

GEMEENTE DE PANNE

GRUP "Zonevreemde lokale en recreatieve bedrijven, handels- en horecazaken"

Definitief ontwerp

Gemeente De Panne
Zeelaan 21
8660 De Panne

Grontmij Belgium
Gent, juni 2014

Verantwoording

Titel : GEMEENTE DE PANNE

Subtitel : "Zonevreemde lokale en recreatieve bedrijven, handels- en horecazaken"

Projectnummer : 2683-0001

Referentienummer :

Revisie :

Datum : juni 2014

Auteur(s) : Sil Goossens

E-mail adres : sil.goossens@grontmij.be

Gecontroleerd door : SGO

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Belgium NV
Exploitatiezetel Gent
Meersstraat 138A
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
gent@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

Kaartenlijst.....	6
TOELICHTINGSNOTA.....	7
1 Inleiding	8
1.1 Opdracht	8
1.2 Doel	9
2 Inventarisatie van de zonevreemde structuren.....	10
2.1 Geselecteerde lokale en recreatieve bedrijvigheid, handel en horeca :.....	10
3 Ruimtelijke context	11
3.1 Situering macro	11
3.2 Structuurbepalende elementen macro	11
3.3 Situering deelgebieden:.....	11
3.4 Fotoreportage	13
4 Planningscontext.....	19
4.1 Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen.....	19
4.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	21
4.2.1 Globale concepten	21
4.2.2 Gewenste toeristisch –recreatieve deelstructuur.....	22
4.2.2.1 Uitgangspunten	22
4.2.3 Gewenste bedrijvigheid:	22
4.2.3.1 Uitgangspunten	22
4.2.3.2 Ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven gelegen buiten bedrijventerreinen en buiten de kern	23
5 Algemene juridische context.....	26
5.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening	26
1.1.1 Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw	26
5.2 Gewestplan	28
5.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg	28
5.3.1 Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	28
5.3.2 Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	28
5.3.3 Gemeentelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg	29
5.4 Beschermden monumenten en landschappen	29
5.5 Inventaris bouwkundig erfgoed	31
5.6 Specifieke natuurbeschermingen.....	32
5.6.1 Vogel- en habitatrichtlijnen	32
5.6.2 Ven-gebieden.....	32
5.6.3 Duinendecreet.....	32
5.7 Herbevestigd agrarisch gebied	32
5.8 Landschapsatlas	33
5.9 Erfgoedlandschap	33
5.9.1 Informatie.....	33
5.9.2 Maatregelen.....	34

6	Doelstellingen en Ruimtelijke visie.....	36
6.1	Werkwijze	36
6.2	Toetsingkader	36
6.3	Categorisering.....	37
6.4	Aftoetsing Erfgoedlandschap	37
6.4.1	Maatregelen i.f.v. de zorgplicht	37
6.4.2	Waarde erfgoedlandschap/ankerplaats.....	37
7	Vergunningstoestand	41
7.1	Vergunningstoestand	41
7.1.1	Landbouwbedrijf 'Wittebolle' (Goemaere):	41
7.1.2	Camping Ter Hoeve	41
7.1.3	Camping Greenpark.....	42
7.1.5	Benzinestation met handelszaak l'Auberge.....	42
7.1.6	Restaurant tearoom La Fermette.....	42
7.1.7	Ara-hotel	43
7.1.8	Café restaurant met winkel Au Val d'Or	43
7.1.9	Restaurant tearoom Het Groot Moerhof.....	44
7.1.10	Camping Week-End	44
7.2	Vergunningsfiches.....	45
8	Ruimtelijke afweging en ontwikkelingsperspectief per bedrijf.....	46
8.1	Landbouwbedrijf Wittebolle.....	46
8.1.1	Omschrijving van het bedrijf:	46
8.1.2	Ruimtelijke context van het bedrijf	46
8.1.2.1	Situering van het bedrijf in zijn omgeving.....	46
8.1.2.2	Beschrijving plangebied.....	47
8.1.3	Relatie met GRS	47
8.1.4	Juridische context.....	47
8.1.5	Ruimtelijke visie	48
8.2	Camping Ter Hoeve	49
8.2.1	Omschrijving van het bedrijf:	49
8.2.2	Ruimtelijke context van het bedrijf	49
8.2.2.1	Situering van het bedrijf in zijn omgeving.....	49
8.2.2.2	Beschrijving plangebied.....	50
8.2.3	Relatie met GRS	51
8.2.4	Juridische context.....	51
8.2.5	Ruimtelijke visie	51
8.3	Camping Greenpark.....	54
8.3.1	Omschrijving van het bedrijf:	54
8.3.2	Ruimtelijke context:	54
8.3.3	Ruimtelijke context van het bedrijf	54
8.3.3.1	Situering van het bedrijf in zijn omgeving.....	54
8.3.3.2	Beschrijving plangebied.....	54
8.3.4	Relatie met GRS	55
8.3.5	Juridische context.....	55
8.3.6	Ruimtelijke visie	55
8.5	Benzinestation met handelszaak l'Auberge.....	57
8.5.6	Omschrijving van het bedrijf:	57
8.5.7	Ruimtelijke context van het bedrijf	57
8.5.7.1	Situering van het bedrijf in zijn omgeving.....	57
8.5.7.2	Beschrijving plangebied.....	58
8.5.8	Relatie met GRS	60
8.5.9	Juridische context.....	61
8.5.10	Maatregelen i.f.v. erfgoedlandschap	61
8.5.11	Ruimtelijke visie	61
8.6	Restaurant tearoom La Fermette	63
8.6.1	Omschrijving van het bedrijf:	63

8.6.2	Ruimtelijke context van het bedrijf	63
8.6.2.1	Situering van het bedrijf in zijn omgeving	63
8.6.2.2	Beschrijving plangebied.....	64
8.6.3	Relatie met GRS	65
8.6.4	Juridische context.....	66
8.6.5	Maatregelen i.f.v. erfgoedlandschap	66
8.6.6	Ruimtelijke visie	67
8.7	Ara-hotel	68
8.7.1	Omschrijving van het bedrijf:	68
8.7.2	Ruimtelijke context van het bedrijf	68
8.7.2.1	Situering van het bedrijf in zijn omgeving	68
8.7.2.2	Beschrijving plangebied.....	68
8.7.3	Relatie met GRS	69
8.7.4	Juridische context.....	69
8.7.5	Maatregelen i.f.v. erfgoedlandschap	69
8.7.6	Ruimtelijke visie	70
8.8	Café restaurant met winkel Au Val d'Or	73
8.8.1	Omschrijving van het bedrijf:	73
8.8.2	Ruimtelijke context van het bedrijf	73
8.8.2.1	Situering van het bedrijf in zijn omgeving	73
8.8.2.2	Beschrijving plangebied.....	73
8.8.3	Relatie met GRS	74
8.8.4	Juridische context.....	74
8.8.5	Maatregelen i.f.v. erfgoedlandschap	74
8.8.6	Ruimtelijke visie	75
8.9	Restaurant tearoom Het Groot Moerhof.....	76
8.9.1	Omschrijving van het bedrijf:	76
8.9.2	Ruimtelijke context van het bedrijf	77
8.9.2.1	Situering van het bedrijf in zijn omgeving	77
8.9.2.2	Beschrijving plangebied.....	77
8.9.3	Relatie met GRS	78
8.9.4	Juridische context.....	78
8.9.5	Maatregelen i.f.v. erfgoedlandschap	78
8.9.6	Ruimtelijke visie	79
8.10	Camping Week-end.....	82
8.10.1	Omschrijving van het bedrijf:	82
8.10.2	Ruimtelijke context:	82
8.10.3	Ruimtelijke context van het bedrijf	82
8.10.3.1	Situering van het bedrijf in zijn omgeving	82
8.10.3.2	Beschrijving plangebied.....	82
8.10.4	Relatie met GRS	83
8.10.5	Juridische context.....	84
8.10.6	Ruimtelijke visie	85
9	Decretale bepalingen	87
9.1	Ruimtebalans	87
9.2	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.....	88
9.2.1	Gewestplan	88
1.2	Relatie met herbevestigde agrarische gebieden.....	88
9.3	Register planbaten-planschade-compensatie	89
9.4	Watertoetskaarten	90
9.5	Resultaat onderzoek tot m.e.r.	92
9.5.1	Opmerking	92
9.5.2	Conclusie	92
9.5.3	Ontheffingsbeslissing	94
9.6	Advies dienst Veiligheidsrapportering	96

10	Bijlage 1 : kaartenbundel	98
11	Bijlage 2: (bewijzen tot) vergunningen	106

Kaartenlijst

<i>Kaart 1: Situering op topografische kaart.....</i>	<i>11</i>
<i>Kaart 2: Situering op luchtfoto</i>	<i>11</i>
<i>Kaart 3: gewestplan</i>	<i>28</i>
<i>Kaart 4: RUP's en BPA's</i>	<i>28</i>
<i>Kaart 5: Beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten</i>	<i>29</i>
<i>Kaart 6: Vogel- en habitatrictlijngebieden.....</i>	<i>32</i>
<i>Kaart 7: VEN-gebieden</i>	<i>32</i>
<i>Kaart 8: Duindecreet</i>	<i>32</i>
<i>Kaart 9: HAG-gebieden</i>	<i>32</i>
<i>Kaart 10: Landschapsatlas</i>	<i>33</i>
<i>Kaart 11: Overstromingskaart.....</i>	<i>90</i>
<i>Kaart 12: Overstromingsgevoelige gebieden</i>	<i>90</i>
<i>Kaart 13: Infiltratiegevoeligheid</i>	<i>90</i>
<i>Kaart 14: Grondwaterstromingsgevoeligheid</i>	<i>90</i>
<i>Kaart 15: Hellingenkaart.....</i>	<i>90</i>
<i>Kaart 16: Erosiegevoeligheidskaart</i>	<i>90</i>
<i>Kaart 17: Zoneringskaart.....</i>	<i>90</i>

TOELICHTINGSNOTA

1 Inleiding

1.1 Opdracht

De opdracht bestaat uit het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (M.B. 27/03/2009), en latere wijzigingen, de uitvoeringsbesluiten en de ter zake door de Vlaamse Regering en het agentschap RO-Vlaanderen verstrekte richtlijnen, rekening houdend met de gemeentelijke ruimtelijke structuur.

Artikel 2.2.2 van de codex ruimtelijke ordening bepaalt de inhoud van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), met name:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in art 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 mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval een overzicht van de conclusie 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.

Volgens artikel 2.2.13 §2 worden de RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van De Panne is op 12 januari 2006 goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen. Het RUP dient te kaderen in de gewenste ruimtelijke structuur van GRS, het RSV en het PRS.

Gelijktijdig met de herziening van het decreet Ruimtelijke Ordening werd een bijhorend decreet Grond- en Pandenbeleid uitgewerkt waarin het recht van de burger op betaalbaar en sociaal wonen, decretaal wordt verankerd.

1.2 Doel

De gemeenteraad van De Panne heeft beslist een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevrije lokale en recreatieve bedrijven, handels- en horecazaken op te starten.

Het GRS voorziet de opmaak van enerzijds een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevrije lokale en recreatieve bedrijven als een te nemen maatregel en actie in zijn bindend gedeelte. Anderzijds stelt het GRS ook dat een ruimtelijk uitvoeringsplan zal worden opgemaakt voor 5 terreinen met openluchtrecreatieve verblijven.

Dit RUP zal dus worden opgemaakt vanuit deze (bindende) bepalingen.

Met de opmaak van dit RUP wenst het gemeentebestuur de nodige rechtszekerheid creëren voor de bestaande zonevrije structuren. De ontwikkelingsmogelijkheden zullen in de respectievelijke deelplannen worden vastgelegd. Het RUP hanteert een sectorale benadering en zal een globaal kader ontwikkelen voor de sector, met daarnaast per handel en/of horecazaak een basis- en een bestemmingsplan.

2 Inventarisatie van de zonevreemde structuren

2.1 Geselecteerde lokale en recreatieve bedrijvigheid, handel en horeca :

Het plangebied werd opgesplitst in 10 delen, waarvan er naar aanleiding van de 1^e plenaire vergadering 1 gebied niet langer weerhouden is:

Nr.	Naam	Adres	Gebruik
1	Landbouwbedrijf 'Wittebolle' (Goemaere)	Smekaertstraat 32	Lokale bedrijvigheid
2	Camping Ter Hoeve	Duinhoekstraat 101-103-105	Recreatieve bedrijvigheid
3.	Camping Greenpark	Veurnestraat 177	Recreatieve bedrijvigheid
4.	Hobbywinkel Fleurobel	Duinhoekstraat 113	Handel

Dit plangebied is niet langer weerhouden na de eerste plenaire vergadering, wegens gebrek aan bewijzen van de vergunningstoestand van de aanwezige functies horeca, handel en wonen. De nummering werd echter reeds vastgelegd, bijgevolg zal in het dossier het deelplan 4 niet langer aanwezig zijn.

5.	Benzinestation met handelszaak l'Auberge	Duinkerkekeiweg 22	Handel en reca
6.	Restaurant tearoom La Fermette	Duinhoekstraat 162	Horeca
7.	Ara-hotel	Duinhoekstraat 164	Horeca en handel

In de mer-screening werd dit plangebied nog benoemd als l'Hirondelle. Deze benaming is aangepast, gezien het hotel recent een nieuwe eigenaar kreeg, die voor een nieuwe naam zorgde. Het huidig hotel opende recent zijn deuren.

8.	Café restaurant met handelszaak Au Val d'Or	Duinhoekstraat 176-178	Horeca
9.	Restaurant - Tearoom Groot Moerhof	Molendam 2	Horeca
10.	Camping Week-end	Duinhoekstraat 173-175	Recreatieve bedrijvigheid

3 Ruimtelijke context

3.1 Situering macro

De West-Vlaamse gemeente De Panne is de meest westelijke badplaats van de Vlaamse kust, grenzend aan Frankrijk.

De Panne grenst aan volgende gemeenten:

- Koksijde (Koksijde)
- Veurne (Veurne)
- Ghyvelde (Frankrijk)
- Bray-Dunes (Frankrijk)

De gemeente De Panne zelf is samengesteld uit hoofddorp De Panne en woonkern Adinkerke.

3.2 Structuurbepalende elementen macro

De Panne kan is zijn essentie samengevat worden in een bebouwd deel enerzijds en grote onbebouwde open ruimtes anderzijds.

De verstedelijkte kern van De Panne, het polderdorp Adinkerke, de verblijfsenclave Oosthoek en de recreatieve activiteitencluster met woonfragmenten ter hoogte vna de Duinhoekstrat zijn de bebouwde structuren en zijn gelegen tussen het zeefront met duinengordel en de waardevolle duinen ter hoogte van Adinkerke en het vlakke polderlandschap.

Binnen de bebouwde kern hebben de Koninklijke Baan , de kusttram en de spoorweg hebben elk hun eindpunt in de Panne, hetgeen De Panne een specifiek karakter geeft t.o.v. de andere kustgemeenten.

De Panne dankt haar levenskracht in grote mate aan de ontwikkeling van de toeristisch - recreatieve mogelijkheden en voorzieningen met de zee, het strand (De Panne heeft het breedste strand van de kust) en het toeristisch-recreatief knooppunt "Plopsaland" enerzijds en de brede duinen en de aanpalende polders anderzijds.

3.3 Situering deelgebieden:

Kaart 1: Situering op topografische kaart

Kaart 2: Situering op luchtfoto

Ruimtelijk en/of functioneel kunnen we enkele deelgebieden samen behandelen:

1. Landbouwbedrijf 'Wittebolle' (Goemaere)

Het betreft een landbouwbedrijf gesitueerd aan de kern met Adinkerke.

2. Camping Ter Hoeve

Camping Ter Hoeve is gelegen langs de Duinhoekstraat, aansluitend aan Plopsaland.

3. Camping Greenpark

Camping Greenpark sluit aan met de kern van De Panne.

5. Benzinestation met handelszaak l'Auberge

Dit benzinestation is geïsoleerd gelegen op de Duinkerkekeiweg net aan de grens met Frankrijk.

6. Restaurant tearoom La Fermette

7. Ara-hotel

8. Café restaurant met handelszaak Au Val d'Or

Deze drie horeca- en handelszaken zijn gelegen op de weg Duinhoekstraat (net zoals camping Ter Hoeve), maar deze plangebieden zijn meer naar de westelijke richting gelegen, waarbij de drie laatste heel dicht bij de Franse grens zijn gelegen.

9. Restaurant tearoom Het Groot Moerhof

Dit restaurant/feestzaal is gelegen binnen langs een parallelle baan met de snelweg. Het domein is deels op Frans grondgebied, deels op Belgisch grondgebied gelegen.

10. Camping Week-end

Deze camping is gelegen in de omgeving van plangebieden 7-8 en 9 aan de overzijde van de Duinhoekstraat en de spoorweg en dus dicht bij de Franse grens. Ten westen van het plangebied zijn langs de Duinhoekstraat ook enkele grenswinkels ingericht. In het Zuiden grenst het plangebied aan het Langeleed.

3.4 Fotoreportage

1. Landbouwbedrijf 'Wittebolle' (Goemaere):



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

2. Camping Ter Hoeve:



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

3. Camping Greenpark:



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

**5. Benzinstation met handels-
en horecazaak:**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

6. Restaurant tearoom A la Ferme:



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

7. Hotel restaurant met winkel l'Hirondelle:



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

**8. Café restaurant met winkel
Au Val d'Or:**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

**9 Restaurant tearoom Het Groot
Moerhof**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

10 Camping Week-end



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

4 Planningscontext

4.1 Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen

Het **ruimtelijk structuurplan Vlaanderen** (1997) selecteert De Panne als één van de 10 Vlaamse buitengebiedgemeente die behoort tot het stedelijke netwerk 'de Kust'. De Panne behoort tot het arrondissement Veurne.

Het beleid moet gericht zijn op het toeristisch-recreatieve ontwikkeling en de maritieme transportfunctie.

Buitengebied binnen het stedelijk netwerk 'Kust':

- Bundelen van de ontwikkeling (wonen en werken) in de kernen
- buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies (met name landbouw, natuur en bosbouw);
- tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- bundelen van ontwikkeling (van wonen en werken) in de kernen van het buitengebied;
- landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- afstemmen van ruimtelijk beleid met milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- bufferfunctie in het buitengebied.

Omwille van hun ruimtelijke impact en complexiteit behoeven een aantal specifieke toeristisch-recreatieve infrastructuren een uitspraak in verband met hun gewenste ruimtelijke ontwikkeling op Vlaams niveau. Dit is met name het geval voor terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven (kampeerverblijfparken, kampeerterreinen en vakantieparken) en individuele weekendverblijven, golfterreinen en U.L.M.- en sportvliegvelden.

Alhoewel deze infrastructuur en voorzieningen ook aanwezig kunnen zijn in de stedelijke gebieden, worden de ontwikkelingsperspectieven aangegeven in het deel buitengebied omdat zij overwegend hier plaatsvinden.

Selecties van wegen De Panne:

- Hoofdweg E40 (A18) Jabbeke-Veurne-Frankrijk
- Primaire wegen II
 - N34 van A18 tot Plopsaland

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen

Wonen en bedrijvigheid:

De Panne wordt geselecteerd als structuurondersteunend kusthoofddorp voor wonen en werken. Toch is een lokaal bedrijventerrein niet mogelijk wegens de prioritaire toeristische ontwikkelingen.

