projectgebied dreigt compleet ontregeld te worden:
- Een groot deel van het projectgebied is gelegen in overstromingsgevoelig gebied (huidig klimaat).
  - De voorziene ophogingen van het ganse gebied en de bijkomende verhardingen zullen zorgen dat omliggende percelen lager komen te liggen (in een put) en geconfronteerd zullen worden met wateroverlast.
  - De berekende buffercapaciteit in de (verbrede) Isabellavaart (boven 1,80m) is overschat, aangezien het gemiddelde waterpeil – zeker in de wintermaanden – veel hoger staat.
  - Het dempen van tal van niet-genummerde grachtjes leidt tot een verminderd buffervermogen in de polders, die in het project toch als “bestaande buffering” wordt geteld.
  - Volgens bezwaarindiener is de irrigatiebehoefte voor het golfproject (120 ha) veel groter dan het ingeschatte volume van 115.000 m<sup>3</sup> en wordt de capaciteit van de offline-vijvers dubbel geteld.
  - De voorgenomen ophogingen en de bouwdiepte van het hotel zijn qua schaal veel groter dan ooit vooropgesteld in het plan-MER en RUP, zodat derhalve niet eenvoudigweg kan gesteld worden dat de watertoets positief is.
- 8) Schending van het Soortenbesluit en de verplichtingen uit het Natuurdecreet :
- Bezwaarindiener verwijst naar het project-MER (blz. 219 en 230), waarbij aangegeven wordt dat in het gebied mogelijks (minstens twee) vleermuissoorten en beschermde (vogel)soorten voorkomen. Ook op de site waarnemingen.be wordt aangegeven dat in het gebied (“Dujardin-weiden”) veel beschermde vogelsoorten (aalscholver, Kievit, grauwe gans, ...) zijn waargenomen gedurende het laatste jaar. Nesten en voortplantingsplaatsen zijn bedreigd.
  - Er is volgens bezwaarindiener geen degelijk onderzoek gebeurd naar de aanwezigheid van deze (vogel)soorten, noch naar de uitgestrektheid van de foerageergebieden rond de verblijfplaatsen.
  - Bezwaarindiener verwijst ook naar de in het project opgenomen wijzigingen en vernietiging van vegetatie (rooien van houtige beplantingen en bomenrijen langs waterlopen, dempen van waterpoelen en wijzigen van waterlopen), waardoor nesten, voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van deze (beschermde) soorten bedreigd worden.
  - Er is geen zekerheid dat het project niet zal leiden tot een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van het habitatrichtlijngebied ‘Duingebieden inclusief IJzermondung en Zwin’;

- 9) Bezwaarindiener herhaalt de wettigheidskritieken ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gRUP) '2de golf en stadsrandbos' en het hierbij horende plan-MER:
- Het Plan-MER uit 2015 zou op onwettige wijze zijn gebruikt, aangezien geen ontheffingsbeslissing van de dienst MER voorligt. Minstens zou dit Plan-MER geen adequate milieubeoordeling van het gemeentelijk RUP bevatten.
  - De beslissing op basis waarvan de private initiatiefnemer toelating heeft gekregen om de opmaak van de het Plan-MER op zich te nemen zou niet geldig tot stand gekomen zijn. Het initiatief voor het Plan-MER zou enkel aan de gemeente toegekomen zijn, nu deze delegatie had verkregen vanuit de provincie en het Vlaamse Gewest.
  - De private initiatiefnemer is niet de enige aanvrager en/of houder van de vergunningen die vereist zijn voor het project. De bezwaarindiener verwijst daartoe o.m. naar de aanvraag voor een aantal werken in het stadsrandbos, zoals aangevraagd door de gemeente Knokke-Heist.
  - De gemeente heeft op onwettige wijze haar bevoegdheid uitgeoefend door een voorontwerp van RUP vast te stellen vóór het verkrijgen van de bevoegdheid door delegatie.
  - De delegatiebeslissing van de deputatie is onwettig nu deze niet nauwkeurig en niet ondubbelzinnig zou zijn. Daarenboven zou de delegatiebeslissing zowel formeel als materieel gebrekkig zijn gemotiveerd.

## ADVIEZEN

Het advies van 7 november 2022 van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) is gunstig.

Op 7 november 2022 deelde de dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen op het loket mee dat geen advies zal worden verleend aangezien deze instantie voor dit dossier geen adviesverlenende instantie is.

Het advies van 8 november 2022 van de ASTRID-veiligheidscommissie is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van 16 november 2022 van de Oostkustpolder is voorwaardelijk gunstig.

Op 17 november 2022 deelde de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) (Lucht (mobiliteit)) in een bericht op het loket mee dat geen advies zal worden verleend aangezien deze instantie voor dit dossier geen adviesverlenende instantie is.

Het subadvies van 23 november 2022 van de brandweer Hulpverleningszone 1 aan de gemeente Knokke-Heist is ongunstig. Het subadvies van 10 februari 2023, naar aanleiding van de gewijzigde aanvraag, is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van 24 november 2022 van de VMM (Watertoets) is gunstig met enkele aandachtspunten.

Het subadvies van 28 november 2022 en van 3 februari 2023 van de nv Aquafin aan de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP) is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van 29 november 2022 van het Departement Landbouw en Visserij is gunstig.

Het advies van 5 december 2022 van het Directoraat-generaal Luchtvaart van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van 15 december 2022 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist is voorwaardelijk gunstig. Bij schrijven van 23 december 2022 vraagt het gemeentebestuur om de initieel opgelegde voorwaarde m.b.t. het hotel waarin gesteld wordt “*dat een kamer maximaal twee maanden mag verhuurd worden aan dezelfde persoon op jaarbasis*”, uit het advies van 15 december 2022 te schrappen.

Het advies van 15 december 2022 van de VMM (Water – Lucht (industrie)) is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van 19 december 2022 van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) is voorwaardelijk gunstig.

Het geïntegreerd advies van 6 februari 2023 van de afdeling GOP (Ruimte en Milieu) van het Departement Omgeving is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van 6 februari 2023 van de VMM (Grondwater) is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken is stilzwijgend gunstig.

Het advies van het agentschap Zorg en Gezondheid is stilzwijgend gunstig.

<b>GOVC</b>
-------------

De aanvrager werd tijdens de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 14 februari 2023 gehoord en verklaarde hierbij het volgende:

- Alle adviezen zijn gunstig en de aanvrager is akkoord met alle voorwaarden;
- De aanvraag werd gewijzigd om aan het advies van de brandweer tegemoet te komen. Er werd intussen een aangepast advies verleend;
- Het dossier is gekend. Helaas werd de vorige aanvraag door de minister geweigerd. De aanvraag werd aangepast om aan de weigeringsmotieven tegemoet te komen;
- Er waren vier weigeringsmotieven: de vegetatiewijzigingen zijn toegevoegd, de waterloop blijft waar hij is. De aanvraag is ten opzichte van het vorige dossier verder vooral aangepast om aan de integratie in het polderlandschap en de voorschriften van het RUP te voldoen;
- De reliëfwijziging is sterk beperkt. Bij de vorige aanvraag was het idee om met natuurlijke tribunes te werken. Nu zullen er tribunes moeten worden geplaatst omdat de hoogste punten met verscheidene meters worden afgezwakt. De toppen zijn naar 8,35 m TAW gebracht, dat is een niveauverschil van 5 meter ten opzichte van het bestaande maaiveld;
- In antwoord op een vraag uit de commissie: voor de verwarming zou een BEO-veld aangelegd worden om via geothermie het hotel te verwarmen. De boringen staan inderdaad niet op de plannen als stedenbouwkundige handelingen en zullen dus later apart moeten aangevraagd worden. Dit is mogelijk als dit kan beschouwd worden als een uitvoeringsalternatief. Men zal het standpunt hierover nog bevestigen.

Naar aanleiding van nota's van de aanvrager met het standpunt over de volledigheid van het dossier in het licht van de vooropgestelde verwarmingstechniek, werd het dossier opnieuw besproken op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissies van 28 februari 2023 en 14 maart 2023.

Het advies van 14 maart 2023 van de Gewestelijke Omgevingsvergunningscommissie is voorwaardelijk gunstig.



## HISTORIEK

De aanvraag betreft een nieuwe ingedeelde inrichting of activiteit.

De volgende relevante bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen zijn gekend op de locatie van de aanvraag:

- B/2016/5: stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist op 13 mei 2016 voor regularisatie en aanleggen van 7 paddocks, verharde parking, wandelpad, inbuizing grachten, 3 wasplaatsen en golfterrein (tijdelijke vergunning 3 jaar);
- B/2017/100: stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist op 23 juni 2017 tot het aanleggen van 2 paddocks, wandelpaden en toegangsweg – regularisatie gewijzigde uitvoering (tijdelijke vergunning 2 jaar);
- OMV/2020090326: verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist op 9 oktober 2020 inzake het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem (tijdelijke vergunning 1 jaar);
- OMV/2020102265: aanvraag Leisure Property Invest. Deze aanvraag werd ingetrokken op 2 april 2021;
- OMV/2021033543: verleend aan CNT Europe - COFRAGEM E CONSTRUCAO SA – Ghelamco door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist op 30 april 2021 inzake tijdelijke huisvesting;
- OMV/2021059499: aanvraag voor de aanleg en exploitatie van een golfproject. Deze aanvraag werd ingetrokken op 10 november 2021;
- OMV/2021075099: verleend bij ministerieel besluit van 6 oktober 2021 inzake de heraanleg van de Natiënlaan (aanleg turborotonde als ontsluiting van de tweede golf van Knokke-Heist en als extra keerpunt);
- OMV/2021092850: verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist op 21 januari 2021 inzake de inrichting van een stadsrandbos. Deze vergunning werd ingetrokken naar aanleiding van een administratief beroep.
- OMV/2021182123: geweigerd aan Leisure Property Invest bij ministerieel besluit van 2 augustus 2022, voor de aanleg en exploitatie van een tweede golfproject;
- OMV/2020119819: aanvraag voor de sloop van een deel van de gebouwen van de steenbakkerij. Deze aanvraag werd ingetrokken en opnieuw geïntegreerd in voorliggende vergunningsaanvraag.

## BESCHRIJVING OMGEVING

De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door een open agrarisch landschap. Het projectgebied vormt het overgangsgebied tussen de kern van Knokke-Heist en het zuidelijk gelegen open agrarische landschap. Het projectgebied wordt in het oosten begrensd door de Natiënlaan. De noordelijke en de zuidelijke grens van het projectgebied wordt niet begrensd door een duidelijke lijninfrastructuur, maar valt samen met kadastrale percelen. Ten zuiden van het projectgebied bevinden zich akkers en het projectgebied wordt in het zuiden begrensd door de Kalvekeetdijk/Westkapellestraat. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich de 'Put van De Cloedt' en de spoorlijn Brugge-Knokke.

Het plangebied maakt deel uit van de relictzone 'Zwinpolders tussen Knokke-Heist en Damme' (R30011). Het is een open landschap met panoramische zichten en weinig verspreide bebouwing. Kenmerkend voor het gebied blijft het typische open en vlak polderlandschap, vrijwel onbebouwd, en dooraderd met waterlopen en grachten. Plaatselijk komen biologisch zeer waardevolle

elementen en cultuurhistorische landschapselementen, zoals perceelstructuren, grachten, wijk- en dijktracés en microreliëf. Het behoud van de continuïteit en de landschappelijke kenmerken van het open polderlandschap en de bestaande afwateringsstructuur werd in het plan-MER en het gemeentelijk RUP als uitgangspunt en ruimtelijk ontwikkelingsperspectief vooropgesteld voor de realisatie van een golfterrein.

Het huidige terrein bestaat uit akkers, weiland, een voormalig slibstort van de Zwinpolder en de voormalige steenbakkerijen van Dujardin. De voormalige steenbakkerijen hebben de oppervlakkige kleilagen uit de onmiddellijke omgeving gebruikt om bakstenen te bakken. Direct aansluitend en iets verder bij de Isabellavaart zijn duidelijk deze lagergelegen weilanden terug te vinden waarvan de kleilaag is weggenomen. De topografie situeert zich over het algemeen tussen de 2,5 en 3,75m TAW. Daarnaast zijn eveneens de 'putten van Dujardin' duidelijke restanten van de voormalige steenbakkerijactiviteiten.

Grote delen van het projectgebied zijn of waren tot voor kort in agrarisch gebruik als weiland, hooiland of akkerland. Sinds 2016 wordt hier jaarlijks het paardenevenement "Knokke Hippique" georganiseerd. In functie van dit evenement werd een tijdelijke vergunning verleend voor de aanleg en exploitatie van paddocks, parkeergelegenheid en toegangswegen (zie historiek). Deze constructies en terreinaanleg werden recent verwijderd (of verwijdering is lopende).

In de noordwestelijke hoek van het projectgebied (naast de Put van Decloedt) is sinds 2020/21 een (tijdelijke) grondopslagzone in exploitatie (oppervlakte ca. 3 ha) – zie historiek (OMV/2020090326). Deze gronden zijn afkomstig van een werf in de omgeving en zijn hier gestockeerd in afwachting van de realisatie van de tweede golf. Ook in de oostelijke hoek van het projectgebied (ter hoogte van de Natiënlaan / Isabellevaart) worden aanzienlijke grondvolumes gestockeerd op het terrein.

De aanvraag is gelegen:

- grenzend ten noordwesten aan een woonuitbreidingsgebied;
- deels gelegen in en grenzend ten noordwesten aan een recreatiegebied;
- op een afstand van circa 300 m van een in toepassing van het grondwaterdecreet van 24 januari 1984 afgebakende beschermingszone type II behorende bij een waterwinningsgebied.

Waterlopen:

Het projectgebied wordt dooraderd door waterlopen en grachten; de perceelstructuur in het gebied is sterk gelinkt aan het grachtenpatroon. De Isabellavaart is een waterweg van 1<sup>ste</sup> categorie (WH.1) en heeft een belangrijke functie in de afwatering van het poldergebied. Daarnaast komen volgende waterlopen en grachten voor in het gebied:

- WH.1.5 Knokse Ader en Duinenwater (2<sup>de</sup> cat.)
- WH.1.5.1 Westkapellewegader (polderwaterloop)
- WH.1.5.2 z.n. (polderwaterloop)
- WH.1.6 De Cloedtsader (2<sup>de</sup> cat.)
- WH.1.7 Dujardinader (polderwaterloop)
- WH.1.9 Rietveldader (2<sup>de</sup> cat.)
- WH.1.9.1 z.n. (2<sup>de</sup> cat.)

Natuur:

Delen van het projectgebied zijn gelegen in biologisch zeer waardevol en minder waardevol gebied. De aanvraag is gelegen op een afstand van circa:

- 630 m van het habitatrictlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermondig en Zwin' met code BE2500001;

- 1,7 km van het VEN-gebied 'Zwinpolders' met gebiedsnummer 141;
- 2,5 km afstand van een vogelrichtlijngebied 'Het Zwin' met code BE2501033.

Het volledige projectgebied is opgenomen als natuurverwevingsgebied (IVON) in het gemeentelijk RUP.

## PLANOLOGISCHE LIGGING

### Plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is niet gelegen binnen een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een plan van aanleg, noch binnen de begrenzing van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

#### Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan 'Brugge – Oostkust', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977 en wijzigingen, gelegen in woonuitbreidingsgebied, agrarisch gebied, ontginningsgebied met nabestemming recreatiegebied en gebied voor toeristische recreatieparken. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in artikel 5.1.1, 11.4.1, 16.5.0, 17.6.0 en 17.6.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en artikel 1 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan 'Brugge – Oostkust'.

#### Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Solitaire vakantiewoningen Brugge – Oostende', vastgesteld bij ministerieel besluit van 5 juni 2015. De aanvraag handelt niet over een vakantiewoning. Dit PRUP is niet van toepassing.

De aanvraag is volgens het PRUP 'Afbakening van het Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist-herziening', vastgesteld bij besluit van de provincieraad van 22 juni 2017, gelegen binnen de afbakening.

#### Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is volgens het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gRUP) '2<sup>de</sup> Golf en Stadsrandbos'**, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2018, gelegen in gebied voor eco-golfterrein (artikel 1), gebied voor water (artikel 5) en in een verbinding voor hoofdontsluiting en voor langzaam verkeer (artikel 6). De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit gRUP luiden als volgt:

##### *Artikel 1. Gebied voor eco-golfterrein*

*Artikel 1.1 Het gebied is bestemd voor de aanleg en exploitatie van eco-golfterreinen. Gebruik van het gebied voor andere sporten en laagdynamisch recreatief medegebruik is toegelaten voor zover dat de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang brengt. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van golfterreinen, en andere sporten die daarmee verenigbaar zijn, zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen uit artikels 1.2 tot 1.7 en voor zover zij de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de polderwaterlopen niet in het gedrang brengen. Indien het behoud van deze elementen in het gedrang komt, kunnen voorwaarden worden opgelegd. Niet-bebouwde of niet-verharde oppervlakten worden ingericht als golfterrein, groene ruimte of als natuur. In deze zone zijn alle werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor de verkeersaansluiting van het golfterrein op de Natiënlaan. Voor zover de ecologische draagkracht van het gebied niet wordt*

*overschreden en de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang wordt gebracht zijn volgende handelingen eveneens toegelaten*

- *het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet gemotoriseerd verkeer;*
- *de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; - het herstellen, heraanleggen, afschaffen, opheffen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden in functie van het golfspel voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.*
- *het aanbrengen van de nodige reliëfwijzigingen in functie van het golfspel en i.f.v. aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gelet op het toegankelijk maken van het gebied. De aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een golfterrein moet gelijktijdig de aanleg van waterpartijen bevatten.*

*Er moet worden gestart met de aanleg van het stadsrandbos (zie artikel 2) voor de aanleg van het golfterrein.*

#### *Artikel 1.2 Inrichting en beheer*

*In het gebied kan een 27-holes golfterrein met golfschool aangelegd worden. De resterende ruimte moet ingericht worden als een publiek toegankelijke groene ruimte voor recreatief medegebruik.*

*De volgende randvoorwaarden en inrichtingsprincipes dienen minimaal gerespecteerd:*

- *Het open karakter van het polderlandschap wordt geïntegreerd in de landschappelijke golvende inrichting van het golfterrein; het geheel van de Isabellavaart, bestaande grachten, beken en plassen vormt de basisstructuur voor de verdere inrichting van het terrein;*
- *De zone tussen de Natiënlaan en het golfhotel wordt ingericht als golfterrein met specifieke aandacht voor de zichtrelaties vanaf en naar de Natiënlaan;*
- *Er dienen houtachtige landschapselementen ingepast worden, met behoud van het open polderlandschap. De zichtassen moeten worden gegarandeerd. De beplantingen moeten aansluiten bij de streekeigen kenmerken.*
- *De twee Putten van Dujardin (zie aanduiding met art 5 op het bestemmingsplan) worden in hun geheel gevrijwaard;*
- *Lichtverstrooiing is niet toegestaan in de richting van de Putten van Dujardin, de waterlopen, de Put van De Cloedt en de Isabellavaart;*
- *De hoofdontsluiting tot het terrein verloopt via de Natiënlaan parallel met en ten zuiden van de Isabellavaart;*
- *De toegang voor auto's tot het terrein blijft beperkt tot de bereikbaarheid van de zones met overdruk 'gebouwen en verharde parkeerplaatsen', ter hoogte van de hoofdontsluiting en op de stukken van de bestaande Nieuwstraat die niet wordt uitgedrukt ten behoeve van de golf.*
- *Alle wegen en paden gelegen binnen het terrein doch buiten de zones voor golfactiviteiten zijn toegankelijk voor alle niet gemotoriseerd verkeer in zoverre ze de golfsport of de bezoeker niet in gevaar brengen;*
- *Verhardingen worden maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen.*
- *Voor de veiligheid van de weggebruikers moet het golfterrein voldoende afgeschermd zijn van de N49 zodat er geen golfballen op de gewestweg kunnen terecht komen.*
- *In de zone van achteruitbouw van 8 meter ten aanzien van de N49 zijn geen constructies toegelaten.*
- *Het golfterrein wordt op een ecologische verantwoorde wijze onderhouden. Er wordt verantwoord omgegaan met pesticiden. Voor het onderhoud van paden en parkings moet volledig pesticidenvrij worden gewerkt. Hetzelfde geldt voor het onderhoud van de*

*roughs, de semi roughs, de fairways en de zones buiten spel. Voor de fairways kunnen enkel bij overmacht en kaderend binnen een beheersplan chemische verdelgingsmiddelen worden gebruikt.*

### *Artikel 1.3 Waterbeheer*

*§1. In het gebied zijn alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.*

*Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:*

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;*
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie. Hierbij zijn verbredingen, herwaardering van het winterbed en beperkte tracé wijzingen toegelaten.*
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;*
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.*

*De in artikel 1.1 tot en met 1.6 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.*

*Volgende principes dienen in acht genomen:*

- het afstromend hemelwater wordt opgevangen en gebufferd, rekening houdend met de volgende voorwaarden een lozingsdebiet van 5l/s.ha en een buffervolume van 410 m<sup>3</sup>/ha;*
- het volume aan ingenomen kombergingsgebied wordt volledig gecompenseerd in - bij voorkeur versnipperde - lager gelegen gebieden, waarbij 80.000 m<sup>3</sup> effectief buffervolume wordt voorzien beneden een peil van 3mTAW; de lager dan het huidig bodempeil van de waterlopen gelegen delen van waterpartijen vormen geen onderdeel van het effectief buffervolume.*
- de kombergingsgebieden in verbinding worden gesteld met de Isabellavaart.*
- de voorzieningen inzake waterberging worden ook als infiltratievoorziening uitgewerkt.*
- de drainerende invloed van het oppervlaktewatersysteem wordt beperkt door het voorzien van drempels binnen het systeem van waterpartijen in het golfgebied, door het bij het (her)inrichten ondiep uitvoeren van waterlopen en waterpartijen en/of het bedekken van de lager gelegen delen met ondoorlatend materiaal.*
- Er is geen buffering in de langsgracht van de N49 toegelaten.*
- De compensatiegebieden voor de ingenomen kombergingen dienen offline te worden gerealiseerd. De verbinding met het oppervlaktewaternet dien te gebeuren via vertraagde afvoer zodat maximaal kan worden geïnfilteerd.*

*§2. De waterbehoefte voor de golfactiviteiten kan deels ingevuld worden door het gebruik van oppervlaktewater; uitzonderlijke (tijdelijke) alternatieven zijn in eerste instantie de Put van De Cloedt, in tweede instantie kan het effluent van het RWZI te Heist worden overwogen. Het oppompen van grondwater via (ondiepe) grondwaterwinning is niet toegelaten.*

*De waterbehoefte dient beperkt te worden door zuinig watergebruik, door irrigatie te beperken ter hoogte van de fairways en door het gebruik van aangepaste grassoorten.*

§3. In het gebied wordt de waterlopenstructuur versterkt en worden nieuwe waterlopen en –partijen aangelegd. Ingenomen poelen dienen gecompenseerd door de aanleg van nieuwe waterpartijen en door het opwaarderen van poelen die behouden blijven.

Inzake de waterlopenstructuur gelden volgende randvoorwaarden en inrichtingsprincipes:

- bij de aanleg van nieuwe grachten, waterlopen en –partijen wordt oeververdediging maximaal geweerd; - rondom de waterpartijen wordt een bufferzone van 5m in acht genomen waarin geen bemesting wordt toegepast;
- de inrichting wordt zodanig uitgewerkt dat geen schade optreedt door gebruik van zwaar materiaal;
- de aansluitingspunten van de waterlopen met het opwaarts gebied blijven behouden;
- Flauwe taluds mogen het onderhoud van de waterloop niet belemmeren.
- de doorvoercapaciteit wordt niet beperkt, ook niet bij het dwarsen van waterlopen.

In de onmiddellijke omgeving van de in artikel 5 aangeduide natte elementen, zijn alle handelingen toegelaten voor:

- het behoud en herstel van functionele, ecologische en/of cultuurhistorische waarde van kreek- en vaarten,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de kreek- en vaartsystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud en het herstel van de specifieke functies van de polderwaterlopen met betrekking tot het waterbeheer en waterbevoorrading in de polders, met inbegrip van het tegengaan van verzilting.
- Er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht binnen vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de Isabellavaart.

§4. Overstroombare delen binnen het signaalgebied 'WUG Tweede Golf' kunnen in principe niet opgehoogd of bebouwd worden, ter behoud van het bergingsvolume voor overstromingen. Eventuele noodzakelijke beperkte ophogingen/constructies dienen binnen het plangebied van het RUP gecompenseerd.

#### Artikel 1.4 Natuurverweving (IVON)

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en toegelaten recreatie nevensgeschikt zijn. De natuurwaarden in het gebied worden opgewaardeerd.

In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 1.1 en 1.2 volgende bijkomende bepalingen:

- De voor de functie recreatie vermelde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden;
- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

Volgende inrichtings- en beheersprincipes gelden:

- Beplantingen, waterpartijen, roughs en buiten-spelzones worden natuurgericht aangelegd en er wordt ruimte gelaten voor spontane ontwikkeling van vegetatie; in geval van aanplantingen wordt gekozen voor streekeigen en standplaatsgeschikte soorten; ook populierencultivars kunnen aangeplant worden, voor zover de rassen een meerwaarde bieden voor ecologie en landschap;
- Natuurtypes eigen aan het poldergebied worden geïntegreerd in het poldergebied; er worden kwalitatieve overgangen voorzien naar het bosgebied en naar de verharde zones;
- De grote Put van Dujardin wordt als natuurrijke zone beheerd, met nadruk op streekeigen en standplaatsgeschikte soorten; in de omgeving van deze Put wordt een waterrijk gebied gerealiseerd in functie van de versterking van de watergebonden natuurwaarden; - Het dwarsen van waterlopen moet gebeuren met behoud van de migratiemogelijkheden langsheen de oevers.

