

# GEMEENTE KNOKKE - HEIST

Ontwerp

Planregisternr. 2.14.22.1

## GEMEENTELIJK RUP MARIE SISKA

### Toelichtingsnota – Stedenbouwkundige voorschriften

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Marie Siska (gemeente Knokke-Heist)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/15/142,  
Brugge, 21/05/2015

vinciegriffier,  
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,  
(Get.) Carl DECALUWÉ

De opdrachthouder – ontwerper



Alfred Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist  
Tel : (050) 630 100  
Fax : (050) 630 159

VOOR EENSЛУIDEND AFSCHRIFT  
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning



Ruimtelijk planner

Jan Van Coillie en Christel Vannoppen

Opgemaakt - voorontwerp: oktober 2013

Wijzigingen

Mei 2014  
Maart 2015

Aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering van 19/12/2013  
Aanpassingen n.a.v. openbaar onderzoek van 19/12/2014 tot 16/02/2015


Tekenaar

Sandra T'Jonck

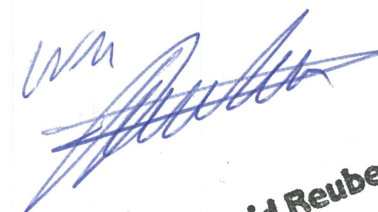


Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26 MAART 2015 op bevel,

De secretaris,  
M. Gobert



Burgemeester,  
Graaf L. Lippens



**Ingrid Reubens**

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Deputatie van 21/05/2015 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk RUP Marie Siska,

De Gouverneur,  
C. Decaluwé

De gedeputeerde bevoegd voor  
Ruimtelijke Ordening F. De Block



# INHOUD

<b>I. TOELICHTINGSNOTA.....</b>	<b>7</b>
1. INLEIDING.....	9
1.1 Algemeen.....	9
1.2 Hotels 1 <sup>ste</sup> en 2 <sup>de</sup> fase.....	9
1.3 Marie Siska.....	10
1.4 Doelstelling opmaak RUP.....	10
2. PLANNINGSKADER.....	13
2.1 De ruimtelijke structuurplannen als kader.....	13
2.2 Relevante bepalingen uit structuurplannen en beleidsplannen.....	13
2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	13
2.2.2 Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen .....	13
2.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist.....	14
2.2.4 Strategisch Beleidsplan Toerisme 2009-2014 .....	17
2.2.5 Andere relevante plannen en projecten .....	18
3. RUIMTELIJKE SITUERING .....	21
3.1 Ruimtelijke context.....	22
3.2 Bestaande, feitelijke toestand .....	22
3.2.1 Historiek (bron: website Marie Siska en boek “Marie Siska – de geschiedenis van het befaamde wafelhuis van België”) .....	22
3.2.2 Bestaande toestand .....	24
3.3 Bestaande, juridische toestand .....	28
3.4 Bestaande stedenbouwkundige vergunningen .....	34
4. VERANTWOORDING EN VERTALING NAAR VOORSCHRIFTEN .....	35
5. CONCEPTEN .....	38
6. RUIMTEBOEKHOUDING .....	39
7. OPHEFFING VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN .....	39
8. REGISTER IFV PLANSCHADE, PLANBATEN EN COMPENSATIES .....	39
9. ASPECT SCREENING .....	39
10. PROCESVERLOOP.....	41
11. BIJLAGEN .....	43
11.1 Beslissing MER-plicht.....	43
11.2 Plenaire vergadering .....	44
<b>II. PLAN BESTAANDE TOESTAND.....</b>	<b>53</b>
<b>III. VERORDEND GRAFISCH PLAN.....</b>	<b>57</b>
<b>IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>61</b>



# I. TOELICHTINGSNOTA





## 1. INLEIDING

### 1.1 Algemeen

De laatste jaren verdwijnen meer en meer kleinschalige horecazaken. Uit het informatief gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2005) blijkt dat het hotelbestand in een periode van 10 jaar met maar liefst 32% is gedaald, tegenover een stijging van de individuele vakantiewoningen van 21%.

De gemeente wenst hier tegenin te gaan door deze (ho)recazaken een bestemming te geven in een RUP en te ondersteunen in hun verdere ruimtelijke ontwikkelingen. Als voorbeeld kan hier verwezen worden naar het RUP voor hotels en naar het RUP Wijk Lippenslaan waar t.h.v. de Lippenslaan, de Kustlaan en de Dumortierlaan de handelszaken en de horeca bestemd werd door de aanduiding als “te behouden”. T.h.v. de pleinen: het Rubensplein, het Van Bunneplein en het Lichttorenplein werd de horeca vastgelegd om de trend van omvorming van horecafuncties en/of voedingsspecialzaken naar o.a. kledingzaken om te buigen.

T.h.v. de oostflank van de gemeente (Oosthoek) waarin onderhavig projectgebied gelegen is, kan men vaststellen dat de laatste jaren een aantal horecazaken (Gustave Siska, Kinder Siska, Vlindertuin en een aantal restaurants en café's op het Oosthoekplein zelf) verdwenen zijn.

### 1.2 Hotels 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> fase

De gemeente maakte reeds “postzegels” RUPs op voor een aantal hotels vanuit de vaststelling dat steeds meer kleinere familiale hotels in de gemeente verdwijnen. De gemeente maakte dit RUP Hotels 1<sup>ste</sup> fase op om enerzijds de bestaande familiale hotels maximaal te ondersteunen en anderzijds nieuwe hotelinfrastructuur met bijhorende specifieke accommodaties mogelijk te maken. Het RUP kaderde in een ondersteunend beleid naar de hotelfunctie binnen de gemeente, het betreft de eerste fase van het ‘faciliteren en activeren van bestaande hotels’ en het ‘faciliteren en activeren van nieuwe hotels’. In dit RUP werden volgende projectzones opgenomen:

1. Hotel Lugano en nieuw hotel Lucarno in de Kustlaan.
2. Hotel Manior du Dragon in de Albertlaan
3. Hotel Binnenhof in de Jozef Nellenslaan
4. Hotel Les Arcades in de Elizabetlaan
5. Nieuw hotel ter hoogte van de Knokke-Out in de Bronlaan
6. Nieuw hotel ter hoogte van de Gustave Siska in de Zoutelaan

Recent werd het RUP Hotels 2<sup>de</sup> fase goedgekeurd. Ook hier werd hetzelfde principe gehanteerd als in RUP Hotels 1<sup>ste</sup> fase. Deze 2<sup>de</sup> fase handelt over het ‘faciliteren en activeren van een nieuw hotel’, en dit t.h.v. de Kalvekeetdijk.

Een andere stopgezette horecazaak, Kinder Siska, wordt opgenomen in het RUP Oosthoek. Ook hier wordt naar een nieuwe invulling gezocht.

### 1.3 Marie Siska

Voor de historische horeca-zaak Marie-Siska gelegen langs de Zoutelaan, internationaal gekend en speerpunt van de horeca in 't Zoute en als immaterieel erfgoed te beschouwen, wil het gemeentebestuur een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken. Op dit moment is de zaak volgens het BPA K11 Zoutelaan (zie verder) gelegen in een zone voor ééngezinswoningen en dus zonevreemd.

Het RUP, ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, beoogt een ontwikkelingsperspectief te geven aan horeca gelegen buiten de kern.

Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Knokke-Heist, tussen de Zoutelaan en het Elzenpad.

Dit RUP zal het juridisch-planologisch kader vormen voor de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

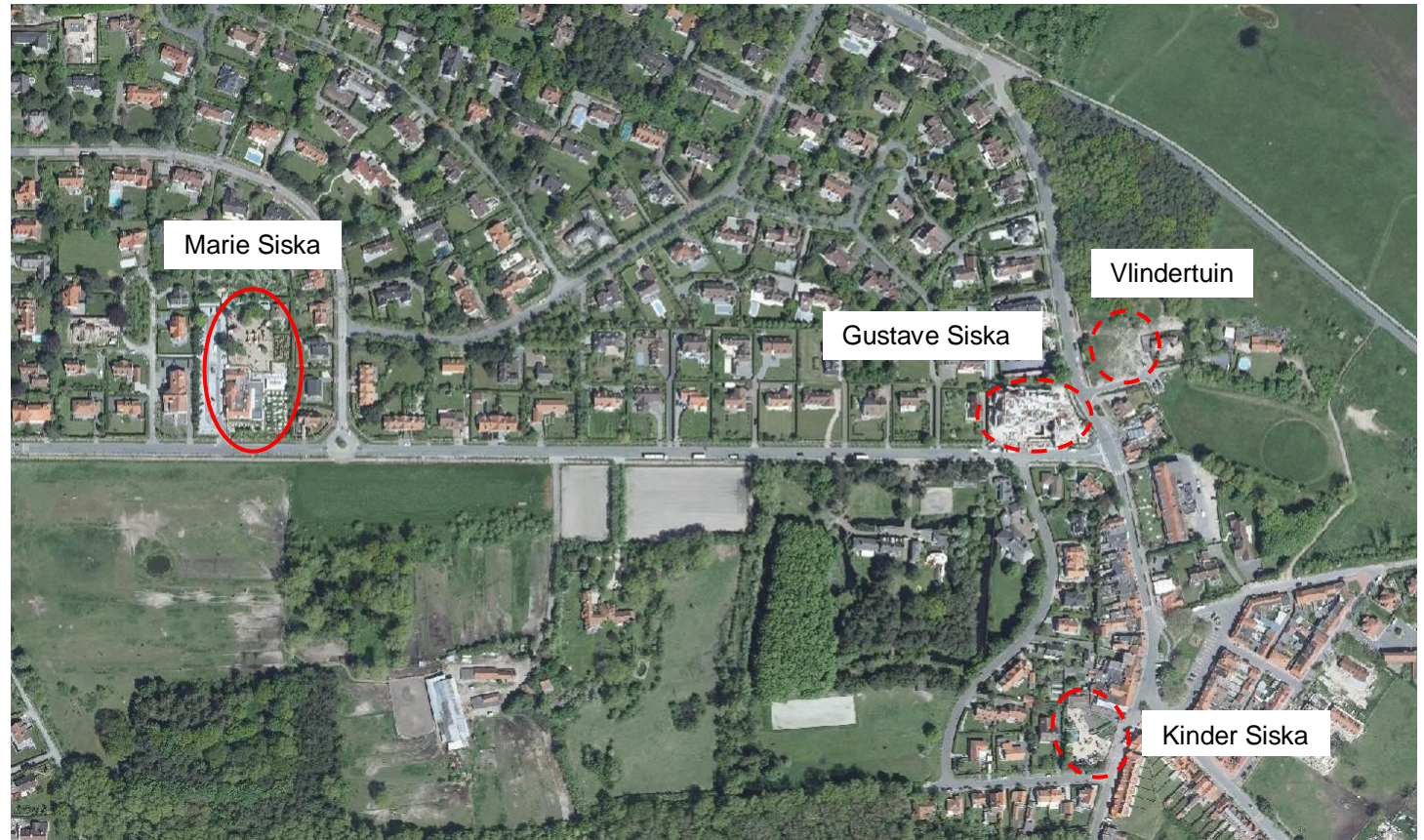
Deze nota omvat:

- een toelichting bij het RUP
- de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- het verordend grafisch plan

### 1.4 Doelstelling opmaak RUP

Voor de opmaak van het RUP zijn volgende doelstellingen de belangrijkste:

- Het stimuleren van horeca buiten de kernen: Knokke-Heist bestaat uit verschillende kernen/woonclusters waarbij elke kern/cluster gekenmerkt wordt door een eigen horecagebeuren.  
Het Zoute werd vroeger gekenmerkt door verschillende horecazaken o.a. op het Oosthoekplein (Kinder Siska) en op de hoek Zoutelaan-Bronlaan (Gustave Siska en de Vlindertuin) die op vandaag bijna allemaal verdwenen zijn. Om de functie van de bestaande, historisch gegroeide horecazaak te bestendigen en te stimuleren wordt dit RUP opgemaakt.



- Eigenheid behouden van historisch (recreatief) erfgoed: het pand is in 1967 volledig herbouwd maar heeft als toeristisch-recreatief erfgoed een reputatie opgebouwd. De eigenheid van het “wafelbakhuis” -met zijn originele hartvormige wafels- wordt door de uitbaters zelf ook hoog in het vaandel gedragen. De speeltuin en de mini-golfclub (in de jaren '50 aangelegd) kennen op vandaag nog steeds een grote aantrekkingskracht op de kinderen. Zo heeft de mini-golf ondertussen 18 holes en een eigen tornooi.
- Behoud van hotelfunctie: Marie Siska vormt binnen het Zoute een concentratiepool die vooral gericht is op het toeristisch publiek en minder op eigen bevolking. Het is belangrijk dat er voor elk type toerist overnachtingsmogelijkheden zijn waarbij Marie Siska eerder valt onder charmehotel met beperkt aantal kamers.

