

**GEMEENTE  
KNOKKE-HEIST**

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

# RUP 2<sup>de</sup> GOLF EN STADSRANDBOS

Toelichtingsnota

en stedenbouwkundige voorschriften

Versie C – mei 2018

Planregisternr: 31043\_2.14\_000033\_00001





# RUP 2<sup>de</sup> GOLF EN STADSRANDBOS

Versie	Datum	Wijzigingen
A	Augustus 2017	Voorontwerp
B	Oktober 2017	Aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering 19 oktober 2017
C	Mei 2018	Aanpassingen na openbaar onderzoek van 12 januari 2018 tot 12 maart 2018 en na behandeling bezwaren door gecoro van 15 mei 2018
D		

Medewerkers	Handtekening
Ruimtelijk Planner	Jan Van Coillie
Tekenaar	Christel Vannoppen



## VOORLOPIGE VASTSTELLING

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 30 november 2017, op bevel,

De secretaris,

M. Gobert



Burgemeester,

Graaf L. Lippens

## OPENBAAR ONDERZOEK

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig RUP voor het publiek ter inzage heeft gelegen van 12 januari 2018 tot 12 maart 2018 namens het college, op bevel,

De secretaris,

M. Gobert



Burgemeester,

Graaf L. Lippens

## DEFINITIEVE VASTSTELLING

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 juni 2018, op bevel,

De secretaris,

M. Gobert



Burgemeester,

Graaf L. Lippens

## INWERKINGTREDING

De goedkeuring van het RUP 2<sup>de</sup> golf en stadsrandbos werd op 10/08/18 gepubliceerd in het Belgisch staatblad onder nr. 7808 .

# 1 Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INHOUDSOPGAVE .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>7</b>
2.1	ASPECT PLANPROCEDURE .....	7
2.2	ASPECT DELEGATIE .....	8
<b>3</b>	<b>SITUERING EN AANLEIDING VOOR DE OPMAAK VAN HET PLAN.....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>PLANNINGSCONTEXT .....</b>	<b>15</b>
4.1	RELATIE MET HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN.....	15
4.1.1	<i>De bindende bepalingen .....</i>	<i>15</i>
4.1.2	<i>Tweede partiële herziening.....</i>	<i>15</i>
4.1.3	<i>Het richtinggevend gedeelte.....</i>	<i>15</i>
4.1.4	<i>Het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in de regio 'Kust-Polders-Westhoek' .....</i>	<i>17</i>
4.2	VLAAMS GOLFMEMORANDUM.....	19
4.3	RELATIE MET GEMEENTELIJKE EN PROVINCIALE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN EN BELEIDSPLANNEN.....	21
4.3.1	<i>Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen .....</i>	<i>21</i>
4.3.2	<i>Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan .....</i>	<i>23</i>
4.3.3	<i>Gemeentelijke hoogbouwnota.....</i>	<i>29</i>
4.4	ASPECT ONTGINNING EN NATUURLIJKE RIJKDOMMEN.....	34
4.5	HISTORISCH PERMANENTE GRASLANDEN.....	35
<b>5</b>	<b>BESTAANDE FEITELIJKE, RUIMTELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND .....</b>	<b>39</b>
5.1	BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND .....	39
5.2	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....	39
5.3	FOTOREPORTAGE.....	42
<b>6</b>	<b>VERANTWOORDING VAN HET PLANVOORSTEL.....</b>	<b>45</b>
6.1	VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN .....	45
<b>7</b>	<b>SPECIFIEKE BEOORDELINGEN EN TOETSEN .....</b>	<b>51</b>
7.1	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE - MILIEUVERKLARING .....	51
7.1.1	<i>Inleiding .....</i>	<i>51</i>
7.1.2	<i>Referentiesituatie, locatiealternatieven en onderzochte scenario's .....</i>	<i>51</i>
7.1.3	<i>Synthese per discipline .....</i>	<i>53</i>
7.1.4	<i>Vertaling milderende maatregelen vanuit het plan-MER in het RUP.....</i>	<i>55</i>

7.1.5	Planwijzigingen.....	65
7.2	VEILIGHEIDSRAPPORTERING EN PASSENDE BEOORDELING TEN AANZIEN VAN ALS SPECIALE BESCHERMINGSZONES TE BESCHOUWEN GEBIEDEN .....	69
7.2.1	Veiligheidsrapportering.....	69
7.2.2	Passende beoordeling/ verscherpte natuurtoets.....	70
7.3	WATERTOETS.....	70
<b>8</b>	<b>RUIMTEBEGROTING .....</b>	<b>73</b>
8.1	RUIMTEBEGROTING.....	73
<b>9</b>	<b>ASPECT ONTEIGENINGSPLAN .....</b>	<b>75</b>
<b>10</b>	<b>VERDER PROCESVERLOOP.....</b>	<b>77</b>
10.1	ADVIESVRAAG.....	77
10.2	VERDER PROCESVERLOOP.....	77
<b>11</b>	<b>BIJLAGEN.....</b>	<b>79</b>
11.1	PLANMER RAPPORT IN APART DOCUMENT .....	79
11.2	VERSLAG PLENAIRE VERGADERING.....	81
11.3	ADVIES GECORO OP DE GEFORMULEERDE BEZWAREN TIJDENS HET OPENBAAR ONDERZOEK .....	83
<b>12</b>	<b>REGISTER VAN DE PERCELEN WAAROP EEN BESTEMMINGSWIJZIGING WORDT DOORGEVOERD DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT EEN PLANSCHADEVERGOEDING, EEN PLANBATENHEFFING, EEN KAPITAALSCHADECOMPENSATIE OF EEN GEBRUIKERSCOMPENSATIE.....</b>	<b>105</b>
12.1	INLEIDING .....	105
12.2	TOELICHTING BIJ HET REGISTER .....	105
12.2.1	Planschade.....	105
12.2.2	Planbaten .....	106
12.2.3	Kapitaalschade .....	107
12.2.4	Gebruikersschade .....	108
12.3	LEGENDE.....	109
12.4	DISCLAIMER .....	110
<b>13</b>	<b>VERTALING NAAR VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN....</b>	<b>111</b>
13.1	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	111
13.2	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN .....	131

## 2 Inleiding

Voorliggend document is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (Art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- een grafisch plan/bestemmingsplan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een gebruikersschadecompensatie vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Het grafisch bestemmingsplan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De teksten en kaarten van de toelichtingsnota hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben slechts een informatief karakter.

De planMER, de richtlijnen en het bijhorende goedkeuringsbesluit van de dienst MER zijn opgenomen in bijlage.

Bijkomend is aan dit gemeentelijk RUP een onteigeningsplan gekoppeld, zowel voor de zone voor de tweede golfinfrastructuur als voor de zone voor het stadsrandbos.

### 2.1 Aspect planprocedure

De visie van de ontwikkeling van een tweede golfinfrastructuur op deze locatie staat volledig ingeschreven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zoals goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 2 december 2004. In 2005 heeft het gemeentebestuur het studiebureau Hydroscaan aangesteld om een volledige watertoets op te maken voor dit gebied gelet op het risico voor overstromingen. In dezelfde periode maakt de gemeente een beeldkwaliteitsplan op voor de Natiënlaan teneinde de ontsluiting van dit gebied in het ruimer kader van de Natiënlaan te plaatsen. In 2005 en 2006 motiveert het gemeentebestuur uitvoerig de nood aan een tweede golf in de gemeente, als voorbode voor het Golfmemorandum II.

Onderhavig ruimtelijk planproces geeft onder meer uitvoering aan het Golfmemorandum II, zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering om 20 juli 2006. In dit Golfmemorandum wordt de realisatie van een bijkomend golfterrein type III te Knokke-Heist vooropgesteld en gemotiveerd.

Daarnaast is het ruimtelijk planproces een uitloper van het afbakeningsproces van het klein stedelijk gebied Knokke-Heist (goedgekeurd op 13 maart 2012 en herziening PRUP definitief vastgesteld door de Provincieraad op 22 juni 2017 en verschenen in het Belgisch staatsblad op 14 augustus 2017) waarbij de provincie een strategisch projectgebied heeft aangeduid om de toeristisch recreatieve structuur te versterken.

De opmaak van het RUP werd gestart in 2009. De plan-MER werd goedgekeurd op 3 november 2011. Hierbij werd het integratiespoor gevolgd, een procedure waarbij het RUP en plan-MER samen kunnen worden doorlopen. Dit integratiespoor werd onwettig bevonden omdat het aanleiding geeft tot discriminatie op vlak van de mogelijkheid tot inspraak. Daarom werd besloten om de plan-MER-procedure voor de 2de golf en stadsrandbos te Knokke-Heist opnieuw te doorlopen volgens het generieke spoor.

De kennisgeving is door de dienst MER volledig verklaard op 7 oktober 2014. De dienst MER heeft een kopie van de volledig verklaarde kennisgeving ter advies bezorgd aan de relevante overheden en instanties, zodat zij hun opmerkingen konden laten gelden. De adviezen werden behandeld op de richtlijnenvergadering van 27 november 2014. De MER-richtlijnen werden vastgesteld op 19 december 2014. Op 20 oktober 2015 werd het plan-MER goedgekeurd door de dienst MER.

Aspect te volgen procedure van onderhavig gemeentelijk RUP : Indien de plenaire vergadering uiterlijk op 31 december 2018 wordt gehouden, zal de 'oude' procedure (lees: de procedure overeenkomstig de bepalingen van de VCRO zoals van toepassing op 30 april 2017) van toepassing zijn. De kennisgeving van het plan-MER werd namelijk reeds op 7 oktober 2014 volledig verklaard.

## 2.2 Aspect delegatie

Ondanks aandringen van het gemeentebestuur om in 2016 over te gaan tot een plenaire vergadering van het, op dat moment, Gewestelijke RUP, stelt het gemeentebestuur vast dat de geplande vergadering zoals voorzien op 16 juni 2017 onverwacht werd afgelast. Gelet op het reeds lang doorlopen planproces is het gemeentebestuur van oordeel om nu best zelf initiatief te nemen om het planproces verder uit te voeren. Op 16 juni 2017 richtte het gemeentebestuur een schrijven hieromtrent naar Vlaams Minister Schauvliege.

Op het vlak van ruimtelijke uitvoeringsplanning, dient de principiële bevoegdheid van een planningsniveau te worden afgeleid uit de structuurplanning. Voor de residuaire bevoegdheden, dit zijn de aangelegenheden waarvoor geen uitdrukkelijke taakstellingen terug te vinden zijn in de structuurplanning, geldt het subsidiariteitsbeginsel. Dit beginsel houdt in dat overheidsbeslissingen moeten worden genomen op het niveau dat daar toe het meest is aangewezen.

Artikel 2.2.1, §2 van het VCRO bepaalt dat een planningsniveau een planningsbevoegdheid kan delegeren aan een ander planningsniveau. De delegatie wordt schriftelijk gegeven en uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering waarover de delegatie vereist is. Op de plenaire vergadering van 19 november 2017 heeft zowel de Provincie als de Vlaamse regering hun delegatie gegeven (zie hierna).

We onderscheiden volgende bevoegdheden die aan de gemeente dienen gedelegeerd te worden :

- Voor de bestemming van golf : het Vlaamse gewest moet een bevoegdheidsdelegatie geven aan de gemeente.
- Voor de bestemming van het stadsrandbos : de provincie moet een bevoegdheidsdelegatie geven aan de gemeente.
- Voor de herbesteding van de horecazaak 'Zes Bochten' : dit is volgens het subsidiariteitsbeginsel een gemeentelijke bevoegdheid.



## Delegatie Provincie



### Bestuur van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen houdende het delegeren van de planningsbevoegdheid voor het stadsrandbos binnen het strategisch projectgebied Knokke-Heist aan de gemeente Knokke-Heist in het gemeentelijk RUP 2<sup>e</sup> golf en stadsrandbos.

#### DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN

verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind);
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 2.2.1 §2 waarin bepaald wordt dat een planningsniveau een planningsbevoegdheid kan delegeren aan een ander planningsniveau. De delegatie wordt verleend door de Vlaamse Regering, de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Ze wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waarvoor de delegatie vereist is. Het delegatiebesluit bevat een omschrijving van het te plannen onderwerp en van het gebied waarop het plan of planonderdeel betrekking heeft;
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het decreet van 17 december 1997 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het RSV;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010, houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het decreet van 25 februari 2011 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het RSV;
- de selectie van Knokke-Heist als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied;
- de planningsbevoegdheid voor de afbakening en het formuleren van de ontwikkelingsperspectieven voor het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist zijn toebedeeld aan de Provincie;
- het ministerieel besluit houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 6 maart 2002;
- het ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het addendum op het ruimtelijk structuurplan voor de provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 11 februari 2014;
- de definitieve vaststelling van het PRUP herziening afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist door de provincieraad dd. 22 juni 2017;
- het planinitiatief van de gemeente met het voorontwerp van het gemeentelijk RUP 2<sup>e</sup> golf en stadsrandbos met de organisatie van een plenaire vergadering op 19 oktober 2017;
- de brief van de gemeente Knokke-Heist dd. 4 oktober 2017 met de vraag tot delegatie van de planningsbevoegdheid inzake de aanleg van het stadsrandbos binnen het kleinstedelijk gebied;
- Het stadsrandbos met speelbos binnen het strategisch projectgebied voor Knokke-Heist is een provinciale bevoegdheid. Stadsrandbossen maken immers geen deel uit van de agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS) van het buitengebied, maar zijn gebieden met een open, multifunctioneel karakter. Randstedelijke groengebieden behoren tot de stedelijke natuurelementen (gecoördineerde versie RSV 2011, p. 241). Bij de afbakening van het stedelijk gebied kan rekening worden gehouden met nieuwe toeristisch-recreatieve voorzieningen door ze bijvoorbeeld op te nemen in de randstedelijke groengebieden (gecoördineerde versie RSV 2011, p. 240). Het voorzien voor ruimte voor de aanleg van speelbossen en -parken dient te gebeuren op basis van de visie op het stedelijk gebied (gecoördineerde versie RSV 2011, p. 241-242). Het voorgaande impliceert dat de overheid die bevoegd is voor de afbakening van het stedelijk gebied ook



### west-vlaanderen

bevoegd is voor de inplanting van randstedelijke groengebieden binnen dat stedelijk gebied.

- Daarnaast voorziet ook het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS West-Vlaanderen) dat er bij de afbakening van de stedelijke gebieden ruimte wordt voorzien voor de ontwikkeling van stadsrandbos (met inbegrip van speelbossen). De provincie beschouwt de afbakening van een stadsrandbos als een structurerend element van de kleinstedelijke gebieden, wat strookt met de hiervoor aangehaalde bepalingen uit het RSV. Nu elke overheid in beginsel bevoegd is voor de uitvoering van haar eigen structuurplan, en nu het PRS uitdrukkelijke uitspraken doet over stadsrandbossen in de (kleinstedelijke) gebieden, behoort het stadsrandbos ook volgens het PRS tot de provinciale bevoegdheid.
- Het stadsrandbos is gelet op deze bevoegdheidsverdeling aan bod gekomen tijdens het afbakeningsproces. Zo wordt in de toelichting er op gewezen dat "het strategisch projectgebied Knokke-Heist (...) tot het stedelijk gebied [behoort]: zone voor het stedelijk ziekenhuis, project Duinenwater. In dit gebied worden het benodigde ruimtelijke programma voor het golfterrein, stadsrandbos (inclusief speelbos) en overige recreatief toeristische voorzieningen ingepast. De herbevestigde agrarische gebieden worden buiten het stedelijk gebied gehouden". Ook bij het provinciaal RUP 'Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist 2017' werd rekening gehouden met en ruimte voorzien voor de "toeristisch recreatieve ontwikkeling van de golf en het stadsrandbos".
- Aangezien het stadsrandbos ruimtelijk samen moet worden bekeken met het golfterrein en overige recreatief-toeristische voorzieningen, waarvoor de gemeente Knokke-Heist het planinitiatief heeft overgenomen van het Vlaamse gewest, is het aangewezen een delegatie te verlenen aan de gemeente voor de inplanting van het stadsrandbos, gelegen ten zuiden van de spoorweg aansluitend bij de Put De Cloedt.
- De delegatie heeft betrekking op art.2 bosgebied zoals opgenomen in het grafisch plan en in de voorschriften van het voorliggende voorontwerp gemeentelijk RUP.
- het voorstel van gedeputeerde De Block;
- na beraadslaging.

#### Besluit

##### Enig artikel:

De planningsbevoegdheid voor de het stadsrandbos te delegeren aan de gemeente Knokke-Heist in toepassing van artikel 2.2.1§2 van de VCRO in het kader van de opmaak van een gemeentelijk RUP.

Gedaan te Brugge in zitting van 12/10/2017

Waren aanwezig: de heer Guido Decorte, voorzitter (wd)  
de heren Franky De Block, Carl Vereecke, Bart Naeyaert, Jean de Bethune en mevrouw Myriam Vanterberghe, leden  
de heer Geert Anthierens, provinciegriffier

Was afwezig met kennisgeving: de heer Carl Decaluwé, provinciegouverneur  
Brugge, 12/12/2017,

De provinciegriffier

(get.) Geert ANTHIERENS

De voorzitter (wd)

(get.) Guido DECORTE

VOOR EENSLEUTEND AFSCRIFT,  
Namens de deputatie  
Stephaan Barbery  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning

## Delegatie Gewest



Ministerieel besluit houdende delegatie van planningsbevoegdheid voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Tweede golf en stadsrandbos' aan de stad Knokke-Heist

DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.1, § 2;

Gelet op het koninklijk besluit van 7 april 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Brugge - Oostkust;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd op 4 mei 2016;

Gelet op het ministerieel besluit van 24 september 1991 houdende goedkeuring van het BPA 'Te Lande' van de stad Knokke-Heist;

Gelet op het ministerieel besluit van 13 maart 2012 houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist' en het besluit van de provincieraad van 22 juli 2017 houdende de definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist';

Gelet op het ministerieel besluit van 11 februari 2014 houdende goedkeuring van de herziening van het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie West-Vlaanderen;

Gelet op het besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen van 2 december 2005 houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Knokke-Heist;

Gelet op de goedkeuring van 'Het Vlaamse Golfmemorandum: duurzaam sturen op hoofdlijnen via het realiseren van multifunctionele zones voor niet-lawaaliger buitensporten' op de Vlaamse Regering van 20 juni 2003, de goedkeuring van het opvolgingsdocument 'Opvolging Vlaams Golfmemorandum: nieuwe multifunctionele zones voor niet-lawaaliger buitensporten' op de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en de kennisname door de Vlaamse Regering op 29 mei 2009 van de mededeling van het afwegingskader voor verblijfsrecreatie in samenhang met golfterreinen in stedelijke gebieden;

Gelet op de goedkeuring van de hoogbouwnota door de gemeenteraad van Knokke-Heist op 21 juni 2012;

Gelet op het verzoek van de stad Knokke-Heist van 16 juni 2017 tot delegatie van de planningsbevoegdheid voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Tweede golf en stadsrandbos';

Overwegende dat het plan betrekking heeft op de realisatie van een 27-holes golfterrein en een stadsrandbos; dat het plangebied ruimtelijk naadloos aansluit bij het station van Knokke en bij de stedelijke projecten Duinenwater en regionaal ziekenhuis; dat het plangebied in het oosten wordt begrensd door de Natiënlaan; dat ten noorden van het plangebied de spoorlijn Brugge - Knokke loopt alsook de Knokkestraat; dat ten zuiden van het plangebied de Kalvekeedijk - Westkapellestraat is gelegen; dat de Nieuwstraat van zuid naar noord doorheen het plangebied loopt; dat de Natiënlaan samen met de eraan gekoppelde functies een belangrijke ruimtelijke structuur vormt bij het binnenkomen van Knokke-Heist als stedelijk gebied: het station, baanwinkels, de nieuwe woonwijk Duinenwater met all-weatherinfrastructuur, woningen rond de Nieuwstraat, woningen direct ontsloten op de Natiënlaan, een camping, de garage Geeraerd, het nieuw ziekenhuis, het kerkhof, een bedrijventerrein, een evenementensite, een randparking ... die allemaal functioneel gekoppeld zijn aan de noord-zuid gerichte Natiënlaan; dat ten zuiden van de spoorweg en ten noorden van het plangebied de waterplas 'Put van De Cloedt' gelegen is, een voormalige ontginningsput met recreatief gebruik;

Overwegende dat de stad Knokke de ruimtelijk samenhangende ontwikkeling beoogt van een stadsrandbos van 18 ha en van een 27-holes golfterrein met een golfhotel als een onderdeel van het kleinstedelijk gebied, afgestemd op de ontwikkeling van de stedelijke wijk Duinenwater en het nieuwe ziekenhuis; dat het voorontwerp daartoe ook een ontelingsplan omvat;

Overwegende dat de aanduiding van een 27-holes golfterrein volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een taak is voor de Vlaamse overheid;

Overwegende dat de voorgenomen opties een versterking betekenen van de stedelijke structuur van het kleinstedelijk gebied Knokke en van de stedelijke en recreatieve structuur van de kust in zijn geheel; dat deze opties in overeenstemming zijn met de Vlaamse beleidsopties in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en in de opeenvolgende golfmemoranda; dat er geen bezwaren bestaan om delegatie te verlenen aan de stad;

Overwegende dat stadsrandbossen gebieden zijn met een open, multifunctioneel karakter; dat zij in aanmerking komen voor de aanleg van bossen, de uitbouw van parkgebieden en stedelijk groenprojecten met een socio-educatieve en/of recreatieve functie, natuurbouw en ontwikkeling; dat randstedelijke groengebieden behoren tot de stedelijke natuurelementen;

Overwegende dat er aan de decretale voorwaarden voor toepassing van de delegatieregeling is voldaan; dat de stad Knokke-Heist het initiatief kan nemen tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Tweede golf en stadsrandbos'; dat een planningsniveau met instemming van alle op grond van de ruimtelijke structuurplanning bevoegde planningsniveaus een planningsinitiatief kan nemen voor de totaliteit van het gebied; dat de delegatie kan worden toegestaan;

BESLUIT:

Enlg artikel. Aan de stad Knokke-Heist wordt de planningsbevoegheid gedelegeerd voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor een stadsrandbos en een golfterrein ter hoogte van volgende percelen te Knokke-Heist:

- 1<sup>st</sup>e afdeling, sectie D, nummers 68 c, 69d, 74c, 75a, 76, 77, 78a, 79a, 80a, 81a, 82a, 83a, 88a, 98a, 103b, 186a, 187a, 188a, 189, 189/2, 191a, 193a, 195a, 195/2, 199b, 207b, 209b, 209 c, 209 E, 224b, 354a, 355f, 357d, 361b, 401a, 402, 403, 404, 408a, 409, 410, 411a, 412, 413, 414, 415, 416, 417 en 418;
- 1<sup>st</sup>e afdeling, sectie L, nummers 216b, 217b, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 224/a2, 225, 225/2, 225/3, 225/a4, 226a, 226/a2, 226b3, 260a, 261, 261/2, 261/3, 261/a4, 262a, 263 f, 264 a, 265a, 266a, 267, 268, 269, 270, 270/2, 271, 272, 273a, 274a, 275c, 276, 277, 278, 279, 280a, 282, 282/a en 284/a;
- 7de afdeling, sectie C, nummers 56, 97b, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 111/2, 114, 117, 161, 162, 163 en 164.

Brussel, 17 oktober 2017

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw



Joke Schauvliege



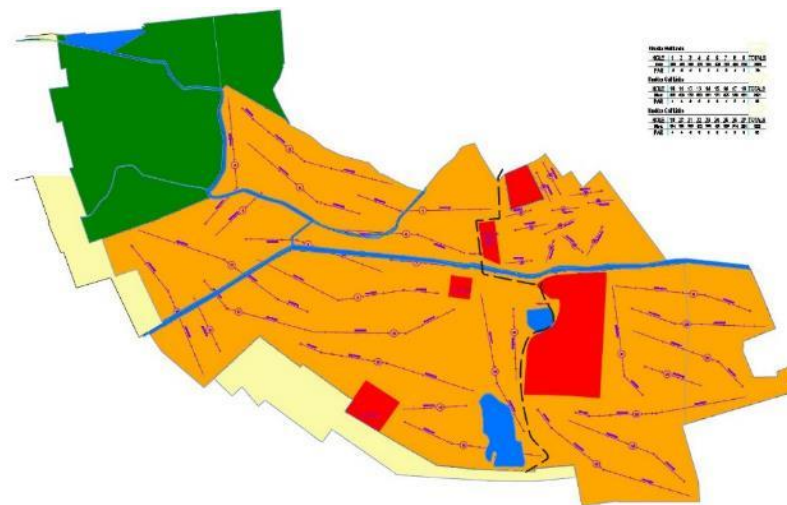
### 3 Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan het golfmemorandum II, door de Vlaamse regering goedgekeurd op 20 juli 2006. In dit Golfmemorandum wordt voor Knokke-Heist een bijkomend golfterrein type III opgenomen. De resultaten van het onderzoek 'Checklist afwegingscriteria: nieuwe multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten, 2de golfinfrastructuur Knokke-Heist', zijn verwerkt in dit RUP. De beslissing om een RUP op te maken vloeit eveneens voort uit het afbakeningsproces van het klein stedelijk gebied Knokke-Heist en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.



*Beeld van eerste inrichtingsplannen waarbij relatie tot project Duinenwater en nieuwe ziekenhuiscampus werd onderzocht.*

In het kader van voorliggende documenten werd door het gemeentebestuur in overleg met betrokken actoren onderstaande visie uitwerkt op het volledig nieuwe plangebied waarbij het project Duinenwater (met all-weather infrastructuur zoals zwembad, Lakeside Paraside, 't Verzet), de tweede golfinfrastructuur, het stadsrandbos en de nieuwe ziekenhuiscampus in relatie tot elkaar zijn uitgewerkt.



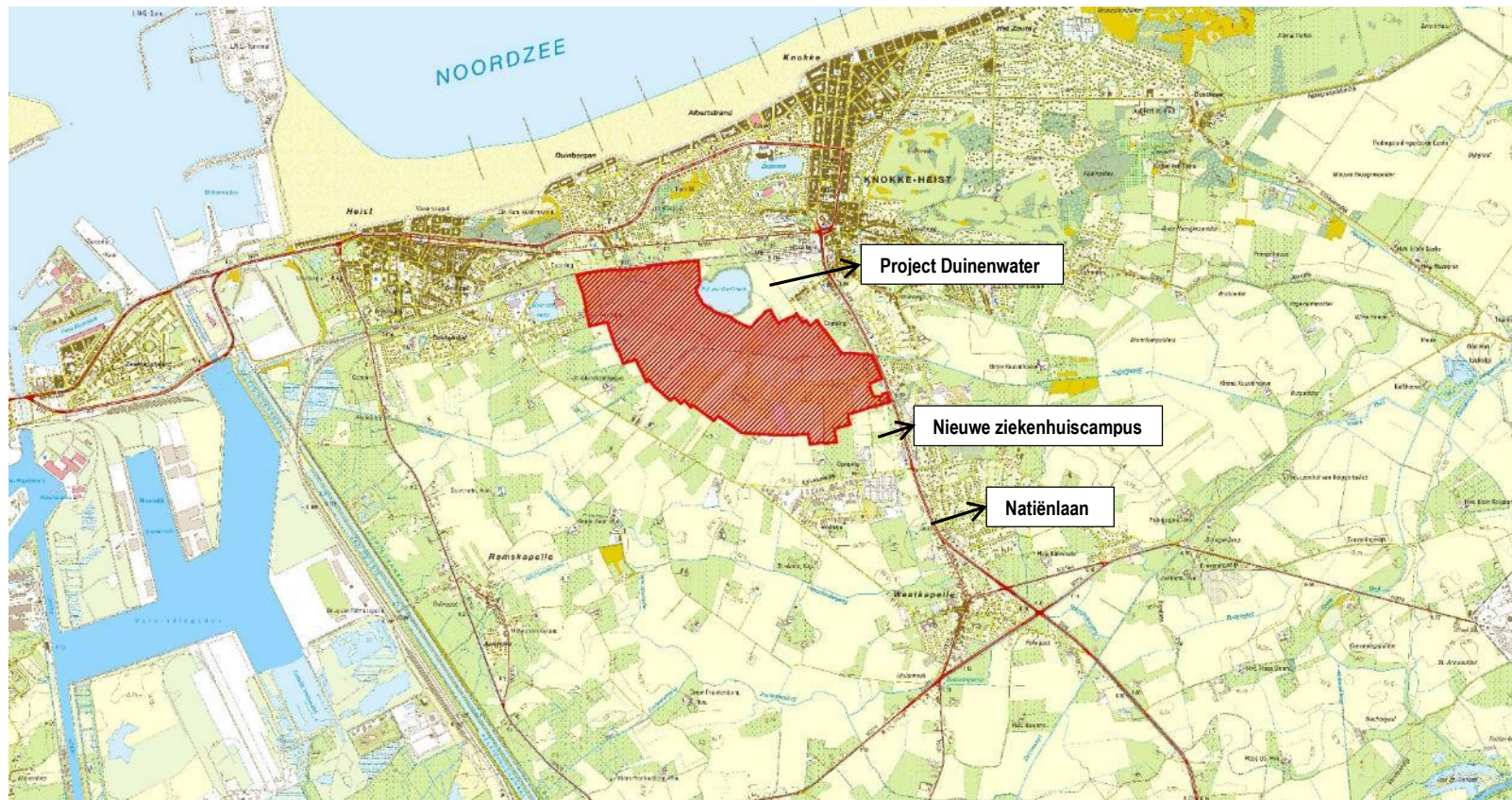
*Beeld van verder uitgewerkt inrichtingsplan op basis van ontwerp GRUP door golfarchitect met aanduiding van de fairways die voldoen aan internationale golfnormering.*

Het plangebied van voorliggend RUP is gelegen tussen de Natiënlaan, de Kalvekeedijk en de spoorweg. Met het RUP wordt de realisatie mogelijk gemaakt van een 27-holes golfterrein (3 x 9-holes) met een golfschool, bijhorende gebouwen (clubhuis, loodsen, driving range) en een golfhotel met de mogelijkheid voor congresfaciliteiten. Daarnaast wordt van de opportuniteit gebruik gemaakt om de landschappelijke en ecologische waarde te versterken en het bestaande toeristisch-recreatieve netwerk verder uit te bouwen. Dit laatste gebeurt onder andere door het golfterrein multifunctioneel te gebruiken en er wandel- en fietspaden aan te leggen die verbonden worden met het bestaande toeristisch-recreatieve netwerk. Daarnaast wordt een stadsrandbos inclusief

speelbos voorzien. Zuidelijk wordt onderhavig projectgebied begrensd door het open polderlandschap welke volop in uitbating is met de landbouwfunctie, en ter hoogte van de hoek Kalvekeetdijk/Natiënlaan door de nieuwe ziekenhuiscampus. Zowel de terreinaanleg van de nieuwe ziekenhuiscampus, als de fietsverbindingen op de site van de nieuwe ziekenhuiscampus sluiten aan op de voorziene recreatieve verbindingen langs en door de golf. Ten noorden sluit het plangebied aan op het projectgebied Duinenwater met als voornaamste toeristisch recreatieve trekkers Lakeside Paradise en het zwembadcomplex, beiden gelegen aan de oevers van de Put van De Cloedt. Ook het projectgebied Duinenwater heeft van bij zijn conceptfase rekening gehouden met de aanliggende golf (zie toelichtingsnota van het BPA Duinenwater).

Het volledige golfterrein krijgt de overdruk natuurverweving; het is immers de bedoeling om de landschappelijke en ecologische waarden te versterken. Dit wordt bevestigd door de aanduiding van het golfterrein als eco-golf. Specifieke aandacht gaat naar duurzaam ruimtegebruik en integratie in het open polderlandschap met (bestaande en nieuwe) waterpartijen. De Isabellavaart en de Westkapellewegader vormen belangrijke structurerende elementen.

In het noordoosten van het plangebied wordt een bestaande woning met voormalige restaurantfunctie mee opgenomen en wordt de zonevreemdheid ervan opgeheven. Het landbouwgebruik van de percelen ten zuiden van het golfterrein, aansluitend bij het herbevestigd agrarisch gebied, wordt eveneens bevestigd door de aanduiding als bouwvrij agrarisch gebied.



## 4 Planningscontext

### 4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

#### 4.1.1 De bindende bepalingen

Het Vlaams Gewest bakent de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur als volgt af in gewestplannen of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- 125.000 ha grote eenheden natuur of grote eenheden natuur in ontwikkeling (in overdruk). Daarvoor is een toename van 38.000 ha natuur- en reservaatgebied (t.o.v. 1994) tot een totaal van 150.000 ha natuur- en reservaatgebied nodig.
- 750.000 ha agrarisch gebied, ruimtelijk bestemd voor de beroepslandbouw.
- 10.000 ha bijkomend bosgebied of bosuitbreidingsgebied, tot een totaal van 53.000 ha bosgebied.
- 80.000 ha natuurverwevingsgebied (in overdruk) op niet groene bestemmingen.

In de bindende bepalingen wordt de Kust geselecteerd als stedelijk netwerk op Vlaams niveau en wordt Knokke-Heist geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

#### 4.1.2 Tweede partiële herziening

Met de tweede partiële herziening van het RSV in 2011 is de mogelijkheid voorzien om bijkomende ruimte in te nemen voor recreatieve activiteiten zoals golfterreinen. Het pakket beschikbaar voor recreatie werd met 2.000 ha verhoogd tot maximaal 21.000 ha. Van dit pakket kan 1.000 tot 1.500 ha worden bestemd in gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. De gemeenten kunnen 500 tot 1.000 ha recreatie bestemmen. In functie van de behoeften kan het pakket dat wordt voorbehouden voor het lokale niveau ook gebruikt worden op bovenlokaal niveau. Dit geldt ook andersom. Via monitoring wordt bewaakt dat de som van de bestemmingswijzigingen op lokaal en bovenlokaal niveau niet boven de 2.000 ha uitstijgt. Op 1 juli 2015 bedroeg de oppervlakte recreatie 20.500 ha, zodat er nog een beschikbare oppervlakte van 500 ha is.

#### 4.1.3 Het richtinggevend gedeelte

##### **Ontwikkelingsmogelijkheden voor golfterreinen**

Golfinfrastructuren komen in verschillende ruimtelijke verschijningsvormen voor. Vooral de verschillen in oppervlakte bepalen de ruimtelijke impact. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief en de bevoegdheidsverdeling zijn geënt op de drie types golfinfrastructuur die internationaal worden onderscheiden.

Het Vlaams gewest is bevoegd voor golfterreinen met meer dan 9 holes of met een oppervlakte vanaf 40 ha (type III-terrein), golfterreinen type II die gelegen zijn in een gebied van gewestelijk belang en golfterreinen gelegen in specifieke beschermingszones en overstromingsgebieden die zijn afgebakend in stroomgebiedbeheersplannen of bekkenbeheersplannen. Onder andere door de omvangrijke oppervlakte, wordt een golfterrein type III beschouwd als een hoogdynamische vorm van recreatie. De totale oppervlakte die wordt ingenomen door een 'klassieke' 18 holes baan bedraagt ca. 40-70 ha. Het ruimtebeslag van de bespeelde zones ligt voor een 18 holes baan relatief vast. De onbespeelbare zones zijn daarentegen variabel van oppervlakte. In Vlaanderen kan men stellen dat de banen gemiddeld 60 ha groot zijn en een belangrijke zone 'buiten spel' en 'roughs' omvatten. Deze zones 'buiten spel' en 'roughs' lenen zich voor natuurontwikkeling en/of recreatief medegebruik. Voor de bestaande en nieuwe terreinen zullen de afslagzones ('tees'), de 'greens', de 'fairways' (+ 'semi-roughs'), de 'practice' ('driving range', 'puttinggreen') en de parkings en gebouwen in functie van de golf in de ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgenomen als 'golfzone'.

## Ruimtelijke principes voor nieuwe terreinen

De ruimte in Vlaanderen is schaars en verschillende sectoren maken aanspraak op deze ruimte. De inplanting van nieuwe functionele zones voor niet lawaaiërende buitensporten (waaronder golf) gebeurt daarom op een weloverwogen manier en wordt geconcipieerd in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik.

Bij de inplanting worden verschillende (recreatieve) functies verweven. De inrichting is zodanig dat recreatief medegebruik mogelijk is en ook andere vormen van medegebruik kunnen worden overwogen. Het is aangewezen dat nieuwe terreinen voor niet lawaaiërende buitensporten steeds multifunctioneel worden ingevuld. Mogelijkheden zijn: wandelwegen, fietspaden, ruiterspaden, visvijvers, ligweide, zitbanken (rustpunt), pétanque, speelzones ...

Als voorwaarde geldt dat deze multifunctionele zones voor niet-lawaaiërende buitensporten niet interneren met het golfspel met het oog op de veiligheid en de vrije toegankelijkheid. Gezien de veiligheidsvereiste moet voldoende ruimte beschikbaar zijn om te komen tot een multifunctionele invulling. Bij een nieuw initiatief worden de mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik en medegebruik bepaald via een inrichtings- en beheersplan.

Het medegebruik moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- een voldoende minimale oppervlakte (veiligheidsmarges dienen ingebouwd te worden);
- wanneer de ruimte binnen het terrein niet voldoende is kan recreatief medegebruik ook rond het golfterrein voorzien worden;
- een functionele scheiding tussen de verschillende activiteiten door o.a. een groenscherm;
- de meervoudige invulling mag niet ten koste gaan van de afzonderlijke recreatieactiviteit.

Nieuwe golfterreinen moeten voldoen aan het concept van 'eco-golfterrein'. Het betreft terreinen die aan de volgende regels beantwoorden:

- deelname aan de formule 'eco-convenant';
- opstart lokale begeleidingscommissie;
- golf blijft de hoofdfunctie.

### 4.1.3.1 Stedelijk netwerk Kust en kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

De kust is geselecteerd als stedelijk netwerk op Vlaams niveau. Omwille van de toeristische-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis, de aanwezigheid van stedelijke gebieden op korte afstand en een natuurlijke structuur van internationale betekenis die zich uitstrekt van het noorden van Frankrijk tot in Nederland, is de Kust op Vlaams niveau structuurbepalend. Recreatie en toerisme bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsperspectieven ervan.

Naast onderdeel van het stedelijk netwerk Vlaamse Kust, is Knokke-Heist ook geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Ook in dergelijke gebieden zijn toeristisch-recreatieve voorzieningen een essentieel element.

Binnen het stedelijk netwerk Vlaamse Kust en binnen het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist zijn volgende structuurbepalende elementen van Vlaams niveau van belang voor de ontwikkeling van een golfterrein in Knokke-Heist.

#### *Agrarische structuur*

De kustpolders vormen een zeer belangrijk landbouwgebied op Vlaams niveau. Het aandeel cultuurgrond is relatief hoog, de agrarische structuur is goed ontwikkeld, de bedrijven zijn relatief groot en kennen over het algemeen een goede bedrijfsopvolging. Er is sprake van een zeer dynamische landbouw. Landbouw heeft een gemengd, grondgebonden karakter.

De landbouwzetsels ter hoogte van het plangebied zijn meestal geschikt rond een 'binnenplaats' en worden omsloten door bomen, een haag of een gracht.



### *Landschappelijke structuur*

De omgeving van het plangebied wordt getypeerd door een open polderlandschap, bestaande uit aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden met verspreide alleenstaande bebouwing, doorsneden door waterlopen. Naast de bochtige beken, gaat het om de Isabellavaart. Deze laatste is een waterweg van 1ste categorie en heeft een belangrijke functie in de afwatering van de Polders.

### *Toeristisch-recreatieve structuur*

De kust bestaat uit een aaneenschakeling van verschillende toeristisch-recreatieve voorzieningen waarvan de belangrijkste drager de structurenbundel strand/dijk/tramspoor/Koninklijke Baan is.

### *Lijninfrastructuur*

De kamstructuur, gevormd door de infrastructuurbundel Koninklijke Baan/tramlijn en de dwars daarop staande invalswegen naar de verschillende badsteden, is een belangrijke structurerende drager voor de kust. Voor Knokke-Heist functioneert de Natiënlaan als de belangrijkste stedelijke invalsweg. In het kader van de actualisatie en gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werd de Natiënlaan niet langer gecategoriseerd als primaire weg II. Enkel het deel van de N49 van de A11 tot de Kalvekeedijk is gecategoriseerd als primaire weg II.

#### **4.1.3.2 Ontwikkelingsperspectieven voor recreatie en toerisme in stedelijk gebied**

Nieuwe grootschalige infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik kunnen in de stedelijke netwerken en in de stedelijke gebieden gelokaliseerd worden. Dit betekent dat een golfterrein met bos mogelijk is binnen het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist op voorwaarde dat een afstemming gebeurt op het niveau van het stedelijk gebied.

'De omvang en de reikwijdte van de voorziening moet getoetst worden aan de ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur, aan een (sectorale) toeristische visie op Vlaams niveau en moet afgestemd worden op de draagkracht van de ruimte en op het niveau van het stedelijk gebied, het stedelijk netwerk, het toeristisch recreatief knooppunt of het netwerk van primair belang. Medegebruik met andere activiteiten en functies staat steeds voorop.'

#### **4.1.4 Het afbakingsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in de regio 'Kust-Polders-Westhoek'**

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos voor dertien buitengebiedregio's. De visie geeft in hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

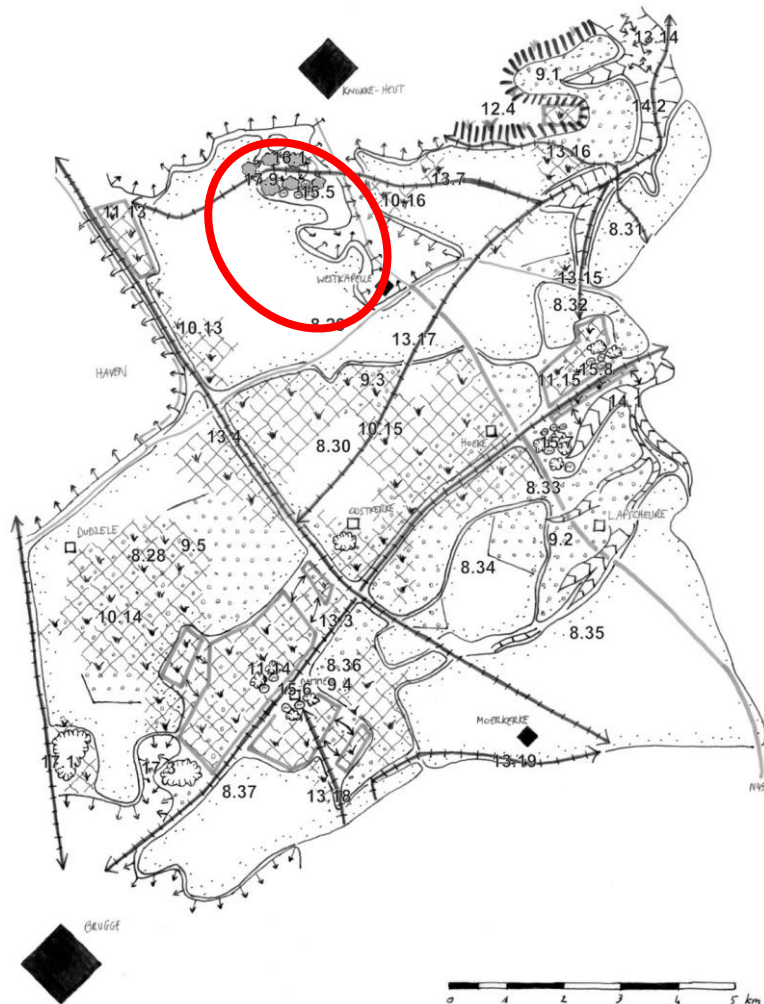
In het planningsproces voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur voor de regio kust-Polders-Westhoek, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31 maart 2006, wordt in relatie tot het plangebied het volgende opgenomen:

- het ontwikkelen van de Isabellavaart als landschappelijk en ecologisch waardevol lineair element met recreatief medegebruik;
- het ontwikkelen van de kleiputten van Dujardin als natuurkern rond stilstaande waters;
- het ontwikkelen van de ecologische en recreatieve omgeving van Put van De Cloedt;
- het uitbouwen van een stadsbos als randstedelijk groengebied voor Knokke-Heist.

In het proces werd rekening gehouden met een mogelijke realisatie van een bijkomende golfinfrastructuur in Knokke-Heist. Onder het programma van uitvoering wordt opgenomen dat op middellange termijn een RUP dient opgemaakt voor een stadsbos in Knokke-Heist.

De omgeving van het ruilverkavelingsgebied Westkapelle werd met de beslissing van de Vlaamse Regering van 31 maart 2006 beleidsmatig herbevestigd. Dit gebied sluit in het westen en het zuiden aan bij het plangebied.

Om de overgang tussen het herbevestigd agrarisch gebied en het golfterrein te versoepelen, werden in het westen van het plangebied een gebied aangeduid als 'bouwvrij agrarisch gebied', zoals beslist in de nota van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013.



Figuur 1: Afbakening Natuurlijke en Agrarische structuur – Kust – Polders – Westhoek. Gewenste ruimtelijke structuur van het deelgebied Kustpolders ter hoogte van het plangebied (rode cirkel).

## 4.2 Vlaams golfmemorandum

### Historiek

De Vlaamse Regering hechtte op 23 juni 2003 haar goedkeuring aan 'Het Vlaamse Golfmemorandum: duurzaam sturen op hoofdlijnen via het realiseren van multifunctionele zones voor niet-lawaaierige buitensporten.' Het memorandum biedt een kader voor bestaande en toekomstige aanspraken vanuit de golfsector en vanuit niet-lawaaierige buitensporten in het algemeen. Bovendien gaat het uit van een duurzaam en gebundeld ruimtegebruik. Er wordt onder meer aandacht besteed aan een multifunctionele en ecologische invulling van (nieuwe) terreinen. Op basis van aantal holes en oppervlakte worden de golfterreinen ingedeeld in drie types en gerelateerd aan de drie bestuursniveaus (subsidiariteitsprincipe). Voor 18-holes golfterreinen wordt de bestemming vastgelegd in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In navolging van de principes uit het Vlaams Golfmemorandum van 23 juni 2003, besliste de Vlaamse regering op 20 juli 2006 over een opvolgingsdocument, het tweede Vlaams Golfmemorandum. Hierin werd dieper ingegaan op de algemene principes voor de aanleg van nieuwe multifunctionele zones voor niet-lawaaierige buitensporten, de behoeftestudie Golfsport in Vlaanderen en finaal de afwegingsprocedure voor nieuwe type III golfterreinen. Het 27-holes golfterrein in Knokke-Heist is één van de 7 nieuwe golfterreinen die, conform de beslissing van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, voor verder onderzoek in aanmerking komen.