### *Artikel 1.5 Gebouwen en verharde parkeerplaatsen*

*Gebouwen, verhardingen en verharde parkeerplaatsen voor de exploitatie van het golfterrein, met inbegrip van een hotel met congresfaciliteiten, zijn enkel toegelaten in de zones aangeduid in overdruk.*

*De volgende inrichtingsprincipes dienen minimaal gerespecteerd:*

- *maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen, onder meer voor de aanleg van de parking;*
- *er worden voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen voorzien voor de verwachte parkeervraag van de golfactiviteiten; de autoparkings worden maximaal ondergronds gesitueerd; de bovengrondse parkeerplaatsen worden landschappelijk geïntegreerd in de omgeving; er dienen minimaal 250 parkeerplaatsen voorzien op het golfterrein.*
- *aanleg van ondergrondse constructies volgens een aangepaste uitvoeringstechniek en met waterondoorlatende materialen;*
- *de gebouwen en verhardingen van de voormalige steenbakkerij worden gesloopt;*
- *de bebouwing wordt op een duurzame en ruimtelijk kwalitatieve manier gerealiseerd;*
- *Er dienen minimaal 20 fietsparkeerplaatsen t.h.v. golfhotel en golfterrein en 20 fietsparkeerplaatsen nabij fiets- en wandelroutes te worden ingericht.*
- *Het golfhotel en de congresactiviteiten moeten functioneel gekoppeld zijn aan de golfactiviteiten.*

*We onderscheiden volgende specifieke deelzones:*

*Zone voor golfschool/driving range (D)*

- *De bouwhoogte is beperkt tot max 2 bouwlagen met dak. Dit in een traditionele vormgeving.*

*Zone voor clubhuis (C)*

- *De bouwhoogte is beperkt tot max 2 bouwlagen met dak. Dit in een traditionele vormgeving*

*Zone voor maintenance gebouw met verblijfsgelegenheden voor personeel (M)*

- *De bouwhoogte is beperkt tot max 3 bouwlagen met dak. Dit in een traditionele vormgeving.*
- *Het inrichten van verblijfsgelegenheden voor personeel van het terrein is enkel toegelaten in het maintenance gebouw.*
- *de bebouwing wordt afgewerkt met erfbeplanting.*

*Zone voor golfhotel met congresfaciliteiten (H)*

- *Het golfhotel wordt ingeplant in de daartoe bestemde zone rond de voormalige kleiputten;*
- *Het golfhotel heeft maximaal 350 kamers, de congresfaciliteit heeft een maximum oppervlakte van 6.000 m<sup>2</sup>;*
- *Er worden voldoende auto-, bus- en fietsparkeerplaatsen voorzien op eigen terrein, afgestemd op het aantal kamers van het hotel en in afstemming met de oppervlakte en het gebruik van de congresruimte; in het geval van organisatie van grootschalige evenementen met betrekking tot de congresfaciliteiten, wordt ingezet op een pendelsysteem dat gebruik maakt van bestaande parkings in het omliggende stedelijk gebied; voor het golfhotel dienen minimum hetzelfde aantal parkeerplaatsen voorzien te worden als er kamers zijn + 10%; voor het golfhotel dienen minstens 3 busparkeerplaatsen voorzien te worden;*
- *De exploitatie van het golfhotel (inclusief congresfaciliteiten) moet zo gebeuren dat de hotelgasten steeds gebruik kunnen maken van de golf faciliteiten en vice versa. In de inrichtingsstudie, zoals vermeld in artikel 1.7, wordt deze functionele relatie in kaart gebracht.*
- *Het begrip 'golfhotel' impliceert dat het gebouw een hotelfunctie moet hebben. Zuiver 'hotel' in de zin van de regelgeving inzake toeristische logies, zijnde 'een toeristisch logies*

*dat op de toeristische markt wordt aangeboden met de benaming hotel, hotellerie, hostellerie, relais, inn, motel, pensioen of een afgeleide benaming, term, vertaling of schrijfwijze van een van die benamingen'. Het hotel bestaat uit 'hotelkamers' in de zin van de regelgeving inzake toeristische logies, zijnde 'een kamer of ruimte van een hotel waarin wordt overnacht door een of meer toeristen'. Een toerist is elke persoon die zich met het oog op vrijetijdsbesteding, ontspanning, persoonlijke ontwikkeling, beroepsuitoefening of zakelijk contact begeeft naar of verblijft in een andere dan zijn alledaagse leefomgeving. Uit het voorgaande volgt dat in het hotel geen tweede verblijf kan worden gevestigd, noch mag men zich er domiciliëren. Voor het golfhotel met congresruimte is het aantal parkeerplaatsen nog niet gekend. De berekende parkeervraag varieert sterk. Er wordt uitgegaan van hetzelfde aantal parkeerplaatsen als er kamers zijn + 10% en 3 à 4 busparkeerplaatsen. De bijkomende behoefte aan parkeerplaatsen ahv de congresfaciliteiten is sterk afhankelijk van de exploitatie en meer bepaald de koppeling tussen het golfhotel en de congresfaciliteiten. Normaal gezien bestaat een koppeling tussen beide functies, waardoor dubbel gebruik zal optreden en de bijkomende parkeerbehoefte sterk beperkt kan worden. Indien er grootschalige activiteiten worden georganiseerd, dienen overige parkings in het stedelijk gebied (parking thv nieuwe ziekenhuis-campus, nieuwe randparking aan Natiënlaan, ...) ook te worden ingezet via een pendelsysteem dat gebruik maakt van de bestaande wegen. Mei 2018 gemeentelijk RUP 2de Golf en Stadsrandbos 121/131 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften*

- *De vormgeving van het hotel dient te bestaan uit een spel van volumes in hoogte en in grondplan.*
- *De bouwhoogte van het golfhotel kan maximaal 26 meter bedragen, behoudens enkele accentvolumes die maximaal 30 meter kunnen bedragen.*
- *De vormgeving van het hotel dient deel uit te maken van de globale inrichtingsstudie zoals aangegeven in artikel 1.7.*
- *De congresfaciliteiten dienen boven het peil gelijkvloers te worden ingericht.*
- *Binnen de zone H (golfhotel) dient minimum 2 ha onbebouwd te blijven in functie van groenaanleg, parking en terraszone.*
- *Binnen de zone H (golfhotel) kunnen niet streekeigen signatuuurbomen toegelaten worden. Deze bomen dienen te worden aangeduid (waar en welke soort) op de inrichtingsstudie zoals aangegeven in artikel 1.7.*

#### *Artikel 1.6 open zichtrelatie (vista)*

*Om zichtrelaties te behouden is in het gebied met overdruk 'open zichtrelatie' het oprichten van nieuwe vergunningsplichtige constructies en het aanplanten van groenmassieven die het zicht belemmeren of schaden verboden. Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn verboden:*

- *het aanplanten van dichte bosjes met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha;*
- *het oprichten van vergunningsplichtige constructies en met een hoogte van meer dan 1 bouwlaag en oppervlakte van meer dan 20 m<sup>2</sup>;*
- *het stapelen van producten of materialen. Het oprichten van afsluitingen, al dan niet op perceelsgrenzen, is vergunningsplichtig.*

#### *Artikel 1.7 Inrichtingsplan*

*Handelingen voor de aanleg van (delen van) het golfterrein zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie.*

*De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen op welke wijze is omgegaan met de principes en voorwaarden zoals omschreven*



*in artikels 1.2 tot en met 1.6 (inrichting, waterhuishouding, parking, verharding, reliëf, bebouwing en open zichtrelatie).*

*De inrichtingsstudie dient een uiteenzetting te bevatten omtrent de wijze waarop de waterbehoefte precies zal worden ingevuld en hoe men zal omgaan met uitzonderlijke omstandigheden (bijvoorbeeld droogte).*

*De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.*

#### *Artikel 5 – gebied voor water*

*Het gebied is bestemd voor waterlopen en plassen. De aangeduide natte lineaire elementen en plassen hebben een belangrijke ecologische of cultuurhistorische waarde en zijn te behouden ecologische landschapselementen.*

*In dit gebied en de onmiddellijke omgeving ervan, zijn alle handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:*

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;*
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;*
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;*
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.*
- het behoud en herstel van de functionele, ecologische en/of cultuurhistorische waarde van kreken, vaarten en waterpartijen, met inbegrip van het waterbergend vermogen ervan door de verbreding van de Isabellavaart;*
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de kreek- en vaartsystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,*
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de specifieke functies van de polderwaterlopen met betrekking tot het waterbeheer en de waterbevoorrading in de polders, met inbegrip van het tegengaan van verzilting.*
- het beperkte wijzigen van het tracé is toegelaten voor zover het waterbergend vermogen niet in het gedrang wordt gebracht. Bij beperkte wijzigingen van het tracé wordt de nabestemming van deze zone de bestemming van de aanliggende bestemmingszone.*

*Artikel 6. Verbinding voor hoofdontsluiting (volle pijlaanduiding) en voor langzaam verkeer (pijlaanduiding met stippellijn). Het betreft indicatieve aanduidingen.*

*We onderscheiden:*

- De hoofdontsluiting van het gebied die toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer en niet gemotoriseerd verkeer (zie volle pijlaanduiding op het bestemmingsplan).*
- De ontsluitingen voor langzaam verkeer, zijnde de publieke fietspaden en/of mountainbikeroutes en/of wandenpaden en/of ruiterpaden (zie aanduiding met stippellijn op het bestemmingsplan).*

#### *Inzake ontsluitingen voor langzaam verkeer*

*Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar*

verbonden moeten worden. De verbindingen voor langzaam verkeer moeten voldoen aan volgende randvoorwaarden:

- Eén van de verbindingen moet aantakken op een goede langzaam verkeersverbinding met het nabijgelegen station, met de aanliggende ziekenhuiscampus en met de fietsverbindingen in het stadsrandbos.
- Er wordt minimale (geen permanente) verlichting voorzien langsheen de verbindingen.
- De verbinding voor langzaam verkeer die tussen het ziekenhuis en het stadsrandbos loopt (langsheen het bouwvrij agrarisch gebied) moet worden gebruikt door zowel ruiters als fietsers en voetgangers. De verbinding heeft minimaal een breedte van 6 meter.

De aanvraag is volgens het gRUP 'Wulpenhoek', vastgesteld bij besluit van de deputatie op 12 januari 2006, voor een klein gedeelte gelegen in een zone in functie van waterbekken kaderend binnen een parklandschap. De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit gRUP luiden als volgt:

*Deze bestemmingszone dient vooreerst ingericht te worden i.f.v. het bufferen van oppervlaktewater i.f.v. de waterhuishouding van het ruimere gebied. Volgende inrichtingsprincipes en beheersbepalingen dienen nagevolgd te worden:*

- *Het bufferbekken dient voldoende diep (i.f.v. zuurstof) uitgegraven te worden zodat er permanent water in kan staan (ook in de zomer).*
- *Er mag geen contact optreden met het onderliggende grondwater.*
- *Er dienen zeer zacht hellende oevers/taluds toegepast te worden.*
- *Ter hoogte van het bufferbekken dienen voor de polderstreek typische (half)-natuurlijke vegetaties ontwikkeld te worden. Het bufferbekken en hun oevers dienen op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd te worden.*

*Daarnaast dient deze bestemmingszone landschappelijk ingericht te worden: maximaal met zowel laag als hoogstammige streekeigen beplanting.*

*Binnen het groene parklandschap is enkel zacht recreatief medegebruik toegelaten onder de vorm van fiets- en wandelpaden, rustpunten met zitbanken en hengelzones met hengelsteigers.*

*Volgende constructies (i.f.v. het bufferbekken of i.f.v. het zicht recreatief medegebruik) kunnen worden opgericht:*

- *Ondergeschikt vinden straatmeubilair (zitbanken, verlichtingsarmaturen, vuilnisbakken ...), constructies i.f.v. de hengelplaats en kunstwerken hier hun plaats. Deze dienen met respect voor de omgeving ontworpen en ingeplant te worden.*
- *Het beperkt verharderen van deze zone is toegelaten onder volgende voorwaarden:*
  - *Enkel i.f.v. zachte recreatie (fiets- en wandelpaden, hengelplaatsen).*
  - *Enkel met waterdoorlatende materialen (bijvoorbeeld kleinschalige harde materialen, schelpen, kiezels, hout ...).*
- *Kleinschalige nutinfrastructuur i.f.v. bijvoorbeeld waterpompen of controle en toegang i.f.v. het bufferbekken kan bovengronds geplaatst worden voor zover deze zich landschappelijke en architecturaal inkaderen in de omgeving.*

*Reliëfwijzingen zijn toegelaten, dit onder meer i.f.v. het creëren van het bufferbekken en het creëren van het parklandschap.*

*Binnen het plangebied is het mogelijk, in overleg met betrokken besturen, nieuwe ondergrondse leidingen aan te brengen, voor zover het bovenliggende terrein wordt hersteld.*

### **Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

Artikel 7.4.5 van de VCRO stelt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt.

De aanvraag moet beoordeeld worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van:

- het gRUP '2<sup>de</sup> Golf en Stadsrandbos' voor nagenoeg het volledige terrein in de aanvraag;
- het gRUP 'Wulpenhoek' voor het perceel afdeling 1, sectie D, perceelnummer 180A.

### **VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN**

Op de aanvraag zijn de volgende gewestelijke verordeningen van toepassing:

- het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

Op de aanvraag is de volgende relevante gemeentelijke bouw- en stedenbouwkundige verordening van toepassing:

- het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist van 27 april 2006.

### **VERPLICHTINGEN VANUIT EUROPESE REGELGEVING**

#### **Milieueffectrapportage**

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II van het project-MER-besluit, meer bepaald rubrieken *"12. a) Vakantiedorpen, hotelcomplexen buiten stedelijke zones, permanente kampeer- en caravanterreinen, themaparken, skihellingen, skiliften en kabelspoorwegen, met bijhorende voorzieningen, met een terreinoppervlakte van 5 ha of meer"* en *"12. c) aanleg van golfterreinen van 9 holes of meer"*.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-MER-besluit, meer bepaald rubriek *"10. b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)"* en *"10. j) Werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater, die niet zijn opgenomen in bijlage I of II"*.

Het project-MER van 25 oktober 2022 werd door het Team Mer van de afdeling GOP van het Departement Omgeving op 23 januari 2023 (PR331) goedgekeurd:

*"2.1. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2,1 ° DABM2*

*Het project-MER werd opgesteld door het team van erkende MER-deskundigen en de erkende MER-coördinator waarover in de aanmeldingsbeslissing werd beslist.*

*2.2. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 2° DABM*

*Het project-MER voldoet nog steeds aan het scopingsadvies van 28/01/2021.*

### *2.3. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 3° DABM*

*Het project-MER is kwaliteitsvol uitgewerkt en het bevat alle relevante onderdelen conform artikel 4.3.7. van DABM.*

### *2.4. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 4° DABM*

*Het project-MER werd afgetoetst aan de ontvangen opmerkingen en adviezen van het publiek en de geraadpleegde adviesinstanties. Hieronder een beknopte analyse van de ontvangen informatie: Het Team Mer vroeg advies op het project-MER aan Agentschap voor Natuur en Bos West-Vlaanderen, Agentschap Onroerend Erfgoed, Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen, Departement Mobiliteit en Openbare Werken, De Lijn West-Vlaanderen, Departement Landbouw en Visserij West-Vlaanderen, OVAM, Sport Vlaanderen, Vlaamse Milieumaatschappij advies grondwater West-Vlaanderen, VMM advies watertoets, stad Knokke-Heist en provincie West-Vlaanderen. Er kwam heden reactie op het project-MER van: Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen; Departement Landbouw en Visserij West-Vlaanderen en Sport Vlaanderen. OVAM en het Agentschap Onroerend Erfgoed delen mee om geen advies te geven. Tijdens het openbaar onderzoek werden er 4 bezwaren geformuleerd. Onder meer volgende overwegingen speelden een rol bij de toetsing en de analyse van adviezen en bezwaren:*

*De wijzigingen van het voorliggend project-MER t.o.v. het eerder goedgekeurde project-MER zijn in feite minimaal en beperkt in omvang. Dit keer is het in hoofdzaak de omgevingsvergunningsaanvraag die is gewijzigd (zie ook de samenvatting in de leeswijzer van het project-MER p. 12 – 14). Voorliggend project-MER bevat bijgevolg tekstuele wijzigingen en hebben betrekking op de wijzigingen in de omgevingsvergunningsaanvraag. Ze zijn wel relevant voor de disciplines biodiversiteit, grondwater, oppervlaktewater en landschap. Deze wijzigingen hebben in geen geval invloed op de beoordeling van de milieueffecten.*

*Alle instanties brachten een gunstig advies uit op het project-MER.*

*Reacties van onderstaande aard worden als niet relevant beschouwd voor het project-MER:*

- opmerkingen die uitsluitend een persoonlijk standpunt inhouden over de wenselijkheid van het project;*
- opmerkingen die gaan over procedurele aspecten buiten deze project-MER procedure;*
- opmerkingen die betrekking hebben op zaken buiten de scope van het project-MER.*

*De bezwaren zijn niet relevant voor de scope van dit project-MER. Er worden nog concrete vragen gesteld i.v.m. de uitvoering van het project: groenbuffer, geluidsbuffer, maatregelen voor OV op de Natiënlaan, afstanden van het project t.a.v. private eigendommen van bezwaarindieners, het verlagen van hoogtes/reliëfwijzigingen ... Er wordt ook nogmaals gevraagd naar de visie van het gemeentebestuur aangaande het project. Daarnaast is er een bezwaar dat volledig opgebouwd is rond het ministerieel besluit van 2 augustus 2022 en daarenboven aanhaalt dat het project niet zou overeenstemmen met het RUP en bijhorende plan-MER.*

*In elk geval wordt in het project-MER voldoende geschetst hoe het project zich zal verhouden t.o.v. het gemeentelijk RUP (met bijhorende randvoorwaarden). In het project-MER is er een adequate milieubeoordeling gebeurd voor het project.*

*Het Team Mer onderschrijft dat de toekomstige waterhuishouding t.a.v. het projectvoornemen (met inbegrip van de mogelijke risico's op wateroverlast, overstromingen, voldoende waterbergend vermogen etc.) geduid is én voldoende onderbouwd in het project-MER.*

*De mogelijke hinder ten gevolge van de exploitatie (van bv. geluid, licht(vervuiling), mobiliteit ...) wordt voldoende geduid en gestaafd in de disciplines mens – mobiliteit en mens – ruimtelijke aspecten, hinder en gezondheid van het project-MER.*

### *2.5. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 5° DABM*

*Het project-MER diende niet afgetoetst aan de adviezen en opmerkingen van de bevoegde autoriteiten naar aanleiding van de informatie-uitwisseling in kader van het grensoverschrijdend effecten. Op basis van bovenstaande analyse van de ontvangen informatie, concludeert het Team Mer dat de ontvangen informatie geen aanleiding geeft tot aanpassing van het project-MER en de informatie geen aanleiding geeft tot andere conclusies inzake milieueffecten.*

### *3. Goedkeuring van het project-MER*

*Op basis van de bovenstaande toetsing keurt het Team Mer het voorliggende project-MER goed.”*

Op basis van de beoordeling van de milieueffecten in het project-MER werden milderende maatregelen en aanbevelingen geformuleerd. De milderende maatregelen zijn opgenomen in een tabel op pagina 315 tot en met 334 van het project-MER. Aansluitend volgt op pagina 334 tot 343 een tabel met “aanpassingen ontwerp o.b.v. milieubeoordeling door integratie van milderende maatregelen en aanbevelingen in project”.

#### Discipline Mens – mobiliteit

Het project kent nagenoeg geen negatieve verkeersimpact. Alleen op vlak van parkeren is er een ruim parkeeroverschot voorzien binnen de projectzone. De parkeerdruk kan tijdens evenementen echter sterk toenemen. Hierdoor is het niet aan te bevelen de geplande parkeervoorzieningen af te bouwen. Het parkeeroverschot kan samen met de randparkings in de buurt zorgen voor een comfortabele opvang van parkeerpieken. De (op heden) bestaande verkeerleefbaarheidsproblematiek ter hoogte van de Natiënlaan valt buiten de scope van dit onderzoek.

#### Discipline Bodem

Vanuit de milieubeoordeling worden geen significant negatieve milieueffecten verwacht en worden bijgevolg geen milderende maatregelen voorgesteld. Wel worden volgende aanbevelingen geformuleerd:

- Door het opstellen van werkprocedures, waarbij richtlijnen uit ‘good practices’ worden gevolgd, wordt het voorkomen van calamiteiten tijdens de aanleg- en exploitatiefase maximaal beperkt;
- Bij de aanleg kan bodemverdichting optreden. Om een goede grasmat te verzekeren, moet bodemverdichting maximaal voorkomen worden. Om verdichting te beperken, kunnen volgende aanbevelingen in acht genomen worden:
  - Gebruikmaken van vaste werfroutes en ter hoogte van nieuwe werfwegen rijplaten gebruiken met schors onder;
  - De uit te graven gronden verwijderen met een rupsgraafmachine en de uitgegraven grond beperkt stockeren binnen het projectgebied;
  - Indien nodig wordt aangepast materieel (onder andere machines met lage gronddruk) gebruikt, zodat bodemverdichting of spoorvorming beperkt wordt tot een minimum;
  - De werken te plannen in de drogere zomerperiode;
- Bij de realisatie van voorgenomen project zal enerzijds een bepaalde hoeveelheid grond vrijkomen (ondergrondse parking, aanleg van nieuwe waterpartijen, lokale vergravingen, ...) en anderzijds grond nodig zijn voor de aanleg van het golfterrein. Op basis van de grondbehoefte en de grond die vrijkomt met de uitgravingen, zal de grondbalans in evenwicht zijn of zal mogelijks grond moeten worden aangevoerd. Belangrijk hierbij is om maximaal te streven naar hergebruik van de vrijgekomen grond binnen het projectgebied om de aanvoer zoveel mogelijk te beperken;
- Ten noorden van de bouwput van ondergrondse verdiepingen van het hotelgebouw bevindt zich een persleiding parallel met de Isabellavaart. De grondwerken moeten met de nodig omzichtigheid voor de aanwezige rioleringsinfrastructuur worden uitgevoerd;

- Bodemerosie kan vermeden worden door de periode dat het aangelegde golfterrein – en in het bijzonder de hellingen – er naakt bijligt in de tijd te beperken. Indien er toch voor langere periode gronden naakt liggen, zullen deze ingezaaid worden;
- Bodems die niet verhard worden moeten zo snel mogelijk ingezaaid of beplant worden, om zo het risico op afspoeling en verwaaiing te beperken;
- Accidentele bodemverontreinigingen (calamiteiten) kunnen vermeden of beperkt worden door volgende aanbevelingen in acht te nemen:
  - Opstellen en opvolgen van werkprocedures die periodiek op hun efficiëntie gecontroleerd worden;
  - Rekening houden met een aantal praktische aspecten, zoals tanken op een centrale plaats die bij voorkeur van een vloeistofdichte verharding is voorzien, gebruik van vaten en jerrycans zoveel mogelijk vermijden en bij gebruik ze voorzien van goede schenktuiten en flexibele vulslangen;
- Wat het beheer van het golfterrein betreft worden volgende aanbevelingen geformuleerd:
  - Planmatige toepassing van zuinigere, milieuvriendelijkere producten in functie van grondontledingen (een kleibodem vereist immers een lagere bemesting);
  - Gebruik van langzaam werkende stikstofvormers, geen bemesting in rough en buitenspelzone;
  - Verwerking van gemaaid gras als mulching;
  - Minimaal inzetten van bestrijdingsmiddelen.

Accidentele bodemverontreinigingen (calamiteiten) zullen vermeden of beperkt worden door het opstellen en opvolgen van werkprocedures die periodiek op hun efficiëntie zullen gecontroleerd worden; er zal bijvoorbeeld rekening gehouden worden met een aantal praktische aspecten, zoals tanken op een centrale plaats die bij voorkeur van een vloeistofdichte verharding is voorzien, gebruik van vaten en jerrycans zoveel mogelijk vermeden worden en bij gebruik zullen ze voorzien worden van goede schenktuiten en flexibele vulslangen.

Er zullen vaste wegroutes gevolgd worden en nieuwe werfwegen zullen aangelegd worden met rijplaten met schors onder. Uit te graven gronden zullen maximaal verwijderd worden met een rupsgraafmachine en beperkt gestockeerd worden binnen het projectgebied. Aangepast materiaal zal maximaal aangewend worden om bodemverdichting en spoorvorming te beperken. De uitgegraven grond ter hoogte van het projectgebied zal volledig hergebruikt worden voor de aanleg van het golfterrein, met eveneens aanvoer van grond van buitenaf.

Er zal naar gestreefd worden de periode dat hellingen er naakt bijliggen te beperken in tijd. Indien er toch voor langere periode gronden naakt liggen, zullen deze ingezaaid worden.

#### Discipline grondwater

Uit de effectbespreking blijkt dat voorgenomen project geen aanzienlijke negatieve effecten met zich meebrengt ten aanzien van het grondwatersysteem. Als voorstel inzake het vertalen van de uitgangspunten (bijvoorbeeld vermijden van verstoring van het zoet-zoutevenwicht), alsook om de beperkt negatieve tot negatieve impact verder te milderen, worden volgende milderende maatregelen en aanbevelingen voorgesteld:

Milderende maatregelen:

- Beperken van de drainerende werking, zodat het hemelwater ook nog kan infiltreren. Dit kan onder meer bekomen worden door bij het drainageontwerp rekening te houden met:
  - de onderlinge afstand tussen parallelle drainagestrengen; richtinggevend lijkt een minimale afstand van 100 m tussen parallelle drainagestrengen wenselijk;
  - de hellingsgraad van de drainagestrengen; een hellingsgraad van 0 is wenselijk, zo wordt het afvoerdebiet beperkt en kan het nog gedeeltelijk verder infiltreren ter aanvulling van de grondwatertafel;
- Idealiter wordt het drainagestelsel dermate ontworpen zodat de drainage dichtheid stuurbaar is tijdens de exploitatie en welbepaalde drainagestrengen kunnen worden

uitgeschakeld. Het gecontroleerd uitschakelen van bepaalde pompen op welbepaalde locaties in het drainagestelsel zorgt ervoor dat de geconnecteerde drainagestrengen als infiltratieriolen zullen werken. Het geïnfiltreerde water wordt niet meer afgevoerd maar geïnfiltreerd. Het sturen van de drainage kan gebeuren op basis van de monitoring van peilbuizen met opvolging van:

- het grondwaterpeil: om drainage van het grondwater te voorkomen;
- de saliniteit: om de afdoende aanvulling van grondwatertafel met regenwater na te gaan;
- Een alternatieve oplossing voor bovenstaande is de realisatie van de drainages als infiltratieriolen. In dat geval kan drainagewater niet langer gebruikt worden als waterbron voor irrigatie. Infiltratieriolen kunnen eventueel alleen toegepast worden daar waar enige drainage nodig is voor de begaanbaarheid van het terrein, maar de grondwaterstand te ondiep is opdat dit mogelijk is zonder het grondwater te draineren;
- Verder beperken van irrigatienoodzaak:
  - Het voorzien van voldoende fijne deeltjes en/of organisch materiaal in de toplaag van het golfterrein, waardoor het insijpelend water beter wordt vastgehouden;
  - Gedifferentieerde irrigatie rekening houdende met de concrete waterbehoefte van elk afzonderlijk terreindeel; naargelang de mate van bezonning, de specifieke bodemopbouw en de terreinconfiguratie zal de irrigatienoodzaak immers variëren;
- Maximaliseren efficiëntie van de irrigatie door:
  - Toepassen van irrigatie op ogenblikken dat de opname door de vegetatie het grootst is en de verliezen door verdamping het kleinst; dit is rond zonsopgang en rond zonsondergang;
  - Gebruik van een efficiënt beregeningssysteem waarbij het gebruikte water maximaal effectief kan opgenomen worden door de plant;
  - Sturing irrigatiesysteem o.b.v. monitoring irrigatienoodzaak op terrein met een lokaal weerstation en/of bodemvochtmeters;
- De timing van het inwerkingtreden van het irrigatiesysteem ten opzichte van de timing van de start van het vullen van de waterbuffer en dus de waterreserve, die bij aanvang van de irrigatie aanwezig is, vormt een cruciaal punt. In het meest ideale geval wordt het golfterrein geopend aan het begin van de natte periode (oktober) waarbij geen irrigatie noodzakelijk is en de waterbuffer gevuld wordt zodat reeds een reserve is opgebouwd voor de start van de droge periode.

#### Aanbevelingen:

- Het vooropgestelde bemalingsconcept en de uitvoerbaarheid wordt nog verder afgetoetst conform de Richtlijnen bemalingen van de VMM.
- Voor goede aanleg van het besproeiingssysteem wordt verwezen naar de tips en advies opgenomen in 'Irrigatie op golfbanen, tips en advies voor duurzame golfbanen' (november 2012) en 'Golf en water' (2020) opgesteld door Golfvlaanderen.be.

Het ontwerp van het drainagestelsel is opgenomen in bijlage bij het project-MER. Dit plan wordt nog verder geconcretiseerd door een specialist inzake drainage. Het concept is gekend en is als volgt opgevat:

- De drainagestrengen zijn bijna horizontaal gepositioneerd boven +3,00 m TAW en maximaal 60 cm onder het nieuwe maaiveld;
- De drainagestrengen zijn verbonden met een pompput met een beperkte omvang (richtinggevend 0,5 x 0,5 m<sup>2</sup> en 0,5 à 1 m diep). Deze pompput is ondoorlatend uitgevoerd. Uit deze pompput kan via het activeren van een pomp het water naar de ondoorlatende vijvers worden afgevoerd. Wanneer de pomp is uitgeschakeld zal na het vullen van de pompput het drainagewater in de drainagestrengen accumuleren. De drainagestrengen fungeren dan als het ware als infiltratieriolen;

- Het bijsturen gebeurt gekoppeld aan een meerjarige monitoring van het grondwaterpeil en -saliniteit in een of meerdere peilbuizen. Op basis hiervan kan het toegepaste waterbeheer verder geoptimaliseerd worden zodat de impact op het grondwatersysteem geminimaliseerd kan worden;
- De toplaag bestaat alleen in de 15 cm onder de grasmatten uit grof zand. Onder deze grove zandlaag bestaat de bodemopbouw uit teelaarde afkomstig van de uitgravingen binnen het project. Bovendien wordt het grove zand beperkt opgemengd met organisch materiaal om de waterretentiecapaciteit te verhogen.

De configuratie van het irrigatiesysteem garandeert een efficiënte berekening van de zones die zullen besproeid worden.

De timing van het inwerking treden van het irrigatiesysteem ten opzichte van de timing van de start van het vullen van de waterbuffer en dus de waterreserve die bij aanvang van de irrigatie aanwezig is vormt een cruciaal punt. In het meest ideale geval wordt het golfterrein geopend aan het begin van de natte periode (oktober) waarbij geen irrigatie noodzakelijk is en de waterbuffer gevuld wordt zodat reeds een reserve is opgebouwd voor de start van de droge periode.

Het dossier geeft aan dat de buffertank reeds zal gerealiseerd zijn een achttal maanden voorafgaand aan de periode waarin de irrigatie noodzakelijk zal zijn (vanaf maart). In deze periode kan de buffertank zich reeds (gedeeltelijk) vullen met regenwater. Om het bekken voldoende gevuld te hebben bij aanvang van de eerste droge periode zal het bekken eenmalig tijdens de voorafgaande natte periode gevuld worden met het overtollige water dat anders via de Isabellavaart in het kanaal zou worden geloosd.

#### Discipline Oppervlaktewater

Als voorstel inzake het vertalen van de uitgangspunten alsook om de beperkte tot verwaarloosbare negatieve impact te milderen worden hiernavolgende milderende maatregelen en aanbevelingen gedaan.

Milderende maatregelen:

- De lozing van het werkwater afkomstig van de ontwikkeling van de putten met een geraamd volume van circa 100.000 m<sup>3</sup> kan geloosd worden in het nabije oppervlaktewater middels een verdunningsinstallatie om verzilting te vermijden.