Deze doelstellingen en opties vloeien voort uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



Figuur: Luchtfoto

bron: Giswest

## **2. PLANNINGSKADER**

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

De opmaak van het RUP kadert in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist dat op 2 december 2005 werd goedgekeurd. Dit structuurplan geeft de beleidsvisie en ontwikkelingsperspectieven voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Verschillende acties en beleidsmaatregelen zijn bindend vastgelegd. Het RUP is een uitvoeringsinstrument waarin de gewenste ontwikkelingen uit het structuurplan juridisch-planologisch worden vertaald en vastgelegd.

### **2.2 Relevante bepalingen uit structuurplannen en beleidsplannen**

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

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

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

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

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

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

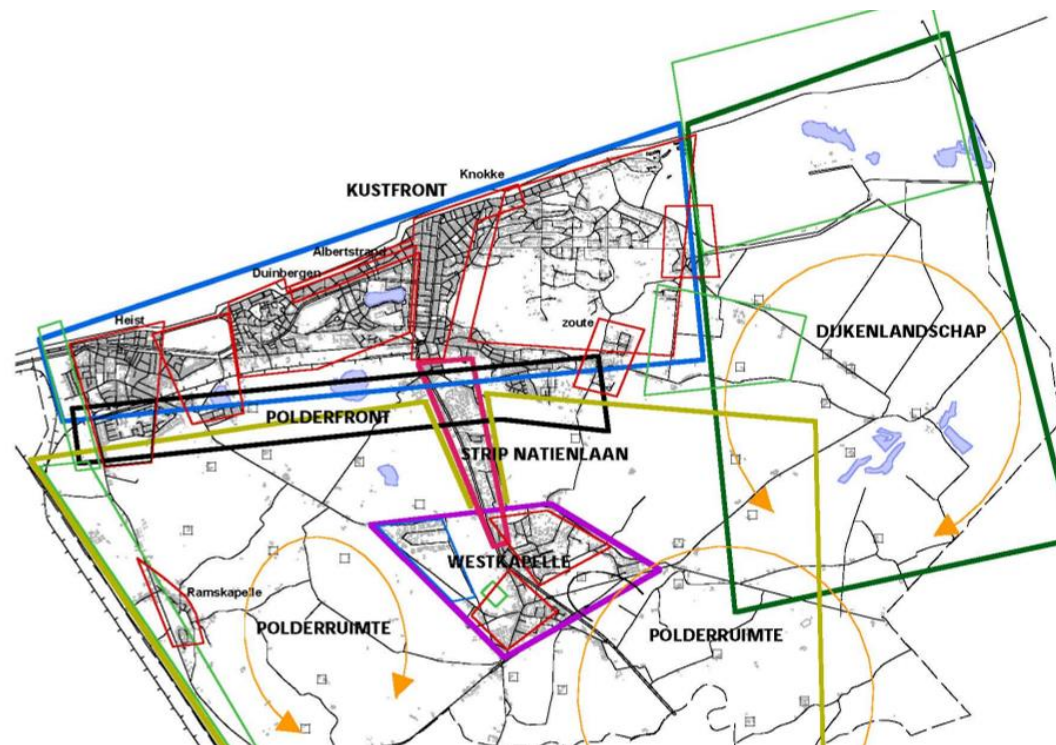
De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied werd door de provincie vastgelegd in een provinciaal RUP. Het plangebied ligt binnen de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

### 2.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Knokke-Heist

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke **ruimtelijke entiteiten** te benoemen.

Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkeling. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

Onderhavig plandocument situeert zich binnen het 'kustfront' meer specifiek binnen de deelentiteit 't Zoute. Het kustfront wordt begrensd door de haven van Zeebrugge enerzijds en het natuurreservaat het Zwin anderzijds. Het kustfront bestaat uit een kraal van bebouwde ruimten (Heist, Duinbergen, Knokke en het Zoute) en open ruimten (verharde openbare ruimten en duinrelict).



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

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

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

### ***'Eigenheid behouden van het historisch erfgoed in het Zoute'***

*Het typische karakter van deze mooie villawijk mag niet teniet gedaan worden ondermeer door een verdere vorm van appartementering. Het versterken en het behoud ervan, wat zeker niet overeenkomt met verdichten, moet een belangrijk uitgangspunt zijn in het toekomstig ruimtelijk beleid. De bestaande BPA 's voorzien reeds geëigende voorschriften om het gebied te beschermen. Het wonen dient de voornaamste functie te blijven. De horeca – en handelszaken in de Oosthoek met de Vlindertuin en de **Siska - horecazaken** vormen hierbij op het toeristisch publiek georiënteerde concentratiepolen.*

*Extra inspanningen dienen er geleverd te worden om het aanbod aan hotelaccommodatie op peil te blijven houden, de laatste jaren is er immers een dalende trend waargenomen.*

*Door het Sint-Lukasarchief te Brussel is een inventarisatie opgemaakt naar het bouwkundig erfgoed in de villawijk het Zoute. Inspanningen dienen dan ook geleverd te worden om het verdere behoud van waardevolle gebouwen te kunnen garanderen'.*

Dit RUP moet in de eerste plaats uitvoering geven aan volgende bindende bepaling:

### 1.3 Nederzettingsstructuur

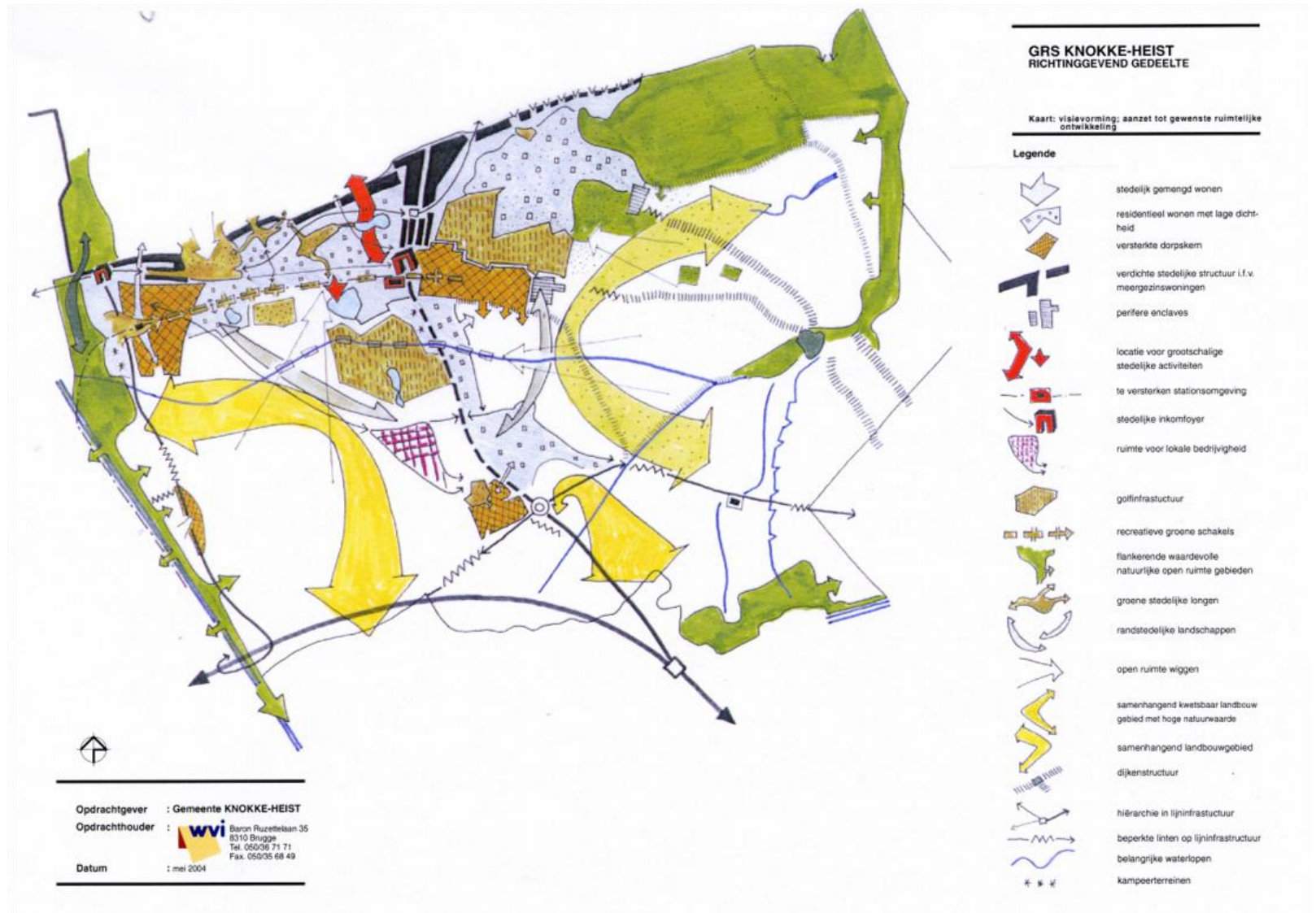
#### 1.3.2 Te nemen maatregelen en acties

- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de bestaande dorpskernen en perifere enclaves, nl. ter hoogte van Westkapelle-dorp, Oosthoek (Knokke), Knokke dorp, Ramskapelle, Heist dorp en Duinbergen dorp.
- Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de kwetsbare villawijken het Zoute en Duinbergen.

### 1.5 Toeristisch - recreatieve structuur

#### 1.5.2 Te nemen maatregelen en acties

- Specifieke maatregelen ondernemen om het hotelaanbod kwalitatief te ondersteunen en om ontwikkelingsperspectieven te geven



Overzichtskaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist. Het plangebied is gesitueerd binnen 'het residentieel wonen met lage dichtheid'.



#### 2.2.4 Strategisch Beleidsplan Toerisme 2009-2014

Het Strategisch Beleidsplan werd opgemaakt door Westtoer en Toerisme Vlaanderen.

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

Volgende kan geconcludeerd worden uit dit beleidsplan:

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

## 2.2.5 Andere relevante plannen en projecten

### 2.2.5.1 Gewestplan

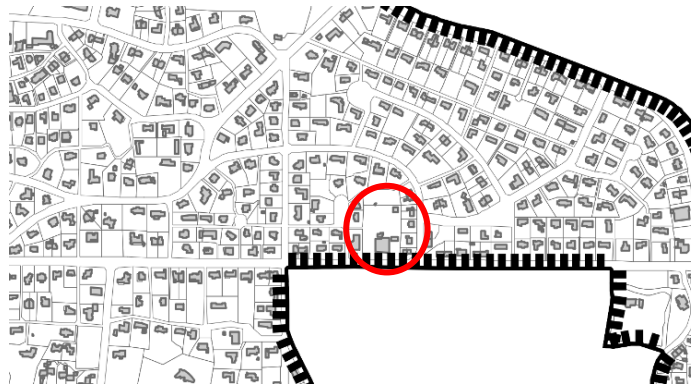
Volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (Koninklijk Besluit van 7 april 1977) is het plangebied gelegen in woongebied.

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



### 2.2.5.2 PRUP afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist is een planproces ter uitvoering van het RSV en het PRS West-Vlaanderen. Het PRUP is opgemaakt door de provincie en op 13 maart 2012 goedgekeurd. Het RUP Marie-Siska valt binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied zoals vastgesteld in het PRUP.



