

# RUP 'PLOPSALAND'

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN, HERZIENING & UITBREIDING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | 7 juni 2013 | Definitief Ontwerp



## COLOFON

Project | 8660-001

RUP 'Plopsaland'

Dossier | Voorontwerp

Datum | 15.01.2013 voorontwerp agendering op CBS

23.01.2013 voorontwerp voor advies

06.03.2013 ontwerp voor voorlopige vaststelling

**07.06.2013 ontwerp voor definitieve vaststelling**

Opdrachtgever Gemeente De Panne

Stedenbouwkundig Ambtenaar

Luc Anno

Opgemaakt door CREOSUM

Projectmedewerkers

Inge Gorissen

Davy Ceunen

## GEMEENTE DE PANNE

### GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'PLOPSALAND' HERZIENING EN UITBREIDING

Op basis van artikel 2.2.13 en 2.2.9 – 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De Gemeentesecretaris  
Mevr. Veerle Van Ackere

De Voorzitter van de gemeenteraad  
Dhr. Eric Vanhee

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van ..... tot .....

De Gemeentesecretaris  
Mevr. Veerle Van Ackere

De Burgemeester  
Mevr. Ann Vanheste

Opgesteld door CREOSUM, Linter 7 juni 2013

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

Inge Gorissen, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000, gewijzigd 07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004 en 23.06.06.

De Gemeentesecretaris  
Mevr. Veerle Van Ackere

De Voorzitter van de gemeenteraad  
Dhr. Eric Vanhee

# INHOUD

<b>ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....	<b>3</b>
VERORDENDE KRACHT.....	3
GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN.....	3
BESTAANDE TOESTAND.....	3
PUBLICITEIT.....	3
REGENWATERAFVOER .....	3
BEHEER.....	3
TERMINOLOGIE .....	4
<b>ARTIKEL 1 ZONE VOOR TOERISTISCHE - EN RECREATIEVE VOORZIENINGEN</b> .....	<b>5</b>

## ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND	TOELICHTEND
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING   VISIE
<p><b>VERORDENDE KRACHT</b>  Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan.  De bepalingen aangegeven in deze kolom, onder de rubriek 'verordenend', hebben verordenende kracht en zijn juridisch bindend.</p>	<p><b>Toelichtend</b></p> <p>De bepalingen aangegeven in deze kolom, zijn een toelichting bij de verordenende voorschriften. Ze dienen als een toelichtende interpretatie van het voorschrift dat er mee overeenkomt in de linker kolom gelezen te worden.</p>
<p><b>GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN</b>  Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.</p>	
	<p><b>BESTAANDE TOESTAND</b>  De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in de gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het voorontwerp - RUP.</p>
<p><b>PUBLICITEIT</b>  De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.</p>	
<p><b>REGENWATERAFVOER</b>  Bij de realisatie van bebouwing en / of verhardingen moeten de nodige maatregelen genomen worden om de afvoer maximaal te leiden naar niet verharde ruimten, zodat het terug in de bodem kan dringen. Of het water moet maximaal afgevoerd worden naar waterbufferbekkens en daarna naar de waterloop Langeleed ter plaatse.  Het niet vervuild regenwater dient maximaal te infiltreren in de bodem van het domein Plopsaland. Daarom dienen verhardingsoppervlakten in kleinschalige bestratingsmaterialen, die waterdoorlatend zijn gerealiseerd te worden. Het regenwater van de daken dient ter plaatse opgevangen te worden. Niet vervuild regenwater dat niet kan infiltreren dient opgevangen en gebufferd te worden in waterbufferbekkens alvorens het regenwater hergebruikt kan worden of alvorens het kan overlopen in de natuurlijke waterloop Langeleed ter plaatse. Een rechtstreekse lozing op de Langeleed wordt niet toegestaan.</p>	<p>Er moet voorkomen worden dat de riolering onnodig belast wordt.  De waterloop 'Langeleed' is een waterloop van 2<sup>de</sup> categorie. De beheerder van de waterloop is de Polder Noordwatering Veurne. Het water op de terreinen van Plopsaland moet maximaal afgevoerd worden naar waterbufferbekkens, met een norm 330 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte met lozingsdebiet van 10 liter/sec/ha op het waterlopenstelsel WF 1.3 Langeleed.</p>
<p><b>BEHEER</b>  Het plangebied van het RUP vormt een onderdeel van het bestaande park Plopsaland. De bestemmingen en de inrichting van dit plangebied houden verband met het park Plopsaland. Het hotel maakt er integraal onderdeel vanuit en zal door dezelfde exploitant als het park Plopsaland geëxploiteerd worden.</p>	

## TERMINOLOGIE

**Bestaande bebouwing:** Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

**De terreinbezetting:** de terreinbezetting wordt uitgedrukt in het bebouwingspercentage, exclusief de verharde oppervlaktes voor verblijfsplekken en paden en exclusief de groene ruimtes. De terreinbezetting wordt berekend door de bebouwde oppervlakte te delen door de totale oppervlakte van de zone.