De afweging van een aanvraag voor de aanleg van een uitbreiding naar of het realiseren van een nieuwe multifunctionele zone voor niet-lawaaierige buitensporten type III gebeurt door een technische werkgroep op Vlaams niveau. Deze technische werkgroep heeft op 21 september 2007 het voorstel voor de aanleg van een nieuw golfterrein in Knokke-Heist gunstig geadviseerd. In navolging van dit gunstig advies gaat de Vlaamse regering op 18 juli 2008 principieel akkoord met de inplanting van een 27-holesgolfterrein in Knokke-Heist waarbij naast het golfproject ruimte wordt voorzien voor bebossing met het oog op natuurontwikkeling, landschappelijke kwaliteit en het realiseren van een speelbos.

Op 29 mei 2009 beslist de Vlaamse regering dat in samenhang met golfterreinen in stedelijke gebieden verblijfsrecreatie mogelijk is. Deze beslissing maakt het opnemen van een golfhotel binnen een golfterrein mogelijk.

### Specifieke aandacht voor 'eco-golfterreinen'

#### *Eco-convenanten*

Vanuit de Europese Golf Vereniging werd het initiatief genomen om op een professionele en technische manier de milieuaspecten van golfterreinen aan te pakken. Dit resulteerde in de oprichting van 'Committed to Green' (in Vlaanderen vertaald tot 'Golf en Milieu') een milieubeleidsprogramma met als doel de milieukwaliteit van golfclubs te verbeteren. Clubs die voldoen aan welbepaalde vooropgestelde kwaliteitsdoelstellingen kunnen een eco-label bekomen.

De Vlaamse Vereniging voor Golf (VVG) heeft een partnership afgesloten met de Golf Environment Organization (GEO) waarmee de twee verenigingen samenwerken om duurzaamheid te promoten binnen de golfsector in Vlaanderen. Dit partnership creëert een koppeling tussen het Golf en Milieu initiatief van de VVG en het internationaal en onafhankelijk certificaat van GEO ('GEO Certified').

Vanuit de initiatiefnemers bestaat het engagement om in te stappen in het 'Golf en Milieu' programma.

### Overdruk natuurverweving

Het RSV stelt voorop dat een deel van de 21.000 ha van de recreatiegebieden ook deel uitmaakt van de natuurlijke structuur, met name het Integraal Verwend en Ondersteunend Netwerk (IVON) zoals bedoeld in het decreet natuurbehoud, via een aanduiding als natuurverwevingsgebied in overdruk boven de recreatiebestemming. Een precieze taakstelling voor de begrote toestand is hiervoor niet gegeven. De totale oppervlakte natuurverwevingsgebied (aan te duiden in overdruk op alle gebieden die niet tot de bestemmingscategorieën 'natuur', 'bos' of 'overig groen') wordt begroot op 80.000 ha.

De overdruk natuurverweving impliceert dat het gebied opgenomen moet worden in een natuurrichtplan waarin de ecologische doelstellingen voor het gebied in relatie tot de ondersteunende rol (continuïteit van ruimtelijke-ecologische verbindingen, buffering van grote eenheden natuur...) die deze gebieden hebben voor het Vlaams Ecologisch Netwerk. Het is dus duidelijk dat enkel die recreatiegebieden waarvoor de aanduiding natuurverwevingsgebied een kwalitatieve en functionele meerwaarde voor de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau kan betekenen in aanmerking komen voor dergelijke overdruk. Het kan bv. gaan om een gebied voor verblijfsrecreatie die grotendeels uit bos bestaan met daarin verspreide weekendverblijven waarbij het bos een wezenlijke schakel is binnen een bovenlokale natuurlijke structuur.

Binnen deze gebieden zijn de functies natuur en recreatie nevensgeschikt. Deze nevensgeschiktheid moet geïnterpreteerd worden op het schaalniveau van het volledige gebied en kan zowel functioneel als ruimtelijk van karakter zijn. In de context van golfterreinen zijn beide vormen van verweving van toepassing:

- functionele verweving: bepaalde spelzones kunnen via een aangepast beheer op zich een hogere ecologische waarde krijgen (verweving van natuur-recreatie op eenzelfde perceel)
- ruimtelijke verweving: een afwisseling of mozaïek van plekken met uitsluitend recreatieve functie (hardere infrastructuren, spelzones zonder ecologische waarde...) en effectieve groene zones (vijvers, bosjes...) in het gebied.

Het moet duidelijk zijn dat de groene zones binnen het golfterrein (zones buiten spel en roughs) een essentieel onderdeel zijn van het recreatiegebied en de ecologische infrastructuur vormen die de verwevenheid tussen recreatie en natuur operationaliseren en dus een onderdeel zijn van de 80.000 ha gebieden met overdruk natuurverweving, waarvan een deel binnen recreatiegebied zal liggen, zoals bedoeld in het richtinggevend deel van het RSV.

Het is dus niet aangewezen om binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan voor een golfterrein de concrete inrichting van het terrein (onderscheid spelzones/zones buiten spel) verordenend vast te leggen. Binnen de totaliteit van het gebied moet de mogelijkheid bestaan om dit flexibel in te vullen en moet ruimte gelaten worden voor evolutie en eventuele herinrichting bij gewijzigde inzichten of noden op het terrein.

### **Multifunctionele invulling en uitbreiding**

Het golfmemorandum stelt voor dat nieuwe terreinen multifunctioneel ingevuld worden (gebundelde aanwezigheid van golfsport, paardrijden, tennis, wandelen, fietsen, joggen, ...). *"De kernactiviteit is steeds de golfsport. Bij het inrichten van dergelijke terreinen moet veel aandacht besteed worden aan veiligheid, groeninkleding, beleefbaarheidswaarde, functionele scheiding,... Een belangrijke randvoorwaarde voor de multifunctionele invulling zal de complementariteit zijn van andere niet-lawaaierige buitensporten ten aanzien van de golfsport. Daarom lijkt het aangewezen om beroep te doen op een inrichtings- en beheersplan, waar deze gebundelde taakstelling wordt verduidelijkt".*

De mogelijkheden voor een multifunctionele invulling zijn onderzocht en werden opgenomen in het RUP (zie hoofdstuk 6.1 Visie en ruimtelijke concepten).

## 4.3 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen en beleidsplannen

### 4.3.1 Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen

Knokke-Heist behoort tot het toeristisch-recreatief netwerk van de Kust, dat door de Vlaamse overheid wordt uitgewerkt. De Vlaamse overheid werkt ook openlucht recreatieve verblijven en individuele weekendverblijven, golfterreinen en ULM- en sportvliegvelden uit. Naast de versterking van het bestaande aanbod, worden aan de kust de nog aanwezige bovenlokale potenties voor toerisme en recreatie door strategische projecten geïntegreerd met andere voorzieningen. Bundeling en concentratie, alsook complementariteit en selectiviteit van voorzieningen, staan als principes voorop.

Nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur moet afgestemd zijn op de draagkracht en het niveau van het betrokken gebied. De stedelijke gebieden Oostende, Knokke-Heist en Blankenberge hebben een verzorgende rol voor de Kustruimte. Hun grote ruimtelijke draagkracht impliceert dat de stedelijke gebieden, samen met Nieuwpoort (jachthaven) in aanmerking komen voor strategische projectgebieden. Strategische projectgebieden zijn afgebakende zones waar een geïntegreerd beleid gevoerd wordt. Er worden nieuwe bovenlokale ontwikkelingen voorzien met onder andere toeristisch-recreatieve infrastructuur, woningen en dienstzones.

De uitbouw van de tweede golf kadert binnen het strategisch projectgebied Knokke-Heist, gericht op de verdere uitbouw van de toeristisch recreatieve infrastructuur. In het addendum van het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (goedgekeurd op 11 februari 2014) werd opgenomen dat het Vlaams Gewest de ontwikkelingsperspectieven van het strategisch projectgebied in Knokke-Heist bepaalt.

#### **Afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist**

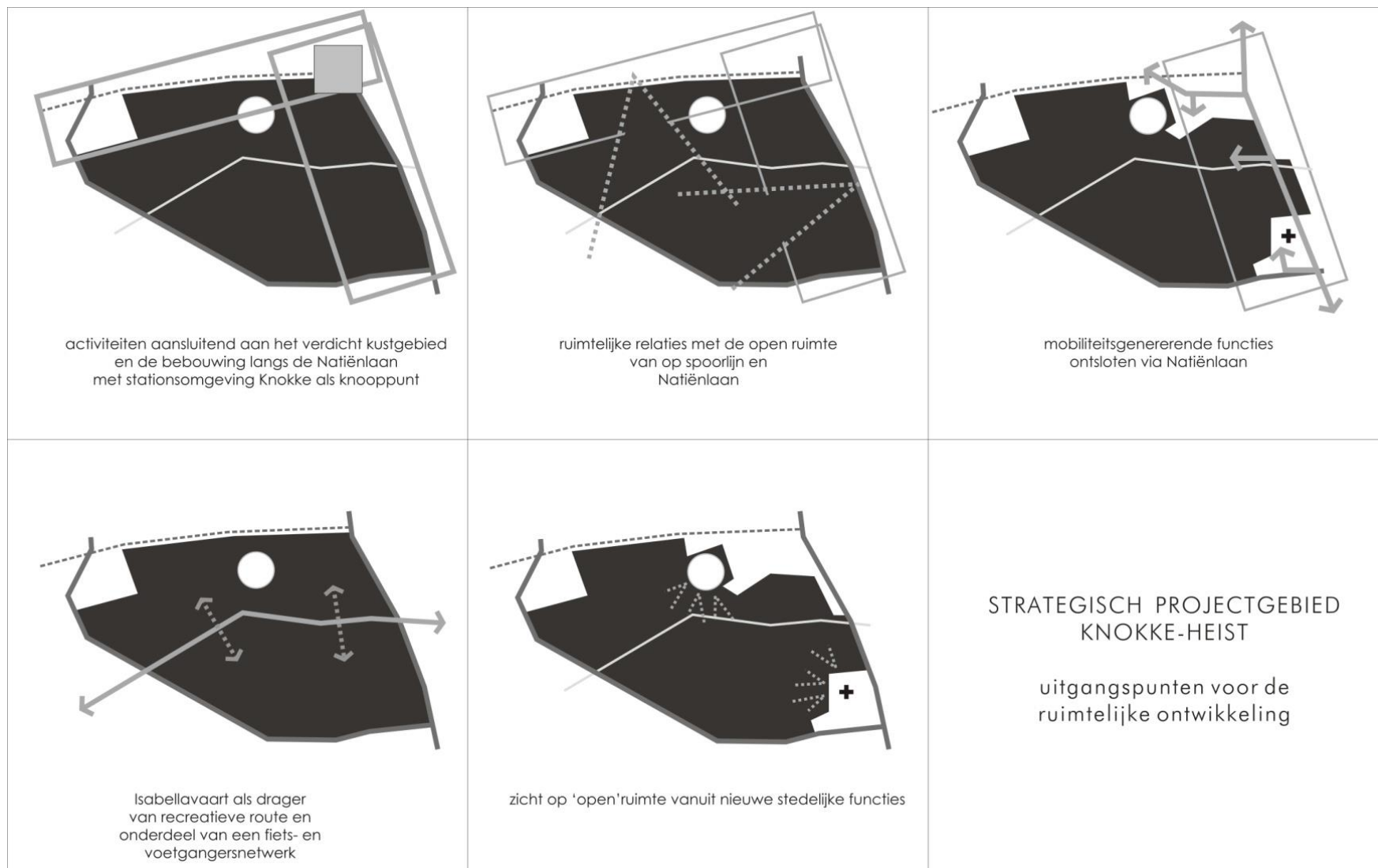
Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist werd goedgekeurd op 13 maart 2012. Het plangebied van voorliggend RUP maakt deel uit van het strategisch projectgebied tussen de Kalvekeetdijk/Westkappellestraat, de spoorweg en de Natiënlaan.

Ondertussen is dit PRUP in herziening gesteld, de herziening van het PRUP AKSG Knokke-Heist is door de Provincieraad op 22 juni 2017 definitief vastgesteld. Ter hoogte van onderhavig plangebied zijn de krachtlijnen behouden zoals opgenomen in het initiële PRUP, enkel de contouren zijn aangepast op basis van de nieuwe contouren van het voorontwerp GRUP welke voorwerp uitmaakte van de tweede plan MER.

Het strategisch projectgebied Knokke-Heist heeft een belangrijke rol te vervullen in de versterking van de stedelijke en toeristisch-recreatieve structuur van Knokke-Heist. Met het BPA Duinenwater (wonen, hotel, kleinhandel, randparking,...) en met het PRUP Ziekenhuiscampus werd daartoe reeds een aanzet gegeven. De planningsopgave bestaat uit het honoreren van de locatie voor de ontwikkeling van een golfterrein met recreatief medegebruik, een stadsrandbos (inclusief speelbos) en andere stedelijke functies.

De provincie erkent de gewestelijke bevoegdheid voor de opmaak van een ruimtelijke visie voor het strategisch projectgebied en voor de vertaling van deze visie in een gewestelijk RUP en geeft volgende aandachtspunten mee:

- Activiteiten aansluitend aan het verdicht kustgebied en de bebouwing langs de Natiënlaan met de stationsomgeving Knokke als knooppunt;
- Ruimtelijke relaties met de open ruimte;
- Ontsluiting van de mobiliteitsgenererende functies via de Natiënlaan;
- Isabellavaart als drager van een recreatieve route, schakel in het waterbeheer en onderdeel van een fiets- en voetgangersnetwerk;
- Zicht op de 'open' ruimte vanuit de nieuwe stedelijke functies.



Figuur 2: strategisch projectgebied – afbakening kleinstedelijk gebied

### 4.3.2 Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het GRS van Knokke-Heist werd goedgekeurd door de bestendige deputatie op 2 december 2005 (B.S. 22.02.2005).

Binnen het GRS zijn een aantal suggesties opgenomen met betrekking tot bovenlokale elementen. Zo wordt onder meer een locatie voorgesteld om een tweede golfterrein te realiseren ter hoogte van de toeristisch recreatieve parkzone (TRP-zone) op het gewestplan.

In navolging van het GRS is het strategisch project Duinenwater uitgewerkt. Binnen het strategisch project Duinenwater is eveneens een tweede golfterrein opgenomen als randstedelijk gebied en open ruimte recreatie waar naast het golfterrein ook ruimte is voor een stadsrandbos met fiets- en wandelpaden, speel- en ligweiden, mountainbikeroutes en paardeninfrastructuur. Deze tweede golf kadert binnen het versterken van het toeristisch recreatief apparaat, versterkend naar het imago van Knokke-Heist en wordt gepositioneerd ten opzichte van het aanliggend open agrarisch poldergebied.

In het bindend gedeelte van het GRS staat onder

- '1.2 Gewenste agrarische structuur en landschappelijke, natuurlijke structuur' bij de selecties het volgende opgenomen:
  - GRS Natuur - natuurlijke overstromingsgebieden : de overstromingsgebieden ter hoogte van het Zwin, langsheen de Hazegatkreek en de Dievegatkreek, ter hoogte van het voormalige Fort Isabella, ter hoogte van de Hoekevaart, het overstromingsgebied ter hoogte van de putten van Dujardin (wordt in latere fase meegenomen in de tweede golf), t.h.v. de bufferzone te Heist en het overstromingsgebied ter hoogte van de Tolpaertpolder ten zuiden van de Isabellavaart.
  - GRS Landschap - de open-ruimteverbindingen : het open ruimtevenster vanaf het achterliggende polderlandschap naar de eventuele tweede golf en de putten van Dujardin met Put van De Cloedt, over de Knokkestraat naar Park 58 toe, waarna de verbinding dient gemaakt te worden met het Stübberpark en het Willemspark.
- '1.5 Toeristisch - recreatieve structuur'
  - Locatie voor all-weather infrastructuur, gecombineerd met jeugd-senioreninfrastructuur en een zoekzone voor een stadsrandbos/speelbos: ter hoogte van het project Duinenwater.

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

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

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

De uitdaging van Knokke-Heist bestaat erin om haar toeristisch-recreatieve infrastructuur te verjongen, te versterken, te diversifiëren en te verbinden door het optimaal afstemmen op hedendaagse en toekomstige behoeften zodat een samenhangend, versterkt toeristisch-recreatief netwerk ontstaat.

- **'Gewenste toeristisch-recreatieve structuur' – 'Versterken van de toeristische recreatieve infrastructuur rond het strategisch projectgebied (Duinenwater)'**

De best mogelijke locatie voor het recreatief complex wordt gevormd door het gebied rond de stationsomgeving Knokke. Hierdoor kan een nieuw stadsdeel ingericht worden met gemengde stedelijke functies waarbij het recreatieve complex deel uitmaakt van de lineaire parkstructuur ten zuiden van de spoorweg.

Binnen deze zone dienen tevens extra inspanningen geleverd te worden voor bijkomende faciliteiten voor de jeugd (zoals ontmoetingscentrum, ontspanningsruimte, overdekt speelterrein, jeugdherberg,...).

Het recreatief gegeven zal bovendien naar de toekomst toe versterkt worden door de mogelijke ontwikkeling van een stadsrandbos welke gedeeltelijk kan fungeren als speelbos.

Voor de juiste locatie van een stadsrandbos zal nagegaan worden wat landbouwkundig de minst interessante locatie is. De voorgestelde inplanting t.h.v. de Laguna Beach is een zoekzone, verder onderzoek dient de meest geschikte locatie binnen het randstedelijk landschap west aan te geven.

Zoals uit het informatief gedeelte blijkt is er steeds meer nood aan avontuurlijke sporten, het geplande speelbos kan in die zin dan ook ruimte bieden aan jeugdbewegingen (bv. voor een bosspel) en sportclubs (bv. voor een duurloop). Ook hardere sporten, zoals het aanleggen van een hindernissenparcours, kunnen in overweging genomen worden. Hierdoor kan de huidige recreatiedruk op het Zwin, het Koningsbos, de al dan niet beboste duinen van het Willemspark, het Blinckaertbos en de Zwinbosjes verlaagd worden. Belangrijk te vermelden is dat het gaat over recreatief medegebruik in het bos waarbij de bosfunctie primeert.

- **'Gewenste toeristisch-recreatieve structuur' – 'Ontwikkelen van een tweede golf in samenhang met het strategisch projectgebied'**

Het bestaande golfterrein in Knokke-Heist is momenteel overbelast. Dit gegeven wordt versterkt door de toenemende trend naar actieve vakanties en de veroudering van de bevolking. De ontwikkeling van het tweede golfterrein past in en vormt een versterking voor het toeristisch imago van Knokke-Heist.

Overleg met hogere besturen zoals de provincie en het Vlaamse Gewest is hierover noodzakelijk.

De best ruimtelijke locatie is de, volgens het gewestplan TRP-zone, in het verlengde van Put van De Cloedt en aansluitend op het project Duinenwater (gelegen binnen het westelijk randstedelijk landschap).

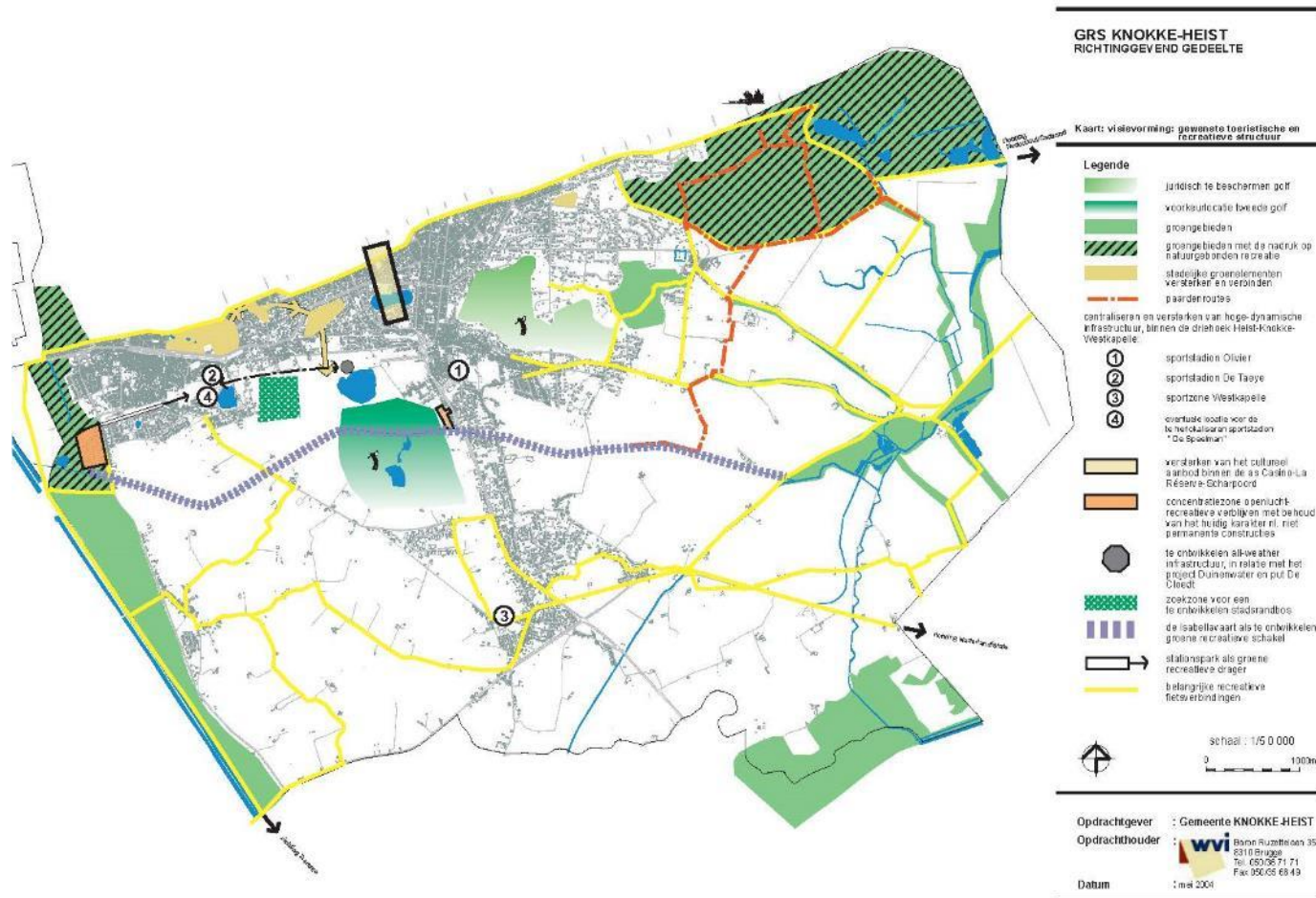
- Zoals uit het informatief gedeelte (p. 118) duidelijk bleek, voldoet het gebied aan de nodige technische criteria die een golfterrein vereist. De golf moet multifunctioneel ingevuld worden. Natuurontwikkeling dient zowel aan de randen als binnen de golf zelf (ondermeer t.h.v. de putten van Dujardin) plaats te vinden.
- Het gebied kan fungeren als recreatief randelement binnen het stedelijk gebied en worden gelinkt aan het strategisch project Duinenwater rond de stationsomgeving.
- Het gebied vormt momenteel een weinig kwaliteitsvol landschappelijk gegeven, welke oplading vraagt met toeristisch-recreatieve voorzieningen.

Het bevindt zich in een overgangsgebied tussen duin en polder, waardoor het noch behoort tot de kustdorpen en badplaatsen noch duidelijk tot de poldervlakte. Het landschappelijk herwaarderen en herinrichten van deze polderfronten beantwoordt ten volle om de randstedelijke groengebieden te behouden en verder te ontwikkelen omwille van hun belang voor de stedelijke leefbaarheid en de mogelijkheden voor (openlucht) recreatie in het bijzonder.



- **'Gewenste toeristisch-recreatieve structuur' – 'Centraliseren en versterken van sport- en hoog-dynamische recreatieve infrastructuur binnen de driehoek Heist-Knokke-Westkapelle'**

Hiermee wordt de driehoekige zone bedoeld, zuidelijk begrensd door de Westkapellestraat en Kalvekeetdijk oostelijk door de Natiënlaan en noordelijk door de spoorweg en de Put van De Cloedt. Hierbinnen situeert zich tevens het project Duinenwater en de tweede golf. Het draagvlak van het sport en recreatiegebeuren binnen Knokke - Heist dient gecentraliseerd binnen de driehoek Heist (sportstadion De Taeye) – Knokke (omgeving Put van De Cloedt en het sportstadion Olivier) en Westkapelle. Nieuwe hoogdynamische activiteiten dienen dan ook zoveel mogelijk geconcentreerd te worden binnen deze polen.



- **'Basisdoelstellingen' - 'Leesbaar en herkenbaar landschap'**

*Het is belangrijk dat de toeristisch recreatieve ontwikkeling in de gemeente en daaraan gekoppeld de residentiële uitbreiding geconcentreerd blijft zodat de nu nog herkenbare landschapsstructuur leesbaar blijft. Hierdoor kan de open ruimte zich blijven onderscheiden van de bebouwde ruimte en kunnen de kwetsbare gebieden, zoals het dijkenlandschap, gevrijwaard worden van verdere aantasting. Zowel de natuur als de landbouw moeten er ontwikkelingskansen krijgen. Zij zijn de hoofdrolspelers in de open ruimte.*

- **'Gewenste natuurlijke structuur' – 'Actie integraal waterbeheer'**

Waterbeheersing

*Dit houdt vnl. de problematiek van de waterlopen, waterafvoer via kanalen (ook via Nederland) en buffer – en overstromingsgebieden in.*

*De Isabellavaart en de Zwinnevaart vormen de hoofdafwateringskanalen 1e categorie van Knokke-Heist. Alles wordt via deze vaarten momenteel naar het Leopoldkanaal gevoerd, waarbij op piekmomenten de Isabellavaart en Zwinnevaart wordt overbelast. De gemeente wenst dan ook ondermeer ter hoogte van de lozing van deze vaarten in het Leopoldkanaal pompinstallaties te plaatsen.*

*Het is de bedoeling de Isabellavaart zowel te verbreden als te verdiepen. Door het verbreden en te verdiepen wordt een tweeledig doel bereikt, nl. de berging en de afvoer stijgt. Het vergroten van de tijdelijke bergingscapaciteit is belangrijk omdat dient gewacht te worden op eb voordat water uit het Leopoldkanaal via de haven van Zeebrugge in de Noordzee wordt geloosd. Hierbij dient de nodige aandacht besteed te worden aan de functie van de Isabellavaart als natuurverbingsgebied (zie gnop), bijgevolg moet bij de verbreding het oeverprofiel zo ingericht worden dat natuurontwikkeling mogelijk is.*

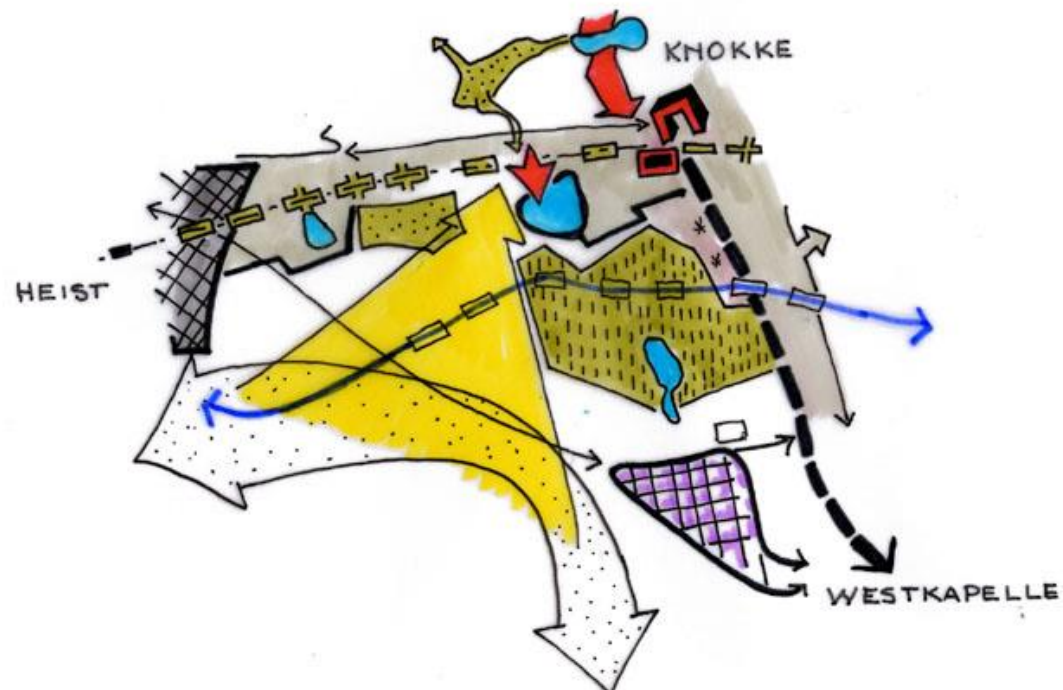
- **'Gewenste landschappelijke infrastructuur' – 'Differentiatie van de verschillende landschappen binnen Knokke-Heist'**

*Binnen het PRS wordt er een gebiedsgericht onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschappen, zijnde stedelijke, gave, nieuwe, verschaalde landschappen en ankerplaatsen en aangevuld met landschapselementen – en componenten. Binnen het GRS worden deze landschappen verder verfijnd en aangevuld met lokale landschapselementen – en componenten.*

*Randstedelijke stadslandschappen : hierbij onderscheiden we het randstedelijk landschap oost (gelegen in de hoek gevormd door de deelgemeente Knokke -'t Zoute en Knokke-Westkapelle) en het randstedelijk landschap west (gelegen in de hoek gevormd door de deelgemeenten Heist – Duinbergen - Knokke en Knokke - Westkapelle).*

*Het betreft vrij aangetaste open ruimte gebieden waarbij de overgang tussen stedelijk gebied en landschappelijk gebied momenteel op een weinig geordende wijze gemaakt wordt. Deze potentievolle stadslandschappen vormen een uitdaging op zich. Binnen deze randstedelijke gebieden dient een evenwicht gezocht te worden tussen het wonen, recreatie, landbouwwaarden en natuurwaarden. Belangrijk hier is de overgang te bewerkstelligen tussen het stedelijke en het landschappelijke, waarbij deze gebieden zich verder dienen te ontwikkelen in hun dubbele relatie. De Isabellavaart vormt hierbij de fysieke drager die potenties heeft de twee gebieden te gaan linken. Activiteiten gericht naar toerisme en recreatie zoals nieuwe agrarisch recreatieve verwante bedrijvigheid, als horeca-activiteiten,... kunnen hier een invulling krijgen.*

Visie op het randstedelijk stadslandschap West

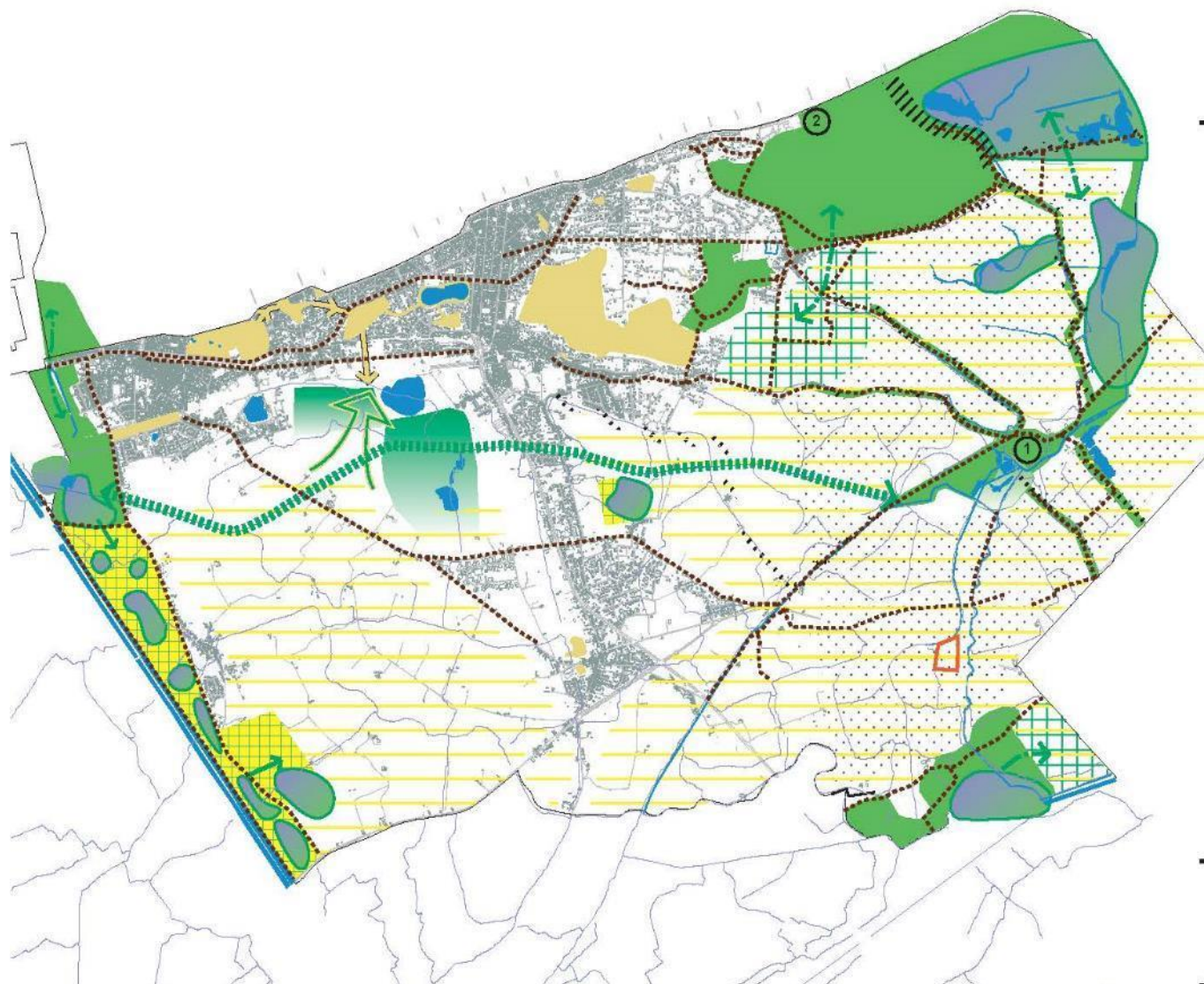


*Hierbij wordt het volgende onderscheiden:*

- Randstedelijke woonomgeving : project Duinenwater
- Randstedelijke groengebieden: de mogelijke locatie van de tweede golf (TRP volgens het gewestplan), de mogelijke locatie van het stadsrandbos, ruime groene en zacht recreatieve waterplassen
- Randstedelijke landbouwgebieden
- Groengebied gekoppeld aan waterloop

**GRS KNOKKE-HEIST**  
RICHTINGGEVEND GEDEELTE

Kaart: visievorming:  
synthescheeld van de gemeente ruimtelijke  
natuurlijke, landschappelijke, agrarische structuur



**Legende**

- waardevolle natuurlijke open ruimte gebieden
- stedelijke groenelementen versterken en verbinden
- randstedelijke groenelementen
- behoud en versterking dijkluchamen
- verbindingen versterken en/of uitbreiding natuurelementen
- de Isabellavaart als groen schakel-element
- potentiële waardevolle bermen
- natuurlijke overstromings gebieden
- 1 zone voor natuurherstel ter hoogte van Fort Isabella
- 2 zone voor natuurherstel ter hoogte van Finis Terrae
- homogeen landbouwgebied met:**
- specifieke landschappelijke en cultuurhistorische waarde
- natuurlijke waarde
- cultuurhistorische waarde
- activiteiten i.f.v. warmterecuperatie nabij verbrandingsoven

schaal : 1/50 000  
0 1000m

Opdrachtgever : Gemeente KNOKKE-HEIST  
Opdrachthouder : Baron Ruzzettaan 35  
8310 Brugge  
Tel. 050/35 71 71  
Fax. 050/35 68 49  
Datum : mei 2004

### 4.3.3 Gemeentelijke hoogbouwnota

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad de hoogbouwnota goedgekeurd. Deze hoogbouwnota met subtitel "bakens in het stadslandschap van Knokke-Heist" biedt een beleidskader naar hoogbouwinitiatieven of stedelijke bakens te Knokke-Heist. We gaan in op deze hoogbouwnota om de positie en schaal van het geplande golfhotel met congresfaciliteiten te kaderen.

Knokke-Heist heeft resoluut een nieuwe weg ingeslagen in haar stedelijke ontwikkeling. Tientallen projecten rond 'hoger bouwen' staan in de steigers of zullen de komende jaren nog gerealiseerd worden. Aanzet en motor hierin was de internationale architectuurwedstrijd rond de nieuwe Casino.

De gemeente heeft bijgevolg een nota opgemaakt, meer bepaald een visie rond hoogbouw en ruimtelijke bakens. Doel van de 'hoogbouwnota – bakens in het stadslandschap Knokke-Heist' is de vraag naar hoger bouwen te kaderen binnen de globale visie op Knokke-Heist en geen 'ad hoc' beleid te voeren naar hoogbouw.

Onderhavig plangebied ter hoogte van de stationsomgeving van Knokke aan het M. Lippensplein, maakt deel uit van het stedelijk weefsel waarin hoogbouw kan geïmplementeerd worden. Bijgevolg worden de belangrijkste punten (locatie en hoogtevorken) relevant voor het plangebied van onderhavig RUP, kort aangehaald.

#### 4.3.3.1 Potentiële locaties

In een eerste fase in het locatie onderzoek naar mogelijkheden voor hoogbouw in Knokke-Heist is vertrokken vanuit een planologisch onderzoek, gebaseerd op de grote lijnen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en die ondertussen deels vertaald zijn in enkele ruimtelijke uitvoeringsplannen of RUP's. Hierbij zijn gebieden afgebakend waar hoogbouw zeker niet kan, anderzijds gebieden waar het zeker kan en waar het mogelijks kan.



We onderscheiden volgende drie deelzones:

1. De neutraal lichtgrijs aangeduide zones, zijn locaties waar hoogbouw absoluut niet kan. Dit zijn de villawijken van 't Zoute en Duinbergen, de villawijken ter hoogte van de Knokkestraat en Kragendijk en de dorpskernen Knokke en Heist, voor zover hier geen strategische locaties zijn aangeduid (zie aanduiding in de desbetreffende RUP's op de dorpskernen van Heist en Knokke). Het betreft veelal puur residentiële zones in een lagere densiteit.
2. De grote pijlaanduidingen zijn gebieden waar hoogbouw mogelijk is. Deze gebieden zijn conform de opties van het GRS. Het betreft zones ter hoogte van de stationsomgevingen van Knokke en Heist, de ruimtelijke zwaartepunten op de stedelijke centrale as te Heist en op de stedelijke culturele as te Knokke, punten binnen het strategische projectgebied rond de tweede golf met zowel de nieuwe ziekenhuiscampus als het golfhotel, het kantoorgebouw binnen de KMO zone 't Walletje, mogelijkheden binnen de toekomstige vierde fase van 't Walletje en evenementensite Natiënlaan en binnen de stadsstructuur Knokke zowel ter hoogte van het Leopoldpleintje als ter hoogte van het Verweeplein. Deze bakens bundelen zich in twee assen of hoogbouwplatforms.
  - a. de korte dwarse as ter hoogte van Heist en parallel met de Heistlaan;
  - b. de lange dwarse as ter hoogte van Knokke op de Natiënlaan en de stadsstructuur Knokke.
3. Tenslotte zijn er de gebieden, met kleur aangeduid, waar een grotere omzichtigheid nodig is, maar die de potentie in zich hebben om een stedelijk accent te dragen. Het betreft de kenmerkende gesloten bouwzones langs de zeedijk. In het laatste hoofdstuk worden enkele mogelijkheden van deze stedelijke structuur aangegeven, waarbij het middel van hoogbouw wordt ingezet.

Indien we de aangegeven 'hoogbouwplatforms' op de layer plaatsen van de bestaande stedelijke structuur met de kenmerkende dwarse- en parallelle assen en op de layer van de ontwikkelde visie vanuit het GRS, woonbeleidsplan, mobiliteitsplan en strategische nota op toerisme en recreatie, komen we tot volgende 4 deelgebieden.

1. ter hoogte van Heist bestaat de zuidelijke structuur in hoofdzaak uit dorpskernbebouwing doormidden gesneden door de spoorweg. Met een hogere verdichting ten noorden van de Elizabetlaan, waarbij de Elizabetlaan en tram een breuk vormen tussen de dorpskern en de noordelijke toeristische zone. In deze structuur is het belangrijk juist en puntsgewijs in te grijpen, in die zin worden dan vier solitairen geduid enkel op strategische locaties: toren Heulebrug, stationsomgeving Heist, Maes- en Boerenboomplein, kruispunt Kursaalstraat met Elizabetlaan/Heldenplein;
2. de uitgesproken stedelijke culturele as gedragen door de ruimtelijke en functionele zwaartepunten van het Casino, de Reserve en het cultuurcentrum Scharpoord;
3. ter hoogte van de "stadsstructuur Knokke", gedragen door de viertand van de Koningslaan, Parmentierlaan, Leopoldlaan en Lippenslaan, onderscheiden we een viertal ensembles die deze, in huidige vorm, vrij monotone structuur, een nieuwe impuls kunnen geven en als het ware een kader trekken rond deze sokkel van de stadsstructuur Knokke: een ensemble aan het beginpunt en het eindpunt van de drietand, een ensemble ter hoogte van het A. Verweeplein en ter hoogte van het A. Hansplein;
4. ter hoogte van de 'nieuwe wereld' of het nieuw te ontwikkelen strategisch projectgebied bestaande uit de tweede golfinfrastructuur, de nieuwe ziekenhuiscampus en de lokale bedrijven en evenementenzone aan de Natiënlaan.

### ***Solitaires en ensembles***

De vraag stelt zich, in een steeds sneller evoluerende maatschappij, vertrekkend vanuit een basishouding dat bakens een organische groei moeten kennen en rekening houdend met de lange planprocessen in Vlaanderen, in hoever overal een 'precieze' keuze dient gemaakt en in hoever niet beide opties (precisie versus flexibiliteit) aan bod kunnen komen in de verdere verfijning van de nota.

Om dit vraagstuk, tussen het juist en precies vastleggen van locaties versus het inbouwen van de nodige flexibiliteit, te kunnen ondervangen worden de volgende sporen gevolgd:

- enerzijds worden enkele locaties precies vastgelegd als 'solitaire bomen', dit in gebieden die een hogere kwetsbaarheid in zich dragen;
- anderzijds wordt gewerkt met 'ensembles' of 'bosjes' in zones waarbij op korte afstand een grotere synergie kan ontwikkeld worden. Deze ensembles zijn een compositie van een aantal solitaires in de directe nabijheid van elkaar, maar met vormelijke en functionele bindingen;



*Kaart met aangeven van de solitaires en ensembles*

Elk van de ensembles laten de stadsdelen opnieuw lezen. Zo wordt het M. Lippensplein als inkompoort gedefinieerd. De nieuwe ziekenhuis-campus en nieuwe bedrijfzone/evenementzone krijgen een duidelijk gezicht.

De vrij uniforme bebouwing van de 'stadsstructuur Knokke' wordt kracht gegeven ter hoogte van de belangrijkste openbare plekken, het A. Hansplein, het A. Verweeplein, het Rubensplein/Leopoldplein/Van Bunnensplein en M. Lippensplein. Het Albertstrand wordt in haar beginpunten op bestaand waardevol patrimonium, ter hoogte van de 'Rubens', duidelijk in haar teruggeplaatste positie geaccentueerd.

De solitair worden juist op de belangrijkste structurerende as van Heist geplaatst om deze onderbenutte publieke plekken een nieuwe dynamiek te geven. Concreet worden volgende locaties vastgelegd:

- Het juist en precies vastleggen van punten (solitaire bomen)
- Kruispunt Elisabethlaan/Heldenplein met Kursaalstraat Heist/Heldenplein
- Stationsomgeving Heist
- Maes- en Boerenboomplein Heist
- Toren Heulebrug Heist
- Het nieuwe golfhotel binnen de tweede golfinfrastructuur

#### 4.3.3.2 Beleidskader

Het beleidskader bij stedelijke ontwikkelingsprojecten baseert zich vooreerst op de volgende vier algemene basispijlers. Deze pijlers zijn als evenwaardig te zien bij de beoordeling van strategische ingrepen in de badplaats:

- Stedenbouwkundig schaal denken: hierbij wordt verwezen naar het 'Bilbao' effect, waarbij strategische ingrepen met hoge kwaliteit een nieuwe dynamiek doen ontstaan. De projecten dienen op een ruimer schaal niveau, structuur te geven aan de badstad.
- Programmatische synergie: belangrijk is dat de projecten substantiële (semi) publieke functies in zich dragen die maatschappelijke meerwaarde betekenen. Het betreft het kip of het ei verhaal. Stedenbouwkundige projecten generen dynamiek en nieuwe functies, maar deze projecten zijn ontstaan vanuit een vooropgestelde programmatische vraagstelling.
- Architecturale kwaliteit: elke bouwkundige ingreep, zowel gebouw, infrastructuur als openbaar domein, dient in al zijn onderdelen, materiaalgebruik en vormgeving te getuigen van kwaliteit. Hierbij dient het begrip kwaliteit een objectivering te krijgen.
- Financiële haalbaarheid: de projecten dienen finaal door de private sector te worden gerealiseerd, met een win-win situatie voor de gemeente. Een project zal niet gerealiseerd worden, indien er voor de private sector geen redelijk rendement kan worden gerealiseerd. Met deze economische realiteit dient van in de beginfase rekening te worden gehouden.

Belangrijk is aan te geven, dat het weinig wenselijk is ruimtelijke planningsinitiatieven te nemen als het project financieel niet haalbaar is. Hiermee samengaan, is de directe relatie en dialoog tot de private sector en private initiatiefnemers belangrijk. Het gemeentebestuur wenst op strategische locaties potenties en kansen te creëren voor investeerders. Het zijn de private investeerders die aan het gemeentebestuur moeten duidelijk maken in hoever een project financieel haalbaar is. Het zijn tenslotte zij die realiseren en het risico tot financiering dienen te nemen.



#### 4.3.3.3 Verhoudingen en hoogtes

De badplaats Knokke-Heist, die zich plaatst tussen de blauwe zee en groene polders, kenmerkt zich door een dense, lineaire en hoge bebouwingstructuur aan de zeedijk en een meer verscheiden en minder identificeerbare morfologie naar de polders. Binnen de huidige 'sokkel' van het stadslandschap van Knokke-Heist onderscheiden we globaal twee hoogtes:

- de hoogbouwzone waarbij de sokkel bestaat uit ca 40 meter;
- de villawijken, dorpskernen waarbij de sokkel bestaat uit ca 20 meter.

De grens van 40 meter refereert naar de maximale hoogte van de bebouwing langs de zeedijk die als een stedelijke referentie wordt genomen. Deze bebouwing langs de zeedijk of ook soms negatief de 'Atlantic Wall' genoemd, fungeert als een uitgesproken stedelijk vlak langs de Belgische kust.