### 2.2.5.3 BPA K11 Zoutelaan

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

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

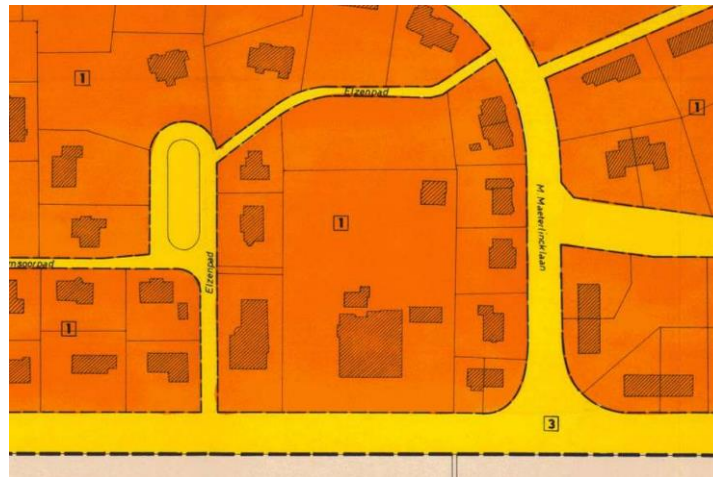
Conform het BPA is de horeca-zaak "zonevreemd" gelegen en kan de site van Marie Siska enkel verkaveld worden. Het terrein heeft een oppervlakte van 9105m<sup>2</sup>. Volgens het BPA en meer bepaald GB 14 kan een perceel gesplitst worden onder volgende voorwaarden:

- Splitsing van percelen is toegelaten onder de voorwaarde dat elk van de te vormen kavels niet minder dan 1200m<sup>2</sup> bedraagt.
- Voor nieuw te verkavelen achterliggende percelen die door middel van een private weg worden ontsloten, vervalt de minimum kavelbreedte van 20 meter, maar geldt dan een minimum kaveloppervlakte van 2000m<sup>2</sup>.

Op deze kavels kan dan cfr. het BPA volgende worden opgericht:

- Alleenstaande of gekoppelde ééngezinswoningen
  - Voor percelen tot maximum 2000m<sup>2</sup>
  - Met een maximale terreinbezetting van 20%
  - Met een maximale bebouwde oppervlakte van 300m<sup>2</sup>
- Alleenstaande of gekoppelde ééngezinswoningen en dubbelwoningen
  - Voor percelen vanaf 2000m<sup>2</sup>
  - Met een maximale terreinbezetting van 15%
  - Met een maximale bebouwde oppervlakte van 450m<sup>2</sup>

dit wil zeggen dat bij verkaveling hier mogelijk 8 woningen kunnen ingeplant worden.



Uittreksel BPA K11 Zoutelaan



Schets mogelijke verkaveling perceel

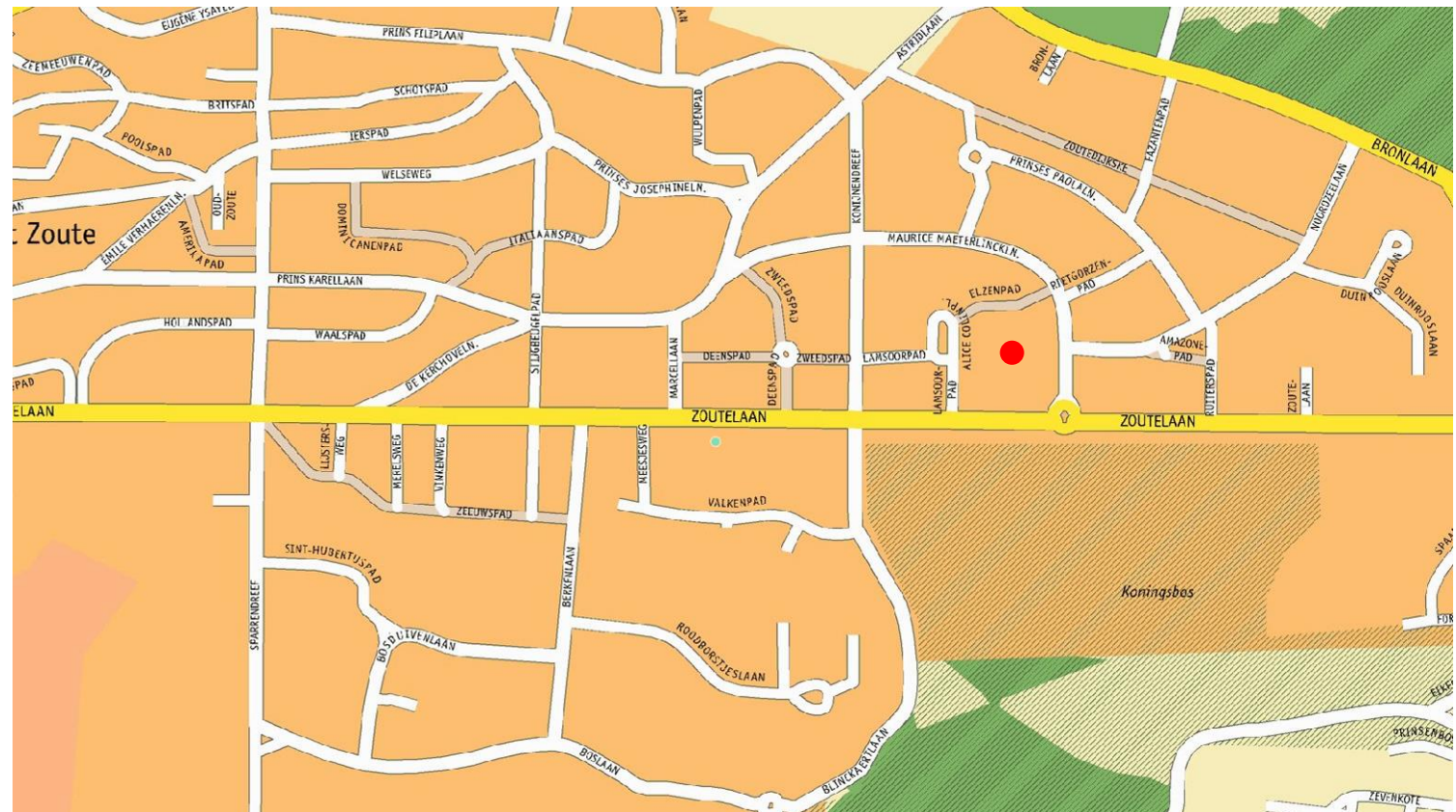


### 3. RUIMTELIJKE SITUERING

De site ligt in het oosten van de gemeente, ten oosten van de wijken Prins Karellaan en de wijk Berkenlaan, in de kern van het Zoute.

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door het Elzenpad en ten zuiden door de Zoutelaan. Aan de oost- en westzijde zijn dit de woonpercelen die grenzen aan het Alice Colinplein en aan de Maurice Maeterlinklaan.

Het gebied heeft een totale oppervlakte van 91,05 a.



Figuur: uittreksel uit de stratenatlas

bron: Giswest

### 3.1 Ruimtelijke context

### 3.2 Bestaande, feitelijke toestand

#### 3.2.1 Historiek (bron: website Marie Siska en boek "Marie Siska – de geschiedenis van het befaamdste wafelhuis van België")



Het jaar 1882, Fransisca Fincent was drie maal gehuwd, tweemaal weduwe en moeder van 10 kinderen. Met haar eerste echtgenoot François de Fonseca die van Spaanse adellijke afkomst was, had ze vijf kinderen en met haar tweede man, Felix Vandepitte, een molenaar afkomstig uit Aalter, had ze twee kinderen. Tenslotte trouwde ze met Louis De Vos waarmee ze nog drie kinderen kreeg. Vader De Vos was molenaar en naast de molen had Fransisca haar herberg. Die diende als wachtzaal voor de boeren die er hun graan kwamen malen. De boeren betaalden de molenaar met twee scheppen bloem uit elke zak die gemalen werd. Die bloem werd gebruikt om brood te bakken. Zo kon men in de herberg brood met gerookte ham, "platte kaas" of boerenomelet eten.

Fransisca werd door haar kroost "Moeder Siska" genoemd en al gauw werd ze door iedereen zo aangesproken. Toen ze op uitstap ging naar Amsterdam zag Moeder Siska een schilderij van een wafelijzer met vier hartjes. Eens weer thuis liet ze door haar schoonbroer die smid was in De Pinte een wafelijzer smeden met vijf hartjes. Zo had ze per twee wafels een hartje voor elk kind en steeds bij elke verjaardag werden er wafels gebakken.

In de herberg van Moeder Siska werden er verkopen georganiseerd door notarissen. Toen een notaris uit Antwerpen de wafels van de kinderen van Moeder Siska proefde, vroeg hij haar voor zijn dochter een gelijkaardig wafelfestijn te organiseren. Het feest was zo'n succes en betekende zo het begin van de wafelverkoop op aanvraag.

De herberg van Moeder Siska werd een trefpunt voor de toeristen die van Heist kwamen. Een rit met paard en kar werd ingelegd om de mensen te brengen. Tien jaar later, in 1892, kon men de specialiteit ook zonder voorafgaande bestelling proeven. Door de steeds groter wordende toeloop werd het noodzakelijk om uit te breiden. In de tuin plaatste men schraagtafels en Moeder Siska kocht vouwstoelen van een failliet circus. Deze stoelen hebben dienst gedaan tot 1987 en zijn nog steeds in ons bezit. De zonen van Moeder Siska bakten de wafels op houtvuur en deden het zware werk, terwijl de dochters opdienden in de herberg. 's Winters gingen de kinderen naar Wallonië om er te werken en hun Frans bij te schaven om zo beter het hoofdzakelijk Franstalig cliënteel te woord te kunnen staan.

Moeder Siska's wafelhuis was zo succesvol dat twee zonen en drie dochters in 1907 een tweede wafelhuis, "Bij de kinderen Siska", op het Oosthoekplein openden. Haar jongste dochter, Marie, wilde ook haar voorbeeld volgen toen in 1914 de Eerste Wereldoorlog uitbrak. Moeder Siska overleed in 1918 ten gevolge van de Spaanse griep en mocht de opening van de derde zaak niet meer meemaken.

Marie had ervaring opgedaan bij moeder en zusters en was vastberaden dat de derde Siska de grootste, mooiste en best gelegen zou zijn. Zo opende zij in 1919, "Bij de dochter Siska", wat een jaar nadien zou veranderen in "Marie Siska". Haar voorbeeld werd gevolgd door haar jongste broer die in 1923 "Gustave Siska" opende. De kleindochter van Moeder Siska zou in 1936 de vijfde Siska openen in Sint- Idesbald nabij Koksijde. Deze zaak droeg de naam "Siska du Zoute" verwijzend naar de beroemde zaken in Het Zoute.

Tot na de Tweede Wereldoorlog bleven de Siska's groeien en droegen ze bij tot de toeristische ontwikkelingen van Het Zoute. In tegenstelling tot hun moeder waren slechts enkele van de kinderen van Moeder Siska getrouwd. Zo had Marie Siska een dochter en een zoon. Haar zoon, Urbain Dossche, zou in 1949 samen met zijn echtgenote Georgette Marie Siska overnemen. Zijn zus, Germaine Dossche, nam Kinders Siska over van de tantes.

Urbain en zijn echtgenote begonnen met het uitbouwen van Marie Siska. Zo kwam er een minigolfclub bij en werd de kaart ook uitgebreid en op restaurantniveau gebracht. Marie Siska werd tot ver over de landsgrenzen bekend. De sterren die naar de casino kwamen optreden brachten steevast een bezoek aan Marie Siska en zijn beroemde wafels. Paul Anka, Josephine Baker, Martine Carol, Ava Gardner, Gilbert Bécaud, Etchika Choureau en The Platters waren hier te gast. Het was ook een eer om Koning Leopold III en koningin Astrid te mogen verwelkomen bij Marie Siska. Zij hadden een buitenverblijf in het Zwin en na de oorlog kwam de koning regelmatig wafels eten na een partijtje golf met zijn vrienden. Hij nam plaats in een apart zaaltje en de tafel waaraan hij zat werd door het personeel de "Koningstafel" genoemd. Aan deze tafel bij Marie Siska kan u nog steeds plaatsnemen.



In 1967 werd Marie Siska volledig herbouwd op de wafelbakkerij na. Er verrees een complex met 450 zitplaatsen binnen en 550 buiten. In 1987 werd de zaak overgedragen aan kleinzoon Stefan Dossche en zijn echtgenote Nathalie. Er werd terug stevig geïnvesteerd. Er kwam een hotel met zeven luxekamers bij. De speeltuin werd volledig vernieuwd en Marie Siska onderging een metamorfose. De nieuwe generatie koningskinderen is er nu ook te gast en voor velen is Marie Siska "het Instituut" van Het Zoute geworden. In het seizoen worden er dagelijks meer dan 1000 vers gebakken wafels verkocht. Deze worden nog steeds volgens het geheime recept gebakken.

Daarnaast heeft ook het restaurant een belangrijke plaats ingenomen. De minigolf club gesponsord door kledingmerk River Woods organiseert elk jaar in augustus een toernooi voor kinderen en is dan ook de uitgelezen plaats voor een leuke namiddag.