**Bouwhoogte:** Hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het vloerpeil van het gelijkvloers tot de bovenkant van de voorgeveldakrand. De bouwhoogte wordt bepaald door het aantal bouwlagen.

**Bouwlaag:** de hoogte van het gebouw wordt bepaald door het aantal bouwlagen waaruit het gebouw bestaat.

Gezien het specifieke karakter van de functies, die de gebouwen herbergen, kan afgeweken worden van de standaard bouwlaaghoogte, zoals dit bij wonen het geval is, dit omwille van de specifieke technische noodwendigheden, die de functies met zich meebrengen. Eén bouwlaag mag de afmeting van 5.00 m nooit overschrijden. De hoogte van de bouwlaag wordt gemeten van bovenkant vloer tot bovenkant vloer van de laag erboven.

**Constructie:** Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

**Gebouw:** Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

**Terrein – of zone - oppervlakte:** totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.

**Verharding:** Verharding kan halfopen – of open - verharding zijn. Halfopen - verhardingen zijn: betonplaten, klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet. Zij zijn waterdoorlatend. Puin is niet toegelaten. Open - verhardingen bestaan uit ongebonden (grofkorrelig) materiaal, o.a. grind, ongebonden dolomiet. Dit is waterdoorlatend.

# ARTIKEL 1 ZONE VOOR TOERISTISCHE - EN RECREATIEVE VOORZIENINGEN

CATEGORIE RECREATIE op basis van het 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 (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

## VERORDENEND

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Bestemming

Het betreft een zone voor verblijfs – en/of dagrecreatie, altijd als geïntegreerd onderdeel van het bestaande pretpark.  
De verblijfsrecreatie in de vorm van een hotel maakt deel uit van het pretpark en mag niet als hoofdverblijfplaats dienen, met uitzondering van één woongelegenheid voor de uitbater of conciërge van het hotel/pretpark.  
Alle aanverwante functies voor de uitbating van het pretpark en het hotel, dat er integraal onderdeel van uit maakt, zijn in deze zone toegestaan.

#### Inrichting

##### *Architecturale uitwerking*

Deze zone vormt een ruimtelijke overgang tussen het pretpark en de De Pannelaan. De architecturale uitwerking van de bebouwing dient ruimtelijk en functioneel aan te sluiten zowel op het pretpark als op de De Pannelaan. De architectuur dient kwalitatief en sober te zijn, zodat er harmonie ontstaat met de bebouwing gelegen aan de De Pannelaan. Om te kunnen voldoen aan de specifieke inrichting van een pretpark zijn decoratieve accenten en gevelwanden, die inspelen op thema's die aan de orde zijn in het pretpark, toegestaan.

##### *Inplanting en terreinbezetting*

De plaatsing van de gebouwen is vrij.

De zone aangeduid met een overdruk horizontale arcering is een zone –“ non –aedificandi”, hierin mag geen

## TOELICHTEND

### TOELICHTING | VISIE

#### Bestemming

Het gebouw, dat in deze zone voorkomt, zal onder meer mogelijk volgende functies kunnen herbergen op het gelijkvloers: een eventueel aanvullende faciliteit voor een kassagebouw, een winkel bij het pretpark, een restaurant van ongeveer 600 m2 bij het park en hotel, een auditorium bij het pretpark, de foyer met balie en toegangsfunctie bij het hotel en enkele hotelkamers voor mindervaliden. Op verdieping worden alle hotelkamers gesitueerd. Er kunnen in het hotel ongeveer 120 hotelkamers ingericht worden.

#### Inrichting

##### *Architecturale uitwerking*

De bebouwing dient zich ruimtelijk – stedenbouwkundig in te passen in de omgeving van de De Pannelaan. De architecturale uitwerking van de gebouwen dient kwalitatief en sober te zijn, zodat er harmonie ontstaat met de bestaande bebouwing langs de De Pannelaan. De interne bebouwing en de bebouwing gericht naar het pretpark kunnen uitgewerkt worden in een architectuur die inspeelt op het recreatieve karakter en de uitstraling van het pretpark. Om te kunnen voldoen aan de specifieke inrichting van het pretpark zijn decoratieve accenten en gevelwanden die voor die uitstraling zorgen toegestaan.