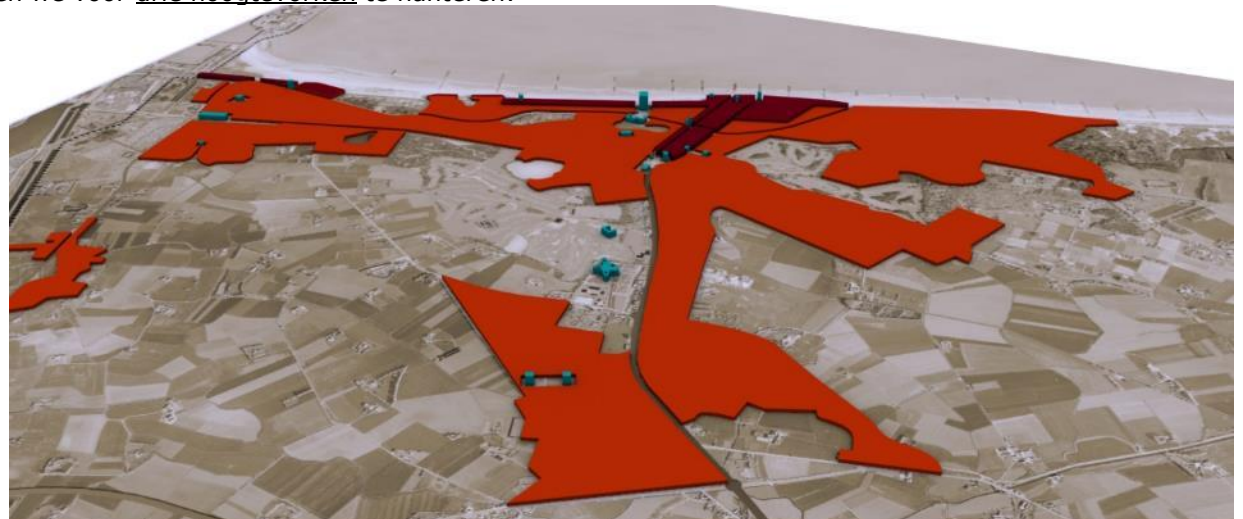
Indien we, de veelal toegelaten, 10 bouwlagen langs de zeedijk x3 meter per bouwlaag rekenen en een tolerantie van 2 meter toepassen, dan komen we aan een kroonlijsthoogte van 32 meter. Reken hierbij een dakvolume met hoogte van 7 meter, dan komen we aan een totale hoogte tot aan de nok van 39 meter.

De grens van 20 meter refereert naar de maximale hoogtes in de lagere fragmenten van de gemeente, veelal bestaande uit villawijken en dorpskernen. In de villawijken bestaat de maximale nokhoogte uit 11 meter, in de dorpskernen zijn er fragmenten met bouwhoogtes hoger dan 20 meter (tot 4 of 5 bouwlagen met dak), daarom wordt hier uitgegaan van een gemiddelde van 20 meter.

Binnen deze twee sokkels heeft Knokke-Heist een rijk fond. Het ontbreekt echter aan parels/bakens die de stad een nieuwe en rijkere stedelijke dimensie geeft. Op basis van de twee onderscheiden 'sokkels' wordt voorgesteld, naar maximale hoogtebepalingen toe, een concreet cijfer aan te geven als vork waarbinnen kan gewerkt worden.

Op basis van de globale typemorfologie van de gemeente stellen we voor drie hoogtevorken te hanteren:

- hoogte tussen de 40 meter en 80 meter voor projecten in het kustfront en stadsstructuur Knokke. Hierbij dient de nuance gemaakt te worden dat de bestaande hoogte op de stadsstructuur Knokke, zeker ten zuiden van de Elizabetlaan, een stuk lager is dan de hoogte langs de zeedijk. Gemakshalve nemen we deze zone mee in onderhavige hoogtevork. Bij de concreter evaluatie van de voorstellen in deze subzone zal hiermee rekening worden gehouden;
- hoogte van 120 meter voor het Casino project, gelet op de unieke locatie binnen de gemeente, de positie binnen de zeedijkbebouwing aan de Belgische kust en de internationale uitstraling;
- hoogte tussen de 20 en 40 meter voor de andere projecten.



*Beeld uit de hoogbouwnota hoogte-vorken op de bestaande stedelijke sokkel.*

#### 4.4 Aspect ontginning en natuurlijke rijkdommen

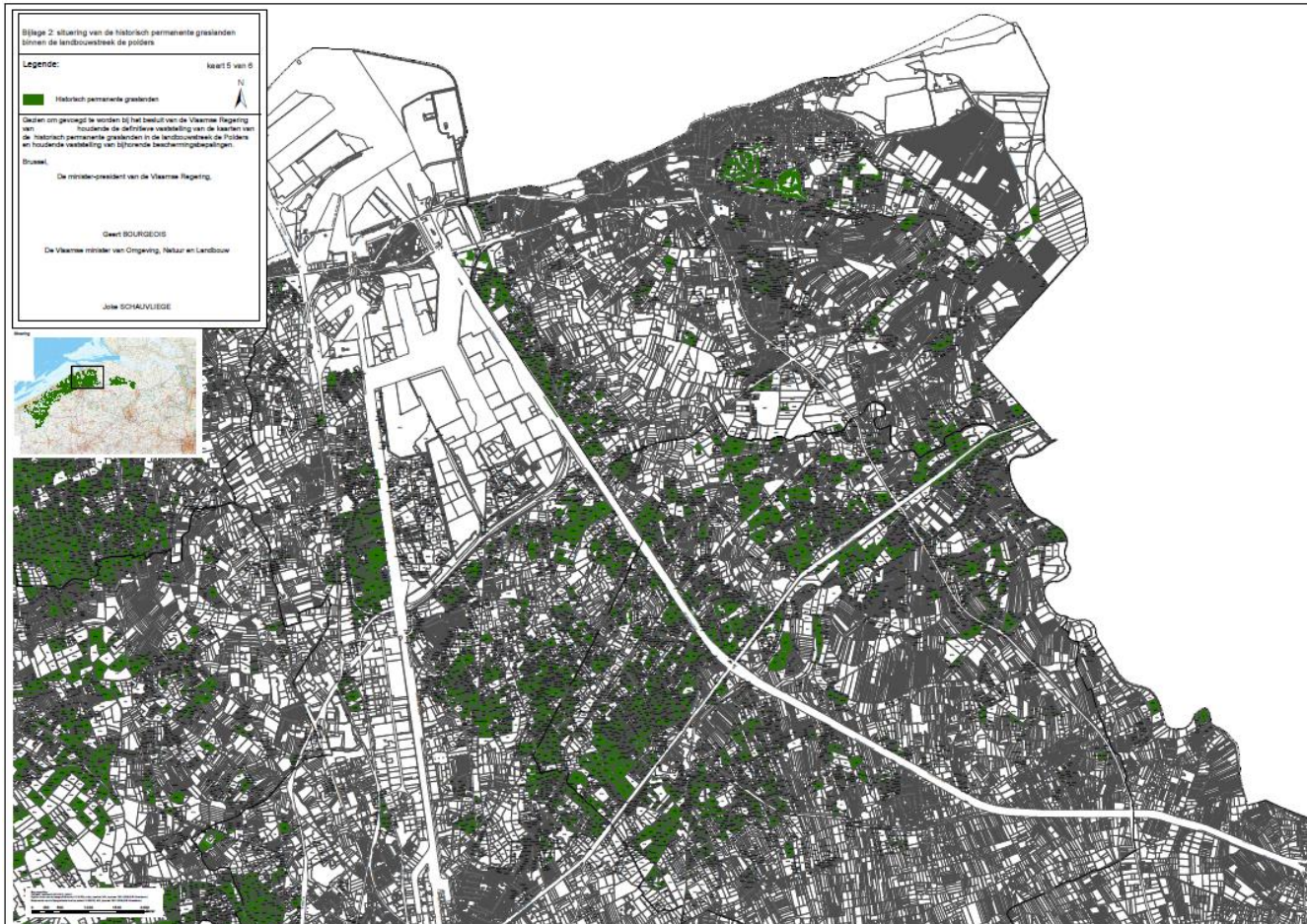
In het plangebied van het RUP ligt een zone welke volgens het gewestplan de bestemming ontginningsgebied met nabestemming recreatiegebied voor toeristisch recreatiepark heeft. Het betreft een voormalige ontginning van polderklei. Het op 20 februari 2009 definitief goedgekeurde BOD 'Alluviale klei van Schelde- en Maasbekken en Polderklei' stelt reeds dat het gebied WVL027f De Tolpaert kan geschrapt worden.

Ook in het op 3 mei 2013 definitief goedgekeurde GRUP 'Alluviale klei van Schelde- en Maasbekken en Polderklei' werd dit gebied opgenomen in de tabellen ter verantwoording voor het schrappen van (delen van) ontginningsgebieden. Voor het gebied WVL027f De Tolpaert werd specifiek verwezen naar de verder afweging volgens BVR Golfmemorandum (2<sup>e</sup> Golf) en ligging binnen afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Knokke-Heist. Vanuit het oogpunt natuurlijke rijkdommen is er geen bezwaar tegen de voorgestelde bestemmingswijzigingen.

## 4.5 Historisch permanente graslanden

Artikel 9bis van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, ingevoegd bij het decreet van 9 mei 2014, voorziet dat de Vlaamse Regering een kaart met historisch permanente graslanden (HPG) vaststelt en bepaalt voor welke graslanden er een verbod op of een vergunning voor het wijzigen van de vegetatie van toepassing is. Bij besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 werden kaarten van de historisch permanente graslanden in de landbouwstreek De Polders en de bijhorende beschermingsbepalingen definitief vastgesteld.

Met dit besluit werden ook gronden aangeduid die gelegen zijn binnen voorliggend RUP (zie kaart en ingezoomd deel hieronder).





De bescherming van historische permanente graslanden via de landbouwwetgeving is geregeld:

- in artikel 37, §2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2014 tot vaststelling van de voorschriften voor de rechtstreekse betalingen aan landbouwers in het kader van de steunregelingen van het gemeenschappelijk landbouwbeleid, zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 2015, en;
- in artikel 5 van het ministerieel besluit van 13 juli 2015 houdende uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2014, zoals gewijzigd bij ministerieel besluit van 14 december 2015.

Voor de historische permanente graslanden in de polders is de kaart, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 één van de referenties, naast het aspect dat het moet gaan over landbouwpercelen die blijvend grasland zijn. De bescherming bestaat uit de aanduiding van landbouwpercelen als ecologisch kwetsbaar blijvend grasland (EKBG). Deze aanduiding en bescherming kadert binnen de directe steun verlening aan landbouwers volgens het gemeenschappelijk landbouwbeleid. Concreet betekent dit dat landbouwers die directe steun ontvangen vanuit het gemeenschappelijk landbouwbeleid, ook verplicht zijn om de vergroeningverplichtingen na te komen. Hiervoor krijgen ze dan een vergroeningsbetaling. Een van die vergroeningsverplichtingen bestaat uit het respecteren van het ploeg- en scheurverbod van ecologisch kwetsbaar blijvend grasland. Enkel landbouwers die steun ontvangen zijn gebonden aan het respecteren van de bescherming van historische permanente graslanden die enkel onder de landbouwwetgeving is geregeld. Wanneer zij het ploeg- en scheurverbod niet naleven, dan zullen zij minder steun ontvangen en moet de Vlaamse overheid hen verplichten het perceel terug om te zetten naar blijvend grasland, eventueel vergezeld van maatregelen om de ecologisch kwetsbare toestand te herstellen.

Het toepassingsbereik van de regeling inzake EKGB-graslanden beperkt zich tot landbouwers of landbouwgerelateerde activiteiten die onder het GLB vallen. Bovendien gaat het in essentie om een vrijwillige regeling: een beheerder is maar verplicht om de minimale vereisten in zake klimaat- en milieuvriendelijke landbouwpraktijken in acht te nemen als hij de basisbetalingen activeert via de éénmalige verzamelaangifte. Indien de landbouwgebieden een ander gebruik krijgen en niet meer worden ingeschakeld in het landbouwgebeuren, zal deze regeling niet langer van toepassing zijn.

De aanduiding van de EKGB-percelen staat dus los van de (her-)bestemming ervan. Zo zouden de percelen, ook na de realisatie van het golfterrein nog steeds in het landbouwgebeuren kunnen worden ingeschakeld, waarbij de landbouwer een aantal 'vergroeningsmaatregelen' neemt om van de basisbetalingen in de GLB-verordening te genieten. Omgekeerd, eens de graslanden zouden worden omgezet, in het kader van de realisatie van het golfterrein, verliest de aanduiding als EKGB in de praktijk elke betekenis.

In het plan-MER werden alle biologisch waardevolle percelen overigens nauwkeurig geïnventariseerd. Op basis van verschillende terreinbezoeken (onder meer op 29 april 2010, 3 juni 2010, 15 juli 2014 en 29 oktober 2014) werd de beschrijving van de verschillende natuurtypes in het plangebied verder aangevuld. In het plan-MER wordt inzake fauna en flora onder meer het volgende besloten :

*"Voorgenomen plan leidt tot inname van een open polderlandschap. Gezien het intensieve landbouwgebruik ervan, zijn de natuurwaarden op heden beperkt. De belangrijkste actuele natuurwaarden en potenties zijn geconcentreerd ter hoogte van de zuidelijke Put van Dujardin en de waterlopen, in het bijzonder de Isabellavaart. Kleine landschapselementen zijn er amper aanwezig. De schaarse KLE's bieden echter potenties.*

*Ecotoopverlies is er dan ook relatief beperkt terwijl de mogelijkheden op ecotoopcreatie die ontstaan door de inrichting van het golfterrein en bos overwegen. Behoud en verdere ontwikkeling van de huidige natuurrijkere zones is hierbij een uitgangspunt, net als het gebruik van streekeigen en standplaatsgeschikte soorten en structuren. Meteen bied de inrichting ook kansen tot het optimaliseren van de corridorfunctie van de waterlopen door een natuurtechnische (her)inrichting ervan. Mits de ontwikkeling van ecologische waarden, kan het plangebied een belangrijke stapsteen vormen tussen de toekomstige natuurkernen van de Palingpotweiden en de Monnikenpolders/Grote Keuvelhoeve".*

Bovendien bepalen de stedenbouwkundige voorschriften (nl. de overdruk natuurverweving) van het RUP dat alle handelingen in functie van de golf slechts toegelaten zijn voor zover de natuurwaarden in het gebied in stand worden gehouden en natuurtypes eigen aan het poldergebied geïntegreerd worden. Dit zorgt ervoor dat op projectniveau steeds rekening moet worden gehouden met de natuurlijke kenmerken van het gebied.

In de feiten zijn de aangeduide gronden al lang geen reliëfrijk grasland meer. Deze gronden zijn gelegen in een TRP-zone conform de bepalingen van Gewestplan Brugge Oostkust (KB 7/4/1977). Op basis van de bestemming TRP heeft het gemeentebestuur een tijdelijke vergunning verleend voor het jaarlijkse Hippique evenement (internationaal gerenommeerd paardenevenement). Het eerste Hippique event heeft plaatsgevonden van 25 tot en met 28 juni 2015.



## 5 Bestaande feitelijke, ruimtelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en bestaande toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten.

### 5.1 Bestaande feitelijke toestand

**Kaart 0**            **Situering plangebied**

**Kaart 1**            **Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

### 5.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Natiënlaan. Ten noorden van het plangebied loopt de spoorlijn Brugge – Knokke en de Knokkestraat. Ten zuiden van het plangebied ligt de Kalvekeedijk – Westkapellestraat. De Nieuwstraat loopt van zuid naar noord doorheen het plangebied. De Natiënlaan vormt samen met de eraan gekoppelde functies een belangrijke ruimtelijke structuur bij het binnenkomen van Knokke-Heist als stedelijk gebied: het station, baanwinkels, de nieuwe woonwijk Duinenwater met all-weatherinfrastructuur, woningen rond de Nieuwstraat, woningen direct ontsloten op de Natiënlaan, een camping, de garage Geeraerd, het nieuw ziekenhuis, het kerkhof, een bedrijventerrein, evenementensite en randparking ... zijn functioneel gekoppeld aan de noord-zuid gerichte Natiënlaan. Ten zuiden van de spoorweg en ten noorden van het plangebied ligt de waterplas 'Put van De Cloedt', een voormalige ontginningsput met recreatief gebruik.

Het plangebied is een onderdeel van het open polderlandschap van Knokke-Heist en vormt een overgangsgebied tussen de kern van Knokke en het zuidelijk gelegen open agrarisch polderlandschap. De percelen zijn vrij groot en voornamelijk in akkergebruik, hoewel er ook enkele weilanden aanwezig zijn

Het enige landbouwbedrijf dat in het gebied gelegen is, wordt niet meer uitgebaat. De percelen in landbouwuitbating zijn reeds enkele jaren eigenaar van de private initiatiefnemer (nv Leisure Property Invest). Met de betrokken aanliggende landbouwers zijn akkoorden bereikt. De betrokken boeren hebben ofwel ruilgronden gekregen of zijn financieel vergoed geworden.

Op het terrein bevinden zich eveneens de 'Putten van Dujardin', restanten van de voormalige steenbakkerij activiteiten. Dit geheel bestaat uit twee putten met daarrond een ruig gebied met natuurwaarden en de oude gebouwen van de steenbakkerij. Rond deze 'Putten van Dujardin' liggen een aantal braakgronden, die momenteel hoofdzakelijk gebruikt worden als jachtterrein. Door het intensieve landbouwgebruik van het open poldergebied, zijn de natuurwaarden op heden beperkt. De belangrijkste actuele natuurwaarden en potenties zijn geconcentreerd ter hoogte van de zuidelijke Put van Dujardin en de waterlopen, in het bijzonder de Isabellavaart. Kleine landschapselementen zijn amper aanwezig. In het gebied is momenteel geen bos aanwezig.

Binnen het plangebied liggen volgende onbevaarbare waterlopen: WH.1. (Isabellavaart – 1<sup>e</sup> cat.), WH.1.5. (Knokse Ader – 2<sup>e</sup> cat.), WH.1.5.1 (Westkapellewegader – polderwaterloop), WH.1.5.2 (polderwaterloop), WH 1.6. (De Cloedtsader – 2<sup>e</sup> cat.), WH.1.7. (Dujardinader – polderwaterloop), WH.1.5. (Duinenwater – 2<sup>e</sup> cat.), WH.1.9. (Rietveldader – 2<sup>e</sup> cat.) en WH.1.9.1. (2<sup>e</sup> cat.).

De Isabellavaart, de Westkapellewegader en de Knokse ader zijn strakke rechte afwateringsgrachten en worden deels gekenmerkt door oeverversteving. Er is weinig oevervegetatie. Langs de Isabellavaart werd een overstort van een collector gerealiseerd. In het noorden van het gebied is een bufferbekken aanwezig, met ten oosten ervan, tussen het bufferbekken en de Put van De Cloedt, een typische polderloop met oude, gemetste duikers.

## Bestaande juridische toestand

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3 Bestaande juridische toestand: andere plannen

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 1. Bestaande juridische toestand

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 3 Brugge Oostkust (KB 07.04.1977). <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontginningsgebied met nabestemming recreatie</li> <li>- Gebied voor toeristische recreatieparken</li> <li>- Agrarisch gebied</li> <li>- Woonuitbreidingsgebied</li> </ul>
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (BD 13.03.2012) Herziening PRUP AKSG Knokke-Heist (Provincieraad 22.06.2017 – BS 14.08.2017))
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA Te Lande (MB 24.09.1991)
Verkavelingsvergunningen	geen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	geen
Beschermde landschappen	geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	geen
Ramsargebieden	geen
Gebieden van het duinendecreet	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	geen
Bosreservaten	geen
Beschermingszones grondwaterwinning	geen
Bevaarbare waterlopen	geen
Onbevaarbare waterlopen	Isabellavaart (categorie I) Knokse Ader (categorie III) Westkappellewegader (niet geklasseerd)



Het plangebied maakt onderdeel uit van de relictzone 'Zwinpolders tussen Knokke-Heist en Damme'.

Het westelijk deel van het plangebied is gelegen in BPA Te Lande (MB 24.09.1991). Het westelijk deel van het plangebied wordt in dit BPA aangeduid als open ruimte gebied met agrarisch karakter. Dit BPA zal (gedeeltelijk) worden opgeheven door voorliggend plan.

Het plangebied grenst aan volgende plannen:

- Provinciaal RUP Geeraerd NV
- Provinciaal RUP Ziekenhuiscampus Knokke-Heist
- Provinciaal RUP Camping Europ
- Gemeentelijk RUP Zonevreemde constructies – westelijke polderruimte
- BPA Duinenwater (RUP Duinenwater in opmaak)

### 5.3 Fotoreportage<sup>1</sup>



Knokse ader ter hoogte van bufferbekken



Isabellavaart vanaf Nieuwstraat



Braakland in het zuidoosten



Poel voormalige hoeve



Zuidelijke plas Putten van Dujardin



Noordelijk deel Putten van Dujardin

<sup>1</sup> Alle foto's zijn afkomstig uit het plan-MER.



Voormalige steenbakkerij



Grootschalige akkers met koolzaad



Zicht op Knokke vanuit plangebied



Nieuwstraat



Natiënlaan



## 6 Verantwoording van het planvoorstel

### 6.1 Visie en ruimtelijke concepten

Voor de inrichting van de site worden een aantal algemene principes gehanteerd, die aan de basis liggen van de globale visie en de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied:

- Het golfterrein wordt aangelegd en beheerd als een eco-golfterrein.
- Het open polderlandschap vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.
- De aanwezige waterpartijen vormen het structurerende element.
- Hoewel golf de hoofdfunctie is in het gebied, wordt waar mogelijk gewerkt naar een multifunctionele invulling, vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik.

In wat volgt wordt dieper ingegaan op deze ruimtelijke principes en op het geplande stadsrandbos.

#### **Open- en eco-golfterrein**

In Knokke-Heist is reeds een golfterrein gesitueerd. Deze bestaande golfclub heeft echter een meer gesloten karakter, met verplicht lidmaatschap en de vereiste van handicap. De club kan bovendien niet tegemoet komen aan de steeds toenemende vraag door de beperkte oppervlakte. Met het nieuwe terrein wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar meer publieke terreinen en naar democratisering van de golfsport, onder meer door een betaalbaar jaarabonnementsgeld, het organiseren van interessante golflessen en een jeugdwerking. Er wordt voldoende ruimte voorzien voor de aanleg van 3 volwaardige parcours van 9 holes, waarbij elk parcours een lengte heeft van 3600 meter (cfr. internationale wedstrijdnormen). Aansluitend wordt ook een golfschool met bijhorende oefenfaciliteiten voorzien, met centraal in de golfschool de 'driving range' (3ha).

Daarnaast is er het engagement om het nieuwe golfterrein aan te leggen volgens de principes van een eco-golfterrein, rekening houdend met de ecologische karakteristieken van het gebied. Het ecologisch verantwoord onderhoud van de golfbaan betekent voornamelijk het verantwoord omgaan met pesticiden en andere voor het milieu schadelijke chemische stoffen, evenals het verantwoord omgaan met meststoffen.

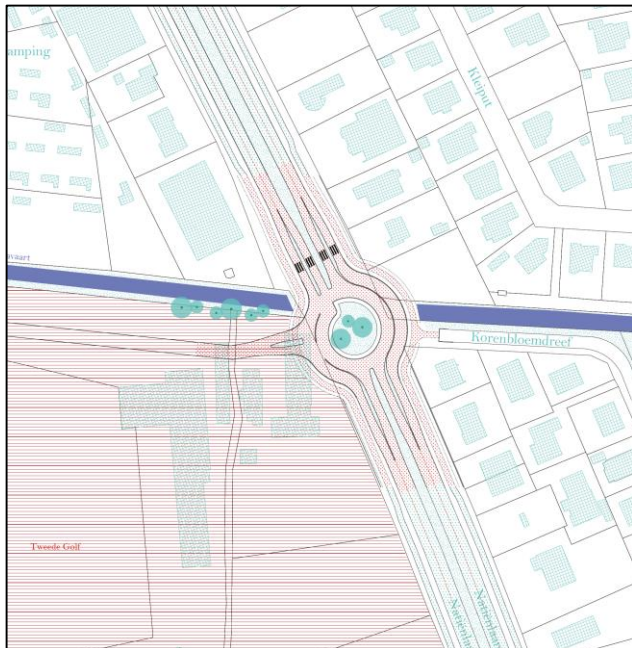
In het ontwerp van het golfterrein worden de principes van een eco-golfterrein van bij aanvang meegenomen (cfr. milieubeheersplan). Dit houdt onder meer in dat de kleiputten van Dujardin als natuurkernen worden ontwikkeld en de beken en Isabellevaart als landschap ecologische verbindingen. Bij de aanleg van het terrein zal gewerkt worden met streekgebonden bomen en struiksoorten, en zullen de bestaande kleine landschapselementen versterkt worden. Vanuit dit engagement wordt het golfterrein dan ook aangeduid als een natuurverwevingsgebied.

Vanuit het principe van eco-golf, wordt de noodzakelijke verharding en bebouwing beperkt tot een achttal hectare, voor de bij de golf horende faciliteiten als een clubhuis, een overdekt gedeelte van de golfschool, parking (ca. 250 plaatsen), wooneenheden voor personeel, loodsen en andere noodzakelijke golfinfrastructuur, en voor een golfhotel met bijhorende beperkte congresruimte aan de Natiënlaan (parkeerruimte wordt grotendeels ondergronds georganiseerd).



### Ontsluiting, openbaar vervoer en parkeren

De ontsluiting van het golfterrein wordt rechtstreeks geënt op de Natiënlaan en dit via een nieuw aansluitingspunt ter hoogte van de Isabellavaart, in een oplossing die rekening houdt met de fietsers, voetgangers en het openbaar vervoer.



Het voorstel van aanhaking op de Natiënlaan met een rond punt werd op 20 april 2016 aan de GBC (gemeentelijke begeleidingscommissie) en op 13 juni 2016 aan de RMC (regionale mobiliteitscommissie) toegelicht. De startnota is zowel door de GBC als RMC goedgekeurd. Momenteel is de projectnota in uitwerking.

Ter hoogte van de rotonde wordt aan beide zijden van de Natiënlaan bushaltes voorzien. Langs de Natiënlaan wordt aan beide zijden een dubbelrichtingsfietspad aangelegd. In de directe nabijheid wordt een belangrijk stopplaats voor openbaar vervoer voorzien ter hoogte van de nieuwe ziekenhuis-campus.

Hiernaast: beeld van de turborotonde zoals voorzien op de Natiënlaan ter hoogte van de Isabellavaart met de hoofdontsluiting voor het gebied van de tweede golf.

In de stedenbouwkundige voorschriften zijn specifieke bepalingen opgenomen naar het aantal parkeerplaatsen en het aantal fietsenstalplaatsen.

In de directe omgeving zijn ruime parkeervoorzieningen aanwezig die kunnen ingezet worden bij grotere evenementen:

- De parking van de nieuwe ziekenhuis-campus (zie PRUP nieuwe ziekenhuis-campus);
- De site van de randparking/evenementensite (zie PRUP multifunctioneel stadslandschap Westkapelle);

## **Open polderlandschap**

Het behoud van het open polderlandschap wordt voorop gesteld bij de inrichting en aanleg van het terrein. Zo veel mogelijk landschappelijke kenmerken van het traditionele polderlandschap worden geïntegreerd in de inrichting van het terrein, met de nadruk op het behoud van de openheid. Doelstelling is evenwel een volwaardig golfterrein te realiseren die tegemoet komt aan internationale richtlijnen zodat hier internationale wedstrijden kunnen op gerealiseerd worden. De private initiatiefnemer laat zich voor het design bijstaan door Jack Nicklaus, een groot golfer en zeer gerenommeerd golfarchitect.

Om tot een volwaardig golfterrein te kunnen overgaan dient het reliëf gewijzigd, onder meer in functie van de fairways, roughs, tee's, greens en waterpartijen. Een golflandschap is een landschap bij uitstek met reliëfverschillen, een golvend landschap. Het terrein van de 2de golf zal bijgevolg een open golvend landschap zijn waarbij elementen uit het traditionele polderlandschap worden geïntegreerd. Hierbij kan enige vergelijking getrokken worden met het landschap zoals we terugvinden aan het ZENO project, de heraanleg van de Kleine Vlake aan het Zwin Natuurcentrum door ANB waarbij eveneens reliëfwijzigingen zijn gecreëerd binnen een polderlandschap (hier vanuit natuurdoelstellingen).

Een aantal strategische zichtassen worden behouden. Door het vrijhouden van een openruimtetwig in noordelijke richting kan het polderlandschap als het ware tot over de spoorweg richting Knokkestraat binnen dringen in het stedelijk weefsel van Knokke en aansluiting vinden met bestaande groene ruimtes. Ook in oostelijke richting wordt het polderlandschap, gekoppeld aan de Isabellevaart, voelbaar gemaakt tot op de Natiënlaan. Naast deze zichtassen worden ook de zichtrelaties tot de Put van De Cloedt en de nieuwe zwembadsite belangrijk geacht, evenals de zichtrelatie tot de Putten van Dujardin. Deze openruimte-zichten worden, gezien de optie 'eco-golf', mee ingezet als openruimteverbindingen.

Het bestaande agrarisch gebruik in de zone tussen het effectieve golfterrein en het zuid-westelijk daarvan gesitueerde herbevestigd agrarisch gebied blijft behouden. De aanduiding hiervan als bouwvrij agrarisch gebied ondersteunt mede de optie om het open polderlandschap te behouden.

## **Water als structurerend element**

Het plangebied is gekenmerkt door een dooradering met waterlopen en grachten: WH.1. (Isabellavaart – 1<sup>e</sup> cat.), WH.1.5. (Knokse Ader – 2<sup>e</sup> cat.), WH.1.5.1 (Westkapellewegader – polderwaterloop), WH.1.5.2 (polderwaterloop), WH 1.6. (De Cloedtsader – 2<sup>e</sup> cat.), WH.1.7. (Dujardinader – polderwaterloop), WH.1.5. (Duinenwater – 2<sup>e</sup> cat.), WH.1.9. (Rietveldader – 2<sup>e</sup> cat.) en WH.1.9.1. (2<sup>e</sup> cat.).

Het geheel van deze natte lineaire landschapselementen, met ook de aanwezige waterputten, wordt als basisstructuur gehanteerd voor de verdere inrichting van het plangebied en het ecologische en ruimtelijke ontwerp van het golfterrein. Het behoud van de afwateringsstructuur is een van de uitgangspunten in voorliggend plan, onder meer gezien de belangrijke functie van bijvoorbeeld de Isabellavaart in de afwatering van de polders.

Bij de concrete inrichting van het terrein, zullen voor enkele waterlopen beperkte tracéwijzigingen noodzakelijk zijn. Dit evenwel met behoud van het waterbergend vermogen. Dit zal verder op het niveau van de project MER en bouwaanvraag opgenomen worden in nauw overleg met de Oostkustpolder en VMM.

Daarnaast dient binnen het golfterrein nog ca 20ha ingezet worden voor komberging die in de golf zullen vormgegeven worden als waterpartijen en wadi's. Hiervoor zijn in de stedenbouwkundige voorschriften specifieke bepalingen opgenomen (zie art 1.3).

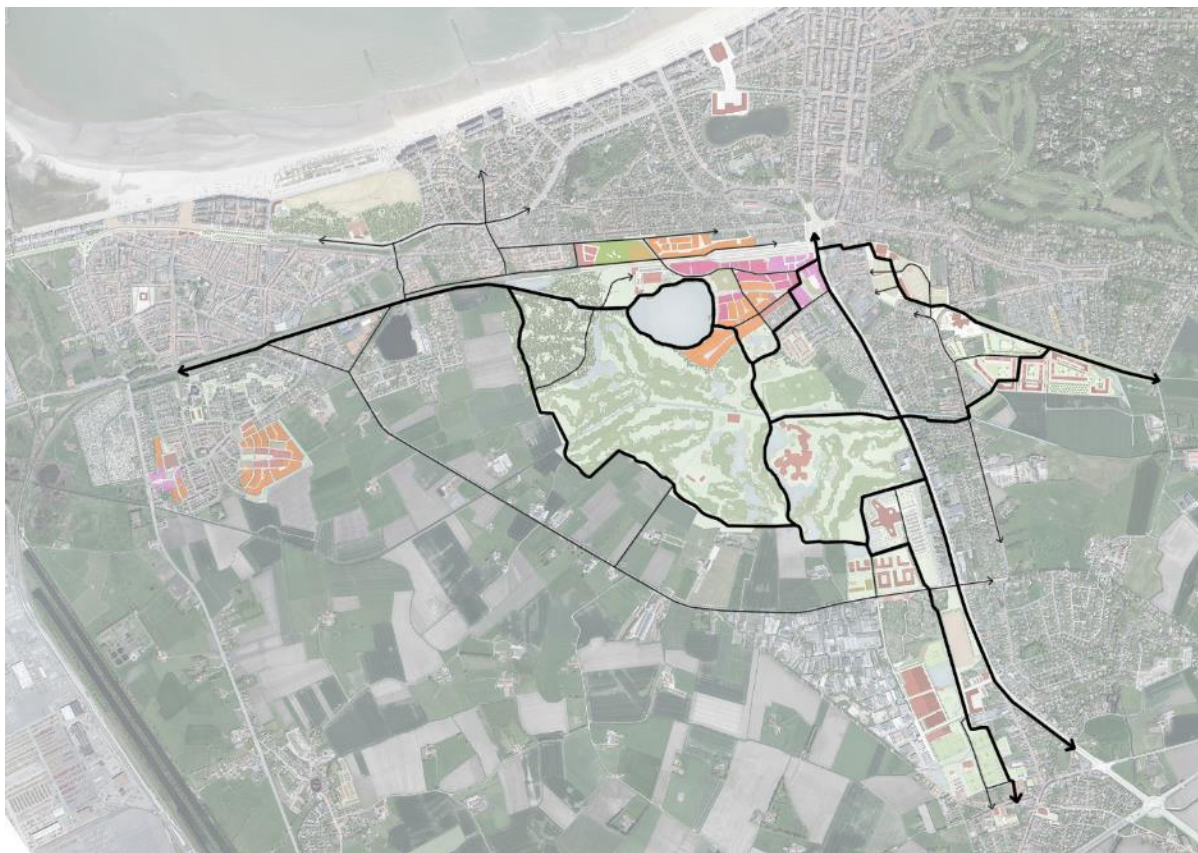
## **Multifunctionele inrichting**

Functioneel medegebruik voor niet-lawaaierige buitensporten vormt een belangrijk aspect uit het Vlaams Golfmemorandum, gelet op de schaarse ruimte in Vlaanderen en dus de nood aan duurzaam ruimtegebruik. Meer concreet wordt gekeken naar de multifunctionele inzetbaarheid van de delen van het terrein die niet gebruikt worden voor het golfspel zelf. Het multifunctionele karakter wordt uitgebouwd op basis van de bestaande recreatieve routes, waarbij het

golfterrein een nieuw knooppunt kan vormen in het toeristisch-recreatieve netwerk van de Kust. Op die manier draagt het bij tot het versterken van de samenhang van dit netwerk, in optimale verbinding met de andere stedelijke voorzieningen en kernen in de omgeving.

In voorliggend plan gaat het dan in eerste instantie om, voortbouwend op de grachtenstructuur, de niet-spelzones toegankelijk te maken voor het publiek, op een veilige manier. Dit recreatief medegebruik gaat van ruiter-, wandel- en fietspaden over zachte watergebonden activiteiten of natuureducatie. In dit kader kan ook het voormalig zonevremd restaurant een nieuwe reca-activiteit krijgen en op die manier onderdeel worden van de toeristisch-recreatieve pool.

Meer concreet worden doorheen en rondom het gebied recreatieve routes voorzien die aansluitend op bestaande en/of geplande routes. Hierdoor krijgt het projectgebied een strategische positie om zowel de noord-zuid als de oost-west assen te verbinden en op te laden. Op onderstaande figuur worden de recreatieve assen weergegeven.



We onderscheiden de west-oost verbinding ten zuiden van de spoorweg vanuit Heist en Duinbergen naar het bos.

De oost-west verbinding vanuit Knokke en de Keuvelwijk, langs de Isabellavaart en door de stationsomgeving Knokke.

Hierbij is telkens de Put van De Cloedt een draaischijf voor voetgangers en fietsbewegingen.

In noord-zuid richting worden de contouren van het project gebied gevolgd, evenals dwars door het projectgebied langs het golfhotel en de putten van Dujardin. Ook het dubbel richtingsfietspad langs de Natiënlaan is een belangrijke drager.

Meer zuidelijk worden de verbindingen gemaakt door de nieuwe ziekenhuis-campus, door het projectgebied van het multifunctioneel stadslandschap richting Westkapelle. Ter hoogte van het resterende stuk Nieuwstraat wordt de link gelegd naar de deelgemeente Ramskapelle.



## **Aspect gebouwen en verharde parkeerplaatsen**

In artikel 1.5 worden de gebouwen en verharde parkeerplaatsen verder geduid. In het plan-MER werd uitgegaan van volgend programma :

- Golfhotel, bijgebouwen en randinfrastructuur : 6 ha
- Clubhuis, maintenance gebouw/wooneenheden personeel, overdekt gedeelte driving range (onderdeel van de golfschool) : 2 ha
- Parkeervoorzieningen : 1 ha

Op het bestemmingsplan zijn in de zone voor de eco golf enkel de volgende specifieke locaties aangeduid : het golfhotel, het clubhuis, het overdekte gedeelte van de driving range en het maintenance gebouw/wooneenheden voor personeel. De zone voor parkeervoorzieningen werd niet als afzonderlijke deelzone aangeduid in het grafisch plan, zoals weergegeven in het plan-MER. Dit betrof een openstaande onderzoeksvraag die deel uitmaakt van het milieueffectonderzoek, waarbij werd nagegaan welke randvoorwaarden (inrichtingsprincipes) kunnen worden geformuleerd met betrekking tot de grootte, de ligging en inrichting van de parkeervoorzieningen (niet technische samenvatting, p. 21-22). Vervolgens werd in het plan-MER het volgende geconcludeerd omtrent de inrichting, de ligging en de grootte van de parkeervoorzieningen :

*"De ligging en inrichting van de parkeerfaciliteiten vormt een openstaande onderzoeksvraag die mede op basis van de milieubeoordeling verder wordt ingevuld. Rekening houdend met de opportuniteit om een zichtrelatie vanaf de Natiënlaan te realiseren, wordt voorgesteld om vanaf de Natiënlaan een voldoende ruime zone langs de Isabellavaart bouwvrij te houden. Verder wordt omwille van de opportuniteit van deze zichtas langsheen de Isabellavaart en omwille van het maximaliseren van de structuurkwaliteit voorgesteld om dwarsen van de Isabellavaart zoveel mogelijk te vermijden. Het principe om de bovengrondse parkeerplaatsen te beperken en een groot aandeel ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien, wordt ondersteund vanuit de milieubeoordeling (mits tijdens de aanleg gewerkt wordt in een gesloten bouwput). Samengevat wordt vanuit de milieueffectbeoordeling voorgesteld om de parkeervoorzieningen maximaal aan de zuidzijde van de Isabellavaart te voorzien en maximaal te integreren in de omgeving door ze te voorzien van groenelementen. Wat betreft materiaalgebruik wordt aanbevolen om ter hoogte van de parking waterdoorlatend materiaal te gebruiken om zo de hoeveelheid afstromend hemelwater te beperken en infiltratievoorzieningen te maximaliseren" (niet technische samenvatting, p.39)*

Er wordt voorgesteld om de zone voor parkeren ten zuiden van de Isavellavaart niet als een afzonderlijke zone in te tekenen, maar binnen de zone voor het clubhuis op te nemen. Hierbij wordt de totale oppervlakte voor clubhuis, maintenance gebouw/wooneenheden personeel, overdekt gedeelte driving range (onderdeel van de golfschool) beperkt tot max 3 ha.

## **Stadsrandbos**

Gelet op het tekort aan bos en groen in deze omgeving, wordt aansluitend op het golfterrein een stadsrandbos gerealiseerd. Het bosgebied kent net als het golfterrein een recreatieve functie, waarbij het stadsrandbos vrij toegankelijk is. Bovendien wordt een gedeelte ervan ingericht als speelbos, direct aansluitend op de site voor all-weather infrastructuur bij het zwembad, Lakeside Paradise en het jeugdhuis, en worden enkele recreatieve routes voorzien. Hiermee sluit het stadsrandbos aan op recreatieve functies in de omgeving en kan het eveneens ingeschakeld worden in het toeristisch-recreatief netwerk van de Kust. Het bos is voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar via de nieuwe zwembadsite, die op zijn beurt ontsloten wordt via de Knokkestraat.

## **Ruimtegebruik binnen het golfterrein**

In onderhavig RUP wordt 117ha voorzien voor recreatie. Hiervan wordt ca 9ha ingezet voor bebouwing en parkeren. De oppervlakte voor golf beslaat bijgevolg zo'n 108ha. De motivatie van deze ruimtevraag vinden we terug in de plan MER.

De voornaamste redenen zijn:

- Ca 20ha dient te bestaan uit buffer voor water ( $108 - 20 = 88\text{ha}$ );
- Er dient rekening gehouden te worden met het recreatief medegebruik, zowel fiets- en wandenpaden doorheen en rond het golfterrein. Dit heeft heel wat consequenties naar organisatie van de fairways, tee's en greens om ervoor te zorgen dat wandelaars en fietsers niet door golfballetjes worden geraakt;
- Er dient rekening gehouden te worden met de talrijke waterlopen binnen het plangebied en hun respectievelijke onderhoudszones. We kunnen hiervoor verwijzen naar de adviezen van de Oostkustpolder en VMM zoals geformuleerd tijdens de plenaire vergadering. Ook dit heeft heel wat consequenties naar de inrichting van de fairways, tee's en greens zodat niet voortdurend golfballetjes in de waterlopen terechtkomen.
- Er dient rekening gehouden te worden met de overlay van natuurverwevingsgebied.
- Er dient rekening gehouden te worden dat voor nieuwe golfterreinen waarbij de doelstelling erin bestaat om internationale toernooien te realiseren, de fairways en parcours minimale lengtes dienen te bezitten die langer zijn dan standaard golfterreinen.
- Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de rafelige contouren van het plangebied die tot stand zijn gekomen na talrijke en soms moeilijke onderhandelingen met de diverse landbouwers en andere eigenaars. Deze soms hoekige en grillige randen maken het niet makkelijk om een vloeiend golfterrein te ontwerpen.
- Er dient rekening gehouden te worden met ondergrondse en bovengrondse innemingen door Aquafin.
- Er dient rekening gehouden te worden met de ontsluiting met rotonde op de Natiënlaan en de hoofdontsluiting naar het golfhotel en clubhuis.

## 7 Specifieke beoordelingen en toetsen

### 7.1 Milieueffectrapportage - milieuverklaring

#### 7.1.1 Inleiding

Het voorgenomen plan gaat over de aanleg van een golfterrein met golfschool, een golfhotel en een stadsbos met speelbos.

Het voorgenomen plan is planMER-plichtig in het kader van titel IV van het DABM. Het is kadergevend voor de toekenning van een vergunning voor de aanleg van een golfterrein van 9 holes of meer (bijlage II, rubriek 12.c), eerste bebossing voor zover de oppervlakte 10 ha of meer bedraagt (bijlage II, rubriek 1.d). Het plan vormt ook het kader voor werken die vallen onder bijlage III (rubriek 10.j), namelijk werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater die niet zijn opgenomen in bijlage I of OO, alsook de rubrieken 12.c (vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen) en 1.d (eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik).

De plan-MER-procedure voor de 2de golf en het stadsrandbos te Knokke-Heist werd in 2010 opgestart, waarbij een nota voor publieke consultatie ter inzage werd gelegd van 16 februari tot en met 17 maart 2010 en het plan-MER door de dienst MER werd goedgekeurd op 3 november 2011. Hierbij werd het integratiespoor gevolgd, een procedure waarbij het RUP en plan-MER samen kunnen worden doorlopen. Dit integratiespoor werd onwettig bevonden omdat het aanleiding kon geven tot discriminatie op vlak van de mogelijkheid tot inspraak. De plan-MER-procedure voor de 2de golf en stadsrandbos te Knokke-Heist werd opnieuw doorlopen, dit maal volgens het generiek spoor. De initiatiefnemer is Leisure Property Invest NV.

De dienst MER van de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid verklaarde het kennisgevingsdossier volledig op 7 oktober 2014. De bijzondere richtlijnen dateren van 22 december 2014. Het definitieve MER werd door de dienst MER ontvangen op 1 september 2015 en goedgekeurd op 20 oktober 2015. De resultaten van de milieueffectrapportage zijn verwerkt in dit RUP en kunnen ook geraadpleegd worden op [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be) (nummer PL0187). De planMER (in apart document) en de beslissing van de dienst MER (in bijlage) zijn opgenomen bij deze toelichtingsnota.

Deze huidige planMER is een verfijning van de vorige planMER. De contour van het plangebied werd verder verfijnd t.o.v. de omgevende landbouwgronden en het woongebied aan oostelijke zijde. De zones voor verharding werden verder verfijnd tot enkele specifieke locaties in het plangebied. Voor het bosgebied wordt enkel de mogelijkheid onderzocht om hier effectief bos te voorzien. De mogelijkheid om dit deel in te vullen als golfterrein wordt niet meer meegenomen. Tenslotte wordt er een deel opgenomen als bouwvrij agrarisch gebied.

#### 7.1.2 Referentiesituatie, locatiealternatieven en onderzochte scenario's

##### Referentiesituatie

Volgende situaties worden als referentiesituatie beschouwd:

- de huidige situatie
- een toekomstige situatie die zich ongeacht (de impact van) het realiseren van de bestemmingswijzigingen - naar verwachting - zal voordoen, het zogenaamde geïntegreerd ontwikkelingsscenario
- de huidige planologische situatie

## Nulalternatief

Het nulalternatief – dit wil zeggen het behouden van de huidige toestand – is geen wenselijk alternatief. Voor de verschillende planonderdelen (het gebied voor golfterrein met enerzijds natuurverweving en anderzijds bijhorende infrastructuur en golfhotel, het bosgebied en het gebied voor woning met recreativiteit) worden immers de behoefte en verantwoording aangetoond binnen diverse beleidsdocumenten (zie ook hfst 4). Het nulalternatief wordt dan ook niet weerhouden als volwaardig alternatief. Het nulalternatief wordt echter wel als scenario meegenomen binnen het ontwikkelingsscenario waarbij de effecten in beeld worden gebracht als gevolg van beslist beleid gecombineerd met het niet realiseren van voorliggend plan. Op deze manier komt de beoordeling van het nulalternatief impliciet aan bod bij de bespreking van het geïntegreerd ontwikkelingsscenario.

## Locatiealternatieven

Het voornemen om een tweede golf te realiseren in Knokke-Heist is opgenomen in verschillende beleidsinitiatieven. Hierbij is steeds uitgegaan van de voorliggende locatie als randstedelijk gebied en overgang tussen het stedelijk gebied en de open ruimte.