Het ouderlijk huis "Moeder Siska" werd in 1975 verkocht en gesloopt. Gelukkig bleef de molen gespaard en doet nu dienst als residentie. Gustave Siska werd twee jaar na zijn oprichting wegens ziekte verkocht om uiteindelijk in 2009 onder de hamer te gaan en plaats te maken voor een residentie. De Siska in Sint- Idesbald werd in 1960 verkocht en wordt nog steeds uitgebaat. Tot slot besloot de eigenaar van Kinders Siska in 2011 zijn zaak te verkopen aan een vastgoedmakelaar.

Zo komt het dat Marie Siska het enige wafelhuis is dat nog door de familie wordt uitgebaat en de originele wafels verkoopt.

### 3.2.2 Bestaande toestand

Het plangebied is de volledige site waar het “Wafelhuis Marie Siska” gevestigd is. Deze tea-room, annex hotel met 7 kamers en een appartement, annex restaurant bevindt zich in een woonomgeving.

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

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

De Zoutelaan, waarlangs “Marie Siska” gelegen is, wordt geselecteerd als lokale weg type 2 (gebiedsontsluitingsweg).

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

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

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

Aan de voorzijde, langs de Zoutelaan, bevindt zich de gebruikersruimte samen met een (verhard) terras. Dit terras is groen ingekleed en omzoomd met haagjes. In de zijtuin, aan de oostzijde, is een terrassentuin ingericht waar ook een pergola met restaurantfunctie aanwezig is.







Achter de horecazaak zijn er 2 speeltuinen, zowel voor peuters als voor kleuters, met verschillende speeltoestellen, glijbanen, uitkijktoren e.d., ook is er een doolhof, opgebouwd uit haagjes.



Achter de speeltuin is er een minigolfterrein (betalend) met 18 holes, aangelegd op een golvend terrein. Achter de minigolf loopt het Elzenpad. Aan deze zijde is er geen toegang tot het terrein.

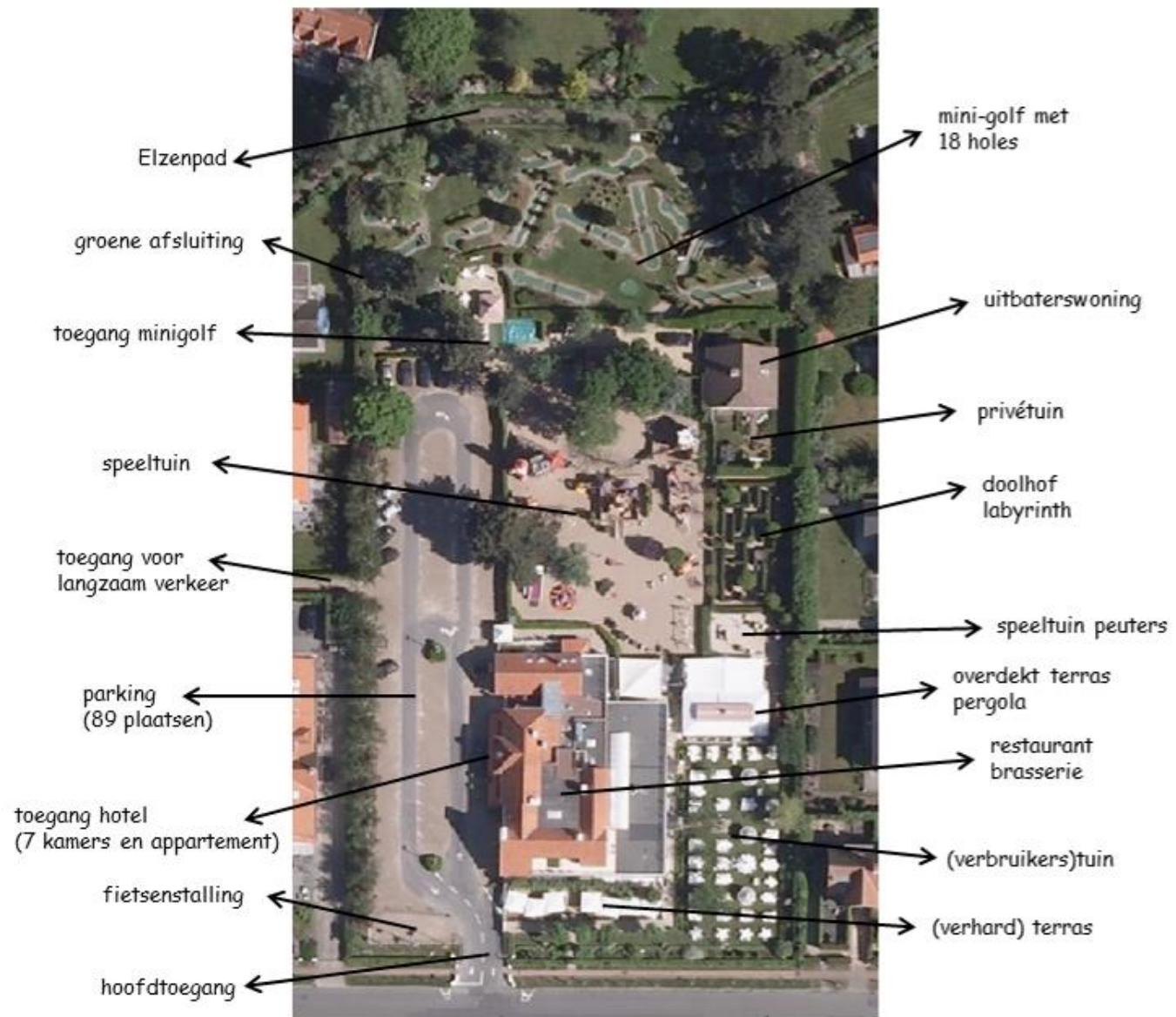


Aan de westzijde is een parking voorzien voor 89 wagens, ook is er aan de straatzijde een fietsenstalling. De fietsers en voetgangers kunnen het terrein bereiken via het Elzenpad. Deze toegang doet ook dienst als privétogang voor de uitbaterswoning op de sluitingsdagen van de horecazaak.



Het gebouw zelf bestaat uit een brasserie en een hotel. Op het gelijkvloers is de brasserie/het restaurant gevestigd en op de 1ste verdieping het hotel. Het hotel omvat 7 kamers en heeft een aparte toegang, gelegen aan de zijde van de parking.





### 3.3 Bestaande, juridische toestand

#### RUIMTELIJK

Gewestplan(nen)	Gelegen in het gewestplan Brugge Oostkust (KB 07.04.1977) Het plangebied is gelegen in een zone voor wonen.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen. PRUP Afbakening Structuurondersteunend Kleinstedelijk Gebied (Deputatie 13/03/2012)
Algemene plannen van aanleg Bijzondere plannen van aanleg Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen Verkavelingsvergunningen Bouwvergunningen	Geen. BPA K11 Zoutelaan (MB 10/12/1992) Geen. Geen. 31043/13832/B/1966K/3001 - verbouwingenwerken – 29/11/1966 (V) 31043/10640/B/1979/24 - nieuwbouw meergezinswoning –01/02/1979 (W) 31043/10640/B/1986/174 - verbouwen voor hotel – 22/07/1986 (V) 31043/1524/B/1988/248 – bouwen woning – 26/09/1988 (V) 31043/5094/B/1998/102 - verbouwen en uitbreiden horecazaak – 02/10/1998 (V)
Vastgestelde bouwovertradingen Milieuvergunningen	Geen. 31043/1196/1/A/1 - het uitbaten van een bovengrondse propaangastank 1.000 liter – geldig tot 26/09/2003 Geen geregistreerde bodemattesten.
Bodemvervuiling	
<b>SECTORAAL</b>	
<b>Natuur</b>	
Ramsargebieden	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Vogelrichtlijngebieden	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Habitatrichtlijngebieden	Geen, in de buurt: aan de zuidzijde van de Zoutelaan: Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin.
Gebieden van het duinendecreet	Geen, in de buurt: aan de zuidzijde van de Zoutelaan
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Geen, in de buurt: aan de zuidzijde van de Zoutelaan: VEN-gebied “de Zwinstreek”
Vlaamse of erkende natuureservaten	Geen, in de buurt, aan de zuidzijde van de Zoutelaan: “De Zwinduinen en – polders”.
Bosreservaten	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Natuurinrichting	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Biologische waarderingskaart	Geen, in de buurt: aan de zuidzijde van de Zoutelaan: biologisch zeer waardevol faunistisch voornaam gebied.

**Water**

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

**Landbouw**

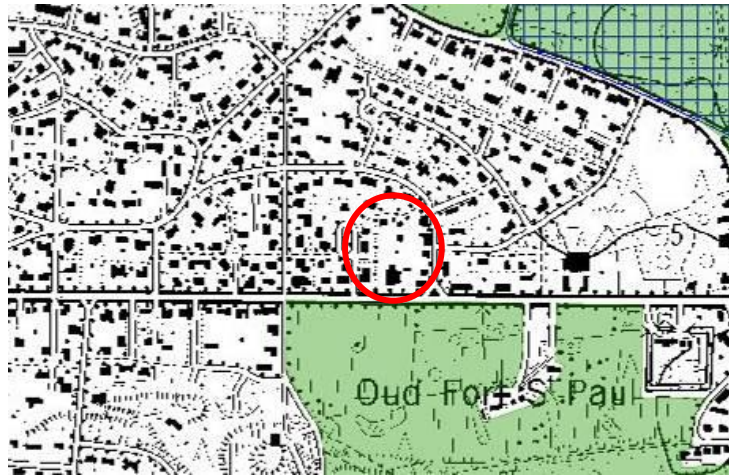
Ruilverkaveling	Geen.
-----------------	-------