Adinkerke is geselecteerd als woonkern, is structurerend voor het wonen in buitengebied en heeft een lokale verzorgende rol voor de opvang van lokale bedrijvigheid in verwevenheid met wonen. In een woonkern kan geen nieuw lokaal bedrijventerrein ontwikkeld worden.

Bedrijvigheid verweven in het woongebied kan blijven bestaan en beperkt uitbreiden. Nieuwe bedrijven zijn kleinschalig en verweven in het woongebied.

Toeristisch recreatieve knooppunten

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen selecteert de toeristisch-recreatieve knooppunten, de netwerken van primair belang en werkt ook een gebiedsgerichte visie uit met het oog op de toeristisch-recreatieve structuur. De kust wordt geselecteerd als een toeristisch-recreatief:

- De Panne maakt deel uit van het toeristisch netwerk van de kust en wordt als kusthoofddorp geselecteerd.
- Openluchtrecreatieve groene domeinen op provinciaal niveau: Garzebekeveld, Westhoekreservaat, Calmeynbos en Oosthoek.
- Toeristisch recreatieve lijnelementen: kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en de Koninklijke Baan.
- Pretpark: Plopsaland Adinkerke.

Andere selecties:

Natuuraandachtzone:

- Zone de Westkust (De Panne-Westende)

Natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang:

- Ringsloot (De Moeren)
- Kanaal Veurne-Duinkerke

Agrarische structuur:

- Grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager

Structuurbepalende landschapselementen:

- Markante terreinovergangen van strand naar duin en van duin naar polder
- Structurerend lineair element Kanaal Duinkerke-Veurne
- Open-ruimteverbindingen tussen het verstedelijkt gebied De Panne en Bray-Dunes enerzijds en Koksijde anderzijds, tussen Koksijde, Veurne en de Panne naar Adinkerke toe.

Secundaire wegen type II

- N34 (Plopsaland tot kruispunt Spreeuwenberg)
- N35 (N34-N396)
- N396 (N35-N355)

Knooppunten voor regionaal vervoer:

- Adinkerke NMBS-station
- De Panne Esplanade

Secundaire waterweg

- Kanaal Nieuwpoort-Veurne-Duinkerke

4.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

4.2.1 Globale concepten

De doelstellingen en visie van de gewenste ruimtelijke structuur worden algemeen vertaald in een aantal ruimtelijke concepten, vertrekkende vanuit De Panne als:

- Multimodaal bereikbaar (kusttram, spoorweg, Koninklijke baan)
- Geïsoleerde gelegen (telkens eindhaltes)
- Onderdeel van het kust- en polderlandschap.

Concepten:

Differentiatie naar kernen, enclaves en activiteitenclusters

Naar bebouwing toe kan de gemeente De Panne onderverdeeld worden in een verstedelijkte kern De Panne, polderdorp Adinkerke, verblijfsenclave Oosthoek en de recreatieve activiteitencluster Duinenhoek.

- De stedelijke kern van De Panne wordt gekenmerkt door meer dynamische toeristisch attractieve activiteiten. De kern dient zich verder te profileren als toeristisch kwalitatief uitgebouwde kern.
- Het polderdorp Adinkerke en de verblijfsenclave Oosthoek kennen niet zozeer dit genererend vermogen. Beide kernen dienen zich vnl. te richten naar het verder uitbouwen van een kwalitatief en kleinschalig woonmilieu voor de lokale bevolking. In Adinkerke dient, naast het verder voorzien en bundelen van lokale kernvoorzieningen, een actief woonbeleid te worden gevoerd op het vlak van nieuwe wooneenheden en kleinschalige inbreidingsprojecten, het versterken van de kwaliteit onder de vorm van renovatie van het bestaande woningpatrimonium en het opwaarderen van het openbaar domein.
- De recreatieve activiteitencluster met andere stedelijke activiteiten (o.a. wonen) ter hoogte van de Duinhoekstraat en De Pannelaan kan onderverdeeld worden in de ruimtelijke fragmenten onder de vorm van cluster van weekendverblijfparken, het recreatief knooppunt Plopsaland, het knooppunt openbaar vervoer en de woonfragmenten langsheen beide assen. Rol van dit gebied ligt in hoofdzaak in het linken van deze, op het eerste gezicht, los van elkaar staande ruimtelijke fragmenten.

Uitgesproken duinenlandschap

De gemeente de Panne beschikt over de grootste oppervlakte natuur en de grootste natuurwaarden van de ganse kustzone. De kern van De Panne ligt nagenoeg volledig ingebed in een grensoverschrijdend waardevol natuurgebied, dat als een natuurlijke gordel de kern omringt.

Ook ter hoogte van Adinkerke bevindt zich een restant van de oude duinengordel.

Deze vrije grote duingebieden zijn, in combinatie met de waardevolle duin-polderovergangen, cultuur- als natuurhistorisch van onschatbare waarde en bepalen in grote mate de eigenheid van de gemeente De Panne.

Z en O kwalitatieve agrarische structuur als drager van de polder

De polderruimte met de Moeren en de Oudlandpolders, vormt in de gemeente De Panne het landbouwareaal bij uitstek. Natuur, toerisme en recreatie zijn er belangrijke nevenfuncties.

De landbouw speelt een belangrijke rol in het openhouden en vrijwaren van de open ruimte. De resterende landbouwzones verdienen dan ook absolute bescherming. De exploitatie en uitbreiding van landbouwzetels moet mogelijk blijven. De heden nog gave open ruimte moet maximaal behouden blijven qua oppervlakte en maximaal voorbehouden voor grondgebonden landbouwactiviteiten.

De landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden in dit gebied zijn in belangrijke mate te ondersteunen vanuit de landbouwfunctie.

Tussenruimte als potentieel schakelpunt

In de overgang tussen de eerder stedelijke kern De Panne naar Adinkerke toe, kan er tussen de Cabourduinen en De Westhoek een fragmentaire tussenruimte worden onderscheiden. Dit

landschappelijk waardevol agrarisch gebied biedt tal van mogelijkheden om de landschappelijke structuur van de gemeente te versterken, vormt een potentieel schakelelement in het verbinden van de natuurlijke structuur van noord (Westhoekduinen) naar zuid (Cabourduinen) en biedt potenties op het vlak van recreatief medegebruik. Het gegeven rond De Drie Vijvers en de verdere toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het kanaal Nieuwpoort–Veurne zijn in die context uitgelezen voorbeelden.

4.2.2 Gewenste toeristisch –recreatieve deelstructuur

4.2.2.1 Uitgangspunten

Richtinggevend gedeelte p 46:

Doel:

Versterking van de toeristische verblijfsaccommodatie

Opmaak van een RUP voor 5 terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven:

- Kampeerverblijfpark Week-End
- Camping Ter Hoeve
- Familiecamping Kindervreugde
- Camping Greenpark
- Camping Zeepark

Richtinggevend gedeelte p 86:

Te nemen maatregelen:

Opmaak van een RUP voor de bestaande campings.

De provinciale verordening waarover sprake in het GRS, werd niet concreet uitgewerkt en stopgezet.

Bindend gedeelte

Het GRS voorziet de opmaak van een ruimtelijke uitvoeringsplan voor de zonevreemde lokale en recreatieve bedrijven als een te nemen

4.2.3 Gewenste bedrijvigheid:

4.2.3.1 Uitgangspunten

Bindend gedeelte

Het GRS voorziet de opmaak van een ruimtelijke uitvoeringsplan voor de zonevreemde lokale en recreatieve bedrijven als een te nemen maatregel en actie in zijn bindend gedeelte.

Dit RUP zal dus worden opgemaakt vanuit deze bindende bepaling.

Richtinggevend gedeelte

De aanzet van deze bepaling gebeurt via een algemene bepaling in het richtinggevend gedeelte van het GRS:

“Het is een taak van de provincie om de behoefte aan bedrijventerreinen te verdelen over de categorieën stedelijk gebied en hoofddorp. De Panne en Adinkerke kunnen geen aanspraak maken op een lokaal bedrijventerrein, bedrijvigheid kan enkel op het niveau van de kern, in combinatie met het wonen.

De gemeente De Panne speelt wel een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsperspectieven voor de beleidscategorie ‘bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen’.

4.2.3.2 Ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven gelegen buiten bedrijventerreinen en buiten de kern

Voor lokale bedrijven buiten bedrijventerreinen, in casus bedrijven gelegen in het agrarisch gebied, ontginningsgebied, recreatiegebied, natuurgebied, dient er, in het kader van het structuurplanningsproces, een gebiedsvisie te worden uitgewerkt over de ontwikkelingsperspectieven voor die verschillende bedrijven.

Hierbij is niet enkel rekening gehouden met ambachtelijke bedrijven, maar werd het volledige scala van bedrijvigheid, zoals horeca en recreatie, typerend voor een kustgemeente, in rekening gebracht.”¹

De betreffende bedrijven kunnen worden onderverdeeld in enkele hoofdcategorieën, met bijhorende visie:

Categorie	Betekenis
Categorie 0	Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben
Categorie 1	Bedrijven die niet mogen uitbreiden, nieuwe zonevreemde activiteiten worden slechts toegelaten indien ze gelijkwaardig of minder storend zijn dan de bestaande.
Categorie 2	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten gelijkwaardig of minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 3	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit
Categorie 4	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 5	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit

Tabel categorieën (bron: richtinggevend gedeelte p37 GRS)

“Hierop steunend werd in het GRS een gebiedsgerichte en indicatieve classificatie per entiteit uitgewerkt. Maximaal behoud wordt nagestreefd, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht. De classificatie binnen een entiteit is bovendien afhankelijk van de ligging binnen een cluster van woningen en/of activiteiten. De op toerisme georiënteerde activiteiten zijn afhankelijk van de ligging binnen een op toerisme geënt netwerk.”

“Elke actie dient op zijn minst rekening te houden met de landschappelijke inkleding, de architecturale vormgeving en het materiaalgebruik”²

Binnen elke van volgende locaties wordt binnen het GRS een categorie toegekend voor bedrijven enerzijds, horeca, handel en recreatie anderzijds (richtinggevend gedeelte p38 e.v.):

De Moeren

De essentiële functies van het open - ruimtegebied dienen gevrijwaard te blijven en de bestaande bedrijvigheid dient zoveel mogelijk te worden beperkt.

Binnen het gebied bevindt er zich geen ambachtelijke bedrijvigheid, het gebied wordt gekenmerkt door sporadisch verspreide landbouwbedrijven en woningen. Enkel ter hoogte van de grensweg bevinden zich enkele horecazaken.

Aangezien dit gegeven kadert binnen een toeristisch – recreatief geheel, (de faciliteiten grenzen aan een bestaande camping op Franse bodem en liggen binnen het traject van toeristische fiets - en wandelroutes), kan dit gegeven behouden blijven.

M.a.w. bestendigen van de bestaande toestand, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Voorgestelde categorisering :

- Ambachtelijke bedrijvigheid : categorie 1 (in principe hier niet van toepassing)
- Horeca/handel/recreatie : categorie 2

¹ GRS richtinggevend gedeelte p 37

² GRS richtinggevend gedeelte p 37 e.v.

De Oudlandpolders

De essentiële functies van het open ruimtegebied worden gevrijwaard en de bestaande bedrijvigheid dient zoveel mogelijk te worden beperkt. De beperkingen worden hier gedifferentieerd naar gelang het bedrijf geïsoleerd ligt in de open ruimte of geconcentreerd ligt binnen of aanpalend aan een woongebied.

Geïsoleerde bedrijven in de open ruimte krijgen geen verdere ontwikkelings- of uitbreidingskansen.

Binnen het gebied bevindt er zich geen ambachtelijk geïsoleerde bedrijvigheid, noch ter hoogte van het woongebied.

Er is momenteel slechts 1 horecafaciliteit langs de Noordhoekstraat, die tevens geënt is op een toeristisch recreatieve fietsroute. Beperkte uitbreiding is mogelijk.

Vooropgestelde categorisering :

- Ambachtelijke bedrijvigheid : categorie 1 voor de bedrijven geïsoleerd in de open ruimte, categorie 2 indien aanpalend aan kern
- Horeca/handel/recreatie : categorie 2 voor de activiteiten gekoppeld aan een toeristisch recreatief netwerk (onder voorbehoud van het duinendecreet), categorie 1 indien geïsoleerd in de open ruimte.

De tussenruimte

Dit gebied wordt, zoals reeds in de informatief gedeelte aan bod kwam, gekenmerkt door een algemene spreiding van op toerisme, en recreatie geënte bedrijvigheid. Het open karakter van het gebied wordt voor een gedeelte versnipperd door de vrij intensieve vormen van recreatie die in het gebied voorkomen, nl. het recreatieve oord 'De drie Vijvers', 2 campings, enkele hoevetjes omgevormd tot tavernes en door een grootschalig tuincentrum.

Een specifieke problematiek in dit binnengebied zijn de activiteiten langs de Duinhoekstraat.

De bedrijven ten noorden van de straat bevinden zich in natuurgebied, ten zuiden in landschapelijk waardevol agrarisch gebied. De uitbatingen ten zuiden van de Duinhoekstraat zijn tevens opgenomen in, voor de landbouw, belangrijk duinengebied.

De activiteitencluster langs de Duinhoekstraat naar de Franse grens toe maakt deel uit van een commerciële as die een uitloper vormt van het groter geheel op het grondgebied van Frankrijk.

Doelstelling van dit gebied is dat bestaande activiteiten kunnen behouden blijven, doch niet versterkt worden waarbij :

- De Duinhoekstraat niet zwaarder mag belast worden met nieuwe activiteiten of verregaande uitbreidingen van reeds bestaande activiteiten. De bestaande activiteiten kunnen echter bestendig worden, ook deze gelegen in natuurgebied.

Vooropgestelde categorisering :

- Ambachtelijke bedrijvigheid : categorie 1 voor de bedrijven geïsoleerd in de open ruimte, categorie 2 indien aanpalend aan kern of activiteitencluster
- Horeca/handel/recreatie : gelet op het toeristisch recreatief karakter van het gebied : categorie 2 voor de activiteiten (mits voorbehoud van het duinendecreet).

De gefragmenteerde stedelijke binnenruimte

Het gebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door recreatieve bebouwing binnen de driehoek Duinhoekstraat, de Pannelaan. Gezien het recreatieve en dynamische karakter van het gebied dient de bestaande bedrijvigheid ontwikkelingskansen te kunnen krijgen, de activiteiten liggen immers niet geïsoleerd maar ingebed binnen bestaande structuren.

Het toeristisch recreatief knooppunt Plopsaland heeft op termijn uitbreidingsmogelijkheden, zowel in uitbreiding van het parkgegeven als nieuwe activiteiten waaronder de realisatie van een hotel. De gemeente suggereert naar de hogere overheid dat de uitbreiding van het parkgege-

ven en eventuele uitbreidingen naar parking zich dienen te situeren aanpalend aan het bestaande terrein, ten westen van De Pannelaan.

Het ambachtelijk bedrijf in de Zwarte Hoekstraat kan voorlopig behouden blijven, aangezien het aansluit bij reeds bestaande activiteiten, zoals het Park & Ride gegeven, Plopsaland en de tram/trein infrastructuur, doch kan niet verder grootschalig uitbreiden. Mits het bedrijf gelegen is naast het gemeentelijk depot dient het op termijn in functie te kunnen staan van de gemeente. Hierbij is het niet de bedoeling om de bestaande activiteiten van het bedrijf te hypothekeren, het betreft een lange termijn visie.

Vooropgestelde categorisering :

- Ambachtelijke bedrijvigheid : categorie 1 voor de bedrijven geïsoleerd in de open ruimte (niet van toepassing), categorie 2 indien aanpalend aan kern of nabij bestaande infrastructuren, het bedrijf naast het gemeentelijk depot dient op lange termijn in functie te staan van openbaar nut.
- Horeca/handel/recreatie : gelet op het toeristisch recreatief karakter van het gebied en ingebed binnen bestaande structuren : categorie 2 voor de activiteiten.

Enclave Oosthoek

Het gebied wordt gekenmerkt door clustervorming van zonevreemde bebouwing langsheen de lob Sportlaan – Veurnestraat, in natuurgebied. Naast woningen wordt de bebouwing gekenmerkt door recreatieve infrastructuren waaronder 2 jeugdverenigingen en de gemeentelijke sportzaal. Deze activiteiten liggen tevens in natuurgebied m.u.v. 1 jeugdvereniging dat niet in natuurgebied ligt maar wel in duinendecreet. Het behoud van deze activiteiten is wenselijk, aangezien deze aansluiten op de woonenclave Oosthoek en tevens op gemeentelijk niveau belangrijk zijn. Ter hoogte van deze cluster, tussen de lob Sportlaan en Veurnestraat, bevinden er zich tevens 2 benzinestations. Behoud is mogelijk.

Vooropgestelde categorisering :

- Ambachtelijke bedrijvigheid : categorie 1 voor de ambachtelijke zonevreemde bedrijven geïsoleerd binnen natuurgebied.
- Recreatieve activiteiten, diensten en handel : categorie 2 voor de activiteiten ter hoogte van de activiteitencluster.

Parabool duinlandschap

2 tenniscomplexen bevinden zich in respectievelijk de Houtsaegerduinen en de Oosthoekduinen. Behoud van deze terreinen is wenselijk. Grootschalige uitbreidingen zijn echter niet mogelijk, extra inspanningen dienen geleverd te worden om de eventuele negatieve belastingen ten gevolge van de recreatieve activiteiten, te minimaliseren en om te terreinen met bijhorende faciliteiten optimaal te integreren in het natuurlijke landschap. De motorclub langsheen de Kerkstraat kan bestendigd worden, nieuwe activiteiten dienen in functie te staan van openbaar nut, enkel beperkte uitbreiding i.f.v. functionele verbouwingen is mogelijk. De bestaande, op horeca en handel georiënteerde bedrijvigheid in natuurgebied, langsheen de Duinhoekstraat, dient bestendigd te worden en beperkt te kunnen uitbreiden.

Vooropgestelde categorisering :

- Ambachtelijke bedrijvigheid : Niet van toepassing
- Horeca/handel/recreatie : gelet op het toeristisch recreatief karakter van het gebied : categorie 1 of 2 voor de activiteiten, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht.

5 Algemene juridische context

5.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening

In de Vlaamse codex ruimtelijke ordening staan de basisrechten voor hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, beschreven.

De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Er dient evenwel telkens bij vergunningsaanvragen rekening gehouden te worden met de goede ruimtelijke ordening waarbij telkens het architecturale karakter van de constructie dient behouden te blijven.

1.1.1 Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw

Verbouwen:

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

Indien de verbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- 1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;
- 2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

Herbouwen op dezelfde plaats:

§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- 1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;
- 2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Herbouwen op een gewijzigde plaats:

§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

- 1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
 - a) de constructie is getroffen door een rooilijn,
 - b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone,
 - c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;
- 2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:
 - a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
 - b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- 1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;
- 2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Uitbreiden en aanpassen:

§1. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van:

- 1° milieuvoorwaarden;
- 2° gezondheidsredenen;
- 3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;
- 4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de dierengezondheid of het dierenwelzijn;
- 5° infrastructurele noden ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidiëerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een jeugdvereniging in de zin van het decreet van 29 maart 2002 op het Vlaamse jeugdbeleid.

Indien de uitbreidingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- 1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;
- 2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

§2. Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.