In het voortraject werden volgende locatiealternatieven overwogen, maar niet weerhouden:

- *Uitbreiding van het bestaande golfterrein in Knokke-Heist*  
Het bestaande golfterrein is grotendeels omgeven door bebouwing waardoor de ruimte ontbreekt om een uitbreiding te realiseren. De enige resterende aansluitende open ruimte wordt gevormd door het Koningsbos in het oosten. Dit binnenduinosgebied heeft een hoge biologische waarde en werd aangeduid als 'natuurgebied' en 'Habitatrichtlijngebied'. Bijkomend geldt dat het tweede golfterrein een ander (meer open) karakter nastreeft dan de bestaande golf.
- *Realisatie ter hoogte van het voormalige golfterrein 'De Groenpleinduinen'*  
Het voormalige golfterrein situeert zich ten westen van de Kleyne Vlakte en Zwinbosjes en is gelegen binnen een ecologisch zeer waardevol gebied, aangeduid als Habitatrichtlijngebied. Onder meer omwille van deze hoge natuurwaarden en de te beperkte oppervlakte werd de voormalige golfactiviteit er stopgezet. Het gehele gebied werd verworven door ANB als Vlaams natuurreservaat. Recent werden in het kader van het Life-project ZENO, natuurherstelwerkzaamheden uitgevoerd.

Dit houdt in dat geen andere locaties werden onderzocht of worden weerhouden in het planMER.

### **7.1.3 Synthese per discipline**

#### **Discipline mobiliteit**

Als gevolg van de relatief beperkte toename aan verkeer en de reeds opgenomen parkeervoorzieningen worden geen significant negatieve effecten verwacht vanuit het aspect mobiliteit.

De effecten inzake doorstroming en verkeersleefbaarheid zijn verwaarloosbaar tot matig negatief te noemen. Dit voornamelijk als gevolg van de beperkte toename van het verkeer.

De verkeersleefbaarheid wijzigt nagenoeg niet. Enkel de uitbating van een restaurant/café met feestzaal in de Nieuwstraat (zone A) kan leiden tot een wijziging van de verkeersleefbaarheid in de Nieuwstraat t.h.v. de Natiënlaan. Dit wordt deels gecompenseerd door de Nieuwstraat niet meer toegankelijk te maken voor doorgaand gemotoriseerd verkeer (en sluipverkeer).

De verkeersveiligheid zal vooral bepaald worden door de technische inrichting van de rotonde. Een extra aansluiting op de Natiënlaan leidt tot een extra conflictpunt waardoor de effecten ten aanzien van verkeersveiligheid als matig negatief worden beoordeeld. Anderzijds zorgt de realisatie van een rondpunt voor een vertragend element en wordt zo een opportuniteit gecreëerd om langzaam verkeer op een veilige manier de Natiënlaan te laten kruisen.

Indien het aantal parkeerplaatsen voor auto's en fietsers (mits monitoring en bijstelling indien noodzakelijk) voorzien wordt zoals begroot, zijn de te verwachten effecten te verwaarlozen tot positief.

De resterende effecten na het toepassen van de voorgestelde milderende maatregelen worden als verwaarloosbaar tot matig positief geëvalueerd.

#### **Discipline Bodem**

Het voorgenomen plan heeft nagenoeg geen negatieve impact op de bodem.

#### **Discipline grondwater**

Het voorgenomen plan, inclusief milderende maatregelen en aanbevelingen, heeft een nagenoeg verwaarloosbare invloed op het grondwatersysteem.

#### **Discipline oppervlaktewater**

Door de integratie van een aantal belangrijke elementen in de plandefinitie, zoals het compenseren van komberging, behoud gunstige waterhuishouding, opvang van verharding, versterken van de structuurkwaliteit, ... worden vanuit de effectbeoordeling globaal verwaarloosbare tot matig negatieve effecten verwacht en biedt voorgenomen plan de opportuniteit om een meerwaarde te creëren op het vlak van waterberging en structuurkwaliteit, wat als positief wordt beoordeeld.

Uitzondering is de invulling van de waterbehoefte van het golfterrein, waarbij het gebruik van oppervlaktewater als irrigatiewater tijdens droge omstandigheden resulteert in een aanzienlijk negatief effect. Bijkomend wordt vanuit de milieubeoordeling opgemerkt dat een toezegging en het uitwerken van specifieke randvoorwaarden en afspraken met de waterloopbeheerder nodig zijn en de mate waarin oppervlaktewater beschikbaar is in een globale waterbalans van het oostelijk poldergebied moet worden onderzocht. In het geval het gebruik van oppervlaktewater niet mogelijk is dient een alternatief te worden gezocht. Mogelijkheden hierbij zijn: gebruik van water uit de Put van De Cloedt, gebruik van grondwater via een grondwaterwinning of gebruik van leidingwater. Het gebruik van leidingwater wordt vanuit de milieubeoordeling als laatste mogelijkheid aangereikt om de waterbehoefte in te vullen. Indien binnen de overige mogelijkheden aanzienlijk negatieve effecten kunnen worden uitgesloten, genieten de overige mogelijkheden (of een combinatie van deze mogelijkheden) de voorkeur vanuit milieuoogpunt.

Tijdens de plenaire vergadering werd door de Oostkustpolder een mogelijk alternatief aangereikt, dit door de ingebruikname van de ondergrondse leiding vanuit het Leopoldkanaal naar Duinbergen, die indertijd door de gemeente Knokke-Heist werd aangelegd in het kader van een drinkwatervoorzieningsproject.

## **Discipline fauna en flora**

Vanuit de discipline fauna en flora zijn er weinig negatieve effecten te verwachten. De ecotoopcreatie met de overdruk natuurverweving, de aanleg van het bosgebied en de aandacht voor water in het gebied hebben een positief effect. Enkel de verlichting rond het golfterrein en het recreatief medegebruik kunnen een licht verstorend effect hebben. Hiervoor worden de nodige maatregelen voorgesteld.

## **Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie**

Door de afbraak van de huidige gebouwen langs de Natiënlaan ontstaan nieuwe opportuniteiten voor de creatie van zichtassen vanaf de Natiënlaan en langsheen de Isabellavaart. De belevingswaarde van de zichtassen vanaf de Natiënlaan zal mee beïnvloed worden door de inrichting van de Natiënlaan en het tussenliggende open ruimtegebied.

Met de inrichting van het golfhotel wordt wel het achterliggende open landschap meer ingenomen door bebouwing, maar door hoogstaande architectuur en het schaalniveau van het landschap wordt dit niet als significant negatief beschouwd. De ligging van het clubhuis en overige golffaciliteiten, centraal in het golfterrein omwille van golftechnische redenen, leidt eveneens niet tot negatieve effecten op de landschappelijke structuur en belevingswaarde. Het aandeel bovengrondse parkings is eerder beperkt, voorgesteld wordt om deze landschappelijk te integreren in hun omgeving.

Het hoofdwaterlopenstelsel en de waterpartijen blijven als structurerend element in het landschap aanwezig en worden zichtbaar gemaakt. In het gebied voor golfterrein blijft het karakter van een open polderlandschap behouden, aansluitend op de omgeving door het slechts beperkt inbrengen van opgaande landschapselementen.

De bosstructuur is bij voorkeur geen massief, aaneengesloten bos met een scherpe grens tussen open polderlandschap en bos, maar kent voldoende open plekken en zichtassen en een ruime boszoom. Vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt worden dergelijke structuren als meest waardevol ervaren en geëvalueerd. Het wordt aanbevolen een geleidelijke overgang van bos naar open polder te creëren, met aandacht voor gradiënten en boszomen.

## **Discipline mens – ruimtelijke aspecten**

Er is een belangrijk verlies aan landbouwareaal. Het effect ten aanzien van de landbouwbedrijven wordt reeds deels gemilderd aangezien een groot deel van het plangebied, waaronder de meest waardevolle landbouwgronden, reeds in eigendom is van de initiatiefnemer via minnelijke schikking. Verdere maatregelen om ook de overige gronden op eenzelfde wijze te verwerven, uit te ruilen of om de ruimte-inname te beperken worden in het plan-MER aanbevolen. Daarnaast dient de oppervlakte-inname zoveel mogelijk beperkt te worden door een zuinig ruimtegebruik.

Naast het verlies aan landbouwareaal is er significante toename aan ruimte om te recreëren (golf, hotel, wandel- en fietspaden, ...). De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zal globaal verbeteren. Aandacht is wenselijk voor architectuur, gabariet, schaal, ...van de gebouwen.

### 7.1.4 Vertaling milderende maatregelen vanuit het plan-MER in het RUP

In onderstaande tabel worden de verschillende, in het MER voorgestelde milderende maatregelen en aanbevelingen overlopen en wordt besproken hoe de doorvertaling naar voorliggend RUP is gebeurd.

In de kolom 'aard van de effecten' wordt verwezen naar verschillende deelzones van het plan. Het gaat over volgende zones:

- Zone A: Gebied voor woning met mogelijkheid tot reca-activiteit
- Zone B: Gebied voor verharding (clubhuis, golfschool, parking, golfhotel, ...)
- Zone C: Gebied voor golfterrein met overdruk natuurverweving
- Zone D: Bosgebied met overdruk natuurverweving
- Zone E: Gebied voor water

Aspect	Omschrijving maatregelen	Voorgestelde vertaling in planMER	Vertaling in RUP
Parkeervoorzieningen	<p>Realiseren van de nodige parkeervoorzieningen voor auto's, fietsers en bussen. Monitoring parkeeraanbod en verdere afstemming op behoefte. Voorstel om bijkomend aan het planvoorstel volgende voorzieningen te treffen: Aanbevelingen aangaande langzaam verkeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (grootteorde) 20 fietsparkeerplaatsen t.h.v. golfhotel en golfterrein en 20 t.h.v. golfterrein nabij fiets- en wandelroute en het clubhouse/restaurant.</li> <li>• Voeren van een aanbodbeleid op vlak van bereikbaarheid van de site met de fiets</li> <li>• Voorzien van goede looplijnen van het station (en de toekomstige tramhaltes) op de Natiënlaan naar het bosgebied en het onthaal van het golfterrein.</li> </ul> <p>Milderende maatregel aangaande gemotoriseerd verkeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• autoparkeerplaatsen voor het golfhotel gelijk aan het aantal kamers + 10% en (grootteorde) 3 tot 4 busparkeerplaatsen</li> <li>• parkeervoorzieningen voor de congresruimte (bij 6000m<sup>2</sup> geldt een parkeerbehoefte van 300 - 480 parkeerplaatsen): afstemmen met het aantal parkeerplaatsen voor het golfhotel en met mogelijkheden om parking uit de omgeving (bvb thv nieuwe site zwembad, randparking, ...) in te zetten bij grootschalige activiteiten. Parkeerdruk niet afwentelen op Natiënlaan.</li> </ul>	<p>Maatregel i.k.v. formuleren project-definitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing</p> <p>Overige beleidsinstrumenten en monitoring: monitoring</p>	<p>In art. 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften en de aanduiding hiervan op het grafisch plan, wordt de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. In het artikel wordt benadrukt dat voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen moeten worden voorzien voor de verwachte parkeervraag van de golfactiviteiten, het hotel en de congresruimte; met betrekking tot grootschalige congres-activiteiten wordt een pendelsysteem verplicht. In de toelichtende kolom bij dit voorschrift wordt verder ingegaan op de parkeervraag. Een verdere detaillering van de parkeervraag is te situeren op projectniveau.</p>

Aspect	Omschrijving maatregelen	Voorgestelde vertaling in planMER	Vertaling in RUP
Parkeervoorzieningen	<p>Aanbeveling:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 fietsparkeerplaatsen t.h.v. bosgebied</li> <li>• Parking van het zwembad steeds bereikbaar houden voor bezoekers en recreanten van het bosgebied, ook indien het zwembad gesloten is</li> </ul>	Overige beleidsinstrumenten en monitoring: exploitant parking zwembad	In art. 2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt het aanbrengen van fietsenstallingen mogelijk gemaakt. In de toelichtende kolom bij dit artikel wordt hier verder op ingegaan en wordt de relatie met de parking van het zwembad geduid.
Verkeersdoorstroming en -leefbaarheid	Aanbeveling: Beperken zaalcapaciteit van het restaurant in zone A tot max. 200 personen in functie van verkeersgeneratie thv Nieuwstraat	Maatregel in RUP: Stedenbouwkundige voorschriften	In artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften is deze beperking opgenomen.
Verkeersdoorstroming	Milderende maatregel: beperken omvang congresruimte tot max 6000m <sup>2</sup> in functie van verkeersgeneratie thv Natiënlaan	Maatregel in RUP: Stedenbouwkundige voorschriften	In artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften is deze beperking opgenomen.
Structuurwijziging  Profielwijziging  Wijziging bodemkwaliteit	<p>Aanbeveling: aandachtspunten bij uitvoering van de ingrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermijden bodemverdichting door gebruikmaken van vaste werfroutes en ter hoogte van nieuwe werfwegen rijplaten gebruiken, door de teelaarde te verwijderen met een rupsgraafmachine en de uitgegraven grond tijdelijk te stockeren; door indien nodig aangepast materieel te gebruiken; door de werken te plannen in de drogere zomerperiode</li> <li>• Nastreven gesloten grondbalans: Bij de realisatie van voorgenomen plan zal enerzijds een bepaalde hoeveelheid grond vrijkomen (ondergrondse parking, aanleg nieuwe waterpartijen, lokale vergraving, ...) en anderzijds grond nodig zijn voor de afwerking van het terrein; de grondbehoefte zal waarschijnlijk groter zijn dan de hoeveelheid die vrijkomt, zodat aanvoer nodig is. Belangrijk hierbij is om maximaal te streven naar een gesloten grondbalans en vrijgekomen grond te hergebruiken bij de afwerking van het terrein.</li> </ul>	<p>Maatregel i.k.v. formuleren</p> <p>projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing &amp; uitvoeringsbestek</p>	Maatregelen die louter betrekking hebben op de uitvoeringsmodaliteiten en daardoor niet bepalend zijn voor de ruimte-inname en locatie van activiteiten, worden, in overeenstemming met de bepalingen van de VCRO en DABM, beoordeeld op basis van de concrete aanpak zoals zal blijken in de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning of omgevingsvergunning, die vergezeld zal zijn van een project-MER waarin de maatregelen verder gedetailleerd uitgewerkt moeten worden. In de vergunning zelf zullen, voor zover de maatregelen noodzakelijk blijken, concrete randvoorwaarden voor de uitvoering worden vastgelegd. Die maatregelen vereisen derhalve geen vertaling in de verordenende bepalingen van het RUP.



Aspect	Omschrijving maatregelen	Voorgestelde vertaling in planMER	Vertaling in RUP
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermijden accidentele bodemverontreinigingen (calamiteiten) door opstellen en opvolgen van vaste werkprocedures die periodiek op hun efficiëntie dienen gecontroleerd te 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.</li> </ul>		
Wijziging bodemkwaliteit	<p>Aanbeveling: verdere uitwerking beheer eco-golf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>planmatige toepassing van zuinigere, milieuvriendelijkere producten</li> <li>gebruik van langzaam werkende stikstofvormers</li> <li>geen bemesting in rough, buiten-spelzone, op minder dan 5m van waterlopen</li> <li>verwerking van gemaaid gras als mulching</li> <li>minimale inzet van bestrijdingsmiddelen</li> <li>in acht nemen van bufferzones om inspoeling van nutriënten en residu's en schade door zwaar materieel te vermijden</li> <li>natuurgerichte aanleg en beheer</li> <li>actief biologisch beheer waterpartijen</li> </ul>	Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing	<p>De basis voor de aanleg van een eco-golf wordt voorzien door de bestemming ' gebied voor eco-golfterrein met overdruk natuurverweving'. In artikel 1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften zijn nadere inrichtings- en beheersprincipes opgenomen over de natuurgerichte aanleg en spontane ontwikkeling van vegetatie.</p> <p>Bepaalde van de voorgestelde maatregelen zijn echter vooral gericht op het beheer en in mindere mate de aanleg van de eco-golf. Deze zijn daardoor niet bepalend voor de ruimte-inname en locatie van activiteiten, en worden, in overeenstemming met de bepalingen van de VCRO en DABM, beoordeeld op basis van de concrete aanpak zoals zal blijken in de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning of omgevingsvergunning, die vergezeld zal zijn van een project-MER waarin de maatregelen verder gedetailleerd uitgewerkt moeten worden. In de vergunning zelf zullen, voor zover de maatregelen noodzakelijk blijken, concrete randvoorwaarden voor de uitvoering worden vastgelegd. Die maatregelen vereisen derhalve geen vertaling in de verordenende bepalingen van het RUP.</p>

Aspect	Omschrijving maatregelen	Voorgestelde vertaling in planMER	Vertaling in RUP
Wijziging grondwaterkwantiteit - bemaling	Milderende maatregel: beperken negatieve effecten verzilting en verspreiding van verontreiniging door de invloedssfeer van de bemaling te beperken: toepassen aangepaste uitvoeringstechniek (werken in een gesloten bouwput) en retourbemaling indien mogelijk. Controle bemalingswater voor lozing.	Maatregel in RUP: Stedenbouwkundige voorschriften	In artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften is de voorwaarde ingeschreven dat de aanleg van ondergrondse constructies moet gebeuren volgens een aangepaste uitvoeringstechniek en met waterondoorlatende materialen. In de toelichtende kolom hierbij is benadrukt dat de gebruikte bemalingstechniek bij de aanleg van het terrein gericht moet zijn op het beperken van de effecten van verzilting en de verspreiding van verontreiniging.
Wijziging grondwaterkwantiteit - gewijzigde infiltratie	Aanbeveling: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebruik waterdoorlatende materialen bijvoorbeeld t.h.v. de parking</li> <li>• Buffervoorzieningen ook als infiltratievoorziening uitwerken</li> </ul>	Maatregel in RUP: Stedenbouwkundige voorschriften	In artikels 1.2 en 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften is de voorwaarde ingeschreven dat er maximaal gebruik wordt gemaakt van waterdoorlatende materialen, onder meer voor de aanleg van de parkings. In artikel 1.3 is het principe opgenomen dat de voorzieningen inzake waterberging ook als infiltratievoorziening worden uitgewerkt. In de toelichtende kolom bij dit voorschrift is bijkomend uitgelegd dat bergingsbekkens en buffergrachten die worden aangelegd om afstromend hemelwater van overige verhardingen op te vangen, ook als infiltratievoorziening worden uitgewerkt om de door de verharding afgenomen infiltratiecapaciteit te milderen.
Wijziging oppervlakte-watersysteem	Aanbeveling: inrichten van nieuwe waterpartijen en grachten in verbinding met de Isabellavaart en zodanig dat het drainerend effect tav het grondwater beperkt wordt (bvb adhv drempels, ondiepe uitvoering, gebruik van minder doorlatende kleilagen, ...)	Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing	In artikel 1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgelegd dat de drainerende invloed van het oppervlaktewatersysteem moet worden beperkt, door drempels te voorzien 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.

Aspect	Omschrijving maatregelen	Voorgestelde vertaling in planMER	Vertaling in RUP
Wijziging oppervlakte-watersysteem & watergebruik	Aanbeveling: zuinig watergebruik door het optimaliseren van de waterbehoefte (vb door minimale irrigatie thv fairways of gebruik van aangepaste grassoorten)	Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing	In artikel 1.3 §2 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt er op gewezen dat de waterbehoefte dient beperkt door zuinig watergebruik, door irrigatie te beperken ter hoogte van de fairways en door het gebruik van aangepaste grassoorten.
Waterkwantiteit: toename verharding	Milderende maatregelen: het principe hanteren om opgevangen hemelwater in eerste instantie en waar mogelijk te hergebruiken (bvb sanitaire voorzieningen, berekening), vervolgens te laten infiltreren en te bufferen	Maatregel in RUP: Stedenbouwkundige voorschriften	Vermits dit principe sowieso van toepassing is via de sectorale wetgeving, wordt het niet overgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
Waterkwantiteit: inname komberging en wijziging doorstroming	Milderende maatregelen: het compenseren van ingenomen komberging, waarbij aan volgende inrichtingsvoorwaarden moet voldaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Benodigde oppervlakte, ca. 20 ha, aan lager gelegen gebieden</li> <li>• Voorzien van ca. 80.000 m<sup>3</sup> aan effectief buffervolume</li> <li>• In verbinding stellen van de kombergingsgebieden met de Isabellavaart</li> <li>• Het compenseren van de toename van verharding (5l/s.ha en 410m<sup>3</sup>/ha)</li> </ul>	Maatregel in RUP: Stedenbouwkundige voorschriften	In artikel 1.3 §1 van de stedenbouwkundige voorschriften is de voorwaarde ingeschreven dat het volume aan ingenomen kombergingsgebied volledig gecompenseerd dient 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). In dezelfde paragraaf is de voorwaarde betreffende het compenseren van de toename van verharding ingeschreven. De harde grafische aanduiding op het bestemmingsplan is onmogelijk in deze fase om dat de uitwerking van het golfplan in detailniveau nog dient op punt gezet te worden en dient voorgelegd te worden aan verschillende adviescommissies.
Waterkwantiteit: watergebruik	Milderende maatregel inzake het gebruik van oppervlaktewater voor het invullen van de waterbehoefte: onderzoek naar waterbeschikbaarheid van oppervlaktewater en op basis daarvan afspraken formuleren met waterloopbeheerder omtrent peilbeheer	Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing  Overige beleidsinstrumenten en monitoring: Oostkustpolder	Maatregelen die louter betrekking hebben op de uitvoerings- en beheersmodaliteiten van het golfterrein en daardoor niet bepalend zijn voor de ruimte-inname en locatie van activiteiten, worden, in overeenstemming met de bepalingen van de VCRO en DABM, beoordeeld op basis van de concrete aanpak zoals zal blijken in de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning of omgevingsvergunning, die vergezeld zal zijn van een project-MER waarin de maatregelen verder gedetailleerd uitgewerkt moeten worden. In de vergunning zelf zullen, voor zover de maatregelen noodzakelijk blijken, concrete randvoorwaarden voor de uitvoering worden vastgelegd. Die maatregelen vereisen derhalve geen vertaling in de verordenende bepalingen van het RUP.

Aspect	Omschrijving maatregelen	Voorgestelde vertaling in planMER	Vertaling in RUP
Waterkwantiteit: watergebruik	<p>Milderende maatregel: gebruik van andere bronnen om te voldoen aan de waterbehoefte in droge omstandigheden, of indien geen water beschikbaar is binnen randvoorwaarden geformuleerd binnen discipline oppervlaktewater:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebruik van water de Put van De Cloedt;</li> <li>• Ondiepe grondwaterwinning;</li> <li>• Gebruik leidingwater</li> </ul> <p>Aanbeveling: optimaliseren waterbehoefte (bvb door minimale irrigatie thv fairways of gebruik van aangepaste grassoorten)</p>	<p>Maatregel in RUP: Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie</p> <p>Uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing</p>	<p>In artikel 1.3 §2 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt de voorwaarde ingeschreven dat de waterbehoefte voor de golfactiviteiten deels kan ingevuld worden door het gebruik van oppervlaktewater; uitzonderlijke (tijdelijke) alternatieven zijn in eerste instantie de Put van De Cloedt, in tweede instantie grondwater via ondiepe grondwaterwinning en in laatste instantie leidingwater. In het geval van gebruik van grondwater moet een drainerende invloed op het oppervlaktewatersysteem vermeden worden.</p> <p>In dezelfde paragraaf wordt er op gewezen dat de waterbehoefte dient beperkt door zuinig watergebruik, door irrigatie te beperken ter hoogte van de fairways en door het gebruik van aangepaste grassoorten.</p>
Waterkwaliteit & structuurkwaliteit	<p>Milderende maatregel inzake de inrichting van waterlopen en -partijen binnen het gebied: als randvoorwaarden gelden het behoud van het aansluitingspunt met het opwaarts gebied, geen beperking van de doorvoercapaciteit, onderhoud blijft mogelijk, bufferzone van 5m zonder bemesting en een zodanige inrichting dat geen schade optreedt door het gebruik van zwaar materiaal.</p> <p>Als aanbeveling wordt voor de waterlopen (uitgezonderd Isabellavaart) een profiel voorgesteld waar steeds een basisafvoer mogelijk is, met aan één zijde een flauw talud en aan de andere zijde een steiler talud.</p> <p>Aanbeveling voor de Isabellavaart en de Knokse Ader: het vrijhouden van een onderhoudsvrije zone van 8m.</p>	<p>Maatregel in RUP: stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing</p>	<p>In artikel 1.3 §3 van de stedenbouwkundige voorschriften worden nadere randvoorwaarden en inrichtingsprincipes bepaald inzake de waterlopenstructuur, met onder meer het vermijden van oeververdediging en onderhoudsvrije zones. In de toelichtende kolom hierbij is een mogelijk profiel geschetst.</p> <p>In dezelfde paragraaf wordt opgelegd dat de aansluitingspunten van de waterlopen met het opwaarts gebied behouden blijven en dat de doorvoercapaciteit niet beperkt wordt.</p> <p>Ook in art. 2.3 is de voorwaarde omtrent de 8m onderhoudsvrije zone rond de Knokse Ader opgenomen.</p>
Waterkwantiteit: inname komberging en wijziging doorstroming	<p>Milderende maatregelen inzake verharding: Isabellavaart thv plangebied niet insluiten in een bebouwde omgeving, rekening houdend met geplande verbreding van de Isabellavaart</p>	<p>Maatregel in RUP: stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>In artikel 1.3 §3 van de stedenbouwkundige voorschriften is de voorwaarde ingeschreven dat de Isabellavaart niet ingesloten mag worden in een verharde omgeving. Bovendien is aangegeven dat het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen (art. 1.3 § 1) en van de kreek- en vaartsystemen aangeduid middels art. 5 (art. 1.3 §3) mogelijk is; in de toelichtende kolom hierbij wordt verduidelijkt dat hiermee onder meer de verbreding van de Isabellavaart mogelijk wordt gemaakt.</p>

Aspect	Omschrijving maatregelen	Voorgestelde vertaling in planMER	Vertaling in RUP
Waterkwaliteit	Aanbeveling: aansluiten huishoudelijk afvalwater op het rioleringsstelsel	Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing	Maatregelen die louter betrekking hebben op de uitvoeringsmodaliteiten van het golfterrein en daardoor niet bepalend zijn voor de ruimte-inname en locatie van activiteiten, worden, in overeenstemming met de bepalingen van de VCRO en DABM, beoordeeld op basis van de concrete aanpak zoals zal blijken in de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning of omgevingsvergunning, die vergezeld zal zijn van een project-MER waarin de maatregelen verder gedetailleerd uitgewerkt moeten worden. In de vergunning zelf zullen, voor zover de maatregelen noodzakelijk blijken, concrete randvoorwaarden voor de uitvoering worden vastgelegd. Die maatregelen vereisen derhalve geen vertaling in de verordenende bepalingen van het RUP.
Ecotoopverlies en -creatie	<p>Milderende maatregel: Inrichting en beheer enten op aanwezige landschapsstructuur en natuurwaarden door maatregelen in het kader van zorgplicht bij inname van poelen en vegetatiewijziging.</p> <p>Aanbeveling inzake inrichting en beheer enten op aanwezige landschapsstructuur en natuurwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ecotoopcreatie door natuurgerichte aanleg, ruimte voor spontane vegetatieontwikkeling, streekeigen natuurtypes en soorten gebruiken bij aanplant, natuurtechnische profiel voor grachten en waterpartijen, afwerken topklaag met zuivere bodem en relatief weinig organisch materiaal.</li> <li>• Aangepaste inrichting en beheer ter hoogte van en in de omgeving Putten van Dujardin, met oa: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Vrijwaren grote Put van Dujardin (zuidelijke put)</li> <li>o Beheer als natuurrijke zone</li> <li>o Aanleg waterrijk gebied ifv versterking watergebonden natuurwaarden</li> <li>o Behoud en opwaarderen poelen</li> <li>o Actief Biologisch Beheer in functie van herstel visbestand en waterkwaliteit</li> </ul> </li> </ul>	Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing	In artikel 1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften, de bepalingen omtrent de overdruk 'natuurverweving', worden de nodige inrichtings- en beheersprincipes opgenomen omtrent ecotoopcreatie, het gebruik van streekeigen soorten en natuurtypes eigen aan het poldergebied en het beheer van de Put van Dujardin als een natuurrijke zone en waterrijkgebied. In de toelichtende kolom bij dit voorschrift wordt verder ingegaan op het Actief Biologisch Beheer ervan.

Aspect	Omschrijving maatregelen	Voorgestelde vertaling in planMER	Vertaling in RUP
Ecotoopverlies en -creatie & structuur- en relatiewijziging & wijziging perceptieve kenmerken	<p>Aanbeveling inzake de inrichting van het bosgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vermijden massieve bosstructuur, behouden open plekken (type ruderaal olmenbos)</li> <li>• Inrichting zone voor bosgebied door aandacht voor aanwezige gradiënten en overgangen; voorzien van geleidelijke overgang bos - open vegetatie/waterloop met zowel interne als externe bosranden en een gevarieerde structuur van bosranden.</li> <li>• Verwijderen verlaten weekendhuisje</li> </ul>	Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing	In artikel 2.3 van de stedenbouwkundige voorschriften (bosgebied) wordt als inrichtingsprincipe onder meer een snel ontwikkelend en open bostype opgelegd. Nog in dit artikel is als inrichtingsprincipe het voorzien van een geleidelijke overgang tussen het bos en de open vegetaties en het polderlandschap opgenomen.
Ecotoopverlies en -creatie	<p>Aanbevelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opruimen uitheemse beplanting</li> <li>• Vermijden van pleisteren van tamme ganzen en eenden</li> </ul>	Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing	Maatregelen die louter betrekking hebben op de uitvoeringsmodaliteiten van het golfterrein en daardoor niet bepalend zijn voor de ruimte-inname en locatie van activiteiten, worden, in overeenstemming met de bepalingen van de VCRO en DABM, beoordeeld op basis van de concrete aanpak zoals zal blijken in de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning of omgevingsvergunning, die vergezeld zal zijn van een project-MER waarin de maatregelen verder gedetailleerd uitgewerkt moeten worden. In de vergunning zelf zullen, voor zover de maatregelen noodzakelijk blijken, concrete randvoorwaarden voor de uitvoering worden vastgelegd. Die maatregelen vereisen derhalve geen vertaling in de verordenende bepalingen van het RUP.
Versnippering, barrièrewerking en verbinding	Aanbeveling: opwaarderen natuurwaarden in functie van ecologische relatie en stapsteen met en tussen Palingpotweiden en Monnikenpolders	Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing	In de toelichtende kolom bij art. 1.4 'natuurverweving' wordt verduidelijkt dat het de bedoeling is de natuurwaarden in het gebied op te waarderen in functie van de ecologische relatie met en als stapsteen tussen de Palingpotweiden en de Monnikenpolders.
Verstoring & hinder	<p>Aanbeveling rond het vermijden van lichthinder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het voorzien van afscherming t.h.v. gevoelige gebieden (Putten van Dujardin, ...)</li> <li>• het gebruik van functioneel, neerwaarts gericht licht langsheen de wegenis</li> <li>• recreatieve paden niet voorzien van verlichting</li> <li>• opmaak van een lichtplan</li> </ul>	Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing	In artikel 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften zijn inrichtingsprincipes opgenomen, waaronder bepalingen omtrent lichtverstrooiing. In artikel 6 is opgenomen dat geen verlichting wordt voorzien langsheen de recreatieve verbindingen

Aspect	Omschrijving maatregelen	Voorgestelde vertaling in planMER	Vertaling in RUP
Wijziging erfgoedwaarde / Wijziging perceptieve kenmerken	<p>Aanbeveling: Inrichting en beheer enten op aanwezige landschapsstructuur en natuurwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkings worden bij voorkeur ondergronds aangelegd; de bovengrondse parkings maximaal landschappelijk integreren;</li> <li>• Aandacht voor cultuurhistorisch erfgoed van de vroegere ontginningsactiviteiten, Clubhuis realiseren in traditionele bouwstijl polders, bouw Nachtegaalhoeve in traditionele stijl;</li> <li>• zone tussen de Natiënlaan en het golfhotel inrichten als overgangslandschap naar het golfterrein;</li> <li>• Geen massief groenscherm rondom plangebied;</li> <li>• Bebouwing in woongebied afwerken met erfbeplanting.</li> </ul>	<p>Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing</p>	<p>In artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften is onder meer de landschappelijke integratie van de bovengrondse parkeerplaatsen opgenomen. Nog in dit voorschrift is bepaald dat de Nachtegaalhoeve bij herbouw in de traditionele stijl van de polders wordt gerealiseerd. Ook in artikel 1.2 wordt gerefereerd naar het vroegere ontginningslandschap, hetgeen in de toelichtende kolom bij dit voorschrift verder is verijnd.</p> <p>Nog in artikel 1.2 wordt ingegaan op de integratie van het open karakter van het polderlandschap; in de toelichtende kolom is verduidelijkt dat weliswaar groenschermen of landschapselementen kunnen ingepast worden aan de randen van het golfterrein, maar dat een aaneensluitend groenscherm vermeden moet worden. Tevens wordt bepaald dat de zone Natiënlaan/golfhotel als een overgangszone wordt ingericht.</p> <p>In artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften is de voorwaarde omtrent erfbeplanting opgenomen.</p>
Wijziging erfgoedwaarde & wijziging perceptieve kenmerken	<p>Aanbeveling omtrent de inrichting van de zone voor bosgebied: Behoud gemetselde duikers.</p>	<p>Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing</p>	<p>In artikel 2.3 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt het behoud van de gemetselde oude duikers in het bosgebied opgelegd.</p>
Wijziging perceptieve kenmerken & ruimtelijke samenhang	<p>Aanbevelingen mbt bebouwing, oa in functie van vrijwaren en versterken zichtassen en versterken ruimtelijke samenhang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realiseren van zichtassen vanaf Nieuwstraat</li> <li>• Behoud van een zichtas vanaf Duinbergen</li> </ul>	<p>Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing</p>	<p>In artikel 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt als inrichtingsprincipe onder meer het vrijwaren van zichtassen vanaf de Nieuwstraat opgenomen. Middels de overdruk artikel 2.4 'open zichtas - vista' wordt de zichtas vanaf Duinbergen gegarandeerd.</p>
Wijziging erfgoedwaarde	<p>Milderende maatregel: Aanvullend op de sectorale wetgeving is minstens een voorafgaand terreinonderzoek in functie van ongekend archeologisch erfgoed conform richtlijnen Agentschap RO, Onroerend erfgoed noodzakelijk</p>	<p>Maatregel in RUP: Stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>Het archeologisch vooronderzoek wordt volledig decretaal geregeld in het onroerend erfgoeddecreet, waarvan het luik archeologie in werking is getreden op 1 januari 2016. Het is opgenomen in de 'archeologienota'.</p> <p>Deze sectorale wetgeving is steeds van toepassing op alle werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, en moet bijgevolg niet meer vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Gezien de omvang van het geplande project, zal de opmaak van een archeologienota noodzakelijk zijn.</p>

Aspect	Omschrijving maatregelen	Voorgestelde vertaling in planMER	Vertaling in RUP
Wijziging perceptieve kenmerken & ruimtelijke kwaliteit	<p>Aanbeveling: Garanderen ruimtelijke kwaliteit door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwalitatieve architectuur van de gebouwen</li> <li>• Afstemmen schaal van de gebouwen met de schaal van de omgeving (cfr. hoogte ziekenhuis)</li> </ul>	Maatregel in RUP - toelichtingsnota	In artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat de bebouwing op een duurzame en ruimtelijk kwalitatieve manier moet worden gerealiseerd. In de toelichtende kolom is aangegeven dat dit onder meer betrekking heeft op architectuur, hoogte en schaal van de gebouwen, ... Met betrekking tot de bovengrondse parkings is bovendien de landschappelijke integratie opgelegd.
Wijziging perceptieve kenmerken	Aanbeveling: toegangsweg parallel met en ten zuiden van de Isabellavaart aanleggen, geïntegreerd in de open ruimte corridor	Maatregel i.k.v. formuleren projectdefinitie: uitwerken projectontwerp en toetsen binnen projectMER/ontheffing	In artikel 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften is de wijze van ontsluiten opgenomen als randvoorwaarde.
Barrièrewerking	Aanbeveling rond multimodale bereikbaarheid site: Belangrijk tav bereikbaarheid van de site is goede looplijnen te creëren van het station (en de toekomstige tramhaltes op de Natiënlaan) naar het bosgebied of naar het onthaal van het golfterrein.	Maatregel in RUP: toelichtingsnota	Met artikel 6 zijn verbindingen voor langzaam verkeer aangeduid, waarbij is opgelegd dat minstens één van deze verbindingen moet aantakken op een goede langzaam verkeersverbinding met het nabijgelegen station.
Ruimtegebruik	Milderende maatregel: Beperken impact ruimte-inname: billijke vergoeding, grondenruil (kapitaalschadecompensatie en gebruikerscompensatie ikv het RUP)	Maatregel in RUP: Stedenbouwkundige voorschriften	Als plan: register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie - van dit RUP wordt de kapitaalschadecompensatie en de gebruikerscompensatie geregeld.
Ruimtegebruik: verlies landbouwareaal	Aanbeveling Beperken impact ruimte-inname: geleidelijke ontwikkeling bosgebied mogelijk maken	Maatregel in RUP: Stedenbouwkundige voorschriften	Omwille van het gebrek aan rechtszekerheid wordt de gefaseerde ontwikkeling van het bosgebied niet doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften, vermits hiermee de landbouwer in het ongewisse zou blijven over wanneer de bestemming gerealiseerd zal worden (cfr. arrest Raad van State van 21 juni 2016).



### **7.1.5 Planwijzigingen**

Na goedkeuring van het planMER en parallel met de opmaak van voorliggend (toen nog gewestelijk) RUP hebben de initiatiefnemers het plan verder verfijnd en de concrete inrichting van het golfterrein uitgewerkt. Uit dit verder ontwerpmatig onderzoek blijkt dat beperkte wijzigingen noodzakelijk zijn aan het plan dat in het planMER onderzocht is. Hierna wordt verder ingegaan op deze wijzigingen en wordt aangetoond dat nog steeds voldaan wordt aan de algemene principes die werden onderzocht in het plan-MER en dat er geen (aanzienlijke) wijziging in de milieubeoordeling zoals opgenomen in het goedgekeurde planMER wordt verwacht. Op deze manier wordt, in het kader van de ruimtelijke vertaling met de hierboven omschreven wijzigingen, voldaan aan de principes zoals verwoord in artikel 4.1.7 en 4.1.4 §1 DABM.

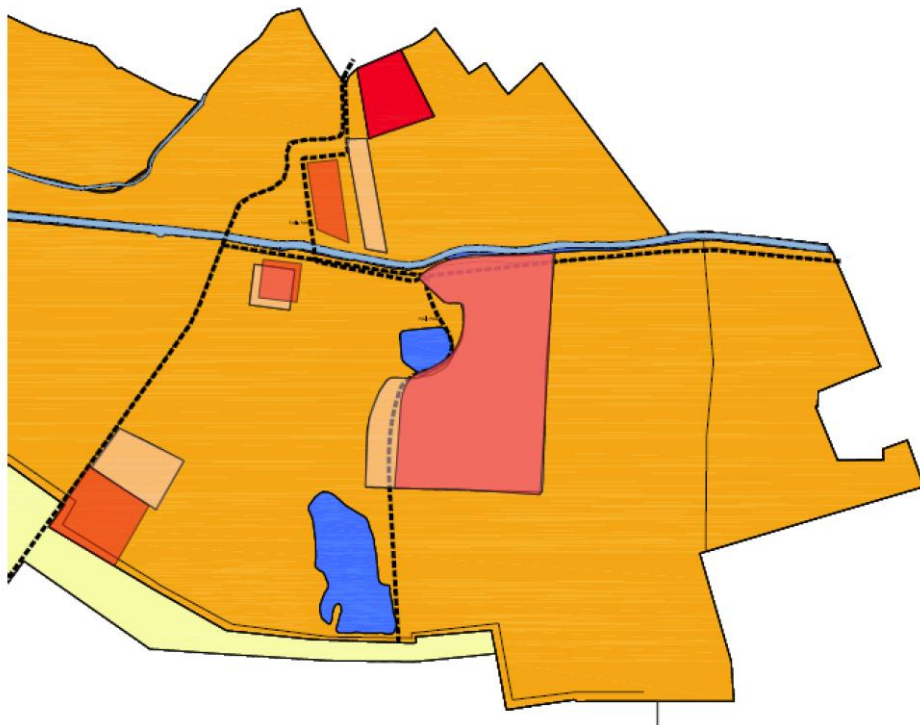
Niet enkel zijn deze wijzigingen ingegeven vanuit een golf technisch oogpunt, zijnde de inplanting van de fairways zodat een volwaardig 3x9 golfparcours effectief kan gerealiseerd worden maar ook vanuit een ruimtelijk oogpunt. De positie van de huidige Nieuwstraat kan niet langer weerhouden worden omdat in de zone ten westen van golfhotel een volwaardige 18 holes dient ingeplant te worden, maar ook de belevingswaarde van een zachte noord zuidelijke fietsdoorgang langs de terraszone van het golfhotel en langs de Putten van Dujardin is veel hoger dan de huidige positie van de Nieuwstraat. Door de nieuwe positie van de fiets- en wandeldoorgang kan iets genuttigd worden ter hoogte van het golfhotel en krijgt iedereen zicht op de prachtige Putten van Dujardin.

De zone van het golfhotel is een stuk verkleind geworden omdat uitgegaan wordt van compact ruimtegebruik (vertaald in ruimere bouwvoorschriften die het bouwen in de hoogte mogelijk maken). De positie van het maintenance gebouw naar het zuiden en het club huis naar het noorden heeft enerzijds tot gevolg dat de open tussenruimte groter worden in functie van de 18 holes, anderzijds dat het clubhuis dichter aansluit bij de geplande bebouwing van de driving range en het maintenance gebouw dichter aansluit bij de bestaande bebouwing zuidelijk langs de Nieuwstraat. De positie van de driving range is bepaald enerzijds door de lengte die een driving range nodig heeft, anderzijds teneinde zo dicht mogelijk ingeplant te kunnen worden bij de bestaande wegenis structuur van de Nieuwstraat zodat rest ruimtes tot een minimum kunnen beperkt worden.

Deze ingrepen beogen een betere ruimtelijke ordening van het plangebied samengaand met een efficiënter gebruik van het golfterrein. Het betreft beperkte verschuivingen van bebouwingszones zodat een volwaardige driving range en volwaarde 18 holes ten westen van het golfhotel kan gerealiseerd worden. De verschuiving van de noord zuid recreatieve as langs het golfhotel, de 18 holes en de putten van Dujardin hebben zowel een ruimtelijke als functionele meerwaarde.

## Doorgevoerde wijzigingen

In functie van het inrichtingsplan voor de golf worden enkele van de zones die voor gebouwen en parkeerplaatsen werden aangeduid beperkt verschoven.



De geel-oranje zones zijn de zones zoals ze als uitgangspunt werden genomen in het plan-MER. De donker oranje gekleurde vlakken tonen de gewenste locatie aan van de zones in functie van het ontwerp van het golfterrein (hierna bijgestelde ontwerp).

Concreet gaat het om:

- een verschuiving van de driving-range met ca. 60m naar het westen;
- een verschuiving van het club huis met ca. 5m naar het noordoosten;
- een verschuiving van het maintenance gebouw met ca. 70m naar het zuiden ;
- een verkleining van de zoekzone voor het hotel t.o.v. de oorspronkelijke oppervlakte. De verloren oppervlakte in de hotelarea wordt gerecupereerd in de zoekzone voor maintenance area.

Daarnaast wordt een wijziging voorgesteld aan de recreatieve langzaam verkeersverbinding. De Natiënlaan ter hoogte van de Isabellavaart en de Kalvekeetdijk worden door de recreatieve route verbonden. In afstemming met het inrichtingsplan wordt de nieuwe verbinding naar het oosten verschoven, bij de zone voor verharding en langs de bestaande vijvers. De huidige Nieuwstraat wordt opgeheven, hetgeen noodzakelijk is omwille van de configuratie van de golfbanen (kruising met een drietal golfbanen, hetgeen vanuit veiligheidsoogpunt onverantwoord is). De configuratie van de golfbanen wijzigen is zeer moeilijk omdat dan niet meer aan de vereisten van bv. lengte kan voldaan worden.

## **Toetsing aan de principes en uitgangspunten planMER**

De globale visie voor het plangebied, zoals onderzocht in het planMER, wijzigt niet met de hierboven beschreven aanpassingen. De aanpassingen passen binnen de doelstellingen om een eco-golf met bijhorende faciliteiten te realiseren alsook om in te spelen op de opportuniteiten van het gebied om de landschappelijke en ecologische waarde en het toeristisch recreatief netwerk te versterken. Een multifunctionele invulling, duurzaam ruimtegebruik met ruimte voor water en natuur en met aandacht voor het open polderlandschap blijven de uitgangspunten van het plan.

De zones voor verharding zullen bij de beperkte verschuiving nog steeds aangeduid worden in functie van het golfhotel, bijgebouwen en randinfrastructuur (ca. 6 ha), het clubhuis, wooneenheden personeel, opslagruimte en werkplaats, ... (ca. 1,5 ha), het overdekt gedeelte van de driving range (onderdeel van de golfschool) (ca. 0,5 ha) en parkeervoorzieningen (ca. 1 ha), met een totaal van ca. 9 ha zoals ook begroot en onderzocht in het planMER. Ook de globale recreatieve routestructuur binnen zone C wijzigt niet met de voorgestelde aanpassing. Deze aanpassingen blijven bovendien in overeenstemming met de voorstellen die in het planMER van 2011 werden geformuleerd en wijzigen de daar onderzochte milieueffecten niet.

## **Milieubeoordeling**

### *Discipline mobiliteit*

Gezien dezelfde grootteorde aan functies wordt voorzien binnen de zone voor verharding zal het bijgestelde plan geen aanleiding geven tot een gewijzigde milieubeoordeling inzake mobiliteit. De milieubeoordeling zal bijgevolg niet (aanzienlijk) afwijken ten opzichte van de milieubeoordeling in het goedgekeurde planMER (2015).

De basisprincipes, zoals ook opgenomen in het planMER, zijn het openstellen van het gebied voor recreatief medegebruik en het knippen van de Nieuwstraat ter hoogte van de golfinfrastructuur voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. De fietsinfrastructuur blijft aangeboden, waarbij een verbinding wordt voorzien tussen de Kalvekeedijk en de Natiënlaan thv de Isabellavaart. De verbinding sluit bovendien aan op de recreatieve verbinding vanuit Westkapelle, via het koppelingsgebied in Westkapelle (PRUP afbakening Knokke-Heist) dat aansluit op de Kalvekeedijk ten westen van de toekomstige zorgcampus van het Ziekenhuis. Er zijn derhalve voldoende elementen waarom de milieubeoordeling niet (aanzienlijk) zal wijzigen.

### *Discipline grondwater*

De milderende maatregelen die worden voorgesteld in discipline grondwater zijn eveneens van toepassing voor het bijgestelde plan. De milieubeoordeling na het toepassen van deze milderende maatregelen zal niet wijzigen ten opzichte van de milieubeoordeling in het goedgekeurde planMER. De beschreven milieueffecten blijven van toepassing indien de verharde zones beperkt worden verschoven.