**Landschap**

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

**Verkeer**

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



Habitatrictlijngebied



Duinendecreet



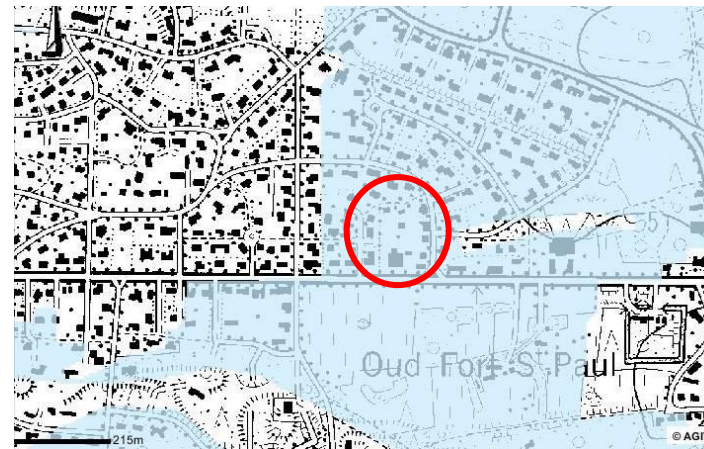
VEN-gebieden



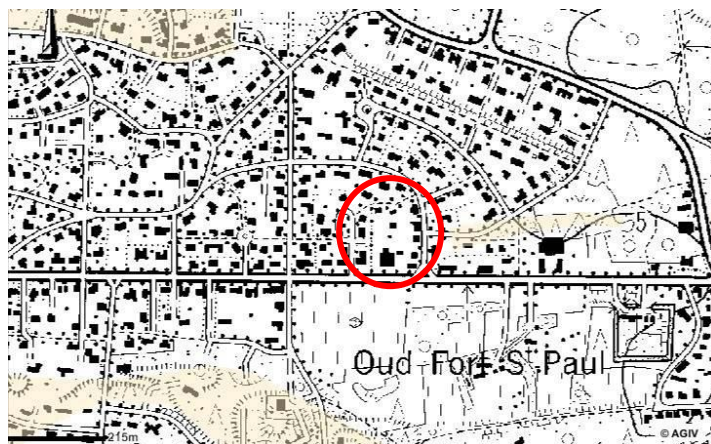
Vlaamse en erkende natuureservaat



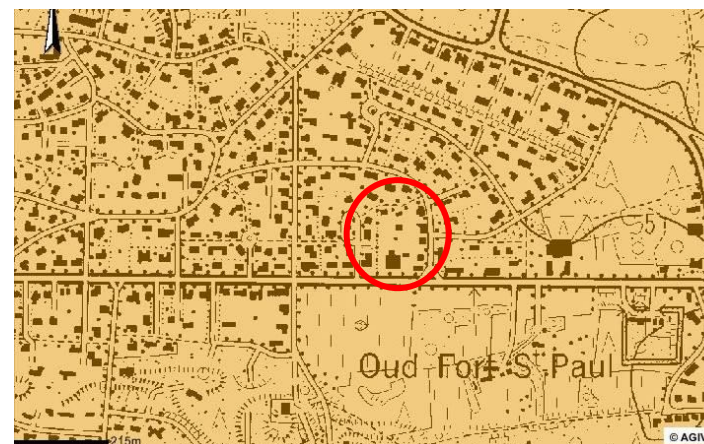
Biologische waarderingskaart



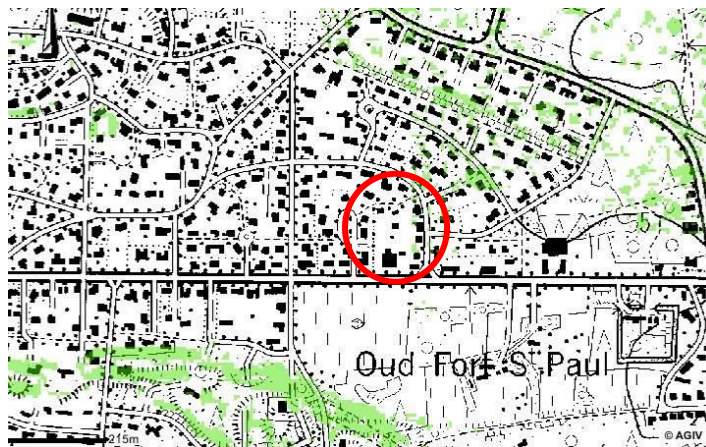
Overstromingsgevoelige gebieden



Infiltratiegevoelige gebieden



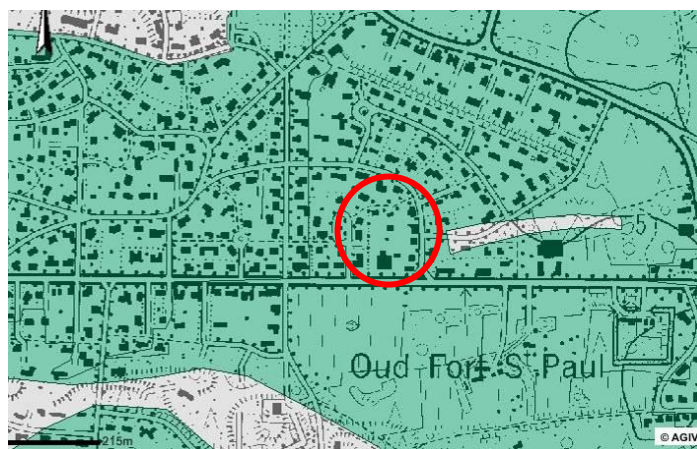
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



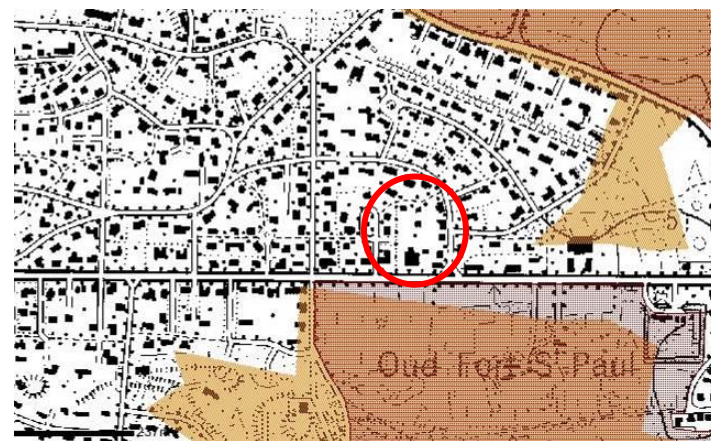
Erosiegevoelige gebieden



Hellingenkaart



Van nature overstroombaar gebied



Landschapsatlas Vlaanderen  
Ankerplaatsen – Relictzones – Lijnrelicten - Puntrelicten



### **Toelichting watertoetskaarten**

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

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

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

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

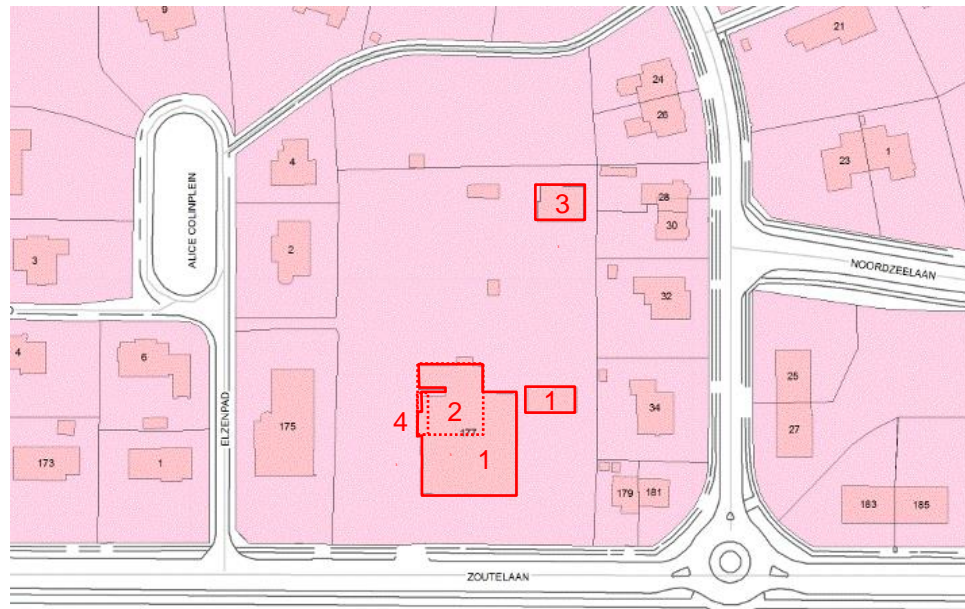
Het gebied is gecategoriseerd als niet - infiltratiegevoelig gebied en behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

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

- Bebouwingspercentage is max. 20% t.o.v. de bestaande horecagebouwen;
- Maximum 40% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden;
- Maximum 1 ondergrondse bouwlaag;
- Maximum 30% van het perceel kan ingenomen worden door ondergrondse constructies.

### 3.4 Bestaande stedenbouwkundige vergunningen

1. 1966/3001: verbouwings- en uitbreidingswerken (uitbreiden verbruikersruimte, verbouwen verdieping i.f.v. appartement met 4 slaapkamers en 4 dienstbodenkamers en tuinpaviljoen voor groepsreizen) –Dossche Urbain
2. 174/86/K: verbouwen voor hotel (11 kamers)
3. 248/88/K: bouwen van een woning (uitbaterswoning bij een handelsgelegenheid)
4. 98/102: verbouwen en uitbreiden van een horecazaak



#### 4. VERANTWOORDING EN VERTALING NAAR VOORSCHRIFTEN

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

Deze groene, rustige omgeving staat in contrast met het verder op de Zoutelaan aansluitende Oosthoekplein. Op dit plein is er eerder een cluster van horecazaken, zo zijn er o.m. volgende hotels: Hotel 8300 (welnesshotel), Hotel Pavillon du Zoute, Hotel Auberge St. Pol (lifestyle hotel) en restaurants La Ciboulette, Hof van Vlaanderen, de Oosthoek en Bistro de la Mer. In het RUP hotels 1<sup>ste</sup> fase werden reeds voor een aantal bestaande hotels uitbreidingsmogelijkheden voorzien. Tevens werden in dit RUP 2 locaties aangeduid om nieuwe hotels op te richten, één daarvan is de site van de oude Gustave Siska, nu Hotel 8300, aan het einde van de Zoutelaan waar de mogelijkheid werd geboden om een luxehotel op te richten (in uitvoering: 5 sterren spa- en wellness-hotel).

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

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

De site bevindt zich in een woonomgeving, zachte integratie van de activiteit naar de omgeving is dan ook een belangrijk gegeven. Door voldoende afstand te creëren tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrenzen en deze gedeeltelijk in te richten als verbruikerstuin of groen golfterrein en gedeeltelijk als (groene) parking wordt het hoofdgebouw als het ware omgeven door een groene oase waarbij de impact op de omgeving beperkt wordt.

- De woningen in de woonwijk zijn bijna alle in open bebouwing opgetrokken, de bezettingsgraad van de percelen bedraagt conform het BPA 15 of 20%.  
Deze open structuur met lage bezettingsgraad is een belangrijk gegeven in de verdere ontwikkeling van de site van Marie Siska. Er is een duidelijk contrast met de bestaande (aangeduide) hotelzones waarbinnen voor verdichting wordt geopteerd omdat ze eerder in het stedelijke weefsel ingebed zijn of een specifieke locatie hebben (vb. Zeedijk).

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

De woning, aanwezig op de site, wordt bestemd als uitbaterswoning. Tevens wordt de functie van het appartement, opgenomen in het horeca-gebouw, bevestigd als conciërgewoning voor de uitbating van het hotel.

- De horecazaak Marie Siska past binnen de schaalgrootte van de omgeving, het bestaande gebouw neemt zowel qua oppervlakte als qua hoogte (1,5 bouwlaag met dak) geen uitzonderlijke proporties aan. In het BPA K11 Zoutelaan waarin het perceel zich bevindt wordt het maximaal aantal bouwlagen bepaald op 3 en de maximale nokhoogte op 11 meter. De dakvorm dient hellend te zijn. Voor de percelen groter dan 2000m<sup>2</sup> (perceel is ca. 9100m<sup>2</sup>) mag een maximaal bezettingspercentage van 15% en een maximale grondoppervlakte van 450m<sup>2</sup>. Indien we dit toepassen op de bestaande site: gebouw bestaat uit 1,5-2 bouwlagen met een hellend dak, de nokhoogte bedraagt minder dan 11 meter. De bezetting

bedraagt ca. 11% (voor de hele site, met inbegrip van de woning), de ingenomen oppervlakte overschrijdt wel de 450m<sup>2</sup> (ca.1025m<sup>2</sup>) .

Om de toekomst van de horecazaak niet te hypothekeren dienen er (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden ingeschreven in de voorschriften. De uitbreidingen zijn vooral noodzakelijk i.f.v. de uitbreiding van het hotel (in hoofdzaak in vloeroppervlakte, minder/niet in grondoppervlakte) en uitbreidingen om het functioneren van de horecazaak te optimaliseren en/of i.f.v. wetgeving.

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

- Zoals reeds aangehaald in het Strategisch Beleidsplan Toerisme is het belangrijk om een diversiteit aan logies- en hotelvormen te kunnen aanbieden in de gemeente. De gemeente kan hieraan tegemoet komen door specifieke RUP's op te maken zoals RUP Hotels 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> fase en voorliggend RUP waarin afhankelijk van de locatie, de bestaande en gewenste toestand, uitbreidings- of verdichtingsmogelijkheden geboden worden aan bestaande of nieuwe hotels/logies. Uit het Beleidsplan blijkt dat in het segment met 10-20 kamers het verlies aan hotels het grootst is.

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

De horecafunctie is op deze locatie historisch gegroeid, toch dient er rekening gehouden met de omgeving die in hoofdzaak bestaat uit woonpercelen. De uitbreidingsmogelijkheden van de horecafunctie (hotel en café/brasserie) worden beperkt en zijn slechts toegelaten i.f.v. technische noodzakelijkheden en/of wettelijke normeringen of beperkte uitbreiding van de horecafunctie.

Zo kunnen er bv. door het optrekken van de nokhoogte nog een aantal hotelkamers in het dak worden gecreëerd.

- De keuze om Marie Siska te bestendigen op deze locatie is ook ingegeven door het historische karakter van de site en de typische doelgroep van de zaak. Marie Siska bevond zich reeds in 1919 op deze locatie en was toen een wafelbakhuis, later werd dit wafelbakhuis uitgebreid met een doolhof, speeltuin en minigolf. Families van Knokke-Heist en verre omstreken komen op vandaag nog steeds naar Marie Siska om in een rustige omgeving te genieten van een typische Marie-Siska-wafel terwijl de kinderen kunnen spelen in de (speel)tuin.

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

De recreatieve functies, op vandaag reeds aanwezig op het terrein (minigolf, speeltuin, labyrint, binnenspeeltuin, ...), zijn eerder laagdynamisch. Uitbreidingen of wijzigingen van deze recreatieve functies dienen in dezelfde zin te worden opgevat.