Aanbevelingen:

Om risico op een negatieve impact op de waterkwaliteit ingevolge de exploitatie van het golfterrein te beperken, is het aangewezen om volgende randvoorwaarden te respecteren:

- planmatige toepassing van zuinigere, milieuvriendelijkere producten;
- verhogen vasthoudend vermogen van de toplaag door het toevoegen van organisch materiaal en een voldoende fijne bodemtextuur;
- beperken dichtheid drainagestelsel zodat afvoer via drainage beperkt wordt;
- gebruik van langzaam werkende stikstofvormers;
- differentiatie in bemestingsbehoefte voor greens, tees, fairways, driving range;
- geen bemesting in rough en buiten-spelzone en op minder dan 5m van waterlopen;
- verwerking van gemaaid gras als mulching;
- minimale inzet van bestrijdingsmiddelen;
- in acht nemen van bufferzones rond vijvers en waterlopen om inspoeling van nutriënten en residu's te vermijden;
- natuurgerichte aanleg en beheer;
- actief biologisch beheer waterpartijen;
- vermijden van calamiteiten door onder andere opstellen en opvolgen van werkprocedures



### Discipline biodiversiteit

Het project voorziet niet in aanzienlijk negatieve effecten met betrekking tot biodiversiteit. Milderende maatregelen worden bijgevolg niet noodzakelijk geacht. Volgende aanbevelingen kunnen evenwel worden gedaan:

#### Aanlegfase:

- Aanvangen van werkzaamheden aan hotel en golfterrein voor of na het broedseizoen (oeverzones en opgaand groen ongemoeid laten vanaf half maart tot half juli) om broedpogingen van vogels niet te verstoren. Waar oeverzones met ruigte of riet worden aangepast of verplaatst, worden deze eerst buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt als broedgebied voor rietvogels, door middel van maaien van de vegetatie;
- Maximaal gebruik van aangepaste, geluidsarme machines met beperkte bodemdruk om verstoring en samendrukking van de bodem te vermijden;
- Het afschuiven van grondstocks om de vestiging van broedkolonies oeverzwaluwen uit te sluiten;
- Om de waarde van het projectgebied als leefgebied voor soorten te verbeteren is het onder meer interessant om nestpalen of nestkasten te voorzien voor vogels (kerkuil, torenvalk, boerenzwaluw) en/of vleermuizen (zie onderstaand voorbeeld). Nestkasten voor vleermuizen kunnen ook ingemetseld worden in nieuwe gebouwen, of als 'toren' in het ontoegankelijke 'native' terrein of rond het maintenance gebouw.

In de aanlegfase zal er rekening gehouden worden met het broedseizoen van vogels door de werken te starten vóór half maart of na half juli. Daar waar het riet aangetast wordt, zal dit gemaaid worden buiten het broedseizoen, zodat het ongeschikt gemaakt wordt als broedplaats. De werken zullen gebeuren met aangepaste, geluidsarme machines die beperkte bodemdruk veroorzaken. Grondstocks zullen afgeschuind worden.

In de exploitatiefase zal de oevervegetatie beheerd worden door hoogstens éénmaal per jaar te maaien (najaar) met afvoer van vegetatie.

Er zal op toegezien worden dat nachtelijke verlichting maximaal beperkt wordt, zowel ter hoogte van paden als het golfterrein. Daar waar verlichting noodzakelijk is, zal gewerkt worden met aangepaste architectuur en technologie (lage armatuur, neerwaarts gericht, gebundeld licht, bewegingssensoren). Het oppervlaktewater zal geregeld geruimd worden om plastic (zoals golfballen) te verwijderen, met oog voor voorzichtigheid ten aanzien van de oevers en oevervegetatie.

Rietoevers en roughs zullen natuurtechnisch beheerd worden, conform principes eco-golf (met latere opmaak beheerplan).

Karperachtigen zullen geregeld afgevangen worden uit de geïsoleerde waterpartijen, ter bevordering van de ontwikkeling van waterplanten (ten behoeve van nastreven heldere waterkolom) en om leefgebied voor amfibieën te creëren.

Onderhoud zal gebeuren door middel van geluidsarme machines.

#### Exploitatiefase:

Met het oog op de ecologische kwaliteit van de omgeving in het algemeen en de waterlichamen in het bijzonder is het bijkomend aangewezen om:

- Het toepassen van extensief beheer op alle ruige/opgaande oevervegetatie. Dit bestaat uit het hoogstens éénmaal per jaar te maaien van riet en andere oevervegetatie (najaar) met afvoer van vegetatie;
- Het maximaal beperken van nachtelijke verlichting. Waar verlichting uit veiligheid of voor het golfspel (zoals ter hoogte van de driving range) noodzakelijk is, wordt deze met aangepaste technologie (zoals een lage armatuur en neerwaarts gericht, gebundeld) voorzien, om lichtverstrooiing en -pollutie te minimaliseren. Daarnaast kan deze verlichting automatisch dovend zijn indien geen beweging wordt gedetecteerd;

- Het geregeld ruimen van de waterlopen (Isabellavaart, waterbekkens) waarbij golfballen en ander plastic afval worden verwijderd. Dit uiteraard maximaal zonder het beschadigen van oevers en oevertvegetatie;
- Het natuurtechnisch beheer van de rietoevers en roughs, conform principes ecogolf (een beheerplan zal later nog opgemaakt worden);
- Geregeld afvangen van karperachtigen uit de geïsoleerde waterpartijen om de ontwikkeling van drijvende en ondergedoken waterplanten te bevorderen, leefgebied te creëren voor amfibieën en een heldere waterkolom na te streven;
- Gebruik van geluidsarme onderhoudsmachines.

#### Discipline Landschap, Bouwkundig erfgoed en archeologie

Om ongedocumenteerd verlies van archeologisch materiaal te vermijden of behoud van archeologische sites in situ te garanderen, worden volgende milderende maatregelen voorgesteld:

- De teelaarde blijft overal behouden, behalve ter hoogte van gebouwen en waterbekkens. De geplande drainage bevindt zich integraal hoger dan het huidige maaiveld;
- De bedreigde zones moeten archeologisch onderzocht worden: de gebouwzones en de zones voor waterpartijen (circa 12 ha). Voor de zones die niet bedreigd zijn, zullen voorwaarden voor behoud in situ opgenomen worden;
- Wanneer op basis van de nog te sleuven zones toch nog een archeologische site aan het licht komt, zal deze opgegraven moeten worden;
- Er is enkel vrijgave van de reeds verstoorde zones en de gesleufde zones in regulier traject zonder archeologische site;
- Zones die noch gesleufd, noch vrijgegeven zijn, moeten te allen tijde gevrijwaard blijven van bodemingrepen. Hiervoor zullen ook voorwaarden voor behoud in situ opgenomen worden.

Daar waar nog archeologisch onderzoek zal plaatsvinden via proefsleuven zal de teelaarde aangetast worden. Aangezien het golfterrein gerealiseerd wordt door ophogingen (behalve ter hoogte van de gebouwen en waterpartijen) blijft de teelaarde en bijgevolg ook de zone waar archeologisch materiaal kan aangetroffen worden onaangeroerd. Ook het drainagesysteem interfereert niet met de zone waar archeologisch materiaal kan gevonden worden (zie archeologienota ID 17710, waarvan op 5 maart 2021 akte werd genomen).

De resterende zones die nog onderzocht moeten worden op archeologisch bodemmateriaal (ter hoogte van gebouwen en waterpartijen), zullen gesleufd worden (circa 12 ha).

Opgravingen zullen plaatsvinden indien archeologisch materiaal ontdekt wordt ter hoogte van de nog te sleuven zones.

Alleen ter hoogte van de verstoorde en reeds gesleufde zones zal gestart worden met de aanleg van het project. De bijkomende 12-tal ha worden in de loop van 2021 onderzocht.

Daar waar de bodem niet onderzocht is op archeologisch materiaal, zullen geen ingrepen plaatsvinden.

#### Discipline Mens – Ruimtelijke aspecten, hinder en gezondheid

Vanuit het gRUP is voornamelijk de randvoorwaarde met betrekking tot verlichting relevant voor deze discipline. Er zal geen lichtverstrooiing optreden in de richting van de Putten van Dujardin, de waterlopen, de Put van De Cloedt en de Isabellavaart. Landschappelijke aspecten die vallen binnen de randvoorwaarden van het gRUP, worden besproken in de desbetreffende discipline.

Aanbevelingen:

- Hinder en gezondheid:  
De specifieke architectuur en inplanting van de verlichting op het golfterrein vermijdt lichtpollutie, zowel naar de bezoekers toe als naar het verkeer op de Natiënlaan. Echter,

subtiële verlichting met sensoren zorgt ervoor dat het veiligheidsgevoel gegarandeerd blijft.

De verlichting zal zo ontworpen en ingeplant worden dat lichtpollutie maximaal vermeden wordt: verlichting met lage armatuur, neerwaarts gericht en gedimd waar mogelijk (eventueel gebruik makend van detectoren zodat deze gedimd/uitgeschakeld wordt wanneer er geen beweging is).

De toepassing van de verschillende milderende maatregelen uit het project-MER wordt als voorwaarde in de vergunning vastgelegd.

## ARCHEOLOGIENOTA

Het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 bepaalt dat een archeologienota moet worden toegevoegd bij bepaalde aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

In de aanvraag is een archeologienota met ID 17710, waarvan op 5 maart 2021 akte werd genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed, toegevoegd.

Het uitvoeren van het programma van maatregelen wordt als voorwaarde opgelegd.

## BEOORDELING

### **Aanvraag (inclusief wijzigingen)**

De aanvraag heeft betrekking op de aanleg en exploitatie van een golfterrein met een totale oppervlakte van circa 120 ha en bijbehorende faciliteiten. De ecogolf wordt voorzien tussen de Natiënlaan, de Kalvekeetdijk, de spoorweg en het geplande stadsrandbos.

Verschillende bestaande gebouwen op het terrein worden gesloopt:

- Nieuwstraat 207 (hoeve);
- Nieuwstraat (loods 'de 6 bochten');
- Natiënlaan 124 (hoeve en achterliggende gebouwen van de voormalige steenbakkerij).

Het golfterrein zal uit een 1 x 18 holes wedstrijdparcours en een 1 x 9 holes executive parcours bestaan, met bijhorende driving range (D), putting green en chipping green. Ook wordt op het terrein een golfschool met bijhorende oefenfaciliteiten voorzien.

Ten behoeve van de golfaccommodatie zullen op het terrein ook bijkomende gebouwen gerealiseerd worden, zoals een clubhuis (C), driving range (D) en maintenancegebouw (M) en bijhorend fitnessgebouw (O). Op het terrein worden verschillende kleinere sanitaire gebouwtjes voorzien ten behoeve van de golfspelers.

- Het geplande clubhuis (C) is opgebouwd uit twee lagen, waarbij de eerste verdieping meer dan dubbelhoog is (8,85 m). Het clubhuis wordt ingeplant op een verhoogd maaiveld van 6,21 m TAW met een vloerhoogte van 6,25 m TAW. De totale bouwhoogte bedraagt 14,50m en wordt afgewerkt met een golvend groendak (gras). Het gelijkvloers wordt ingericht als brasserie en shop; op de eerste verdieping wordt een restaurant voorzien.
- Het maintenance gebouw (M) is ontworpen naar de typologie van een vierkantshoeve, waarbij verschillende volumes rond een binnenplein zijn georganiseerd, bestaande uit twee bouwlagen en een dakverdieping. In het typische zadeldak worden dakkapellen voorzien. De vloerplas van het gebouw M is voorzien op 4,30 m TAW; het gebouw zelf heeft

een kroonlijsthoogte van ca. 11 m en een max. nokhoogte van 20 m TAW. Onder het gebouw wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien voor 55 wagens en 258 fietsparkeerplaatsen. Het gebouw zal dienst doen als opslagruimte onderhoudsmateriaal en 90 woongelegenheden voor personeel. In de onmiddellijke omgeving wordt ook een vrijstaand fitnessgebouw (O) voorzien als onderdeel van het maintenance complex. Het gebouw telt 1 bouwlaag met hellend dak. Het gebouw sluit, samen met de loods en de verblijven, het binnenplein. Dit gebouw leunt inzake vormgeving sterk aan bij de naastliggende loods.

- Het ontwerp voor de golfschool of driving range (D) heeft een organische boogvorm en een oppervlakte die aansluit bij de lengte van het speelveld (ca 350m x 120m). De vloerpas situeert zich op 5,35m TAW. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen en is afgewerkt met een extensief groendak (plat) met een hoogte van ca 14,22 m TAW. Qua materiaalgebruik springen de glazen gevels, gefilterd met houtaccenten, in het oog. De gelijkvloerse verdieping is deels ingewerkt in het (nieuwe) reliëf. De inkomhal bevindt zich onderaan het volume, net zoals de technische functies en de opslagruimtes. Op het gelijkvloers liggen ook een aantal afslagplaatsen en twee studio's waarin lessen worden gegeven. De bovenste verdieping wordt volledig ingenomen door afslagplaatsen.

Naast deze faciliteiten die rechtstreeks aan de golf gekoppeld zijn, wordt een golfhotel (H) met 350 kamers en suites gerealiseerd. Het gebouw voorziet naast de hotelkamers en suites een waaier aan nevenfuncties in de sokkel van het gebouw. Zo zijn er verschillende restaurants, bars, lounges, een medisch sportcentrum, ontspannings- en behandelingsruimtes, (wellness), zwembad, retail, golfintroductiefaciliteiten (golfsimulatie), ... Tevens bevat dit hotel een congresruimte met vergaderzalen, polyvalente ruimtes en feestzalen, met een totale oppervlakte van 5.970 m<sup>2</sup>.

- De totale vloeroppervlakte over de verschillende bovengrondse verdiepen bedraagt 114.381 m<sup>2</sup>. Het gebouw bevat 150 kamers (noordkant) en 200 suites (zuidkant). De oppervlakte varieert naar gelang de ligging en de verdieping. De kamers hebben een minimale oppervlakte van 26 m<sup>2</sup> en variëren tot maximum 108 m<sup>2</sup>. De suites hebben een minimale oppervlakte van 115 m<sup>2</sup> en variëren tot maximum 340 m<sup>2</sup>.
- Het golfhotel bestaat uit een dubbelhoog gelijkvloers met daarboven 7 verdiepingen. De 6de verdieping reikt tot een bouwhoogte van 25,50 m boven het (opgehoogde) maaiveld – vloerpas 4,60 m TAW). De 7de verdieping besluit ca. 28,1% van de footprint van het gebouw en topt op 29,50m.
- De totale bebouwde oppervlakte in zone H bedraagt ca. 4 ha. Ongeveer 27.000 m<sup>2</sup> blijft onbebouwd in functie van toegangs- en brandwegen, groenaanleg en terras (V6). Er is geen bovengrondse parking voorzien voor wagens, wel voor 3 busparkings en een wachzone voor taxi's.
- Het hotel wordt architecturaal uitgewerkt met glooiende lijnen, zonder scherpe hoeken. De gevels worden bekleed met natuursteen en accenten in zichtbeton.
- Het project voorziet ook de constructie van 4 ondergrondse verdiepingen tot ca -14m TAW en de aanleg van een logistieke tunnel vanuit het hotel. De onderste verdieping zal fungeren als regenwatertank (150.000 m<sup>3</sup>); de andere 3 ondergrondse verdiepingen bieden plaats aan 1.350 parkeerplaatsen (deels afgesloten boxen) en ca 300 fietsparkeerplaatsen (niveau -1).

Het hemelwater dat op alle gebouwen valt, het drainagewater van het golfterrein en het hemelwater dat op de vijveroppervlakken valt, wordt opgevangen. Daarnaast wordt ook het gezuiverd afvalwater van alle gebouwen gebufferd.

In de aanvraag wordt uitgegaan van een jaarlijkse waterbehoefte van 115.000 m<sup>3</sup>/jaar in functie van de irrigatie van het golfterrein. Hiertoe wordt o.a. voorzien in de plaatsing van een

hemelwaterput van 150.000 m<sup>3</sup> op de diepste verdieping (-4) onder het hotel, die het hemelwater op grote schaal opslaat gedurende het volledige jaar om een eventuele droge (zomer)periode te kunnen overbruggen.

Het project voorziet de aanleg van bijkomende verhardingen voor een totaal oppervlak van meer dan 45.000 m<sup>2</sup>. Zo is o.m. voorzien in de aanleg van

- een hoofdontsluitingsweg (V1) voor wagens vanuit de Natiënlaan, parallel en ten zuiden van de Isabellavaart, die aantakt op een geplande (en vergunde) rotonde op de Natiënlaan. Het betreft een semi-publieke weg met twee rijstroken van 3m breed met aan weerszijden telkens nog 3m in grasdallen, gescheiden door een groene berm van 3m;
- een Oost-Westverbinding (V7) voor fietsers, parallel met de hoofdontsluitingsweg;
- een West-Oostverbinding: schelpenpad voor paarden en parallel pad voor trage weggebruikers;
- een Noord-Zuidverbinding (V4) voor fietsers en wandelaars, ten oosten van het geplande hotel, tussen de Isabellavaart en de zuidelijke trage verbinding aan de rand van het golfterrein.

De Nieuwstraat wordt opgeheven ter hoogte van het golfterrein.

De aanvraag voorziet aanzienlijke reliëfwijzigingen en ophogingen van het terrein. Globaal gezien wordt het ganse terrein opgehoogd, waarbij vegetatie en waterlopen grondig aangepast worden. Het bestaande niveau (2,50m à 3,75m TAW) wordt – behoudens de verlagingen ter hoogte van de waterlopen en vijvers – opgehoogd tot ca. 4,35m TAW. In functie van het golfspel worden vervolgens heuvels, bermen, glooiingen en waterpartijen voorzien. In het ontworpen golfterrein variëren de hoogtes van de heuvels van +1 tot +4m, tot een maximum van 8,35 m TAW. De gronden voor deze reliëfwijzigingen zijn deels afkomstig van uitgravingen binnen het projectgebied (ca 870.000 m<sup>3</sup>) en deels van externe aanvoer Volgens de verantwoordingsnota (B26) zal in het voorliggende (gewijzigde) project max. 10.000 m<sup>3</sup> bijkomend aangevoerd worden.

De bestaande waterlopen en de Isabellavaart worden anders geprofileerd en lokaal breder gemaakt. Verder worden verschillende nieuwe plassen en (off-line) vijvers aangelegd. De Putten van Dujardin worden heraangelegd en groter gemaakt. De waterloop WH.1.7 van noord naar zuid, dwars doorheen het plangebied, blijft in tegenstelling tot de vorige aanvraag behouden, weliswaar als private gracht. Het officiële tracé van WH1.7 wordt verlegd naar de oostrand van het terrein.

De aanvraag omvat tegens wijzigingen aan vegetaties en kleine landschapselementen. Dit omvat het verwijderen of beschadigen van kleine landschapselementen (bomen en houtkanten), het wijzigen van reliëf, het rechtstreeks of onrechtstreeks wijzigen van de waterhuishouding en het uitgraven, verbreden, rechttrekken of dichten van kleine landschapselementen (waterlopen, poelen).

#### Exploitatie

Als ingedeelde inrichting of activiteit wordt enerzijds de exploitatie van de werf voor de aanleg van het golfterrein aangevraagd ('Werk Golf Knokke') en anderzijds de exploitatie van het golfterrein zelf ('Golf Knokke').

De werffase zal 2 à 3 jaar in beslag nemen. In deze werffase zullen volgende ingedeelde activiteiten, toestellen en opslagplaatsen voorzien worden:

- twee transformatoren;
- werfketen met airco;
- mazouttank met verdeelslang;
- opslag lasgas;
- opslag andere gevaarlijke producten;

- stalling werfvoertuigen;
- bemaling.

De exploitatiefase omvat de uitbating van het eco-golfterrein met multifunctionele invulling, het golfhotel met faciliteiten, het clubhuis, de golfschool en het maintenance-gebouw en alle hierbij horende aanhorigheden, onder meer de lozing van afvalwater (spui van het zwembad en reinigingswater van de membraambioreactor (MBR)), noodgeneratoren en transformatoren, stalling van voertuigen, een onderhoudswerkplaats met hefbrug, compressoren en warmtepompen, warmtewisselaars, de opslag van mazout in een bovengrondse tank en diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen. Daarnaast is er ook de exploitatie van het zwembad, de 12 therapiebaden en de congresruimte met muziekactiviteiten. Tenslotte is er voor het drooghouden van de ondergrondse constructies een permanente bemaling nodig, evenals een drainage van het golfterrein.

#### Opmerking planelement WZ

De werfoprichting wordt aangevraagd als het gewoonlijk gebruiken van een grond in het planelement WZ. Het is niet mogelijk om de werfcontainers en het verkoopkantoor onder te brengen onder het planelement WZ. Het betreft immers technische werken en geen terreinaanlegwerken, wat twee verschillende stedenbouwkundige handelingen zijn. Op de tekeningenset van het planelement WZ zijn de contouren van de constructies aangeduid, zonder afmeting of hoogtes. Deze technische werken zijn niet vrijgesteld in geval van strijdigheid met stedenbouwkundige voorschriften uit provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen, hetgeen hier het geval is. Ze zullen worden geschrapt uit de lijst van stedenbouwkundige handelingen. Indien deze constructies noodzakelijk zijn, zullen ze het voorwerp moeten uitmaken van een afzonderlijke aanvraag tot omgevingsvergunning.

De beperking van het planelement WZ tot het gewoonlijk gebruiken van een grond voor de werf wordt ook opgenomen in de voorwaarden.

#### **Verwarming**

Op 8 maart 2023 werd een nota bezorgd om te antwoorden op een vraag over de verwarming van de gebouwen, die door de GOVC werd gesteld tijdens de hoorzitting van 14 februari 2023.

Zoals ook op de zitting toegelicht, zullen de gebouwen verwarmd worden door gebruik te maken van geothermie. Ter zitting werd gedacht dat het ging om een BEO-veld, zoals ook foutief (en in tegenstelling tot alle andere documenten van de aanvraag) neergeschreven in bijlage C1 van het milieulook van de exploitatiefase, maar dit is niet correct. Er zal immers niet gewerkt worden met buizen die verticaal in de grond worden geboord en die warmte uit de grond halen. Er wordt voorzien in een geo-floor en thermische buffertank. Dit betreft een techniek waarbij de leidingen worden voorzien in de wanden en de vloerplaat van een constructie. Bij de nota is een bijlage gevoegd ('Nota fossielvrije warmte- en koude productie d.m.v. geo-floor') die de technische toelichting bevat omtrent dit principe.

Het dossier is correct en volledig om deze verwarmingstechniek te kunnen voorzien. De aangevraagde milieubrieven omvatten de nodige warmtepompen. Voor de verwarming/koeling op zich wordt een geothermische installatie voorzien die niet vergunningsplichtig is volgens de indelingslijst van bijlage 1 van titel II van het VLAREM. Er moeten ook geen (bijkomende) stedenbouwkundige handelingen aangevraagd worden. De toegepaste geothermie, in de vorm van een geo-floor, bestaat uit het toevoegen van leidingen binnenin de funderingsplaat en wanden. Het toevoegen van deze leidingen valt niet onder de vergunningsplichtige handelingen zoals voorzien in artikel 4.2.1 van de VCRO. De leidingen kunnen beschouwd worden als een onderdeel van de technische installatie in het gebouw. Het voorzien van de leidingen is

vergelijkbaar met het voorzien van vloerverwarming wat op zich ook geen stedenbouwkundige handeling uitmaakt.

Er is ook geen mogelijk of noodzakelijk te onderzoeken milieueffect. De buizen worden voorzien in de wanden en vloerplaat en behoren aldus tot de gebouwen zodat er geen enkele impact of invloed is op de bodem, lucht, grond- of oppervlaktewater of biodiversiteit. In het kader van de MER en zoals ook aangegeven in het dossier, betreft dit aldus een verwarmingstechniek zonder het gebruik van fossiele brandstoffen zodat geen geleide emissies zullen ontstaan omwille van een verbranding. De cumulatieve effecten van de techniek zijn aldus meegenomen als premisse in het MER, vertrekkende van het gegeven dat geen fossiele brandstoffen zullen gebruikt worden. In de voorwaarden van de vergunning wordt daarom ook opgenomen dat de gebouwen moeten verwarmd worden door middel van de geo-floortechniek.

### **Bodem**

Zoals aangegeven in de aanvraag, zal het bestaande landschap een algemene reliëfverhoging ondergaan (van 3,5m TAW naar 4,35m TAW), aangevuld met verschillende heuvels, bermen en glooiingen. Tegelijk worden ook bepaalde delen van het landschap vergraven en uitgediept in functie van waterpartijen, vijvers en buffering, o.m. een verbreding van de Isabellavaart. De gronden voor deze reliëfwijzigingen zijn deels afkomstig van uitgravingen binnen het projectgebied (ca 870.000 m<sup>3</sup>) en deels van externe aanvoer. In tegenstelling tot de eerste, geweigerde aanvraag zal thans slechts 10.000 m<sup>3</sup> (max). bijkomend aangevoerd worden, conform de wettelijke voorwaarden m.b.t. grondverzet.

Zoals aangegeven in de milderende maatregelen van het PR-MER is het aangewezen om de aanvoer van externe gronden en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen en hinder te beperken, door maximaal gebruik te maken van de gronden die vrijkomen door uitgravingen binnen het projectgebied. Er dient gestreefd naar een neutrale grondbalans. Maximaal 10.000 m<sup>3</sup> grond kan extern aangevoerd worden bovenop de gronden afkomstig van uitgravingen binnen het projectgebied (ca 870.000 m<sup>3</sup>). Er dient bijgevolg van uitgegaan te worden dat de tijdelijk op het terrein gestockeerde gronden in het noordwesten (nabij Put van De Cloedt) en het oosten (nabij Natiënlaan) opnieuw verwijderd zullen worden. Om de vooropgestelde grondbalans te garanderen en aanvoer van bijkomende gronden te vermijden, worden bijkomende voorwaarden opgenomen. Hierbij zal ook de nodige aandacht geschonken worden aan de samenstelling van de gronden en de regels m.b.t. grondverzet.

De opslagtank van mazout (voor de noodgeneratoren in het hotel) is dubbelwandig, bovengronds en wordt voorzien van de nodige beveiligingen (lekdetectie, overvulbeveiliging).

De opslag van gevaarlijke producten in verplaatsbare verpakkingen zal steeds op lekbakken gebeuren. Ook de transformatoren zullen voorzien worden van een lekbak en regelmatig gecontroleerd worden.

Voor de verwarming/koeling wordt een geothermische installatie voorzien bestaande uit een BEO-veld met 600 lussen van 150 m diepte en een horizontaal geothermisch veld dat zich onder de vloerplaat van -4 bevindt. Het medium dat door de lussen stroomt is een water-glycol mengsel. Aangezien het hier boren in het kader van thermische energieopslag betreft waarvan de diepte beperkt blijft tot maximaal het dieptecriterium en deze boringen gelegen zijn buiten een beschermingszone type III, zijn de geothermische installaties niet indelingsplichtig volgens de VLAREM-indelingslijst van bijlage 1 van titel II van het VLAREM.

Het risico op bodemverontreiniging door het project is beperkt, voor zover er wordt gewerkt met niet-verontreinigde gronden die voldoen aan de waarden voor vrij gebruik van bodemmateriaal,

vermeld in bijlage V van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007. Dit wordt opgenomen als voorwaarde in de vergunning.

### **Watertoets**

Overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid moet de aanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

### **Bouwen in overstromingsgevoelig gebied en komberging**

Een deel van het projectgebied is gelegen binnen het signaalgebied 'WUG Tweede golf'. Voor dit signaalgebied heeft de Vlaamse Regering een startbeslissing genomen. De randvoorwaarden zijn overgenomen in de voorschriften van het gemeentelijk RUP, waarbij in principe geen ophogingen of bebouwing is toegelaten (art. 1.3 §4). Uit de plannen blijkt dat er geen bebouwing noch reliëfophogingen worden voorzien ter hoogte van het signaalgebied.

Ook andere delen van het projectgebied zijn effectief overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaarten, o.m. de zone waar het golfhotel (H) is voorzien. Uit scenarioanalyse met het bestaande model van de Isabellavaart blijkt dat bij een neerslaggebeurtenis met een terugkeerperiode van 100 jaar ter hoogte van de overstromingsgevoelige delen van het terrein in kwestie waterstanden van 3 m TAW kunnen optreden. Om die reden wordt het gelijkvloers bouwpeil van de nieuwe bebouwing voorzien op respectievelijk

- 4,30m TAW (maintenance gebouw)
- 4,60m TAW (hotel)
- 5,35 m TAW voor de driving range
- 6,25 m TAW voor het clubhouse.

Op die manier wordt gebouwd op een manier dat overstromingen van de nieuwe bebouwing waarschijnlijk niet zullen plaatsvinden.