§3. De mogelijkheden, vermeld in §1 en §2, gelden niet in:

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

5.2 Gewestplan

Kaart 3: gewestplan

Nr.	Naam	Gewestplanbestemming	Opp. m ²
1	Landbouwbedrijf 'Wittebolle' (Goemaere)	Woonuitbreidingsgebied	15.428
2	Camping Ter Hoeve	Gebied voor verblijfsrecreatie landbouwgebied	70.439 8916
3.	Camping Greenpark	Gebied voor verblijfsrecreatie Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat,	37.588 1.528
5.	Benzinestation met handelszaak l'Auberge	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	1.763
6.	Restaurant tearoom La Fermette	Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat	1.233
7.	Ara-hotel	Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat	3.679
8.	Café restaurant met handelszaak Au Val d'Or	Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat	1.437
9.	Restaurant - Tearoom Groot Moerhof	Landschappelijk waardevol gebied	5.011
10.	Camping Week-end	Gebied voor verblijfsrecreatie Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	21850 11300

5.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg

Kaart 4: RUP's en BPA's

5.3.1 Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Op grondgebied De Panne zijn er geen Gewestelijke RUP's van kracht.

5.3.2 Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

Goedgekeurde:

Op grondgebied De Panne is volgend Provinciale RUP van kracht.

PRUPs Strand en Dijk

Beslissing van de Vlaamse regering op 19 september 2005 Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 30 september 2005 De 10 provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen 'Strand en Dijk' werden op 19 september 2005 goedgekeurd door de Vlaamse regering. Deze uitvoeringsplannen hebben betrekking op delen van het grondgebied van de gemeenten De Panne, Koksijde, Nieuwpoort, Middelkerke, Oostende, Bredene, De Haan, Blankenberge, Brugge en Knokke-Heist. Al deze documenten vormen één niet opdeelbaar geheel.

De herzieningsprocedure van het PRUP 'Strand en Dijk' ging in 2011 voor de 10 kustgemeenten van start. Deze dossiers hebben volgende goedkeuringsdata:

- RUP strand en dijk - Bredene (goedgekeurd, MB 29/08/2013)
- RUP strand en dijk - De Haan (goedgekeurd, MB 29/08/2013)
- RUP strand en dijk - De Panne (goedgekeurd, MB 29/08/2013)
- RUP strand en dijk - Blankenberge (goedgekeurd, MB 29/08/2013)
- RUP strand en dijk - Brugge (goedgekeurd, MB 29/08/2013)
- RUP strand en dijk - Knokke Heist (goedgekeurd, MB 29/08/2013)
- RUP strand en dijk - Koksijde (goedgekeurd, MB 29/08/2013)
- RUP strand en dijk - Nieuwpoort Koksijde (goedgekeurd, MB 29/08/2013)
- RUP strand en dijk - Middelkerke (goedgekeurd, MB 29/08/2013)
- RUP strand en dijk - Oostende (goedgekeurd, MB 29/08/2013)

Het doel van deze provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen is het ordenen van het toeristisch-recreatief functioneren binnen elk plangebied, met in het bijzonder alle constructies, zowel van tijdelijke als permanente aard en de daarbijbehorende activiteiten.

5.3.3 *Gemeentelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg*

Goedgekeurde BPA's en RUP's:

Op grondgebied De Panne zijn er enkele gemeentelijke BPA's en van toepassing:

RUP Zonevreemde woningen Duinhoekstraat

Goedgekeurd bij M.B van 13 augustus 2009. Het herbestemming voor zonevreemde woningen. Grenzend aan deelgebied camping Ter Hoeve

BPA Langgeleed

Goedgekeurd bij M.B van 25 mei 1998

5.4 **Beschermde monumenten en landschappen**

Kaart 5: Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

In De Panne zijn er verschillende Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten aanwezig. De volgende zijn relevant in het kader van dit RUP:

Beschermd landschap Westhoekduinen (KB dd. 01-03-1935):

- DW000001; OW 000490
- De duinen gelegen tussen de Noordzee, de Franse grens de gemeenten Adinkerke en De Panne.

Beschermd landschap De Moeren (KB dd. 06-10-1980)

- DW000380; OW000492

- (agrarische) landschappen, heiden en moerassen, droogmakerij

Beschermd landschap Houtsaegerduinen (KB dd. 22-10-1981)

- DW000413; OW 000493
- Duinen met esthetische en wetenschappelijke waarde.

Deelplannen 6,7,8 en 9 zijn (deels) opgenomen als beschermd landschap. Voor deze deelplannen zijn de direct werkende normen, volgende wetgeving van toepassing:

Artikel 12 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, zoals later gewijzigd, stelt: *Het besluit tot voorlopige of definitieve bescherming als landschap is bindend. Er mag alleen van worden afgeweken in de door dit decreet bepaalde gevallen en vormen.*

Artikel 14 §1 en §2 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, zoals later gewijzigd, stelt: *De Vlaamse Regering kan algemene beschermingsvoorschriften vaststellen. De eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders en vruchtgebruikers van een voorlopig of definitief beschermd landschap zijn verplicht door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te houden, het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen. Niemand, met inbegrip van de gebruikers en personen die dieren onder hun hoede hebben, mag het voorlopig of definitief beschermde landschap ontsieren, beschadigen of vernielen.*

Artikel 3, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 1997 houdende algemene beschermingsvoorschriften, advies- en toestemmingsprocedure, instelling van een register en vaststelling van een herkenningsteken voor beschermde landschappen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 4 april 2003 en 23 juni 2006, bevat de volgende precisering: *Van de algemene en specifieke beschermingsvoorschriften kan worden afgeweken mits een gunstig advies wordt uitgebracht of een toestemming wordt verleend overeenkomstig artikel 14, § 3 en 4 van het decreet.*

Bijkomend kan volgens artikel 4.4.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Onderafdeling 6. Beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen) in een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen in de omgeving van een niet ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreekse ontsluiting van het monument.

5.5 Inventaris bouwkundig erfgoed

Enkel plangebieden 1 en 9 hebben bebouwing die opgenomen is in de inventaris bouwkundig erfgoed:

Plangebied 1: Hoevegebouwen, boerenhuis ca. 1800 (ID: 16281)

Nr. 32. Oorspronkelijk omwalde hoeve met losse, U-vormige opstelling van de gebouwen rondom een verhard erf gelegen, midden met populieren omzoomde weilanden, ten N. van kanaal Duinkerke-Veurne. Boerenhuis van drie trav. + r. opkamer van één trav. en thans anderhalve bouwl. Onder zadeldak (Vlaamse pannen), in kern opklimmend tot ca. 1800 doch sterk aangepast. Verankerde witgekalkte baksteenbouw op gepikte plint. Rechth. opkamervenster met getralied kozijn. Recente muuropeningen in lager woongedeelte. Rondboogvenstertjes met radverdeling op de halve verd. Lager, tegen de l. zijgevel aanleunend stalgebouw: verankerde witgekalkte baksteenbouw van ca. vijf trav. onder mank zadeldak (n // huis, Vlaamse pannen). Rechth. muuropeningen. Overige gebouwen (woonhuis) zonder noemenswaardigheid.

Betreft een hoeve opgenomen in de vastgestelde lijst Bouwkundig Erfgoed waar in functie van instandhouding- en verbouwingswerken de voorkomende erfgoedwaarden niet geschaad mogen worden. Ook betreffende de uitbreidingsmogelijkheden dient rekening gehouden te worden met het behoud van de erfplaats en erfopstelling van de hoevegebouwen.

Dit wordt ook zo vertaald naar de voorschriften.

Plangebied 9:

"Hoeve Moerhof. Vormde samen met "Groot Moerhof", uithoeve van de Duinenabdij (Koksijde) inde onmiddellijke nabijheid van De Moeren (turfwinning). Thans, ommuurde hoeve met toegang aan N.zijde en losse U-vormige opstelling van verankerde witgekalkte bakstenen gebouwen op gepikteplint onder zadeldaken, rondom een centraal, onverhard erf met konisch hondenhok als middelpunt, gelegen vlak achter de duinengordel, op de grens met Frankrijk. Open N.zijde van het erf afgezet d.m.v. een laag bakstenen muurtje met hek, voorzien van een centrale, door hekpijlers geflankeerde doorgang. L.g. gemarkeerd door twee identieke kapellen in neo-stijl (XX). Grote boomgaard ten W. van omheiningsmuur.

Ten Z., boerenhuis aanleunend bij het langgestrekte type, met een drie trav. tellende centrale opkamer en één bouwl. Onder zadeldak (Vlaamse pannen); jaartal 1762 aangebracht in gevelsteen boven de deur; thans sterk aangepast o.m. hoger opgetrokken in 1877, cf. jaartal op l.zijgevelsteen. Licht getoogde kelderopeningen; rechth. opkamervenster met beluikt kozijn. Rechth. venster met kozijn, vermoedelijk oorspronkelijk beluikt, r. van getoogde deur in analoge omlijsting. Twee klimmende dakkapellen-. Eerste twee l.trav. omgevormd tot stalgedeelte: rechth. muuropeningen, naast brede, halfronde nis. Haakse uitbouw tegen achtergevel. Ten W., stallingen onder zadeldak (n huis, Vlaamse pannen), hoger opgetrokken in 1877, cf. jaartal in gevelsteen van N.zijgevel. Licht getoogde staldeuropeningen naast rechth. muuropeningen. Ten O., voormalige, thans sterk verbouwde dwarsschuur (n huis) waarvan enkel het r.aandak (Z.zijgevel) met schouderstukken en pinakelvormig topstuk bewaard. Soortgelijk, verlaagd aandak in N.zijgevel. "

In functie van instandhoudings- en verbouwingswerken dienen de voorkomende bouwkundige erfgoedwaarden, de erfplaats en erfopstelling behouden te blijven.

Met uitzondering van een nieuwe functie voor de open schuur (mikke), box-in-box principe voor inrichting van woongelegenheden, zijn alle renovatie en functiewijzingen van de gebouwen, parkeerzone en fietspad vergund en grotendeels uitgevoerd

Slopen en/of afbraak van de huidige bebouwing is niet toegestaan. Dit wordt ook zo vertaald in de voorschriften.

5.6 Specifieke natuurbeschermingen

Kaart 6: Vogel- en habitatrictlijngebieden

Kaart 7: VEN-gebieden

Kaart 8: Duindecreet

5.6.1 Vogel- en habitatrictlijnen

In 1992 werd de Europese richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna uitgevaardigd. Dit is de habitatrictlijn. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken.

Er is geen enkele zonevreemde handel- of horecazaak gelegen in een habitatrictlijngebied. Enkele deelzones zijn wel gelegen aangrenzend aan een habitatrictlijngebied én in een vogelrichtlijngebied:

Zonevreemde inrichtingen 6, 7, 8 zijn gelegen aangrenzend aan habitatrictlijngebied Duinen-gebieden IJzermonding en Zwin (BE 2500001) en vogelrichtlijngebied Westkust (BE 2500121)

5.6.2 VEN-gebieden

Om de open ruimte in de toekomst veilig te stellen, wordt door de Vlaamse overheid onder meer een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) uitgetekend.

Er is geen enkele zonevreemde handel- of horecazaak gelegen in VEN-gebied. Wel zijn er enkele deelzones gelegen aangrenzend aan een GEN-gebied:

Zonevreemde inrichtingen 6, 7, 8 zijn gelegen aangrenzend aan het GEN-gebied nr. 101 Westkust (invoegetreeding 8-6-2009) met recht van voorkoop voor Natuur VMM.

5.6.3 Duinendecreet

In 1993 stelde het instituut voor Natuur- en bosonderzoek een inventaris op van de knelpunten tussen het natuurbehoud en de gewestplannen binnen de maritieme duinstreek. De beschreven gebieden werden als basis gebruikt voor de aanduiding van beschermde gebieden in het kader van het 'duinendecreet' van 14 juli 1993.

Er is geen enkele zonevreemde inrichting gelegen binnen een zone afgebakend in het duinendecreet.

5.7 Herbevestigd agrarisch gebied

Kaart 9: HAG-gebieden

Enkel een deel van deelplan 9 is beperkt gelegen in HAG. Het gaat hier echter om een zeer klein gebied. Het voorzien van een compensatiegebied is dan in principe noodzakelijk. Echter gezien het hier gaat om een zeer klein gebied, dat geen landbouwgebruik meer kant en binnen dit RUP een oplossing gezocht wordt voor een zonevreemd landbouwbedrijf (deelplan 1), kan (door afdeling duurzame landbouwontwikkeling) akkoord worden gegaan met het voorstel.

5.8 Landschapsatlas

Kaart 10: Landschapsatlas

De landschapsatlas is de inventaris van de relictten van de traditionele landschappen.

De relictzones werden afgebakend waar waardevolle landschapselementen voorkomen in relatief gave, herkenbare onderlinge samenhang. Het zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- en lijnrelictten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de samenhang tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.

De ankerplaatsen zijn de meest landschappelijke waardevolle gebieden voor Vlaanderen. Ze vormen een geheel van verschillende maar samen voorkomende erfgoedelementen. Ze zijn binnen de relictzones uitzonderlijk inzake gaafheid of representativiteit, nemen ruimtelijk een plaats in die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving of zijn uniek.

In De Panne zijn er verschillende ankerplaatsen aanwezig. De volgende zijn relevant in het kader van dit RUP:

Zonevrije inrichtingen nrs. 5, 6, 7, 8, 9, 10 zijn gelegen in:

Ankerplaats Westhoekduinen-Cabour-Moeren-Overgang Plateau van Izenberghe (KB dd.24-12-2008)

- A30013
- Deze ankerplaats omvat een landschappelijke sekwentie van zee-strand over de Jonge Duinen van het Westhoekreservaat - een stukje polder - Oude duinen van Cabourg - De Moeren tot de overgang naar het plateau van Izenberghe ter hoogte van Houtem. De landschapsentiteiten lopen allen door op Frans grondgebied mits enkele kleine verschillen. Deze ankerplaats ligt in de gemeenten De Panne en Veurne. Het Westhoekreservaat grenst in het noorden aan een stuk strand waar geen kustverdedigingsbouwwerken aanwezig zijn. Uiteraard heeft dit een hoge esthetische waarde en biedt dit mogelijkheden voor natuurlijke processen. Het Westhoekreservaat zelf bestaat, van noord naar zuid, uit zeereepduinen, een panne, dan een centrale wandelduin waaraan paraboolduinen vasthangen, opnieuw een panne en tenslotte een zuidelijke duingordel.

In De Panne zijn er verschillende relictten aanwezig. De volgende zijn relevant in het kader van dit RUP:

- Duinen Westkust (R30021)
- Poldergebied Oostduinkerke-Adinkerke (A30022)
- Oude Duinen Adinkerke (R30049)

5.9 Erfgoedlandschap

5.9.1 Informatie

In 2004 kwam er een vernieuwd landschapsbeleid.

Het decreet landschapszorg van 16 april 1996 introduceerde twee nieuwe mogelijkheden om een landschap te beschermen: een ankerplaats (tussenstap) en een erfgoedlandschap.

Ankerplaats:

Een **ankerplaats** is een waardevol landschap met een geheel van erfgoedelementen (landschappelijk, bouwkundig, archeologisch). Een ankerplaats staat beschreven in de Landschapsatlas, maar krijgt pas een juridisch statuut bij de 'aanduiding'. Vanaf dan ben je als lokale

overheid verplicht om er rekening mee te houden bij de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP).

Een **ankerplaats** heeft twee gevolgen voor de betrokken administratieve overheden. Als overheid heb je namelijk een zorgplicht en voorkom je schade aan het landschap. Zo onderhoud je het regelmatig, neem je waar nodig schadebeperkende maatregelen of herstel je de schade. Als er werken nodig zijn, stel je een motiveringsnota op.

Voor de toekomstige werken, plannen of verordeningen in de definitief aangeduide ankerplaats welke een wijziging van de bestaande toestand teweeg brengen, dient een administratieve overheid de zorgplicht vanaf de definitieve aanduiding van de ankerplaats te na te komen. Meer concreet dient de bestemmingswijziging en de voorziene stedenbouwkundige voorschriften welke een wijziging van de bestaande toestand teweeg brengen en die een negatieve impact hebben op de voorkomende landschapswaarden geëvalueerd te worden per locatie (bedrijf) en dient men een aanpassing van de bestemming(en) en/of de stedenbouwkundige voorschriften voor te stellen om deze impact te voorkomen, te beperken, te herstellen of te compenseren. De maatregelen die in dit RUP worden genomen in functie van de zorgplicht wordt per deelplan besproken en dienen eveneens vertaald te worden in een verordend voorschrift.

Overgang ankerplaats tot erfgoedlandschap:

Artikel 27 van het landschapsdecreet vermeldt dat ankerplaatsen, definitief aangeduid volgens artikel 21 van dit decreet, de sectoriële voorstellen zijn voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen en andere beleidsplannen. Bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg vormen de definitief aangeduid ankerplaatsen mede de basis voor de aanduiding van de erfgoedlandschappen. Elk erfgoedlandschap dat in overdruk afgebakend wordt overeenkomstig de wetgeving betreffende ruimtelijke ordening in ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg, wordt van rechtswege beschouwd als een erfgoedlandschap in de zin van dit decreet.

Erfgoedlandschap:

Een **erfgoedlandschap** brengt drie gevolgen met zich mee. Overeenkomstig artikel 28 van het landschapsdecreet is de zorgplicht van toepassing voor iedereen die werken en handelingen verricht of hiertoe de opdracht verleent.

Tevens moeten we wijzen op de gewijzigde adviesplicht van het Agentschap Onroerend Erfgoed bij voorontwerp ruimtelijke uitvoeringsplannen als de gronden of de er op aanwezige constructies gelegen zijn in een erfgoedlandschap, namelijk voor aanvragen mbt :

- * gebouwen of constructies die zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten;
- * percelen die gelegen zijn in gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde ;
- * het optrekken of plaatsen van een gebouw, een bouwwerk of een vaste inrichting in agrarisch gebied of ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- * aanmerkelijke reliëfwijzigingen, het aanleggen of het wijzigen van recreatieve terreinen of het gewoonlijke gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond als vermeld in artikel 4.2.1, 5° van VCR .

De toepassing van het premiestelsel voor beschermde landschappen in een erfgoedlandschap , namelijk een onderhoudspremie of een landschapspremie mits een goedgekeurd beheerplan, is een positief gevolg van de omzetting naar erfgoedlandschap.

5.9.2 Maatregelen

De maatregelen die in dit RUP worden genomen i.f.v. de zorgplicht van de ankerplaatsen worden besproken bij de bespreking van de visie voor de verschillende plangebieden.

Deze paragraaf geeft uitvoering aan artikel 29 van het landschapsdecreet:

De administratieve overheid moet in haar beslissingen inzake een eigen werk of handeling, of

inzake het verlenen van een opdracht daartoe, of inzake een eigen plan of verordening, die een ankerplaats of een erfgoedlandschap nadelig kunnen beïnvloeden:

- voorkomen dat vermijdbare schade aan een typisch landschapskenmerk van een ankerplaats wordt veroorzaakt;
- door schadebeperkende maatregelen te nemen, de betekenisvolle schade die aan de ankerplaats wordt aangebracht zo veel mogelijk beperken, en indien dit niet mogelijk is, herstellen en compenseren.

6 Doelstellingen en Ruimtelijke visie

6.1 Werkwijze

Het vervolg van dit RUP geeft een ruimtelijke evaluatie weer van de geselecteerde zonevreemde handel- en horecazaken in De Panne, waarvan de ruimtebehoeften niet kunnen opgevangen worden binnen de daartoe bestemde gebieden van het gewestplan. Deze evaluatie vormt de basis voor de opmaak van het eigenlijke ruimtelijk uitvoeringsplan.