### *Discipline oppervlaktewater*

Discipline oppervlaktewater geeft o.a. een beoordeling van de noodzaak tot extra buffercapaciteit en geeft een inschatting van de benodigde dimensies. Er wordt nagegaan in hoeverre de planingrepen een invloed hebben op de lokale overstromingsproblematiek. In de planbeschrijving worden een aantal belangrijke elementen geïntegreerd zoals vb. behoud van een gunstige waterhuishouding, opvang van verharding, ... Deze elementen wijzigen niet bij het beperkt verschuiven van de zones voor gebouwen en parkeerplaatsen. De milieubeoordeling zal bijgevolg niet (aanzienlijk) wijzigen, waardoor kan gesteld worden dat de milieubeoordeling uit het goedgekeurde planMER nog steeds van toepassing is voor het bijgestelde plan.

### *Discipline fauna en flora*

Door het verschuiven van de bebouwde zones worden de waardevolle ecotopen en habitats in het gebied (voornamelijk ter hoogte van de Putten van Dujardin en de Isabellavaart) gevrijwaard. De ruimere inrichtingsmogelijkheden van de Isabellavaart en andere waterlopen verhogen de kansen voor natuurontwikkeling. Het verschuiven van de recreatieve verbinding heeft geen impact op het aspect fauna en flora.

### *Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie*

In het goedgekeurde planMER wordt aanbevolen om de voormalige Nachtegaalhoeve langs de Nieuwstraat te verbouwen of her op te bouwen in de traditionele stijl. Bij het verschuiven van deze zone zuidwaarts is deze aanbeveling nog steeds van toepassing. De heropbouw van de hoeve (maar beperkt verschoven naar het zuiden) in traditionele stijl zal geen (aanzienlijke) milieueffecten t.a.v. erfgoed genereren. Op vlak van landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie worden bijgevolg geen (aanzienlijke) wijzigingen verwacht ten opzichte van de milieubeoordeling in het goedgekeurde planMER.

### *Discipline mens – ruimtelijke aspecten*

Gezien geen bijkomende ruimte wordt aangesneden, maar het een beperkte verschuiving van de zones voor gebouwen en parkeerplaatsen betreft, kan worden aangenomen dat er geen (aanzienlijke) wijzigingen in de milieubeoordeling zijn. Ook de gebouwenconfiguratie wijzigt niet aanzienlijk, gezien het over een beperkte verschuiving gaat.

Daarnaast blijft de recreatieve verbinding doorheen het plangebied gegarandeerd. De verbinding sluit bovendien aan op de recreatieve verbinding vanuit Westkapelle, via het koppingsgebied in Westkapelle (PRUP afbakening Knokke-Heist). Er kan geconcludeerd worden dat deze wijzigingen niet zullen leiden tot een (aanzienlijke) wijziging in de milieubeoordeling zoals opgenomen in het goedgekeurde planMER.

## **Conclusie**

Uit bovenstaande blijkt dat het bijgestelde plan past binnen de doelstellingen van het plan, zoals omschreven in het planMER. De totale oppervlakte van zones voor gebouwen en parkeerplaatsen sluit aan bij de grootte-orde zoals onderzocht. Er wordt geen aanzienlijke uitbreiding ervan voorzien, waardoor kan aangenomen worden dat het beperkt verschuiven van zone B nog steeds valt binnen de berekende oppervlaktebehoefte. De mogelijke verschuiving van de recreatieve route geeft nog steeds een verbinding tussen de Kalvekeetdijk in het zuiden en de Natiënlaan in het noorden en geeft invulling aan het principe van recreatief medegebruik. De ruimtelijke vertaling van de aanpassingen past eveneens nog steeds binnen de ontwikkelingsperspectieven van het voorgenomen RUP.

Er kan worden besloten dat de beperkte wijzigingen aan het grafisch plan geen (aanzienlijke) wijziging inhoudt inzake de milieubeoordeling.

Er kan bijgevolg algemeen geconcludeerd worden dat het beperkt wijzigen van het grafisch plan ondervangen is in het planMER. Er blijft voldaan aan de principes en uitgangspunten zoals beoordeeld in het planMER en het leidt niet tot een (aanzienlijke) wijziging in de milieubeoordeling zoals opgenomen in het planMER. Er ontstaan door deze aanpassingen geen milieueffecten die niet onderzocht zijn noch worden gedetecteerde milieubelangen in het gedrang gebracht.

## 7.2 Veiligheidsrapportering en passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden

### 7.2.1 Veiligheidsrapportering

Een golfterrein is geen Seveso-inrichting en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig. Binnen het plangebied zijn enkel toeristisch-recreatieve activiteiten toegestaan. Er wordt dan ook van uitgegaan dat een ruimtelijk veiligheidsrapport niet vereist is voor dit plan.

# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan de gemeente Knokke-Heist

uw bericht van  
02/10/2017

uw kenmerk  
RUP  
\_31043\_214\_00033\_00001

ons kenmerk  
RVR-AV-0609

bijlagen  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP 'RUP 2de golf en stadsrandbos'

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 02/10/2017, met ref. RVR-AV-0609), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

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

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

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

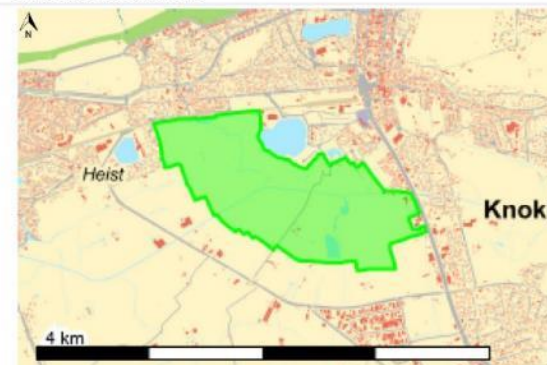
### Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP\_31043\_214\_00033\_00001

RUP titel RUP 2de golf en stadsrandbos

Initiatiefnemer gemeente Knokke-Heist

Plangebied



Toets uitgevoerd op 02/10/2017

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

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

### **7.2.2 Passende beoordeling/ verscherpte natuurtoets**

De speciale beschermingszones liggen op ruime afstand (meer dan 1 km) van het plangebied. Uitzondering hierbij is het habitatrichtlijngebied ten noorden van de spoorweg dat op ca. 400 m van het plangebied ligt. Rekening houdend met de tussenliggende infrastructuren (spoorlijn, wegenis, bebouwing) wordt naar aanleiding van voorgenomen plan geen impact op dit gebied verwacht. Aangeduide VEN-gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied zodat de opmaak van een Passende Beoordeling / Verscherpte Natuurtoets niet noodzakelijk is.

### **7.3 Watertoets**

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) 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 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

De watertoets is geïntegreerd in de plan-MER (zie bijlage V, p. 166). Vanuit de watertoets worden volgende voorwaarden opgenomen t.a.v. het plangebied:

- De impact van eventuele bronbemalingen wordt geminimaliseerd door aangepaste uitvoeringstechnieken zodat de verstoring van de grondwatertafel en van grondwater afhankelijke vegetatie verwaarloosbaar is.
- De toename van de verharde oppervlakte wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd, er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen en er worden – na het toepassen van mogelijkheden inzake opvang en hergebruik – voldoende infiltratie- en buffermogelijkheden (doorlatende langsgrachten, infiltratie- en/of bufferbekkens) voorzien opdat voldaan wordt aan de buffer- en lozingsnormen (410 m<sup>3</sup>/ha en 5l/s.ha) zodat de verdrogende invloed minimaal is en de belasting van het oppervlaktewater niet significant toeneemt.
- Ingenomen komberging (ca. 80.000 m<sup>3</sup> over ca. 20 ha) wordt gecompenseerd binnen het plangebied. Rekening houdend met het artificiële ontstaan van de huidige kombergingsgebieden is de ligging van de compensatiegebieden op zich minder van belang. Belangrijker dan de exacte ligging is het voldoen aan een aantal inrichtingsvoorwaarden, zoals:
  - voorzien van de benodigde oppervlakte (ca. 20 ha) aan lager gelegen gebieden opdat het huidige bergingsvolume (ca. 80.000m<sup>3</sup>) wordt voorzien beneden een peil van 3mTAW,
  - voorzien van ca. 80.000m<sup>3</sup> aan effectief buffervolume,
  - in verbinding stellen van de kombergingsgebieden met de Isabellavaart.

De ligging en inrichting van de kombergingsgebieden zal worden vastgelegd in afstemming met het concrete ontwerp van het golfterrein en dient beoordeeld te worden binnen de projectMER. Versnippering van de waterrijke gebieden over het plangebied kan een meerwaarde betekenen voor de waterhuishouding. Onderstaande schets geeft een indicatieve aanduiding van mogelijke zones voor komberging.



*Figuur 3: voorbeeld voor compensatie kombergingsgebieden (planMER p. 166)*

Het betreft een eerste voorstel (met ruime aanduiding van ca. 25 ha) dat verder verfijnd dient te worden bij de concrete inrichting van het plangebied en dat moet worden beschouwd als één van de diverse mogelijkheden (oplossingsrichting) waarvan kan afgeweken worden, mits het totaal bergingsvolume gegarandeerd blijft.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden voorwaarden opgenomen inzake de uitvoeringstechnieken van de grondwaterbemaling, de buffer- en lozingsnormen en de compensatie van de ingenomen komberging. De exacte locatie en de manier waarop de komberging wordt gecompenseerd, zal worden uitgewerkt in het ontwerp voor het golfterrein en maakt deel uit van de aan te vragen stedenbouwkundige of omgevingsvergunning.





## 8 Ruimtebegroting

### 8.1 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimtebegroting uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebalans.

Tabel 2. Ruimtebegroting

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied	Bestemmingen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Verskil
Landbouw	92 ha	24 ha	- 68 ha
Bos		27	+ 27 ha
Recreatie	45	117	+ 72 ha
Wonen	2	1	- 1 ha
Overig groen		6	+ 6 ha
Overige (ontginning)	36 ha		- 36 ha
Totaal	175	175	/



## 9 Aspect onteigeningsplan

Overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet kan niemand van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemene nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen een billijke en voorafgaande schadeloosstelling. De onteigende instantie is de gemeente Knokke-Heist.

Artikel 2.4.3, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat elke verwerking van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemene nutte tot stand kan worden gebracht. Het begrip 'algemeen nut' wordt in dat verband ruimer geïnterpreteerd dan bij een onteigening die tot een ander doel strekt : de onteigening tot verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt uit kracht van decreet zelf geacht van openbaar nut te zijn (GwH 8 december 2011, nr. 186/2011). Er bestaat in dat geval een decretaal vermoeden van openbaar nut (RvS 25 oktober 2016, nr. 236.265, nv Hima; RvS 14 maart 2016, nr 234.122, Knoops e.a.; RvS 2 juni 2015, nr. 231.401, De Smet e.a.; RvS 2 juli 2013, nr. 224.217, Segaert e.a.; RvS 26 maart 2013, nr. 222.989, Dullaers).

Samengevat, omvat het RUP vier grote bestemmingszones, met name :

- Zone voor eco-golf
- Zone voor het stadsrandbos
- Zone voor reca (de 'Zes Bochten')
- Bouwvrij agrarisch gebied

Het onteigeningsplan heeft betrekking op de eerste twee bestemmingen, namelijk de zone voor eco-golf en de zone voor het stadsrandbos. Beide bestemmingen zijn nieuw te ontwikkelen gebieden die op dit ogenblik een versnipperde eigendomsstructuur kennen.

De eigendomsstructuur kan als volgt worden samengevat :

- Zone voor eco golf : ongeveer 100 hectare is in eigendom van één private initiatiefnemer (de nv Leisure Invest), hetgeen ongeveer 85% van de oppervlakte van deze zone vertegenwoordigd. De overige oppervlakte is eigendom van verschillende eigenaars (private personen);
- Zone voor het stadsrandbos : ongeveer 15 hectare is in eigendom van één private initiatiefnemer (de nv Leisure Invest), hetgeen ongeveer 56% van de oppervlakte van deze zone vertegenwoordigd. De overige gronden zijn eigendom van verschillende private personen.

Gelet op deze versnipperde eigendomsstructuur, is een onteigening noodzakelijk om een globale en coherente realisatie van deze bestemming op een korte termijn mogelijk te maken. Dit gegeven houdt in dat de realisatie door één partij moet worden gestuurd. Het onteigeningsplan voorkomt dat de realisatie afhankelijk zou worden gemaakt van het initiatief van de verschillende eigenaars, die elk hun eigen belangen en timing hebben en ten aanzien van wie de planbestemming zelf niet eens kan worden afgedwongen. Op die manier wordt vermeden dat de realisatie van de bestemming erg laat, fragmentair of niet zou gebeuren.

Gelet op de eigendomspositie van de nv Leisure Invest en haar voornemen om de golf te realiseren (zij is trouwens initiatiefnemer van de plan MER), is het in eerste instantie de bedoeling dat zij zal instaan voor de realisatie van het golfterrein. De Raad van State heeft meermaals geoordeeld dat het feit dat voor de verwezenlijking van de plandoelstelling / bestemming ook de inbreng van private partners en investeerders noodzakelijk kan zijn, niet noodzakelijk tot de conclusie hoeft te leiden dat er geen sprake meer zou zijn van algemeen nut (zie bijv. RvS 25 oktober 2016, nr. 236.265, nv Hima; RvS 28 juni 2011, nr. 214.211, Casier e.a.).

Voor de zones bouwvrij agrarisch gebied en zone voor reca, speelt deze problematiek niet. Deze zones bestendigen namelijk de bestaande functies (landbouw en wonen/horeca). De ontwikkeling van een stadsrandbos en tweede golf betreffen nieuwe functies, die een omschakeling vereisen.



## 10 Verder procesverloop

### 10.1 Adviesvraag

In het kader van onderhavige RUP procedure wordt aan de volgende besturen/personen officieel advies gevraagd :

- Departement Omgeving, dienst planning en LNE
- Provincie West-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning
- Oostkustpolder
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid
- Vlaamse Milieumaatschappij
- Toerisme Vlaanderen
- Vlaamse Vereniging voor Golf
- Agentschap Natuur en Bos
- Departement Landbouw en Visserij
- Infrabel
- Aquafin
- Raakvlak
- Gecoro

### 10.2 Verder procesverloop

- Toelichting gecoro: woensdag 6 september 2017
- Plenaire vergadering: 19 oktober 2017
- Gemeenteraad voorlopige vaststelling: 30 november 2017
- Openbaar onderzoek van 12/01/2018 tot en met 12/03/2018
- Behandeling bezwaren gecoro : 15/05/2018
- Gemeenteraad definitieve vaststelling : 27 juni 2018



# 11 Bijlagen

## 11.1 PlanMER Rapport in apart document



Vlaamse overheid  
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie  
Afdeling Milieu, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst Milieueffectrapportagebeheer  
Graaf de Ferrarisgebouw  
Koning Albert II laan 20, bus 8, 1000 BRUSSEL  
tel: 02/553.8079 fax: 02/553.8075  
www.mer.vlaanderen.be

### Goedkeuring milieueffectrapport plan-MER

#### 2<sup>de</sup> Golf en Stadsrandbos te Knokke-Heist<sup>1</sup>

#### Initiatiefnemer:

Leisure Property Invest nv  
Zwaanhofweg 10  
8000 Ieper

20 oktober 2015

PLMER-PL0187-GK

#### 1. Inleiding

Leisure Property Invest laat een plan-milieueffectrapport (plan-MER) opmaken ter voorbereiding en als onderbouwing van een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) waarin de bestemmingen worden gewijzigd, om naast een golfterrein met golfschool ook een stadsbos met speelbos en een golfhotel te realiseren. De opmaak van het GRUP gebeurt door het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed - Afdeling Gebieden en Projecten. De verplichting om een plan-MER op te stellen werd overgedragen aan Leisure Property Invest n.v.. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern van Knokke-Heist, tussen de Natiënlaan, de Kalvekeetdijk en de spoorweg.

Het voorgenoemde plan, het GRUP, is plan-MER-plichtig in het kader van titel IV van het DABM. Het GRUP kan het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project als bedoeld in bijlage I of II van het project-mer.-besluit<sup>2</sup> en kan mogelijks aanzienlijke milieueffecten teweegbrengen. Het GRUP is namelijk plan-MER plichtig omdat het kader vormt voor toekenning van een vergunning voor de aanleg van een golfterrein van 9 holes of meer (bijlage II, rubriek 12.c), eerste bebossing voor zover de oppervlakte 10 ha of meer bedraagt (bijlage II, rubriek 1.d). Daarnaast vormt het plan ook kader voor werken die vallen onder bijlage III, rubriek 10 j), namelijk werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater die niet zijn opgenomen in bijlage I of II, alsook de rubrieken 12.c (vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen) en 1.d (eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik).

Voor dit plan werd reeds van 2010 tot 2011 een plan-MER-procedure doorlopen volgens het zogenaamde integratiespoor. Dit dossier kreeg bij de dienst Mer het nummer PLIR0040. Omwille van juridische problemen met de toepassing van het integratiespoor, koos de Leisure Property Invest ervoor om de plan-MER-procedure opnieuw op te starten volgens het generieke spoor zoals bepaald in het hoofdstuk II van Titel IV van het DABM.

De kennisgeving is door de dienst Mer van de Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid volledig verklaard op 7 oktober 2014. De dienst Mer heeft de volledig verklaarde kennisgeving ter inzage gelegd van 13 oktober tot en met 12 november via publicatie van deze kennisgeving op haar website ([www.mer.vlaanderen.be](http://www.mer.vlaanderen.be)). De kennisgeving lag ook bij Leisure Property Invest ter inzage in dezelfde periode. De kennisgeving lag tevens ter beschikking op het gemeentehuis van de betrokken gemeente Knokke-Heist van 13 oktober tot en met 12 november 2014. Via een bericht in Het Laatste Nieuws (ed. Oostkust) werd bovendien gemeld aan het publiek dat de kennisgeving ter inzage lag en dat burgers hierop konden reageren.

De dienst Mer heeft een kopie van de volledig verklaarde kennisgeving met het oog op advies bezorgd aan de relevante overheden en instanties zodat ze hun opmerkingen op de

<sup>1</sup> Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd (DABM).

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, B.S. 17 februari 2005, zoals herhaaldelijk gewijzigd

kennisgeving konden bezorgen aan de dienst Mer. De adviezen werden behandeld op de "richtlijnenvergadering" van 27 november 2014 en dit in functie van het opstellen van deze richtlijnen. De richtlijnen d.d. 19 december 2014 werden betekend op 22 december 2014.

Een ontwerpversie van het definitief plan-MER werd op 19 mei 2015 rondgestuurd naar de adviserende instanties. Omwille van de aard van de adviezen werden deze schriftelijk doorgegeven aan de MER-coördinator zonder bespreking op een zogenaamde "ontwerptekstvergadering".

De Dienst Mer heeft het definitieve plan-MER ontvangen op 1 september 2015.

## 2. Inhoudelijke toetsing van het plan-MER

In artikel 4.2.10 §2 van het D.A.B.M. wordt gesteld dat de Dienst Mer het plan-MER inhoudelijk moet toetsen aan de beslissing, vermeld in artikel 4.2.8, §6, i.e. de richtlijnen van 19 december 2014.

De Dienst Mer is van mening dat het voorliggende plan-MER voldoet aan deze richtlijnen. Volgende overwegingen werden gemaakt bij deze toetsing:

- Het plan-MER is opgesteld door een team van erkende MER-deskundigen en onder leiding van de MER-coördinator zoals voorgesteld in het volledig verklaarde kennisgevingsdossier.
- Het voorliggende milieueffectrapport is een overzichtelijk document en bevat de wettelijk vereiste onderdelen.
- Er is in voldoende mate voldaan aan de opmerkingen van de dienst Mer geformuleerd tijdens het overleg met de MER-deskundigen in de loop van het m.e.r.-proces.
- Het plan-MER heeft voldoende de verantwoording van het plan, de planonderdelen en de ruimtelijke situering ervan weergegeven.
- Het ontbreken van locatie- en inrichtingsalternatieven als evenwaardige planalternatieven in het plan-MER-onderzoek werd voldoende gemotiveerd. Ook komt het nulalternatief aan bod en hoe er verder in het plan-MER werd mee omgegaan.
- De milieubeoordeling is uitgevoerd voor de disciplines bodem, water, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed & archeologie, geluid, mens-ruimtelijke aspecten en gezondheid, mens-mobiliteit en klimaat. Het onderzoek en de beoordeling van de milieueffecten werden op een voldoende wijze uitgevoerd in het MER.
- Het plangebied ligt op ca. 4,8km (vogelvlucht) van de Nederlandse grens. Uit het plan-MER blijkt echter dat het studiegebied van de verschillende effectgroepen steeds binnen het grondgebied van Knokke-Heist valt. Het studiegebied reikt met andere woorden niet tot aan de gewestgrens en er worden dan ook geen aanzienlijke grensoverschrijdende milieueffecten verwacht.
- Het MER bevat een eldsynthese met per milieudiscipline de belangrijkste conclusies. §10.2 in deel 2 van het MER vat de milderende maatregelen discipline-overschrijdend samen, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen de maatregelen die ruimtelijk

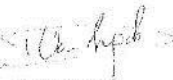
vertaald kunnen worden in het RUP, de maatregelen die niet ruimtelijk vertaald kunnen worden in het RUP, en de maatregelen die geen betrekking hebben op het plan, maar wel op de latere inrichting.

- §10.3 bevat de elementen voor het uitvoeren van de watertoets
- Een niet-technische samenvatting van het plan-MER vormt het eerste deel van het plan-MER.

## 3. Goedkeuring van het plan-MER

Op basis van bovenstaande motivering keurt de Dienst Mer het plan-MER voor het GRUP '2de golf en stadsrandbos Knokke-Heist' goed.

Het plan-MER bevat voldoende informatie om het aspect milieu een volwaardige plaats te geven bij de besluitvorming.



Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid



## 11.2 Verslag plenaire vergadering

### VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (19/10/2017) – RUP 2<sup>de</sup> GOLF EN STADSRANDBOS

#### AANWEZIG

– Mevr. Els Demeestere	Dienst Ruimtelijke Planning West-Vlaanderen
– Mevr. Julie Dalle	Departement Omgeving
– Mevr. Griet De Mulder	Departement Omgeving
– Dhr. Floris Moerdijk	Departement Landbouw en Visserij
– Mevr. Caroline Vangampelaere	Oostkustpolder
– Dhr. Pieter-Jan Defoort	LDR-advocaten
– Dhr. Matthias Strubbe	LDR-advocaten
– Dhr. Luc Van Rillaer	Voorzitter Gecoro (vervangend)
– Dhr. Jan Van Coillie	Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist
– Mevr. Christel Vannoppen	Stafmedewerker Ruimtelijke Planning Knokke-Heist
– Dhr. Kenneth Notte	Stafmedewerker Ruimtelijke Planning Knokke-Heist

#### VERONTSCHULDIGD

– Dhr. Kris Demeyere	Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist
– Agentschap Wegen en Verkeer	
– Departement Mobiliteit en Openbare Werken	
– Toerisme Vlaanderen	
– Vlaamse Vereniging voor Golf	
– LNE Vlaanderen	
– Vlaamse Milieumaatschappij	
– Agentschap natuur en Bos – geen advies ontvangen	
– Aquafin – geen advies ontvangen	
– Infrabel – geen advies ontvangen	
– Raakvlak – geen advies ontvangen	

#### VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt

- Departement Omgeving
- Provincie West-Vlaanderen - Dienst Ruimtelijke Planning
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Toerisme Vlaanderen
- Oostkustpolder
- Vlaamse Milieumaatschappij
- Departement Landbouw en Visserij
- Golf Vlaanderen

1. RVR-toets  
Ok, er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.
2. Golf Vlaanderen  
Gunstig.
3. Toerisme Vlaanderen  
Gunstig.

#### 4. AWW en MOW: gunstig mits voorwaarden

- Voorschriften
  - art. 1.6. Plaatsen informatiebord conform regelgeving
  - Achteruitbouwzone van 8 meter: geen constructies en of reliëfwijziging van meer dan 4%
  - Veiligheid weggebruikers N49 (golfballetjes)
  - Geen buffering in langsracht N49
  - Kosten nieuwe hoofdaansluiting (turborotonde) niet ten laste van AWW
  - I.v.m. de aanleg van waterlopen langs de gewestweg: overleg met AWW. Wordt op vergunningniveau geregeld.
- Discipline mobiliteit: gunstig mits voorwaarden
  - Normen parkeren 1 op 1 liggen hoog – site is autogericht
    - Departement Omgeving haalt aan dat indien de cijfers uit het planMER niet worden weerhouden dat er een motivatie en flankerende maatregelen dienen opgenomen in het RUP. Voorstel van Departement Omgeving is het behoud van de cijfers uit planMER ivm juridische zekerheid.
    - Fietsvoorzieningen harder inschrijven. Cfr planMER (aanbevelingen)
      - 20 fietsparkeerplaatsen t.h.v. golfhotel en golfterrein
      - 20 fietsparkeerplaatsen nabij fiets- en wandelroutes
      - 20 fietsparkeerplaatsen t.h.v. bosgebied
    - Looplijnen vanuit station, naar onthaal golf en bij uitbreiding naar Knokke, Heist, Ramskapelle en Westkapelle komen niet aan bod en dienen in een ruimer kader te worden verduidelijkt.  
Deze wandel- en fietsroutes zijn op vandaag aanwezig of opgenomen in een RUP (RUP Duinenwater, PRUP AKSG Knokke-Heist, RUP Dorpskern heist). Tevens wordt er bij elke ontwikkeling rekening gehouden met missing links in het aanbod. Dit opnemen in de toelichtingsnota.
    - De mogelijkheden om een nieuwe rotonde (aansluiting N49) te ontwikkelen dient ingeschreven in de voorschriften.
    - Art. 1.2 bijkomende toegang voor personeel en leveranciers >< verbinding voor langzaam verkeer (knippen Nieuwstraat).  
De Nieuwstraat wordt geknipt, dwz dat deze toegankelijk blijft voor autoverkeer voor de toelevering aan de horeca (noordelijk gedeelte Nieuwstraat) en voor het maintenancegebouw (zuidelijk gedeelte). Het deel tussen deze 2 zones wordt opgenomen in de zone voor golf.
    - Voortschrijdend inzicht ivm openbaar vervoer (bushaltes thv (aan te leggen (voorzien)) rondpunt Isabellevaart en thv ziekenhuis). Langs de Natiëlaan wordt eveneens aan beide zijden een dubbelrichting fietspad voorzien.

#### 5. Departement Landbouw en Visserij: gunstig mits voorwaarden

- Delegatie? zowel van provincie als Vlaanderen ontvangen
- Oppervlakte golf 117 ha ingeschreven, normale golf 40-70 ha.  
Door welke voorzieningen wordt deze 117ha ingenomen? Verduidelijken in toelichtingsnota.
- Historisch permanente graslanden: behoud van EKGB-percelen
  - Departement Omgeving haalt aan cfr het 'Richtsnoerdocument' de mogelijkheid bestaat om deze percelen te schrappen als HPG mits voldaan aan voorwaarden.
  - Schrapping dien te door Vlaanderen gemeld te worden aan Europa.
  - Graslanden dienen niet gecompenseerd.
- Art. 4.1.: fiets en wandelpaden binnen BAG, mag bestemming niet in gedrang brengen.  
Kaderen binnen groter geheel. Recreatieve verbindingen kunnen ook functioneel zijn!
- Art. 4.2.: waterbergend vermogen dient binnen zone voor golf te worden voorzien, kan niet worden afgewimpeld op BAG.

6. Oostkustpolder: gunstig mits voorwaarden
- Indien fietspaden langs waterlopen en in gebruik als onderhoudstrook => voldoende breed, voldoende draagkracht.
  - Voldoende ruimte openhouden voor het ruimen van grachten (vb. zacht glooiende taluds)
  - Vraag om de toelichtingsnota aan te vullen (waterlopen toevoegen, milderende maatregelen planMER ivm verzilting, ...).
  - Opmerkingen ivm vergunningen, machtigingen, afstanden afrasteringen en aanplant bomen, ...  
Maken geen deel uit van een RUP en worden niet opgenomen. Deze vergunningen en machtigingen worden toegepast op vergunningenniveau.
7. Vlaamse Milieumaatschappij: gunstig mits voorwaarden
- Ondiepe grondwaterwinning onder voorwaarde dat zoet-zoutevenwicht niet wordt verstoord.
  - Verzilting is een aandachtspunt bij gebruik van ondiepe grondwater voor irrigatiedoelinden.
8. Gecoro: gunstig
- De gecoro wenst op de hoogte gehouden te worden van de verdere ontwikkeling (architectuur gebouw, inrichten speelbos, ...).
9. Provincie West-Vlaanderen: gunstig mits voorwaarden
- Kaderen van plan in ruimere omgeving (aansluiting ziekenhuiscampus, netwerk recreatieve structurerende verbindingen, ...). Aansluitingen weergeven op grafisch plan.
  - Wijzigingen tov inrichtingsplan planMER verduidelijken.
  - Delegatiebesluit is opgemaakt ivf stadsrandbos.
10. Departement Omgeving: gunstig
- Specificeren dat hotel en congresfaciliteiten functioneel gekoppeld zijn aan de golfactiviteit.
  - Aspect ontginning en natuurlijke rijkdommen: in toelichtingsnota de relatie met het Oppervlaktedelstofdecreet vermelden en verwijzen naar definitief goedgekeurde BOD 'Alluviale klei van de klei van Schelde- en Maasbekken en Polderklei en naar het definitief goedgekeurde GRUP Alluviale klei van de klei van Schelde- en Maasbekken en Polderklei'.
  - Delegatiebesluit is opgemaakt ivf golf.
  - RVR-toets toevoegen in toelichtingsnota.
  - In voorschrift van natuurverweving is de zin 'geen constructies mogelijk' geschrapt. Verduidelijken.

Voor verslag,  
Christel Vannoppen – 24 oktober 2017

## 11.3 Advies gecoro op de geformuleerde bezwaren tijdens het openbaar onderzoek

Uittreksel uit het verslag van de vergadering van de GECORO

### GECORO

GEMEENTEBESTUUR KNOKKE-HEIST  
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening  
Vergadering van 15 mei 2018 - 19.30 h Stadhuis Knokke

<b>Aanwezig:</b>	VANTORRE Jean-Pierre, secretaris; DE CONINCK Bieke, VAN CRAEYNST Dirk, GHEKIERE Marcus, BORGHART Dany, DEBRABANDERE Tim, deskundigen; VAN RILLAER Luc, natuur en milieu; VAN DE VIJVER Frans, landbouwers; DECRAEMER Monique, werknemers; VAN BELLEGHEM Hilde, handelaars; OVERSTRAETE Dirk, cultuurraad; DE KNOCK Dirk, sportraad; DHONDT Ronny, seniorenraad; COUDYSER Cathy, politieke waarnemer NV-A; DEMEYERE Kris, schepen ruimtelijke ordening;
<b>Verontschuldigd:</b>	VANDEN BUSSCHE Lucas, voorzitter; TAFIREN Peter, deskundigen; VAN OOTEGHEM Ruth, jeugdraad, TRIO Christoph, politieke waarnemer Gemeentebelangen
<b>Afwezig:</b>	DEWINT Tineke, VAN VOLCEM Mercedes, deskundigen; MOYAERT Bernard, werkgevers;

#### **PUNT 1 – RUP 2<sup>de</sup> golf en stadsrandbos behandeling bezwaren STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP 2<sup>de</sup> GOLF EN STADSRANDBOS NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 12 JANUARI 2018 TOT 12 MAART 2018**

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP 2de golf en stadsrandbos voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 30 november 2017, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

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

Jan Van Coillie, Cathy Coudyser en Kris Demeyere verlaten de vergadering voor de stemming.

#### **I. Procedure**

- Voorstelling Gecoro 06/09/2017
- Plenaire vergadering 19/10/2017
- Toelichting gemeenteraad 23/11/2017
- Gemeenteraad: voorlopige vaststelling 30/11/2017
- Openbaar Onderzoek: 12/01/2018 tot en met 12/03/2018
- Behandeling bezwaren Gecoro 15/05/2018

Het ontwerp RUP 2<sup>de</sup> golf en stadsrandbos geeft uitvoering aan het golfmemorandum II, door de Vlaamse regering goedgekeurd op 20 juli 2006. In dit Golfmemorandum wordt voor Knokke-Heist een bijkomend golfterrein type III opgenomen.

De beslissing om een RUP op te maken vloeit eveneens voort uit het afbakeningsproces van het klein stedelijk gebied Knokke-Heist en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Op 17 oktober 2017 werd het delegatiebesluit van de Vlaamse regering overgemaakt aan de gemeente Knokke-Heist. Ook de provincie West-Vlaanderen verleende een delegatie. Dit gebeurde op 12 oktober 2018. De RUP-procedure wordt verder uitgewerkt door de gemeente.

Op 19 oktober 2017 werd een plenaire vergadering gehouden. Op 30 november 2017 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek liep van 12 januari 2018 tot en met 12 maart 2018.

#### **II. Algemeen**

Er werden in totaal 3 bezwaren ingediend en 2 adviezen.

Eén van de bezwaren werd ingediend door het Agentschap Natuur en Bos. Het Agentschap werd gevraagd om advies te verlenen nav de plenaire vergadering van 19 oktober 2017. Er werd echter geen advies verleend alhoewel de vraag tot adviesverlening cfr de wetgeving meer dan 21 dagen voor de plenaire vergadering werd gevraagd.

Het bezwaar heeft in hoofdzaak betrekking op het behoud / bescherming van de fauna en flora binnen het plangebied (aspect EKGB, continuïteit polderlandschap, verstoring fauna langs de Isabellavaart. Ook de vraag tot uitsluiting van grondwaterwinning voor leniging van de waterbehoeften en het beperken van het gebruik van pesticiden werd aangehaald in het bezwaar.

De belangrijkste teneur in de andere bezwaren is de architectuur, de hoogte van het golfhotel en de realisatie van de functionele band tussen het hotel en de golf enerzijds en de golf en het stadsrandbos anderzijds.

Bijkomend stellen de bezwaarindieners zich o.a. vragen betreffende het alternatieven- en locatieonderzoek voor de aanleg van de golf. Ook de aanleg van de ruitpaden waarbij geen zekerheid is ingebouwd in de voorschriften komt aan bod.

Het advies van Departement Omgeving is gunstig met de voorwaarde dat het ontwikkelingsperspectief voor signaalgebied WUG Tweede Golf wordt opgenomen in de voorschriften. Maw de overstroombare delen binnen het signaalgebied WUG Tweede Golf kunnen in principe niet opgehoogd of bebouwd worden. Het advies van Provincie West-Vlaanderen is gunstig.

#### **III. Type bezwaren**

We kunnen de bezwaren synthetiseren tot volgende aspecten:

- 3.1 Algemene opmerking ingediend bezwaar
- 3.2 Grondwaterwinning
- 3.3 Continuïteit van het polderlandschap
- 3.4 Verstoring van de fauna langs de Isabellavaart
- 3.5 EKGB (Ecologisch Kwetsbaar Blijvend Grasland)
- 3.6 Stadsrandbos
- 3.7 Bodem
- 3.8 Gebruik van pesticiden
- 3.9 Boomgaard
- 3.10 Alternatievenonderzoek
- 3.11 Ruitpaden
- 3.12 Bouwvrij agrarisch gebied
- 3.13 Bestemmingsvoorschriften zijn te vaag
- 3.14 Realisatie van stadsrandbos
- 3.15 Bouwhoogte en voorziene oppervlaktes
- 3.16 Onteigening
- 3.17 Zone voor maintenancegebouw
- 3.18 Parkeervoorzieningen
- 3.19 Signatuurbomen
- 3.20 Kleinschalige constructies
- 3.21 Architectuur

#### **IV. Adviezen**

- 4.1 Advies Provincie
- 4.2 Advies Departement Omgeving

## Individuele standpuntbepaling

### 3.1 Algemene opmerking ingediend bezwaar

Het Agentschap voor Natuur en Bos (hierna: "ANB") heeft een omvangrijk bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Dit is eerder ongebruikelijk: ANB beschikt namelijk over de mogelijkheid om naar aanleiding van de plenaire vergadering een advies uit te brengen over het voorontwerp van RUP. Zij heeft dat te dezen niet gedaan.

Op verschillende punten lijkt ANB het in het plan-MER gevoerde milieueffectenonderzoek in vraag te stellen. Nochtans werd de discipline fauna en flora in het plan-MER uitgebreid behandeld en zijn een aantal milderende maatregelen voorgesteld, vaak als een verfijning en/of verdere invulling van de eerder gestelde uitgangspunten en zijn een aantal aanbevelingen geformuleerd. Deze milderende maatregelen en aanbevelingen werden, voor zover dit mogelijk is op planniveau, op een zorgvuldige wijze doorvertaald in het ontwerp-RUP. Dit plan-MER werd op 20 oktober 2015 goedgekeurd door de dienst Mer die van oordeel was dat het plan-MER voldoende informatie bevatte om het aspect milieu (inclusief de discipline fauna en flora) een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming.

Dit is des te meer verwonderlijk omdat ANB in het planproces van het plan-MER steeds aanwezig was op de betrokken overlegmomenten en de afgevaardigden van ANB zich akkoord hebben verklaard met het ontwerp plan-MER.

Het komt noch aan de gemeente, noch aan ANB toe om het in het plan-MER opgenomen effectenonderzoek over te doen. Het komt alleen aan de MER-deskundigen, die uitdrukkelijk in hun vakgebied werden erkend, toe om de wetenschappelijke en systematische methodes die in een plan-MER zullen worden gehanteerd, te appreciëren en voor te stellen. Het is de dienst Mer die ten deze de wetenschappelijke en systematische methodes valideert middels de MER-richtlijnenboeken en de bijzondere MER-richtlijnen. Bovendien kan de gemeente, als plannende overheid, niet zomaar voorbijgaan aan de conclusies die werden geformuleerd in het plan-MER. Zij moet als plannende overheid namelijk, gelet op artikel 4.1.7. van het DABM, rekening houden met de inhoud van het plan-MER.

Gelet op wat voorafgaat, is de stelling van ANB dat "dit alles (...) kan afwijken van de conclusies en aanbevelingen van het MER-rapport" dan ook hoogst merkwaardig. Dit geldt des te meer nu ANB zelf een advies heeft uitgebracht tijdens de plan-m.e.r.-procedure.

### 3.2 Grondwaterwinning

#### Samenvatting bezwaar

ANB stelt dat grondwaterwinning ter leniging van de waterbehoeften van het golfterrein moet worden uitgesloten omwille van de te verwachten negatieve impact op waterpeil en waterafhankelijke natuurwaarden. De waterbehoefte dient volgens haar te worden opvangen in poelen of kleine vijvers.

#### Behandeling bezwaar

In het plan-MER werd dit punt grondig onderzocht in de discipline 'oppervlaktewater', waarbij werd geconcludeerd dat in het algemeen positieve effecten worden verwacht, met uitzondering van de invulling van de waterbehoefte van het golfterrein, waarbij het gebruik van oppervlaktewater als irrigatiewater tijdens droge omstandigheden resulteert in een aanzienlijk negatief effect. Bijkomend wordt vanuit de milieueffectbeoordeling opgemerkt dat een toezegging en het uitwerken van specifieke randvoorwaarden en afspraken met de waterloopbeheerder nodig zijn en de mate waarin oppervlaktewater beschikbaar is in een globale waterbalans van het oostelijk poldergebied moet worden onderzocht. In het geval het gebruik van oppervlaktewater niet mogelijk is dient een alternatief te worden gezocht. Mogelijkheden hierbij zijn: gebruik van water uit de Put De Cloedt, gebruik van grondwater via een grondwaterwinning of gebruik van leidingwater.

Het gebruik van leidingwater wordt vanuit de milieubeoordeling als laatste mogelijkheid aangereikt om de waterbehoefte in te vullen. Indien binnen de overige mogelijkheden aanzienlijk negatieve effecten kunnen worden uitgesloten, genieten de overige mogelijkheden (of een combinatie van deze mogelijkheden) de voorkeur vanuit milieuoogpunt (plan-MER – deel 2, p. 81-82).

Teneinde dit effect te milderen werd onder meer de volgende milderende maatregel voorgesteld:

#### "Waterbehoefte

*De waterbehoefte kan – in principe – deels ingevuld worden door het gebruik van oppervlaktewater. Een toezegging en het uitwerken van specifieke randvoorwaarden en afspraken hieromtrent met de Zwinpolder (onder andere met betrekking tot het vastleggen van een minimumpeil waaronder geen water meer uit de waterlopen kan onttrokken worden) zijn nodig. Hierbij is een globale waterbalans van het oostelijk poldergebied noodzakelijk om een duidelijk beeld te krijgen van de beschikbare hoeveelheid water in het gebied.*

*In het geval het gebruik van oppervlaktewater niet mogelijk is (bvb in droge omstandigheden, indien uit de waterbalans van het oostelijk poldergebied blijkt dat geen water beschikbaar, bij gebrekkige waterkwaliteit, ...) dient een alternatief te worden gezocht. Hierbij worden volgende mogelijkheden als milderende maatregel voorgesteld. Andere bronnen om te voldoen aan de waterbehoefte worden vanuit milieuoogpunt als niet realistisch beschouwd.*

- *Gebruik van water uit de Put De Cloedt*  
*Hierbij moet het water zo onttrokken worden dat geen menging optreedt tussen de verschillende waterlagen.*
- *Indien het niet mogelijk is om gebruik te maken van water uit de Put De Cloedt, of indien de waterhoeveelheid niet volstaat, kan in derde instantie gebruik gemaakt worden van grondwater via een ondiepe grondwaterwinning. Hierbij moet het water zo onttrokken worden dat verstoring in het huidige zoet-zout evenwicht wordt vermeden.*
- *Gebruik van leidingwater*  
*Indien het niet mogelijk is om gebruik te maken van een ondiepe grondwaterwinning, kan in vierde, of laatste instantie gebruik gemaakt worden van leidingwater. Het gebruik van leidingwater vormt een minder duurzame oplossing en wordt daarom vanuit de milieubeoordeling als laatste mogelijkheid aangereikt om de waterbehoefte in te vullen. Indien binnen de overige mogelijkheden aanzienlijk negatieve effecten kunnen worden uitgesloten, genieten de overige mogelijkheden (of een combinatie van deze mogelijkheden) de voorkeur vanuit milieuoogpunt.*

*Aanvullend wordt opgemerkt dat het onttrekken van oppervlaktewater uit een systeem dat in vrije verbinding staat met het grondwater, moet beschouwd worden als een grondwaterwinning en bijgevolg een milieuvergunning vereist. Dit betekent dat zowel de mogelijkheid om water uit de Put De Cloedt te gebruiken als het gebruik van grondwater via een grondwaterwinning als een grondwaterwinning te beschouwen zijn en bijgevolg een milieuvergunning vereisen" (plan-MER, p. 80-81).*

Verder wordt in het plan-MER de volgende aanbeveling geformuleerd:

*"Om de drainerende invloed van het oppervlaktewatersysteem te beperken kunnen een aantal maatregelen worden geformuleerd:*

- Zo kunnen drempels voorzien worden binnen het systeem van waterpartijen in het golfgebied. Deze beperken de uitstroom van water richting de Isabellavaart en remmen zo de drainerende werking ten aanzien van het grondwater. De ligging en hoogte van deze drempels moet verder worden uitgewerkt op projectniveau, waarbij rekening dient gehouden te worden met het benodigd volume aan effectieve buffercapaciteit binnen het plangebied (het volume onder het niveau van de drempels vormt namelijk geen effectief buffervolume meer).
- Daarnaast speelt ook de diepte van de waterpartijen en kombergingsgebieden een rol. Hierbij is er de mogelijkheid om waterlopen en waterpartijen bij (her)inrichten ondiep uit te voeren om zo de drainerende werking te beperken. Hiertoe wordt voorgesteld het oppervlaktewatersysteem niet dieper aan te leggen dan het huidige bodempeil van de aanwezige waterlopen. Het huidige bodempeil moet worden opgemeten in het kader van de projectuitwerking. Bijkomend kunnen deze waterpartijen worden afgewerkt met een (minder doorlatende) kleilaag.
- Indien de waterpartijen dieper worden uitgegraven dan het huidige bodempeil van de waterlopen, zal de drainerende werking ten aanzien van de grondwatertafel toenemen. In deze situatie kan gechopt worden om de lager gelegen delen te bedekken met een ondoorlatend materiaal (bv. kleilaag, folie, ...). Ook hier geldt de bemerking dat de lager gelegen delen geen onderdeel vormen van het effectief buffervolume. Aanvullend wordt opgemerkt dat het onttrekken van oppervlaktewater uit een systeem dat in vrije verbinding staat met het grondwater, moet beschouwd worden als een grondwaterwinning en bijgevolg een milieuvergunning vereist (plan-MER - deel 2, p. 63-64).

Tot slot vermeldt het plan-MER het volgende bij het onderdeel 'leemten in de kennis':

#### **"5.6 Leemten in de kennis**

*De wijze waarop de waterbehoefte zal worden ingevuld vormt een leemte in kennis, waarbij (theoretisch) verschillende mogelijkheden voorhanden zijn:*

- Gebruik oppervlaktewater,
- Gebruik grondwater via wateronttrekking uit de Put de Cloedt,
- Gebruik grondwater via een (ondiepe) grondwaterwinning,
- Gebruik leidingwater.

**In de milieubeoordeling werd getraptd te werk gegaan, waarbij – omwille van het realiseren van een grote oppervlakte aan open waterpartijen en de aanwezigheid van diverse waterlopen in het plangebied – in eerste instantie de milieueffecten van het gebruik van oppervlaktewater in beeld werden gebracht.** Uit de milieubeoordeling blijkt dat bij het gebruik van oppervlaktewater aanzienlijke milieueffecten niet kunnen worden uitgesloten. Zo treedt er een aanzienlijk negatief effect op in droge omstandigheden en is verder onderzoek nodig naar de waterbeschikbaarheid in het oostelijk deel van het poldergebied. Omwille van deze resultaten, worden – als milderende maatregel – alternatieve mogelijkheden aangereikt.

- Wat het gebruik van grondwater betreft (via wateronttrekking uit Put de Cloedt en/of via een (ondiepe) grondwaterwinning) geeft de milieubeoordeling aan dat de kenmerken van de waterwinning zodanig moeten worden bepaald opdat geen aanzienlijk negatieve milieueffecten optreden. Zo moet het water uit de Put de Cloedt onttrokken worden opdat geen menging optreedt tussen de verschillende waterlagen en moet het grondwater zo onttrokken worden dat verstoring in het huidige zoet-zout evenwicht wordt vermeden. Dit vereist verder (technisch) onderzoek naar kenmerken als de diepte, het debiet, volume, ... van de waterwinning.

- Het gebruik van leidingwater wordt vanuit de milieubeoordeling als laatste mogelijkheid aangereikt om de waterbehoefte in te vullen. Met andere woorden: indien binnen de overige mogelijkheden aanzienlijk negatieve effecten kunnen worden uitgesloten, genieten de overige mogelijkheden (of een combinatie van deze mogelijkheden) de voorkeur vanuit milieuoogpunt.