Het dossier voorziet – cfr het gemeentelijk RUP – in een compensatie van de ingenomen komberging, die op een 80.000 m<sup>3</sup> wordt geraamd. Er wordt hiervoor beroep gedaan op de extra vijvers, de verbreding van de Isabellavaart en andere waterpartijen. De bestaande vijvers hebben een gemiddeld waterpeil van 2,35 m TAW. Volgens de verantwoordingsnota kan er in de vijvers 40.371 m<sup>3</sup> water geborgen worden. De verbredingen op de Isabellavaart zelf kunnen aangesproken worden en worden berekend op een peil van 1,80 m TAW. In deze zones kan een compensatie van 14.478 m<sup>3</sup> voorzien worden. Tot slot wordt de verbreding van de Isabellavaart mee in rekening gebracht. Hier wordt eveneens gerekend met een peil van 1,80 m TAW en bijgevolg kan er volgens de nota 29.483 m<sup>3</sup> geborgen worden in deze verbreding. De combinatie van deze drie volumes komt net hoger uit dan het nodige compensatievolume.

Hiermee is principieel voldaan aan de randvoorwaarden van het RUP en de omzendbrief LNE/2015/2 inzake richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden en in effectief overstromingsgevoelige gebieden, met betrekking tot het vloerpeil van nieuwe bebouwing en het behoud van ruimte voor water.

Tegelijk dient vastgesteld te worden dat de geplande werken zeer diepe ondergrondse constructies (parkeergarage) voorzien, in het bijzonder voor de zone van het golfhotel (H) tot -17m. Voormelde omzendbrief LNE/2015/2 wijst er op dat binnen effectief overstromingsgevoelig gebied *“geen ondergrondse volumes mogen gebouwd worden, tenzij in uitzonderlijke gevallen*



wanneer deze op afdoende wijze kunnen beschermd worden.”. De VMM wijst er in haar advies op dat dergelijke constructies en eventuele leidingen volledig waterdicht afgewerkt worden tot boven het overstromingspeil en de riolering moet voorzien worden van terugslagkleppen om in geval van overdruk terugstuwing te vermijden. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

#### Hemelwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Voor het golfterrein is er een belangrijke waterbehoefte door de noodzakelijke irrigatie van het golfterrein. De besproeiingsvraag is 115.000 m<sup>3</sup>/jaar, terwijl het wateraanbod circa 116.000 m<sup>3</sup>/jaar bedraagt (berekend op basis van een jaarlijkse neerslaghoeveelheid van 681 l/m<sup>2</sup>).

Het hemelwater zal gedurende het volledige jaar op grote schaal opgeslagen worden om een eventuele droge (zomer)periode te kunnen overbruggen.

Het hemelwater dat op alle gebouwen valt, het drainagewater van het golfterrein en het hemelwater dat op de vijveroppervlakken valt, wordt opgevangen. Daarnaast wordt ook het gezuiverde afvalwater van alle gebouwen gebufferd.

Er worden hemelwaterputten voorzien van 10 m<sup>3</sup> aan de driving range, 10 m<sup>3</sup> aan het clubhuis, 20 m<sup>3</sup> aan het maintenancegebouw en 150.000 m<sup>3</sup> aan het hotel. De buffertank onder het golfhotel (niveau -4) met een capaciteit van 150.000 m<sup>3</sup> is voldoende groot om de jaarlijkse hemelwaterverbruiksvraag voor de irrigatie te dekken.

Uit de plannen blijkt dat alleen het maintenancegebouw aangesloten is op een regenwaterrecuperatiesysteem voor lokaal sanitair hergebruik en dienstkranen per gebouw. Het hemelwater van het clubhuis en de driving range wordt opgevangen in de offline vijvers.

Het regenwater afkomstig van het dakoppervlak van het golfhotel wordt niet gebruikt voor sanitair hergebruik. Het bufferwater van het golfhotel wordt volledig gebruikt voor het op niveau houden van de vijvers en de besproeiing van de golfterreinen.

Het afvalwater dat geproduceerd wordt in het golfhotel, driving range, het clubhuis en het maintenance gebouw wordt na zuivering direct geloosd en opgevangen in de centrale buffertank. De zuivering gebeurt in de centrale installatie van het golfhotel.

Artikel 13 van de gewestelijke hemelwaterverordening bevat de volgende afwijkingsmogelijkheden op de gewestelijke hemelwaterverordening: *“Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan bij de beoordeling van de aanvraag in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toestaan van de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is. Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt daarbij rekening met de relevante bepalingen van titel I van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en de uitvoeringsbesluiten ervan, in het bijzonder met de bepalingen van artikel 1.3.1.1 van het voormelde decreet wat de zogenaamde watertoets betreft.”*

Gelet op het geschatte waterverbruik kan de gevraagde afwijking voor de grotere inhoud van de hemelwaterputten (150.000 m<sup>3</sup> voor het hotel en 20 m<sup>3</sup> voor het maintenancegebouw) worden toegestaan.

Op dit ogenblik is er een zeer groot verbruik voorzien voor de besproeiing van het terrein. Met het oog op een mogelijk toekomstig zuiniger gebruik wordt in een vergunningsvoorwaarde vastgelegd dat het mogelijk gemaakt moet worden om hergebruik van hemelwater voor het sanitair van het hotel te voorzien.

#### Bemaling werffase

Voor de bouw van het hotel met 4 ondergrondse verdiepingen en de logistieke toegang tot het hotel (tunnel) is een bemaling vereist (VLAREM-rubriek 53.2.2.b°2). Er moet uitgegraven worden tot -14 m TAW (17,5 m-mv). Het maximale afpompingspeil is bijgevolg 18 m onder maaiveld.

De bemaling voor zowel het hotel als de tunnel wordt volledig voorzien binnen een hydraulisch gesloten bouwput (dit is een verschil met de vorige aanvraag). Voor de gesloten bouwput worden diepwanden gezet tot in de klei van Ussel; dit is tot circa -30,1 m TAW (33,6 m onder maaiveld). De bemaling wordt uitgevoerd in de quartaire zandlagen binnen de hydraulisch gesloten bouwput, waardoor alleen het geborgen water, het instromende neerslagwater en het lekdebit doorheen de wanden en bodem opgepompt moet worden. Dit water zal buiten de bouwput via 10 retourputten terug in de ondergrond gebracht worden. Men zal het volledige debiet van de bemaling retourneren, met uitzondering van het water noodzakelijk voor de ontwikkeling van de pomp- en retourputten, dat geloosd zal worden. Deze manier van werken wordt in een bijzondere voorwaarde vastgelegd, evenals het voorzien van de noodzakelijke debietmeters om de bemaling te kunnen opvolgen en het feit dat de bemaling moet gebeuren door middel van automatische sturing op basis van het grondwaterpeil.

Het grondwater is ter hoogte van de projectsite verzilt. Het grensvlak tussen zoet en zout werd via elektromagnetische metingen in kaart gebracht. Aangezien algemeen dieper uitgegraven wordt dan het grensvlak wordt verzilt bemalingswater verwacht. Verzilt bemalingswater zal via putten actief terug in de bodem gebracht worden in een grondwaterlichaam met een evenwaardig zoutgehalte.

Het water noodzakelijk voor de ontwikkeling van de pomp- en retourputten zal geloosd worden. Uitgaande van in totaal 32 te ontwikkelen putten (22 bemalingsputten en 10 retourputten), een duur van 3 dagen en een debiet van 30 m<sup>3</sup>/uur (= 720 m<sup>3</sup>/dag per put) voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van een lozingsvolume van circa 69.120 m<sup>3</sup>. Het water kan mogelijk geloosd worden op de nabije oppervlaktewaterlopen, maar een eventuele lozing mag niet leiden tot een verzilting van de waterloop. Vermoedelijk zal een verdunningsinstallatie moeten voorzien worden.

Volgende debieten worden begroot:

- Algemeen aanleg bouwput (dit wordt geretourneerd):
  - Initieel bemalingsdebit 168 m<sup>3</sup>/uur = 4.032 m<sup>3</sup>/dag;
  - Stationair bemalingsdebit 34,3 m<sup>3</sup>/uur = 823,2 m<sup>3</sup>/dag;
  - Voor 2 jaar bemalen: 963.475 m<sup>3</sup>;
- Ontwikkeling pomp- en retourputten (dit water wordt geloosd):
  - Per bemalingsput 30 m<sup>3</sup>/uur, 720 m<sup>3</sup>/dag, gedurende 3 dagen een totaal van 2.160 m<sup>3</sup>;
  - Cumulatief volume voor ontwikkeling 32 putten circa 69.120 m<sup>3</sup>.

De bemalingen worden uitgevoerd in de quartaire afzettingen van het kustgebied (grondwaterlichaam KPS\_0160\_GWL1). Mogelijke effecten naar de omgeving betreffen verdroging, verzilting, aantrekken van verontreiniging, zettingen en een barrière-effect voor grondwaterstroming. Door te werken binnen een afgesloten bouwkuip in combinatie met retourbemaling worden de effecten naar de omgeving sterk beperkt. Voorwaarde is wel dat de

waterkerende wanden een voldoende hydraulische weerstand hebben en er voldoende retourputten worden voorzien om de volledige retour steeds te kunnen garanderen.

Op basis van de hydrogeologische studie zijn er geen onaanvaardbare zettingsrisico's te verwachten, reikt de invloed van de bemaling niet tot aan bijzonder beschermde gebieden of verontreinigde percelen, en is er geen belangrijke barrièrewerking op de lokale grondwaterstroming. Een aandachtspunt blijft echter het aspect verzilting, in het bijzonder bij het retourneren of lozen van het bemalingswater. Bemalingswater met een geleidbaarheid hoger dan  $1.600 \mu\text{S}/\text{cm}$  (bij  $20 \text{ }^\circ\text{C}$ ) mag alleen terug in de ondergrond gebracht worden als het ontvangende grondwater dezelfde of hogere geleidbaarheid heeft. In het geval het water geloosd wordt op oppervlaktewater moet in overleg met de waterbeheerder maatregelen getroffen worden om te vermijden dat de lozing leidt tot verzilting van de waterloop. Dit wordt in de voorwaarden opgenomen.

In een voorwaarde wordt ook opgenomen dat de aanbevelingen betreffende monitoring vermeld in hoofdstuk 13 van de hydrogeologische studie (AGT, 5/11/2020, pagina 41) moeten worden uitgevoerd.

De vergunningstermijn voor de werffase wordt gevraagd voor 2 jaar vanaf de start van de werken. Voor deze tijdelijke bemaling is dit aanvaardbaar. De start- en stopdatum moet gemeld worden aan de VMM. Dit wordt in de voorwaarden opgenomen.

#### Bemaling, drainage en irrigatie in de exploitatiefase

De exploitatiefase omvat enerzijds een permanente bemaling voor het drooghouden van de ondergrondse constructies (VLAREM-rubriek 53.5.1<sup>o</sup>) en anderzijds de drainage van het golfterrein met het oog op maximale bespeelbaarheid van het terrein na regenval (VLAREM-rubriek 53.3).

Voor de gesloten bouwkuip met waterkerende wanden tot in de klei van Ursel werd een lekdebiet berekend van  $27,6 \text{ m}^3/\text{uur}$ :  $26,4 \text{ m}^3/\text{uur}$  door de waterkerende wanden en  $1,2 \text{ m}^3/\text{uur}$  doorheen de klei van Ursel (klei die aan de basis afsluit). Dit is  $662 \text{ m}^3/\text{dag}$ . Om de ondergrondse constructie blijvend droog te houden moet dit lekdebiet permanent geëvacueerd worden. Dit debiet is voornamelijk afhankelijk van de hydraulische weerstand van de waterkerende wand. Deze waarde is sterk afhankelijk van de effectieve kwaliteit van de uitvoering en de keuze van het type wand. Het is daarom van belang dat de uitvoerder van de wanden een minimale weerstand kan garanderen zodat het lekdebiet zoveel mogelijk beperkt blijft. In de hydrogeologische studie wordt uitgegaan van een weerstand van minimum 500 dagen. Dit wordt opgenomen in een voorwaarde.

Het lekdebiet zal net zoals bij de werffase geretourneerd worden in grondwater met vergelijkbare saliniteit. Het bruto-debiet bedraagt  $662 \text{ m}^3/\text{dag}$  of  $241.630 \text{ m}^3/\text{jaar}$ . Aangezien het volledige debiet geretourneerd wordt bedraagt het netto-debiet  $0 \text{ m}^3/\text{dag}$ . Gelet op de volledige retour van het opgepompte lekdebiet kan de aanvraag voor een permanente bemaling worden aanvaard, mits deze volledige retour ook in een bijzondere voorwaarde wordt vastgelegd. Daarnaast wordt ook de plaatsing van debietmeters ter opvolging en dezelfde voorwaarde inzake geleidbaarheid van het te retourneren bemalingswater als in de werffase opgelegd.

Voor de fairways wordt een drainage voorzien met een debiet van  $5.348 \text{ m}^3$  per jaar. De drainagebuizen bevinden zich steeds op  $+3 \text{ m TAW}$  of hoger en liggen hierdoor in de onverzadigde zone (gelet op de hoogste grondwaterstand). Het drainagestelsel is zo ontworpen dat de drainage-intensiteit kan bijgestuurd worden in functie van grondwaterstanden. Door een minimale afstand te hanteren tussen de drainagestrengen ( $100 \text{ m}$ ) en de hellingsgraad te beperken wordt het afvoerdebiet beperkt ten gunste van infiltratie. Dit alles wordt in de bijzondere voorwaarden opgenomen.

Aangezien het drainagesysteem in de onverzadigde zone wordt aangelegd en de nodige maatregelen worden genomen om het afvoerdebiet te beperken, kan deze aanvraag voor een debiet van 5.348 m<sup>3</sup> per jaar aanvaard worden. Via monitoring van zowel het grondwater, het irrigatiesysteem en de drainage kan het toegepaste waterbeheer verder geoptimaliseerd worden. De uitvoering van de monitoring zoals vermeld in het project-MER wordt in een voorwaarde opgelegd.

Voor de irrigatie wordt geen grondwaterwinning aangevraagd. Er wordt gebruik gemaakt van water uit de vijvers die met bentonietmatten zijn uitgerust waardoor deze niet in rechtstreekse verbinding staan met het grondwater (offline). De vijvers worden aangevuld met drainagewater, hemelwater en gezuiverd afvalwater en zijn verbonden met een buffervolume van 150.000 m<sup>3</sup> onder het golfhotel. Volgens het aanvraagdossier is er een irrigatiebehoefte van 115.000 m<sup>3</sup>/jaar (zie ook hoger).

#### Lozing afvalwater

Er wordt geen lozing van huishoudelijk afvalwater aangevraagd. Al het huishoudelijk afvalwater dat op de site ontstaat, wordt gezuiverd in een centrale waterzuiveringsinstallatie. Het gaat hier over een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (KWZI) van de HydroMega-reeks, die bestemd is voor het zuiveren van middelgrote volumes huishoudelijk afvalwater van 51 tot 500 IE (inwonerequivalenten). Om bijkomende garanties te bieden naar waterkwaliteit wordt aan deze klassieke KWZI nog een bijkomende stap van membraanfiltratie (HydroGrey-reeks) toegevoegd.

De waterzuiveringsinstallatie bestaat uit een equalisatietank, een voorzuivering (filtratie), een biologische zuivering (beluchting) en een nazuivering (membraanbioreactor (MBR)). Het effluent van de waterzuivering wordt in de ondoorlatende vijvers gebracht. Van daaruit wordt het water hergebruikt op de site. Uitsluitend bij noodsituaties (in geval van een volle buffer + een 5-jarige bui) zal het water vanuit de vijvers overlopen naar de Isabellavaart. De kans dat dit voorvalt is zeer beperkt.

Door het hergebruik van huishoudelijk afvalwater na afdoende zuivering wordt er ingezet op circulariteit en moeten er geen andere waterbronnen zoals oppervlaktewater of grondwaterwinningen aangesproken worden. Voor het effluent van de WZI zal een grondstofverklaring aangevraagd worden bij OVAM.

Uit de rioleringsplannen toegevoegd aan voorliggende aanvraag blijkt dat niet voor alle sanitaire voorzieningen de afvoer ingetekend is. Met name op de plannen van de DWA-riolering (deelplan 3 en 4) is voor twee ondergrondse sanitaire voorzieningen op het golfterrein niet aangegeven hoe de afvoer zal verlopen. Door de aanvrager werd bevestigd dat alle afvalwater van de diverse gebouwen en ook van de verspreide sanitaire voorzieningen op het terrein wordt afgevoerd naar het hotelgebouw en daar gezuiverd wordt via de centrale zuivering. Dit wordt ook opgenomen als voorwaarde.

Het (bedrijfs)afvalwater (maximaal 25 m<sup>3</sup>/uur, 175 m<sup>3</sup>/dag, 5.900 m<sup>3</sup>/jaar) bestaat uit de spui van de zwem- en therapiebaden en het reinigingswater van de MBR. Er wordt geloosd op de openbare riolering van de Natiënlaan (in de rubriekentabel op het Omgevingsloket wordt verkeerdelijk voor de lozing van het reinigingswater melding gemaakt van lozing op de Isabellavaart).

De twee afvalwaterstromen zijn als volgt:

- maximaal 5 m<sup>3</sup>/uur, 15 m<sup>3</sup>/dag en 4.500 m<sup>3</sup>/jaar spui zwembadwater met bijzondere lozingsnorm voor AOX (adsorbeerbare organische halogeenvormingen) van 0,6 mg/l;
- maximaal 20 m<sup>3</sup>/uur, 160 m<sup>3</sup>/dag en 1.400 m<sup>3</sup>/jaar reinigingswater van de MBR.

Aan de aanvraag is ook een omschrijving toegevoegd van de voorziene zuivering en desinfectie voor de zwembaden. Deze verloopt via een voorfilter, coagulatie/flocculatie, zandfilters, warmtewisselaar, zoutelektrolyse voor chlorering en UV-desinfectie. Het spoelwater van de filters en de overloop van de buffers worden opgevangen in een vuilwaterbuffer, van waaruit dit water via UF/RO verder wordt gezuiverd. Het permeaat wordt opgeslaan in reinwaterbuffer (met aanvulling van stadswater) en keert van daaruit terug naar het zwembad. Het concentraat zal worden geloosd op de openbare riolering.

Aan de aanvraag is een inschatting van de waterbalans toegevoegd voor de baden. In het hotel is een zwembad en 12 therapiebaden voorzien. Er wordt gerekend op maximaal 800 bezoekers per dag en 125.000 per jaar voor het zwembad en 8.750 voor de therapiebaden. Op die basis wordt een noodzakelijke verversing voor het zwembad berekend van 4.012,5 m<sup>3</sup>/jaar. Dit laatste zal dus gebeuren met minstens deels hergebruikt water van de UF/RO. Er zal namelijk circa 6.200 m<sup>3</sup>/jaar afvalwater ontstaan bij het spoelen van de filters en circa 940 m<sup>3</sup>/jaar voor het reinigen van de buffers en baden. Er wordt ingeschat dat hiervan nog circa 4.500 m<sup>3</sup>/jaar zal worden geloosd na doorlopen van de UF/RO installatie.

Voor de lozing van het bedrijfsafvalwater afkomstig van het zwembad wordt een lozingsnorm voor AOX aangevraagd van 0,6 mg/l, conform de BBT. Dit kan worden toegestaan.

Het reinigingswater van de waterzuiveringsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (MBR) kan niet gezuiverd worden tot de nodige waterkwaliteit voor irrigatie en wordt daarom eveneens geloosd. Er is momenteel nog geen goed zicht op de kwaliteit van het reinigingswater van de waterzuiveringsinstallatie. De reiniging zal periodiek gebeuren door een externe gespecialiseerde firma. Zij brengen hiertoe de nodige producten mee. Deze worden niet opgeslagen op de site. Om een beter zicht te krijgen op de kwaliteit van de reinigingswater, zullen gedurende het eerste jaar minimaal 3 stalen genomen worden van dit water voor analyse op het heffingspakket (zwevend stof, BZV, CZV, stikstof, fosfor, 8 metalen). Indien hieruit blijkt dat normen aangevraagd moeten worden voor de lozing van dit water, zal hiertoe een omgevingsvergunningaanvraag opgesteld worden. Er moet voldaan worden aan de algemene lozingsvoorwaarden voor lozing op riolering. In de bijzondere voorwaarden wordt opgenomen dat de opstart van de KWZI/MBR moet worden gemeld aan VMM en de afdeling Handhaving van het Departement Omgeving en dat gedurende het eerste jaar na opstart van de KWZI/MBR minstens 3 stalen van het reinigingswater van de MBR worden genomen en geanalyseerd worden voor de heffingsparameters door een erkend labo. De resultaten moeten binnen het jaar worden bezorgd aan VMM (vergunningen.oo@vmm.be) en de afdeling Handhaving (omgevingsinspectie.wvl@vlaanderen.be).

Aquafin verleende op 28 november 2022 en 3 februari 2023 een voorwaardelijk gunstig advies. Het laatste advies luidt als volgt:

*“Wij kunnen voorwaardelijk positief antwoorden.*

*De gevraagde gedeeltelijke verplaatsing van onze leidingen is lopende op kosten van de aanvrager. Zoals reeds in ons vorig schrijven dd 10 maart en 28 november 2022 gemeld via het omgevingsloket met referentie 2021182123 en 2022122568), willen wij er nogmaals op wijzen dat de nodige afspraken gemaakt dienen te worden met betrekking tot de toegangsweg naar onze Aquafin-infrastructuur, zijnde het bergbezinkingsbekken en het pompgemaal. Deze toegangsweg, momenteel gelegen op een perceel in eigendom van Aquafin en uitgerust voor zwaar vervoer, zodat Aquafin de installaties steeds kan bereiken voor toezicht, onderhoud, en eventuele herstellingen moet 24h/dag bereikbaar zijn voor onderhoud en dringende interventies.*

*Naar aanleiding van de nieuwe projectinhoud zien wij op het inplantingsplan nieuwe toestand dat er nog steeds enkel sprake is van een erfdienstbaarheid van Aquafin. Gelieve er rekening mee te houden dat dit om percelen in eigendom gaat van Aquafin waarin rioolwaterzuiverings-*

*infrastructuur gelegen is die dient behouden te blijven en ten alle tijden toegankelijk met zwaar materieel.*

*Wij voegen nogmaals het grondinnemingsplan toe: de geel en oranje ingekleurde zones betreffen een eigendom van Aquafin en niet een erfdienstbaarheid zoals op sommige plannen te lezen is. Gelieve de plannen aan te passen.”*

De opmerking/voorwaarde inzake eigendom is van burgerrechtelijke aard en kan bijgevolg niet als voorwaarde aan de eventuele omgevingsvergunning worden gehecht. In de voorwaarden wordt wel opgenomen dat de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur van Aquafin steeds toegankelijk moet blijven met zwaar materieel.

### Waterlopen

Het projectgebied wordt dooraderd door waterlopen en grachten. Naast de Isabellavaart (1<sup>ste</sup> cat.) komen meerdere waterlopen en grachten voor in het gebied (2<sup>de</sup> cat. en polderwaterlopen), alsook niet-ingedeelde polderwaterlopen. Dit stelsel van waterlopen maakt deel uit van het typische polderlandschap en geeft mee vorm aan het gebied.

De aanvraag voorziet talrijke wijzigingen aan dit systeem van waterlopen en grachten. Naast een verbreding van de Isabellavaart worden ook andere waterlopen gewijzigd, verbreed of verplaatst, deels ten behoeve van het golfspel en deels om bijkomende ruimte voor water te creëren (zie hoger). De Oostkustpolder wijst er in haar advies van 16 november 2022 op dat hierdoor niet kan gegarandeerd worden dat steeds water in de waterlopen zal staan, zeker in drogere periodes.

In tegenstelling tot de eerst, geweigerde aanvraag, wordt de bestaande waterloop WH.1.7 (Dujardinader) centraal in het plangebied (noord-zuid) niet langer gedempt over een lengte van 800 meter. In de huidige aanvraag wordt voorzien dat dit deel van de waterloop behouden blijft als private gracht. Tevens wordt aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied een nieuwe gracht aangelegd, waarbij deze nieuwe gracht in de toekomst zal gelden als publieke gracht WH.1.7. Het te behouden stuk gracht zal aansluiten op de nieuwe loop van WH.1.7. Het waterpeil van deze gracht zal 1,90 m TWA bedragen. Het waterpeil van de Isabellavaart en de nieuwe WH.1.7 wordt aangenomen op 1,80 m TAW. Er wordt een balkenconstructie voorzien om het water van de private gracht op peil 1,90 m TAW mogelijk te maken. Tussen de private gracht en de waterloop WH.1.7 wordt een overwelling van 5 meter breed voorzien voor onderhoudsverkeer. Er worden twee terugslagkleppen voorzien tussen de gracht en de offline vijver 1. De nodige maatregelen moeten genomen worden om ervoor te zorgen dat deze (private) gracht door het gebied voldoende waterpeil heeft en niet gedempt wordt. Dit wordt opgenomen als bijkomende voorwaarde in de vergunning.

De Oostkustpolder wijst in haar advies van 16 november 2022 op de volgende voorwaarden, die ook in de vergunning worden opgenomen:

- Het eenmalig vullen van de grote hemelwaterkelder gebeurt in overleg met de waterbeheerders Oostkustpolder en VMM. Uitsluitend overtollig water kan hiervoor gebruikt worden.
- Tijdens het bemalen mag er in geen geval brak/zout bemalingswater in het waterlopenstelsel terechtkomen. In geval er bemalingswater geloosd wordt in het polderwaterlopenstelsel wordt het zoutgehalte voorafgaandelijk vastgesteld en wordt dit op voorhand overlegd met de Oostkustpolder. Ook tijdens het lozen van bemalingswater in het polderwaterlopenstelsel wordt het zoutgehalte geregeld gecontroleerd omdat dit snel kan veranderen.
- Bij de omlegging van de waterlopen WH.1.7 en WH.1.9.1 mag de afwatering van de bufferbekkens van het ziekenhuis AZ Zeno niet in het gedrang komen. De overloop van

het bufferbekken naar het nieuwe tracé van de waterloop wordt uitgewerkt met riettegels om inkalving/uitschuren van de oevers te vermijden.

Daarnaast kan alleen mits een overeenkomst met de Oostkustpolder het onderhoud van de waterlopen uitgevoerd worden door de beheerder van het golfterrein. De overeenkomst moet in orde zijn voor de start van de exploitatie. Dit wordt in een aandachtspunt meegegeven.

Aangezien de Isabellavaart een geklasseerde onbevaarbare waterloop is, moet langs deze waterloop steeds een strook van 5 m breed toegankelijk zijn voor het onderhoud (ruimingswerken, herstel van oevers), overeenkomstig het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en de wet van 28 december 1967 op de onbevaarbare waterlopen. Deze strook moet voor de aanvang van de werken op het terrein uitgezet worden en is te meten vanaf de bovenrand van het talud van de beek. Er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht binnen 5 meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de Isabellavaart, noch mogen constructies worden herbouwd. Ook voor bomen, struikgewas en afsluitingen gelden regels binnen deze 5m-zone. Verhardingen binnen de 5m-strook zijn niet meer toegelaten.

Er wordt gewezen op de bepalingen van artikels 19 en 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2021 tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 tot uitvoering van titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft het toezicht op de naleving van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.

Daarnaast geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op minder dan 6 m van het talud van het oppervlaktewater voor alle openbare diensten en voor alle commerciële activiteiten met uitzondering van niet-verharde terreinen voor de land- en tuinbouwactiviteiten. Dit is vastgelegd in het besluit houdende nadere regels inzake duurzaam gebruik van pesticiden van 15 maart 2013 in artikel 3 (oplijsting van de terreintypes) en artikel 4 (bepaling van het verbod). In het dossier is opgenomen dat er geen pesticiden tot op 5 m zal worden gebruikt, maar dit moet dus uitgebreid worden en zoals steeds wordt zeer sterk de nadruk gelegd op een zo laag mogelijk en bij voorkeur geen pesticidengebruik.

#### Conclusie

Gelet op de aard van de aangevraagde activiteiten en mits naleving van de opgelegde voorwaarden zullen er geen schadelijke effecten zijn op het watersysteem. Bijgevolg wordt voldaan aan artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, meer bepaald de watertoets.

#### **Machtiging waterloop**

Conform de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 is een machtiging van de bevoegde waterbeheerder vereist om werken aan de waterloop van 2de categorie uit te voeren. De aanvraag omvat de herprofilering, verbreding, overwelving en verlegging van waterlopen van 2de categorie nummer WH.1.5, WH.1.6, WH.1.9, WH.1.9.1 en de publieke gracht WH.1.7 in het beheer van de Oostkustpolder.

Conform de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 is een machtiging van de Vlaamse Milieumaatschappij vereist om werken aan de waterloop van 1ste categorie (Isabellavaart) uit te voeren. Het profiel van de Isabellavaart wordt lokaal verbreed en er worden verschillende brugconstructies over de waterloop voorzien.