De geselecteerde sites, waar zich ruimtebehoeften stellen die niet in overeenstemming zijn met het gewestplan, worden geëvalueerd volgens het beleidskader voor zonevreemde bedrijven, opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan De Panne. Deze werkwijze werd zo bepaald in dit Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Er is voor De Panne een gebiedsgerichte en indicatieve classificatie per entiteit uitgewerkt. De classificatie gaat uit van het principe dat de bestaande bedrijvigheid maximaal behouden kan blijven wanneer **omgevingsaspecten** dit toelaten en afhankelijk van de **ruimtelijke draagkracht**.

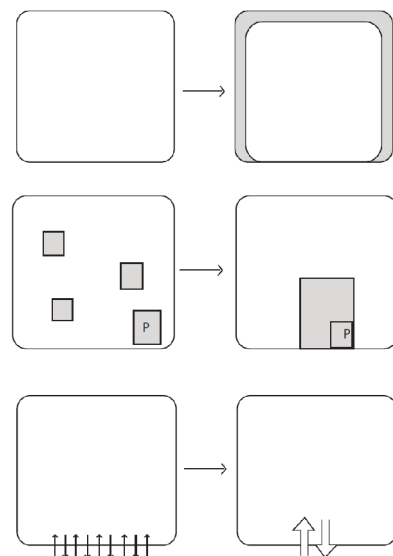
Elke actie dient op zijn minst rekening te houden met de landschappelijke inkleding, de architecturale vormgeving en het materiaalgebruik.

6.2 Toetsingkader

Per handel- of horecazaak wordt een specifieke afweging gemaakt aan de hand van de omgevingsaspecten en hun ruimtelijke draagkracht.

Met het begrip ruimtelijke draagkracht dient er concreet rekening gehouden te worden met volgende ruimtelijke afwegingscriteria/toetsingskader:

- Functionele verwevenheid met de omgeving (goed nabuurschap – binding met de omgeving). Er wordt bijvoorbeeld best gedifferentieerd gebufferd in functie van de verschillende aspecten van de omgeving.
- Mogelijkheid en voorzieningen voor verdere ontwikkeling op de huidige locatie, effecten van bijkomende dynamiek
- Goede ordening binnen het plangebied. Het is bijvoorbeeld aangewezen om de parking, onthaal en commerciële gebouwen zoveel mogelijk te bundelen.
- Bestaande en toekomstige mobiliteits- en ontsluitingsprofiel. Het is bijvoorbeeld aangewezen om zoveel mogelijk te streven naar 1 duidelijk leesbare toegang/ontsluiting van het terrein
- Huidige en toekomstige economische betekenis van



de activiteiten

- ...

Volgende omgevingsaspecten moeten hierbij zeker in rekening gebracht worden

- De classificatie binnen een entiteit is bovendien afhankelijk van de ligging binnen een cluster van activiteiten.
- De op toerisme georiënteerde activiteiten zijn afhankelijk van de ligging binnen een op toerisme geënt netwerk.

6.3 Categorisering

Eens de toetsing is gebeurd per deelgebied, kunnen we ze volgens het GRS op basis van hun ligging binnen:

- De Moeren
- De Oudlandpolders
- De Tussenruimte
- De Gefragmenteerde stedelijke binnenruimte
- Enclave Oosthoek
- Parabool Duinenlandschap

...in een welbepaalde categorie opdelen, zoals gegeven in het richtinggevend gedeelte van het GRS.

Deze categorisering stelt de parameters waarbinnen de binnengebieden eventuele mogelijkheden kunnen krijgen, wat niet wil zeggen dat deze mogelijkheden zo ruim zullen blijven bij de effectieve visievorming.

6.4 Aftoetsing Erfgoedlandschap

6.4.1 Maatregelen i.f.v. de zorgplicht

Plangebieden 5,6,7,8,9,10 zijn gelegen in een ankerplaats.

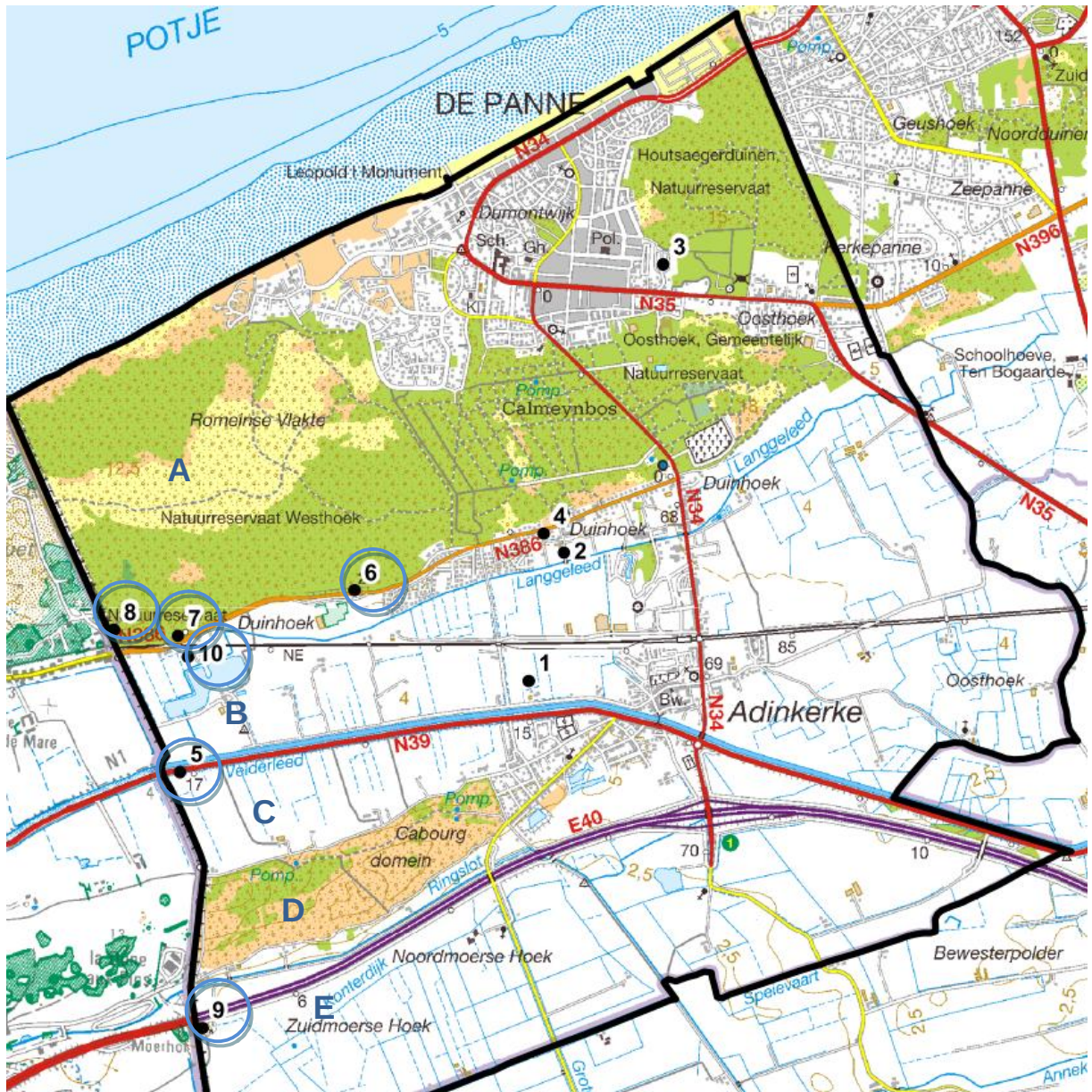
De maatregelen die in dit RUP worden genomen i.f.v. de zorgplicht van de ankerplaatsen worden besproken per plangebied.

Deze maatregelen zijn afhankelijk van de waarde erfgoedlandschap/ankerplaats ter hoogte van desbetreffende plangebieden.

6.4.2 Waarde erfgoedlandschap/ankerplaats

De waarde van de ankerplaats ter hoogte van de plangebieden wordt hieronder besproken:

De ankerplaats omvat een landschappelijke sekwentie van zee-strand over de Jonge Duinen van het Westhoekreservaat - een stukje polder - Oude duinen van Cabourg - De Moeren tot de overgang naar het plateau van Izenberghe ter hoogte van Houtem. De landschapsentiteiten lopen allen door op Frans grondgebied mits enkele kleine verschillen.



Westhoekduinen (A)

Het Westhoekreservaat bestaat uit jonge duinen, van noord naar zuid, vertrekkende vanaf het strand:

- Zeereepduinen en de voorduinen
- Een eerste reeks van paraboolduinen, samen een paraboolduingordel
- Centrale wandeltuinen tot het begin van 3^e millenium vegetatieloos, maar intussen begroeid.
- Een panne
- Een tweede zuidelijke paraboolgordel, **waartoe plangebieden 6,7 en 8 behoren.**

De zeereepduinen vertonen talrijke blow-outs en groeien op natuurlijke wijze aan door aanvoer van zand door zee dat op zijn beurt door de wind landinwaarts getransporteerd wordt. Ze zijn weinig begroeid. De centrale pannenvloer is begroeid met duinstruweel (o.a. Kruipwilg, Duindoorn en Liguster) dat gradueel overgaat in grassoorten (o.a. Helmgras) aan de rand van de panne en tenslotte in kale zandgrond van de wandelduin. Deze pannes zijn ingesloten door de armen van de paraboolduinen.

De Centrale wandelduin refereert naar een vroegere loopduinfase en groeit nog steeds in zuidelijke richting aan wat voor flora nieuwe biotopen betekent. In de volksmond wordt dit stuk soms "de woestijn" genoemd. Achter de Wandelduin liggen opnieuw pannenvloeren aansluitend

bij oudere paraboolduinen en de zuidelijke duinwal. De pannes en de duinwal zijn begroeid met duinstruweel en zijn gefixeerd. Het struweel is hier doorgaans veel hoger en dichter dan in de noordelijke pannes.

Achter de Wandelduin liggen opnieuw pannesvloeren aansluitend bij oudere paraboolduinen en de zuidelijke duinwal. De pannes en de duinwal zijn begroeid met duinstruweel en zijn gefixeerd. Het struweel is hier doorgaans veel hoger en dichter dan in de noordelijke pannes.

In en in de omgeving van de plangebieden 6,7 en 8 wordt voor niet verharde, niet bebouwde delen een dergelijke invulling steeds vooropgesteld. Doordat het struweel hier veel hoger is dan bij de andere delen van het reservaat, is een lijnbuffer/landschappelijke inpassing van nut.

Door dit hoger struweel is de mogelijke zichthinder van de bestaande bebouwing ook te relativeren.

In het Westhoekreservaat zijn talrijke archeologische vondsten gedaan uit verschillende periodes: IJzertijd, Romeinse periode, Merovingische en Karolingische periode,.... Door hun natuurlijk karakter en door de natuurlijke processen over een grote oppervlakte vormen deze duinen een unicum in Vlaanderen en België.

Het RUP mag binnen de plangebieden 6,7 en 8 geen hinder vormen naar mogelijk archeologische onderzoeken. In dat opzicht wordt bij voorkeur geen nieuwe bebouwing of verharding toegestaan, indien wel, dient een uitvoering archeologisch vooronderzoek gedaan worden.

Ten oosten van sluit het Calmeynbos aan bij de Westhoekduinen. Ze behoren ook tot de Nieuwe duinen, maar hebben een ander uitzicht door een andere ontwikkelingsgeschiedenis. Ze vormen de geomorfologische verderzetting van de zuidoostelijke panne van het Westhoekreservaat.

Geheel het duinencomplex van Westhoekreservaat, Calmeynbos en Oosthoekduinen liggen in waterwinningsgebied waardoor deze duinen te droog zijn t.o.v. hun natuurlijke situatie. Door de waterwinning wordt het grondwaterpeil immers kunstmatig sterk verlaagd wat nefast is voor de flora en fauna die de natuurlijke vochtige omstandigheden prefereren.

Het RUP mag binnen de plangebieden 6,7 en 8 geen extra droogte teweeg brengen. In dat opzicht wordt bij voorkeur geen nieuwe bebouwing of verharding toegestaan.

Oudlandpolder B en C

Tussen de Westhoekduinen en de Cabourgduinen ligt een stuk Oudlandpolder die landschappelijk een andere waarde heeft dan de rest van de ankerplaats door de vele bebouwing en versnijding. Het vormt het verbindingsstuk van het nieuwe duinengebied met het meer landinwaartse stuk. ***Hiertoe behoren plangebieden 5 en 10.***

Jongere Duinkerke-II-sedimenten bedekken hier de oudere waardevolle duinafzettingen. Deze polder wordt tevens doorsneden door het Langeleed dat in de 17e eeuw gegraven werd en dienst deed als verbindingsweg tussen Duinkerke en Nieuwpoort. ***Plangebied 10 is gelegen aan het duinengebied.***

In tegenstelling tot de andere gebieden betreft het hier jongere afzettingen, pas in de 17^e eeuw doorsneden door het Langeleed. Deze zone geldt als overgangszone tussen de Cabourgduinen en de Westhoekduinen, waardoor de waarde moeilijker te beschrijven valt. De ligging van de snelweg en het Langeleed zorgt voor een horizontale versnijding van het gebied. Plangebied 5 is gelegen aan de snelweg en versterkt hierdoor de versnijding. Een verdere versnijding is niet gewenst. Uitbreidingen dienen zoveel als mogelijk

beperkt te worden of eventueel gekoppeld te worden aan de toeristische waarde van deze zone.

Cabourg D

De Cabourduinen zijn een duinengebied in Adinkerke in de Belgische gemeente De Panne. Het 89 ha grote gebied is eigendom van de Intercommunale Water leidingsmaatschappij van Veurne-Ambacht en worden beheerd door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het gebied bevat verschillende overblijfselen van constructies uit de Eerste Wereldoorlog.

De duinen van Cabour zijn 5000 jaar oud en vormen zo de oudste duinen van Belgische kust. Het is verder ook een van de best bewaarde fossiele duingebieden van Noordwest-Europa.

De Moeren (E)

Ten zuiden lopen deze duinen over in de Moeren. Langs de overgangszone bevinden zich enkele gebouwen die van weinig belang zijn. De veldbatterij van Adinkerke is wel van groot belang. Men moet deze strook echter vrijwaren van verdere bebouwing om het zicht op de Moeren vrij te houden. Om het zicht vanuit deze duinen op de Moeren te vrijwaren en verder geen afbreuk te doen aan de beleevingswaarde is het gepast langs de autostrade (E40) van Jabbeke-Duinkerke geen verlichtingspalen of andere hoge objecten aan te brengen. In het noorden staat een pompstation voor waterwinning dat weinig opvalt in het landschap. Door exploitatie van het grondwater kennen de duinen te droge omstandigheden in vergelijking met de natuurlijke toestand wat nefaste gevolgen heeft voor flora en fauna. De Moeren lopen verder op Frans grondgebied maar de dreven zijn daar veel minder aanwezig.

De hoeves liggen verspreid in het open en vlakke gebied en bevinden zich meestal op een zandige opduiking. Enkel nog zeer gave en waardevolle hoeves zijn Hoeve 't Moerland en het Moerhof, ***tevens opgenomen in het RUP als plangebied 9.***

De instandhouding van de huidige waarde van het Moerhof staat voorop.

Rond de hoeves zijn veelal enkele (opgaande) bomen aanwezig. Hier en daar staat een kapel of kruis. Er resten nog twee windmolens langs de Ringsloot waarvan enkel de St-Karelsmolen nog wieken heeft. Van de Gustaafmolen in het zuidoosten rest enkel de toren. In het gehucht de Moeren (W. Coberghstraat) en verder langs de Moerstraat staan enkele kleine gebouwtjes van kort na WOII als schuilhokjes voor de douanebeambten. De smokkel tierde hier welig omdat de Moeren een uitgestrekte vlakte waren zonder wegen, huizen en douaneposten vlakbij de grens.

7 Vergunningstoestand

7.1 Vergunningstoestand

Zie ook fiches vergunningstoestand, toegevoegd onder 7.2

Zie ook plannen juridische toestand.

Zie ook bijlage vergunningen voor de uitgebreide vergunningen.

7.1.1 *Landbouwbedrijf 'Wittebolle' (Goemaere):*

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Voor 1962: Het grootste gedeelte van de bebouwing dateert van voor 1962 en kan als vergund geacht beschouwd worden, dit wordt bevestigd bij het bekijken van de ferraris-kaart.
- 1982: Vergunning voor het 'bouwen van een landbouwloods' bij de bestaande bebouwing
- 1995: vergunning voor het bouwen van een sleuvsilo
- 1998: Weigering 'oprichten van een machineloods'

De bebouwing en functie zijn dus volledig vergund of vergund geacht.

7.1.2 *Camping Ter Hoeve*

Stedenbouwkundige vergunningen:

- 1967: vergunning 'plaatsen van campinghuisje op camping ter hoeve'
- 1968: vergunning bouwen van een landbouwloods
- 1969: vergunning bijbouwen van loods
- 1974: vergunning 'Bouwen van twee sanitaire blokken'
- 1987: weigering 'bouwen van een woonhuis'
- 1987: vergunning 'bouwen van een woonhuis'
- 1997: vergunning 'oprichten van een bergruimte voor huisvuilzakken.
- 1997: vergunning ' vernieuwen van het sanitair blok op de camping.
- 2005: vergunning 'oprichten bijgebouw'
- 2001: vergunning 'omvormen kippenren tot parking voor mobilhomes

Milieuvergunningen:

- 2008: Klasse 3: campinguitbating met opslag van 1900l gas, 1000l mazout en lozing van 2500m³/J HA afvalwater in de openbare riolering (29/05/2008)

De bebouwing, constructies en functie zijn vergund op basis van bovenstaande.

7.1.3 *Camping Greenpark*

Stedenbouwkundige vergunningen:

- 1967: weigering 'bouwen van camping'
- 1967: vergunning 'inrichten van camping'
- 1967: vergunning 'bouwen van een ontvangsthal en sanitair blok'
- 1968: vergunning 'uitbreiding Sanitair camping'
- 1972: vergunning 'bouwen van een zwembad met machinekamer'
- 1973: vergunning 'uitbreiding Sanitair blok'
- 2005: vergunning 'verharden oefenveld basket bij speelplein'

Exploatievergunningen:

- Kampeervergunning, 10 september 1974, op voorwaarde dat de natuurlijke toestand en begroeiing van het terrein integraal bewaard blijven.

Milieuvergunningen:

- 1991: Klasse 3: Lozing van HA in de openbare riolering (16/12/1991)

De bebouwing, constructies en functie zijn vergund op basis van bovenstaande.

7.1.5 *Benzinestation met handelszaak l'Auberge*

Stedenbouwkundige vergunningen:

- 1961: Bouwen van een woonhuis met café en winkel
- 1991: vergunning aanbouwen gesloten terras
- 1994: weigering 'plaatsen van een extraspace unit tot het drijven van handel'.
- 1995: weigering 'nivelleren van het terrein'
- 1997: vergunning voor 'verplaatsen en vernieuwen uithangbord met brandstofprijzen'.
- 1998: weigering 'Bouwen van een luifel boven het pompeiland'
- 1999: weigering 'vervangen van twee ondergrondse brandstofreservoirs'
- 2000: weigering 'vervangen van twee ondergrondse brandstofreservoirs'
- 2000: weigering 'regularisatie verkooppunt tabak en reliëfwijziging voor parking'
- 2004: proces-verbaal voor 'vervangen van 2 ondergrondse brandstofreservoirs en regularisatie verkooppunt tabak en reliëfwijziging voor parking.'
- 2011: vergunning voor 'Aanbrengen led-strip'

De bebouwing is vergund, de functie winkel (horeca en handel) ook. Het café is inmiddels verdwenen.