**Vanuit de milieubeoordeling werd met andere woorden een kader aangereikt waarbinnen de wijze waarop de waterbehoefte zal worden ingevuld, moet worden uitgewerkt. Binnen dit kader en de geformuleerde randvoorwaarden worden geen aanzienlijk negatieve milieueffecten verwacht als gevolg van het invullen van de waterbehoefte. Deze milderende maatregelen dienen bij voorkeur te worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften" (plan-MER – deel 2, p. 85).**

Het voorgaande werd in het ontwerp-RUP vertaald door op te nemen dat de waterbehoefte voor de golfactiviteiten in eerste instantie kan ingevuld worden door het gebruik van oppervlaktewater. Het is evenwel niet uitgesloten dat in uitzonderlijke omstandigheden (bijv. droogte) naar alternatieve (tijdelijke) oplossingen moet worden gezocht. Hiervoor is een getraptd systeem voorzien waarbij (i) water kan worden onttrokken uit de Put van De Cloedt, (ii) grondwater via ondiepe grondwaterwinning kan worden onttrokken en (iii) in laatste instantie leidingwater kan worden gebruikt. In het geval van gebruik van grondwater moet een drainerende invloed op het oppervlaktewatersysteem vermeden worden. Voorts wordt er tevens op gewezen dat de waterbehoefte dient beperkt door zuinig watergebruik, door irrigatie te beperken ter hoogte van de fairways en door het gebruik van aangepaste grassoorten. Tot slot bepalen de voorschriften dat, ingeval van (ondiepe) grondwaterwinning, het zoet-zoutevenwicht niet mag worden verstoord.

Het komt aan de aanvrager toe om aan te tonen dat het finale project aan de randvoorwaarden, zoals vastgelegd in het RUP, voldoet. In de vergunning zelf kunnen, voor zover de maatregelen noodzakelijk blijken, concrete randvoorwaarden voor de uitvoering worden vastgelegd. Indien blijkt dat het getraptd systeem niet wordt gerespecteerd, zal de vergunning moeten worden geweigerd. Indien de vergunning het getraptd systeem respecteert, doch men bij de uitvoering ervan hiervan afwijkt, zal handhavend moeten worden opgetreden. Artikel 1.7 van de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP bepaalt dat handelingen voor de aanleg (delen van) het golfterrein slechts toegelaten zijn na voorlegging van een inrichtingsstudie. Het verdient de voorkeur dit voorschrift aan te vullen, waarbij uitdrukkelijk wordt bepaald dat de aanvrager in deze studie dient uiteen te zetten op welke wijze de waterbehoefte precies zal worden ingevuld en hoe men zal omgaan met uitzonderlijke omstandigheden (bijv. droogte). Op die manier kan de vergunningverlenende overheid eenvoudig nagaan of de aanvrager de getraptd werkwijze, zoals vastgesteld in plan-MER en doorvertaald in het RUP, respecteert.

Voor zoveel als nodig kan nog worden opgemerkt dat uit de bodemkaart valt af te leiden dat vrijwel het gehele gebied is opgebouwd uit schorggronden en zware schorggronden (dit zijn polderafzettingen bestaande uit zware klei met een dikte van 60cm tot meer dan 1m). Door de aanwezigheid van deze gronden zal regenwater moeilijk in de grond kunnen infiltreren en dus langer in de aangelegde laagtes en waterpartijen blijven, onder voorwaarde dat deze niet worden voorzien van greppel- of buisdrainage richting de Isabellavaart. Als bijkomende maatregel om langer water in het gebied vast te houden kunnen eventueel aanwezige landbouwdrainages ongedaan gemaakt worden (verwijderen of afstoppen drainagebuizen).

Wat de eventueel aan grondwater gebonden in het gebied aanwezige vegetaties betreft, dient te worden opgemerkt dat dit vrijwel uitsluitend rietvegetaties in de voormalige klei-ontginingsputten betreffen. Dergelijke vegetaties kunnen goed tegen eventuele tijdelijke lagere grondwaterstanden of zelfs droogstand en hebben er in het najaar zelfs voordeel bij omdat dan de uitlopers zich beter kunnen ontwikkelen en zo waardevollere

en robuustere rietkragen kunnen ontwikkelen. Ook de waterpartijen hebben dikwijls baat bij een wisselende waterstand, mogelijk zelfs met tijdelijke leegstand in het najaar. Hierdoor worden ongewenste soorten, zoals bijvoorbeeld karperachtigen, geweed, en wordt eventuele organische slibophoping deels afgebroken wat in alle gevallen de waterkwaliteit (helderheid) ten goede komt. Dit is dan weer positief voor een hele reeks invertebraten en amfibieën zoals libellen en salamanders.

**Besluit:** het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. Het verdient de voorkeur om artikel 1.7 van de stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen, zodat de inrichtingsstudie een uiteenzetting dient te bevatten omtrent de wijze waarop de waterbehoefte precies zal worden ingevuld en hoe men zal omgaan met uitzonderlijke omstandigheden (bijv. droogte).

Een alternatief kan ook het gebruik van het effluent van het RWZI van Heist zijn.

Evenwel wordt het oppompen van grondwater via (ondiepe) grondwaterwinning niet toegelaten.

De gecoro vraagt om deze inrichtingsstudie aan hun voor te leggen.

*Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.*

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

### 3.3 Betreffende de continuïteit van het polderlandschap

#### Samenvatting bezwaar

ANB stelt het algemene principe dat "het open polderlandschap (...) de basis [vormt] voor de inrichting van het plangebied" in vraag. Zij wijst erop dat het recent open karakter van het landschap de resultante is van de intensivering van de landbouw en de ruilverkaveling in de loop van de twintigste eeuw. Uit de historische kaarten blijkt dat het gebied gekenmerkt werd door het vrij veelvuldig voorkomen van houtige landschapselementen, zoals hoogstamboomgaarden, doornhagen, (knot-)bomenrijen en hakhoutbosjes. Dergelijke houtachtige landschapselementen kunnen vogelsoorten herbergen (bijv. nachtegaal, Braamsluiper, Kneu, ...) die minder verstoringgevoelig zijn en dus beter combineerbaar zijn met de aanwezigheid van onderhoudsteams, golfspelers en andere recreanten.

#### Behandeling bezwaar

Op basis van de beleidsdoelstellingen en ontwikkelingsperspectieven uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Vlaams Golfmemorandum zijn een aantal algemene principes en concepten geformuleerd die de globale visie en ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van het voorgenomen plan weergeven. Het gaat om de volgende principes en concepten:

- Eco-golfterrein;
- **Continuïteit van het open polderlandschap;**
- Water als structurerend element;
- Multifunctionele invulling en duurzaam ruimtegebruik (plan-MER – deel 0, p. 10).

In het plan-MER wordt dit concept (nl. de continuïteit van het polderlandschap) als volgt toegelicht:

*\*Concept*

*Als eerste element omvat dit concept het behoud van het open polderlandschap. Daarnaast omvat dit concept het behoud van een aantal strategische zichtassen. Hierbij fungeren de open ruimte zichten tegelijk als open ruimte verbindingen. Door een openruimte wig in noordelijke richting dringt het polderlandschap binnen tot over de spoorweg richting Knokkestraat en vindt zo aansluiting met*

*bestaande groen openruimtes binnen het stedelijk gebied. Ook in oostelijke richting worden de Isabellaavaart en het polderlandschap tot op de Natiënlaan voelbaar gemaakt.*

*(...)*

#### *Toepassing*

*Het golfterrein zal zoveel mogelijk de landschappelijke kenmerken van het traditioneel polderlandschap respecteren, zoals het behoud van de openheid, het behoud of herstel van belangrijke cultuurhistorische landschapselementen zoals percelering, grachten walstructuren, weg- en dijktracés, historisch grondgebruik, het bouwkundig erfgoed, het microreliëf en de archeologische waarden van het bodemarchief. De voormalige hoeve langs de Nieuwstraat kan aangepast worden in functie van het golfgebeuren. De nodige ruimte voor auto's en voor het parkeren wordt zo compact mogelijk gehouden en staat in directe verbinding met de Natiënlaan. De grootste dynamiek wordt op deze manier gekoppeld aan de belangrijkste toegangsweg van Knokke-Heist. Volgende zichtassen worden als belangrijk beschouwd:*

- *Perspectief vanop de Natiënlaan.*
- *Vanuit de zuidelijke open polders op het nieuwe golflandschap.*
- *Zichtrelaties tot de Put van De Cloedt en de nieuwe zwembadsite.*
- *Behoud van het open ruimte venster vanuit de Knokkestraat op de tweede golf.*
- *Zichtrelatie tot de Putten van Dujardin" (plan-MER – deel 0, p. 11).*

Omtrent het standsrandbos wordt het volgende overwogen:

*"De bosstructuur is bij voorkeur geen massief, aaneengesloten bos met een scherpe grens tussen open polderlandschap en bos, maar kent voldoende open plekken en zichtassen en een ruime boszoom. Vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt worden dergelijke structuren als meest waardevol ervaren en geëvalueerd. Het wordt aanbevolen een geleidelijke overgang van bos naar open polder te creëren, met aandacht voor gradiënten en boszomen" (plan-MER – deel 0, p. 35).*

Om de positieve effecten inzake fauna en flora te verzekeren en te versterken, zijn in het plan-MER een aantal aanbevelingen geformuleerd. Deze aanbevelingen vormen over het algemeen een verdere vertaling van de globale gebiedsvisie en zijn voornamelijk gekoppeld aan uitvoering, inrichting van het gebied of het gevoerde beheer. Het gaat onder meer om de volgende aanbevelingen:

*"(...)*

- *inrichting van het plangebied*
  - o *vertrekkende vanuit de aanwezige waterstructuur en met aandacht voor kenmerken van de reliczone;*
  - o *rekening houdend met de kenmerken van het open polderlandschap en met integratie van aanwezige zichtrelaties;*
  - o *met aandacht voor cultuurhistorisch erfgoed van de vroegere ontginningsactiviteiten;*
  - o *met aanleg van bijkomende waterpartijen en moeraszones om de natuur- en landschapswaarden ter hoogte van de Putten van Dujardin te versterken;*
  - o *in afstemming met de draagkracht voor recreatief medegebruik van het gebied;*
  - o *met vrijwaren of natuurgerichte inrichting van de waterlopen, het respecteren van een voldoende brede oeverzone als natuurverbinding (corridorfunctie) en het creëren van extra buffercapaciteit" (plan-MER – deel 0, p. 37-38).*

De beschrijving van de referentiesituatie gaat dieper in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De cultuur-historische en landschappelijke evolutie van het gebied wordt beschreven binnen de referentiesituatie (zie bijv. plan-MER – deel 2, p. 110-114). In de discipline 'landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie'

wordt beschreven dat een golfterrein een nieuw landschap betreft, waarbij het uitgangspunt om het polderlandschap te versterken wordt beoordeeld. De effecten worden dan ook als 0/+ beoordeeld. Golftechnisch, landschappelijk en natuurwetenschappelijk is een meer gesloten landschapstype (couilisselandschap) zeker te verantwoorden. Soorten als Sleedoom, Eenstijlige meidoorn, Fladderiep, Ruwe iep, Schietwilg, Boswilg, Gelderse roos, Hondroos, Zwarte els, Gewone esdoorn, Kardinaalsmuts, Gewone vogelkers horen hier thuis.

De gemeente is van oordeel dat een open landschap tevens struwelen en houtkanten kan inhouden. Het één sluit het ander niet uit. Enkel de zichtassen moeten worden gegarandeerd. Dat is met het voorgenomen RUP het geval. Zo vermeldt ook de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften van het golfterrein dat *"[a]an de randen van het golfterrein (...) groenschermen of landschapselementen [kunnen worden] ingepast (...), maar geen aaneensluitend groenscherm. De doelstelling is immers dat het open polderlandschap kan binnendringen in het plangebied en zo aansluiting vindt met bestaande groen openruimtes binnen het stedelijk gebied"* (toelichtingsnota ontwerp RUP, p. 92).

Samengevat is te besluiten dat de continuïteit van het open polderlandschap een vereiste is die voortvloeit uit de structuurplanning en de Vlaamse golfmemoranda en één van de principes vormt waar het voorliggende plan op is gestoeld. In het plan-MER wordt besloten dat een golfterrein een nieuw landschap betreft, waarbij het uitgangspunt om het polderlandschap te versterken, wordt beoordeeld. De effecten zijn neutraal tot (licht) positief. Teneinde de positieve effecten te versterken zijn een aantal aanbevelingen geformuleerd (o.a. natuurgerichte inrichting van waterlopen, voldoende brede rietkragen, aanleg moeraszones, ...). Het is wel zo dat het feit dat rekening moet worden gehouden met het open polderlandschap niet automatisch impliceert dat er geen houtkanten of struwelen kunnen worden voorzien. Het één sluit het ander niet uit (op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de zichtrelaties).

Indien er houtkanten of struwelen worden voorzien, dienen de aanplantingen aan te sluiten bij de streekeigen kenmerken. Dat volgt uit artikel 1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften dat onder meer het volgende inrichtings- en beheersvoorschrift bevat:

*"(...) Bepantingen, 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".*

Het geniet de voorkeur om de stedenbouwkundige voorschriften op dit punt aan te vullen.

**Besluit:** het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. Omwille van de duidelijkheid wordt artikel 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften aangevuld, waarbij het volgende inrichtings- en beheersprincipe wordt ingeschreven:

*"(...)*

*- Er dienen houtachtige landschapselementen ingepast worden, met behoud van het open polderlandschap. De zichtassen moeten worden gegarandeerd. De bepantingen moeten aansluiten bij de streekeigen kenmerken".*

*De gecoro vraagt dat dit ook deel uitmaakt van de inrichtingsstudie.*

**Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### **3.4 Betreffende de verstoring van de (avi)fauna langs de Isabellaavaart**

#### **Samenvatting bezwaar**

ANB stelt dat de Isabellaavaart een belangrijke pleister- en broedzone is voor verstoringgevoelige vogels (bijv. Dodaars, eendachtigen, IJsvogel, ...). Het is aangewezen om wandel- en fietspaden op een voldoende grote afstand van de oevers van de waterloop te voorzien, teneinde eventuele verstoring te vermijden. Het is

wenselijke om de recreatieroutes uit de toelichtingsnota te situeren op een kaart. Daarnaast geeft ANB nog aan dat het van belang is dat verstoring op de beide putten van Dujardin (ook de kleinere put) wordt vermeden.

#### **Behandeling bezwaar**

Bij opmaak van het plan-MER werd het gebied meermaals bezocht, waarbij o.a. werd gekeken naar de er voorkomende natuurwaarden (in hoofdzaak vegetaties, amfibieën en avifauna). Deze waren, door de grootschalige landbouwactiviteiten, zeer beperkt, zeker wat betreft akker- en weidevogels. De aanwezige (avi)fauna werd uitvoerig beschreven in het plan-MER bij de discipline 'fauna en flora' (plan-MER, deel 2, p. 86-95).

Het uitgangspunt van ANB dat de Isabellaavaart een "belangrijke pleister- en broedzone" zou uitmaken, is onjuist. Minstens moet dit standpunt worden genuanceerd. Het is juist dat tijdens de wintermaanden op de Isabellaavaart enkele soorten *zouden kunnen* pleisteren of foerageren, zoals Dodaars. Echter, in de databank 'Waarnemingen.be' zijn er slechts weinig gegevens voor dit gebied (Weiden Cloedt en Dujardin weiden) ingegeven, ondanks dat het grondgebied van Knokke-Heist toch vrij intensief wordt bezocht door natuurliefhebbers. Het aantal waarnemingen en aantal individuen ligt er erg laag, hetgeen de conclusies uit het plan-MER bevestigt.

Voor een aantal soorten zal de golf, met een forse uitbreiding van de wateroppervlakte en hieraan gerelateerde (riet)oeverzones, trouwens leiden tot een toename van de broed- en foerageermogelijkheden. Het gaat in de eerste plaats om rietvogels (zoals bijv. de Kleine karekiet, Bosrietzanger en Rietgors), maar ook om de Bruine kiekendief (foerageren) en diverse eendensoorten (zoals bijv. de Kuifeend en Krakeend). Tijdens de wintermaanden is de golfactiviteit sowieso heel wat minder en zal er dus veel minder verstoring van de waardevolle zones zijn.

Verder zal een natuurtechnisch beheer worden gevoerd rond de waterpartijen. De putten van Dujardin hebben op dit ogenblik slechts een beperkte ecologische waarde.<sup>1</sup> Het is de bedoeling dat de riet- en oevervegetaties periodiek en gefaseerd zullen gemaaid worden, zodat ze vitaal blijven en dus ook geschikt voor (rietbewonende) vogelsoorten. Ook de juffers zelf zullen op een actief biologisch beheer kennen waarbij o.a. bodemwoelende vissoorten worden geweerd.

Wat de graslanden (golfbanen) betreft, zullen de roughs en semi-roughs op een natuurtechnische wijze worden beheerd (maaibeheer), zodat zich hier soortenrijke vegetaties kunnen ontwikkelen (vgl. golfterreinen Knokke en De Haan). Chemische verdelingsmiddelen en meststoffen zullen er niet worden toegelaten (zie *infra*).

Dit alles maakt dat er geen negatieve effecten worden verwacht voor de aanwezige (avi-)fauna in het plangebied.

<sup>1</sup> De initiële natuurwaarde van de Putten Dujardin moet genuanceerd worden. De biologische waarderingskaart duidt deze putten en hun omgeving aan als biologisch zeer waardevol. Deze kaart dateert van 2001, waardoor (vooral voor de omliggende gronden) de waardering gedateerd is. Destijds werden deze gronden nog als jachtgebied ingericht met ruigte en struikplantingen (diverse uitheemse soorten). Een deel van deze gronden zijn/waren ook gelegen op, grotendeels met steenpuin heropgevoelde uitgedroogde gronden (dat blijkt uit een luchtfoto uit 1969). Deze terreinen werden als hr\* (verruigde grasland) gekarteerd wat een verkeerde codering is, aangezien het geen echte graslanden waren, maar opgehoogde gronden. Een code ku (ruderaal ruigte of pioniersvegetatie) was hier beter geweest. Ook de rietzones langs de oevers waren in een stadium van verruiging en degradatie, enerzijds door gebrek aan beheer, anderzijds door overschaduwning met boom- en struikopslag. Daarnaast komt er een grote vispopulatie in voor, met voornamelijk karpers. Hierdoor is de waterkwaliteit slecht en troebel waardoor ook waterplanten en de hieraan gebonden waterfauna ontbreken. Voor zoveel als nodig wordt er nog op gewezen dat de Biologische Waarderingskaart geen verordenende of bindende kracht heeft (zie bijv. RvS 27 januari 2000, nr. 84.964, CV WVI).

Tot slot merkt ANB nog op dat de fiets- en wandelpaden moeten worden aangeduid op een plan. De verbinding voor hoofdontsluiting (volle pijlaanduiding) en voor langzaam verkeer (pijlaanduiding met stippelijntje) staat (indicatief) aangeduid op het grafisch plan.<sup>2</sup> Teneinde mogelijke negatieve effecten op de aanwezige (avi-)fauna te vermijden, is onder meer in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat er (i) minimale (geen permanente) verlichting voorzien langsheen de verbindingen en (ii) geen lichtverstrooiing is toegestaan in de richting van de Putten van Dujardin, de waterlopen, de Put van De Cloedt en de Isabellavaart. Bovendien moet de grote Put van Dujardin als natuurlijke zone worden beheerd, met nadruk op streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Deze aanbevelingen werd ook vooropgesteld in het plan-MER (zie plan-MER – deel 2, p. 105).

**Besluit: het bezwaar noopt niet tot planaanpassingen.**

*Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.*

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### 3.5 EKBG (ecologisch kwetsbaar blijvend grasland)

#### Samenvatting bezwaar

ANB is van oordeel dat een wijziging van de planologische bestemming van een gebied niet het verlies van het statuut van EKBG inhoudt. Het beschermingsstatuut van deze graslanden zou volgens ANB verankerd zijn in artikel 9bis van het Decreet Natuurbehoud.

#### Behandeling

In de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP wordt aangegeven dat de bescherming van de ecologisch kwetsbaar blijvende graslanden (EKBG) via de landbouwregelgeving, voortkomt uit artikel 45, eerste lid van landbouwbeleid, die voor de landbouwers het nemen van een aantal vergroeningsmaatregelen verplicht stelt en waartegenover vergroeningspremies staan.

Artikel 45, lid 1 van de Vo 1307/2013 luidt als volgt.

*"De lidstaten wijzen blijvend grasland aan dat ecologisch kwetsbaar is in zones als bedoeld in Richtlijn 92/43/EEG of Richtlijn 2009/147/EG, onder meer veen- en moerasgebieden in deze zones, en dat strikt moet worden beschermd teneinde de doelstellingen van die richtlijnen te verwezenlijken.*

*Lidstaten kunnen, met het oog op de bescherming van vanuit milieuoogpunt waardevol blijvend grasland, besluiten nog andere kwetsbare gebieden aan te wijzen die zich buiten de in Richtlijn 92/43/EEG of Richtlijn 2009/147/EG bedoelde zones bevinden, met inbegrip van blijvend grasland op koolstofrijke bodem.*

*Landbouwers mogen blijvend grasland dat zich in door de lidstaten uit hoofde van de eerste alinea en, in voorkomend geval, van de tweede alinea aangewezen gebieden bevindt niet omzetten of ploegen."*

<sup>2</sup> Voor zoveel als nodig kan er nog op worden gewezen dat de Raad van State reeds heeft geoordeeld dat een indicatieve aanduiding van de wegen en paden in het plangebied, waarbij de exacte situering van die infrastructuur niet vastligt, maar waarbij wel "het type, het aantal en de locatie van elke weg en pad in het netwerk bindend zijn", waarvan "niet (kan) worden afgeweken", het rechtszekerheidsbeginsel niet schendt (zie bijv. RvS 27 januari 2011, nr.210.757, Debelva e.a.).

Deze bepalingen zijn in het Vlaamse Gewest omgezet bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2014 tot vaststelling van de voorschriften voor de rechtstreekse betalingen aan landbouwers in het kader van de steunregelingen van het gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB) en het ministerieel besluit van 13 juli 2015 houdende uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2014 tot vaststelling van de voorschriften voor de rechtstreekse betalingen aan landbouwers in het kader van de steunregelingen van het gemeenschappelijk landbouwbeleid, wat betreft de specifieke regels voor vergroening binnen de rechtstreekse betalingen. Het artikel 9bis van het Decreet Natuurbehoud, waar ANB naar verwijst, regelt louter de aanwijzingsprocedure, niet de rechtsgevolgen.

Het **toepassingsgebied** van deze regeling beperkt zich tot **landbouwers of landbouwgerelateerde activiteiten** die onder het GLB vallen. De beschermingsvoorschriften zijn slechts van toepassing op de personen die aanspraak maken op GLB-betalingen. De GLB-verordening heeft dus geen beschermingsdoelstelling, maar wel een betalingsdoelstelling, waaraan bepaalde 'minimumvereisten' zijn gekoppeld (cf. artikel 1 Vo 1307/2013). Daarom is de GLB-regeling fundamenteel verschillend van de natuurregeling, nu de eerstgenoemde in essentie een vrijwillige regeling is.

Een beheerder is maar verplicht om de minimale vereisten in zake klimaat- en milieuvriendelijke landbouwpraktijken in acht te nemen als hij de basisbetalingen activeert via de éénmalige verzamelaangifte. Anders gesteld, ook de (rechts)personen die in beginsel onder het toepassingsgebied van de GLB-regeling vallen, kunnen zich er aan **onttrekken**.

In het (eerste) ontwerp van toelichtingsnota van GRUP (dat door het Vlaamse gewest werd opgemaakt) werd aangenomen dat indien de omzetting van een EKBG-grasland naar een niet-landbouwgebruik het gevolg is van een beslissing die niet toe te schrijven is aan de landbouwer zelf, de betrokken landbouwer daar geen gevolgen zal van dragen. Een dergelijke beslissing houdt dan *de facto* in dat het perceel zijn statuut als EKBG verliest. De herbestemming van de als EKBG aangeduide percelen naar gebied voor eco-golfterrein houden dus in dat de betrokken percelen hun statuut als EKBG verliezen.

Het is juist dat die redenering **niet** helemaal klopt. Ten eerste wijzigt het RUP niet de bestemming van agrarisch naar niet agrarisch, nu de gronden waar de EKBG-graslanden zich bevinden op vandaag reeds als TRP-zone zijn bestemd. Het feitelijke gebruik zal bepalend zijn of die gronden worden ingeschakeld in het subsidiemechanisme en het daaraan verbonden vergroeningsmaatregelen.

Het **toepassingsbereik** van de regeling beperkt zich immers tot **landbouwers of landbouwgerelateerde activiteiten** die onder het GLB vallen. Bovendien gaat het in essentie om een vrijwillige regeling: een beheerder is maar verplicht om de minimale vereisten in zake klimaat- en milieuvriendelijke landbouwpraktijken in acht te nemen als hij de basisbetalingen activeert via de éénmalige verzamelaangifte. **Indien de landbouwgebieden een ander gebruik krijgen en niet meer worden ingeschakeld in het landbouwgebeuren, zal deze regeling niet langer van toepassing zijn.**

De Vlaamse regering zal evenmin naar aanleiding van de definitieve vaststelling van het RUP een uitdrukkelijke beslissing moeten nemen om het EKBG-statuuut van de betrokken percelen in te trekken. De aanduiding van de EKBG-percelen staat los van de herbestemming ervan. Zo zouden de percelen, ook na de realisatie van het golfterrein nog steeds in het landbouwgebeuren kunnen worden ingeschakeld, waarbij de landbouwer een aantal 'vergroeningsmaatregelen' neemt om van de basisbetalingen in de GLB-verordening te genieten. Omgekeerd, eens de graslanden zouden zijn omgezet in het kader van de realisatie van het golfterrein, verliest de aanduiding als EKBG in de praktijk elke betekenis.



Het voorgaande wordt trouwens bevestigd in de Permanent Grassland Guidance van de Europese Commissie waarin wordt aangegeven dat **wanneer een landbouwer zijn landbouwactiviteiten stopzet, hij niet meer 'onderworpen' is aan de vergroeningsmaatregelen:**

*"In case of conversion to non-agricultural areas not imputable to the decision of the farmer (e.g. infrastructure approved by a national administration for public utility) or where a farmer ceases the agricultural activity on the whole farm, which eventually has led to a conversion of the ESPG, the ban of converting does not apply to the farmer concerned"* (Permanent Grassland Guidance, p. 8);

en

*"A farmer which completely ceases the agricultural activity will not be subject anymore to greening obligations. In this case he/she will not claim for direct payments and his/her land will not be transferred to any other farmer"* (Permanent Grassland Guidance, p. 8).

Het is juist dat een wijziging van de onderliggende bestemming geenszins het verlies van het EKGB-statuut tot gevolg heeft. Meer nog, de aanduiding van de EKGB-percelen staat los van de herbesteding ervan. Zo zouden de percelen, ook na de realisatie van het golfterrein nog steeds in het landbouwgebieden kunnen worden ingeschakeld, waarbij de landbouwer een aantal 'vergroeningsmaatregelen' neemt om van de basisbetalingen in de GLB-verordening te genieten. Omgekeerd, eens de graslanden zouden zijn omgezet in het kader van de realisatie van het golfterrein, verliest de aanduiding als EKGB in de praktijk elke betekenis.

**Besluit:** de motivering in de toelichtingsnota is weinig genuanceerd en dient te worden aangepast. De volgende passage moet worden geschrapt:

*"Echter, wanneer de omzetting naar een niet-landbouwgebruik het gevolg is van een beslissing die niet toe te schrijven is aan de landbouwer zelf, dan zal de betrokken landbouwer daar geen gevolgen van dragen. Een dergelijke beslissing houdt dan impliciet in dat het perceel zijn statuut als EKGB verliest. De herbesteding van de als EKGB aangeduide percelen naar gebied voor eco-golfterrein houden dus in dat de betrokken percelen hun statuut als EKGB verliezen".*

**Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### 3.6 Stadsrandbos

#### Samenvatting bezwaar

Verder stelt ANB zich vragen bij het stadsrandbos. Het zou onduidelijk zijn hoe het stadsrandbos zou worden gerealiseerd en op welke wijze het openbaar karakter ervan wordt gegarandeerd.

#### Behandeling bezwaar

De gemeente zal zelf instaan voor de realisatie van het stadsrandbos. Zij heeft intussen de WvI de opdracht gegeven om een visie te ontwikkelen omtrent de aanleg van het stadsrandbos. Het zou de bedoeling zijn om na de zomervakantie (september 2018) deze visie af te werken. Doel is om begin volgend jaar al de eerste bomen te planten.

Het bos krijgt een openbaar karakter. Dat blijkt ook uit het plan-MER en de toelichtingsnota bij het ontwerp-RUP:

*"Het volledige stadsrandbos wordt toegankelijk gemaakt voor het publiek. Wat betreft het speelbos is het idee om ca. 5ha als speelbos in te richten, direct aansluitend op de site voor all-weather infrastructuur in het BPA Duinenwater (aansluitend bij het zwembad en jeugdhuis). Ter hoogte van het bosgebied wordt ook een overdruk natuurverweving voorzien. De verweving van het bos met een natuurfunctie legt geen hypotheek op de functie als speelbos. In het noordoostelijk deel van deze zone wordt in overdruk een zone aangeduid als bouwvrije zone. Dit om de zichtrelatie met de nieuwe zwembadsite te kunnen realiseren"* (plan-MER – deel 0, p. 14).

en

*"Gelet op het tekort aan bos en groen in deze omgeving, wordt aansluitend op het golfterrein een stadsrandbos gerealiseerd. Het bosgebied kent net als het golfterrein een recreatieve functie, waarbij het stadsrandbos vrij toegankelijk is. Bovendien wordt een gedeelte ervan ingericht als speelbos, direct aansluitend op de site voor all-weather infrastructuur bij het zwembad, Lakeside Paradise en het jeugdhuis, en worden enkele recreatieve routes voorzien. Hiermee sluit het stadsrandbos aan op recreatieve functies in de omgeving en kan het eveneens ingeschakeld worden in het toeristisch-recreatief netwerk van de Kust. Het bos is voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar via de nieuwe zwembadsite, die op zijn beurt ontsloten wordt via de Knokkestraat"* (toelichtingsnota ontwerp-RUP, p. 49).

Tot slot wordt in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald dat het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het bosgebied toegelaten is (voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bosgebied niet overschreden wordt) en dat ter hoogte van de Put van De Cloedt en aansluitende zone voor all-weather infrastructuur is een speelbos toegelaten met integratie van allerlei recreatieve infrastructuur eigen aan een speelbos. Tevens wordt bepaald dat fiets- en wandelpaden kunnen worden voorzien en dienen ook 20 fietsparkeerplaatsen ter hoogte van het bosgebied te worden ingericht.

**Besluit:** het bezwaar noopt niet tot planaanpassingen.

**Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### 3.7 Bodem

#### Samenvatting bezwaar

ANB haalt in haar bezwaar de conclusie inzake de discipline bodem uit het plan-MER aan en stelt dat die conclusie nog 'verbazend' is.

#### Behandeling bezwaar

Vooreerst wordt in herinnering gebracht dat het noch aan de gemeente, noch aan ANB toekomt om het in het plan-MER opgenomen effectenonderzoek over te doen. Het komt alleen aan de MER-deskundigen, die uitdrukkelijk in hun vakgebied werden erkend, toe om de wetenschappelijke en systematische methodes die in een plan-MER zullen worden gehanteerd, te appreciëren en voor te stellen. Het is de dienst Mer die ten deze de wetenschappelijke en systematische methodes valideert middels de MER-richtlijnenboeken en de bijzondere MER-richtlijnen

In het plan-MER wordt m.b.t. de discipline bodem besloten dat er vanuit de milieubeoordeling geen significant negatieve milieueffecten worden verwacht en er derhalve geen milderende maatregelen worden voorgesteld. Wel worden een aantal aanbevelingen gedaan (plan-MER – deel 2, p. 53).

Inzake de profielwijzigingen wordt het volgende bepaald:

"(...)

- Profielwijziging zal optreden over de volledige oppervlakte van het terrein. Het effect wordt genuanceerd door:
  - slechts oppervlakkige wijzigingen agv lokale vergraving, ophoging en herprofilering van het terrein
  - wijzigingen t.h.v. deels verstoorde bodem (uitgebrikte gronden)
  - deels hergebruik, deels aanvoer afwerkingslaag (...)"

Hoeveel precies zal worden afgegraven dient bij de concrete uitwerking van het project (op vergunningniveau) te worden bekeken.

**Besluit:** het bezwaar noopt niet tot planaanpassingen.

*Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.*

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### 3.8 Gebruik van pesticiden

#### Samenvatting bezwaar

Tot slot stelt ANB de vraag of niet beter kan worden geopteerd voor een biologisch onderhoud van het golfterrein en een volledig verbod op het gebruik van pesticiden.

#### Behandeling bezwaar

In de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften voor het golfterrein staat in het ontwerp-RUP het volgende te lezen: "In dit gebied wordt een golfterrein aangelegd volgens de principes voor 'eco-golfterreinen', waarbij de vereiste natuurtechnische milieubouw rekening houdt met de ecologische karakteristieken van het gebied. Ecologisch verantwoord onderhoud en inrichting van een golfbaan richt zich hoofdzakelijk op het verantwoord omgaan met pesticiden, fungiciden en andere voor het milieu schadelijke chemische stoffen. Voor het onderhoud van paden en parkings zal volledig pesticidenvrij gewerkt worden. Ook het verantwoord omgaan met meststoffen speelt daarbij een grote rol. Er zullen streekgebonden boom- en struiksoorten gebruikt worden en kleine landschapselementen zullen versterkt worden".

De gemeente neemt akte van de opmerking dat de ontwikkeling van een 'eco-golfterrein' kansen biedt om het terrein biologisch te gaan beheren zonder gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen. Voor de tee's, greens en fairways zal het gebruik van pesticiden en/of meststoffen echter onvermijdelijk zijn. Dit betekent echter niet dat de roughs, de semi-roughs en alle zones buiten spel niet op een natuurlijke wijze kunnen worden beheerd (via maaibeheer), teneinde de ontwikkeling van soortenrijke vegetaties te bewerkstelligen. Om die reden worden voor het onderhoud van de roughs, de semi-roughs, de fairways en zones buiten spel de chemische verdelgingsmiddelen niet toegelaten. De stedenbouwkundige voorschriften zullen in die zin worden aangepast.

**Besluit:** het bezwaar is deels gegrond. De stedenbouwkundige voorschriften zullen worden aangepast, zodat voor het onderhoud van de roughs, de semi-roughs, de fairways en de zones buiten spel, chemische verdelgingsmiddelen niet zijn toegelaten. Volgen beheersvoorschrift zal aan artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften worden toegevoegd:

"(...)

- *Het golfterrein wordt op een ecologisch 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.*

*Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.*

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### 3.9 Betreffende de boomgaard

#### Samenvatting

Bezwaarindieners stellen dat het perceel 419/D, waarop een productieboomgaard is gelegen die essentieel is voor hun landbouwbedrijf, de agrarische bestemming zou behouden. Een 'amputatie' van de boomgaard zou ertoe kunnen leiden dat het landbouwbedrijf zonevreemd wordt. De landbouwbelangen zouden niet zorgvuldig zijn afgewogen.

#### Behandeling bezwaar

Vooreerst gaat bezwaarindieners eraan voorbij dat het perceel waarop de betrokken boomgaard is gesitueerd niet gelegen is in agrarisch gebied, maar wel in een gebied voor toeristische recreatieparken ('TRP'). Dit betreft een aanvullend gewestplanvoorschrift dat als volgt luidt: "De gebieden voor toeristische recreatieparken die op de kaarten welke de bestemmingsgebieden omschrijven, in oranje gekleurd en met de letters T.R.P. overdrukt zijn, zijn bestemd voor groenvoorziening met recreatieve accommodatie. De ordening van elk van die gebieden wordt vooraf door de bevoegde overheid nader bepaald" (eigen onderlijning).

De stelling dat de boomgaard, gelegen op het perceel 419/D, in agrarisch gebied zou zijn gelegen, mist dan ook feitelijke grondslag.

De vergunningsaanvraag waar bezwaarindieners naar verwijst, dateert overigens van 18 maart 2010, terwijl verschillende openbare beleidsdocumenten (structuurplannen, golfmemoranda) de realisatie van een tweede golf in het betrokken gebied voorheen reeds hadden vooropgesteld. De stelling dat de boomgaard essentieel zou zijn voor het 'zone-eigen' karakter is trouwens onjuist. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 23 juli 2010 wordt uitdrukkelijk overwogen dat de paardenhouderij van minstens 22 paarden als een para-agrarische activiteit moet worden aanzien en de landbouwexploitatie derhalve verenigbaar is met de agrarische bestemming.

Voor de goede orde is nog op te merken dat, tijdens het voortraject van het voorgenomen RUP, de plancontour – op verzoek van bezwaarindieners – reeds werd bijgesteld. Hierbij werd een zone, eigendom van bezwaarschrijver, uit het plangebied van de golf gehaald ten voordele van zijn paardenhouderij.

Voor zoveel als nodig kan er nog op worden gewezen dat er tot tweemaal toe (nl. in 2007 en 2015) een landbouwimpactstudie opgemaakt, waarvan de conclusies werden meegenomen bij het opstellen van het plan-MER. Het plan-MER zelf bepaalt onder meer het volgende omtrent de impact op het landbouwgebied:

*"Het plangebied is een belangrijk landbouwgebied. De realisatie van een golfterrein en golfhotel met bijhorende accommodatie en een bos leiden tot een verlies van ongeveer 137 ha landbouwgrond. Ca. 100 ha van de ca. 150 ha van het plangebied (excl het bouwvrij agrarisch gebied) is reeds in eigendom,*

wat het effect van de individuele landbouwbedrijven reeds sterk mildert. De gronden werden verworven via uitbetaling van gangbare grond- en ontpachttingsprijzen en/of via grondenruil. Om de effecten ten aanzien van de landbouwbedrijven te beperken wordt aanbevolen om de overige gronden via een analoge werkwijze te verwerven en ook hier te werken met billijke vergoedingen en/of grondenruil. Hierbij dient in kader van het RUP ook aandacht te gaan naar kapitaalschade- en gebruikerscompensatie. Naast het verlies aan landbouwareaal is er winst aan ruimte voor recreatie onder de vorm van een speelbos, golfterrein, fiets- en wandelpaden. Dit wordt positief beoordeeld. Deze recreatieve voorzieningen sluiten aan op en vormen een onderling samenhangend geheel met de bestaande toeristisch-recreatieve structuur in de omgeving.  
(...)

De invulling van het plangebied brengt ook een aantal negatieve effecten met zich mee die het gevoel zijn van ruimtebeslag en verstoring eigen aan de realisatie van nieuwe functies. Gezien het overwegend agrarisch gebruik, zorgt voorgenomen plan namelijk voor de inname van een aanzienlijke oppervlakte aan landbouwgebied. Om de impact ten aanzien van de landbouwfunctie in kaart te brengen wordt gesteund op een landbouwimpactstudie (2015), aangevuld met de huidige eigendomsstatus. Hieruit blijkt dat de impact van voorgenomen plan zich vooral situeert op het vlak van ruimte-inname. Het globale verlies aan landbouwareaal wordt als zeer significant negatief beoordeeld. Omdat ca. 100 ha van de ca. 150 ha van het plangebied (excl het bouwvrij agrarisch gebied) reeds in eigendom is, wordt het effect van de individuele landbouwbedrijven reeds sterk gemilderd. Voorgesteld wordt om de overige landbouwpercelen financieel en/of door middel van grondenruil op een billijke manier te vergoeden en dit zoveel als mogelijk in onderlinge toestemming, dus analoog aan de verwervingen zoals die tot nu toe werden verkregen. In het eerder goedgekeurde plan-MER werden mogelijkheden geformuleerd om de ruimte-inname te beperken. Deze maatregelen werden vertaald en hebben aanleiding gegeven tot een gewijzigde plandefinitie (zie hoger). Vanuit de geactualiseerde milieubeoordeling worden geen maatregelen geformuleerd om de ruimte-inname verder te beperken. Omdat het plangebied een aaneengesloten gebied betreft, dat in het noorden aansluit op bestaande bebouwing en infrastructuur, worden geen effecten verwacht inzake barrièrewerking en bereikbaarheid van landbouwpercelen" (plan-MER – deel 0, p. 36 en 38).

De effecten op de landbouwactiviteiten in het plangebied werden wel degelijk op een zorgvuldige wijze geïnventariseerd en onderzocht.

#### **Besluit: het bezwaar is ongegrond.**

##### **Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

#### **3.10 Alternatievenonderzoek**

##### Samenvatting

Bezwaarindieners leveren kritiek op de inhoud van het plan-MER en de beslissing(en) van de dienst Mer. In het plan-MER zouden volgens hen onvoldoende alternatieven zijn onderzocht voor wat betreft de locatie en de inrichting van de (tweede) golf.

##### Behandeling bezwaar

###### *a. Locatiealternatievenonderzoek*

De Raad van State heeft reeds geoordeeld dat de plannende overheid over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt bij het vaststellen van het plan. Zij moet evenwel, overeenkomstig artikel 4.1.7 van het

DABM, zoals van toepassing op voorliggend planproces, rekening houden met de in het plan-MER gedetecteerde en onderzochte milieubelangen, en haar beslissing onder meer motiveren in het licht van die milieubeoordeling (RvS 6 februari 2018, nr. 240.665, Peleman e.a.). Voormelde bepaling bevat enerzijds een materiële motiveringsplicht (met name de plicht om "rekening [te houden] met het goedgekeurde rapport [...] en met de opmerkingen en commentaren die daarover werden uitgebracht"), en, anderzijds, een formele motiveringsverplichting (met name de plicht om o.a. "de keuze voor de voorgenomen actie, een bepaald alternatief of bepaalde deelalternatieven" te motiveren).

Overeenkomstig artikel 4.2.8. § 1, 5°, f) DABM dient de kennisgeving van plan-MER ten minste de volgende gegevens te bevatten:

"5° een voorstel van reikwijdte en detailleringniveau van het plan-MER; het plan-MER moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

(...)

f) een beschrijving en onderbouwde beoordeling van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma en van de onderzochte redelijke alternatieven op of inzake, in voorkomend geval, de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstoffenvoorraden, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed, het landschap, de mobiliteit, en de samenhang tussen de genoemde factoren; deze beschrijving van de milieueffecten omvat de directe, en in voorkomend geval de indirecte, secundaire, cumulatieve en synergetische effecten, permanent en tijdelijk, positief en negatief, op korte, middellange en lange termijn van het plan of programma; de beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten gebeurt onder meer in het licht van de overeenkomstig hoofdstuk II van titel II van dit decreet vastgestelde milieukwaliteitsnormen" (eigen onderlijning).

Van belang is dat niet alle denkbare alternatieven moeten onderzocht worden in het plan-MER. Enkel "redelijke alternatieven" moeten worden meegenomen (zie bijv. RvS 10 september 2012, nr. 220.537, vzw RALDES). In het document "Uitvoering van richtlijn 2001/42 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's" van het DG Milieu van de Europese Commissie wordt hieromtrent onder meer het volgende gesteld:

"5.13. De richtlijn zegt niet wat wordt bedoeld met een 'redelijk alternatief' voor een plan of programma. Wanneer een beslissing wordt genomen over mogelijke redelijke alternatieven moet allereerst worden gekeken naar de doelstellingen en de geografische reikwijdte van het plan of programma".

De Memorie van Toelichting bij het plan-MER decreet van 27 april 2007 vermeldt dat "het begrip redelijke overeenkomstig de richtlijn getoetst wordt aan 'rekening houdend met het doel en de geografische werkingssfeer van het plan of programma'" (Parl. St. VI.Parl., 2006-07, nr. 1081/1, 29).

In de rechtsleer wordt aangenomen dat redelijke alternatieven derhalve alternatieven zijn die "uitvoerbaar" zijn, d.w.z. een "oplossend vermogen hebben" (J. BOUCKAERT, B. SCHELSTRAETE en J. DUBRULLE, "Milieueffectbeoordeling in Vlaanderen", *T.Gem.* 2014, afl.2, 106).

In het plan-MER wordt omtrent het (locatie) alternatievenonderzoek het volgende gesteld:

"Het voornemen om een tweede golf te realiseren in Knokke-Heist is opgenomen in verschillende beleidsinitiatieven. Hierbij is steeds uitgegaan van de voorliggende locatie als randstedelijk gebied en overgang tussen het stedelijk gebied en de open ruimte.

In het voortraject werden volgende locatiealternatieven overwogen, maar niet weerhouden:

- *Uitbreiding van het bestaande golfterrein in Knokke-Heist* Het bestaande golfterrein is grotendeels omgeven door bebouwing waardoor de ruimte ontbreekt om een uitbreiding te realiseren. De enige resterende aansluitende open ruimte wordt gevormd door het Koningsbos in het oosten. Dit binnenduinosgebied heeft een hoge biologische waarde en werd aangeduid als 'natuurgebied' en 'Habitatrichtlijngebied'. Bijkomende geldt dat het tweede golfterrein een ander (meer open) karakter nastreeft dan de bestaande golf.
- *Realisatie ter hoogte van het voormalige golfterrein 'De Groenpleinduinen'* Het voormalige golfterrein situeert zich ten westen van de Kleyne Vlakte en Zwinbosjes en is gelegen binnen een ecologisch zeer waardevol gebied, aangeduid als Habitatrichtlijngebied. Onder meer omwille van deze hoge natuurwaarden en de te beperkte oppervlakte werd de voormalige golfactiviteit er stopgezet. Het gehele gebied werd verworven door ANB als Vlaams natuureservaat. Recent werden in het kader van het Life-project ZENO, natuurherstelwerkzaamheden uitgevoerd.

*Dit houdt in dat geen andere locaties werden onderzocht of worden weerhouden in het planMER" (plan-MER, p. 23).*

De zgn. 'beleidsinitiatieven' waar in het plan-MER wordt naar verwezen hebben betrekking op beleidsopties die zijn opgenomen in de structuurplanning (nl. het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het provinciaal ruimtelijke structuurplan (PRS) West-Vlaanderen) en de verschillende golfmemoranda van de Vlaamse regering. Dit wordt onder meer uiteengezet bij de doelstelling van het voorgenomen plan:

*"In navolging van het golfmemorandum II (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 26 juli 2006), waarin voor Knokke-Heist een bijkomend golfterrein type III wordt opgenomen en op basis van de resultaten van het voorafgaandelijk onderzoek<sup>1</sup>, waarbij naast een golfterrein met golfschool ook een stadsbos met speelbos en een golfhotel worden meegenomen, besliste de Vlaamse regering tot een principieel akkoord voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP). Binnen dit GRUP worden de vereiste bestemmingen juridisch verankerd.*

*De beslissing om een GRUP op te maken vloeit eveneens voort uit het afbakeningsproces van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist waar - in navolging van het provinciaal ruimtelijke structuurplan (PRS) - een strategisch projectgebied is aangeduid om de toeristisch-recreatieve structuur te versterken. (...)" (plan-MER, p. 6).*

Het locatie-alternatievenonderzoek is dan ook geenszins gebrekkig. De stelling dat bij het alternatievenonderzoek geen rekening mocht worden gehouden met 'beslist beleid' is onjuist. De Raad van State heeft reeds geoordeeld dat bij de beoordeling van de redelijkheid van een alternatief rekening kan worden gehouden met beleidsopties uit de ruimtelijke structuurplanning. Overeenkomstig artikel 2.1.7 van de VCRO moet de plannende overheid namelijk (in beginsel) de richtinggevendende bepalingen van het RSV en het PRS respecteren. Het gegeven dat bepaalde beleidsopties geen verband houden met het leefmilieu en zelf nooit aan een MER werden onderworpen, is volgens de Raad niet dienstig om te argumenteren dat zij niet zouden kunnen leiden tot een uitsluiting van bepaalde locatiealternatieven (zie RvS 6 februari 2018, nr. 240.665, Peleman e.a.).