De 5-m erfdienstbaarheidszone moet onverhard blijven ook van semiverharding of dolomietverharding en deze moet gerekend worden vanaf de taludinsteek, met uitzondering van de brugconstructies en de toegangen naar deze brugconstructies. In de huidige dwarssectie van de Isabellavaart mogen geen brugpijlers worden voorzien. Op basis van de plannen lijkt hieraan tegemoet gekomen. In een aandachtspunt wordt hier toch nogmaals op gewezen.

Voor de offline verbredingen van de waterloop worden verschillende 300 mm buizen met terugslagkleppen voorzien met bodempeil van de buis op 1,80 m TAW. Dit is in overeenstemming met de afspraken.

De aansluiting van de vijvers op de Isabellavaart wordt uitgevoerd met een 800 mm buis. Er wordt ook gewerkt met een terugslagklep en niveau van de buis op 2,35 m TAW. De uitstroomconstructies van de vijvers naar de Isabellavaart zijn aangepast. Het bodempeil ligt op 2,35 m TAW, inclusief terugslagklap en overloop op 2,80 m TAW. Op deze manier is vulling gegarandeerd bij hoge waterpeilen op de Isabellavaart en kan het niveau in de vijvers gehandhaafd worden om de nodige bergingscapaciteit te vrijwaren.

De aansluiting van de private gracht op de Isabellavaart wordt uitgevoerd met een 300 mm buis op het peil 1,9 m TAW.

Voor het onderhoud van de zone rond de Isabellavaart zijn nog afspraken met de waterbeheerder (VMM) nodig. De initiatiefnemer wil dit onderhoud zelf doen en ook voor slibruiming en slibruiming zijn afspraken nodig. Voor het onderhoud van de oevers zal een maairegime moeten afgesproken worden met de VMM en voor de slibruiming zal een overeenkomst getekend moeten worden dat de meerkost die wordt veroorzaakt door de werken of de vraag om alleen vanop het water te werken, wordt gedragen door de eigenaar. De organisatie van het onderhoud is geen onderdeel van de omgevingsvergunning, maar wordt in een aandachtspunt meegegeven.

Het verkrijgen van voorliggende vergunning impliceert niet automatisch een toestemming tot het gebruik van het domein van de waterloop. De afzonderlijke toelating hiervoor zal door de VMM rechtstreeks aan de initiatiefnemer bezorgd worden.

Artikel 12, §1, derde lid, van de wet van 28 december 1967 stelt dat een gunstig advies uitgebracht door de bevoegde waterbeheerder in het kader van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, geldt als machtiging als de eventuele voorwaarden waarvan het gunstige advies afhankelijk wordt gemaakt in de vergunning in kwestie worden opgelegd.

De Oostkustpolder verleende op 16 november 2022 een voorwaardelijk gunstig advies. Hierin worden de algemene en bijzondere voorwaarden voor de werken aan de waterlopen meegegeven. De naleving van deze voorwaarden wordt aan de vergunning gehecht.

De VMM verleende op 24 november 2022 een gunstig advies met betrekking tot de machtiging. Er werden hierin alleen aandachtspunten meegegeven, geen voorwaarden. De aandachtspunten worden meegegeven.

### **Natuurtoets**

In de aanvraag worden diverse vegetatiewijzigingen aangevraagd, onder meer voor het verwijderen of beschadigen van kleine landschapselementen. Ter compensatie van het verwijderen van de houtachtige beplantingen voorziet men een heraanplant van bomen en struikengroepen van inheemse en hoofdzakelijk streekeigen soorten, met een oppervlakte van een kleine 8 hectare. Hierdoor treedt een positieve netto-balans op.



Door de werken (inclusief rooien van bestaande vegetatie) te starten voor de aanvang van het broedseizoen, kan mogelijke verhinderen van nestpogingen binnen het projectgebied worden vermeden. Het rooien van de houtachtige beplantingen moet daarom gebeuren buiten het broedseizoen. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

Verder wordt ook het wijzigen van reliëf, het rechtstreeks of onrechtstreeks wijzigen van de waterhuishouding en het uitgraven, verbreden, rechttrekken of dichten van kleine landschapselementen als vegetatiewijziging aangevraagd. Deze werken zijn nodig om de ecogolf te kunnen realiseren. Vanuit natuurstandpunt zijn deze werken aanvaardbaar. De werken creëren een meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie waarin vooral akkers voorkomen en er weinig biodiversiteitswaarden binnen het plangebied aanwezig zijn. Het ontwerp voorziet in een toename van potentieel ecologisch waardevolle vegetatie met meer mogelijkheden als leefgebied voor tal van soorten (insecten, vogels, amfibieën en vleermuizen).

Wat vleermuizen betreft vermeldt het PR-MER dat de aanwezigheid van algemene soorten niet kan worden uitgesloten maar dat gelet op de landschapskenmerken het belang van het gebied voor deze soortengroep als beperkt wordt ingeschat.

In het plangebied worden rietkragen en waterpartijen van brak/zilt water gewijzigd. Deze vegetaties en kleine landschapselementen vallen onder toepassing van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Het gunstige advies van het Agentschap voor Natuur en Bos geldt, mits naleving van de voorwaarden gesteld in het advies, als afwijking op de verboden van artikel 7 van voormeld besluit. Voor beide types habitat zal na afloop van de werken een positieve netto-balans optreden. Er zal met andere woorden na afloop van de werken meer oppervlakte aanwezig zijn van beide types habitat.

Om tijdelijke effecten van de inrichtingswerken te milderen worden ook volgende maatregelen voorzien:

- Aanvangen van werkzaamheden aan de zones van waterpartijen voor of na het broedseizoen (oeverzones en opgaand groen ongemoeid laten vanaf half maart tot half juli) om broedpogingen van vogels niet te verstoren. Waar oeverzones met ruigte of riet moeten aangepast of verplaatst worden, moeten deze eerst buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt worden als broedgebied voor rietvogels, door de vegetatie te maaien;
- Maximaal gebruik van aangepaste, geluidsarme machines met beperkte bodemdruk om verstoring en samendrukking van de bodem te vermijden;
- Het afschuiven van grondstocks om de vestiging van broedkolonies Oeverzwaluwen uit te sluiten.

Deze maatregelen worden opgenomen in de voorwaarden.

Op ongeveer 400 m ten noorden van het projectgebied is het Park 58 aangeduid als deelgebied van de SBZ-H 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin' (BE2500001). Hier komt zeer waardevolle duinvegetatie voor, met bijhorende insecten en vogelfauna. Dit SBZ-H is gescheiden van het projectgebied door de spoorweg, de N359 en bewoning. Volgens het project-MER is de ruimtelijk-ecologische relatie met het projectgebied dan ook zeer beperkt en is het effect van voorliggend project op dit SBZ bijgevolg verwaarloosbaar.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft ook onderzocht in welke mate de voorliggende inrichtingswerken een invloed kunnen hebben op speciaal beschermde zones zoals habitatrichtlijngebieden, vogelrichtlijngebieden en VEN-gebieden. Gelet op de afstand tot deze gebieden worden geen directe effecten verwacht. Vooral de bemalingswerken kunnen indirect een effect genereren op deze gebieden. Gezien de ruime afstand en de technische uitwerking van de

bemaling met een gesloten bouwkuip kan ook een indirect effect op deze gebieden uitgesloten worden.

Er zijn volgens het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos binnen het project geen vergunningsplichtige rubrieken aangevraagd met rechtstreeks gerelateerde emissies en deposities van NOx. Er moet volgens de adviezen geen verdere uitwerking gebeuren in kader van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 25 februari 2021 (RvVb-A-2021-0697). Er werd conform voormelde adviezen geen passende beoordeling of verscherpte natuurtoets uitgevoerd.

De aanvraag doorstaat derhalve de natuurtoets.

### **ASTRID**

Aangezien het golfhotel, het clubhuis, de driving range en de ondergrondse parkings voldoen aan meerdere criteria inzake, moet er op deze plaatsen ASTRID-indoorradiodekking aanwezig zijn. Dit wordt in een voorwaarde opgenomen.

### **Ruimtelijke verenigbaarheid (artikel 4.3.1, §1, van de VCRO)**

#### Overeenstemming van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gRUP '2de Golf en Stadsrandbos' en met de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het gRUP 'Wulpenhoek'.

De aanvraag is deels in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van het gRUP '2de Golf en Stadsrandbos'.

**De volgende planelementen zijn volledig in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van het gRUP '2de Golf en Stadsrandbos':**

- Planelement M; bouwen van een maintenancegebouw;
- Planelement O: bouwen van een ontspannings- en fitnessruimte;
- Planelementen VH, 124A, 124B, 124D, 124E, 188, 357A, 357Bn, 357C, 357D, R57E en 357F : sloop van gebouwen en verhardingen;
- Planelementen SA, SB, SC, SD, SE, SF, Sg, SH en SI: bouwen sanitaire cellen;
- Planelementen B1, B2, B3, B16 en B19: bouwen van bruggen over waterlopen;
- Planelementen W1, W2, W3, W4 en W5: werken aan ingeschreven waterlopen;
- Planelement HB: vellen van bomen;
- Planelementen R1 en R2: leidingen en nutsvoorzieningen;
- Planelement WZ: werfterrein;
- Planelement V3: aanleg verharding West-Oost (Schelpenpad):
  - V3: Dit pad bestaat uit twee delen: een schelpenpad voor paarden van 1,5 meter breed en een wandel- en fietspad van 3,00 m breed in ternair zand, met een tussenruimte van 1,50 m.
- Planelementen V1, V2, V6, V7: aanleggen verhardingen en inrichting openbaar domein:
  - V1: het aanleggen van de verharding toegangsweg hotel:  
De hoofdonthuizing van het projectgebied voor wagens gebeurt via een toegangsweg vanuit de Natiënlaan, parallel met en ten zuiden van de Isabellavaart. Het betreft een weg met twee rijstroken van drie meter breed, gescheiden door een drie meter groene verharde berm met supplementair aan beide zijden een 3 meter brede strook in grasdallen. Dit onderdeel is in overeenstemming met het gRUP.
  - V2: het aanleggen van verharding toegangsweg Maintenance:

Deze verhardingen hebben betrekking op de directe erfonthuizing en -inrichting van het Maintenancegebouw en bevinden zich grotendeels in de bebouwbare zone van dit gebouw. Dit onderdeel is in overeenstemming met het gRUP.

- V6: het aanleggen van verharding Hotel:  
De verharding wordt aangelegd in de zone voor het hotel en is conform het gRUP.
  - V7: het aanleggen van verharding Oost-Westverbinding:  
Het betreft een 2,5 meter brede wegverharding in waterdoorlatend materiaal (dolomiet 6 cm). Deze weg is conform de voorschriften van het gRUP. Artikel 1.1 van het gRUP stelt immers dat het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer is toegelaten voor zover de handelingen de ecologische draagkracht van het gebied niet overschrijden en de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang wordt gebracht. De weg bedient het pompstation van Aquafin en kruist daarvoor de Isabellavaart, het deel van de weg langs de noordzijde van de Isabellavaart naar het pompstation heeft een breedte van 6 meter;
  - Planelement G: aanleggen eco-golfterrein  
en RE: reliëfwijziging in functie van het golfterrein
- ✓ De realisatie van het stadsrandbos is lopende. In januari 2021 werd reeds een eerste 4 ha aangeplant. Voor de verdere inrichting van dit gebied, waarbij beperkte reliëfwijzigingen en verhardingen (wandelpaden) zullen worden aangelegd, dient nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, aangezien de vorige vergunning (OMV/2021092850) naar aanleiding van een beroepsprocedure werd ingetrokken. Gelet op de bepaling in het gRUP (art. 1.1), die stelt dat *“er moet gestart worden met de aanleg van het stadsrandbos vóór de aanleg van het golfterrein”* moet geoordeeld worden dat hieraan voldaan is.
  - ✓ Het behoud van de landschappelijke kenmerken van het polderlandschap werd in het gemeentelijk RUP als uitgangspunt en ruimtelijk ontwikkelingsperspectief vooropgesteld. Met het RUP werd het gebied aangeduid als zone voor de ontwikkeling van een eco-golfterrein (en bijhorende bebouwing) *“voor zover de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de polderwaterlopen niet in het gedrang komt.”* (art. 1.1). Cfr. art. 1.2 van het RUP moeten daarbij bepaalde randvoorwaarden en inrichtingsprincipes maximaal gerespecteerd worden.

Het gemeentelijk RUP heeft m.a.w. de mogelijkheid voorzien om dit gebied te ontwikkelen voor een eco-golf, waarbij het watersysteem de basisstructuur moet vormen voor de verdere inrichting van het terrein. De inrichtingsprincipes van het RUP (art. 1.2) voorzien specifiek in een *“landschappelijke golvende inrichting van het golfterrein”*, zonder hieromtrent nadere bepalingen op te nemen. Als belangrijkste punten schuift het RUP (art. 1.2) het systeem van waterlopen en de zichtrelaties vanaf en naar de Natiënlaan naar voor. Het RUP verwijst (in de toelichting bij de voorschriften) ook naar de mogelijkheid om groen en landschapselementen binnen te brengen, zonder evenwel een aaneensluitend groenscherm te voorzien dat de doorzichten naar de golf zou teniet doen.

De realisatie van een eco-golf wordt noch in de adviezen noch in de bezwaren betwist. Voorliggend aangepast dossier heeft rekening gehouden met deze elementen uit het RUP; uit de verschillende ingewonnen adviezen blijkt dat het project voldoet aan de voorschriften terzake:

- Verspreid over het golfterrein worden kleine en grotere groepen heesters en bomen ingeplant. De randen van het golfterrein worden ingegroend, maar wel voldoende opgehouden met landschappelijke doorkijken zodat een open plangebied gegarandeerd wordt en het gebied aansluit met de bestaande groene open ruimtes rondom het projectgebied. Een beplantingsplan is onderdeel van voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag.
  - De groene omgording rond het projectgebied bestaat uit gegroepeerde streekeigen bomen met een variatie aan streekeigen struikenkoepels. Vanaf de Natiënlaan zal het dus mogelijk zijn om een doorzicht te krijgen over het volledige golfterrein door de afwisseling van bomengroepen (wintereik, zomereik, grauwe abeel, zomerlinde, ...) en struikenkoepels en grasland.
  - Er worden in de groene omranding openingen gelaten. Samen met de watervlakken zorgen zij voor doorkijken over het terrein.
  - De zone tussen de Natiënlaan en het golfhotel (H) wordt zodanig ingericht dat er zichtassen gegarandeerd worden. Er zal geen bebouwing in deze zone voorzien worden en de bestaande gebouwen van de voormalige steenbakkerij Dujardin, gelegen binnen het projectgebied aan de Natiënlaan, zullen gesloopt worden. De voorziene reliëfwijzigingen en aanplantingen in dit gebied kunnen evenwel leiden tot het “dichtslibben” van deze zichtassen. Het is dan ook aangewezen om – zoals ook in het advies van de gemeente Knokke-Heist is opgenomen – bijkomende voorwaarden op te nemen in de vergunning om deze vista’s te garanderen.
- ✓ De twee Putten van Dujardin worden heringericht en groter gemaakt, waardoor bijkomende buffercapaciteit voor water vrijkomt. De herinrichting biedt ruimte voor een toename van de ecologische waarden én tegelijk worden de waterpartijen ingeschakeld in het golfgebeuren. Deze herinrichting en uitbreiding is niet strijdig met de bepalingen van het RUP (art. 5) die “een vrijwaring” van de putten vooropstellen. Het uitbreiden ervan raakt niet aan de basisuitgangspunten van het RUP en is niet strijdig met de voorschriften. De realisatie van bijkomende waterpartijen binnen de zone voor eco-golfterrein is mogelijk op basis van artikel 4.4.5 van de VCRO betreffende medegebruik inzake natuurschoon.
- ✓ Artikel 1.1 van het RUP stelt dat “*het aanbrengen van de nodige reliëfwijzigingen in functie van het golfspel en in functie van het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gelet op het toegankelijk maken van het gebied zijn toegelaten*” en “*De aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een golfterrein moet gelijktijdig de aanleg van waterpartijen bevatten.*” Voorliggend aangepast dossier heeft rekening gehouden met deze elementen uit het RUP; uit de verschillende ingewonnen adviezen blijkt dat het project voldoet aan de voorschriften terzake:
- Het bestaande maaiveld bevindt zich globaal gezien op 3,50 m TAW. Dit niveau wordt – behoudens verlagingen ter hoogte van de waterlopen en vijvers – opgehoogd tot 4,35m TAW. Bovenop deze nieuwe sokkel worden heuvels, berm en glooiingen voorzien van +1 tot +4m, tot een maximum van 8,35m TAW. Dit betekent een “aftopping” van de hoogste accenten ten opzichte van het eerste, geweigerde dossier (dat tot 11m TAW ging).
  - De gevraagde reliëfwijzigingen vormen een golvend landschap in functie van de noden gerelateerd aan het golfspel. Ook de noodzaak van de aanwezigheid van bepaalde, specifieke zandgronden (onder andere voor de bunkers) leidt tot het aanbrengen van een reliëfwijziging. Het golvende landschap wordt gerealiseerd door hergebruik van uitgegraven gronden uit het projectgebied, met maximaal +10.000 m<sup>3</sup> aanvoer van extern bodemmateriaal.

Het gRUP bevat ook bepalingen die van toepassing zijn op de volledige lijst van stedenbouwkundige handelingen inzake het waterbeheer voor het volledige golfterrein. Artikel 1.3 stelt dat de in artikel 1.1 tot en met 1.6 genoemde handelingen slechts kunnen toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen. De aanvraag is in overeenstemming met deze voorschriften zoals blijkt uit de watertoets.

**De volgende planelementen zijn niet volledig in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van het gRUP “2<sup>de</sup> Golf en Stadsrandbos”:**

- Planelement C: bouwen van het clubhuis;
- Planelement D: bouwen van een golfschool/driving range;
- Planelement V4: aanleggen verhardingen en inrichting openbaar domein.
- Planelement H: bouwen van een golfhotel met 350 kamers;

De VCRO bevat in hoofdstuk IV van titel IV volgende afwijkingsbepalingen die relevant zijn voor de beoordeling van de onderhavige aanvraag:

*“Artikel 4.4.1 Beperkte afwijkingen*

*§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

*Artikel 4.4.4 Sociaal-cultureel of recreatief medegebruik*

*§1. In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.*

*Artikel 4.4.5. Medegebruik inzake natuurschoon*

*In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.*

*Artikel 4.4.7, §2. In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructures of voorzieningen tot gevolg hebben.*

*De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ze kan ook de regels bepalen op basis waarvan kan worden beslist dat niet door haar opgesomde handelingen toch onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen.”*

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de VCRO en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester bepaalt welke handelingen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang en welke van deze handelingen een ruimtelijk beperkte impact hebben.

In hoofdstuk II van dit besluit wordt bepaald welke handelingen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang:

*“Artikel 2.*

*Als handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de werken, handelingen en wijzigingen beschouwd die betrekking hebben op:*

*1° de openbare wegen, met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals tunnels, viaducten, bruggen, duikers, langsgrachten, tolinfrastructuur en parkings;”.*

In hoofdstuk III worden de handelingen van algemeen belang opgesomd waarvan wordt aangenomen dat deze een ruimtelijk beperkte impact hebben:

*“Artikel 3.*

*§ 1. De volgende handelingen zijn handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De handelingen hebben betrekking op:*

*1° de aanleg, wijziging of uitbreiding van openbare fiets-, ruiter- en wandelpaden, en andere paden voor de zwakke weggebruiker.*

*[...]*

*De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 en 52 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, beoordeelt concreet of de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden, aan de hand van de aard en de omvang van het project en het ruimtelijke bereik van de effecten van de handelingen.*

*Een combinatie van de handelingen, vermeld in de paragrafen 1 en 2 of in paragraaf 2 alleen, kan ook beschouwd worden als een handeling van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact heeft als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.”.*

#### Planelement C: bouwen van een clubhuis

Het voorgenomen project is conform de voorschriften met uitzondering van de vormgeving zoals opgenomen in artikel 1.5 van het RUP, dat bepaalt dat *“De bouwhoogte is beperkt tot max 2 bouwlagen met dak. Dit in een traditionele vormgeving.”.*

- Het clubhuis is opgebouwd uit twee bouwlagen. De tweede bouwlaag is evenwel meer dan dubbelhoog (8,85 m), zodat deze mogelijks intern kan opgedeeld worden zodat een derde bouwlaag wordt voorzien. Teneinde dit te vermijden, wordt hieromtrent een voorwaarde opgenomen.
- Het ontworpen clubhuis heeft een minder traditionele vormgeving aangezien het afgewerkt is met een golvend groendak. Op deze manier wordt vormelijk aangesloten bij het golvend golflandschap. Bovendien wordt hierdoor een mindere bouwhoogte bereikt dan een traditionele vorm met een zadeldak.

De afwijking inzake de vormgeving is beperkt en kan toegestaan worden op basis van 4.4.1 VCRO aangezien zij niet raakt aan de fundamentele voorschriften van het RUP en de ruimtelijke draagkracht niet overstijgt.

#### Planelement D: bouwen van een golfschool/driving range

Het project is conform de voorschriften met uitzondering van de vormgeving zoals opgenomen in artikel 1.5 van het RUP, dat bepaalt dat *“de bouwhoogte is beperkt tot max 2 bouwlagen met dak. Dit in een traditionele vormgeving.”*

- De Driving Range is ontworpen als een golvend gebouw en bestaat uit twee bouwlagen onder een plat dak dat als groendak wordt geconcipieerd. De pas van de gelijkvloerse laag bevindt zich op + 5,35 m TAW, van de eerste verdieping op + 9,67 m TAW, de dakrand bevindt zich op + 14,22 m TAW. Het bestaande maaiveld bevindt zich hier op circa + 3,50 m TAW. De maximale hoogte is niet aangegeven in het gRUP en het aantal toegelaten bouwlagen wordt gerespecteerd. De golvende vorm en de hoogte van het gebouw sluit aan op de vormgeving van het golfterrein. Het gebouw is echter niet ontworpen in een traditionele vormgeving zoals voorzien in het gRUP.

De afwijking inzake de vormgeving is beperkt en kan toegestaan worden op basis van 4.4.1 VCRO aangezien zij niet raakt aan de fundamentele voorschriften van het RUP en de ruimtelijke draagkracht niet overstijgt.

#### Planelement H: het bouwen van een golfhotel met 350 kamers

Het voorgenomen project is conform de voorschriften inzake gebouwen en verharde parkeerplaatsen (art. 1.5) – Zone voor golfhotel met congresfaciliteiten (H) met uitzondering van de bepalingen

- *De vormgeving van het hotel dient te bestaan uit een spel van volumes in hoogte en in grondplan.*
- *De bouwhoogte van het golfhotel kan maximaal 26 meter bedragen, behoudens enkele accentvolumes die maximaal 30 meter kunnen bedragen.*
- *Binnen de zone H (golfhotel) dient minimum 2 ha onbebouwd te blijven in functie van groenaanleg, parking en terraszone.”*

Het golfhotel bestaat uit een dubbelhoog gelijkvloers en 7 verdiepingen. De zesde verdieping reikt tot een bouwhoogte van circa 25,50 meter ten opzichte van het maaiveld met de zevende verdieping tot een hoogte van circa 29,50 m boven het maaiveld. De bovenste verdieping beslaat ca. 9.000 m<sup>2</sup> of 28 % van de footprint van het gebouw. De vraag stelt zich of dit kan aanzien worden als “accentvolumes” of moet beschouwd worden als een volwaardige bouwlaag bovenop de toegelaten bouwhoogte van 26m.

Het gebouw is architecturaal ontworpen als een gemeenschappelijke sokkel met daarbovenop enkele hogere volumes. De ontworpen bovenste verdieping bedekt zoals vermeld 28% van de footprint en betreft geen uniforme laag. Het gaat aldus om “accenten” waarbij de hogere volumes plaatselijk boven de 26m uitstijgen. Evenwel kan gesteld worden dat een accent van meer 25% niet langer als voorschriftconform kan aanzien worden, niettegenstaande de voorschriften van het gemeentelijk RUP hieromtrent geen bindende bepalingen bevatten. Een mogelijke vergelijking met de maximaal toegelaten vloeroppervlakte of een verhouding V/T toont dat de afwijking relatief beperkt blijft in het globale plaatje en de maximaal toelaatbare volumes. Niettegenstaande het golfhotel door zijn omvang beeldbepalend zal zijn in de omgeving, is dit gezien de voorschriften en de totale oppervlakte van het terrein (120 ha) ruimtelijk aanvaardbaar.

De afwijking kan toegestaan worden op basis van 4.4.1 VCRO.

In antwoord op de bezwaren dient ook nagegaan te worden in hoeverre het project niet strijdt met de bepalingen van art. 1.5 – Zone voor golfhotel met congresfaciliteiten (H) wat betreft de bepaling

- *Het golfhotel heeft maximaal 350 kamers, de congresfaciliteit heeft een maximum oppervlakte van 6.000 m<sup>2</sup>.*

In het project worden verschillende types hotelkamers voorzien. Naast de 150 kamers (van 26 tot 108 m<sup>2</sup>) worden ook 200 suites (van 115 tot 340 m<sup>2</sup>) voorzien. In de voorschriften van het RUP is enkel sprake over een golfhotel in de zin van het Logiesdecreet (*“een toeristisch logies dat op de toeristische markt wordt aangeboden”*), waarbij het gaat om *“hotelkamers in de zin van de regelgeving inzake toeristische logies, zijnde een kamer of ruimte van een hotel waarin wordt overnacht door een of meer toeristen.”*. Noch in het RUP, noch in het Logiesdecreet worden maximale oppervlaktes van een dergelijke “hotelkamer” of een maximale verblijfsduur van de toerist vastgelegd, zodat dient geoordeeld te worden dat de aanvraag op dit punt in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP, voor zover deze uiteraard als “hotelkamer” worden geëxploiteerd. Het golfhotel zal in die zin moeten voldoen aan alle bepalingen van het RUP. Om alle discussie daaromtrent te vermijden, zal opgenomen worden dat elke vorm van permanente bewoning, residentie, tweede verblijf of vakantiewoning verboden is.

#### Planelement V4: het aanleggen van de verharding N-Z verbinding voor trage weggebruikers

- In het gRUP worden de verbindingen voor langzaam verkeer indicatief aangeduid, waarbij de pijlen symbolisch aanduiden welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. Deze indicatieve aanduiding voorziet o.m. een verplicht te realiseren verbinding voor langzaam verkeer, die evenwijdig met de gracht WH.1.7 slingert langs de twee Putten van Dujardin en aantakt op de hoofdontsluiting langs de Isabellavaart. Ten noorden van de Isabellavaart dient een tweede verbinding voor langzaam verkeer te worden voorzien tussen de Nieuwstraat (omgeving horecazaak) – langs de zone voor Driving Range – tot aan de hoofdontsluiting langs de Isabellavaart.
- In het ontwerp worden deze N-Z verbindingen in beperkte mate op een andere locatie voorzien. De ontworpen N-Z verbinding zal een verbinding vormen tussen het zuidelijk deel van het plangebied (Put van Dujardin) en de ontworpen hoofdontsluiting via een slingerend verloop, doch evenwel niet aan de westzijde van de zone voor Hotel maar aan de oostelijke zijde. Het gaat om een 5 m breed pad in ternair zand, geplaatst op een steenslagfundering. Aan de noordzijde wordt een interne verbinding voorzien tussen de Nieuwstraat en de zone voor Driving Range – een publiek toegankelijk pad wordt aangelegd aan de oostelijke grens van het golfterrein en vormt een verbinding tussen de Nieuwstraat (oostelijker) en de hoofdontsluiting.

De ontworpen N-Z verbindingen vormen veilige en functionele langzaam verkeersverbindingen en verbinden – niet tegenstaande hun ligging die afwijkt van de indicatieve ligging zoals voorzien het RUP – de start- en eindpositie. Door het volgen van deze verbindingen maakt de passant / recreant kennis met het golfterrein in het zuiden en oosten, de vijvers ten oosten van het hotel, de inkomzone aan het hotel met de meer publieke horecafuncties, de Isabellavaart langs de toegangsweg en de meer rustig gelegen zone ten oosten van de Driving range. Deze verbinding zorgt op die manier voor een doorwaadbaarheid van het golfterrein en de verbinding tussen de zuidelijke wandelweg (oost-west) en de Nieuwstraat, zoals het opzet was van het RUP.

Er kan gesteld worden dat de afwijkende positie van de N-Z verbinding het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet in het gedrang brengt. Het ontwerp houdt rekening met de omgeving, zowel qua ligging, materiaalgebruik als schaal. De impact van de afwijkende ligging van deze trage verbinding is beperkt, zodat moet gesteld worden dat het gevraagde aanvaardbaar is binnen de bepalingen van artikel 4.4.7, §2, van de VCRO en het bijhorende uitvoeringsbesluit.



### Overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften uit verordeningen

- De gewestelijke hemelwaterverordening:

Met toepassing van de afwijkingsmogelijkheid werd in de hierboven uitgevoerde watertoets geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de betreffende verordening.

- De gewestelijke toegankelijkheidsverordening:

Het project heeft betrekking op het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen met een totale publiek toegankelijke oppervlakte van ten minste 7.500 m<sup>2</sup>. De gewestelijke toegankelijkheidsverordening is van toepassing op:

- Congresruimtes en golf:

Artikel 3: de publiek toegankelijke ruimte is groter dan 400 m<sup>2</sup>. Alle gebouwonderdelen die publiek toegankelijk zijn moeten voldoen aan de bepalingen;

- Hotel:

Het hotel heeft meer dan 10 kamers. Alle gebouwonderdelen die publiek toegankelijk zijn moeten voldoen aan de bepalingen;

- Maintenance - meergezinswoning:

Er zijn meer dan zes woningen over meer dan twee niveaus. Alle gemeenschappelijke gebouwonderdelen moeten voldoen aan de bepalingen;

Bijkomend moet voldoende aandacht besteed worden aan de buitenruimte. Ook het golfterrein is een publiek toegankelijke zone. Het Toegankelijkheidsbureau Inter heeft op 5 oktober 2022 een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd, dat bij de aanvraag is gevoegd. De voorwaarden van dit advies moeten nageleefd worden en de naleving ervan wordt aan de vergunning gehecht.

- De gewestelijke verordening inzake breedband:

Deze moet worden nageleefd.

- Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist van 27 april 2006:

Artikel 2.1.4 stelt het volgende:

*“Constructies en machines voor technische doeleinden zoals lift, verluchting, koeling, verwarming, afzuiging, airconditionering, enz. mogen niet zichtbaar zijn van buitenaf, moeten in het gebouw zitten of binnen het basisprofiel geplaatst worden, behoudens een schouwvolume. Statische kelderverluchting via roosters in het voorgevelvlak of op het dak gelijkvloers is toegelaten. Een uitzondering kan gemaakt worden in het geval van verbouwing en bij grotere handelsruimtes (vanaf 300 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte). In deze gevallen mogen voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering op het dak van het gelijkvloers worden geplaatst mits ze voldoen aan de Vlare norm terzake, op voldoende afstand (minimum 2 meter) t.a.v. de buurpercelen worden geplaatst en voor zover de technische installaties ingekapseld worden.”*

De aanvraag voldoet niet aan deze bepaling. In het maintenancegebouw zijn er verluchtingsopeningen in het dak opgenomen. Ze zijn vormgegeven als schouwen.

Er zijn ook andere schachtverluchtingen geplaatst op de hellende daken. De verluchttingsopeningen en technische installaties op de daken doen geen afbreuk aan de architecturale kwaliteit van het gebouw.

*“Artikel 2.5. Algemene kwaliteitseisen bij midden- en hoogbouw*

*2.5.5. Materiaalgebruik voor de gevel.*

*Voor de gevel mogen uitsluitend kleinschalige materialen aangewend, zoals baksteen en natuursteen. Het bepleisteren, schilderen of kaleien van de gevel is toegelaten. Op voorwaarde dat de bouwheer de esthetische meerwaarde voor de gevel afdoende motiveert, mogen afwijkende materialen, zoals hout of andere volwaardige materialen, gebruikt worden. Het gebruik van betonproducten is evenwel enkel toegelaten voor terraselementen of gevelfragmenten.”*

Alleen het hotel valt onder middenbouw. De gevelbekleding bestaat uit natuursteen en zichtbeton. De gevelelementen in beton beperken zich tot gevelfragmenten midden de gevel in natuursteen. De aanvraag voldoet aan deze bepaling.

*“Artikel 2.9. Ondergrondse constructies en garages bij open- en halfopen bebouwing*

*- Het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing moet zich op ten minste 0.60 meter onder het bestaand reliëf bevinden teneinde een beplanting te kunnen voorzien.*

*- Maximum één toegang tot de ondergrondse constructie per bouwperceel is toegelaten. Dit voorschrift geldt niet indien het in strijd zou zijn met de reglementering inzake beveiliging tegen brand of met het advies van de brandweer.*

*- Ondergrondse keermuren als gevolg van insnijdingen in functie van toegangen zijn toegelaten mits zij zich op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen bevinden, tenzij het een gemeenschappelijke toegang betreft. Deze keermuren dienen het reliëf te volgen en kunnen maximum 0.40 meter hoger zijn dan het aanliggend reliëf. Op deze keermuren mogen balustrades worden geplaatst.”*

Boven op de ondergrondse parking wordt 100 cm voorzien voor beplanting en andere. Er zijn twee toegangen voor wagens voorzien en één inrit voor leveringen. De keermuren voor de inrit van de parking worden maximum 0,40 m boven het maaiveld uitgevoerd.

*“Artikel 2.13. Het verharderen van de grond die gelegen is tussen de bouwlijn en de rooilijn en/of het gewoonlijk gebruiken van deze grond voor het stallen van voertuigen.”*

Er wordt een verharding voorzien in gestabiliseerde dolomiet of ternair zand voor de fietspaden. Er zal zeker minimaal 60% van groenaanplanting kunnen worden voorzien. De aanvraag voldoet aan deze bepaling.

*“Artikel 3: Afwijkingen*

*Op gemotiveerd verzoek van de bouwheer kan het College van Burgemeester en Schepenen bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op gemotiveerde wijze afwijkingen toestaan op de voorschriften van deze bouwverordening en mits die afwijkingen kunnen verantwoord worden vanuit de doelstellingen van art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en/of de specifieke constellatie van het perceel en/of de functie van het gebouw of de constructie.”*

Er wordt een afwijking vastgesteld op de bepalingen van artikel 2.1.4 om verschillende technieken en pijpen te voorzien door het dak van het maintenancegebouw en het plaatsen van de kelder van het maintenancegebouw onder het toekomstige openbaar domein.

Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de afwijkingbepaling opgenomen in artikel 3 van de gemeentelijke bouwverordening:

- In het maintenancegebouw zijn er verluchtingsopeningen in het dak opgenomen. Zij zijn vormgegeven om te gelijken op een schouwvolume;
- De verluchtingsopeningen en andere technische installaties doen geen afbreuk aan de kwaliteiten van het project;
- De kelder van het maintenancegebouw bevindt zich onder het toekomstige openbaar domein. Het fiets- en voetpad werd naar deze locatie verplaatst omwille van veiligheidsredenen. Deze afwijking is aanvaardbaar.

De afwijkingen kunnen worden toegestaan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming of kan mits het opleggen van voorwaarden in overeenstemming worden gebracht met de geldende stedenbouwkundige voorschriften uit

verordeningen zoals hoger omschreven. Inzake de gewestelijke toegankelijkheidsverordening moet een voorwaarde aan de vergunning gehecht worden.

Overeenstemming van de aangevraagde ingedeelde inrichting of activiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan

De ingedeelde inrichting of activiteit vervat in de aanvraag is deels principieel in strijd met het geldende plan.

De VCRO bevat in hoofdstuk VI van titel V volgende afwijkingsbepaling die relevant is voor de beoordeling van de onderhavige aanvraag:

*“Artikel 5.6.7. § 1. Een omgevingsvergunningsaanvraag voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit of voor kleinhandelsactiviteiten kan gunstig geadviseerd worden en vergund worden, in afwijking van de bepalingen van een stedenbouwkundig voorschrift, voor zover voldaan is aan de volgende cumulatieve voorwaarden:*

*1° de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad, hetgeen in het bijzonder betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de vastgestelde verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort;*

*2° de inrichting of activiteit is stedenbouwkundig vergunbaar in afwijking van de bepalingen van een stedenbouwkundig voorschrift of, als het gaat om een bestaande inrichting of activiteit, is hoofdzakelijk vergund.”*

Het voldoen aan punt 1°, de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, wordt hierna behandeld.

Uit het hierboven gestelde blijkt dat de inrichting of activiteit stedenbouwkundig vergunbaar is. De afwijkingen die vervat zitten in het onderdeel stedenbouwkundige handelingen ressorteren onder de afwijkingsbepalingen van afdeling 1 van hoofdstuk IV van de VCRO.

**Goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2, van de VCRO)**

Het aangevraagde moet, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de VCRO. Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°, in rekening brengen, evenals de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, voor zover de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

Artikel 4.3.1, §2, 3°, van de VCRO stelt:

*“§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid,*

*1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.”.*

#### Functionele inpasbaarheid

Met de goedkeuring van het gemeentelijk RUP werd het projectgebied aangeduid als een gebied voor de aanleg en exploitatie van een eco-golfterrein. Door het voorzien van recreatieve routes voor wandelaars, fietsers en ruiters doorheen en langs de golf, krijgen ook andere laagdynamische sporten en recreatie een plaats, cfr. de voorschriften van het RUP. Er worden geen hoogdynamische sporten geïntroduceerd.

Dit project versterkt de toeristisch-recreatieve positie van Knokke-Heist en is een concrete invulling van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van deze badplaats (strategisch project in het provinciaal ruimtelijk structuurplan). De verschillende recreatieve voorzieningen (alook de ontwikkeling van Duinenwater) maken van het gebied een belangrijk toeristisch recreatief knooppunt aan de kust.

Zoals voorzien in het RUP, wordt slechts een deel van het gebied verhard en bebouwd, met name op de zones die daarvoor specifiek in het RUP zijn voorzien. De niet-bebouwde of niet-verharde oppervlakten worden ingericht als golfterrein en groene ruimte. Ook wordt er ruimte voorzien voor natuurontwikkeling. Er zullen inheemse, streekgebonden soorten aangeplant worden en zal er ruimte gelaten worden buiten de spelzones voor spontane ontwikkeling van vegetaties. Op die manier wordt mede invulling gegeven aan de aanduiding als natuurverwevingsgebied en de principes van een eco-golf. Door middel van bijkomende voorwaarden wordt voorzien in een ecologisch beheer met respect voor de omgeving.

Het golfterrein met zijn gebouwen is – mits het opleggen van de nodige voorwaarden – in overeenstemming met de voorschriften van het van toepassing zijnde gRUP en is functioneel inpasbaar in de omgeving aan de rand van de stedelijke kern.

De werfactiviteiten ten behoeve van de aanleg van het golfterrein zijn inherent verbonden aan de realisatie van het golfterrein. De stedenbouwkundige handeling voor het gewoonlijk gebruiken van een grond als werfterrein tijdens de aanlegfase is functioneel inpasbaar.

#### Mobiliteitsimpact

##### *Ontsluiting*

De hoofdontsluiting van het golfterrein met golfhotel bevindt zich ter hoogte van de Natiënlaan, waarbij de toegangsweg tot het terrein aangetakt wordt op de (geplande) rotonde. Deze ontsluiting is in overeenstemming met het MER, dat vanuit de noodzaak voor een snelheidsremmend poorteffect, de noodzaak van vlotte en veilige verkeersbewegingen en een gewenste aansluiting van het golfproject en golfhotel/congresruimte pleitte voor een dergelijke rotonde en aansluiting.

Aan de noordzijde van de toegangsweg van het project zal een dubbelrichtingsfietspad gerealiseerd worden dat het project ontsluit richting de Natiënlaan. Verder worden er ook tal van kwalitatieve en brede zachte verbindingen gerealiseerd voor voetgangers/golfwagentjes op het golfterrein, zoals de as die Duinenwater verbindt met AZ Zeno. Op die manier hoeft de Natiënlaan niet gebruikt te worden. De bestaande recreatieve fietsroute die over het domein loopt, wordt omgeleid. Doorheen het plangebied worden verschillende trage verbindingen aangelegd.

De voorwaarden en lasten, zoals opgelegd door de gemeenteraad van Knokke-Heist (26 januari 2023) worden opgenomen als voorwaarde. Het gaat o.m. over de aanleg en het beheer, alsook de kosteloze grondafstand van de wegdelen die opgenomen worden in het openbaar domein.

### *Parkeren*

Het golfterrein en -hotel voorziet in een groot aantal parkeerplaatsen ten einde het openbaar domein niet te belasten met de parkeervraag, in het bijzonder bij evenementen en congressen. Volgens het RUP moeten er voldoende parkings worden gerealiseerd op eigen terrein, maar moet bij grootschalige evenementen uitgeweken worden naar randparkings in de buurt. Deze randparkings moeten bereikbaar zijn via een shuttledienst van en naar het terrein. Het project streeft met het aantal parkeerplaatsen naar een evenwicht tussen het opvangen van de parkeervraag bij normale evenementen en grootschalige evenementen.

Binnen de zone voor het golfhotel (H) worden 1.350 parkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd, aangevuld met parkeerplaatsen voor het golfterrein en de congresruimte. Een 200-tal parkings wordt voorzien in afsluitbare boxen. Bovengronds zullen 3 busparkeerplaatsen gerealiseerd worden ter hoogte van het hotel. Uitgezonderd de busparkeerplaatsen, worden geen buitenparkings voor wagens voorzien aan het hotel. Wel is er voorzien in een wachtzone voor taxi's. Voor het personeel worden een 55-tal parkeerplaatsen gerealiseerd in de ondergrondse parking van het maintenancegebouw (M). Parkeermogelijkheid voor dienstwagens bevindt zich aan de oostzijde zijde van het hotel. Deze dienstwagens rijden het terrein op en af via de hoofdontsluiting.

Er worden circa 300 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op de -1 van de ondergrondse parking in het hotel. Het personeel kan gebruik maken van fietsenparkings in de ondergrondse parking van het maintenancegebouw, 258 plaatsen werden voorzien.

Zowel in de ondergrondse parking van het golfhotel als onder het maintenancegebouw wordt infrastructuur voorzien om elektrische wagens en fietsen op te laden.

Ook ter hoogte van de trage assen (fiets- en wandelroutes) bevinden zich bovengrondse fietsparkeerplaatsen, namelijk ten noorden van het hotel en ter hoogte van het maintenancegebouw. Het aantal fietsparkeerplaatsen en de locatie ervan is conform het gRUP, dat stelt dat minimaal 20 fietsparkeerplaatsen moeten voorzien worden ter hoogte van het hotel en golfterrein en 20 parkeerplaatsen ter hoogte van de fiets- en wandelroutes.

Er wordt een overaanbod aan autoparkeerplaatsen voorzien, dit blijkt uit onderstaande tabel op pagina 116 en 117 van het MER.

*Tabel 9. 21: Maximale parkeerbehoefte op een doorsnee weekenddag*

<b>Projectonderdeel</b>	<b>Individuele parkeervraag</b>	<b>Parkeervraag i.f.v. dubbel gebruik</b>	<b>MM opgelegd ikv RUP* en SV RUP</b>
Golfterrein	189 parkeerplaatsen	170 parkeerplaatsen	250
Golfhotel (350 kamers)	385 parkeerplaatsen	385 parkeerplaatsen	385
Congresruimte	390 parkeerplaatsen	332 parkeerplaatsen	480*
<b>Totaal</b>	<b>964</b>	<b>887</b>	<b>1115</b>
Maintenancegebouw	60	60	

Het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens het gRUP is 250 parkeerplaatsen voor het golfterrein en 385 parkeerplaatsen voor het golfhotel, een totaal van 635 parkeerplaatsen. Er is een parkeeraanbod van 1.350 parkeerplaatsen. Tijdens een doorsnee weekenddag is er een parkeerbezettingsgraad van 65%.

Er is alleen bij uitzonderlijk grote evenementen een parkeertekort van om en bij de 400 parkeerplaatsen.

Bij de bespreking van de milderende maatregelen (MER, pagina 121) wordt gesteld dat dit parkeeroverschot samen met de randparkings in de buurt zal zorgen van een comfortabele opvang van parkeerpieken tijdens evenementen.

Voor de werffase wordt verwacht dat op het drukste moment van de werken er dagelijks 200 vrachtwagens en 40 bestelwagens het projectgebied betreden en verlaten. Dit komt overeen met circa 240 bijkomende bewegingen op dagbasis oftewel circa 300 pae (personenauto-equivalenten) aan inrijdend en uitrijdend verkeer dat het terrein bereikt langs het zuiden via de Nieuwstraat en de Westkapellestraat. Aangezien dat werfverkeer zich doorgaans gespreid over de dag en hoofdzakelijk buiten de spitsuren afwikkelt, kan er gesteld worden dat het werfverkeer een verwaarloosbaar effect heeft op de verkeersleefbaarheid, verkeersveiligheid, de doorstroming en de ontsluiting van het projectgebied.

### Schaal

Op vlak van ruimtegebruik en bouwdichtheid worden de gebouwen ingeplant in de voorziene bestemmingszones. Een golfterrein wordt gekenmerkt door een hoofdzakelijk niet bebouwde open ruimte. Het ontwerp voorziet verschillende losstaande sanitaire gebouwtjes op het terrein, maar deze worden weggewerkt in het landschap onder groene bermen. Het volledige terrein wordt golvend aangelegd en blijft een open landschap.

Doordat de gebouwen ingeplant worden in de door het gRUP voorziene zones voor gebouwen en verharde parkeerplaatsen, vrij centraal binnen het circa 120 ha grote plangebied kan gesteld worden dat de schaal van de gebouwen valt binnen de voorschriften van het RUP, die geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening te beschrijven. Voor d

Het golfhotel is architecturaal ontworpen als een gemeenschappelijke sokkel met daarbovenop enkele hogere volumes. De ontworpen bovenste verdieping komt deels boven de maximaal toegelaten bouwhoogte (28%) doch kan ruimtelijk aanvaard worden als beperkte afwijking tov de bouwmogelijkheden. Deze afwijking respecteert de schaal van het hotel zoals het in de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP is omschreven.

### Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Een golfterrein wordt gekenmerkt door een hoofdzakelijk niet bebouwde open ruimte. De ruimtevraag werd uitgebreid gemotiveerd in de plan-MER van het gRUP en de aanvraag voldoet aan de mogelijkheden. Het golfhotel, clubgebouw, driving range en maintenancegebouw worden centraal geclusterd in de door het gRUP voorziene zones voor gebouwen en verharde parkeerplaatsen, zodat een groot deel van het terrein als golvend landschap kan aangelegd worden. De aanvraag voldoet aan het vooropgesteld ruimtegebruik en bouwdichtheid voorzien in het gRUP en is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De ruimtebeleving wordt beïnvloed door de ruimtelijke kwaliteit van het project. De ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen wordt bepaald door hun configuratie, de kwaliteit van de architectuur (materiaalgebruik, gabarit, ...), hoogte (schaal) van de gebouwen, het samenspel van de gebouwen en de buitenruimtes, ...

Het golfhotel wordt volledig architecturaal uitgewerkt in het thema van de golf. De configuratie van de volumes van verschillende hoogte waaruit het hotel is opgebouwd geeft het hotel een dynamisch karakter, wat aansluit bij het dynamisch karakter van de golfsport zelf. De glooiende lijnen waaruit de verschillende volumes bestaan vormen een harmonieus geheel met de glooiende lijnen van het golfterrein. Geen enkele ruimte bestaat uit scherpe hoeken. Het peil van het

inkomniveau zal beperkt hoger liggen dan het golfterrein, wat de visuele beleving vanuit het golfhotel naar het golfterrein toe ten goede komt. Door de glooiende uitwerking van het hotel ontvangen ook de ruimtes die onder het maaiveld gelegen zijn (zoals het zwembad en de ontspanningsruimtes) voldoende natuurlijk licht. Op de plint van het hotel bevindt zich een daktuin met waterpartij. Deze natuurlijke elementen zorgen voor een ontspannend effect naar de bezoekers toe. Ook op het golfterrein zelf zorgt het samenspel van waterpartijen, waterlopen en inheems groen voor een positieve visuele beleving

#### Visueel-vormelijke elementen

Het golfhotel laat zich lezen als een organisch geheel. Met zijn golvende lijnen zal het een harmonieus geheel vormen met het glooiende golfterrein zelf. Door de moderne vormgeving krijgt het golfhotel enerzijds een iconisch karakter maar is anderzijds ook de relatie met het omliggende golfterrein duidelijk voelbaar.

Ook het clubhuis en de driving range krijgen een organische vormgeving. Bij het clubhuis loopt het landschap door over het hellend vlak dat overgaat in het groendak. De driving range wordt landschappelijk bijkomend geïntegreerd door haar grote transparantie en door het gebruik van houten bekleding. Deze gebouwen zullen zo als het ware deel uitmaken van het landschap. Om dit te bereiken zijn de driving range en het clubhuis niet vormgegeven in een traditionele bouwstijl zoals voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften. De vormgeving van deze twee gebouwen is ruimtelijk en visueel vormelijk inpasbaar in het ontworpen golfterrein.

Voor het maintenancegebouw wordt voor een meer traditionele en sobere vormgeving geopteerd, die aansluit bij de morfologie van de bebouwing ten zuiden van het projectgebied. Op het terrein worden ook verschillende sanitaire gebouwtjes voorzien ten behoeve van de golfspelers. Deze gebouwtjes worden echter weggewerkt in het landschap onder groene berm.

Het volledige golfterrein wordt aangelegd als een glooiend landschap. Er worden verschillende hogere en lagere berm, vijvers, schiereilandjes en brugconstructies over de waterlopen en Isabellavaart. De bestaande waterlopen, putten van Dujardin, beken en grachten op het terrein worden opgenomen in het golfterrein en maken deel uit van de spelbeleving.

De werfactiviteiten zullen tijdens de afbraakwerken en de aanleg van het golfterrein ruimte innemen, aangezien ze van tijdelijke aard zijn ze visueel aanvaardbaar.

#### Open zichtrelaties en reliëf

De zone tussen de Natiënlaan en het golfhotel (H) wordt zodanig ingericht dat er zichtassen gegarandeerd worden. Er zal geen bebouwing in deze zone voorzien worden en de bestaande gebouwen binnen het projectgebied aan de Natiënlaan, zullen gesloopt worden. In de zone tussen het ontworpen golfhotel en de Natiënlaan wordt een onbebouwde zone met waterpartijen en golfterrein voorzien, zonder massieve aaneengesloten groenschermen. Op die manier wordt de "open zichtrelatie (vista)" zoals voorzien in het gRUP (art. 1.6) gevrijwaard.

De randen van het golfterrein worden ingegroend, ze worden voldoende opengehouden met landschappelijke doorkijken (vistas) zodat een open plangebied gegarandeerd wordt en het gebied aansluit met de bestaande groene open ruimtes rondom het projectgebied. Een beplantingsplan wordt toegevoegd aan deze omgevingsvergunningsaanvraag. Het beplanten van de roughs met inheems groen (zie beplantingsplan) en de toename aan rietoppervlakte bevordert de instandhouding, de ontwikkeling en/of het herstel van het natuurlijk milieu.

Er wordt geen volledig dicht groenscherm rondom het golfproject voorzien. Er wordt met groeneilandjes gewerkt. Dit zijn plaatselijke ophogingen die telkens onderbroken worden om

tussenin zichtassen en visuele doorkijkmogelijkheden te bieden. Wat betreft de zichtassen zijn er geen discrepanties tussen de voorschriften van het gRUP en de ontwerpplannen.

Om te vermijden dat deze vista door een combinatie van reliëfwijzigingen, aanplantingen en (slechts) groenbeheer alsnog “dichtslibben” is het aangewezen om – zoals ook in het advies van de gemeente Knokke-Heist is opgenomen – bijkomende voorwaarden op te nemen in de vergunning om deze vista’s te garanderen.

### Beplanting

Het project voorziet in het ecologisch ontwerp van het golfterrein. Hierbij wordt uitsluitend inheems en streekeigen plantgoed gebruikt.

Alleen in de gebouwenzones zullen enkele niet streekeigen signatuurbomen worden aangeplant. Ter hoogte van het golfhotel worden de signatuurbomen moerascipressen en krentenboompjes voorzien. Het golfterrein wordt een gesloten tot halfopen landschap met bomengroepen en struikenkoepels in ruigte en grasland. Daarnaast wordt ook doornstruweel met meidoorn, sleedoorn en duindoorn voorzien. In totaal worden meer dan acht hectare aan aanplantingen van streekeigen opgaand groen voorzien. De aanplantingen worden in groepjes van variabele grootte voorzien binnen het projectgebied.

Er wordt ruimte gelaten voor spontane ontwikkeling van vegetatie en wanneer er aanplantingen gedaan worden, zal dit gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Er worden kwalitatieve overgangen voorzien naar het bosgebied en de verharde zones. De omgeving van de grote put van Dujardin wordt waterrijk aangelegd zodat watergebonden natuurwaarden versterkt worden.

De groene omgording (maximaal 1,50 m hoog ten opzichte van het maaiveld) rond het golfterrein bestaat uit geclusterde streekeigen bomen met een variatie aan streekeigen struikenkoepels. Vanaf de Natiënlaan zal het dus mogelijk zijn om een doorzicht te krijgen over het volledige golfterrein door de afwisseling van bomengroepen (wintereik, zomereik, grauwe abeel, zomerlinde,...) en struikenkoepels en grasland.

Het beplanten van de roughs met inheems groen en de toename aan rietoppervlakte bevordert de instandhouding, de ontwikkeling en/of het herstel van het natuurlijk milieu. Door dichte begroeiing te voorkomen worden de typische landschappelijke vistas gevrijwaard.

Om te vermijden dat deze vista door een combinatie van reliëfwijzigingen, aanplantingen en (slechts) groenbeheer alsnog “dichtslibben” is het aangewezen om – zoals ook in het advies van de gemeente Knokke-Heist is opgenomen – bijkomende voorwaarden op te nemen in de vergunning om deze vista’s te garanderen.

Gelet op het voordeel dat de begunstigde uit een eventuele omgevingsvergunning voor het golfproject haalt, kan de vergunningverlenende overheid aan de omgevingsvergunning lasten verbinden (artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet). Het is aangewezen om een bijkomende last te koppelen inzake de realisatie van minstens 20 ha bos in Vlaanderen. Deze last kan niet ingevuld worden binnen de zone bestemd voor de realisatie van het stadsrandbos, zoals opgenomen in het gRUP.

### Cultuurhistorische aspecten

Het gemeentelijk RUP heeft de mogelijkheid voorzien om dit gebied te ontwikkelen voor een eco-golf, waarbij het watersysteem de basisstructuur moet vormen voor de verdere inrichting van het terrein. De omvang en architecturale uitwerking van de voorziene bebouwing, zijnde het golfhotel



en in mindere mate ook het clubhuis en de golfschool staan enerzijds in contrast met het “traditionele” polderlandschap, maar sluiten anderzijds aan bij de stedelijke structuur en ontwikkelingen langs de Natiënlaan en het stedelijk weefsel van de kuststad.

Het hoofdwaterlopenstelsel en de open water blijven als structurerend element in het landschap aanwezig en worden geaccentueerd. Het golfterrein heeft voornamelijk een open, onbebouwd karakter; de bebouwing is gebundeld in de in het RUP voorzien bouwzones. De ingrepen in het watersysteem, met bijkomende ruimte voor waterberging, en de aanplant en herstel van typische vegetaties (bv. riet) zorgen ervoor dat typerende elementen uit het landschap behouden en versterkt worden, weliswaar “geïntegreerd in de landschappelijke golvende inrichting van het golfterrein”, zoals vooropgesteld in art. 1.2 van het gRUP.

Archeologisch onderzoek toont aan dat bepaalde zones uit het projectgebied (potentieel) archeologische waarde hebben en moeten gevrijwaard worden van bodemingrepen. Daar waar nog geen sleuvenonderzoek is toegepast, mogen evenmin bodemingrepen plaatsvinden.

### Bodemreliëf

De aanvraag voorziet aanzienlijke reliëfwijzigingen en ophogingen van het terrein. Het bestaande niveau (2,50m à 3,75m TAW) wordt – behoudens de verlagingen ter hoogte van de waterlopen en vijvers – opgehoogd tot ca. 4,35m TAW. In functie van het golfspel worden vervolgens heuvels, bermen, glooiingen en waterpartijen voorzien. In het ontworpen golfterrein variëren de hoogtes van de heuvels van +1 tot +4m, tot een maximum van 8,35 m TAW.

Op die manier ontstaat een landschappelijk golvend golfterrein met kleine en grotere hoogteverschillen in functie van het golfspel. Deze reliëfwijzigingen veranderen inderdaad het bestaande landschap, maar behouden het open, onbebouwd karakter ervan.

De nodige reliëfwijzigingen zullen aangebracht worden om een kenmerkend golvend landschap te creëren in functie van de noden gerelateerd aan het golfspel. Ook de noodzaak van de aanwezigheid van bepaalde, specifieke zandgronden (onder andere voor de bunkers) leidt tot het aanbrengen van een reliëfwijziging in functie hiervan. Dit laatste is specifiek voorzien in het gRUP. Dat deze ophogingen noodzakelijk zijn om ook internationale wedstrijden te laten doorgaan blijkt uit de nota van de golfarchitect.