- De wafels van Marie-Siska zijn beroemd sinds dat moeder Siska ze voor de eerste keer bakte. Op vandaag worden deze wafels nog steeds in de originele vorm gebakken (5 harten die samen een wafel vormen). Dit erfgoed, in oorsprong door meerdere Siska-huizen gebakken (Moeder Siska, Bij de kinderen Siska, Marie Siska en Gustave Siska, alle in Knokke-Heist en Siska du Zoute in Sint-Idesbald) wordt op vandaag enkel nog geserveerd bij Marie Siska en Siska du Zoute. Om deze lange geschiedenis niet te laten verloren gaan -de "Siska's" waren/zijn een begrip in Knokke-Heist- en omdat de geschiedenis van een gemeente niet enkel bestaat uit beschermd of bouwkundig erfgoed of beschermde natuurwaarden maar ook uit immaterieel erfgoed, hier zijnde Siska-wafels, wenst de gemeente het behoud van een horecazaak op deze locatie.

**Vertaling naar voorschriften:**

Het gebouw werd in 1967 herbouwd en is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het pand heeft echter een lange geschiedenis achter de rug en heeft een bepaalde zichtwaarde ontwikkeld. De uitbreidingen dienen dan ook zo voorzien te worden dat ze de huidige architecturale waarde en beeldwaarde van het gebouw niet schaden.

- Het parkeren gebeurt op vandaag op de (bestaande) parking met mogelijkheid voor het stallen van 89 wagens, op de openbare weg (Zoutelaan) en op het pleintje gelegen aan het Elzenpad (Alice Colinplein)

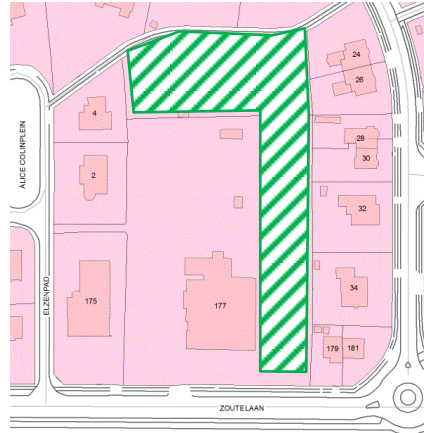
**Samengevat**

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

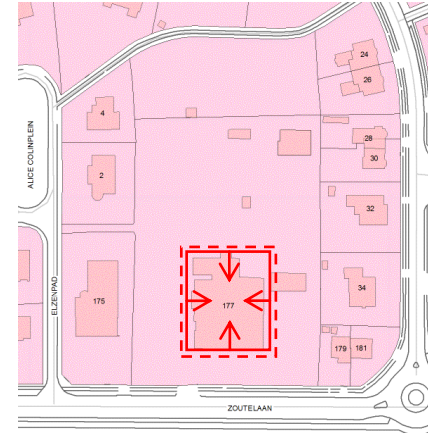
- Horecafunctie wordt verplicht
- Hotel met beperkt aantal kamers
- Recreatie: minigolf, speeltuin
- Hotel/caféfunctie: wafelhuis, verbruikerstuin, pergola, parking
- Uitbaterswoning en conciërgewoning

## 5. CONCEPTEN

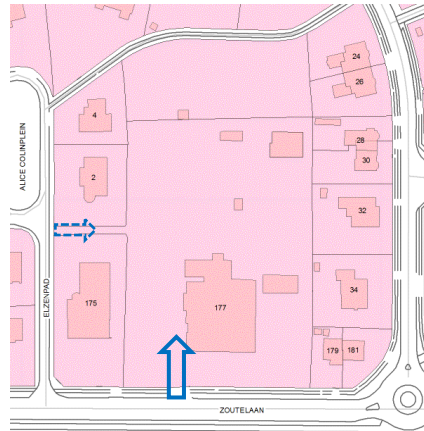
- Verbruikerstuinen en minigolfterrein als groene buffering t.o.v. de omliggende woonkavels



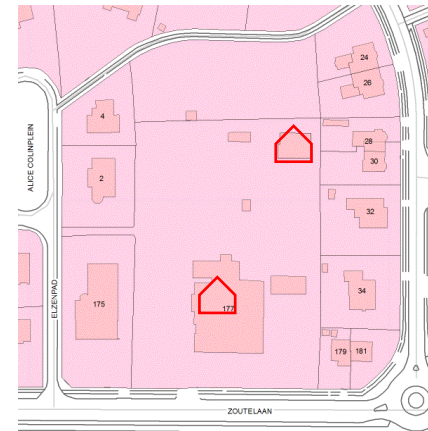
- Concentratie van het horecagebeuren met beperkte uitbreidingsmogelijkheden



- Centrale toegang voor de horecazaak (via Elzenpad enkel langzaam verkeer)



- Beperken uitbaterswoningen tot 2



## 6. RUIMTEBOEKHOUDING

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

Gewestplanbestemming	Bestemming in rup	Oppervlakte
Woongebied	Zone voor horeca	9105m <sup>2</sup>

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

## 7. OPHEFFING VAN VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

Volgende voorschriften en bepalingen worden deels opgeheven bij definitieve vaststelling van onderhavig bijzonder plan van aanleg:

- BPA K11 Zoutelaan (goedgekeurd bij MB 10/12/1992)

## 8. REGISTER IFV PLANSCHADE, PLANBATEN EN COMPENSATIES

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

## 9. ASPECT SCREENING

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

Op 16 september 2014 heeft de dienst MER, inzake het onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk RUP Marie Siska, geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Deze beslissing is in de bijlage opgenomen.





## 10. PROCESVERLOOP

### Adviesvraag

- Agentschap RO Vlaanderen, ruimtelijke ordening
- Provincie West-Vlaanderen Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit - DRUM
- Agentschap natuur en bos
- VMM
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- Toerisme Vlaanderen
- Gecoro

### Procesverloop

- Plenaire vergadering: 19 december 2013
- Gecoro: 2 maart 2015
- Gemeenteraad voorlopige vaststelling: 23 oktober 2014
- Openbaar onderzoek: 19 december 2014 tot 16 februari 2015
- Gemeenteraad definitieve vaststelling: 26 maart 2015
- Goedkeuring door Bestendige Deputatie:



## 11. BIJLAGEN

### 11.1 Beslissing MER-plicht

Vlaamse overheid  

AANGETEKEND

Gemeentebestuur Knokke-Heist  
Alfred Verweeplein 1  
8300 Knokke-Heist

2014-09-17
Dienst F40200
0011 A032564

uw bericht van  
1 september 2014

vragen naar / e-mail  
Peter Beusen  
[Peter.beusen@ine.vlaanderen.be](mailto:Peter.beusen@ine.vlaanderen.be)

uw kenmerk  
-

telefoonnummer  
02 553 02 96

ons kenmerk  
LNE/MER/SCRPL14121/  
2014/

datum  
16 SEP. 2014

bijlagen  
/

Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie  
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
**Dienst Milieueffectrapportagebeheer**  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
Tel.: 02 - 553 80 79  
Fax: 02 - 553 80 75  
[www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)

**Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP 'Marie Siska' te Knokke-Heist**

#### Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw brief van 1 september 2014 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL14121 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel om aan de zonevreemd gelegen horecazaak Marie-Siska ontwikkelingsperspectieven te geven.

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

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

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

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

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)) en op het gemeentehuis.

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

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur  
Diensthoofd dienst Mer

Cc: SGS Belgium NV, t.a.v. An Tombeur, Polderdijkweg 16, Haven 407, 2030 Antwerpen

## 11.2 Plenaire vergadering

### VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (19/12/2012) – RUP MARIE SISKA

#### AANWEZIG

- |   |   |
|---|---|
| – Dhr. Kris Demeyere                      | Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist     |
| – Dhr. Lucas Vanden Bussche               | Voorzitter Gecoro                             |
| – Dhr. Jean-Pierre Vantorre               | Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist       |
| – Dhr. Jan Van Coillie.                   | Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist      |
| – Mevr. Christel Vannoppen                | Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist |
| – Mevr. Sylvie Dewart                     | Drum – Provincie West-Vlaanderen              |
| – Dhr. Jan Vanderstraeten                 | Afdeling R-O West-Vlaanderen                  |
| – Dhr. Geert Hoorens en dhr. Michel Gilté | Westtoer                                      |

#### VERONTSCHULDIGD

- LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid,
- LNE, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage
- Natuur en bos

#### VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Advies Agentschap RO West-Vlaanderen -> gunstig
- Advies Provincie West-Vlaanderen-DRUM -> voorwaardelijk gunstig
- Agentschap Natuur en Bos -> gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid -> gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- natuur- en Energiebeleid, dienst veiligheidsrapportage -> gunstig
- Advies Departement RWO - afdeling Stedenbouwkundig beleid en Onroerend Erfgoed ->
- Advies Departement RWO - afdeling Ruimtelijke Planning ->
- Advies Toerisme Vlaanderen -> gunstig
- Advies Westtoer -> gunstig
- Advies Onroerend Erfgoed -> gunstig

De adviezen van Westtoer, dienst DRUM Provincie West-Vlaanderen worden doorgenomen.

Westtoer

- Westtoer is akkoord met het planinitiatief.
- Door studie wordt aangetoond dat het verlies van hotels zich vooral situeert in het segment 10-20 kamers.
- Westtoer moedigt het divers logiesaanbod binnen een gemeente aan.  
In de toelichtingsnota dient dit RUP gekaderd binnen het Strategisch Beleidsplan Toerisme Knokke-Heist 2005 – 2015 (opgemaakt door Westtoer in overleg met Toerisme Vlaanderen en Toerisme Knokke-Heist) waarin verduidelijkt wordt welke hotelsegmenten (dienen) aanwezig (te) zijn en in welk segment Marie Siska zich bevindt (themahotels (congress/welness/golf/...), ketens, familiehotels, luxehotels,...).

Provincie West-Vlaanderen

- De provincie is akkoord met het planinitiatief.
- Gebiedscategorie dient opgenomen in de voorschriften.
- Voorschriften dienen te verduidelijken welke delen kunnen uitbreiden (vb verbruikersruimte, hotel, functioneel, ...), dit dient verder onderbouwd in de toelichtingsnota (beperkt uitbreiden)
- Het planinitiatief dient gekaderd binnen ruimer geheel:
  - ligging in villawijk >< hotelcluster thv Oosthoekplein
  - behoud open karakter site >< verdichten binnen aangeduide hotelzones
  - doelgroep Marie Siska (gezinnen met kinderen )
  - specifieke horecazaak (wafels, speeltuin, doolhof)
- Motivatie keuze voor immaterieel erfgoed (wafels)
- Garanties opnemen in voorschriften t.o.v. woonomgeving (schaal)
- Parkeeroverlast t.h.v. Zoutelaan en Alice Colinplein

Ruimte Vlaanderen

- Percentage bezetting lijkt nogal hoog
- Bouwdiepte, compactheid



### 11.3 Gecoro – behandeling bezwaren

Uittreksel uit het verslag van de vergadering van de GECORO

**GEMEENTEBESTUUR KNOKKE-HEIST**  
**Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening**  
**Vergadering van 2 maart 2015 - 19.30 h Stadhuis Knokke**

<b>Aanwezig:</b>	VANTORRE Jean-Pierre, secretaris; DEWINT Tineke , DE CONINCK Bieke , VAN CRAEYNEST Dirk , GHEKIERE Marcus, VAN VOLCEM Mercedes, TAFREIREN Peter, deskundigen; VAN RILLAER Luc, natuur en milieu; VAN DE VIJVER Frans, landbouwers; DECRAEMER Monique, werknemers; VAN BELLEGHEM Hilde, handelaars; MOYAERT Bernard, werkgevers; OVERSTRAETE Dirk, cultuurraad ,DE KNOCK Dirk, sportraad; DHONDT Ronny, seniorenraad; BOSSAERT Danny, politieke waarnemer NV-A; DEMEYERE Kris, schepen ruimtelijke ordening;
<b>Verontschuldigd:</b>	VANDEN BUSSCHE Lucas, voorzitter; DEBRABANDERE Tim, deskundigen; GOETHALS Nathalie, jeugdraad;
<b>Afwezig:</b>	TRIO Christophe; waarnemer GBL;

#### **PUNT 1 – Goedkeuring vorig verslag**

Het verslag van 4 november werd door de gecoro goedgekeurd.