**Besluit: het bezwaar is ongegrond.**

**Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

b. *Inrichtingsalternatievenonderzoek*

Zoals reeds werd aangegeven, moeten enkel redelijke alternatieven worden meegenomen in het plan-MER (zie supra). Bij het bepalen van de redelijkheid van een alternatief dient rekening te worden gehouden met de doelstelling van het voorgenomen plan en de geografische reikwijdte ervan. Daarnaast kunnen ook beleidsopties een impact hebben op de redelijkheid van een alternatief: een alternatief moet namelijk, om redelijk te zijn, een oplossend vermogen hebben en kansrijk zijn.

In het plan-MER wordt vooreerst verwezen naar het vorige plan-MER uit 2011 (volgens het integratiespoor), waaromtrent het volgende wordt aangegeven:

*"Het voorgenomen plan werd mede op basis van de resultaten van het goedgekeurde plan-MER verder verfijnd. Zo werden het gebied in overdruk aangeduid als gebied waar verharding mogelijk is alsook de contour van het plangebied, nauwkeuriger afgelijnd op basis van onder meer de oppervlaktebehoefte en de aanwezigheid van kwetsbare elementen.*

*(...)*

*Zoals eerder aangehaald werd de planbeschrijving verfijnd (tov de planbeschrijving uit het goedgekeurde plan-MER) en dit mede op basis van de resultaten van het goedgekeurde planMER.*

*De planbeschrijving werd verfijnd op volgende aspecten:*

- *contour van het plangebied,*
- *aanduiding van zones waar verharding mogelijk is,*
- *invulling van het bosgebied*
- *aanduiding gebied voor water en bouwvrij agrarisch gebied" (plan-MER, p. 10 en 16).*

Verder vermeldt het plan-MER omtrent de inrichtingsalternatieven wat volgt:

*"Er komen geen specifieke inrichtingsalternatieven in het plan-MER aan bod. De inrichting van het plangebied werd reeds verfijnd, mede op basis van de resultaten van de milieueffectenbeoordeling (goedgekeurd plan-MER). In het goedgekeurd plan-MER werden immers grote zones aangeduid waarbinnen een flexibele invulling mogelijk was. Op basis van de resultaten van de milieubeoordeling werden de contouren van het plangebied alsook de aanduiding van de zones verfijnd (zie ook punt 3.5). Hierdoor werd ook de inrichting van het plangebied verder verfijnd, onder meer door de aanduiding van volgende elementen en inrichtingsprincipes:*

- *Afzonderlijke aanduiding van een gebied voor water, waarbij de belangrijkste waterlopen en waterpartijen worden aangeduid als te behouden;*
- *Verfijning van de zones waar verharding mogelijk is, met specifieke aanduiding van een zone voor het golfhotel (en bijhorende accommodatie), een clubhuis, de Nachtegaalhoeve en de driving range.*

De driving range (golfschool) heeft een oppervlakte van 3ha en een vaste vorm van 350m x 120m. Aan het begin van de golfschool is een overdekte afslagzone. De ligging van deze overdekte afslagzone wordt in het plan aangeduid als onderdeel van zone B (zone voor verharding) en legt bijgevolg de ligging van de driving range vast. Deze aanduiding gebeurde, rekening houdend met de resultaten van de milieueffectenbeoordeling (goedgekeurd plan-MER). De locatie van de driving range werd bepaald door rekening te houden met de milderende maatregelen uit het goedgekeurde plan-MER. Door de ligging ten noorden van de Isabellavaart sluit de driving range maximaal aan op de omliggende functies en dit om (licht)verstoring maximaal te beperken. Door deze ligging wordt lichtverstrooiing richting de Putten van Dujardin, de waterlopen en de Isabellavaart maximaal vermeden.

Daarnaast wordt in het goedgekeurde plan-MER de aandacht gevestigd op het ontstaan van mogelijke restruïmes. Temeer daar de inrichting van het plangebied vertrekt vanuit een aantal reeds aanwezige structuren (bv. waterpartijen en waterlopen) en te realiseren recreieroutes (incl. veiligheidsafstanden) die de inrichting van het gebied sterk beïnvloeden. De ruimte nodig voor het effectieve golfspel moet ingepast worden binnen deze vaste structuren. Dit betekent dat minder flexibiliteit is bij de inpassing van de 3x9-golfbanen en bijhorende infrastructuur en bijgevolg de inrichting minder ruimte-efficiënt kan verlopen (in vergelijking met een 'blanco' gebied als vertrekbasis). Daarnaast wordt de driving range in aansluiting bij het clubhuis en overige golfactiviteiten voorzien en wordt het clubhuis best bij de start en aankomst van verschillende circuits wordt voorzien. Bovendien sluit de driving range aan bij het toekomstige woongebied (cfr. geplande ontwikkelingen) dat wordt vastgelegd in een gemeentelijk RUP (woongebied Natiënlaan). Op die manier ontstaan geen restruïmes tussen het te bestemmen woongebied en het gebied voor golf.

Samen met de technische kenmerken van een driving range, meer bepaald de minimale lengte van 350m, en dit in aansluiting bij de golfschool en het toekomstige woongebied resulteert dit in een ligging van de driving range ten noorden van de Isabellavaart, tussen de Nieuwstraat, zone A en de noordoostelijke grens van het plangebied (RUP woongebied Natiënlaan). De noordoostelijke grens van het plangebied werd hierbij in aansluiting bij het toekomstige woongebied (gemeentelijk RUP) voorzien. De gemeente plant immers om op zeer korte termijn een deel van het woonuitbreidingsgebied te herbestemmen naar woongebied (cfr. 6.4). De afstand tussen de overdekte afslagzone en de noordoostelijke grens bedraagt ca. 350m tov de noordelijke rand van de overdekte afslagzone. Dit betekent dat met een ligging van de driving range conform de resultaten van het goedgekeurd plan-MER geen verdere verfijning van de noordoostelijke grens van het plangebied (en het verder vrijwaren van het woonuitbreidingsgebied) mogelijk is. Bijgevolg worden geen alternatieven voor de ligging van de drivingrange onderzocht" (plan-MER, p. 24-25).

Het feit dat geen inrichtingsalternatieven werden onderzocht, moet dan ook worden gekaderd in het voorgaande: niet alleen vormt het voorgenomen RUP reeds een verfijning van het programma dat in het eerste plan-MER (2011) was onderzocht, maar bovendien moet rekening worden gehouden met de plandoelstelling, zijnde de realisatie van een golfterrein van 27 holes (3x9) en de technische kenmerken van het voorgenomen programma. De loutere, ongestaafde, bewering dat er onvoldoende inrichtingsalternatieven zouden zijn onderzocht, doet dan ook niet anders besluiten.

Ook de stelling dat het programma van 27 holes nooit in vraag werd gesteld, brengt weinig bij: de plandoelstelling volgt namelijk uit verschillende beleidsopties die zijn opgenomen in de structuurplanning en de Vlaamse golfmemoranda. Volgens rechtspraak van de Raad van State kan beslist beleid een impact hebben op de plandoelstelling en, derhalve, op de redelijkheid van eventuele alternatieven (zie o.a. RvS 6 februari 2018, nr. 240.665, Peleman e.a. en RvS 10 september 2012, nr. 220.537, vzw RALDES).

Het feit dat er geen concreet inrichtingsplan is opgenomen in het plan-MER is evenmin dienstig. In het plan-MER wordt een ontwerpplan van het RUP opgenomen en wordt het programma van het voorgenomen RUP uitgebreid en nauwkeurig omschreven en onderzocht op zijn milieueffecten. De MER-richtlijnen stellen louter dat "indien mogelijk" er nog een concreet inrichtingsplan van de initiatiefnemer aan het plan-MER kon worden toegevoegd.

Wat tot slot de bewering betreft dat het plan niet realistisch is en er hoogstens een programma van 18 holes zou kunnen worden gerealiseerd, is op te merken dat de oppervlaktebehoefte van het voorgenomen plan duidelijk wordt beschreven in het plan-MER:

"Het voorgenomen plan omvat een totale oppervlakte van 177 ha. (...) [Het gebied voor golfterrein] beslaan een oppervlakte van ca. 119 ha. Gezien de multifunctionaliteit van het terrein met andere vormen van recreatie en gete op het belang van de aspecten water, natuur en landschap is een grotere oppervlakte aangeduid dan de oppervlaktebehoefte van de effectieve golfaccommodatie (3x9-holes terrein). Naast de zone voor het effectieve golfspel biedt het gebied ook ruimte aan natuurverveving, komberging en recreatief medegebruik en wordt een zone aangeduid voor de hotel- en congressfaciliteiten" (plan-MER, p. 31-32).

**Besluit:** het bezwaar is ongegrond.

**Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### 3.11 Ruiterpaden

#### Samenvatting bezwaar

Bezwaarindieners wensen zekerheid te krijgen dat de verbinding voor langzaam verkeer kan worden gebruikt als ruiterpad.

#### Behandeling bezwaar

Het is juist dat het ontwerp-RUP op dit punt onvoldoende duidelijk is. De noordelijke verbinding voor langzaam verkeer die tussen het ziekenhuis en het stadsrandbos loopt (langsheen het bouwvrij agrarisch gebied) zal kunnen worden gebruikt door zowel ruiters als fietsers en voetgangers. Deze verbinding heeft een breedte van 6 meter. Het verdient de voorkeur dit op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Door de breedte van 6 meter die dient te worden gehaald om zowel ruiters als fietsers en voetgangers een plaats te geven, zal de zone voor maintenance gebouw met verblijfsgelegenheden voor personeel (M) moeten worden opgeschoven. Hiervoor is een (beperkte) aanpassing van het grafisch plan vereist.

**Besluit:** Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. In artikel 6 wordt de volgende bijkomende randvoorwaarde voorzien voor de verbindingen voor langzaam verkeer:

"(...)

- De verbinding voor langzaam verkeer die tussen het ziekenhuis en het stadsrandbos loopt (langsheen het bouwvrij agrarisch gebied) zal kunnen worden gebruikt door zowel ruiters als fietsers en voetgangers. Deze verbinding heeft minimaal een breedte van 6 meter."

Daarnaast dient ook het grafisch plan te worden aangepast. De zone voor maintenance gebouw met verblijfsgelegenheden voor personeel (M) dient, in functie van dit ruitersfiets/wandelpad, noordelijk te worden opgeschoven.

*Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.*

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### 3.12 Bouwvrij agrarisch gebied

#### Samenvatting bezwaar

Bezwaarindieners stellen verder dat een zorgvuldige planaanpak vereist dat het bouwvrij agrarisch gebied door het Vlaamse Gewest zou worden afgebakend in plaats van door de gemeente.

#### Behandeling bezwaar

Onder de titel "differentiatie van de agrarische bebouwingmogelijkheden binnen de afgebakende gebieden van de agrarische structuur" bepaalt het RSV (gecoördineerde versie RSV 2011, p. 268) dat voor differentiatie van de agrarische bebouwingmogelijkheden binnen de afgebakende gebieden van de agrarische structuur, het Vlaamse Gewest bouwvrije zones afbakt in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (gecoördineerde versie RSV 2011, p. 269).

Wat de overige gebieden van de agrarische structuur betreft, met name de agrarische gebieden die niet zijn gelegen binnen de afgebakende gebieden van de agrarische structuur, stelt het RSV wat volgt: "*De overige gebieden van de agrarische structuur komen verspreid over heel Vlaanderen voor. Het beleid is er gericht op het behoud en de verdere ontwikkeling van het agrarisch ruimtegebruik. Hiertoe is verdere differentiatie van de gebieden van de agrarische structuur op lokaal niveau mogelijk*" (gecoördineerde versie RSV 2011, p. 269).

De Raad van State heeft reeds geoordeeld dat in het RSV geen chronologie kan worden gelezen die met zich zou meebrengen dat in een gemeentelijk RUP niet zou kunnen worden overgegaan tot de invulling van het buitengebied met de voornoemde bestemmingen ('natuurgebied' en 'agrarisch gebied') zolang het Vlaamse Gewest de in het RSV voorziene oppervlakte aan grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en natuurverwevingsgebied niet heeft afgebakend. De aangehaalde bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bevatten uitsluitend in hoofde van het Vlaamse Gewest een verplichting om bepaalde gebieden af te bakenen in gewestplannen of in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RvS 24 juni 2011, nr. 214.173, Demarez). De gemeente kan dus zelf agrarisch gebieden afbakenen in een gemeentelijk RUP.

De Raad van State heeft al (bij herhaling) geoordeeld dat de bevoegdheid van het Vlaamse gewest voor de afbakening van de grote eenheden natuur (GEN) geen afbreuk doet aan de mogelijkheid voor een lagere overheid om zelf ook lokale natuurgebieden te bestemmen (zie RvS 13 oktober 2008, nr. 187.004, Sebrechts; RvS 2 oktober 2015, nr. 232.410, nv Georges Dhollander; RvS 10 november 2015, nr. 232.872, Dekens). Hetzelfde principe geldt *mutatis mutandis* voor de verhouding tussen de gewestelijke bevoegdheid voor de afbakening van de grote landbouwstructuren op Vlaams niveau, en de mogelijkheid voor een gemeente om lokale landbouwgebieden te bestemmen.

Hoewel de percelen die worden bestemd tot "bouwvrij agrarisch gebied" grenzen aan het herbevestigd agrarisch gebied (HAG), maken zij zelf geen deel uit van het HAG. Het RSV stelt enkel dat het Vlaamse gewest bevoegd is om de gebieden van de agrarische structuur af te bakenen en daarbinnen bouwvrije zones af te bakenen. Wat de overige gebieden betreft, worden geen uitdrukkelijke bevoegdheden toegewezen aan het

Vlaamse gewest. Wel wordt bepaald dat er verdere differentiatie op lokaal niveau mogelijk is. Het afbakenen van bouwvrije agrarische gebieden buiten het herbevestigd agrarisch gebied is dan ook een gemeentelijke bevoegdheid. De vermelding in de toelichtingsnota bij het ontwerp-RUP dat "het Vlaamse gewest (...) een bevoegdheidsdelegatie [moet] geven aan de gemeente" op dit punt (toelichtingsnota ontwerp-RUP, p. 8), betreft een materiële vergissing en moet worden rechtgezet.

De stelling dat de 'uitbreiding' van het aanpalende HAG met de in het voorgenomen RUP opgenomen gebieden beter door het Vlaamse gewest zou gebeuren, overtuigt niet. De gemeente kan binnen haar bevoegdheden beslissen om agrarisch gebieden buiten het HAG af te bakenen en te differentiëren. Er is geen sprake van een 'uitbreiding' van het bestaande HAG

**Besluit: het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. Het is zo dat de toelichtingsnota van het ontwerp RUP een materiële vergissing bevat. Op pagina 8 van de toelichtingsnota moeten de woorden "en het bouwvrij agrarische gebied" worden geschrapt.**

*Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.*

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### 3.13 Bestemmingsvoorschriften zijn te vaag

#### Samenvatting

Bezwaarindieners stellen dat de stedenbouwkundige voorschriften inzake de gebouwen te vaag zijn opgesteld. Zo zou het onduidelijk zijn wat wordt bedoeld met de functionele band tussen het hotel en het golfgebouwen. Hetzelfde geldt voor de congresfaciliteiten. Zij vrezen dat de functionele band met het golfgebouwen geleidelijk aan zal verminderen en het golfhotel zal verworden tot een gewoon hotel of zelfs een gebouw met tweede verblijven.

#### Behandeling bezwaar

De vereiste dat er een functionele band moet bestaan tussen het hotel (met congresfaciliteiten) en het golfterrein impliceert dat de golf toegankelijk moet zijn voor hotelgasten. Elke gast die in het hotel verblijft moet de mogelijkheid hebben om te golfen op het terrein zelf. Ook het omgekeerde moet steeds mogelijk zijn. Op die manier wordt vermeden dat beide entiteiten volledig los van elkaar functioneren.

Ter verduidelijking van het voorgaande zal artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften worden aangevuld.

Het golfhotel betreft een zuiver 'hotel' in de zin van de regelgeving inzake toeristische logies, zijnde een "een toeristisch logies dat op de toeristische markt wordt aangeboden met de benaming hotel, hotellerie, hostellerie, relais, inn, motel, pension of een afgeleide benaming, term, vertaling of schrijfwijze van een van die benamingen" (bijlage 2 - art. A.1 van het besluit van het Vlaamse Gewest van 17 maart 2017 tot uitvoering van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies). In het hotel kan geen tweede verblijf worden gevestigd, noch mag men zich er domiciliëren. Het hotel bestaat derhalve enkel 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 (cf. art. 2, 1° decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies).

Het gaat derhalve om kamers die aan een of meer toeristen tegen betaling de mogelijkheid tot verblijf biedt voor een of meer nachten, en dat wordt aangeboden op de toeristische markt (cf. art. 2, 2° decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies). Het "aanbieden op de toeristische markt" betreft het op eender welke wijze publiek aanbieden van een toeristisch logies, hetzij als exploitant, hetzij via een tussenpersoon (cf. art. 2, 3° decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies). Eigen gebruik als tweede verblijf valt hier duidelijk niet onder.

Dit zal in de toelichtingsnota worden verduidelijkt.

Wat tot slot de opmerking betreft dat er geen behoefteeraming zou voorliggen voor het golfhotel, is op te merken dat dit geenszins is vereist. Op 29 mei 2009 besliste de Vlaamse regering dat in samenhang met golfterreinen in stedelijke gebieden verblijfsrecreatie mogelijk is. Deze beslissing maakt het opnemen van een golfhotel binnen een golfterrein mogelijk (plan-MER, p. 13). De gemeente ziet het als een opportuniteit om een hotel te voorzien dat een functionele relatie heeft met het golfgebouwen. Niet alleen kunnen binnenlandse of internationale golfspelers overnachten in het golfhotel, maar tevens hebben niet-golfers die overnachten in het hotel toegang tot het golfgebouwen en kunnen zij kennismaken met het golfspel. Het gaat dus niet om een 'klassiek' hotel, maar om een specifieke verblijfsgelegenheid die in functionele relatie staat met het golfgebouwen. Het voorzien van dit golfhotel kan dan ook niet worden gekoppeld aan / bepaald door een behoefteeraming, maar betreft een beleidskeuze van de gemeente die de inplanting van dit hotel heeft afgewogen tegen de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten, en rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Deze keuze gaat allerminst de grenzen van de redelijkheid te buiten.

**Bestuit:** het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. Het geniet de voorkeur om de stedenbouwkundige voorschriften aan te passen. Meer bepaald dient artikel 1.5 als volgt te worden aangevuld (zie vetdruk):

"(...)

- *Het golfhotel en de congresactiviteiten moeten functioneel gekoppeld zijn aan de golfactiviteiten. De exploitatie van het golfhotel (inclusief congresfaciliteiten) moet zo gebeuren dat de hotelgasten steeds gebruik kunnen maken van de golfvoorzieningen en vice versa. In de inrichtingsstudie, zoals vermeld in artikel 1.7, wordt deze functionele relatie in kaart gebracht".*

Desgevallend kan ook artikel 1.7 van de stedenbouwkundige voorschriften in die zin worden aangepast.

Daarnaast is het aangewezen om de toelichtingsnota aan te vullen met de volgende passage:

*"Het begrip 'golfhotel' impliceert dat het gebouw een hotelfunctie moet hebben. zuiver 'hotel' in de zin van de regelgeving inzake toeristische logies, zijnde een "een toeristisch logies dat op de toeristische markt wordt aangeboden met de benaming hotel, hotellerie, hostellerie, relais, inn, motel, pension 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 kan geen tweede verblijf worden gevestigd, noch mag men zich er domiciliëren".*

*Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.*

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

### 3.14 Realisatie randstedelijk bos

#### Samenvatting

Voorts hekelen bezwaarindieners het feit dat het ontwerp-RUP geen garantie bevat dat het randstedelijk bos gelijktijdig met het golfterrein zal worden gerealiseerd, er geen garantie is op een 'open' golf, de multifunctionaliteit niet wordt gewaarborgd en er nergens is voorzien dat de gebouwen en parkeerplaatsen pas kunnen worden geëxploiteerd nadat zowel het stadsrandbos als het golfterrein volledig zijn aangelegd.

#### Behandeling bezwaar

De gemeente zal zelf instaan voor de realisatie van het stadsrandbos. Zij heeft intussen de WVI de opdracht gegeven om een visie te ontwikkelen omtrent de aanleg van het stadsrandbos. Het zou de bedoeling zijn om na de zomervakantie (september 2018) deze visie af te werken. Doel is om begin volgend jaar al de eerste bomen te planten.

Vanuit het plan-MER is er geen uitdrukkelijke vereiste (bijv. teneinde bepaalde effecten te milderen) om het stadsrandbos gelijktijdig te realiseren met de golf. Het is wel de bedoeling van de gemeente om het stadsrandbos zo snel mogelijk te realiseren (zie *supra*).

Gelet op het feit dat de golf en het stadsrandbos door verschillende actoren zullen worden aangelegd, is het niet de bedoeling dat het stadsrandbos en de golf in één en dezelfde vergunningsaanvraag zouden moeten worden aangevraagd en/of vergund. Het geniet dan ook de voorkeur om de stedenbouwkundige voorschriften in die zin aan te passen, zodat moet worden gestart met de aanleg van het stadsrandbos vóór de aanleg van het golfterrein.

Voorts wordt de multifunctionaliteit van het golfterrein wel degelijk gewaarborgd in het voorgenomen RUP: het gaat er in eerste instantie om, voortbouwend op de grachtenstructuur, de niet-spelzones toegankelijk te maken voor het publiek op een veilige manier. Dit recreatief medegebruik gaat van wandel-, ruit- en fietspaden over zachte watergebonden activiteiten of natuureducatie. In dit kader kan ook het voormalig zonevrije restaurant een nieuwe reca-activiteit krijgen en op die manier onderdeel worden van de toeristisch-recreatieve pool. Meer concreet worden doorheen en rondom het gebied recreatieve routes voorzien die aansluitend op bestaande en/of geplande routes. Hierdoor krijgt het projectgebied een strategische positie om zowel de noord-zuid als de oost-west assen te verbinden en op te laden. Op onderstaande figuur worden de recreatieve assen weergegeven (toelichtingsnota ontwerp-RUP, p. 48).

De stelling dat er geen zekerheid is dat de gebouwen maar kunnen worden geëxploiteerd nadat eerst het volledige golfterrein is aangelegd, is evenmin dienstig. Het golfhotel (en de congresactiviteiten) moeten namelijk functioneel gekoppeld zijn aan de golfvoorzieningen. Deze functionele koppeling zal uit de omgevingsvergunningsaanvraag moeten blijken. Bovendien zijn handelingen voor de aanleg van (delen van) het golfterrein alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie.

**Bestuit:** het verdient de voorkeur om het stedenbouwkundig voorschrift dat bepaalt dat "[d]e aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een golfterrein (...) gelijktijdig de aanleg van waterpartijen en de aanvraag van het stadsrandbos [moet] bevatten" als volgt te wijzigen:

*"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 vóór de aanleg van het golfterrein. De voltooiing ervan dient te gebeuren vóór de opening van de golf."*

**Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### 3.15 Betreffende de bouwhoogte en de voorziene oppervlaktes

#### Samenvatting

Bezwaarindieners stellen dat de voorziene golfinfrastructuur buiten proportie zou zijn. Bovendien zouden de voorschriften vaag zijn.

#### Behandeling bezwaar

De stelling dat de voorziene gebouwen te groot zouden zijn, betreft loutere opportuniteitskritiek. Het aantal voorziene bouwlagen voor de driving range en het maintenance gebouw is niet onredelijk. De stelling dat de gebouwen mogelijk een andere bestemming zouden krijgen, betreft een loutere bewering en is niet gestaafd. Dat is bovendien allerminst de bedoeling, en als het gebeurt, is dit niet vergunbaar en/of strafbaar.

De stelling dat de bebouwing doelbewust zou zijn verspreid over de golf en niet compact zou gebeuren, kan evenmin worden bijgetreden. Er werden namelijk specifiek bouwzones aangeduid waarin de bebouwing zich moet concentreren. Wel kan opgemerkt worden dat voor de zone voor het golfhotel een ruime oppervlakte werd ingetekend. Binnen deze zone dient ook de groenvoorziening, terras en parking rond het hotel opgenomen. Minimum 2 ha van deze zone dient in het teken te staan van deze voorzieningen ivf het hotelgebeuren. Binnen de resterende zone van 4 ha dienen, bovengronds, ook de congresfaciliteiten te worden voorzien.

Betreffende de bouwhoogte van het hotel: cfr de voorschriften bedraagt deze 40 meter. Om te vermijden dat er daadwerkelijk een toren wordt opgericht van 40 meter en omwille van een betere integratie in het landschap wordt geopteerd om de bouwhoogte te beperken tot 25 meter (dit is in de grootte-orde van de bouwhoogte van het ziekenhuis en is vergelijkbaar met 6 bouwlagen aan 4m met een extra van 1m).

In de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP staat aangegeven dat de architectuur dient te bestaan uit een volumespel in compacte vormgeving. Met een compacte vormgeving wordt evenwel niet bedoeld dat in blokken moet worden gebouwd of een grillige vorm niet mogelijk is. Een eerder 'grillige' vorm in combinatie met een volumespel kan namelijk de architecturale kwaliteiten van het project versterken. Op die manier wordt geen klassiek 'blok' ingeplant, maar kan een kwaliteitsvol project ontstaan. Ter informatieve titel kan worden verwezen naar onderstaande referentiebeelden, ter illustratie van het volumespel (dit is geen referentiebeeld voor de architectuur):



Hotel Cala di Volpe



Hotel Cala di Volpe

De voorschriften geven voldoende vrijheid voor de ontwerper om een kwaliteitsvolle architectuur vorm te geven. Het verdient de voorkeur om artikel 1.7 van de stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen, zodat de inrichtingsstudie tevens een motivering inzake de architecturale vormgeving dient te bevatten. Hierbij kan aan de hand van schetsen en visualisaties een duidelijk beeld worden geschetst van de architecturale kwaliteiten van het project.

Teneinde geen verwarring te vermijden omtrent de vorm en inplanting van het golfhotel, verdient het de voorkeur om de woorden "in compacte vormgeving" te schrappen.

**Besluit: het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. Het verdient de voorkeur, omwille van de duidelijkheid, de woorden "in compacte vormgeving" te schrappen uit artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt geopteerd om de volgende omschrijving op te nemen: "De vormgeving van het hotel dient te bestaan uit een spel van volumes in hoogte en in grondplan."**

**De congresfaciliteiten dienen boven het peil gelijkvloers te worden ingericht.**

**Binnen de zone H (golfhotel) dient 2 ha onbebouwd te blijven ivf groenaanleg, parking en terraszone. De bouwhoogte van het golfhotel kan maximaal 25 meter bedragen.**

Een referentiebeeld dient te worden opgenomen in de toelichtende kolom.

Ivm de vormgeving van het hotel: deze dient deel uit te maken van de globale inrichtingsstudie die dient voorgelegd aan de gecoro.

**Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### 3.16 Onteigening

#### Samenvatting

Bezwaarindieners stellen dat uit het onteigeningsplan blijkt dat Leisure Property Invest nv van diverse kadastrale percelen geen eigenaar is, waaronder het perceel van bezwaarindieners. Zij verzetten zich tegen een eventuele onteigening van hun perceel. Bovendien vermeldt het onteigeningsplan niet door wie zij zullen worden onteigend. Mogelijks zou hier op onregelmatige wijze een overheidsopdracht kunnen worden toegekend.

#### Behandeling bezwaar

Het onteigeningsaspect wordt uitgebreid gemotiveerd op pagina 75 van de toelichtingsnota bij het ontwerp-RUP. Er wordt onder meer aangegeven dat, gelet op de versnipperde eigendomsstructuur, een onteigening

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening

Pagina 28 van 41

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening

Pagina 27 van 41



noodzakelijk is om een globale en coherente realisatie van deze bestemming op een korte termijn mogelijk te maken. Dit gegeven houdt in dat de realisatie door één partij moet worden gestuurd. Het onteigeningsplan voorkomt dat de realisatie afhankelijk zou worden gemaakt van het initiatief van de verschillende eigenaars, die elk hun eigen belangen en timing hebben en ten aanzien van wie de planbestemming zelf niet eens kan worden afgedwongen. Op die manier wordt vermeden dat de realisatie van de bestemming erg laat, fragmentair of niet zou gebeuren. Gelet op de eigendomspositie van de nv Leisure Invest en haar concrete voornemen om de golf te realiseren (zij is trouwens initiatiefnemer van de plan MER), is het in eerste instantie de bedoeling dat zij zal instaan voor de realisatie van het golfterrein. De Raad van State heeft meermalen geoordeeld dat het feit dat voor de verwezenlijking van de plandoelstelling / bestemming ook de inbreng van private partners en investeerders noodzakelijk kan zijn, niet noodzakelijk tot de conclusie hoeft te leiden dat er geen sprake meer zou zijn van algemeen nut (zie bijv. RvS 25 oktober 2016, nr. 236.265, nv Hirma; RvS 28 juni 2011, nr. 214.211, Casier e.a.).

Er is geen sprake van een 'verdoken' overheidsopdracht. Een overheidsopdracht wordt in artikel 2, 17° van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten omschreven als "de overeenkomst onder bezwarende titel die wordt gesloten tussen een of meer ondernemers en een of meer aanbesteders en die betrekking heeft op het uitvoeren van werken, het leveren van producten of het verlenen van diensten". Daarvan is te dezen geen sprake.

**Besluit: het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. De onteigenende instantie dient toegevoegd op het onteigeningsplan.**

**Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### 3.17 Zone voor maintenancegebouw

#### Samenvatting bezwaar

Bezwaarindieners stelt dat de grafische afbakening van het maintenance gebouw (rood gearceerde zone – gebouwen en verharde parkeerplaatsen – letter M) zou conflicteren met de indicatieve ligging van de recreatieve route rond de golfsite. Dit maakt dat de bebouwbare oppervlakte van het maintenance gebouw kleiner zal worden gezien er ruimte moet afgestaan worden voor deze recreatieve route. Om deze reden verzoekt zij dat de aangeduide bebouwde ruimte voor dit maintenance gebouw opgeschoven wordt naar binnen toe zodat er ruimte komt voor de aanleg van deze recreatieve route langs de zone voor het maintenance gebouw, zonder dat er aan bebouwings- of verhardingsmogelijkheden moet ingeboet worden. Meer concreet gaat het over het opschuiven van deze grafische zone voor het Maintenance gebouw met 6 meter naar "boven" (noordoosten).

#### Behandeling bezwaar

In dit verband kan worden verwezen naar het bezwaar omtrent de ruiterpaden, waarbij het volgende werd besloten:

*"Het bezwaar is (deels) gegrond. In artikel 6 wordt de volgende (bijkomende) randvoorwaarde voorzien voor de verbindingen voor langzaam verkeer:*

*"(...)*

- De noordelijke verbinding voor langzaam verkeer die tussen het ziekenhuis en het stadsrandbos loopt (langsheen het bouwrij agrarisch gebied) zal kunnen worden*

*gebruikt door zowel ruiters als fietsers en voetgangers. Deze verbinding heeft een breedte van 6 meter."*

*Daarnaast dient ook het grafisch plan te worden aangepast. De zone voor maintenance gebouw met verblijfsgelegenheden voor personeel (M) dient, in functie van dit ruiter/fiets/wandelpad, te worden opgeschoven" (zie supra).*

**Besluit: het bezwaar is gegrond. De grafische zone voor het Maintenance gebouw dient met 6 meter naar "boven" (noordoosten) te worden verschoven.**

**Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.**

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### 3.18 Parkeervoorzieningen

#### Samenvatting bezwaar

Bezwaarindieners wijst er op dat de oppervlaktes die corresponderen met de grafische aanduiding 'gebouwen en verharde parkeerplaatsen' en met de letters D, C en M bedragen slechts 2,68 ha bedragen, terwijl er in de tekst bij het RUP gesproken wordt over een footprint van minstens 3 ha met betrekking tot deze gebieden. Er is in het voortraject gediscussieerd over (0,6 ha) parking die bijkomend zou voorzien kunnen worden, doch dit is niet terug te vinden op het grafisch plan, zodat deze mogelijk nog moet toegevoegd worden binnen de zones voor gebouwen en verharde parkeerplaatsen waarbij de zones voor de letters D, C en M aldus minstens tot 3ha moeten komen.

#### Behandeling bezwaar

De parkeervoorzieningen werden onderzocht in het plan-MER, waarin – voor deelzone B (gebied voor golfterrein met overdruk verharding) – werd uitgegaan van het volgende programma (zie onderstaande figuur):

Zone B	Deelzone B biedt ruimte aan volgende functies: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Golfhotel, bijgebouwen en randinfrastructuur (6 ha)</li> <li>• Clubhuis, wooneenheden personeel, opslagruimte en werkplaats, ... (1,5 ha)</li> <li>• Overdekt gedeelte driving range (onderdeel van de golfschool) (0,5 ha)</li> <li>• Parkeervoorzieningen (1 ha)</li> </ul>	ca. 9 ha
--------	---	----------

In het plan-MER werd vervolgens aangegeven dat binnen deelzone B enkel de volgende specifieke locaties werden aangeduid: het golfhotel (m.i.v. bijgebouwen), het clubhuis, het overdekte gedeelte van de golfschool en de wooneenheden voor het personeel (met opslagruimte en werkplaats). De zone voor parkeervoorzieningen werd niet als afzonderlijke deelzone aangeduid in het grafisch plan, zoals weergegeven in het plan-MER. Dit betrof een openstaande onderzoeksvraag die deel uitmaakt van het milieueffectonderzoek, waarbij werd nagegaan randvoorwaarden (inrichtingsprincipes) kunnen worden geformuleerd met betrekking tot de grootte, ligging en inrichting van de parkeervoorzieningen (niet-technische samenvatting, p. 21-22).

Vervolgens werd in het plan-MER het volgende geconcludeerd omtrent de inrichting, ligging en grootte van de parkeervoorzieningen:

*"De ligging en inrichting van de parkeerfaciliteiten vormt een openstaande onderzoeksvraag die mede op basis van de milieubeoordeling verder wordt ingevuld. Rekening houdend met de opportuniteit om een zichtrelatie vanaf de Natiënlaan te realiseren, wordt voorgesteld om vanaf de Natiënlaan een voldoende ruime zone langs de Isabellavaart bouwvrij te houden. Verder wordt omwille van de opportuniteit van deze zichtas langsheen de Isabellavaart en omwille van het maximaliseren van de structuurkwaliteit voorgesteld om dwarsen van de Isabellavaart zoveel mogelijk te vermijden. Het principe om de bovengrondse parkeerplaatsen te beperken en een groot aandeel ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien, wordt ondersteund vanuit de milieubeoordeling (mits tijdens de aanleg gewerkt wordt in een gesloten bouwput). **Samengevat wordt vanuit de milieueffectenbeoordeling voorgesteld om de parkeervoorzieningen maximaal aan de zuidzijde van de Isabellavaart te voorzien en maximaal te integreren in de omgeving door ze te voorzien van groenelementen. Wat betreft materiaalgebruik wordt aanbevolen om ter hoogte van de parking waterdoorlatend materiaal te gebruiken om zo de hoeveelheid afstromend hemelwater te beperken en infiltratievoorzieningen te maximaliseren**"<sup>3</sup> (niet-technische samenvatting, p. 39).*

In de toelichtingsnota bij het ontwerp-RUP wordt voorgesteld om de zone voor parkeren ten zuiden van de Isabellavaart niet als een afzonderlijke zone in te tekenen, maar binnen de zone voor het clubhuis op te nemen. Hierbij wordt de totale oppervlakte voor clubhuis, maintenance gebouw/wooneenheden personeel, overdekt gedeelte driving range (onderdeel van de golfschool) beperkt tot max 3 ha (toelichtingsnota ontwerp-RUP, p. 49).

Deze beleidskeuze – die is ingegeven vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik – ligt in de lijn met de milieueffectbeoordeling, zoals opgenomen in het plan-MER. In het plan-MER wordt namelijk een maximaal programma onderzocht en wordt niet uitgesloten dat twee deelzones worden samengevoegd. Bovendien voldoet de zone voor het clubhuis aan de aanbevelingen inzake de inrichting, ligging en grootte van de parkeervoorzieningen (zie *supra*). Een en ander geldt des te meer nu de parkeerplaatsen maximaal ondergronds moeten worden gesitueerd.

**Besluit: het bezwaar noopt niet tot planaanpassingen.**

**Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

### 3.19 Signatuurbomen

#### Samenvatting bezwaar

Er kan volgens het voorschrift voor de aanplanting enkel gekozen worden voor streekeigen- en standplaatsgeschikte soorten. Bezwaarschrijver vraagt meer vrijheid en wenst ook te kunnen voorzien in enkele (eventueel niet streekeigen) signatuurbomen.

#### Behandeling bezwaar

In kasteelparken is het een traditie om rond het kasteel bomen aan te planten, gekocht door de eigenaar op verre reizen. Het volledig openlaten van de mogelijkheid tot aanplanten van niet streekeigen bomen is wellicht

<sup>3</sup> Eigen aanduiding.

een brug te ver, evenwel om rond het golfhotel te voorzien in enkele niet streekeigen signatuurbomen is niet fundamenteel strijdig met het voorliggende planopzet.

**Besluit: het bezwaar is deels gegrond. Voorgesteld wordt op het plaatsen van enkele niet streekeigen signatuurbomen rond het golfhotel (in de zone aangeduid met H) toe te laten. Deze bomen dienen te worden aangeduid (waar en welke soort) op de inrichtingsstudie die wordt voorgelegd aan de gecoro.**

**Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

### 3.20 Kleinschalige constructies

#### Samenvatting bezwaar

In de toelichting bij artikel 1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt bij de voorschriften omtrent de constructies enkel een koppeling gemaakt met de natuur en er wordt niet verwezen naar kleinschalige constructies i.f.v. de recreatie (zoals bijv. een toiletvoorziening), zodat deze toelichting moet aangepast worden.

#### Behandeling bezwaar

Het bezwaar is ongegrond. Artikel 1.4 stelt namelijk dat de voor de functie recreatie vermelde werken, handelingen en wijzigingen toegelaten zijn. Daarmee wordt duidelijk bedoeld op de handelingen die worden vermeld in de artikelen 1.1 en 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften. Dit blijkt uit de opbouw van het betrokken voorschrift. Het voorbeeld in de toelichting waarnaar bezwaariendier verwijst, heeft betrekking op zone-eigen constructies, nl. handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur.

**Besluit: het bezwaar noopt niet tot planaanpassingen.**

**Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

### 3.21 Architectuur

#### Samenvatting bezwaar

Bezwaariendier wijst er op dat in artikel 1.5 (zone voor golfhotel met congresfaciliteiten (H)) wordt gesproken over "een architectuur die dient te bestaan uit een volumespel in compacte vormgeving". Bezwaariendier wenst een maximale architecturale vrijheid en kan zich niet vinden in deze beperkende uitleg die daarenboven niet duidelijk is. De afweging over de inpasbaarheid van het hotel met congresfaciliteiten zal gebeuren in het kader van de aanvraag van de vergunning en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zodat het betrokken deel van het voorschrift geschrapt moet worden.

#### Behandeling bezwaar

In dit verband kan worden verwezen naar de behandeling van het bezwaar omtrent de bouwhoogte van voorziene oppervlaktes (zie *supra*), waarbij werd besloten dat het – omwille van de duidelijkheid – de voorkeur verdient om de woorden "in compacte vormgeving" te schrappen uit artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften.

Met een compacte vormgeving wordt namelijk niet bedoeld dat in blokken moet worden gebouwd of een grillige vorm niet mogelijk is. Een eerder 'grillige' vorm in combinatie met een volumespel kan namelijk de stedenbouwkundige kwaliteiten van het project versterken. Op die manier wordt geen klassiek 'blok' ingeplant, maar kan een kwaliteitsvol project ontstaan. Ter informatieve titel kan worden verwezen naar onderstaande referentiebeelden, ter illustratie van het volumespel (niet de architectuur):



Hotel Cala di Volpe



Hotel Cala di Volpe

De voorschriften geven voldoende vrijheid voor de ontwerper om een kwaliteitsvolle architectuur vorm te geven. Architecturale kwaliteit laat zich niet vertalen in regels, maar vereist een *in concreto* beoordeling. Het verdient de voorkeur om artikel 1.7 van de stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen, zodat de inrichtingsstudie tevens een motivering inzake de architecturale vormgeving dient te bevatten. Hierbij kan aan de hand van schetsen en visualisaties een duidelijk beeld worden geschetst van de architecturale kwaliteiten van het project.

**Besluit: het bezwaar is gegrond. Het verdient de voorkeur, omwille van de duidelijkheid, de woorden "in compacte vormgeving" te schrappen uit artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften.**

**Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.**

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

#### IV. Adviezen

##### 4.1 Advies Provincie



#### Ruimtelijke Planning

Datum	
Dienst	
D.B.H.	

Datum	2018-02-05
Dienst	Fytsen
D.B.H.	A.074694

**AANGETEKEND**  
Aan de voorzitter van de GECORO  
P / A Alfred Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist

Sint-Andries, 01/02/2018      Betreft:      Ontwerp gemeentelijk RUP 2de golf- en stadsrandbos      Contactpersoon:      Els Demeestere  
Onze ref.:      TVB/18/0043-17/15/5212      Telefoon 050 40 33 46  
Uw ref.:           Fax 050 40 33 76  
Bijlagen: -      e-mail:      Els.Demeestere@west-vlaanderen.be  
Auteur: Lisa Stroobandt

Geachte voorzitter,  
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan 2de golf- en stadsrandbos. Dit RUP werd op 30/11/2017 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Knokke-Heist. Het openbaar onderzoek loopt van 12/01/2018 tot 12/03/2018.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP '2de golf- en stadsrandbos', opgemaakt door gemeente Knokke-Heist, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan en toelichtingsnota.*

*De opmaak van het GRUP voorziet in de ontwikkeling van een 2e golf te Knokke-Heist, het stadsrandbos en de recreatieve ontsluiting van het gebied.*

Conform artikel 2.2.14.54 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14.55 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

#### Juridische aspecten van het RUP

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

Artikel 2.2.2.52 VCRO geeft aan dat een planningsniveau een planningsbevoegdheid kan delegeren aan een ander planningsniveau. Voor de gewestelijke bevoegdheden beschikt de gemeente over

een delegatiebesluit van de Vlaamse regering. Voor de provinciale bevoegdheden, het stadsrandbos, beschikt de gemeente eveneens over een delegatiebesluit.

Algemeen voldoet het GRUP aan de juridische vormvereisten.

#### Overeenstemming met het RSV

Het RSV is definitief vastgesteld op 23 september 1997 en werd herzien bij besluit van 12 december 2003 en 17 december 2010.

In de bindende bepalingen wordt de Kust geselecteerd als stedelijk netwerk op Vlaams niveau en wordt Knokke-Heist geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

De kust is geselecteerd als stedelijk netwerk op Vlaams niveau. Omwille van de toeristisch-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis, de aanwezigheid van stedelijke gebieden op korte afstand en een natuurlijke structuur van internationale betekenis die zich uitstrekt van het noorden van Frankrijk tot in Nederland. Recreatie en toerisme bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsperspectieven ervan.

Binnen het RSV is de mogelijkheid voorzien om bijkomende ruimte in te nemen voor recreatieve activiteiten zoals golfterreinen. Het Vlaams gewest is bevoegd voor golfterreinen met meer dan 9 holes of met een oppervlakte vanaf 40ha (type III-terrein). De gemeente Knokke-Heist beschikt over een delegatiebesluit van de Vlaamse Regering.

#### Overeenstemming met het PRS-WV

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

Knokke-Heist is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Voor dit kleinstedelijk gebied werd een visie uitgebouwd wat betreft het bundelen van wonen, werken en voorzieningen. Dit heeft geleid tot het afbakingsvoorstel met bijhorende afbakingslijn zoals aangegeven wordt in de toelichtingsnota dat werd goedgekeurd op 13 maart 2012. Dit afbakingsvoorstel met bijhorende deelplannen werd definitief vastgesteld in de provincieraad van 22-06-2017. Ook is er een strategisch projectgebied voor Knokke-Heist geselecteerd binnen het PRS. Het strategisch projectgebied Knokke-Heist vervult een belangrijke rol in de versterking van de stedelijke en toeristisch-recreatieve structuur van Knokke-Heist. De planningsopgave bestaat uit het honoreren van de locatie voor de ontwikkeling van een golfterrein met recreatief medegebruik, verblijfsinfrastructuur met o.a. golfhotel en een stadrandbos met speelbos.

Het stadrandbos met speelbos binnen dit strategisch projectgebied is een provinciale bevoegdheid. Stadsrandbossen maken geen deel uit van de agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS) van het buitengebied, maar zijn gebieden met een open, multifunctioneel karakter. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS West-Vlaanderen) voorziet dat er bij de afbakening van de stedelijke gebieden ruimte wordt voorzien voor de ontwikkeling van stadrandbos (met inbegrip van speelbossen) (PRS West-Vlaanderen 2014, p. 185). Een stadrandbos binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist is bijgevolg een provinciale bevoegdheid. De deputatie verleent een delegatie aan de gemeente Knokke-Heist voor het planonderdeel stadrandbos in een bijhorend delegatiebesluit (12/10/2017).

Belangrijk binnen dit strategisch projectgebied is het recreatief medegebruik. Het voorzien van de nodige langzame verkeersverbindingen zorgen dat dit gebied niet enkel voor de gebruiker maar ook voor de inwoners van de gemeente een meerwaarde kan betekenen. In de toelichtingsnota wordt verduidelijkt hoe het plan met zijn langzame verkeersverbindingen past binnen de ruimere visie binnen het kleinstedelijk gebied.

#### Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

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

Binnen het GRS zijn een aantal suggesties opgenomen met betrekking tot bovenlokale elementen. Zo wordt onder meer een locatie voorgesteld om een tweede golfterrein te realiseren ter hoogte van de toeristisch recreatieve parkzone (TRP) op het gewestplan.

De planopties binnen het GRUP zijn in overeenstemming met het GRS.