De gronden voor deze reliëfwijzigingen zijn deels afkomstig van uitgravingen binnen het projectgebied (ca 870.000 m<sup>3</sup>) en deels van externe aanvoer Volgens de verantwoordingsnota (B26) zal in het voorliggende (gewijzigde) project max. 10.000 m<sup>3</sup> bijkomend aangevoerd worden. Op basis van de grondbehoefte en de grond die vrijkomt met de uitgravingen, zal de grondbalans in evenwicht zijn of zal mogelijks grond moeten worden aangevoerd. Belangrijk hierbij is om maximaal te streven naar hergebruik van de vrijgekomen grond binnen het projectgebied om de aanvoer zoveel mogelijk te beperken.

In principe is het de bedoeling dat de uitgegraven bodem maximaal hergebruikt wordt binnen het project voor de ophogingen. De mogelijkheid hiertoe is evenwel afhankelijk van de aard en de kwaliteit van de uit te graven bodem en de hergebruiksmogelijkheden ervan, en tevens van de fasering van de werken. Er zijn echter op basis van de voorgeschiedenis van het projectgebied geen aanwijzingen dat de uitgegraven grond niet in aanmerking komt voor hergebruik binnen de projectzone.

Voor de eventuele aanvoer van externe gronden moet gebruik gemaakt worden van niet-verontreinigde gronden die voldoen aan de waarden voor vrij gebruik van bodemmateriaal,

vermeld in bijlage V van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007. Dit wordt opgenomen als voorwaarde in de vergunning.

Omdat de toplaag goed drainerend zou zijn, zullen externe Thorntonzanden 0/2,5 (grof zand) gebruikt worden. De wettelijke voorwaarden van de grondverzetregeling moeten vanzelfsprekend gerespecteerd worden.

Het bodemmateriaal zal worden omkapseld door een scheidingsdoek (geotextiel). Bovenop de aanvullingen met bodemmateriaal wordt een leeflaag voorzien van 1 tot 2 meter voor de aanleg en aanplantingen van het ecogolfterrein.

#### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De werf kan stofhinder veroorzaken. Overeenkomstig hoofdstuk 6.12 van titel II van het VLAREM 'Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken' zullen maatregelen gerespecteerd worden voor onder meer snelheidsbeperkingen voor bouwwerven, afschermen van de werf, werken met goed onderhouden machines, benevelen bij droog weer en/of wind die visuele stofverspreiding veroorzaakt. Mits het nemen van deze maatregelen wordt er geen significante hinder verwacht als gevolg van de werken.

De werfactiviteiten zullen hoorbaar zijn en voor een tijdelijke verhoging van het omgevingsgeluid zorgen. In de aanvraag wordt aangegeven dat in de mate van het mogelijke de meest geluidsbelastende machines zo min mogelijk in de avondperiode ingezet worden. Verder zal vanaf de start van de werken voldoende gecommuniceerd worden met de omwonenden uit de omgeving. Hiervoor zal een communicatieplan opgemaakt worden.

Het ontwerp zal geen negatieve invloed hebben op de veiligheid en de gezondheid. Het gebruiksgenot van de aanpalenden komt niet in het gedrang door het ontwerp. Daarnaast wordt geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt.

Het projectgebied bevindt zich in een zone die gebruikt wordt voor lage trainingsvluchten met helikopters. Het Directoraat-generaal Luchtvaart van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer gaf in zijn advies van 5 december 2022 aan geen bezwaar te hebben tegen het project op voorwaarde dat de opgegeven bouwhoogtes, vermeld op de in de aanvraag opgenomen plannen niet worden overschreden en er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals omschreven in het advies van N-CAD, namelijk dat 1. geen permanente obstakels de hindernisbeperkende vlakken van de helihaven mogen doorboren en 2. er geen mobiele obstakels (golfballen) toegelaten zijn tijdens vliegactiviteiten op de helihaven in de zones zoals weergegeven op het meegegeven plan. Gezien de hoogte van het hotel moet er een nachtbebakening worden aangebracht zoals voorzien in circulaire GDF-03. Daarnaast moet Defensie tijdig van de werken op de hoogte gebracht worden. Het naleven van de voorwaarden uit dit advies wordt in een vergunningsvoorwaarde opgenomen.

Op 25 november 2022 verleende de brandweer Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen een ongunstig advies voor het hotel en het maintenancegebouw en voorwaardelijk gunstig advies voor de driving range en het clubhuis. Met de wijzigingen van 16 januari 2023 (PIV2) en 2 februari 2023 (PIV3) werd aan de opmerkingen uit de brandpreventieverslagen tegemoet gekomen. Op 13 februari 2023 verleende de brandweer Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen een voorwaardelijk gunstig advies. De voorwaarden (opmerkingen) in dit advies moeten strikt nageleefd worden. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

#### Conclusie

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.1, §2, van de VCRO. Hieruit volgt dat dit artikel geen weigeringsgrond vormt.

Met toepassing van artikel 5.6.7, §1, van de VCRO kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften voor wat betreft de ingedeelde inrichting of activiteit.

#### **Decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.2 tot en met artikel 4.3.8 van de VCRO**

##### Voldoende uitgeruste weg (artikel 4.3.5 van de VCRO)

De voorliggende weg, de Natiënlaan, is in zijn huidige toestand een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5 van de VCRO.

##### Toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen (artikel 4.3.7 van de VCRO)

Het golfterrein is een publiek toegankelijke zone. Er moet bijgevolg rekening gehouden worden met de voorwaarden opgenomen in het advies van het Toegankelijkheidsbureau Inter van 9 december 2021.

Om als toegankelijk beschouwd te kunnen worden, moeten de dolomietverhardingen aan een aantal eisen voldoen. Er moet onder andere gewerkt worden met kaliber 0-5 mm en deze moet goed aangewalst en gedraineerd worden. Dit wordt in het verdere traject opgevolgd in overleg met Inter.

##### Rooilijn (artikel 4.3.8 van de VCRO)

De nieuwe rooilijnen werden op 26 januari 2023 goedgekeurd door de gemeenteraad.

##### Conclusie

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.2 tot en met artikel 4.3.8 van de VCRO. Hieruit volgt dat deze artikelen geen weigeringsgrond vormen.

<b>VERGUNNINGSTERMIJN</b>
---------------------------

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningsdecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur tenzij conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningsdecreet in afwijking hiervan nog een beperkte termijn kan worden toegestaan.

Voor de aanleg en exploitatie van het golfterrein en haar gebouwen kan een vergunning voor onbepaalde duur worden verleend.

Voor de ingedeelde inrichting of activiteit gekoppeld aan de werf ('Werf Golf Knokke'), die betrekking heeft op punt 1° van artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningsdecreet, kan een omgevingsvergunning voor een vergunningstermijn van 2 jaar vanaf de start van de werkzaamheden worden verleend.

Voor wat betreft de permanente retourbemaling en de drainage, die betrekking hebben op punt 3° van artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningsdecreet, kan een omgevingsvergunning voor een vergunningstermijn van 20 jaar vanaf de datum van de vergunning worden verleend.

Ook voor de stedenbouwkundige handeling in het planelement WZ, die betrekking heeft op punt 1° en 8° van artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningsdecreet, kan een omgevingsvergunning voor een vergunningstermijn van 2 jaar vanaf de start van de werkzaamheden worden verleend.

## BEZWAREN OPENBAAR ONDERZOEK

Bij de bespreking van de watertoets, natuurtoets, ruimtelijke verenigbaarheid en beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd reeds ingegaan op bepaalde opmerkingen en bezwaren.

Aanvullend worden de bezwaren als volgt beantwoord:

### Beantwoording bezwaarschrift 1

- De hoofdontsluitingsweg vanaf de Natiënlaan is een private ontsluitingsweg ten behoeve van het golfgebeuren. Er is geen sprake van doorgaand verkeer. De toegangsweg situeert zich op meer dan 15 meter van de grens met de camping. Bovendien wordt naast de toegangsweg ook nog een 1,20 meter hoge haag voorzien. Er wordt, gelet op bovenstaande, geen overdreven geluidshinder verwacht;
- De hoogte van de groene buffer en de planten zijn aangegeven in het beplantingsplan bij de aanvraag. Aan de westzijde van de camping wordt een pad in ternair zand voorzien op TAW 2,8. Het gaat om een verlaagd fietspad, ten opzichte van het nulpeil dat op 3 TAW gelegen is. Ten zuiden van de camping wordt voorzien in een haag van 1,2 meter hoog. De dubbele toegangsweg wordt in het midden gescheiden door bomen van het type zomereik. Er zal vanop de camping dan ook geen visuele buffer ontstaan die het zicht op het achterliggende gebied geheel zal wegnemen.
- Vanaf de camping is het golfhotel (het dichtstbijzijnde gebouw) gelegen op meer dan 300 meter. Gelet op de afstand vanaf de camping en het feit dat de toegangsweg voorzien is van een haag aan de zijde van de camping, valt aan te nemen dat er voor de bezoekers van de camping geen schending van de privacy of rust zal of kan optreden.
- Inzake de opmerkingen inzake wateroverlast wordt verwezen naar de bovenstaande beoordeling waaruit blijkt dat de aanvraag de watertoets doorstaat, mits het opnemen van de noodzakelijke voorwaarden. Wat overbelasting van de riolering betreft, wordt bijkomend opgemerkt dat de riolering met de heraanleg van de Natiënlaan volledig wordt aangepast waardoor de huidige situatie in de toekomst niet meer zal voorkomen.

### Beantwoording bezwaarschrift 2

- Met de wijziging van 16 januari 2023 (PIV2) werd het planelement RE zo aangepast dat het maaiveld beperkt blijft tot maximum 5,35 m TAW in de eerste 30 meter vanaf de perceelsgrens van de bezwaarindiener. Hiermee is voldaan aan de vraag.

### Beantwoording bezwaarschrift 3

- Inzake verkeersleefbaarheid langs de Natiënlaan en ontsluiting wordt verwezen naar de beoordeling van de mobiliteitsaspecten, waaruit blijkt dat het project voldoende rekening houdt met mobiliteit, ontsluiting en veiligheid voor zwakke weggebruikers, waarbij met het concept van de rotonde voor de verkeerstechnisch beste oplossing werd gekozen.
- In het noorden van het projectgebied ligt inderdaad een verbinding voor traag verkeer. Het plan voorziet niet in een afsluiting van dit pad met de omliggende eigendommen. Het pad ligt echter op nog ongeveer 12 meter van het eigendom van de bezwaarindiener, zodat hiervan geen hinder wordt verwacht.
- De eventuele toekomstige ontwikkeling van het aanpalende woonuitbreidingsgebied wordt niet gehypothekeerd door de realisatie van het golfproject cfr het gRUP. De vraag naar de lokale visie op de ontwikkeling van dat woonuitbreidingsgebied maakt geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag.
- Het dichtstbijzijnde gebouw is het golfhotel, dat gelegen is op ongeveer 300 meter vanaf het perceel van de bezwaarindiener. De 45°-regel wordt gerespecteerd.

#### Beantwoording bezwaarschrift 4

- De bezwaren met betrekking tot het eigenaarschap van gronden zijn niet van ruimtelijke of stedenbouwkundige aard. Dit betreft aspecten van burgerlijk recht en kan geen aanleiding geven tot het weigeren van de aanvraag. Gezien de samenhang van alle projectonderdelen voor de realisatie van het eco-golfterrein en de gebouwen is het evenwel essentieel dat de initiatiefnemer eigenaar is van het ganse terrein en/of de nodige machtigingen heeft om de werken uit te voeren vooraleer hij de werken kan starten. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de beslissing.
- Wat betreft de integratie van het polderlandschap in de landschappelijke golvende inrichting van het golfterrein en het behoud van de zichtassen, wordt verwezen naar bovenstaande beoordeling. Door middel van het opleggen van bijkomende voorwaarden inzake beplanting kan vermeden worden dat de vooropgestelde open zichtrelaties (vista's) zouden verdwijnen door een cumulatie van terreinaanleg, beplanting en (slecht) onderhoud.
- De aanvraag omvat geen aanvraag tot aanleg (of regularisatie) van de aanwezige grondstocks op het terrein aan de kant van de Put van Decloedt als de Natiënlaan (hoeve). Bovendien zal volgens de aanvraag waarbij maximaal 10.000 m<sup>3</sup> externe gronden aangevoerd worden om eventuele tekorten bovenop het uitgegraven bodemmateriaal (ca. 870.000 m<sup>3</sup>) aan te vullen. Bij de beoordeling van de aanvraag werd uitgegaan van de feitelijke situatie, waarbij ook de vergunningshistoriek is opgenomen. Om te garanderen dat de aanwezige grondstocks op het terrein niet "bovenop" het terrein worden gelegd, wordt expliciet als voorwaarde opgenomen dat alle aangebrachte gronden en grondstocks op het terrein (> 10.000 m<sup>3</sup>) moeten afgevoerd worden vooraleer de werken te starten.
- De realisatie van het stadsrandbos is lopende. In januari 2021 werd reeds een eerste 4 ha aangeplant. Gelet op de bepaling in het gRUP (art. 1.1), die stelt dat "er moet gestart worden met de aanleg van het stadsrandbos vóór de aanleg van het golfterrein" moet geoordeeld worden dat hieraan voldaan is. Uit het gRUP kan evenmin afgeleid worden dat de realisatie van het stadsrandbos en het golfproject in eenzelfde vergunningsaanvraag moeten aangevraagd worden, in tegenstelling tot andere aspecten die volgens de voorschriften wél als een geheel moeten aangevraagd worden.
- Het project-MER heeft geen problemen ontwaard inzake eventuele cumulatieve effecten met de in het bezwaar vermelde twee hotels. De twee andere hotels zijn ver verwijderd van het voorliggende projectgebied. Zelfs wanneer de drie hotels finaal door eenzelfde uitbater zouden uitgebaat worden, is daarmee nog niet bewezen dat sprake zou zijn van een milieutechnische eenheid (MTE). Van een MTE is slechts sprake wanneer verschillende inrichtingen als een geheel moeten worden beschouwd met het oog op het beoordelen van het nadeel dat zij kunnen berokkenen aan mens of milieu.
- Inzake de opmerkingen inzake de integratie van het polderlandschap in de glooiende golf wordt verwezen naar bovenstaande beoordeling. Om te vermijden dat de vooropgestelde open zichtrelaties (vista's) zouden verdwijnen door een cumulatie van terreinaanleg, beplanting en (slecht) onderhoud worden specifieke voorwaarden verbonden aan de vergunning.
- Voor de beoordeling van de aanvragen inzake aanleg van openbare of private wegen en verhardingen rond en door het golfterrein, wordt verwezen naar hogervermelde beoordeling. Het aanvraagdossier bevat de nodige rooilijnplannen voor alle verbindingen en wegenaspecten die door de aanvrager aangevoerd worden. In verband met de opname van de wegen in het openbaar domein en het vastleggen van een kosteloze erfdiensbaarheid van openbaar nut wordt verwezen naar de voorwaarden en lasten inzake de "zaak der wegen" zoals opgenomen in de beslissing van de gemeenteraad van Knokke-Heist dd. 26 januari 2023. Deze worden integraal opgenomen als voorwaarden en lasten in de vergunning.

- De twee Putten van Dujardin worden heringericht en groter gemaakt, waardoor bijkomende buffercapaciteit voor water vrijkomt. Deze herinrichting en uitbreiding is niet strijdig met de bepalingen van het RUP (art. 5) die “een vrijwaring” van de putten vooropstellen. Het uitbreiden ervan raakt niet aan de basisuitgangspunten van het RUP en is niet strijdig met de voorschriften. De realisatie van bijkomende waterpartijen binnen de zone voor eco-golfterrein is mogelijk op basis van artikel 4.4.5 van de VCRO betreffende medegebruik inzake natuurschoon.
- Inzake verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, wordt er verwezen naar de bovenstaande beoordeling waaruit blijkt dat het project verenigbaar is met de voorschriften – behoudens beperkte afwijkingen - en de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschonden. Gezien de uitgestrektheid van het gebied is de ontworpen bebouwing – gelet op de voorschriften van het gRUP – aanvaardbaar. Wat betreft de vermeende strijdigheid met het Logiesdecreet en het ontbreken van een functionele koppeling wordt opgemerkt dat er in het kader van een hotelerkenning kan verwezen worden naar het Logiesdecreet, dat bepaalde uitbatingsnormen oplegt. Deze normen hebben echter geen directe stedenbouwkundige impact en op zich ligt er geen schending voor van het Logiesdecreet. Noch in het RUP, noch in het Logiesdecreet worden maximale oppervlaktes van een dergelijke “hotelkamer” of een maximale verblijfsduur van de toerist vastgelegd, zodat dient geoordeeld te worden dat de aanvraag op dit punt in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP, voor zover deze uiteraard als “hotelkamer” worden geëxploiteerd. Het golfhotel zal in die zin moeten voldoen aan alle bepalingen van het RUP. Om alle discussie daaromtrent te vermijden, worden bijzondere voorwaarden opgenomen dat elke vorm van permanente bewoning, residentie, tweede verblijf of vakantiewoning verboden is.
- Inzake de opmerkingen inzake de watertoets, het verlies aan komberging en het bouwen in overstromingsgevoelig gebied wordt verwezen naar de bovenstaande beoordeling waaruit blijkt dat de aanvraag de watertoets doorstaat, mits het opnemen van de noodzakelijke voorwaarden. Uit de adviezen van de VMM en de Oostkustpolder kan afgeleid worden dat de maatregelen inzake buffercapaciteit minstens 80.000 m<sup>3</sup> volume voorzien.
- Inzake de opmerkingen rond eventuele schending van het Soortenbesluit en de verplichtingen uit het Natuurdecreet ingevolge het project en de wijzigingen aan vegetaties en kleine landschapselementen, wordt verwezen naar bovenstaande beoordeling, waaruit blijkt dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat, mits het opnemen van de noodzakelijke voorwaarden.
- Op heden vormt het gRUP ‘2de golf en stadsrandbos’ het toetsingskader voor projecten die aangevraagd worden binnen het plangebied van voormeld gRUP. Het gRUP maakt geen voorwerp uit van een annulatieprocedure en werd tot dusver niet vernietigd. De aanvraag dient dan ook in deze context beoordeeld te worden.

#### Conclusie:

Er kan bijgevolg gesteld worden dat de bezwaren deels gegrond zijn. Door middel van het opleggen van de nodige voorwaarden en lasten worden hieraan tegemoet gekomen.

<b>ALGEMENE CONCLUSIE: voordadelijk gunstig</b>
---

De hinder en de effecten op mens en milieu en de risico's voor de externe veiligheid, veroorzaakt door het aangevraagde project, kunnen mits naleving van de vergunningsvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt.

De aanvraag is, onder de voorwaarden die hierna worden geformuleerd, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met de toepassing van de afwijkingmogelijkheden, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De vergunning voor de aanvraag kan worden verleend voor een beperkte duur van 2 jaar vanaf de start van de werkzaamheden voor wat betreft de ingedeelde inrichting of activiteit 'Werf Golf Knokke' en het planelement WZ, voor 20 jaar vanaf de datum van de vergunning voor wat betreft de permanente bemaling en de drainage en voor onbepaalde duur voor het overige.

**BESLUIT VAN DE VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING,  
OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME,**

**Artikel 1. §1.** Aan de nv Leisure Property Invest, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, wordt de **vergunning** verleend voor de volgende stedenbouwkundige handelingen voor de ecogolf, gelegen te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan 124, zoals aangeduid in het Omgevingsloket:

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknopte beschrijving
H	Bouwen of herbouwen	Het oprichten van een golfhotel met congresfaciliteiten. Het hotel bevat 350 kamers (200 hotelsuites en 150 hotelkamers). De congresfaciliteiten zijn ingericht boven het peil van het gelijkvloers en hebben een oppervlakte van 5.970 m <sup>2</sup> conform het ruimtelijk uitvoeringsplan
M	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een maintenance gebouw met verblijfsgelegenheden voor het personeel
D	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een golfschool/driving range
C	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een clubhuis met twee bouwlagen
O	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een ontspanningsruimte voor het personeel
124A	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Het verwijderen van oude gebouwen van de voormalige steenbakkerij en boerderij aanwezig op het terrein (547 m <sup>2</sup> ) Natiënlaan 124
124B	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (176 m <sup>2</sup> )
124C	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (45 m <sup>2</sup> )

124D	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (1.664 m <sup>2</sup> )
124E	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (100 m <sup>2</sup> )
188	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (361 m <sup>2</sup> )
357A	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (41 m <sup>2</sup> )
357B	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (187 m <sup>2</sup> )
357C	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (202 m <sup>2</sup> )
357D	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (660 m <sup>2</sup> )
357E	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (427 m <sup>2</sup> )
357F	Verwijderen gebouwen van vrijstaande	Verwijderen van een oud gebouw aanwezig op het terrein (599 m <sup>2</sup> )
SA	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SB	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SC	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SD	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SE	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SF	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SG	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SH	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
SI	Bouwen of herbouwen	Het bouwen van een in het landschap ingewerkte sanitaire cel
HB	Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	Het vellen van hoogstammige bomen verspreid over het projectgebied
VH	Slopen of verwijderen	Het verwijderen van verhardingen
W1	Verbouwen / wijzigen infrastructuur - Waterweg	Het aanpassen van de waterloop Isabellavaart, 1 <sup>ste</sup> categorie
W2	Verbouwen / wijzigen infrastructuur - Waterweg	Het aanpassen van de waterloop 1.5, 2 <sup>de</sup> categorie
W3	Verbouwen / wijzigen infrastructuur - Waterweg	Het aanpassen van de waterloop 1.6, 2 <sup>de</sup> categorie
W4	Verbouwen / wijzigen infrastructuur - Waterweg	Het aanpassen van de waterloop 1.7, niet ingedeeld (3 <sup>de</sup> categorie)
W5	Verbouwen / wijzigen infrastructuur - Waterweg	Het aanpassen van de waterloop 1.9, 2 <sup>de</sup> categorie



RE	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van een eco-golfterrein
G	Aanleggen van recreatieve terreinen	Het aanleggen van een eco-golfterrein met een oppervlakte van circa 120 ha. Het golfterrein biedt ruimte voor 1 x 18 holes (wedstrijdparcours) en 1 x 9 holes (executive parcours) volgens internationale wedstrijdnormen
B1	Nieuwbouw of aanleggen	Het bouwen van een betonnen brug over de Isabellavaart, om gemotoriseerd vervoer over de vaart toe te laten van Aquafin
B2	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van Brug noord-zuid, een houten brug voor trage weggebruikers over de Isabellavaart
B3	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van Brug west-oost verbinding, een houten brug voor traag verkeer over de Isabellavaart
B16	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van een brug over de aangepaste waterloop WH.1.7 - 1.9, een houten brug om traag verkeer over de waterloop toe te laten
B19	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van een brug over een waterpartij (offline vijver) van het recreatief terrein (golfterrein). Het betreft hier een houten brug om traag verkeer over het water toe te laten
V1	Nieuwbouw of aanleggen	De werken omvatten de aanleg van een toegangsweg (oppervlakte 6.587 m <sup>2</sup> ) en het plaatsen van verlichting
V2	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van verharding toegangsweg Maintenance (oppervlakte 3.030 m <sup>2</sup> )
V3	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van verharding voor een west-oost verbinding (Schelpenpad) met een oppervlakte van 10.454 m <sup>2</sup> en plaatsen van verlichtingspaaltjes langs de verharding
V4	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van verharding voor een noord-zuid verbinding met een oppervlakte van 4.197 m <sup>2</sup> en plaatsen van verlichtingspaaltjes langs de verharding
V6	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van verharding aan het hotel met een oppervlakte van 22.065 m <sup>2</sup>
V7	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van verharding voor een oost-west verbinding met een oppervlakte van 818 m <sup>2</sup> en plaatsen

		van verlichtingspaaltjes langs de verharding
R1	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleggen van nutsleidingen: elektriciteit en rioleringen en collectoren
R2	Verbouwen / wijzigen infrastructuur	Wijzigen van nutsleidingen: het tracé van de leidingen van Aquafin en AGSO
WZ	Een grond gebruiken, aanleggen of inrichten	Werfinrichting: - opslag van materiaal of afval - parkeren van wagens, voertuigen of aanhangwagens met de verharding werfwegen (284 wagens of bestelwagens en 4 voertuigen van een groter formaat onder andere vrachtwagens)

§2. Aan de nv Leisure Property Invest, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, wordt de vergunning **geweigerd** voor de volgende stedenbouwkundige handelingen voor het voorwerp project, gelegen te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan 124, zoals aangeduid in het Omgevingsloket:

WZ	Een grond gebruiken aanleggen of herinrichten	Alle noodzakelijke werfketen en een verkoopkantoor
----	---	--

§3. Aan de nv Leisure Property Invest, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, wordt de **vergunning** verleend voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting 'Werf Golf Knokke' met inrichtingsnummer 20211209-0021, gelegen te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan 124, zoals aangeduid in het Omgevingsloket, omvattende volgende inrichtingen en activiteiten:

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
6.5.1°	1 verdeelslang voor de bevoorrading van werfvoertuigen	1 verdeelslang	3
12.2.1°	2 transformatoren van 800 kVA	1.600 kVA	3
15.1.1°	Stalplaats voor werfvoertuigen	10 voertuigen	3
16.3.2°a)	Airco's voor koeling van de werfcontainers (10 x 2 kW)	20 kW	3
17.1.2.1.1°	Opslag van lasgas (10 x 50 l)	500 liter	3
17.3.2.1.1.1°b)	Een bovengrondse dieseltank van 20.000 l voor de bevoorrading van werfvoertuigen en generatoren	16,66 ton	3
17.4.	Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen	1.000 kg	3
53.2.2°b)2°	Bemaling voor de ontwikkeling van de bemalings- en retourputten (69.120 m <sup>3</sup> /jaar) met lozing van het bemalingswater in het omliggende oppervlaktewater. Bemaling in het kader van de werfactiviteiten met volledige retour van het opgepompte grondwater (netto 0 m <sup>3</sup> /jaar)	69.120 m <sup>3</sup> /jaar	2

§4. Aan de nv Leisure Property Invest, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, wordt de **vergunning** verleend voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting 'Golf Knokke' met inrichtingsnummer 20211209-0020, gelegen te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan 124, zoals aangeduid in het Omgevingsloket, omfattende volgende inrichtingen en activiteiten:

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
3.4.2°	Het lozen van de spui van het zwembadwater met een maximaal debiet van 5 m <sup>3</sup> /u, 15 m <sup>3</sup> /dag, 4.500 m <sup>3</sup> /jaar en de lozing van reinigingswater van de MBR (membraanbioreactor) met een maximaal debiet van 20 m <sup>3</sup> /u, 160 m <sup>3</sup> /dag, 1.400 m <sup>3</sup> /jaar	25 m <sup>3</sup> /uur	2
12.1.1.2°b)	2 noodgeneratoren van 800 kVA (slechts voor 50% in rekening gebracht gezien < 500 bedrijfsuren/j)	800 kVA	2
12.2.1°	4 transformatoren van 400 kVA en 31 transformatoren van 800 kVA	26.400 kVA	3
12.3.1°	1 UPS van 50.000 VAh en 1 UPS van 20.000 VAh	70.000 VAh	3
15.1.1°	Stalling van voertuigen, andere dan personenwagens	14	3
15.2.	Onderhoudswerkplaats met 1 hefbrug	1	3
16.3.2°b)	Compressoren en warmtepompen	1.853 kW	2
17.3.2.1.1.1°b)	Een dubbelwandige, bovengrondse mazouttank van 10.000 l ten behoeve van de noodgeneratoren	8,33 ton	3
17.4.	Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (HCl zwembad, kuisproducten, handgels, meststoffen, oliën, ...)	5.000 liter	3
31.1.2°b)	2 noodgeneratoren van 1.600 kWth (slechts voor 50% in rekening gebracht gezien < 500 bedrijfsuren/jaar)	1.600 kW	2
32.1.1°	Congresruimte met maximaal geluidsniveau in de inrichting tot 95 dB(A) LA <sub>eq,15min</sub> (maximaal 2.200 personen)	95 dB(A) LA <sub>eq,15min</sub>	3
32.8.1.1°c)	Zwembad	342 m <sup>2</sup>	2
32.8.1.3.	12 therapiebaden	12 stuks	2
39.4.1°	5 warmtewisselaars van 45 l, 7 warmtewisselaars van 55 l, 2 warmtewisselaars van 110 l, 4 warmtewisselaars van 75 l, 2 warmtewisselaars van 145 l en 4 warmtewisselaars van 200 l	2.220 liter	3
53.3.	Drainage van het golfterrein met het oog op maximale bespeelbaarheid van het terrein na regenval	5.348 m <sup>3</sup> /jaar	3
53.5.1°	Permanente bemaling voor het drooghouden van ondergrondse constructies (tunnel)	0 m <sup>3</sup> /jaar	3

§5. Aan de nv Leisure Property Invest, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, wordt de **vergunning** verleend voor de wijzigingen van vegetaties en kleine landschapselementen, gelegen te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan 124, zoals aangeduid in het Omgevingsloket:

Planaanduiding	Handeling	Beknopte beschrijving
Golfterrein- Reliëfwijziging en draineren	Het wijzigen van het reliëf	Voor de aanleg van een eco-golfterrein over een gebied van circa 120 ha zullen lokaal reliëfwijzigingen aangebracht worden
Waterhuishouding	Het rechtstreeks of onrechtstreeks wijzigen van de waterhuishouding	De waterhuishouding op het terrein wordt gewijzigd door de drainage van het golfterrein, het voorzien van vijvers en waterlopen om de ingenomen komberging te compenseren en door een gesloten waterbalans te creëren via hergebruik van regenwater voor irrigatie van het golfterrein
Bomen	Het verwijderen of beschadigen van kleine landschapselementen	Voor de aanleg van het golfterrein zullen bomen en houtkanten verwijderd worden
Poel 1	Het uitgraven, verbreden, rechtstrekken of dichten van kleine landschapselementen	Binnen het projectgebied vindt inname van enkele waterpoelen, inclusief houtige beplanting (veedrinkpoelen - kn op BWK) plaats. Poel 1 is geïsoleerd gelegen en bevindt zich in een landbouwperceel
Poel 2	Het uitgraven, verbreden, rechtstrekken of dichten van kleine landschapselementen	Binnen het projectgebied vindt inname van enkele waterpoelen, inclusief houtige beplanting (veedrinkpoelen - kn op BWK) plaats. Poel 2 is geïsoleerd gelegen en bevindt zich in een landbouwperceel
Poel 3	Het uitgraven, verbreden, rechtstrekken of dichten van kleine landschapselementen	Binnen het projectgebied vindt inname van enkele waterpoelen, inclusief houtige beplanting (veedrinkpoelen - kn op BWK) plaats. Poel 3 is geïsoleerd gelegen in een landbouwperceel
Poel 4	Het uitgraven, verbreden, rechtstrekken of dichten van kleine landschapselementen	Binnen het projectgebied vindt inname van enkele waterpoelen, inclusief houtige beplanting (veedrinkpoelen - kn op BWK) plaats. Poel 4 is van ecologisch belang
Waterloop WH 1	Het uitgraven, verbreden, rechtstrekken of dichten van kleine landschapselementen	De Isabellavaart wordt in het westelijke deel van het projectgebied verbreed
Waterloop WH 1.5	Het uitgraven, verbreden, rechtstrekken of dichten van kleine landschapselementen	Waterloop WH 1.5 zal verbreed worden
Waterloop WH 1.9	Het uitgraven, verbreden, rechtstrekken of dichten van kleine landschapselementen	Waterloop WH 1.9 zal verlegd worden

Brak/zilte plassen – putten Dujardin	Het uitgraven, verbreden, rechttrekken of dichten van kleine landschapselementen	De brak/zilte plassen van Dujardin worden gewijzigd. De oeverprofielen van deze waterlichamen worden aangepast en de plassen uitgebreid
Waterloop WH 1.6	Het uitgraven, verbreden, rechttrekken of dichten van landschapselementen kleine	De waterloop WH 1.6 zal verbreed worden
Riet Isabellavaart 1	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de Isabellavaart
Riet Isabellavaart 2	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de Isabellavaart
Riet Isabellavaart 3	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de Isabellavaart
Riet WH 1.5	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de WH 1.5
Riet WH 1.5	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs WH 1.5
Riet WH 1.6	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de WH 1.6
Riet WH 1.6	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs WH 1.6
Riet Putten van Dujardin 1	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de putten van Dujardin
Riet Putten van Dujardin 2	Het mechanisch of beschadigen of vernietigen chemisch	Riet zal onder andere terug aangeplant worden langs de putten van Dujardin

**Art. 2.** De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd zijn, maken er integraal deel van uit.

**Art. 3.** De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

- onbepaalde duur, die aanvangt op datum van de vergunning, met uitzondering van de ingedeelde inrichting of activiteit 'Werf Golf Knokke', de permanente retourbemaling en drainage en het planelement WZ;
- een termijn van 2 jaar, die aanvangt op de start van de werkzaamheden, voor wat betreft de ingedeelde inrichting of activiteit 'Werf Golf Knokke' en het planelement WZ.
- Een termijn van 20 jaar, die aanvangt op datum van de vergunning, voor wat betreft de permanente retourbemaling en de drainage.