Milieuvergunning-exploatievergunning

- In het bezit van een milieuvergunning
- 1990: vergunning voor het uitbreiden en omvormen van een benzinedepot.

Op basis van de door de provinciale deputatie afgeleverde vergunning tot het uitbreiden en omvormen van een benzinedepot, kan gesteld worden dat de functie benzinestation ook vergund is. Er wordt in dit besluit namelijk verwezen naar besluiten dd. 1963, waarbij de vergunning werd verleend tot het exploiteren en uitbreiden van een benzinedepot.

7.1.6 *Restaurant tearoom La Fermette*

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Voor 1962: werd reeds voor 1962 in het planregister opgenomen. De bebouwing kan dus zeker als vergund geacht worden beschouwd

- 1995: Rooien van een hoogstammige boom

De bebouwing kan als vergund geacht beschouwd worden.

Extra info:

- 1971: Op de fotos en plannen bij een aanvraag tot bebouwen van naastliggend perceel is duidelijk te zien dat de huidige bebouwing reeds aanwezig was en dat er een discotheek/café uitgebraat werd.

De bebouwing en de functie horeca kan als vergund geacht beschouwd worden.

- 2012: Bouwen van een fiets- en ruitersbrug

Deze vergunning toont de toeristische meerwaarde aan van l'Auberge aan deze nieuwe toeristische fiets- en ruiterverbinding, die ook verbinding maakt met Groot Moerhof.

Handelsregister

- Voor 1968: De zaak werd sinds 1968 opgenomen in het handelsregister

De functie kan als vergund geacht beschouwd worden.

7.1.7 *Ara-hotel*

Stedenbouwkundige vergunningen:

- 1947: vergunning 'herstellen en verbouw geteisterd eigendom' (woning)
- 1982: weigering 'verbouwen van pompstation'
- 1988: vergunning voor 'verbouwings- en uitbreidingswerken tot motel, feestzaal, restaurant en winkel
- 1986: weigering 'uitbreiding met veranda'
- 1990: vergunning 'afbraak vervallen herberg en bouwen van kassa gebouw'
- 1990: vergunning 'bouwen van een gesloten café-terras'
- 2011: vergunning 'verbouwen en herinrichten hotel'

De aanwezige bebouwing, verharding (zoals op de vergunning uit 2011) én bestaande functies – feestzaal, restaurant, winkels, hotel, conciërgewoning - zijn volledig vergund, op de vergunning is het volledige perceel meegenomen als plangebied.

7.1.8 *Café restaurant met winkel Au Val d'Or*

Stedenbouwkundige vergunningen:

- 1958: vergunning 'veranderings- en uitbreidingswerken' (verbouwen van of uitbreiden van handel, horeca en diensten)
- 1962: vergunning 'uitbreidingswerken' (verbouwen van of uitbreiden van handel, horeca en diensten + logement 10 kamers)
- 1971: vergunning 'verbouwings- en uitbreidingswerken' (eengezinswoning)

De plannen tonen duidelijk aan dat zowel de bebouwing als de horeca- en handelszaak reeds lange tijd aanwezig en vergund zijn. Er is op deze vergunningen sprake van 1 woongelegenheid en 10 logeerkamers.

7.1.9 Restaurant tearoom Het Groot Moerhof

Stedenbouwkundige vergunningen:

- 1998: weigering 'regularisatieaanvraag voor bestemmingswijziging'
- 1998: vergunning 'isoleren dak met recuperatie van dakpannen'
- 1999: vergunning 'verbouwen met gebruikswijziging van woning en bergingen'
- 2011: vergunning voor provincie West-Vlaanderen voor de aanleg van een fietspad langs de grens (over de te slopen schuur) en de aanleg van een trailerparking naast de bestaande parking.
- 2011: vergunning afgeleverd door gew. sted. ambtenaar 'aanleggen fietspad, parking en delven van een gracht'
- 2011: vergunning 'slopen van een vervallen leegstaande schuur'
- 2011: vergunning 'regularisatie bestemmingswijziging tot feestzaal en tearoomrestaurant'
- 2011: vergunning 'regularisatie van bestemming/bestaande raam- en poortopening en dakconstructie.
- 2012: vergunning 'herinrichting parking na sloop vervallen schuur'
- 2013: vergunning 'afbreken van een bijgebouw en uitbreiden van een feestzaal naar een nieuwe bestemming.

Vergunde horeca-zaak (inclusief feestzaal en restaurant), deels gelegen op Frans grondgebied. Er is op Belgisch grondgebied 1 woongelegenheid vergund.

De omgevingsaanleg is bepaald in de recente vergunning omtrent de aanleg van een bovenlokale fietsverbinding.

Recent vergunde ingerichte buitenruimte.

Extra info:

Ter hoogte van Groot Moerhof en in functie van de continuïteit van het fietspad werd ook nog volgende vergunning verleend:

- 2011: vergunning aan VLM voor de aanleg van een fietstunnel onder de E 40 ter hoogte van de te slopen schuur.

7.1.10 Camping Week-End

Stedenbouwkundige vergunningen:

- 1967: vergunning bouwen van een camping met sanitair blok , kantien en winkel
- 1972: vergunning bouwen van bijgebouw – woonhuis
- 1973: vergunning bouwen bergplaats en wasplaats
- 1981: vergunning uitbreiden gelagzaal winkel 'week-end'

Milieuvergunningen:

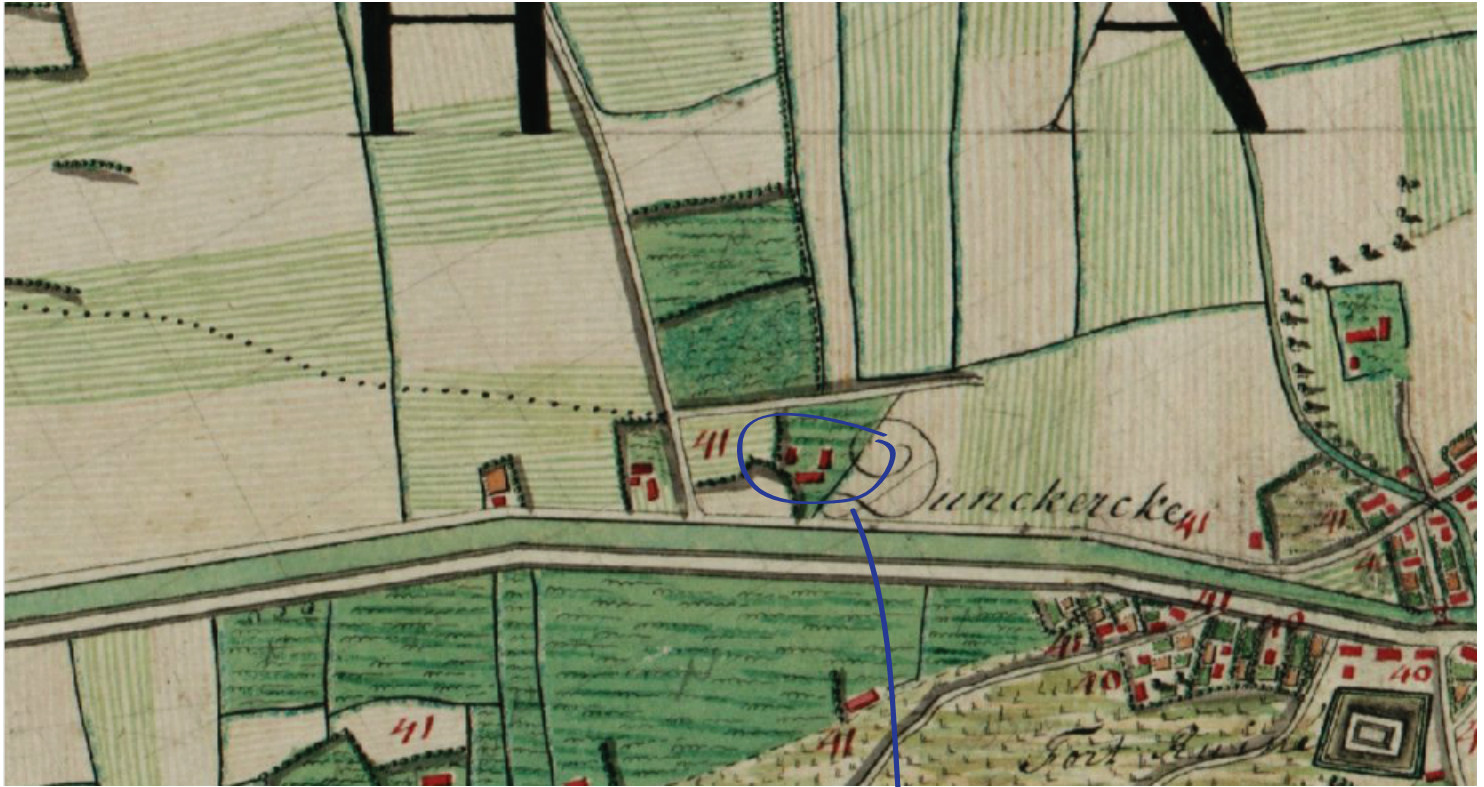
- 1992: Klasse 3: Lozing van normaal HA in oppervlakte water(4/6/1992)

Vergunde bebouwing en vergunde functies camping, kantine, winkel en woonhuis

7.2 Vergunningsfiches

Om een duidelijke weergave te hebben van de vergunde functies en bebouwing, zijn hierbij fiches toegevoegd, gebaseerd en ingezoomd op de vergunningen, opname in handelsregister,... zodoende een juist beeld te hebben van hetgene wel/niet vergund is bij plangebieden, waarbij dit een belangrijke factor is.

FICHE 1.1 : Landbouwbedrijf Wittebolle



vergund geachte bebouwing

FICHE 1.2 : Landbouwbedrijf Wittebolle

Dossiernummer: 38008_1982_16

Gemeentelijk dossiernummer: 38008/1142/B/1982/17

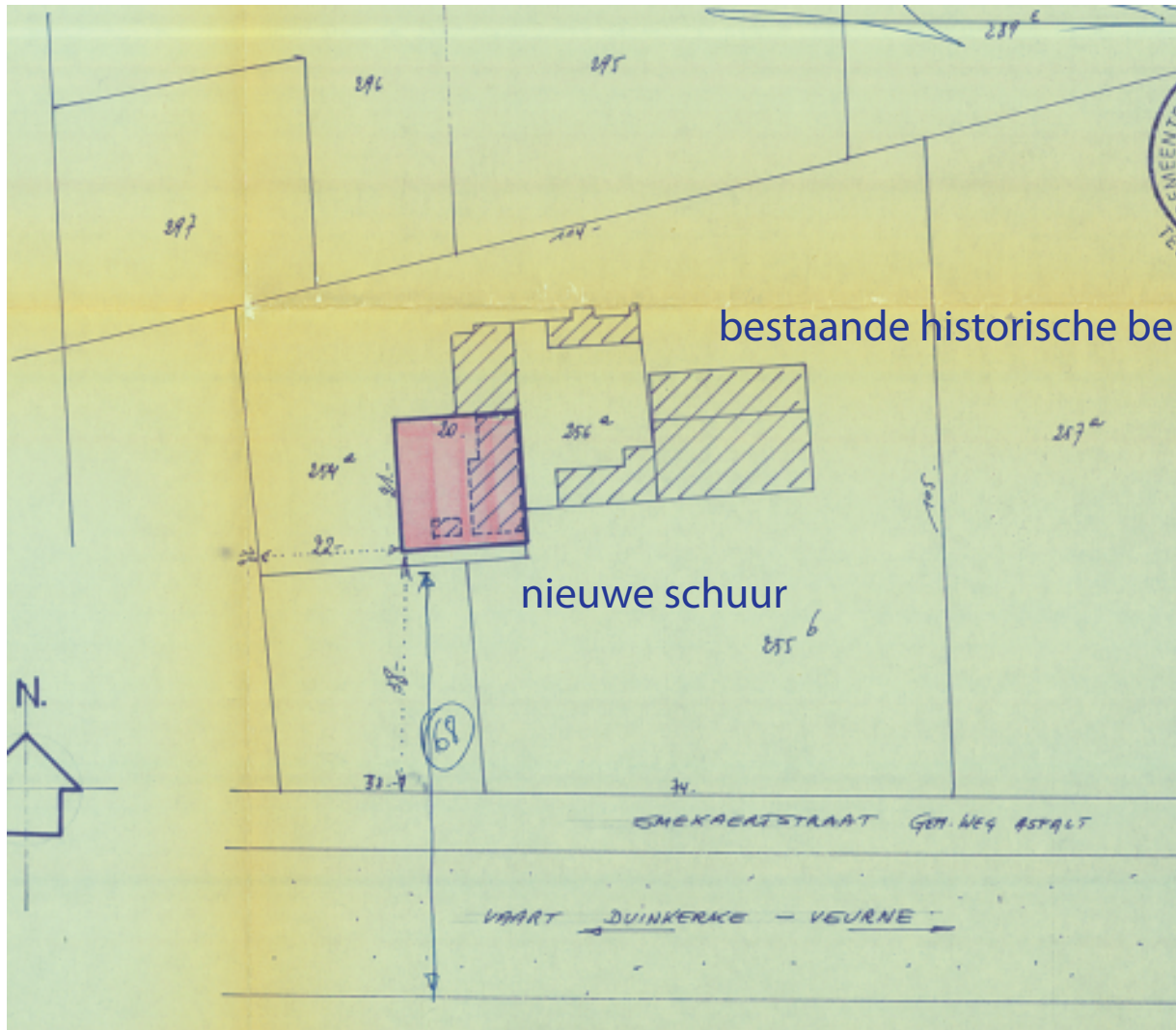
Dossiernummer van RWO: 513,521/82 AMC

Onderwerp: BOUWEN VAN LANDBOUWLOODS

Aard van de aanvraag: Nieuwbouw land- en tuinbouw

Aanvrager : GOEMAERE Emiel, Smekaertstraat 32, 8660 De Panne

vergunde functie



Dossiernummer: 38008_1995_102

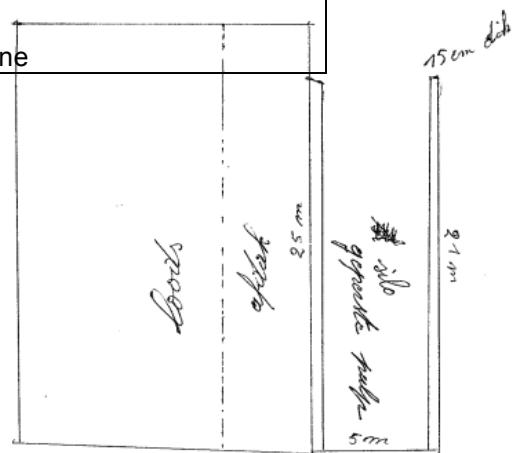
Gemeentelijk dossiernummer: 38008/1142/B/1995/366

Dossiernummer van RWO:

Onderwerp: BOUWEN VAN EEN SLEUFSILO

Aard van de aanvraag: Nieuwbouw land- en tuinbouw

Aanvrager : GOEMAERE Emiel, Smekaertstraat 32, 8660 De Panne



FICHE 2.1 : Camping Ter Hoeve

Dossiernummer: 38008_1987_61

Gemeentelijk dossiernummer: 38008/2589/B/1987/140

Dossiernummer van RWO: 513.528/87/MV

Onderwerp: BOUWEN WOONHUIS

woning 103

Aard van de aanvraag: Nieuwbouw eengezinswoning

Aanvrager : VAN GHELLUWE Maurits, De Pannelaan 59 , 8660 De Panne

Dossiernummer: 38008_1997_66

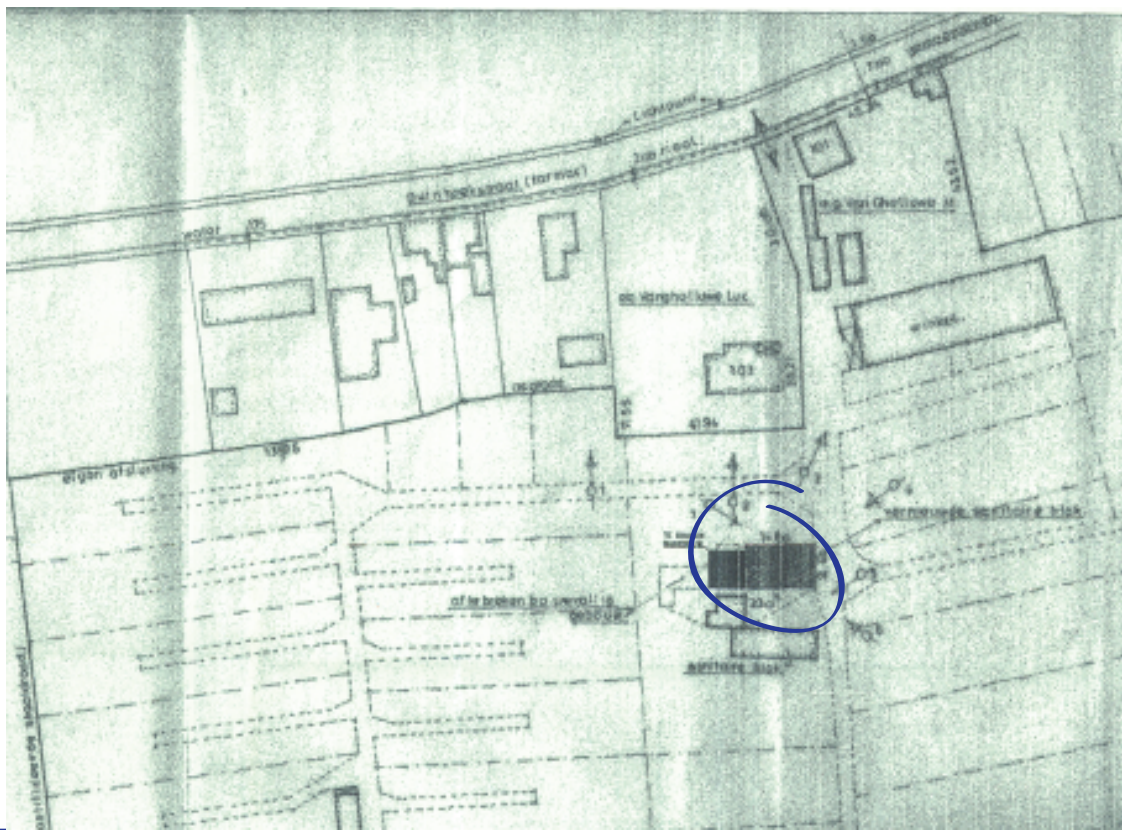
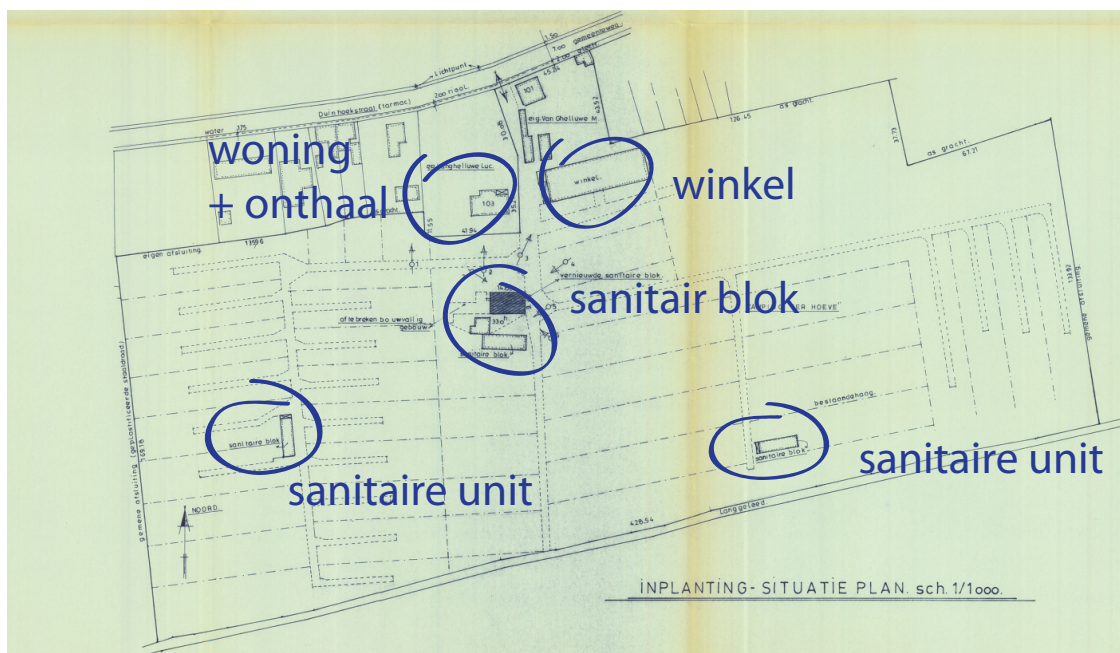
Gemeentelijk dossiernummer: 38008/3550/B/1997/14