#### Besluit

Het gemeentelijk RUP 2de golf- en stadrandbos, wordt **gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,  
(get.) Franky De Bieck

VOOR EENSLUIDEND AFESCHRIFT  
Namens de deputatie,  
Stephaan Barbéry  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 01/02/2018

#### 4.2 Advies Departement Omgeving

DEPARTEMENT  
OMGEVING

AANGETEKEND

2018-03-09  
Dienst 146200  
D 11035624

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

GECORO  
Alfred Verweeplein1  
8300 KNOKKE-HEIST  
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Julie Dalle	2.14/31043/1311	
uw kenmerk	Julie.dalle@vlaanderen.be	bijlagen	
	050 24 82 11		

08 MRT 2018

Betreft: KNOKKE-HEIST, gemeentelijk RUP "2de Golf en Stadsrandbos" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het voorontwerp RUP "2<sup>e</sup> golf en stadsrandbos" beoogt de realisatie van een 27-holes golfterrein met een golfschool, bijhorende gebouwen en een golfhotel met de mogelijkheid voor congresfaciliteiten. Tevens wordt de landschappelijke en ecologische waarde versterkt en het bestaande toeristisch-recreatieve netwerk verder uitgebouwd. Daarnaast wordt een stadsrandbos inclusief speelbos voorzien.

Op 19/10/2017 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 30/11/2017 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 12/01/2018 tot en met 12/03/2018.

Een deel van het planinitiatief is gelegen in het signaalgebied "WUG Tweede Golf. Op 31/03/2017 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het ontwikkelingsperspectief uit de ontwerp-startbeslissing. Die beslissing omvat o.a.:

*Binnen de lopende planprocedure van het GRUP en PRUP dient rekening gehouden met het overstromingsgebied. In principe wordt deze zone niet opgehoogd of bebouwd, ter behoud van het bergingsvolume voor overstromingen. Eventuele noodzakelijke beperkte ophogingen/constructies dienen binnen het plangebied van het RUP gecompenseerd.*


Deze bepalingen werden niet mee opgenomen of doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. Bijgevolg dient opgenomen te worden dat de overstroombare delen binnen het signaalgebied "WUG Tweede Golf" 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.

 Vlaanderen  
is omgeving

pagina 1 van 2

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het GR5. Het wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Gelieve rekening te houden met bovenvermelde voorwaarde.

Hoogachtend,

  
Voor het departement,  
Julie Dalle  
Adjunct van de directeur

08 MRT 2018

 Vlaanderen  
is omgeving

pagina 2 van 2

## SAMENVATTING ADVIES

Het departement Omgeving (Afdeling >Gebiedsontwikkeling) wijst er op dat een deel van het plangebied is gelegen in het signaalgebied 'WUG Tweede Golf'. De stedenbouwkundige voorschriften dienen te bepalen dat de overstroombare delen binnen het signaalgebied 'WUG Tweede Golf' in beginsel niet opgehoogd of bebouwd mogen worden, ter behoud van het bergingsvolume voor overstromingen. Eventuele noodzakelijke beperkte ophogingen/constructies dienen binnen het plangebied van het RUP worden gecompenseerd.

## BEHANDELING ADVIES

Vooreerst wordt in herinnering gebracht dat de Omzendbrief LNE/2015/2, die onder meer het bewarend beleid 'regelt' dat wordt gevoerd in de signaalgebieden, geen verordenend karakter. Een RUP of een vergunning kan niet louter omwille van voormelde omzendbrief worden geweigerd; indien een watertoets werd opgemaakt, waaruit blijkt dat het RUP kan worden goedgekeurd of de vergunning kan worden verleend, kan de Omzendbrief LNE/2015/2 niet zomaar afbreuk doen aan de conclusies van de watertoets. Het is juist dat een klein gedeelte (noordoostelijke deel) van het plangebied is gelegen in het signaalgebied 'WUG Tweede Golf'. Het ontwikkelingsperspectief dat voor dit signaalgebied door de Vlaamse regering werd goedgekeurd, luidt als volgt:

*"Het WUG waarvan een deel effectief overstroombaar is met grote kans ligt geschrapt op 2 parallel lopende planningsinitiatieven.*

- 1) Het westelijk deel van het signaalgebied situeert zich binnen het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan **2de golf en stadsrandbos** Knokke-Heist.
  - a. **Dit planproces is te ver gevorderd om hier een nieuw ontwikkelingsperspectief te lanceren.** Een nieuw planinitiatief is bovendien niet nodig/wenselijk omwille van het feit dat het aspect overstromingen in dit GRUP grondig onderzocht werd in zowel een aparte watertoetsstudie uitgevoerd in 2005 alsook in het recentelijk goedgekeurd plan-MER.
  - b. In het concept van het tweede golfterrein van Knokke dat is uitgewerkt, wordt de waterhuishouding uitgebouwd op basis van drie elementen:
    - integratie van het bestaande watersysteem in het ontwerp, inclusief het behoud van de nodige buffering voor hoogwaterbeheer;
    - optimaal peilbeheer en grondwaterbeheer;
    - creëren van meerwaarde voor het bestaande watersysteem met o.a. bijkomende waterpartijen.
  - c. Voor het deel van het signaalgebied gelegen binnen het gewestelijk RUP 2de golf geldt het principe dat de overstroombare zone niet wordt opgehoogd of bebouwd".<sup>4</sup>

Als conclusie is het volgende bepaald:

*"De zone met grote kans op overstromingen bestrijkt quasi een vierde van het signaalgebied. Een deel van dit signaalgebied situeert zich binnen het gewestelijk RUP 2de golf. Het ander deel van het WUG wordt omgezet in effectief woongebied via het lopend PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Knokke-Heist. Binnen de lopende planprocedures van het GRUP en PRUP wordt rekening gehouden met het overstromingsgebied. In principe wordt deze zone niet opgehoogd of bebouwd, ter behoud van het bergingsvolume voor overstromingen. Eventuele noodzakelijke beperkte*

<sup>4</sup> Te raadplegen op: <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/goedgekeurde-tervaltrajecten-per-bekken/fiches/signaalgebied-bpol-wug-2de-golf-knokke-heist>.

*ophogingen/constructies dienen binnen de plangebieden van beide RUP's gecompenseerd. Dergelijke beperkte verplaatsing van overstromingsgebieden is hier te verantwoorden omwille van het kunstmatige karakter van de plaatselijke zeer beperkte depressie (kleiontginning) en de ligging in een vlakke polder (geen natuurlijke valleiworping)"<sup>5</sup> (eigen aanduiding).*

De watertoets (zie toelichtingsnota bij ontwerp-RUP, p. 70) werd geïntegreerd in het plan-MER. In het plan-MER wordt onder meer gesteld dat de toename van de verharde oppervlakte wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd en dat de ingenomen kombergings (ongeveer 80.000 m<sup>2</sup>) over een oppervlakte van ongeveer 20 hectare moet worden gecompenseerd binnen het plangebied. De precieze ligging van de compensatiegebieden is minder van belang, maar dient wel te voldoen aan een aantal inrichtingsvoorwaarden, met name:

- voorzien van de noodzakelijke oppervlakte (ongeveer 20 hectare) aan lager gelegen gebieden, zodat het huidige bergingsvolume (80.000 m<sup>2</sup>) wordt voorzien beneden een peil van 3mTAW;
- voorzien van ongeveer 80.000 m<sup>2</sup> aan effectief buffervolume;
- er voor zorgen dat de kombergingsgebieden worden verbonden met de Isabellavaart.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voormelde milderende / compenserende maatregel als volgt vertaald:

*"(...)*

**- 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>2</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 langsracht van de N49 toegelaten.
- de compensatiegebieden voor de ingenomen kombergingen dienen offline te worden gerealiseerd. De verbinding met het oppervlaktewater met dien te gebeuren via vertraagde afvoer zodat maximaal kan worden geïnfilteerd" (eigen aanduiding).

<sup>5</sup> *Ibid.*

De ligging en inrichting van de kombergingsgebieden zal worden vastgelegd in afstemming met het concrete ontwerp van het golfterrein en dient beoordeeld te worden binnen de project-MER. Versnippering van de waterrijke gebieden over het plangebied kan een meerwaarde betekenen voor de waterhuishouding.

Uit wat voorafgaat, blijkt dat het ontwerp-RUP geen afbreuk doet aan het ontwikkelingsperspectief voor het betrokken signaalgebied. Er worden geen bebouwbare zones aangeduid in het signaalgebied. Daarnaast kunnen de handelingen voor de realisatie van het golfterrein "*slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen*". Bovendien wordt het ingenomen bergingsvolume volledig gecompenseerd in lager gelegen gebieden binnen het plangebied zelf.

**Besluit:** voorgesteld wordt volgende bepaling op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften bij artikel 1.3 Waterbeheer: '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'.

*Aangenomen met eenparigheid van stemmen.*

Jean-Pierre Vantorre  
Secretaris

Luc Van Rillaer  
Voorzitter





## **12 Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie**

### **12.1 Inleiding**

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op plan .

Dit document verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen. Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. Op de voorlaatste bladzijde van deze bijlage is de legende van het register te vinden.

### **12.2 Toelichting bij het register**

#### **12.2.1 Planschade**

##### **Het begrip planschade**

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

##### **Het bedrag van de vergoeding**

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

##### **Toekenning van de planschadevergoeding**

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;
- weigering van een vergunning;
- aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

### **Uitzonderingen en vrijstellingen**

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;
- enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

### **Meer informatie over planschade**

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) onder de rubriek wetgeving.

## **12.2.2 Planbaten**

### **Het begrip planbaten**

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

### **Het bedrag van de heffing**

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

### **Inning van de planbatenheffing**

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

### **Uitzonderingen en vrijstellingen**

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200 m<sup>2</sup>;
- percelen waarop een vergunde zonevremde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven;
- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

### **Meer informatie over planschade**

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot een met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) onder de rubriek wetgeving.

## **12.2.3 Kapitaalschade**

### **Het begrip kapitaalschade**

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van "landbouw" naar "natuur", "bos" of "overig groen";
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdiensbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

### **Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie**

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

### **Toekenning van de kapitaalschadecompensatie**

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

### **Voorwaarden**

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

### **Meer informatie over kapitaalschadecompensatie**

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het Decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) onder de rubriek wetgeving.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via [www.vlm.be](http://www.vlm.be). E-mail naar [vergoedingen@vlm.be](mailto:vergoedingen@vlm.be)

## 12.2.4 Gebruikersschade

### Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van "landbouw" naar "natuur", "bos" of "overig groen";
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

### Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

### Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

### Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.

De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

### Meer informatie over gebruikerscompensatie

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be).

Geef op het zoekscherm de term 'gebruikerscompensatie' in bij 'zoeken op woorden in het opschrift'. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via [www.vlm.be](http://www.vlm.be) . E-mail naar [vergoedingen@vlm.be](mailto:vergoedingen@vlm.be).

## 12.3 Legende

### Legende van het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn
















#### gebieden behorend tot het ruimtelijk uitvoeringsplan

RUP


4

Deelgebied









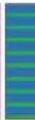
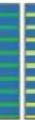

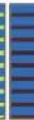
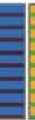
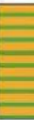
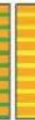
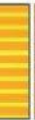
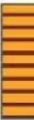
#### planbaten mogelijk (Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)

	groen ----> wonen
	landbouw ----> wonen
	recreatie ----> wonen
	openbaar nut ----> wonen
	bedrijvigheid ----> wonen
	groen ----> bedrijvigheid
	landbouw ----> bedrijvigheid
	recreatie ----> bedrijvigheid
	openbaar nut ----> bedrijvigheid
	openbaar nut ----> recreatie
	groen ----> recreatie
	landbouw ----> recreatie
	groen ----> landbouw
	groen ----> oppervlaktedelstoffen
	landbouw ----> oppervlaktedelstoffen

#### mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2.)

 landbouw ----> groen

#### planschade mogelijk

	bedrijvigheid ----> groen
	bedrijvigheid ----> landbouw
	bedrijvigheid ----> openbaar nut
	bedrijvigheid ----> recreatie
	bedrijvigheid ----> oppervlaktedelstoffen
	openbaar nut ----> groen
	openbaar nut ----> landbouw
	openbaar nut ----> oppervlaktedelstoffen
	recreatie ----> groen
	recreatie ----> landbouw
	recreatie ----> oppervlaktedelstoffen
	wonen ----> bedrijvigheid
	wonen ----> openbaar nut
	wonen ----> groen
	wonen ----> landbouw
	wonen ----> recreatie
	wonen ----> oppervlaktedelstoffen

## 12.4 Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in dit RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm "gebruikerscompensatie" in het invulveld 'zoeken op woorden in het opschrift'.

## 13 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften

### 13.1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="197 438 427 558" style="text-align: center;">  <p><b>G</b></p> </div> <p data-bbox="197 595 896 619"><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatiegebied'.</i></p> <p data-bbox="197 639 622 663"><b>Artikel 1. Gebied voor eco-golfterrein</b></p>	
<p data-bbox="197 738 313 762"><b>Artikel 1.1</b></p> <p data-bbox="197 775 1079 882">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.</p> <p data-bbox="197 895 1068 1058">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.</p> <p data-bbox="197 1070 1016 1121">Niet-bebouwde of niet-verharde oppervlakten worden ingericht als golfterrein, groene ruimte of als natuur.</p> <p data-bbox="197 1134 1023 1212">In deze zone zijn alle werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor de verkeersaansluiting van het golfterrein op de Natiënlaan.</p> <p data-bbox="197 1225 1079 1303">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:</p> <ul data-bbox="197 1316 1043 1423" style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> </ul>	<p data-bbox="1104 775 2045 1023">In dit gebied wordt een golfterrein aangelegd volgens de principes voor 'eco-golfterreinen', waarbij de vereiste natuurtechnische milieubouw rekening houdt met de ecologische karakteristieken van het gebied. Ecologisch verantwoord onderhoud en inrichting van een golfbaan richt zich hoofdzakelijk op het verantwoord omgaan met pesticiden, fungiciden en andere voor het milieu schadelijke chemische stoffen. Voor het onderhoud van paden en parkings zal volledig pesticidenvrij gewerkt worden. Ook het verantwoord omgaan met meststoffen speelt daarbij een grote rol. Er zullen streekgebonden boom- en struiksoorten gebruikt worden en kleine landschapselementen zullen versterkt worden.</p> <p data-bbox="1104 1035 2029 1254">Een golfterrein heeft overwegend een onbebouwd karakter. Alleen de noodzakelijke technische installaties, zoals verlichting aan driving range, schuilhuisjes en sanitaire voorziening van beperkte omvang, zijn toegelaten in het gebied. Andere constructies in relatie tot de golfsport en sporten die daarmee verenigbaar zijn (het clubhuis, een overdekte golfschool, een driving range, een golfhotel, een technisch gebouw, het verblijfsgebouw voor personeel), zijn alleen toegelaten in het gebied met verticale arcering in overdruk. De niet bebouwde of verharde oppervlakten worden ingericht als groene ruimte die aansluit bij het omgevend polderlandschap;</p> <p data-bbox="1104 1267 2038 1401">Naast golfactiviteiten zijn verschillende vormen van recreatief medegebruik mogelijk, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, .... Andere sporten dan golf zijn toegelaten voor zover ze de exploitatie van het golfterrein en de veiligheid van de bezoekers niet in het gedrang brengen: over het algemeen zullen gemotoriseerde sporten dus niet toegelaten worden.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>De aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een golfterrein moet gelijktijdig de aanleg van waterpartijen bevatten.</p> <p>Er moet worden gestart met de aanleg van het stadsrandbos (zie artikel 2) voor de aanleg van het golfterrein.</p>	<p>De bestaande cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen blijven, voor zover verenigbaar met het golfspel, zoveel mogelijk gevrijwaard. Het gaat daarbij zowel om lineaire landschapselementen (grachten, bomenrijen, waterlopen...) als om vlakvormige landschapselementen (Putten van Dujardin, ...). Om die reden moeten alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen voor het instandhouden, het beschermen, het herstellen en het ontwikkelen van het natuurlijk milieu en de landschapswaarden mogelijk zijn. Reliëfwijzigingen in functie van het golfspel zijn mogelijk teneinde een kenmerkend golvend landschap te creëren met een openheid kenmerkend aan een open polderlandschap.</p> <p>Voorafgaand aan werken wordt, conform de sectorwetgeving en met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd aan de hand van proefsleuven en boringen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd op de volledige bestemmingszone. Op alle zones die in het detectieonderzoek als archeologisch waardevol werden geïdentificeerd, worden archeologische opgravingen uitgevoerd.</p>

<p><b>Artikel 1.2 Inrichting en beheer</b></p> <p>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.</p> <p>De volgende randvoorwaarden en inrichtingsprincipes dienen minimaal gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- De zone tussen de Natiënlaan en het golfhotel wordt ingericht als golfterrein met met specifieke aandacht voor de zichtrelaties vanaf en naar de Natiënlaan;</li> <li>- 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.</li> <li>- De twee Putten van Dujardin (zie aanduiding met art 5 op het bestemmingsplan) worden in hun geheel gevrijwaard;</li> <li>- Lichtverstrooiing is niet toegestaan in de richting van de Putten van Dujardin, de waterlopen, de Put van De Cloedt en de Isabellavaart;</li> </ul>	<p>Van belang zijn het behoud van de openheid, het behoud of herstel van belangrijke cultuurhistorische en landschapselementen zoals gracht- en beekstructuren en de archeologische waarden van het bodemarchief. Aan de randen van het golfterrein kunnen groenschermen of landschapselementen ingepast worden, maar geen aaneensluitend groenscherm. De doelstelling is immers dat het open polderlandschap kan binnendringen in het plangebied en zo aansluiting vindt met bestaande groen openruimtes binnen het stedelijk gebied.</p> <p>Het geheel van de bestaande natte lineaire landschapselementen met waterputten dient als basisstructuur ingezet te worden voor de inrichting van het golfterrein. Dit betekent onder meer dat de bestaande beken en vaartstructuur behouden worden en versterkt. Beperkte tracéwijzigingen in functie van de golfsport zijn mogelijk, voorzien deze de waterbeheersing niet in het gedrang brengen.</p> <p>Naast dergelijke visuele relatie naar het open polderlandschap, wordt ook ingezet op het creëren van openruimte wiggen in oostelijke richting (Natiënlaan) vanuit het golfterrein. Om dit te kunnen bereiken dienen de bestaande gebouwen van de voormalige steenbakkerij Dujardin gesloopt, een voldoende afstand tussen de Natiënlaan en nieuwe gebouwen (bvb golfhotel) gevrijwaard (grootteorde 300m), een voldoende ruime zone langs de Isabellavaart bouwvrij te blijven en het dwarsen van de Isabellavaart met infrastructuur zoveel mogelijk vermeden.</p>
--	--



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoofdontsluiting tot het terrein verloopt via de Natiënlaan parallel met en ten zuiden van de Isabellavaart;</li> <li>- 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 uitgebroken ten behoeve van de golf.</li> <li>- 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;</li> <li>- Verhardingen worden maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen.</li> <li>- 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.</li> <li>- In de zone van achteruitbouw van 8 meter ten aanzien van de N49 zijn geen constructies toegelaten.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p><i>Verlichting</i></p> <p>Omwille van de verstoringsgevoeligheid van bepaalde habitats dient lichtverstrooiing vermeden te worden in de richting van de Putten van Dujardin, de waterlopen, de Put van De Cloedt en de Isabellavaart. Dit kan door het minimaliseren van de verlichting, het gebruik van aangepaste armaturen, goede inplanting en/of het goed richten van de verlichting. Daar waar toch verlichting nodig is, kunnen de gevoelige zones worden afgeschermd door 'schermgroen'.</p> <p><i>Ontsluiting</i></p> <p>De hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de Natiënlaan (geplande rotonde). Een bijkomende toegang voor personeel en leveranciers kan via de Nieuwstraat om zo de meest zuidelijke zone voor gebouwen en verharde parkeerplaatsen bereikbaar te maken.</p> <p>Het gebruik van chemische verdelgingsmiddelen is toegestaan op de tees en greens.</p>

<p><b>Artikel 1.3 Waterbeheer</b></p> <p>§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.</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie. Hierbij zijn</li> </ul>	<p>Waterbeheersing is in dit gebied een nevensgeschikte functie. De huidige afwateringsstructuur van het gebied blijft behouden. Dit betekent dat de afwatering van de diverse waterlopen niet wordt gehinderd (garanderen basisafvoer) en migratiemogelijkheden langs de oevers mogelijk blijven. Ook de toegankelijkheid van de waterlopen voor onderhoud blijft gegarandeerd. Geldende sectorale wetgeving is van toepassing</p> <p>Handelingen in functie van het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bijvoorbeeld hermeandering, beperkte tracé wijzigingen, verbreding (i.c. Isabellavaart) of herinrichting van de bedding, herwaardering winterbed, vertraging waterstroom-snelheid, structuurvariatie in oevers en bedding. Handelingen om de waterkwaliteit te verbeteren, zijn bijvoorbeeld buffering van waterlopen tegen vervuiling. Handelingen in functie van de verbetering van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bijvoorbeeld het opheffen van barrières, het behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden.</p>
--	--

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>verbredingen, herwaardering van het winterbed en beperkte tracé wijzingen toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Volgende principes dienen in acht genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> <li>- de kombergingsgebieden in verbinding worden gesteld met de Isabellavaart.</li> <li>- de voorzieningen inzake waterberging worden ook als infiltratievoorziening uitgewerkt.</li> <li>- 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.</li> <li>- Er is geen buffering in de langsracht van de N49 toegelaten.</li> <li>- De compensatiegebieden voor de ingenomen kombergingen dienen offline te worden gerealiseerd. De verbinding met het oppervlaktewateren dien te gebeuren via vertraagde afvoer zodat maximaal kan worden geïnfiltreerd.</li> </ul>	<p>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur daarvoor, zoals dijken, stuwen, pompinstallaties, toegelaten. Zuiveringsinfrastructuur, zoals RWZI's of collectoren, vallen niet onder de toegelaten handelingen.</p> <p>De overige functies in het gebied moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet Integraal Waterbeleid.</p> <p>Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuur, namelijk een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot 'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de vademecums Natuurtechniek (<a href="http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>).</p> <p>Ingenomen komberging (ca. 80.000 m<sup>3</sup> over ca. 20 ha) dient – zowel in oppervlakte als volume – te worden gecompenseerd binnen het plangebied. Dit door het realiseren van lager gelegen zones beneden een waterpeil van 3mTAW, die in verbinding staan met het bestaande oppervlaktewatersysteem. Rekening houdend met het artificiële ontstaan van de huidige kombergingsgebieden is de ligging van de compensatiegebieden op zich minder van belang. De ligging en inrichting van de kombergingsgebieden kan worden vastgelegd in afstemming met het concrete ontwerp van het golfterrein. Versnippering van de waterrijke gebieden over het plangebied kan een meerwaarde betekenen voor de waterhuishouding.</p> <p>Bergingsbekkens en buffergrachten die worden aangelegd om afstromend hemelwater van overige verhardingen op te vangen, worden ook als infiltratievoorziening uitgewerkt om de door de verharding afgenomen infiltratiecapaciteit te milderen.</p> <p>Bij de inrichting van waterpartijen en lager gelegen zones dient aandacht te worden besteed aan de mogelijk drainerende invloed op het grondwater. Onder meer volgende maatregelen kunnen genomen worden om de drainerende invloed te beperken: ondiep aanleggen van waterpartijen en kombergingsgebieden, voorzien van drempels, lager gelegen delen uitvoeren met een ondoorlatend materiaal (bvb kleilaag, folie, ...), ...</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>§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.</p> <p>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.</p>	<p>Het oppervlaktewatersysteem bestaande uit waterlopen en waterpartijen kan worden ingezet om de waterbehoefte van het golfterrein in te vullen. In langdurige droge omstandigheden en/of bij het bereiken van het door de waterloopbeheerder afgesproken minimumpeil kan de Put van De Cloedt een alternatief bieden.</p> <p>Voor de captatie van oppervlaktewater uit de onbevaarbare waterlopen is en beregeningsvergunning van de polder vereist.</p>
<p>§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.</p> <p>Inzake de waterlopenstructuur gelden volgende randvoorwaarden en inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij de aanleg van nieuwe grachten, waterlopen en –partijen wordt oeververdediging maximaal geweerd;</li> <li>- rondom de waterpartijen wordt een bufferzone van 5m in acht genomen waarin geen bemesting wordt toegepast;</li> <li>- de inrichting wordt zodanig uitgewerkt dat geen schade optreedt door gebruik van zwaar materiaal;</li> <li>- de aansluitingspunten van de waterlopen met het opwaarts gebied blijven behouden;</li> <li>- Flauwe taluds mogen het onderhoud van de waterloop niet belemmeren.</li> <li>- de doorvoercapaciteit wordt niet beperkt, ook niet bij het dwarsen van waterlopen.</li> </ul> <p>In de onmiddellijke omgeving van de in artikel 5 aangeduide natte elementen, zijn alle handelingen toegelaten voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van functionele, ecologische en/of cultuurhistorische waarde van kreken en vaarten,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de kreek- en vaartsystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>- 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.</li> <li>- Er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht binnen vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de Isabellavaart.</li> </ul>	<p>Voor de waterlopen in het gebied, uitgezonderd de Isabellavaart, is in het plan-MER een profiel voorgesteld waar steeds een basisafvoer mogelijk is, met aan één zijde een flauw talud en aan de andere zijde een steiler talud. Dergelijk profiel laat toe om aan één zijde van de waterloop het onderhoud uit te voeren waardoor wordt voorgesteld om enkel aan één zijde van de waterlopen een onderhoudszone van 5m in acht te nemen.</p> <div data-bbox="1111 708 2040 1002" data-label="Figure"> </div> <p>Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en de wet van 28 december 1967 op de onbevaarbare waterlopen is van toepassing.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>§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.</p>	



*aanduiding in overdruk*

#### Artikel 1.4 Natuurverweving

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

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 langs de oevers.

Het gebied wordt beschouwd als een natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet Natuurbehoud en maakt in die zin deel uit van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON). Verweving houdt in dat een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden gegarandeerd wordt en dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden.

Specifiek is het de bedoeling de natuurwaarden in dit gebied op te waarderen in functie van de ecologische relatie met en als stapsteen tussen de Palingpotweiden enerzijds en de Monnikenpolders anderzijds.

Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende natuurverwevingsgebieden zijn van toepassing in dit gebied. Dat houdt onder andere in dat naast de maatregelen in het decreet Natuurbehoud, vermeld in hoofdstuk IV, afdeling 4, hoofdstuk V en hoofdstuk VI, er ten aanzien van de eigenaars en grondgebruikers stimulerende maatregelen kunnen worden genomen ter bevordering van:

- een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet;
- de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschaps-elementen, de fauna en de flora;
- het behoud van een waterhuishouding die gunstig is voor de natuur, en het tegengaan van het risico van verdroging, en van aantasting van reliëf en bodem, zonder dat het disproportionele gevolgen heeft voor de overige functies;
- het behoud of het herstel van structuurkenmerken van de waterlopen die gunstig zijn voor de natuur;
- de totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik.

De functie golf en de functie natuurbehoud zijn nevensgeschikt; die functies worden behouden zonder elkaar onderling te verdringen. In natuurverwevings-gebieden is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de functie recreatie en de functie natuurbehoud. Dat houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden. Tegelijk moeten de ontwikkelingsmogelijkheden van de functie recreatie met de aanwezige en gewenste natuurwaarden ruimtelijk ondersteund worden.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Constructies die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op de als natuur beheerde gebieden zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze niet gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Een dergelijke bebouwing kan alleen toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en als de oppervlakte van het gebied dat als natuur beheerd wordt, aanzienlijk is.</p> <p>In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor de bovenvermelde handelingen.</p>

## Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

## Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften



*aanduiding in overdruk*

### 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 waterdoorlatende 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.

Met de aanduiding in overdruk wordt aangegeven waar gebouwen, verhardingen en verharde parkeerplaatsen toegelaten zijn. Het gaat daarbij om het clubhuis (C), een overdekte golfschool/driving range (D), een golfhotel met congresfaciliteiten (H), en een maintenance gebouw met verblijfsgelegenheden voor personeel (M).

De totale hoeveelheid gebouwen en verharding blijft beperkt tot maximum 9 ha, hetgeen van belang is om verdroging te beperken.

Constructies, omheiningen, infopanelen zijn toegelaten en vallen niet onder toepassing van deze bepaling. Ze zijn vergunbaar voor zover dat ruimtelijk verantwoord is.

Er worden 250 parkeerplaatsen voorzien op het golfterrein, waarmee het project voldoet aan de berekende parkeervraag (126 à 216). Fietsparkeerplaatsen dienen voorzien ter hoogte van het golfhotel en van het golfterrein in de gebouwen (droog en veilig) voor de werknemers en ter hoogte van het golfterrein nabij de fiets- en wandelroutes en het clubhuis/restaurant.

Om tijdelijke en permanente bemaling te vermijden, wordt een aangepaste uitvoeringstechniek (bv werken in een gesloten bouwput) en het gebruik van aangepaste materialen (waterdoorlatend) opgelegd voor de realisatie van ondergrondse constructies. De gebruikte bemalingstechniek moet gericht zijn op het beperken van de effecten van verzilting en de verspreiding van verontreiniging.

De bebouwing wordt op een duurzame manier gerealiseerd, waarmee bedoeld wordt op aandacht voor hernieuwbare energie, hemelwatergebruik, vertraagde afvoer, ... Er dient tevens aandacht te zijn voor de ruimtelijke kwaliteit ervan: de gebouwenconfiguratie, architectuur (materiaalgebruik, gabariet), hoogte, schaal van de gebouwen, samenspel van de gebouwen en buitenruimtes, ...

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><u>Zone voor maintenance gebouw met verblijfsgelegenheden voor personeel (M)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bouwhoogte is beperkt tot max 3 bouwlagen met dak. Dit in een traditionele vormgeving.</li> <li>• Het inrichten van verblijfsgelegenheden voor personeel van het terrein is enkel toegelaten in het maintenance gebouw.</li> <li>• de bebouwing wordt afgewerkt met erfbeplanting.</li> </ul> <p><u>Zone voor golfhotel met congresfaciliteiten (H)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het golfhotel wordt ingeplant in de daartoe bestemde zone rond de voormalige kleiputten;</li> <li>• Het golfhotel heeft maximaal 350 kamers, de congresfaciliteit heeft een maximum oppervlakte van 6.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>• 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;</li> <li>• De exploitatie van het golfhotel (inclusief congresfaciliteiten) moet zo gebeuren dat de hotelgasten steeds gebruik kunnen maken van de golffaciliteiten en vice versa. In de inrichtingsstudie, zoals vermeld in artikel 1.7, wordt deze functionele relatie in kaart gebracht.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<p>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 ziekenhuiscampus, nieuwe randparking aan Natiënlaan, ...) ook te worden ingezet via een pendelsysteem dat gebruik maakt van de bestaande wegen.</p>



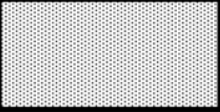
### Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

- 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 signatuurbomen toegelaten worden. Deze bomen dienen te worden aangeduid (waar en welke soort) op de inrichtingsstudie zoals aangegeven in artikel 1.7.

### Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften

De bouwhoogte wordt gemotiveerd vanuit de hoogbouwnota. Door een hogere vormgeving tot 26 meter met enkele accenten wordt voldoende vrijheid gegeven aan de ontwerper om een kwaliteitsvolle architectuur vorm te geven. Hieronder een referentiebeeld van een hotelsite waarbij een spel van volumes in hoogte en in grondplan is gerealiseerd.



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>aanduiding in overdruk</i></p> <p><b>Artikel 1.6 open zichtrelatie (vista)</b></p> <p>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.</p> <p>Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanplanten van dichte bosjes met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha;</li> <li>- het oprichten van vergunningsplichtige constructies en met een hoogte van meer dan 1 bouwlaag en oppervlakte van meer dan 20 m<sup>2</sup>;</li> <li>- het stapelen van producten of materialen.</li> </ul> <p>Het oprichten van afsluitingen, al dan niet op perceelsgrenzen, is vergunningsplichtig.</p>	<p>De visuele relatie met het omgevende landschap verdient aandacht. De inplanting van gebouwen dient rekening te houden met de landschappelijke kenmerken van het open golflandschap. Daarom wordt aandacht gevraagd voor het creëren van openruimte wiggen in oostelijke richting (Natiënlaan) vanuit het golfterrein.</p> <p>Om dit te kunnen bereiken is het aangewezen de bestaande gebouwen van de voormalige steenbakkerij Dujardin te slopen, een voldoende afstand tussen de Natiënlaan en nieuwe gebouwen (bvb golfhotel) te bewaren (minimaal 300m, grootteorde), een voldoende ruime zone langs de Isabellavaart bouwvrij te voorzien en het dwarsen van de Isabellavaart met infrastructuur zoveel mogelijk te vermijden.</p> <p>Het plaatsen van een bord met aanduiding van de site en plan van de site is wel toegelaten conform de regelgeving van AWW.</p>
<p><b>Artikel 1.7 Inrichtingsplan</b></p> <p>Handelingen voor de aanleg van (delen van) het golfterrein zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>Een inrichtingsstudie is bedoeld om specifieke informatie te krijgen om een vergunningsaanvraag te beoordelen. In de inrichtingsstudie dient aangegeven op welke manier met de in bovenstaande voorschriften opgenomen inrichtingsprincipes is omgegaan in de vergunningsaanvraag.</p> <p>De inrichtingsstudie dient bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag voor de aanleg van (delen van) het golfterrein, gaande van de aanleg van wegenis en van de padenstructuur, van de waterlopenstructuur, van gebouwen en verhardingen, ... Voor werken aan bestaande bebouwing en verharding is geen inrichtingsstudie vereist.</p> <p>Deze inrichtingsstudie dient voor advies voorgelegd te worden aan de gecoro.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="197 244 427 363" style="background-color: green; color: white; text-align: center; padding: 10px; font-size: 2em; font-weight: bold; margin-bottom: 5px;">B</div> <p data-bbox="197 373 770 400"><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'.</i></p> <p data-bbox="197 408 427 435"><b>Artikel 2. Bosgebied</b></p>	
<p data-bbox="197 507 315 534"><b>Artikel 2.1</b></p> <p data-bbox="197 544 1122 635">Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.</p> <p data-bbox="197 644 1122 783">Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten, voor zover ze de ruimtelijk-functionele samenhang en ruimtelijk-structureerende waarde van de bestaande bossen niet wezenlijk in het gedrang brengen.</p> <p data-bbox="197 793 1099 874">Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het bosgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bosgebied niet overschreden wordt.</p> <p data-bbox="197 916 1106 997">In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor zover ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan de functies van het bos zoals gedefinieerd in het bosdecreet. Het gaat bijvoorbeeld om:</p> <ul data-bbox="197 1007 1122 1182" style="list-style-type: none"> <li>- gebouwen die noodzakelijk voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...).</li> <li>- sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;</li> </ul> <p data-bbox="197 1224 1032 1310">Ter hoogte van de Put van De Cloedt en aansluitende zone voor all-weather infrastructuur is een speelbos toegelaten met integratie van allerlei recreatieve infrastructuur eigen aan een speelbos.</p> <p data-bbox="197 1351 837 1378">Het leegstaande weekendverblijf dient verwijderd te worden.</p>	<p data-bbox="1133 507 2033 619">“Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder. Realisatie van natuurtypes buiten de bossfeer is niet uitgesloten, maar mag het behoud of ontwikkeling van de bosstructuur niet wezenlijk in het gedrang brengen.</p> <p data-bbox="1133 628 2033 710">Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende raster, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p data-bbox="1133 719 2040 772">De omvang van deze voorzieningen (bv. fietsparkeerplaatsen) is in verhouding tot de omvang van het bos.</p> <p data-bbox="1133 782 2040 834">Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos zijn bijvoorbeeld:</p> <ul data-bbox="1133 844 2040 1166" style="list-style-type: none"> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen...</li> <li>- fietsparkeerplaatsen, in afstemming met de fietsparkeerplaatsen die worden voorzien ter hoogte van het nieuwe zwembad. Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien binnen het bosgebied, bezoekers en recreanten die met de wagen komen, kunnen gebruik maken van de parking van het zwembad.</li> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, fietspaden in waterdoorlatende materialen, vogelkijkhutten, voorzieningen voor paalkampen...</li> </ul> <p data-bbox="1133 1208 2002 1319">Zone voor all-weather infrastructuur : betreft de zone zoals aangeduid in het RUP Duinenwater waarin recent het gemeentelijk zwembad, Lakeside Paradise en het jeugdhuis 't Verzet zijn gerealiseerd. Het speelbos, met oppervlakte van ca 5ha, situeert zich ter hoogte van de open zichtrelatie (zie artikel 2.5).</p>

<p><b>Artikel 2.2 Waterbeheer</b></p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud, herstel en vergroten van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud, herstel en vergroten van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De 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.</p>	<p>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevenschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</p> <p>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstromsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</p> <p>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</p> <p>Voor alle handelingen en specifieke infrastructuur op, om en nabij de onbevaarbare waterlopen in het plangebied is steeds vergunning/machtiging van de bevoegde waterbeheerder vereist.</p>
---	--

<p><b>Artikel 2.3 Inrichting en beheer</b></p> <p>De volgende inrichtingsprincipes dienen minimaal gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het bosgebied wordt ontwikkeld als een snel ontwikkelend, open bostype met streekeigen beplanting en duurzaam beheerd;</li> <li>- bufferzones en waterlopen worden als open plekken binnen het bos geïntegreerd; de waterlopen vormen zichtassen naar de polder;</li> <li>- de gemetselde oude duikers worden behouden;</li> <li>- aan weerszijden van de Knokse Ader wordt een onderhoudsvrije zone van 8m voorzien; bij de overige waterlopen en grachten wordt een voldoende brede oeverstrook voorzien en ecologisch beheerd;</li> <li>- er wordt een geleidelijke overgang voorzien tussen het bos en de open vegetaties en het polderlandschap;</li> <li>- er dienen 20 fietsparkeerplaatsen t.h.v. bosgebied te worden ingericht;</li> <li>- binnen het gebied kunnen fiets- en wandelpaden voorzien worden. Deze nieuwe infrastructuur mogen de hoofdbestemming bosgebied niet in het gedrang brengen.</li> </ul>	<p>Het bosgebied wordt beheerd volgens de criteria van duurzaam bosbeheer.</p> <p>De waterlopen in het gebied worden mede beschouwd in functie van hun potenties als landschapsecologische verbindingen.</p>
--	--

**Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**

*aanduiding in overdruk*

**Artikel 2.4 Natuurverweving**

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en toegelaten recreatie nevensgeschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 2.1 en 2.2 volgende bijkomende bepalingen:

- de voor 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.

**Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften**

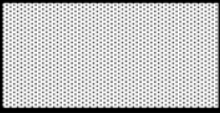
Het gebied wordt beschouwd als een natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet Natuurbehoud en maakt in die zin deel uit van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON). Verweving houdt in dat een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden gegarandeerd wordt en dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden.


Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende natuurverwevingsgebieden zijn van toepassing in dit gebied. Dat houdt onder andere in dat naast de maatregelen in het decreet Natuurbehoud, vermeld in hoofdstuk IV, afdeling 4, hoofdstuk V en hoofdstuk VI, er ten aanzien van de eigenaars en grondgebruikers stimulerende maatregelen kunnen worden genomen ter bevordering van:


- een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet;
- de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschaps-elementen, de fauna en de flora;
- het behoud van een waterhuishouding die gunstig is voor de natuur, en het tegengaan van het risico van verdroging, en van aantasting van reliëf en bodem, zonder dat het disproportionele gevolgen heeft voor de overige functies;
- het behoud of het herstel van structuurkenmerken van de waterlopen die gunstig zijn voor de natuur;
- de totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik.

In natuurverwevingsgebieden is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de functie recreatie en de functie natuurbehoud. Dat houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden. Tegelijk moeten de ontwikkelingsmogelijkheden van de functie recreatie met de aanwezige en gewenste natuurwaarden ruimtelijk ondersteund worden.

In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor de bovenvermelde handelingen.


Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>aanduiding in overdruk</i></p> <p><b>Artikel 2.5 Open zichtrelatie (vista)</b></p> <p>Om zichtrelaties te behouden is in het gebied met overdruk 'open zichtrelatie' het oprichten van nieuwe vergunningsplichtige constructies, behoudens voor recreatieve sport- en speelelementen en waterpartijen.</p> <p>Het aanplanten van groenmassieven die het zicht belemmeren of schaden verboden.</p> <p>Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanplanten van dichte bosjes met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha;</li> <li>- het stapelen van producten of materialen.</li> </ul> <p>Het oprichten van afsluitingen, al dan niet op perceelsgrenzen, is vergunningsplichtig.</p>	<p>Deze open zichtrelatie situeert zich ter hoogte van het speelbos. Dit speelbos vindt sluit aan bij de zone met 'all-weather infrastructuur' van het project Duinenwater. Het betreft de realisatie van een open parklandschap met aanwezigheid van solitaire streekeigen bomen.</p> <p>De visuele relatie met het omgevende landschap verdient aandacht. De inplanting van recreatieve speelvoorzieningen dient rekening te houden met de landschappelijke kenmerken van het open polderlandschap. Deze vista bewaart de zichtas van Duinbergen naar het golfterrein.</p>


Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i>  <b>Artikel 3 Zone voor reca</b></p>	
<p>Volgende bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving - daarbij wordt aandacht besteed aan de relatie met de functies die aanwezig zijn in de omgeving – en voor zover ze de ruimtelijk-ecologische draagkracht niet overschrijden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- café en restaurant waarbij de zaal- en restaurantcapaciteit minder dan 200 personen bedraagt;</li> <li>- maximaal 1 conciërge- of uitbaterswoning</li> <li>- beperkte logiesvoorzieningen van max 8 entiteiten</li> <li>- er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien;</li> <li>- het aanbrengen van verhardingen en kleinschalige infrastructuur voor laagdynamische recreatieve activiteiten, voor zover de overige toegelaten werken, handelingen en wijzigingen in deze zone worden gerespecteerd;</li> <li>- de in dit gebied gesitueerde poel wordt behouden en opgewaardeerd;</li> <li>- de bebouwing wordt afgewerkt met erfbeplanting.</li> <li>- De bouwhoogte is beperkt tot max 2 bouwlagen met dak. Dit in een traditionele vormgeving.</li> </ul>	<p>Binnen dit gebied kan de bestaande eengezinswoning behouden blijven, met mogelijkheid tot exploitatie van een café of restaurant (reca).</p> <p>Gezien de mogelijkheden die voorliggend RUP biedt in de directe omgeving, is de exploitatie van een reca-activiteit verenigbaar met de omgeving. Om de recreatieve activiteit een laagdynamisch karakter te geven, wordt de zaalcapaciteit beperkt tot maximaal 200 personen.</p> <p>Ondergeschikt aan de reca-activiteit is een beperkte vorm van logies toegelaten.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.</i></p> <p><b>Artikel 4. Bouwvrij agrarisch gebied</b></p>	
<p><b>Artikel 4.1</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten.</p> <p>Binnen deze zone kan de bestaande wegenis (Nieuwstraat) behouden blijven.</p> <p>Binnen het gebied kunnen fiets- en wandelpaden voorzien worden zodat vanuit bestaande fietsinfrastructuur de link kan gelegd worden tot het stadsrandbos en nieuwe golfinfrastructuur. Deze nieuwe infrastructuren mogen de hoofdbestemming agrarisch gebied niet in het gedrang brengen.</p>	<p>Onder landbouw wordt verstaan landbouw in de ruime zin van het woord namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.</p> <p>Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten in het bouwvrij agrarisch gebied.</p> <p>Een aantal constructies zijn vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning en derhalve toegelaten in het bouwvrij agrarisch gebied. Het gaat o.a. over constructies voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen (bv. plastic tunnels, roterend luchtmenstoestel of netten tegen hagelschade...); open afsluitingen, schuilhokken voor weidedieren...</p> <p>Serres en stallen behoren tot de niet-toegelaten constructies.</p> <p>Schuilhokken zijn eenvoudige en verwijderbare constructies met één zijde (deels) open. Een stalling daarentegen is, anders dan een schuilhok, een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden.</p> <p>Bepaalde reliëfwijzingen ondermeer in kader van waterbeheer of fiets- en wandelinfrastructuur is toegelaten.</p>



<p><b>Artikel 4.2 Waterbeheer</b></p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De in artikel 4.1 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.</p> <p>Slechts die handelingen zijn toegelaten die de hoofdbestemming agrarisch gebied niet in het gedrang brengen.</p>	<p>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheer(sing) een nevensgeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.</p> <p>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</p> <p>In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.</p> <p>De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</p> <p>Voor alle handelingen en specifieke infrastructuur op, om en nabij de onbevaarbare waterlopen in het plangebied is steeds vergunning/machtiging van de bevoegde waterbeheerder vereist.</p>
---	---

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "overig groen"</i></p> <p><b>Artikel 5. Gebied voor water</b></p>	
<p>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.</p> <p>In dit gebied en de onmiddellijke omgeving ervan, zijn alle handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</li> <li>- 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;</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de kreek- en vaartsystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Dit gebied omvat de belangrijkste bestaande waterlopen en waterpartijen in het gebied en duidt deze elementen aan als te behouden.</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</p> <p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...Waterbouwkundige infrastructuur zoals sluisen, stuwen, bruggen, duikers, enz... worden eveneens in stand gehouden en goed onderhouden in functie van de waterdoorstroming.</p> <p>De overige functies in de polders moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>Om de afwatering van het stroomgebied opwaarts het plangebied te garanderen, gelden specifieke voorwaarden wat betreft de Isabellavaart.</p>

 <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p><b>Artikel 6. Verbinding voor hoofdontsluiting (volle pijlaanduiding) en voor langzaam verkeer (pijlaanduiding met stippellijn).</b> Het betreft indicatieve aanduidingen.</p>	<p>Het betreft de verbindingen binnen de golfzone.</p>
<p>We onderscheiden :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoofdontsluiting van het gebied die toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer en niet gemotoriseerd verkeer (zie volle pijlaanduiding op het bestemmingsplan).</li> <li>- 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).</li> </ul> <p><u>Inzake ontsluitingen voor langzaam verkeer</u></p> <p>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.</p> <p>De verbindingen voor langzaam verkeer moeten voldoen aan volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Er wordt minimale (geen permanente) verlichting voorzien langsheen de verbindingen.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>De hoofdontsluiting plaatst zich zuidelijk evenwijdig aan de Isabellavaart en verbindt de golfclub met het golfhotel en haakt aan op de geplande rotonde op de Natiënlaan.</p> <p>Het voorzien van wandel- en fietsroutes door de golf heeft consequenties naar ruimtegebruik gezien veiligheidsafstanden moeten voorzien worden. Daarom worden volgende routes in het plangebied voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dwars door het plangebied, tussen de Natiënlaan ter hoogte van de Isabellavaart, langs het golfhotel en de Putten van Dujardin.</li> <li>- Aan de rand van het gebied voor eco-golfterrein;</li> <li>- Parallel aan Isabellavaart, tussen de Natiënlaan en de Nieuwstraat.</li> </ul>

### 13.2 Op te heffen voorschriften

Huidig gemeentelijk RUP heft van rechtswege het gewestplan Brugge Oostkust (KB 07.04.1977) en (gedeeltelijk) het BPA H18 Te Lande (MB 24.09.1991) op.