#### **PUNT 2 – RUP Marie Siska – behandeling bezwaren**

##### **STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN RUP MARIE-SISKA NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 19 DECEMBER 2014 TOT 16 FEBRUARI 2015**

De Gecoro heeft kennis genomen van het dossier m.b.t. het RUP Marie Siska voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2014, van de ingediende bezwaren en de verleende adviezen.

Overeenkomstig art. 1.3.3, §2 en 2.2.14,§3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15 mei 2009 (hierna de Codex) brengt de Gecoro het hiernavolgend advies uit bij de gemeenteraad.

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

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

De adviesvraag heeft betrekking op een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Marie Siska, dat door de gemeenteraad van Knokke-Heist voorlopig is vastgesteld in zitting van 23 oktober 2014.

De doelstellingen van het RUP Marie Siska is als volgt :

- Het stimuleren van horeca buiten de kernen: Knokke-Heist bestaat uit verschillende kernen/woonclusters waarbij elke kern/cluster gekenmerkt wordt door een eigen horecagebeuren. Het Zoute werd vroeger gekenmerkt door verschillende horecazaken o.a. op het Oosthoekplein (Kinder Siska) en op de hoek Zoutelaan-Bronlaan (Gustave Siska en de Vlindertuin) die op vandaag bijna allemaal verdwenen zijn. Om de functie van de bestaande, historisch gegroeide horecazaak te bestendigen en te stimuleren wordt dit RUP opgemaakt.
- Eigenheid behouden van historisch (recreatief) erfgoed: het pand is in 1967 volledig herbouwd maar heeft als toeristisch-recreatief erfgoed een reputatie opgebouwd. De eigenheid van het "wafelbakhuis" -met zijn originele hartvormige wafels- wordt door de uitbaters zelf ook hoog in het vaandel gedragen. De speeltuin en de mini-golfclub (in de jaren '50 aangelegd) kennen op vandaag nog steeds een grote aantrekkingskracht op de kinderen. Zo heeft de mini-golf ondertussen 18 holes en een eigen tornooi.
- Behoud van hotelfunctie: Marie Siska vormt binnen het Zoute een concentratiepool die vooral gericht is op het toeristisch publiek en minder op eigen bevolking. Het is belangrijk dat er voor elk type toerist overnachtingsmogelijkheden zijn waarbij Marie Siska eerder valt onder charmehotel met beperkt aantal kamers.

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

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

## II. DE PROCEDURE

De Gecoro stelt vast dat de procedure correct is verlopen. De plenaire vergadering heeft plaats gehad op 19 december 2013 en er is regelmatig verslag over uitgebracht. In navolging daarvan zijn een aantal aanpassingen aangebracht.

Het ontwerp is door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in zitting van 23 oktober 2014.

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

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek, lopende van 19 december 2014 tot 16 februari 2015, zijn geen bezwaarschriften ingediend. Er zijn geen adviezen ingediend door aangrenzende gemeenten. Omtrent het verloop tot nog toe van de procedure heeft de Gecoro, die vaststelt dat de procedure thans formeel correct is verlopen, geen opmerkingen te formuleren.

## III. BUNDELING VAN DE BEZWAREN

Er zijn geen bezwaarschriften en 2 adviezen ingediend. De Gecoro heeft als allereerste decretale opdracht de ingediende bezwaren te bundelen en te coördineren.

## IV. BUNDELING VAN DE ADVIEZEN

De adviezen zijn gevraagd van:

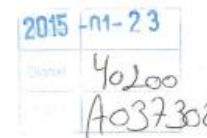
1. Ruimtelijke ordening van de Vlaamse overheid
2. Provincie – dienst Ruimtelijke Planning

## V. ONDERZOEK VAN DE BEZWAREN EN ADVIEZEN

1. Er zijn geen bezwaarschriften ingediend.
2. Het advies van Ruimte Vlaanderen is gunstig.

**AANGETEKEND  
GECORO**

Alfred Verweeplein 1  
8300 KNOKKE-HEIST



uw kenmerk

ons kenmerk  
2.14/31043/123.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Jan Vanderstraeten  
jan.vanderstraeten@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer  
050 24 82 43

datum

22 JAN 2015

Betref: KNOKKE-HEIST, gemeentelijk RUP " Marie Siska " : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het RUP beoogt de bestemming van een bestaande horecazaak binnen het afgebakend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist.

De planopties zijn niet strijdig met het hoger beleidskader en behoeven geen verdere bovenlokale afweging. Er wordt bijgevolg een gunstig advies gegeven.

Hoogachtend,

Voor het departement,  
ir. Jan Vanderstraeten  
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar







- In de voorschriften wordt een beplantingsplan gevraagd bij de stedenbouwkundige bouw aanvraag. De Vlaamse codex ruimtelijke ordening en uitvoeringsbesluiten leggen vast wat een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet bevatten. Bijkomende elementen zoals een beplantingsplan kunnen enkel ter informatieve titel worden toegevoegd (cf. Rechtspraak Raad van State). Er dient aldus expliciet in de voorschriften opgenomen te worden dat het gevraagde plan *enkel een informatief document is voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.*

#### 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 maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Binnen dit stedelijk netwerk dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist. Kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkelingen worden verder geconcentreerd in de bestaande toeristische centra. Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist.

Binnen de gewenste structuur voor toerisme en recreatie ligt de nadruk op de versterking van het bestaande aanbod aan de kust en integratie van nog aanwezige bovenlokale potenties voor toerisme door strategische projecten. In gebieden die reeds een ruim toeristisch-recreatief aanbod hebben, wordt gewerkt aan de verbetering en vernieuwing van het bestaande aanbod, rekening houdende met maatschappelijke evoluties.

Het RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.

#### Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

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

Het plangebied is gelegen binnen de deelentiteit 't Zoute. Voor deze ruimte staat de eigenheid behouden van het historische erfgoed voorop. Verdere appartementering mag het typische karakter van de villawijk niet teniet doen. De Siska-horecazaken vormen daarbij samen met de horeca- en handelszaken in de Oosthoek toeristisch publiek georiënteerde concentratiepolen. De hotelaccommodatie dient op peil gehouden te worden, i.h.b. door kwalitatieve ondersteuning of het geven van ontwikkelingsperspectieven.

Het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter hoogte van de kwetsbare villawijk het Zoute met specifieke maatregelen voor de uitbouw en versterking van de bestaande hotelinfrastructuur, binnen de eigenheid van de omgeving is opgenomen in het GRS (p. 112).

De mogelijkheden die in het RUP worden geboden zijn afgestemd op de schaal van de omgeving, nl.:

- Beperkte uitbreiding tov. de huidige ingenomen bebouwde oppervlakte (bezetting van 13,7% tov. 11,23%)
- De inplanting en verschijningsvorm van het hoofgebouw, centraal in het plangebied, max. 2 bouwlagen centraal en 1 bouwlaag aan de buitenrand van de bebouwing.

Voorliggend RUP is in overeenstemming met het GRS.

2/3

#### Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

- Niet limitatieve opsommingen horen niet thuis in de verordenende voorschriften, deze kunnen wel in de toelichting worden ondergebracht (p. 57)
- P.59: 2.2.5: plaatsen van hernieuwbare energiewinning op het plat dak is mogelijk. Het is niet wenselijk dat hier kleine windturbines worden voorzien. Wellicht wordt enkel aan zonnepanelen gedacht (fotovoltaïsch of warmtebolter). Het voorschrift wordt best in die zin aangepast.

#### Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 september 2010 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken:

<http://rvo.vlaanderen.be/niapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&iang=NL-RUPForum>

[http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt\\_id=12&dt\\_t=Technische%20aanbevelingen](http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_t=Technische%20aanbevelingen)

#### Besluit

Het gemeentelijk RUP Marie Siska, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- opnemen besluit ontheffing plan MER en (resultaten) screening
- beplantingsplan kan enkel ter informatieve titel

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

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:  
De adviseur,

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephan Barbery  
Zitting deputatie dd. 08/01/2015

Franky De Block

3/3

Het advies van de provincie is voorwaardelijk gunstig mits aanpassing inhoudelijke opmerking betreffende inrichtingsplan en mits ontwikkelingen scharnierbebouwing op schaal van Heist.

#### Beknopte inhoud van het advies

1. Opnemen besluit ontheffing plan-MER en screening
2. Beplantingsplan kan enkel ter informatieve titel
3. Opsomming bij 1.1.1. *Laagdynamische recreatie* dient in informatieve kolom te worden geplaatst.
4. *Hernieuwbare energiewinning* bij 2.2.5., geen windturbines toelaten.

#### Standpuntbepaling

1. De gecoro stelt voor om dit op te nemen in de nota.
2. De gecoro stelt voor om art. 2.2.6 als volgt aanvullen:  
**Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document dat dient aan te tonen hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhouden.**
3. De gecoro stelt voor om de opsomming bij 1.1.1. *Laagdynamische recreatie*:
  - *in hoofdzaak in openlucht*  
**(vb. speeltuin, minigolf, doolhof, ...)**op te nemen in de toelichtende kolom.
4. De gecoro stelt voor om bij art. 2.2.5. "De ondergeschikte platte dakvorm kan eveneens gebruikt worden voor het plaatsen van technieken of het plaatsen van hernieuwbare energiewinning" in de toelichtende kolom volgende te verduidelijken: **vb. zonnepanelen, warmtepomp, ...m.u.v. windturbines.**

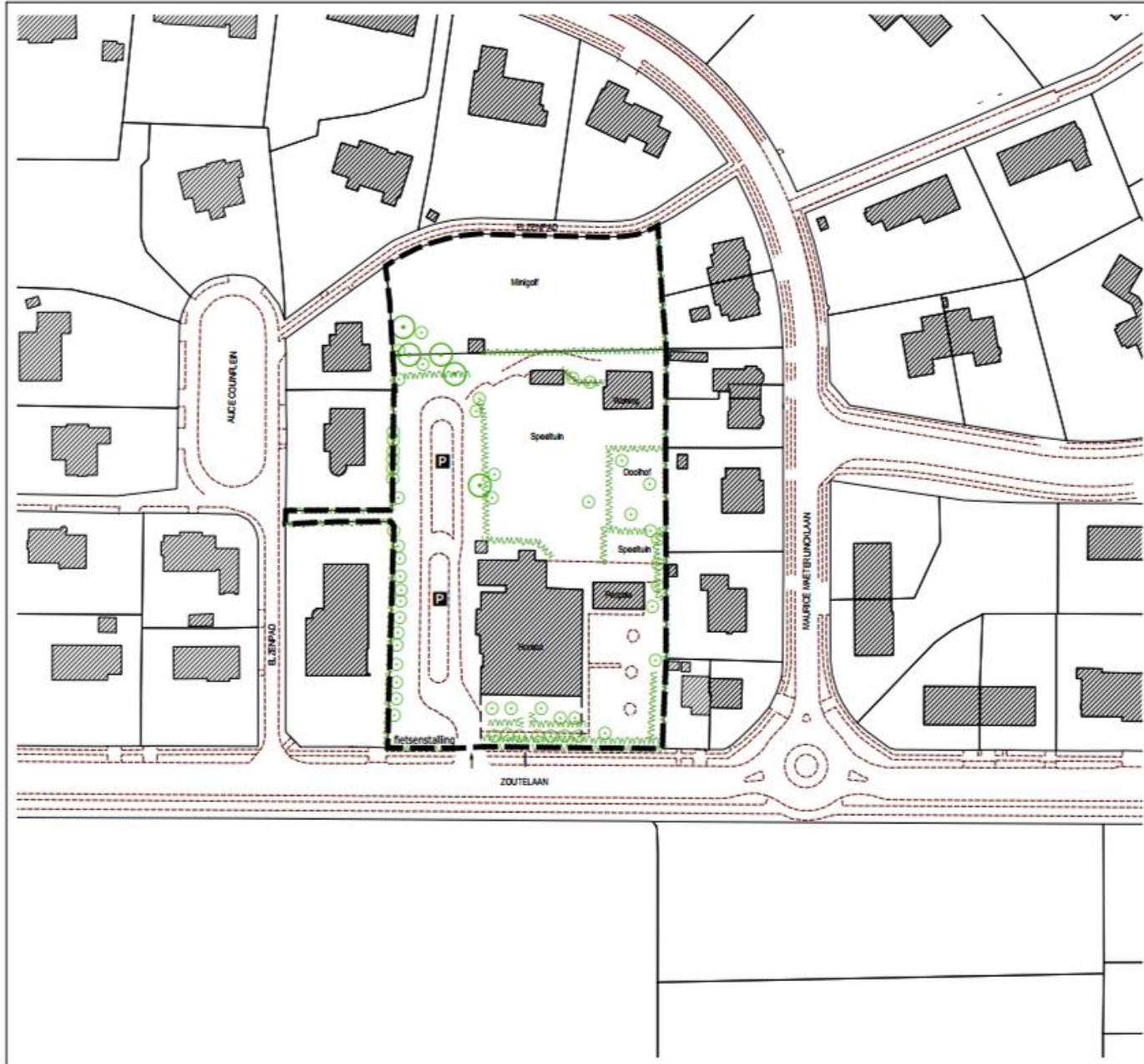
#### **VI. AMBTSHALVE**

De gecoro vraagt om bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoende aandacht te besteden aan de bemaling daar de site vlakbij een beschermd duingebied gelegen is.