Dossiernummer van RWO: 8.11/38008/796

Onderwerp: VERNIEUWEN VAN HET SANITAIR BLOK OP CAMPING

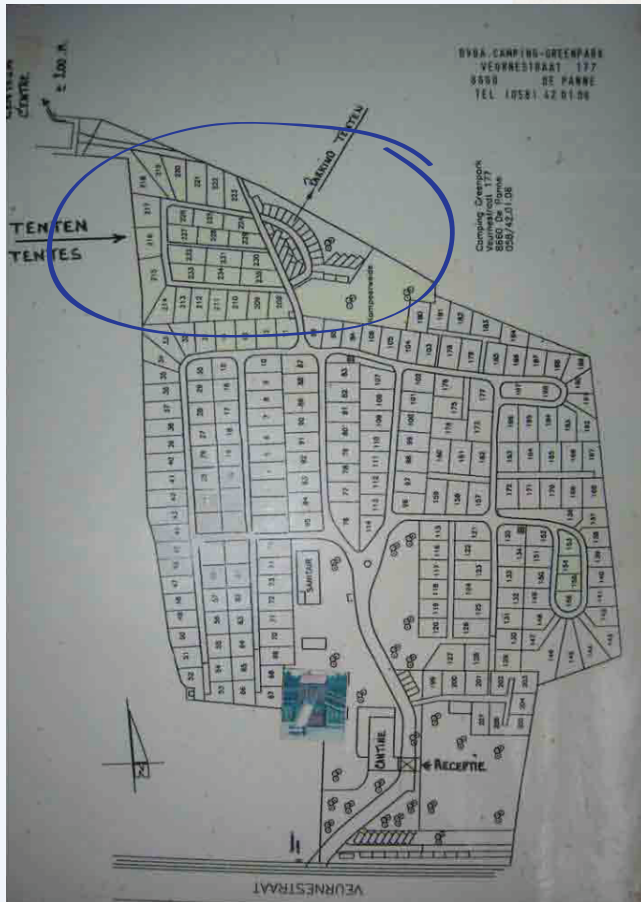
Aard van de aanvraag: Verbouwen van/tot of uitbreiden van bijgebouw

Aanvrager : VAN GHELLUWE Maurits, De Pannelaan 59 , 8660 De Panne



FICHE 3.1 : Camping Greenpark

Deze aanvraag gebeurde op basis van de vergunning en het goedgekeurde plan uit 1967 en het opmetingsplan onderaan deze blz.
Bij de aanvraag hoorde onderstaand plan.



Province **WEST-VLAANDEREN.**
Arrondissement **VEURNE.**
GEMEENTE **DE PANNE.**

KAMPEERVERGUNNING

(W. 30-4-1970 — K.B. 29-10-1971, bijlage 5).

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

VERGADERING van 10 SEPTEMBER 1974.

Tegenwoordig : MM. VERSTEELE R., Burgemeester-Voorzitter, Ridder in de Kroonorde, BERTEN R., DEHOUCK H., Schepenen en D. WITDOUCK, Sekretaris.

HET COLLEGE,

Gelet op de wet van 30 april 1970 op het kamperen ;

Gelet op het koninklijk besluit van 29 oktober 1971, betreffende het kamperen ;

Gelet op de aanvraag om een kampeervergunning van de Hr. **HOUTSAEGER Luc**
voor het terrein gelegen te **De Panne** **Veurne** straat, n° **185** kadastraal
ingeschreven onder n° **259/Y230**, met **270** kampeerplaatsen ingediend
door **HOUTSAEGER Luc**,
met verblijf te **De Panne** **Veurne** straat, n° **201** en volledig op de
gemeente ontvangen op **28 maart 1972**.

Gelet op het advies d.d. 24 april 1972 en dit van 9 september 1974
van de Gezondheidsinspecteur te Brugge luidend als volgt:

GUNSTIG

De voorwaarden welke opgelegd worden in verband met de algemene hygiëne, volgens het K.B. van 29 oktober 1971, houdende de kampeer-verordening, moeten strikt worden toegepast.

Gelet op het advies d.d. 19 april 1973

van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening
te Oostende luidend als volgt :

De natuurlijke toestand en begroeiing van het terrein zijn integraal te bewaren.

CLEMENTE DE PANNE.

Glan van de eigendom, camping

"Green Park", gelegen in de Vuurnestraat n° 185, gekend ten
Kadaster onder Sectie A delen van de nummers 928 en 969, en
Sectie B nummers 584, 585, 586, 591, 595 en delen van de num-
mers 577-578-579-580-581-582-583-587-588-590-592-594
600-601 en 602, graat volgens meting:

03 Hectare 61 Acre 25 Centiare 10 dm².

Opmetingsplan 1971 van het campingterrein, waarbij de tentenzone bij het terrein wordt opgenomen.



Veurnestraat

Opge maakt te De Sanne
de 16 Juni 1971
de Meerkundige Schatter O.C.
(R. Chys)

Schaal: 1/1000

FICHE 3.2 : Camping Greenpark

Dossiernummer: 38008_1967_77

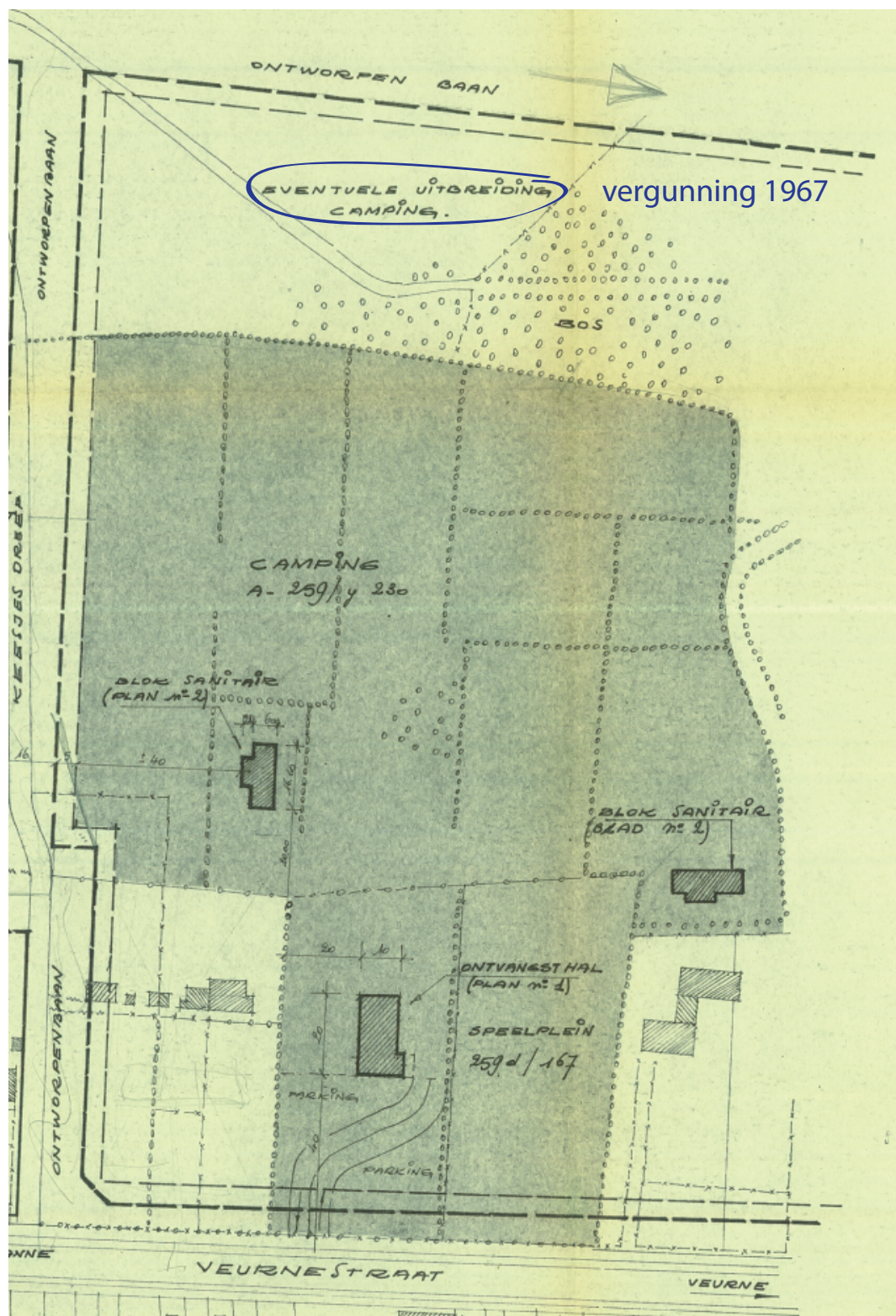
Gemeentelijk dossiernummer: 38008/5058/B/1967/54

Dossiernummer van RWO: 67/255.011

Onderwerp: INRICHTEN VAN CAMPING

Aard van de aanvraag: Nieuwbouw toerisme en recreatie

Aanvrager : HOUTSAEGER Luc, Veurnestraat 181, 8660 De Panne



FICHE 5.1 : Benzinestation met handelszaak l'Auberge

Dossiernummer: 38008_1961_191

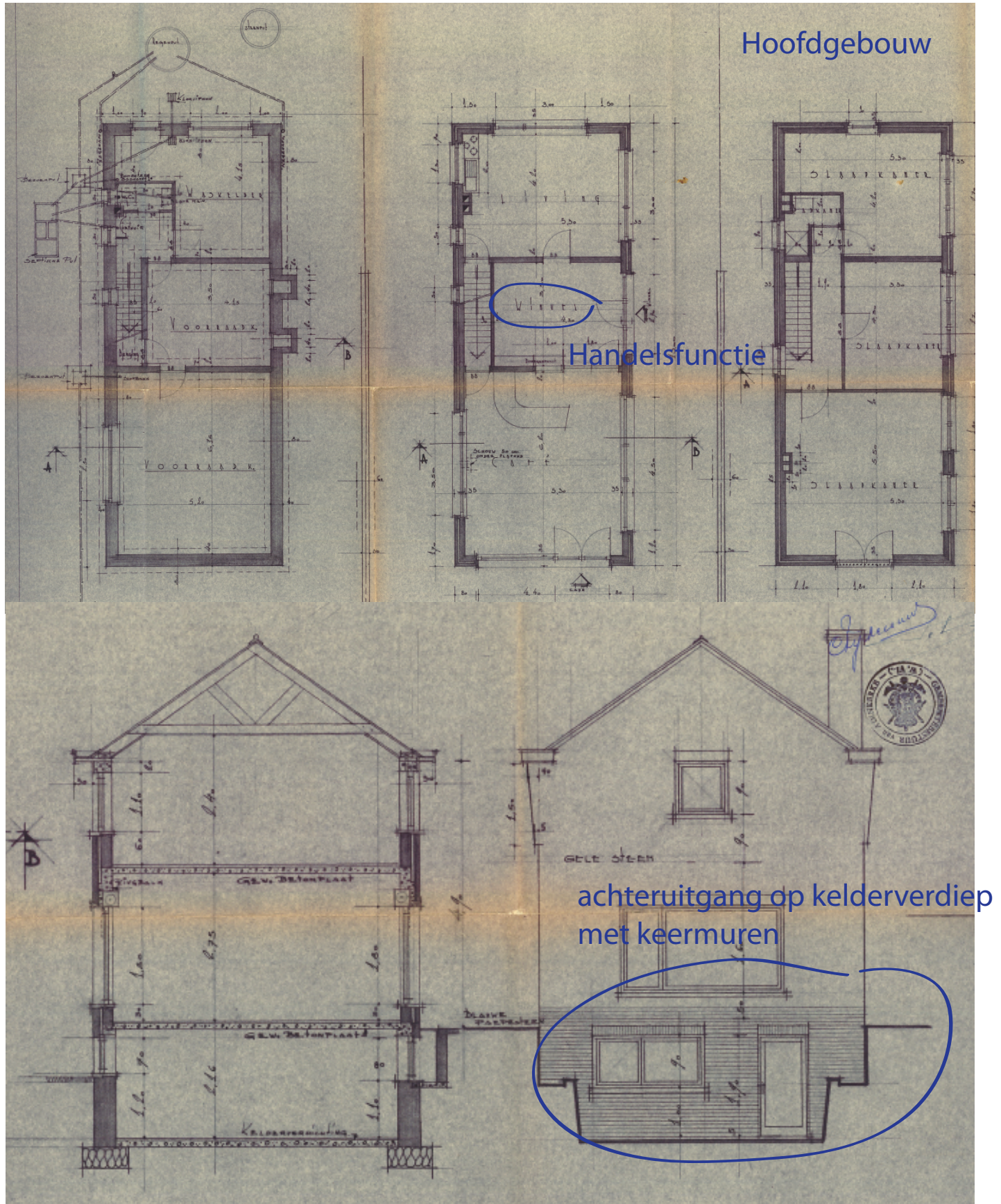
Gemeentelijk dossiernummer: 38008/2831/B/1961/144

Dossiernummer van RWO:

Onderwerp: BOUWEN VAN EEN WOONHUIS MET CAFE EN WINKEL

Aard van de aanvraag: Nieuwbouw eengezinswoning

Aanvrager : DECAN Camiel, Duinkerkekeiweg 32 , 8660 Adinkerke



FICHE 5.2 : Benzinstation met handelszaak l'Auberge

Dossiernummer: 38008_1991_124

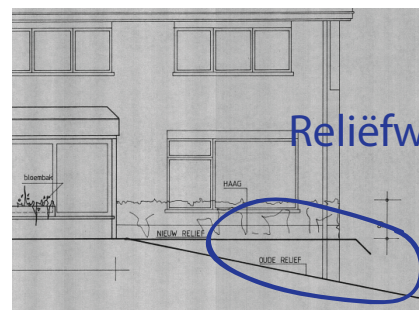
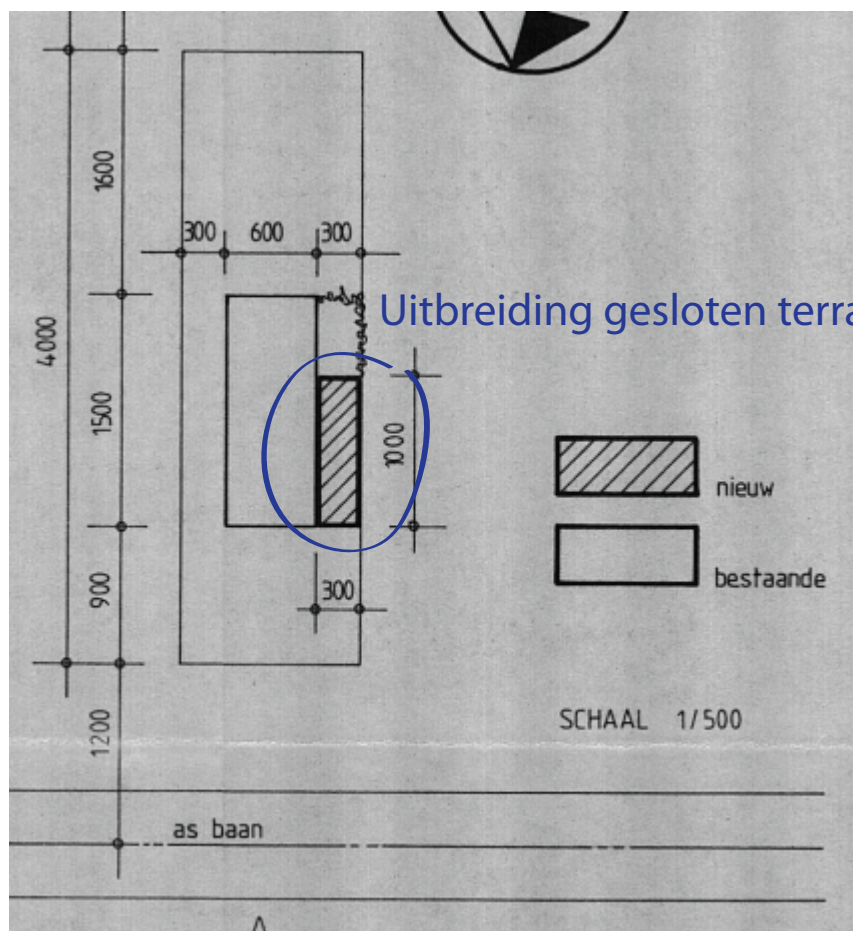
Gemeentelijk dossiernummer: 38008/2831/B/1991/69

Dossiernummer van RWO:

Onderwerp: AANBOUWEN GESLOTEN TERRAS

Aard van de aanvraag: Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten

Aanvrager : Capron Christian Raymond, Duinkerkekeiweg 22 , 8660 De Panne



Reliëfwijziging

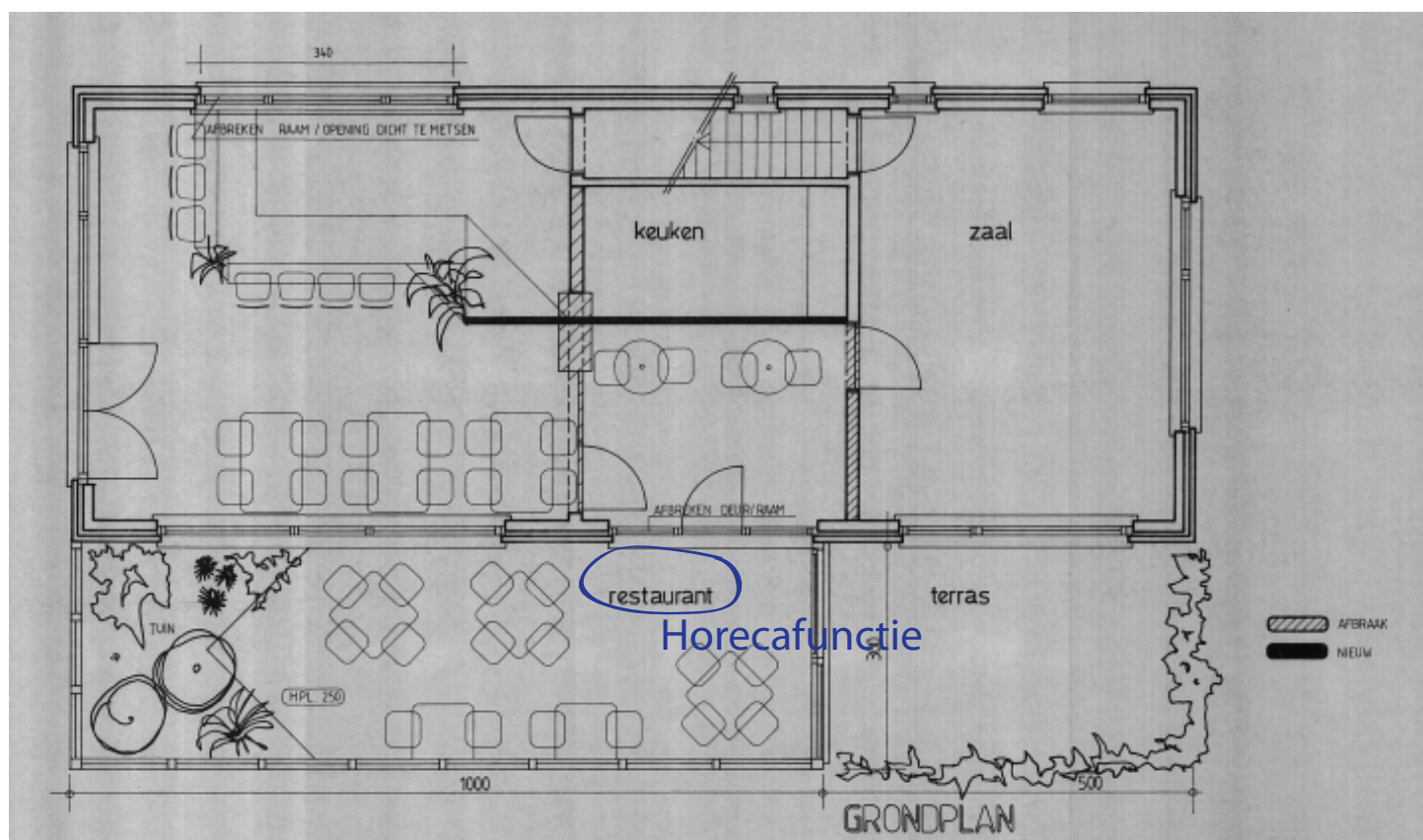


VOORGEVEL



ACHTERGEVEL

achteruitgang op
kelderverdiep
met keermuren



FICHE 5.3 : Benzinstation met handelszaak l'Auberge

PROVINCIAAL GOUVERNEMENT
VAN WEST-VLAANDEREN

7de Afdeling C
Nr. 6/11.213

22-03-1990

Gevaarlijke, ongezonde of
hinderlijke inrichtingen
Bijl.: Plan

historische vergunning
functie benzinstation

DE BESTENDIGE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD VAN WEST-VLAANDEREN,

Gelet op haar besluiten dd. 07.03.1963 en 03.10.1963 waarbij Dhr. Decan Kamiel te De Panne de vergunning wordt verleend tot het exploiteren en uitbreiden van een benzinedepot gelegen Duinkerke ~~ke~~weg te De Panne voor een termijn tot 07.03.1993;

Gelet op het verzoek waarbij Dhr. Amandels Gaston, Westhoeklaan 1, De Panne de vergunning vraagt tot het uitbreiden en omvormen van een benzinedepot gelegen te De Panne (Adinkerke), Duinkerke ~~ke~~weg perceel nr. 4f2 en 4h2 van de sectie D van het kadaster;

...

Brugge, 08.03.1990.

Waren aanwezig: de HH. Olivier VANNESTE, Gouverneur-Voorzitter; Hendrik OLIVIER, Ferdinand PEUTEMAN, Palmer ROSSEEL, Werner VENS, Mevrouw M.C. VAN DER STICHELE-DE JAEGERE en de Heer Gerrit DEFREYNE, leden; de Heer Hilaire OST, Griffier.

De Griffier,
(get) Hilaire OST



De Voorzitter,
(get) Olivier VANNESTE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Voor de Provinciegriffier,
De aangestelde Afdelingschef,



D. VAN BELLE

Art. 1 - De vergunning om op voormeld adres de vergunde inrichting met een ingegraven benzinehouder van 12.000 liter uit te breiden en de vergunde benzinehouder van 8.800 liter tot een ingegraven gasoliehouder van 8.800 liter om te vormen wordt toegestaan onder volgende voorwaarden:

FICHE 5.4 : Benzinestation met handelszaak l'Auberge

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie
van de Provincieraad van West-Vlaanderen, om
gevoegd te worden bij het besluit van **8 MAART 1990**
De Griffier, De Voorzitter

12.00

3.00

6.00

3.00

Schaal 1/200

40.00

Living

Winkel

Cafe

verluchting

te plaatsen pomp
massen

Te plaatsen verluchting

Te plaatsen vergaarbak

leiding →

12.000

Diesel

Esso
8.800L.

Rechtstreekse vullingen

Best. Esso pomp

Te plaatsen Extra pomp

te plaatsen
bank 1800L
menstr

Extra 8.800L

FICHE 6.1 : Restaurant tearoom La Fermette

Voor het goed werden geen stedenbouwkundige vergunningen opgenomen in het vergunningenregister. Gezien het goed werd opgericht voor 1962 wordt het geacht vergund te zijn.

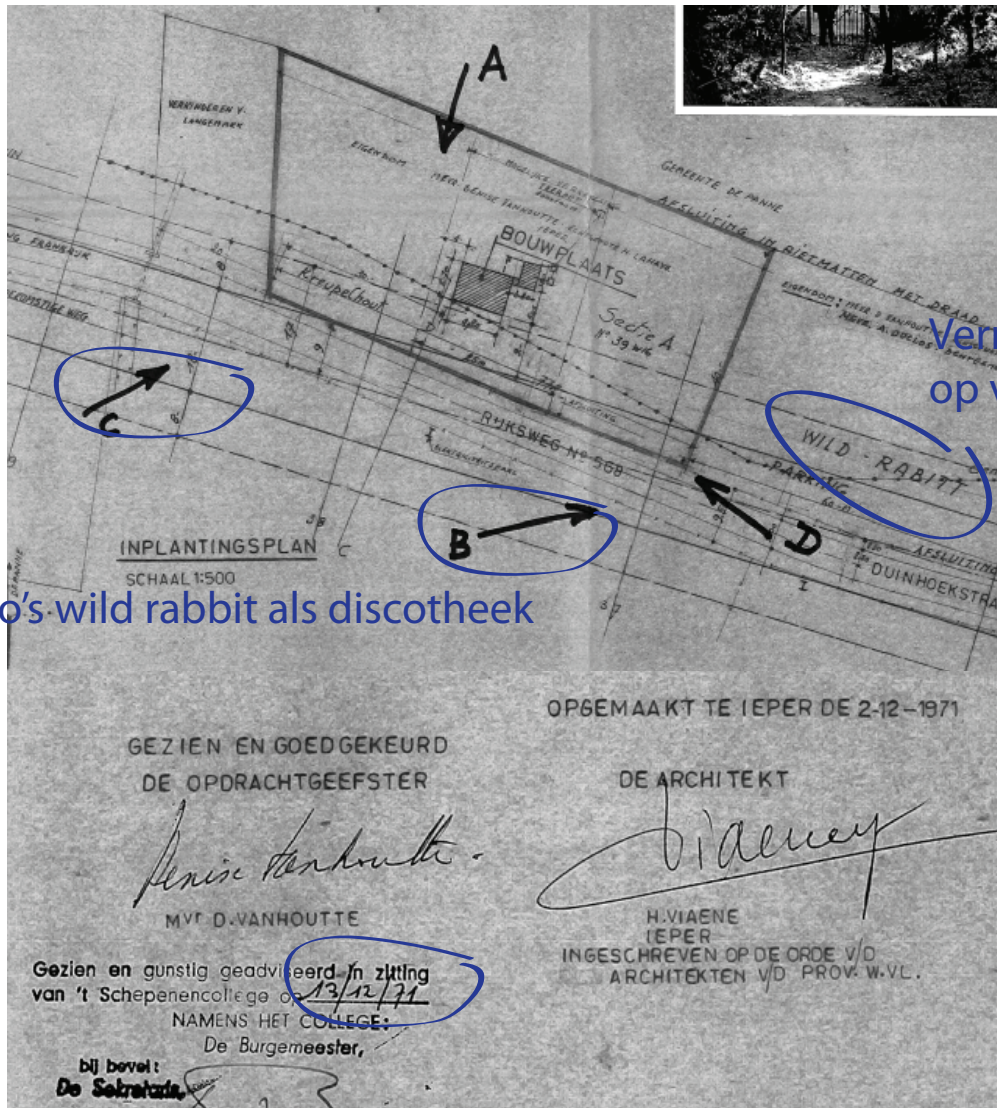
Algemeen

Ondernemingsnummer:	0400.094.316
Begindatum:	1 januari 1968
Maatschappelijke Naam:	LA FERMETTE DUINENDAELE Benaming in het Nederlands, sinds 8 december 1993
Ambtshalve doorhaling:	Doorhaling wegens niet-neerlegging jaarrekening Sinds 27 juli 2013
Adres van de maatschappelijke zetel	Duinhoekstraat 162  8660 De Panne Sinds 8 december 1993
Telefoonnummer:	Geen gegevens opgenomen in KBO
Faxnummer:	Geen gegevens opgenomen in KBO
E-mailadres:	Geen gegevens opgenomen in KBO
Webadres:	Geen gegevens opgenomen in KBO
Type onderneming:	Rechtspersoon
Status:	Actief
Rechtsvorm:	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sinds 1 januari 1968
Aantal vestigingseenheden (VE):	3 Lijst VE - Gegevens en activiteiten per VE

Beroepsbekwaamheden en basiskennis

FICHE 6.2 : Restaurant tearoom La Fermette

Bewijs aanwezigheid bebouwing en functie in 1971



Vermelding Wild Rabbit op vergunningsaanvraag

foto's wild rabbit als discotheek

Vergunning naastliggend perceel 1971

Discotheek Wild Rabbit wordt aangekondigd

Duidelijk zelfde bebouwing én parking zoals nu aanwezig



FICHE 7.1 : ARA-hotel

Dossiernummer: 38008 1986 26

Gemeentelijk dossiernummer: 38008/3420/B/1986/19

~~Dossiernummer van RWO. 513.529/86 MV~~

Onderwerp: VERBOUWINGS- EN UITBREIDINGSWERKEN TOT MOTEL, FEESTZAAL, RESTAURANT EN WINKEL

Aard van de aanvraag: Verbouwen van/tot of uitbreiden van een gezinswoning

Aanvrager : D'HELLEM pvba, Duinhoekstraat 164, 8660 De Panne

Functies

Laatste vergunning

Dossiernummer: 38008 2011 348

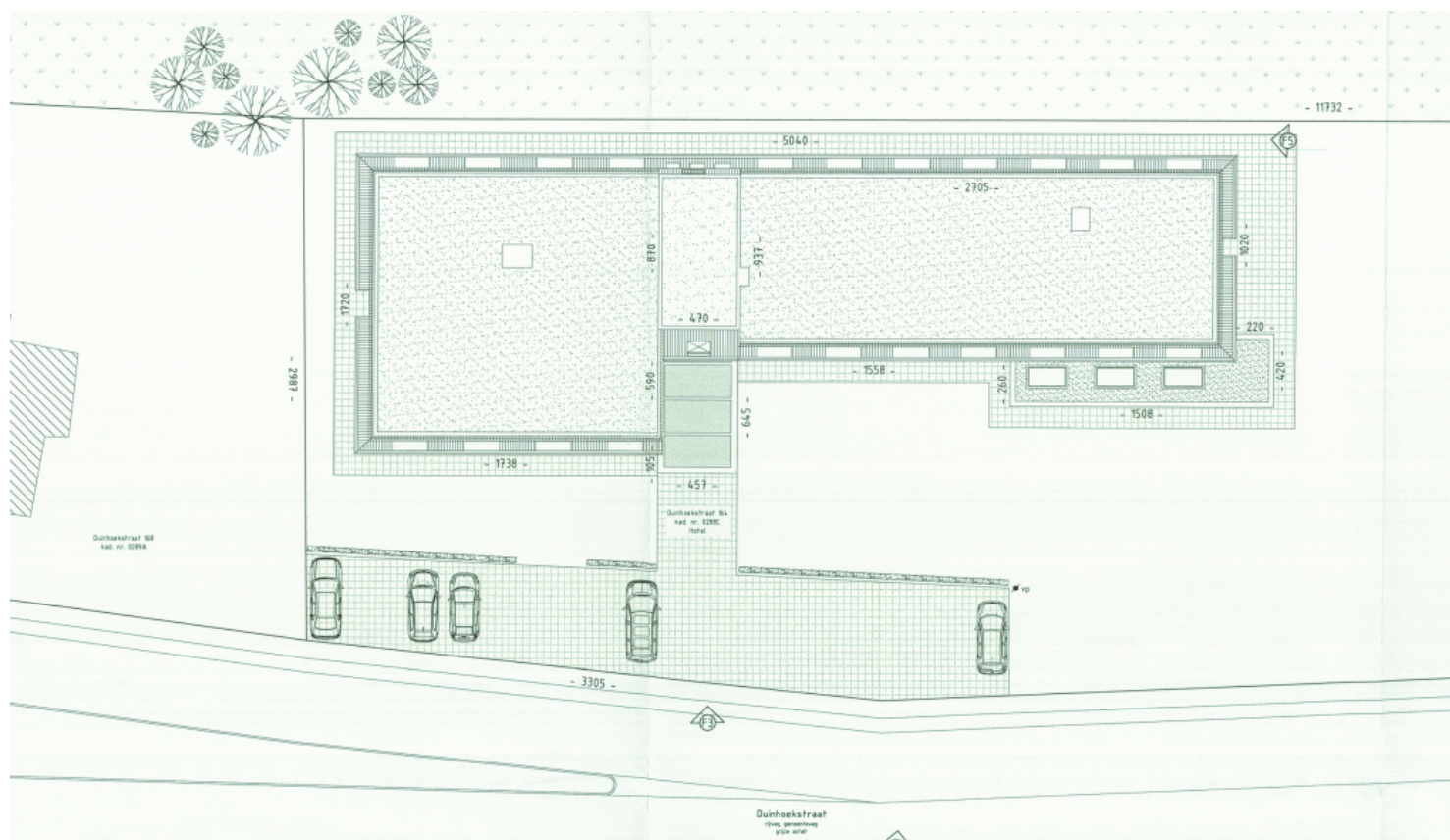
Gemeentelijk dossiernummer: 38008/3420/B/2011/115

Dossiernummer van RWO:

Onderwerp: VERBOUWEN EN HERINRICHTEN HOTEL

Aard van de aanvraag: Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel,horeca,diensten

Aanvrager : ALCAFLOR bvba, Duinhoekstraat 13, 8660 Adinkerke



FICHE 7.2 : ARA-hotel

Dossiernummer: 38008_1990_132

Gemeentelijk dossiernummer: 38008/3420/B/1990/65

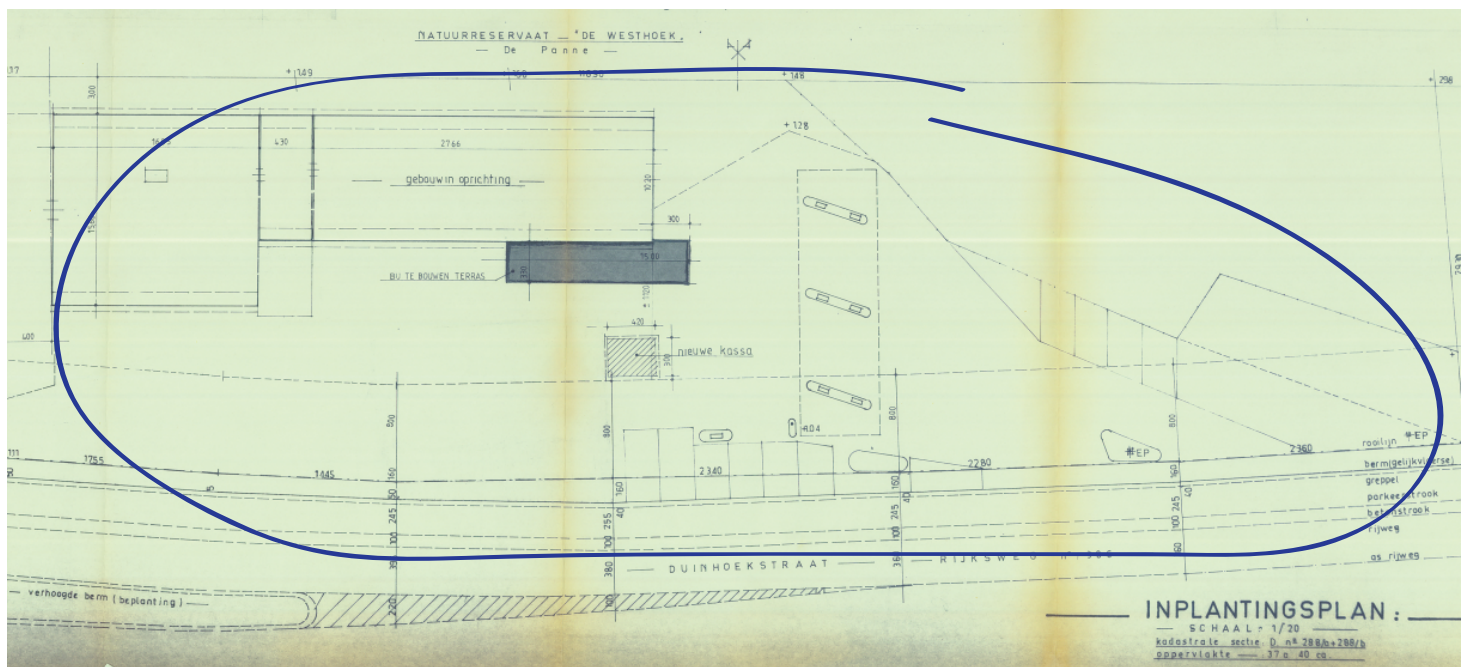
Dossiernummer van RWO:

Onderwerp: AFBRAAK VERVALLEN HERBERG EN BOUWEN VAN KASSA GEBOUW

Aard van de aanvraag: Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten

Aanvrager : D'HELLEM pvba, Duinhoekstraat 164, 8660 De Panne

Bestaande vergund (geachte) verharding



Aanwezigheid van een benzinestation bouw van een kassagebouw

Bovenstaande bewijst dat er heel wat verharding vergund aanwezig is binnen het plangebied. Echter is het wel de bedoeling dit terug te dringen d.m.v. dit RUP.