**Art. 4.** De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende **voorwaarden en/of lasten** die moeten nageleefd worden:

§1. Met betrekking tot de **stedenbouwkundige handelingen**:

Algemeen:

1. Vooraleer de werken te starten, dienen alle aangebrachte gronden en grondstocks op het terrein afgevoerd te worden volgens de regels van het grondverzet. Maximaal 10.000 m<sup>3</sup> opgeslagen grond kan op het terrein behouden blijven in functie van de realisatie van het golfproject. Enkel de sloop van gebouwen en verhardingen (Planelementen VH, 124A, 124B, 124D, 124E, 188, 357A, 357Bn, 357C, 357D, R57E en 357F) kan reeds gestart worden vooraleer de grondstocks zijn afgevoerd.
2. Gelet op de samenhang van alle projectonderdelen voor de realisatie van het eco-golfterrein en de gebouwen kunnen de werken slechts aangevat worden van zodra de initiatiefnemer eigenaar is van het ganse terrein en/of de nodige machtigingen heeft om de werken uit te voeren.
3. De gebouwen (het golfhotel, clubhuis, maintenance gebouw en driving range) kunnen slechts in gebruik genomen worden nadat de hoofdontsluitingsweg en het golfterrein integraal zijn aangelegd.
4. De milderende maatregelen uit het project-MER PRMER-3331 worden uitgevoerd en toegepast.
5. De maatregelen in de archeologienota met referentienummer ID 17710, waarvan op 5 maart 2021 akte werd genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed, worden uitgevoerd overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
6. Het planelement WZ ter hoogte van de Natiënlaan wordt beperkt tot het gewoonlijk gebruiken van een grond voor de werf:
  - de functie verkoopkantoor wordt uitgesloten;
  - het plaatsen van de werfketen wordt uitgesloten.
7. Als stedenbouwkundige last wordt tevens opgelegd dat de initiatiefnemer binnen de vijf jaar vanaf de datum waarop gebruik mag worden gemaakt van deze vergunning minstens 20 ha bijkomend bos dient aan te planten in Vlaanderen. De minimale oppervlakte aaneengesloten bos bedraagt steeds 5 ha. Deze last kan niet ingevuld worden binnen de zone bestemd voor de realisatie van het stadsrandbos, zoals opgenomen in het gRUP. De exploitant moet binnen 30 dagen na uitvoering van deze bebossing dit aan het Agentschap voor Natuur en Bos melden.

Inzake de bouw en exploitatie van het golf-hotel en de gebouwen:

8. Alle gebouwen en constructies op het terrein worden louter aangewend in functie van de exploitatie van een eco-golf, golfhotel (en congresfaciliteiten). Zuiver residentieel gebruik is niet toegestaan.
9. Het gebruik van het golfhotel (planelement H), de hotelkamers en ondersteunende functies (zwembad, wellness, restaurant, ...) en congresinfrastructuur is enkel mogelijk in functie van recreatie en exploitatie als hotel; permanente bewoning, residenties, tweede verblijven of vakantiewoningen zijn niet toegelaten.
10. De garageboxen en parkeerplaatsen in het golfhotel (planelement H) staan in relatie tot het hotel en kunnen dus uitsluitend gebruikt worden in functie van het hotel en de congresinfrastructuur.
11. Het golfhotel dient uitgebaat te worden door één centrale exploitant, waarbij alle hotelkamers en -suites slechts verhuurd kunnen worden via deze centrale exploitant om de functionele relatie tussen de toeristen en het golfgebeuren te verzekeren.

12. De verblijfsgelegenheden in het maintenancegebouw (planelement M) worden uitsluitend gebruikt door het personeel dat tewerkgesteld is binnen het plangebied (de golf, het golfhotel, het clubhuis, de driving range en het maintenancegebouw); enkel dit personeel kan de parkeerplaatsen in het maintenancegebouw gebruiken; gebruik als tweede verblijf of vakantiewoning is niet toegestaan;
13. De ontspannings- en fitnessruimte (planelement O) staat uitsluitend in functie van de verblijfsgelegenheden in het maintenancegebouw;
14. Het is niet toegelaten om binnen het ontworpen bouwvolume van het clubhuis (planelement C) een derde bouwlaag te creëren.
15. De gebouwen worden verwarmd door middel van de geofloor-techniek.
16. De ondergrondse constructies en eventuele leidingen bij de gebouwen moeten volledig waterdicht afgewerkt worden tot boven 3m TAW en de riolering moet voorzien worden van terugslagkleppen om in geval van overdruk terugstuwing te vermijden.
17. Met het oog op toekomstig zuiniger gebruik moet hergebruik van hemelwater voor het sanitair van het hotel voorzien worden.
18. Al het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de centrale waterzuiveringsinstallatie ter hoogte van het hotelgebouw.
19. In het golfhotel, het clubhuis, de driving range en de ondergrondse parkings is ASTRID-indoorradiodekking aanwezig.
20. De voorwaarden uit het advies van het Directoraat-generaal Luchtvaart van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer van 5 december 2022 worden nageleefd.
21. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid dient gevolgd te worden.
22. De voorwaarden opgenomen in het advies van 5 oktober 2022 van het Toegankelijkheidsbureau Inter worden strikt nageleefd.
23. De voorwaarden opgenomen in het advies van 13 februari 2023 van de brandweer Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen worden strikt nageleefd.
24. De voorwaarden inzake het milieulijk, opgenomen in het advies van 15 december 2022 van het college van burgemeester en schepenen van Knokke-Heist, worden nageleefd.

#### Inzake reliëfwijzigingen en bodemverzet

25. Er wordt gestreefd naar een neutrale grondbalans. Maximaal 10.000 m<sup>3</sup>) kan extern aangevoerd worden bovenop de gronden afkomstig van uitgravingen binnen het projectgebied. Voor de eventuele aanvoer van externe gronden wordt gewerkt met niet-verontreinigde gronden die voldoen aan de waarden voor vrij gebruik van bodemmateriaal, vermeld in bijlage V van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.
26. Rondom het perceel van de "6 bochten" (Nieuwstraat 127) dient het maaiveldpeil beperkt te blijven tot maximum 5,35 m TAW in de eerste 30 m vanaf de perceelsgrens.

#### Inzake de aanleg, inrichting en exploitatie van het golfterrein:

27. Het golfterrein moet aangelegd en geëxploiteerd worden volgens het concept van een eco-golf, conform het Vlaams Golfmemorandum. Dit betekent o.m.
  - bij de aanleg wordt gebruik gemaakt van natuurtechnische milieubouw en wordt rekening gehouden met de ecologische karakteristieken van het gebied;
  - bij de aanleg, inrichting en onderhoud wordt verantwoord omgegaan met pesticiden, fungiciden en andere schadelijke stoffen;
  - bij onderhoud van paden en parkings wordt volledig pesticidenvrij gewerkt;
  - bij exploitatie wordt op een duurzame en efficiënte manier omgegaan met waterbeheer, inclusief hergebruik;
  - de exploitant neemt deel aan de formule 'eco-convenant';
  - een lokale begeleidingscommissie wordt opgestart.

28. De golfschool en het parcours 9 holes dient in functie te staan van de democratisering van de golfsport, conform het Vlaams Golfmemorandum.
29. Het golfterrein moet maximaal toegankelijk zijn voor recreanten en passanten. De nodige maatregelen moeten genomen worden om de paden maximaal toegankelijk te maken, ook de dolomietverhardingen. Daartoe wordt gewerkt met kaliber 0-5 mm en deze moet goed aangewalst en gedraineerd worden. Dit wordt in het verdere traject opgevolgd in overleg met Inter.
30. De afsluiting en haag rondom het terrein mogen er niet toe leiden dat de golf minder of moeilijk toegankelijk is. De doorwaadbaarheid van het terrein moet maximaal zijn, zonder de aspecten van veiligheid (golfspel) uit het oog te verliezen.
31. De open zichtrelatie tussen de golf en de polders dient behouden te blijven. De bermen aan de rand van het golfterrein dienen onderbroken te blijven met lagere doorsteken, zichtassen zodat wandelaars, fietsers en ruiters het golfterrein kunnen zien.
32. De afsluiting, haag beplanting aan de rand van het golfterrein dienen beperkt te blijven in hoogte, maximaal 1,5 m boven het nieuwe maaiveld.
33. Ter hoogte van de open zichtrelatie (vista) langs de Natiënlaan kunnen geen hoogstammige bomen worden aangeplant die het zicht belemmeren. In de eerste 30 m vanaf de Natiënlaan dient het maaiveldpeil beperkt te blijven in hoogte tot maximum het bestaande maaiveldpeil.

#### Inzake verlichting:

34. Lichtpollutie dient maximaal vermeden te worden door gebruik te maken van verlichting met lage armatuur, neerwaarts gericht en gedimd waar mogelijk (eventueel gebruik makend van detectoren zodat deze gedimd/uitgeschakeld wordt wanneer er geen beweging is).

#### Inzake waterlopen, bemaling en watergebruik:

35. De 5 meter-erfdienstbaarheidszone rond de Isabellavaart blijft onverhard, ook van semiverharding of dolomietverharding, en deze wordt gerekend vanaf de taludinsteek, met uitzondering van de brugconstructies en de toegangen naar deze brugconstructies.
36. In de huidige dwarssectie van de Isabellavaart mogen geen brugpijlers worden voorzien.
37. De nodige maatregelen moeten genomen worden om ervoor te zorgen dat de (private) gracht (voorheen WH.1.7) doorheen het gebied voldoende waterpeil heeft en niet gedempt wordt.
38. Het eenmalig vullen van de grote hemelwaterkelder gebeurt in overleg met de waterbeheerders Oostkustpolder en VMM. Uitsluitend overtollig water kan hiervoor gebruikt worden.
39. Tijdens het bemalen mag er in geen geval brak/zout bemalingswater in het waterlopenstelsel terechtkomen. In geval er bemalingswater geloosd wordt in het polderwaterlopenstelsel wordt het zoutgehalte voorafgaandelijk vastgesteld en wordt dit op voorhand overlegd met de Oostkustpolder. Ook tijdens het lozen van bemalingswater in het polderwaterlopenstelsel wordt het zoutgehalte geregeld gecontroleerd omdat dit snel kan veranderen.
40. Bij de omlegging van de waterlopen WH.1.7 en WH.1.9.1 mag de afwatering van de bufferbekkens van het ziekenhuis AZ Zeno niet in het gedrang komen. De overloop van het bufferbekken naar het nieuwe tracé van de waterloop wordt uitgewerkt met riettegels om inkalving/uitschuren van de oevers te vermijden.
41. Er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op minder dan 6 m van het talud van het oppervlaktewater.
42. De voorwaarden met betrekking tot de machtiging voor de werken aan de waterlopen opgenomen in het advies van de Oostkustpolder van 24 maart 2022 worden nageleefd.

#### Inzake wegenis, paden en verharding:

43. De ontsluitingsweg vanaf de Nieuwstraat naar de Driving range kan enkel in functie staan van de brandweer en veiligheidsdiensten. De weg kan niet gebruikt worden voor andere vormen van gemotoriseerd verkeer zoals golfkarretjes of toelieferingen.



44. De trage verbinding met fiets- en voetpad die loopt doorheen de golf, vanaf de Nieuwstraat richting de nieuw aan te leggen zuidelijk gelegen trage verbinding, dient ten allen tijde publiek toegankelijk te zijn. Deze verbinding kan enkel gebruikt worden door de trage weggebruikers (golfkarretjes zijn bijgevolg niet toegelaten). De verbinding dient een minimumbreedte van 3,00 meter te hebben. De fiets- en wandelas dient op minimum 3 meter van de noordoostelijke perceelgrenzen van de woonkavels voorzien te worden met daarbij een groenscherm, met een maximale hoogte van 1.2 meter, tussen het pad en de perceelgrens. Daarnaast dient er ter hoogte van de perceelgrens een lage, kwalitatieve afsluiting, met een maximale hoogte van 1.2 meter, voorzien te worden.
45. De trage verbinding met fiets- en voetpad die loopt langs de weg voor gemotoriseerd verkeer, vanaf de Natiënlaan richting het hotel, dient ten allen tijde publiek toegankelijk te zijn.
46. De voorwaarden opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 26 januari 2023 worden integraal nageleefd:
- 46.1. Het materiaalgebruik en opbouw van het fiets-wandelpad is wenselijk hetzelfde als het fietswandelpad van de nieuwe Zwindijk: d.i. dus met gebruik van ternair zand (dus geen dolomiet).
- 46.2. De opbouw van het fiets-wandelpad dient waar mogelijk en / of voorzien in dwarshelling uitgewerkt te worden waarbij het fiets-wandelpad hoger komt te liggen dan het aanliggende gebied (of waterlopen), zodat afwatering maximaal naar de zijanten gebeurt en dus plasvorming op het fiets-wandelpad vermeden wordt. Waar dit niet mogelijk en / of voorzien is, moet altijd voldoende drainage voorzien worden, zodat plasvorming steeds vermeden wordt. We wijzen daarbij op het belang van voldoende en goed drainerende grond langsheen het fiets-wandelpad (zandgrond), zodat het hemelwater maximaal kan infiltreren naast het fiets-wandelpad in de drainerende grond om zo plasvorming (en dus schade) te vermijden.
- 46.3. Brugconstructies over waterlopen dienen rekening te houden met fietsverkeer en dus veilig afgewerkt zijn: voldoende stroef uitgevoerd met een "highgrip" toepassing en duurzame slijtlaag.
- 46.4. De meer gedetailleerde nadere technische uitvoeringswijze van het fiets-wandelpad is verder af te stemmen met het bestuur (vb. gebruik van finisher voor aanleg verharding, wijze waarop verdicht en gewalst wordt, etc.). Door een doordachte aanleg wordt de onderhoudskost beperkt. Minstens één jaar voor de start van de werken dient een technisch uitvoeringsdossier ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bestuur, inclusief duidelijk dwarsprofiel en technische fiches van de gebruikte materialen. Dit dossier omvat, rekening houdend met het strategisch karakter van het project en de beoogde ruimtelijke kwaliteit, minstens de volgende plannen:
- een peilenplan waaruit de afwatering en de hellingspercentages van het fiets-wandelpad zijn aangegeven, aangeleverd in Autocad Civil 3D (of compatibel).
  - een duidelijk dwarsprofiel van het fiets-wandelpad.
  - een plan waaruit blijkt hoe de groenzones nabij de fietsverbinding zullen aangelegd worden ten opzichte van het fiets-wandelpad (hoogtes, afwatering, opbouw groenzones,...).
- 46.5. De verbindingen kunnen enkel dienstig zijn voor niet-gemotoriseerd verkeer. Voor zover als nodig wordt ook nog bepaald dat de **N-Z verbinding** steeds minstens 3,00 meter breed moet zijn en dat deze fiets- en wandelas op minimum 3,00 meter van de noordoostelijke perceelsgrenzen moet blijven, met daarbij een (verder te onderhouden en in stand te houden) groenscherm met maximumhoogte van 1,20 meter tussen het pad en de perceelsgrens. Daarnaast dient er ter hoogte van de perceelgrens een lage kwalitatieve afsluiting voorzien te worden, eveneens met een maximumhoogte van 1,20 meter.
- 46.6. De aanleg van de **W-O verbinding** (tevens ruiterspad) is daarenboven gevat door volgende voorwaarden:
- de uitvoering dient te gebeuren conform de richtlijnen van het SB 250 (laatste versie).

- de gebruikte materialen dienen BENOR of COPRO gekeurd te zijn.
  - de overname van deze verbinding binnen het openbaar domein gebeurt pas wanneer alle proeven voldoen.
47. De lasten opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 26 januari 2023 worden integraal nageleefd:
- 47.1. De aanvrager dient de eigendom van de volledig aangelegde in de aanvraag aangegeven **W-O verbinding** (de gronden, alsmede alle daarbij vooropgestelde aanhorigheden en voorzieningen) vrij, onbelast en zonder kosten aan de gemeente Knokke-Heist dient af te staan voor opname in het openbaar domein. Er wordt ook een last opgelegd om met de gemeente een beheerovereenkomst af te sluiten in de zin van artikel 34, §3, van het Gemeentewegendecreet, die onder meer zal voorzien in een beheer- en onderhoudsplicht door de aanvrager gedurende 3 jaar na openstelling voor verkeer. Tot dergelijke overeenkomst, waarin dus het toekomstige beheer en onderhoud geregeld wordt, moet ten laatste binnen de 6 maanden na eerste uitvoering van de onderliggende omgevingsvergunning gekomen worden. Het gebruik voor het publiek van deze gemeenteweg moet altijd gegarandeerd zijn
- 47.2. Inzake de in de aanvraag aangegeven **O-W en N-Z verbindingen** wordt een kosteloze erfdienstbaarheid van openbaar nut vastgelegd - conform artikel 26, § 2, tweede lid van het Gemeentewegendecreet – op kosten van aanvrager en dit ten voordele van de gemeente Knokke-Heist. Het gebruik voor het publiek van deze gemeentewegen moet steeds gegarandeerd zijn. Het beheer en onderhoud van deze verbindingen blijft ten laste van de aanvrager. Er wordt een last opgelegd om met de gemeente ter zake en conform artikel 34, § 3 van het Gemeentewegendecreet tot een overeenkomst te komen. Tot voormelde overeenkomsten, waarin dus o.m. ook het toekomstige beheer en onderhoud geregeld wordt, moet ten laatste binnen de 6 maanden na eerste uitvoering van de onderliggende omgevingsvergunning gekomen worden. De overeenkomst houdende vastlegging van de erfdienstbaarheid moet binnen een termijn van 60 dagen na het verlijden ervan overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. Het gebruik voor het publiek van deze gemeentewegen moet steeds gegarandeerd zijn.

## §2. Met betrekking tot de **vegetatiewijzigingen**:

48. Het rooien van houtachtige beplantingen gebeurt buiten het broedseizoen.
49. Werkzaamheden aan de zones met waterpartijen worden voorzien buiten het broedseizoen (dit betekent de oeverzones en opgaand groen ongemoeid laten vanaf half maart tot half juli). Indien de werken worden aangevangen voor 15 maart kunnen de werken tijdens het broedseizoen doorgaan, op voorwaarde dat de oeverzones met ruigte of riet die worden verplaatst of aangepast, buiten het broedseizoen ongeschikt worden gemaakt als broedgebied door het maaien van de vegetatie.
50. Er wordt gebruik gemaakt van aangepaste, geluidsarme machines met beperkte bodemdruk om verstoring en samendrukking van de bodem te vermijden.
51. Grondstocks worden afgeschuind om de vestiging van broedkolonies Oeverzwaluwen uit te sluiten.

## §3. Met betrekking tot de **ingedeelde inrichting of activiteit**:

- a. Algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM  
De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.

- b. Bijzondere milieuvoorwaarden:
1. De bemaling in de werffase (rubriek 53.2.2.b°2):
    - 1.1. De start- en stopdatum van de bemaling worden gemeld aan VMM ([grondwater.bxl.verg@vmm.be](mailto:grondwater.bxl.verg@vmm.be)).
    - 1.2. Het volledige debiet wordt geretourneerd met uitzondering van het water noodzakelijk voor de ontwikkeling van de putten.
    - 1.3. Voor de aanleg van het hotel en de tunnel wordt in een gesloten bouwkuip gewerkt met aanzet minstens 1 m in de Klei van Ursel.
    - 1.4. Bemalingswater met een geleidbaarheid bij 20 °C hoger dan 1.600 µS/cm mag alleen terug in de ondergrond gebracht worden als het ontvangende grondwater dezelfde of hogere geleidbaarheid heeft.
    - 1.5. In het geval het bemalingswater noodzakelijk voor de ontwikkeling van de putten geloosd wordt op oppervlaktewater worden in overleg met de waterbeheerder maatregelen getroffen worden om te vermijden dat de lozing leidt tot verzilting van de waterloop.
    - 1.6. De debietmeters moeten zo geplaatst worden dat het opgepompte debiet en het geretourneerde debiet kan afgeleid worden. De stand van elke debietmeter wordt genoteerd in een logboek dat ter inzage ligt op de werf.
    - 1.7. De bemaling gebeurt door middel van automatische sturing op basis van het grondwaterpeil.
    - 1.8. De aanbevelingen betreffende monitoring vermeld in de hydrogeologische studie (AGT, 26/9/2022, pagina 41) worden uitgevoerd.
  2. De permanente retourbemaling in de exploitatiefase (rubriek 53.5.1):
    - 2.1. Het volledige debiet wordt geretourneerd.
    - 2.2. De hydraulische weerstand van de waterkerende wanden bedraagt minimum 500 dagen.
    - 2.3. Bemalingswater met een geleidbaarheid bij 20 °C hoger dan 1.600 µS/cm mag alleen terug in de ondergrond gebracht worden als het ontvangende grondwater dezelfde of hogere geleidbaarheid heeft.
    - 2.4. De debietmeters worden zo geplaatst dat het opgepompte debiet en het geretourneerde debiet kunnen afgeleid worden. De stand van elke debietmeter wordt jaarlijks genoteerd in een logboek.
    - 2.5. De aanbevelingen inzake meerjarige monitoring van grondwaterpeil en saliniteit, vermeld in het project-MER (pagina 166) worden uitgevoerd.
  3. De drainage (rubriek 53.3):
    - 3.1. De drainagebuizen bevinden zich op niveau +3 m TAW of hoger.
    - 3.2. Het drainagesysteem wordt gestuurd in functie van de grondwaterstanden (peilgestuurde drainage).
    - 3.3. Maatregelen worden genomen om het afvoerdebiet te beperken (beperkte hellingsgraad drainagebuizen, minimale tussenafstand drains, ...).
  4. Voor de lozing van de spui zwembadwater geldt voor AOX een bijzondere lozingsnorm van 0,6 mg/l.
  5. De opstart van de KWZI/MBR wordt gemeld aan de Vlaamse Milieumaatschappij en de afdeling Handhaving van het Departement Omgeving. Gedurende het eerste jaar na opstart van de KWZI/MBR worden minstens 3 stalen genomen door een erkend laboratorium van het reinigingswater van de MBR en dit voor de heffingsparameters. De resultaten worden binnen het jaar bezorgd aan de Vlaamse Milieumaatschappij en de afdeling Handhaving van het Departement Omgeving.

**Art. 5.** De vergunningverlenende overheid wijst op volgende **aandachtspunten**:

1. De rioolwaterzuiveringsinfrastructuur van Aquafin blijft steeds toegankelijk met zwaar materieel.
2. Er worden afspraken gemaakt met VMM voor het onderhoud van de zone rond de Isabellavaart evenals een kostenverdeling.
3. De initiatiefnemer moet over een toelating van de VMM beschikken voor het gebruik van het domein van de waterloop alvorens de werken worden aangevat, deze wordt per post overgemaakt door de VMM. De VMM moet minstens 10 dagen voor aanvang van de werken op de hoogte worden gebracht.
4. Alleen mits een overeenkomst met de Oostkustpolder kan het onderhoud van de waterlopen uitgevoerd worden door de beheerder van het golfterrein. De overeenkomst moet in orde zijn voor de start van de exploitatie.
5. Het verdient aanbeveling om bij het uitwerken van de tarieven voor de exploitatie van de golf extra inspanningen te doen om van golf een gastvrije en open sport te maken waar iedereen zich thuis voelt. Voor specifieke kansengroepen dient een voordelig tarief voorzien te worden.

**Art.6.** De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in de gevallen en overeenkomstig de voorwaarden vermeld in de artikelen 99 en 101 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Brussel,

Vlaams minister van Justitie en Handhaving,  
Omgeving, Energie en Toerisme

Zuhal DEMIR

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

U heeft hiervoor een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift moet per beveiligde zending worden ingediend. Dit betekent:

1. hetzij via het digitaal loket van de Vlaamse Bestuursrechtscolleges  
<https://www.dbrc.be/digitaal-loket-van-de-vlaamse-bestuursrechtscolleges>
2. hetzij per aangetekende brief gericht aan:  
Raad voor Vergunningsbetwistingen  
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges  
Koning Albert II-laan 35 bus 81  
1030 Brussel
3. hetzij door neerlegging ter griffie op het hierboven vermelde adres.

Als u voor een analoge indiening kiest (2. en 3.) moet:

- het verzoekschrift in vijfvoud worden ingediend, namelijk één origineel en vier afschriften (fotokopies of een digitale kopie);
- gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift, een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verwerende partij worden gestuurd (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

Het verzoekschrift moet in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoekende partij, de gekozen woonplaats in België, een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam en het adres van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent een rolrecht verschuldigd van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift moet u het bewijs bezorgen dat een overschrijvingsopdracht is gegeven of dat een storting is uitgevoerd tot betaling van het rolrecht.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer uitleg vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen> )