##### *Inplanting en terreinbezetting*

De inplanting van de gebouwen is vrij en kan gebeuren in de hele zone, uitgezonderd in de zone aangeduid met

<p>bebouwing voorkomen. Deze zone heeft in het oosten van het plangebied parallel aan de De Pannelaan een breedte van 16.00 m. Ten zuiden van het plangebied parallel aan de zuidelijk gelegen ontsluitingsinfrastructuur bedraagt de zone non – aedificandi 10.00 m.</p> <p>De maximale toegelaten terreinbezetting bedraagt 75 %.</p> <p><i>Bouwhoogte</i> Het gebouw heeft een gabarit waar maximum vier bouwlagen in kunnen voorkomen. Wat het begrip "bouwlaag" inhoudt is omschreven in artikel 0 Algemene Bepalingen.</p> <p><i>De onbebouwde ruimte in deze zone</i></p> <p>De ruimte, die niet bebouwd wordt, dient kwalitatief ingericht te worden aangekleed met het nodige groen. De inrichting van ontsluitingspaden en verblijfsplekken zijn in deze zone toegelaten. Deze kunnen verhard worden met kleinschalige verhardingsmaterialen. Gesloten verharding is niet toegestaan.</p>	<p>een horizontale arcering. Dit is een zone – non – aedificandi. Hierin mag geen bebouwing voorkomen.</p> <p>De oppervlakte van de zone bedraagt 8.220 m<sup>2</sup>. Een terreinbezetting van 75 %, wat het maximum is, betekent dat het gebouw een maximum bebouwingsoppervlakte heeft van 6.165 m<sup>2</sup>.</p> <p><i>Bouwhoogte</i> Er zijn aan de De Pannelaan maximum 4 bouwlagen toegestaan.</p>
---	---



VERORDENEND	TOELICHTEND
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING   VISIE
<b>OVERDRUK: horizontale arcering parallel aan de De Pannelaan</b>	<b>OVERDRUK: horizontale arcering parallel aan de De Pannelaan</b>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>De overdruk de gearceerde zone parallel aan de De Pannelaan is een zone non-aedificandi van 16.00 m breed, waarin niet gebouwd mag worden. Deze zone dient als voorgebied bij de bebouwing. Parkeren is in deze zone enkel toegestaan indien een hotel wordt ingericht bij het pretpark. Enkel kort parkeren is in deze zone toegestaan, uitgezonderd voor mindervaliden die er blijvend mogen parkeren als ze in het hotel te gast zijn.</p> <p>Bebouwing is in deze zone niet toegestaan. Er moet in combinatie met de parkeerfunctie ook plaats voorzien worden voor een aangepaste groeninkleding.</p>	<p>Het voorgebied parallel aan de De Pannelaan, waar niet gebouwd kan worden, geeft plaats aan een 20-tal tijdelijke parkeerplaatsen, het is een zogenaamde laad- en loszone. En er is plaats voor een 4-tal plaatsen voor mindervaliden, indien ze te gast zijn in het hotel.</p> <p>De hotelgasten moeten hun auto plaatsen op de parkings die behoren bij het pretpark. Dit zal voor de hotelgasten hoofdzakelijk de parking aan de overzijde van de De Pannelaan zijn. Het hotel dient immers toegankelijk te blijven als het pretpark gesloten is. Dit voorgebied, waar niet op gebouwd mag worden is minimum 16,00 m breed vanaf de rooilijn van de N34. Het zorgt voor voldoende afstand tussen het gebouw in de zone van artikel 1 en de De Pannelaan.</p> <p>In deze zone mag maximum 30 minuten geparkeerd worden, uiteraard uitgezonderd voor de voertuigen van mindervaliden die er blijvend mogen staan als ze in het hotel te gast zijn.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Deze zone moet kwalitatief ingericht worden als een voorgebied bij de toegang van het gebouw, ingericht met een verblijfsrecreatieve functie. Deze zone kan verhard worden in functie van de parkeervoorzieningen. Er moet ook plaats voorzien worden voor een aangepaste groeninkleding. De verharding moet uitgevoerd worden op basis van de principes aangegeven in artikel 0 Algemene bepalingen.</p>	<p>Naast de inrichting voor parkeren moet er ook voldoende aandacht zijn voor de inrichting met groenvoorziening, zodat dit voorgebied een aangename aanblik krijgt van op de De Pannelaan</p>

OVERDRUK: horizontale arcering parallel aan de ontsluiting ten zuiden van het plangebied	OVERDRUK: horizontale arcering parallel aan de ontsluiting ten zuiden van het plangebied
<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone aangeduid met een overdruk horizontale arcering parallel aan de zuidelijk gelegen ontsluitingsinfrastructuur is een zone –“ non –aedificandi”, hierin mag geen bebouwing voorkomen. De breedte van deze zone non – aedificandi bedraagt 10.00 m.</p>	<p>Dit is een zone waar geen bebouwing mag voorkomen. Ze is 10.00 m breed en is een overgangszone naar de ontsluitingsinfrastructuur in het zuiden.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Deze zone moet kwalitatief ingericht worden als een randzone van het projectgebied. Deze zone kan deels verhard worden en deels met een groenstrook ingericht worden. De verharding moet uitgevoerd worden op basis van de principes aangegeven in artikel 0 Algemene bepalingen.</p>	<p>Deze zone kan deels ingericht worden met verharding met kleinschalige verhardingsmaterialen en deels voorzien worden van groenaanplanting.</p>