## **II. PLAN BESTAANDE TOESTAND**





**GRUP MARIE SISKA**

Fysische bestaande toestand

-  Parking
-  Auto Inrit
-  Toegang - Inrit
-  Bomen bij wijze van aanleg
-  Haag



1:1.000



Ondergrond: Basiskaart 2013

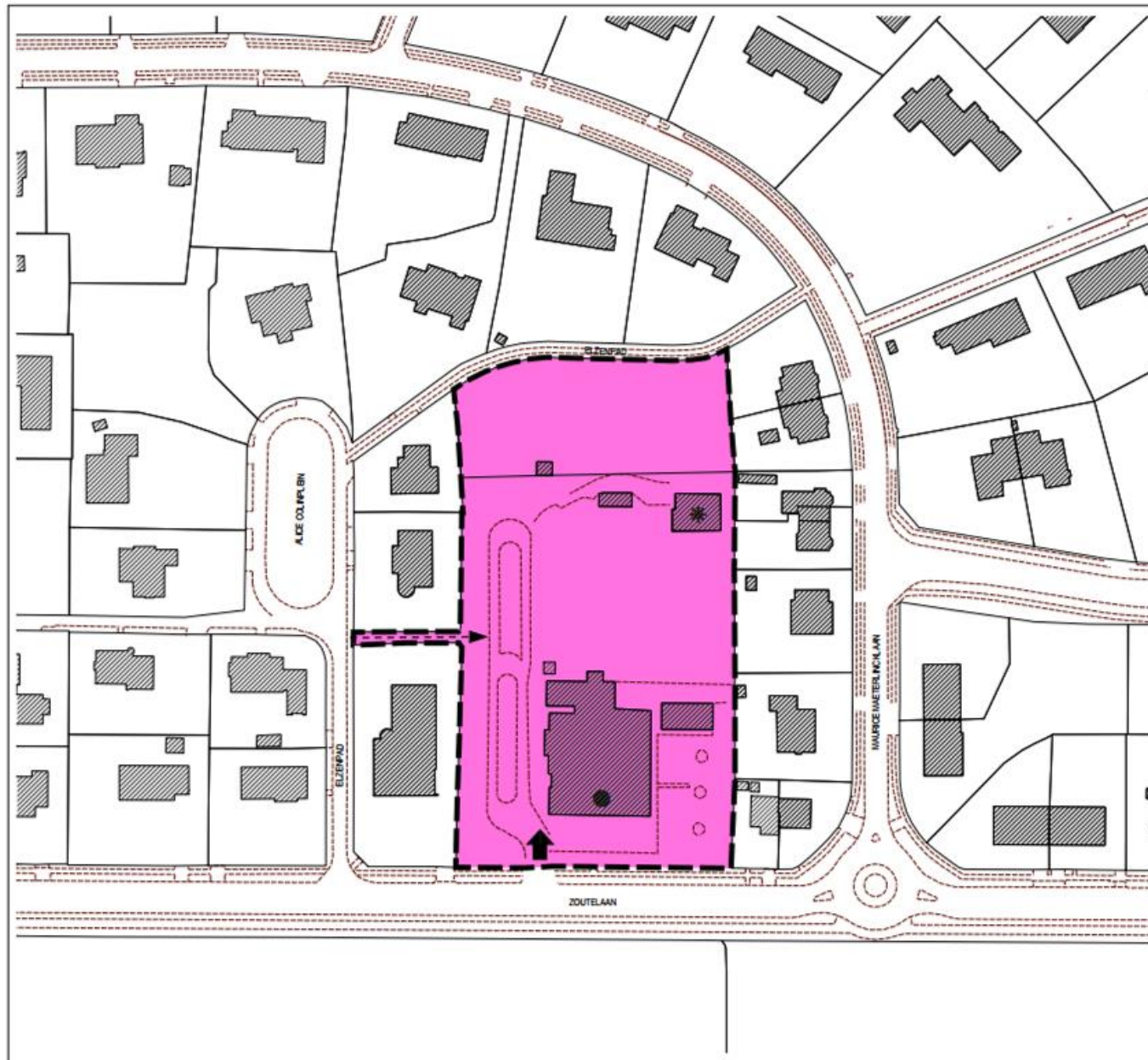






### **III. VERORDEND GRAFISCH PLAN**





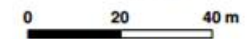
**GRUP MARIE SISKA**

Verordend grafisch plan

- Artikel 2: Zone voor horeca
- \* Uitbaterswoning
- Conciërgewoning
- Toegang langzaam verkeer
- ↑ Hoofdtoegang horeca



1:1.000



Ondergrond: Basiskaart 2013





## **IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**



<b>Artikel 1. BEGRIPPEN, ALGEMENE – EN SPECIFIEKE BEPALINGEN</b>	
<b>VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
<b>Artikel 1.1 Begrippen</b>	
<p><b>1.1.1</b> Laagdynamische recreatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in hoofdzaak in openlucht</li> <li>• in directe relatie tot de horecazaak</li> <li>• gericht op breed doelpubliek</li> </ul> <p><b>1.1.2</b> Hotel: toeristische logies categorie hotel (een centraal beheerde uitgeruste inrichting met afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers met ontbijtmogelijkheid).</p>	<p>vb. speeltuin, minigolf, doolhof, ...</p> <p>Definitie conform “Toeristische logiesdecreet” - Decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies [zoals gewijzigd bij de decreten van 23 december 2010 en 8 juli 2011</p>
<b>Artikel 1.2 Algemene bepalingen</b>	
<p><b>1.2.1</b> Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits hun functie geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de woonomgeving.</p> <p><b>1.2.2</b> Gebouwen die strijdig zijn met de in dit RUP voorziene stedenbouwkundige voorschriften, maar die vergund zijn of krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009, geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en herbouwd, doch binnen het bestaande volume.</p>	<p>Vergund zijn of geacht worden vergund te zijn: dit krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, september 2009</p>
<b>Artikel 1.3 Specifieke bepalingen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conciërgewoning – aanduiding op plan: ● De conciërgewoning (appartement met beperkte oppervlakte i.f.v. hotelfunctie) is inherent aan het hotel.</li> <li>• Uitbaterswoning – aanduiding op plan: * Woning voor de uitbater van het geheel, wordt beschouwd als onderdeel van de zone voor horeca en dient tegemoet te komen aan de voorschriften i.f.v. bezetting en verharding.</li> <li>• Toegangen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aanduiding op plan: — ➔ Langzaamverkeer: t.h.v. het Elzenpad wordt de toegang enkel aangeduid i.f.v. langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) en privégebruik</li> <li>○ Aanduiding op plan: ➔ Hoofdtoegang voor horecafunctie.</li> </ul> </li> </ul>	

<b>Artikel 2. ZONE VOOR HORECA</b>	
<b>VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
<b>Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften</b>	
<p><b>2.1.1</b> Deze zone is bestemd voor horeca en laagdynamische recreatie en de hiervoor bijhorende infrastructuur, inclusief bebouwing en parking.</p>	<p>Het plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie recreatie. Bijhorende infrastructuur: bv. minigolf, speeltuin, zandbak, ...</p>
<b>Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften</b>	
<p><b>2.2.1 Inplanting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inplanting hoofdgebouw: de inplanting van het bestaande hoofdgebouw is richtinggevend.</li> <li>Inplanting uitbaterswoning: de afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimum 5 meter.</li> </ul> <p><b>2.2.2 Bebouwingspercentage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uitbreiding i.f.v. horeca: maximum 20% t.o.v. bestaande horecagebouwen</li> <li>Een beperkte uitbreiding van de uitbaterswoning is toegelaten, i.f.v. hedendaags wooncomfort en dit met een maximum van 40m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>2.2.3 Bouwdiepte</b> : vrij, een compact geheel dient nagestreefd.</p> <p><b>2.2.4 Bouwhoogte</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwhoogte hoofdgebouw: maximum 2 bouwlagen en dakvolume met een maximale nokhoogte van 12,50 meter. Deze 2 bouwlagen dienen steeds gecombineerd te worden met volumes van één bouwlaag, waarbij één bouwlaag een maximale kroonlijst heeft van 4,5 meter, zodat in het hoofdvolume een evenwichtig en variabel geheel wordt gecreëerd. In het dakvolume kan de laagste duplexlaag ingericht worden voor de hotelfunctie of de conciërgewoning. De hoogste duplexlaag kan enkel een technische functie krijgen.</li> <li>Bouwhoogte uitbaterswoning: max. 1 bouwlaag en een dakvolume.</li> </ul> <p><b>2.2.5 Dakvorm</b>  Het dak van zowel het hoofdgebouw als de uitbaterswoning dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. De ondergeschikte platte dakvorm kan eveneens gebruikt worden voor het plaatsen van technieken of het plaatsen van hernieuwbare energiewinning.</p>	<p>Bestaande horecagebouwen: hoofdgebouw, bijgebouw (pergola) en uitbaterswoning  Terrein:9105m<sup>2</sup>  Hotel-brasserie: 844m<sup>2</sup>  Bijgebouw: 87m<sup>2</sup> =&gt; 20% = ca. 185m<sup>2</sup>  Woning: 92m<sup>2</sup> =&gt;40m<sup>2</sup>=132m<sup>2</sup> totaal 9105/1250 = 13,7%  Beperkte uitbreiding: vb. veranda, garage, tuinhuis, ...</p> <p>vb. zonnepanelen, warmtepomp,... m.u.v. windturbines</p>



### 2.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document dat dient aan te tonen hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhouden. Voor ieder te rooien boom, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden.

Maximum 40% van de oppervlakte van de niet-bebouwde ruimte mag verhard worden. De verharding van inkompaden en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen, behoudens voor parkings en toeritten.

Afsluitingen en tuinomheiningen moeten in hoofdzaak bestaan uit streekeigen levende hagen, heesters- of bosmassieven. Metselwerk afsluitingen kunnen beperkt toegepast worden t.h.v. de rooilijn.

Constructies eigen aan de laagdynamische recreatieve functie kunnen beperkt en kleinschalig toegelaten worden.

### 2.2.7 Garages – bijgebouwen

Uitbaterswoning: bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw er één architecturaal geheel mee te vormen. Kleinere bijgebouwen, van maximum 9m<sup>2</sup>, worden toegelaten tot op minimum 1 meter van de kavelgrens.

### 2.2.8 Ondergrondse constructies

- maximum 1 ondergrondse bouwlaag
- een afstand van minimum 1 meter van de perceelgrenzen en de rooilijn moet bewaard worden.
- ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.
- Maximum 30 % van het perceel kan ingenomen worden.

Perceel=9105m<sup>2</sup> - gebouwen=1023m<sup>2</sup> => tuin:8082m<sup>2</sup>  
verharding=2919m<sup>2</sup>  
percentage bestaande verharding=ca.36%  
=> 40% verharding= 3233m<sup>2</sup> (vermeerdering met 334m<sup>2</sup>),

Constructies eigen aan de recreatieve functie: vb. uitkijktoren, berging/kassa minigolfclub, speeltoestellen ...

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf.  
De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen, zwembaden, fitnessruimtes en dergelijke zijn.

## Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen en materialen

**2.3.1** De architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. De uitbreidingen van het hoofdgebouw dienen zo voorzien te worden dat ze de huidige architecturale waarde en beeldwaarde van het gebouw niet schaden.

**2.3.2 Gevels:** metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of kaleien binnen de twee jaar na voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen zijn ongeschikt toegelaten.

### **2.3.3 Dakbedekking**

De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt met ofwel riet ofwel oranje-rode gebakken aardpannen. Andere materialen kunnen in ongeschikt belang worden toegepast.

Gebroken wit : wit in al z'n nuances bijvoorbeeld zandkleur.  
Andere materialen : bijvoorbeeld houten vakwerkconstructies,