FICHE 8.1 : Café restaurant met handelszaak Au Val d'Or

Dossiernummer: 38008_1962_39

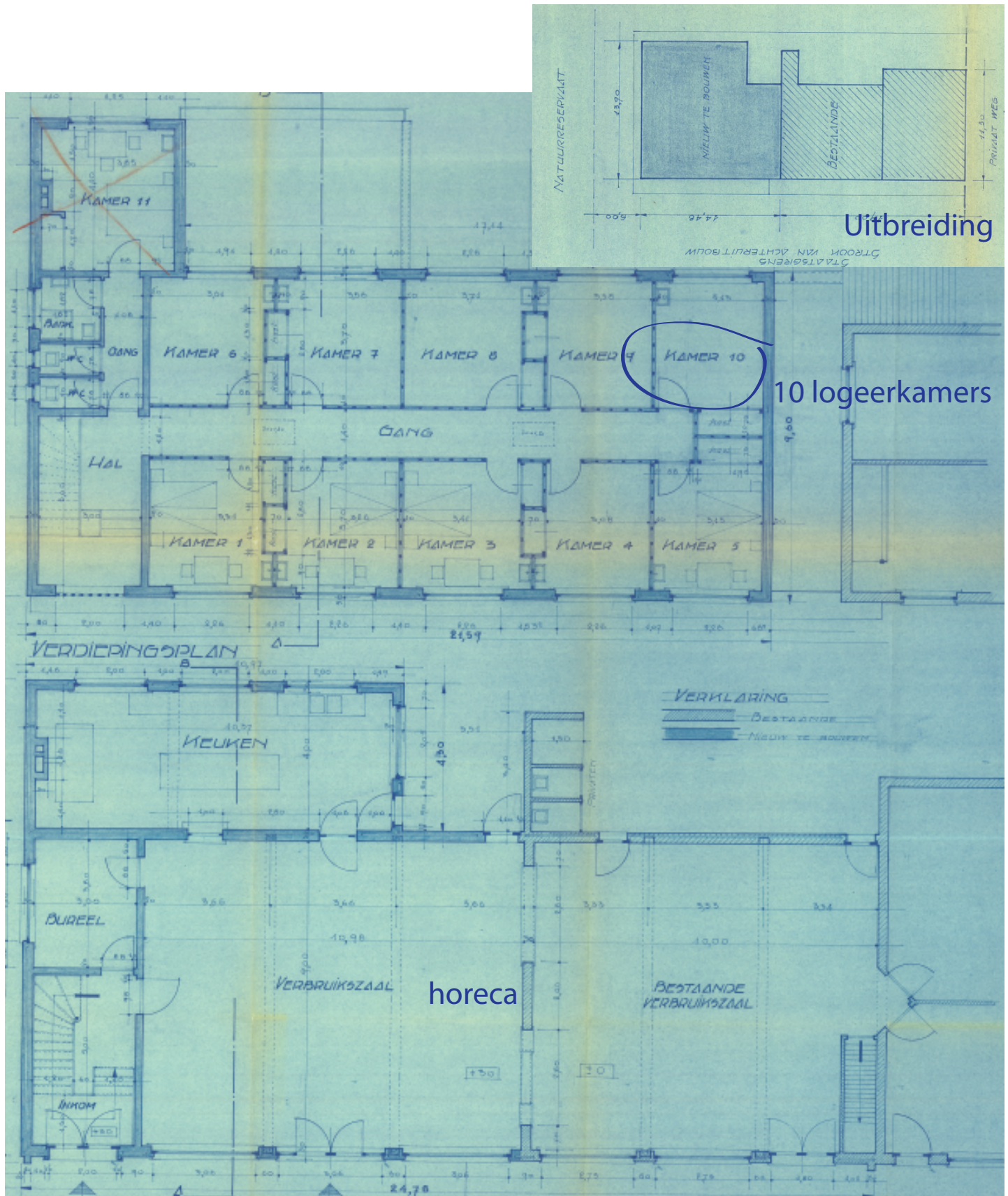
Gemeentelijk dossiernummer: 38008/4734/B/1962/27

Dossiernummer van RWO: 62/255.029

Onderwerp: UITBREIDINGSWERKEN

Aard van de aanvraag: Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel,horeca,diensten

Aanvrager : TACK Ivette, Rue Albert I 194, 59123 Bray Dunes



FICHE 8.2 : Café restaurant met handelszaak Au Val d'Or

Dossiernummer: 38008_1958_103

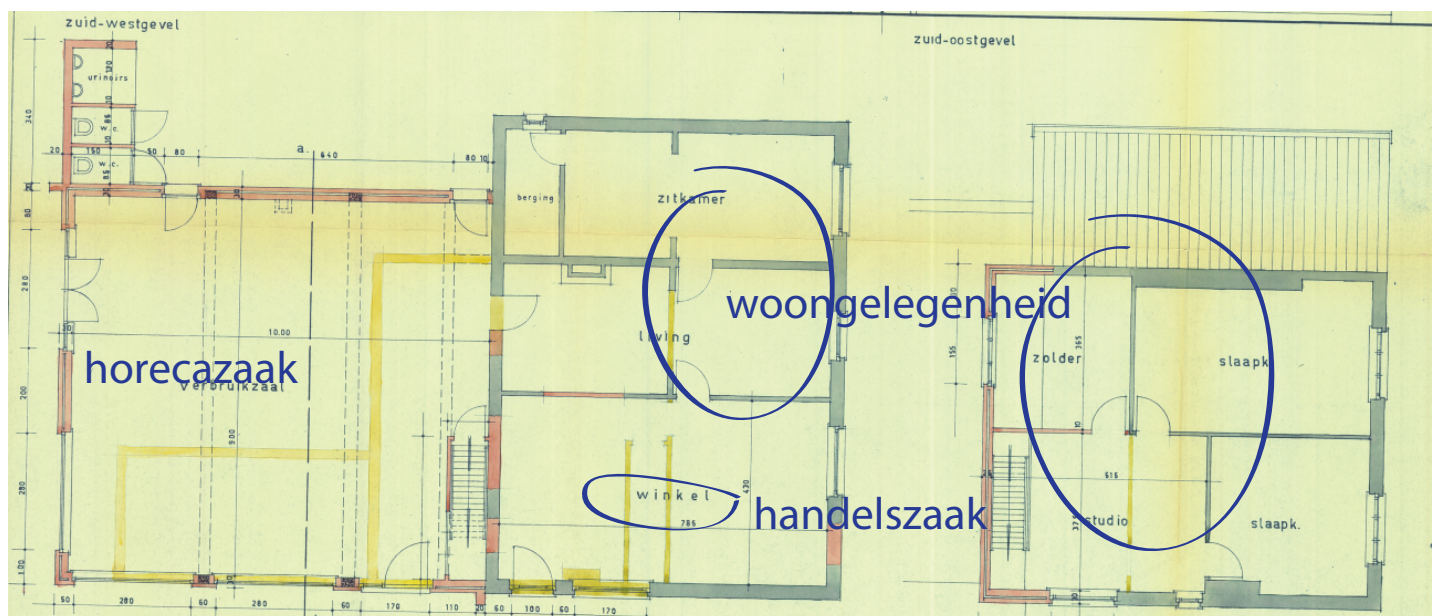
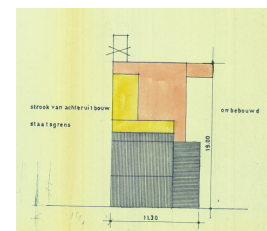
Gemeentelijk dossiernummer: 38008/6890/B/1958/270

Dossiernummer van RWO:

Onderwerp: VERANDERING- EN UITBREIDINGSWERKEN

Aard van de aanvraag: Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten

Aanvrager : TACK Ivette, Rue Albert I 194, 59123 Bray Dunes



Dossiernummer: 38008_1971_6

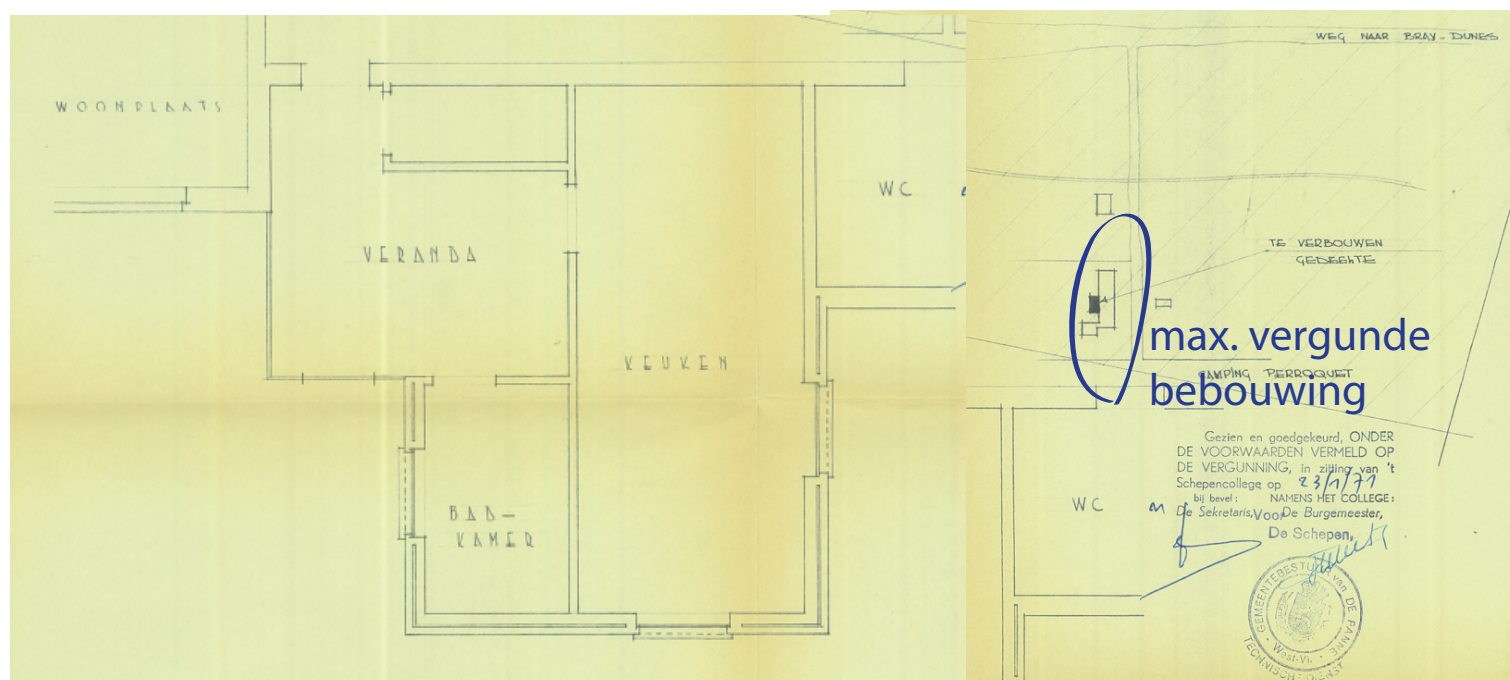
Gemeentelijk dossiernummer: 38008/4734/B/1971/2

Dossiernummer van RWO:

Onderwerp: VERBOUWINGS - EN UITBREIDINGSWERKEN

Aard van de aanvraag: Verbouwen van/tot of uitbreiden van een gezinswoning

Aanvrager : TACK Ivette, Rue Albert I 194, 59123 Bray Dunes



FICHE 9.1 : Restaurant Tearoom Groot Moerhof

Dossiernummer: 38008_2011_231

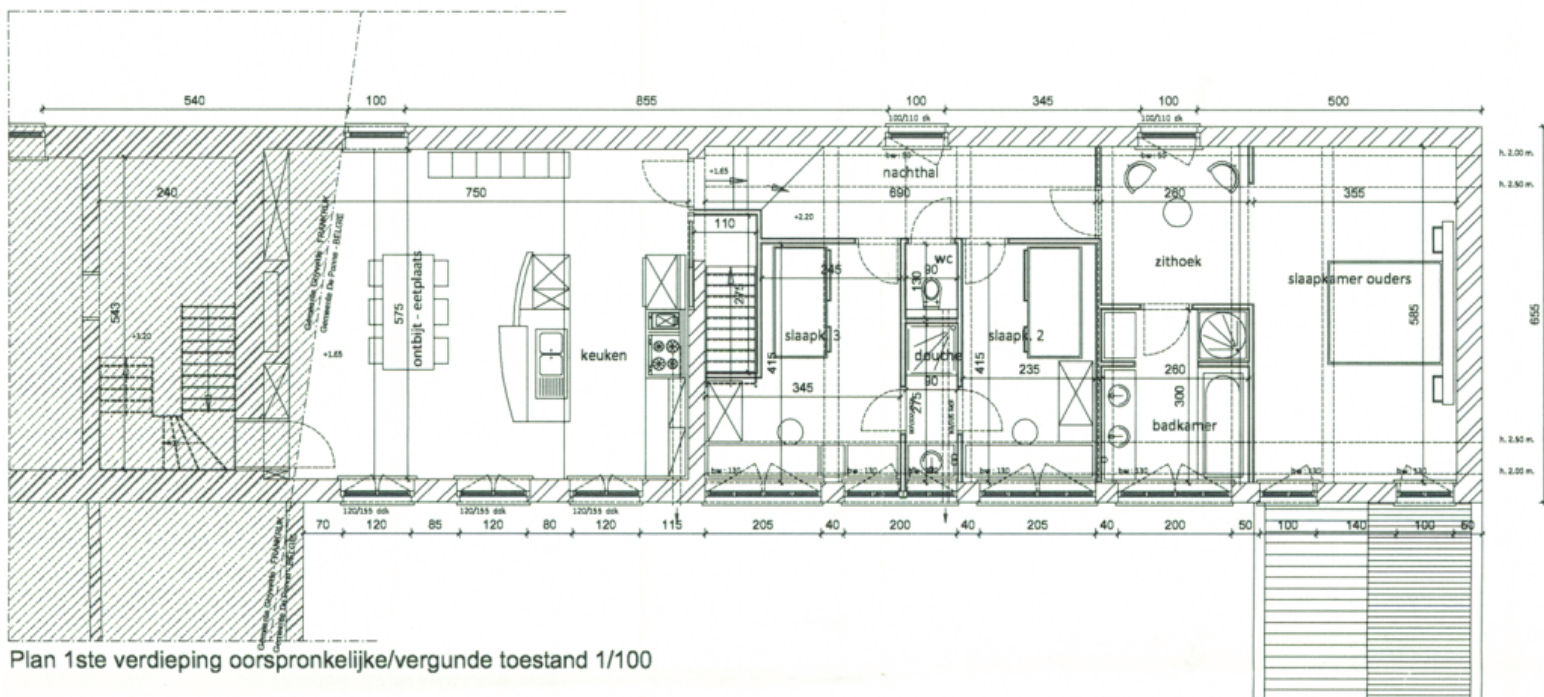
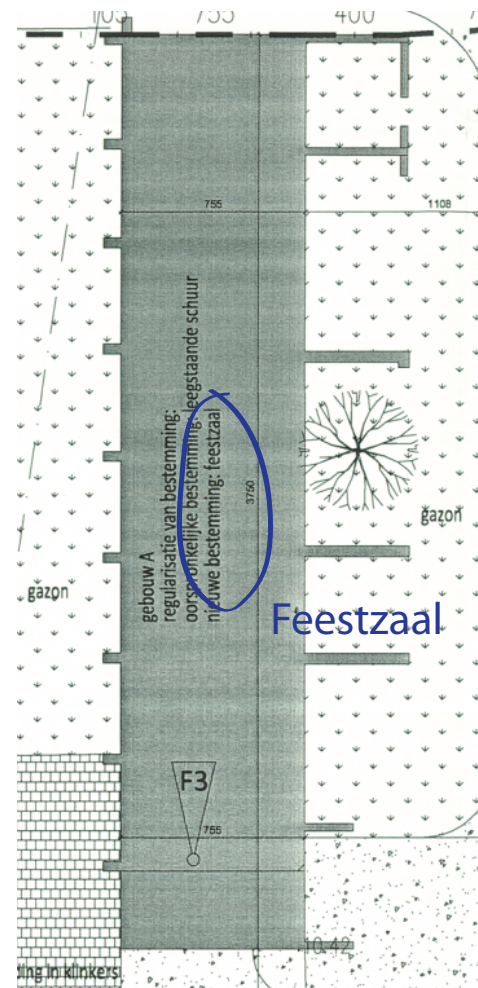
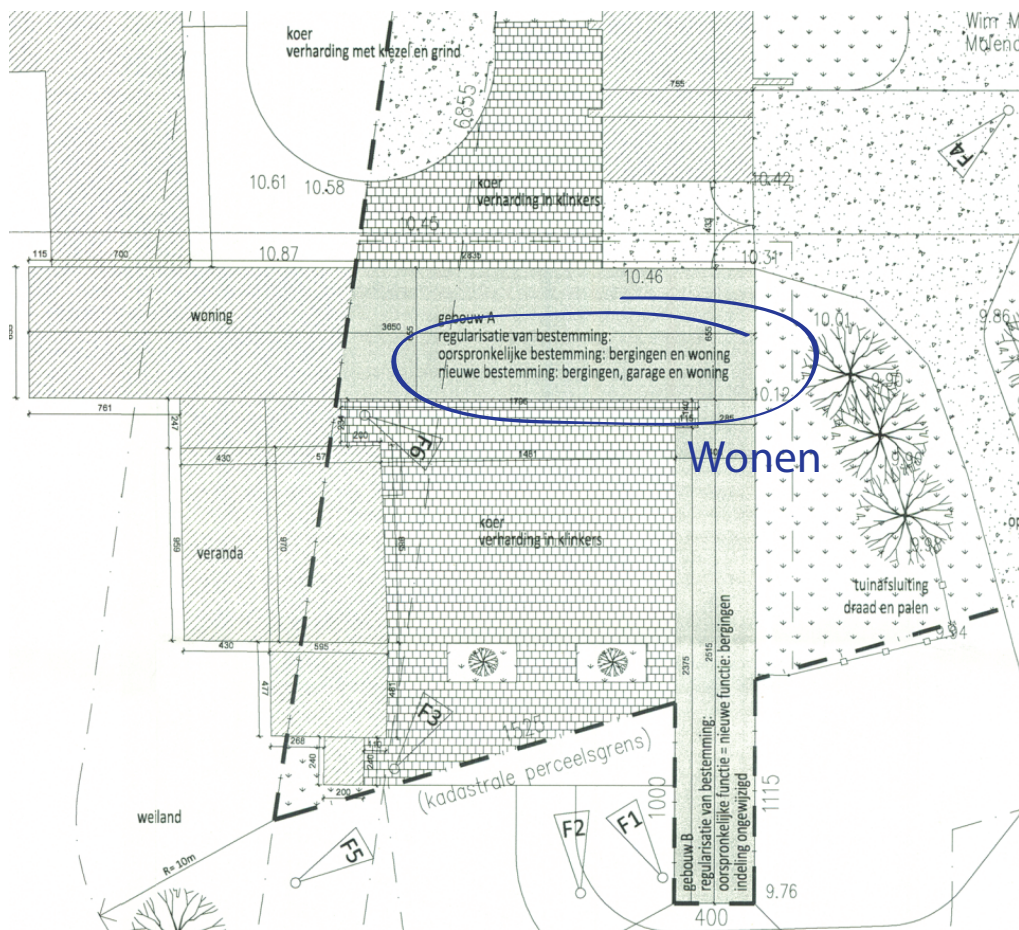
Gemeentelijk dossiernummer: 38008/1770/B/2011/401

Dossiernummer van RWO:

Onderwerp: REGULARISATIE BESTEMMINGSWIJZIGING TOT FEESTZAAL EN TEAROOM/RESTAURANT

Aard van de aanvraag: Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel,horeca,diensten

Aanvrager : MORTIER - VANHAECKE Wim en Eva, Molendam 2 , 8660 De Panne



Plan 1ste verdieping oorspronkelijke/vergonde toestand 1/100

FICHE 9.2 : Restaurant Tearoom Groot Moerhof

Dossiernummer: 38008_2011_161

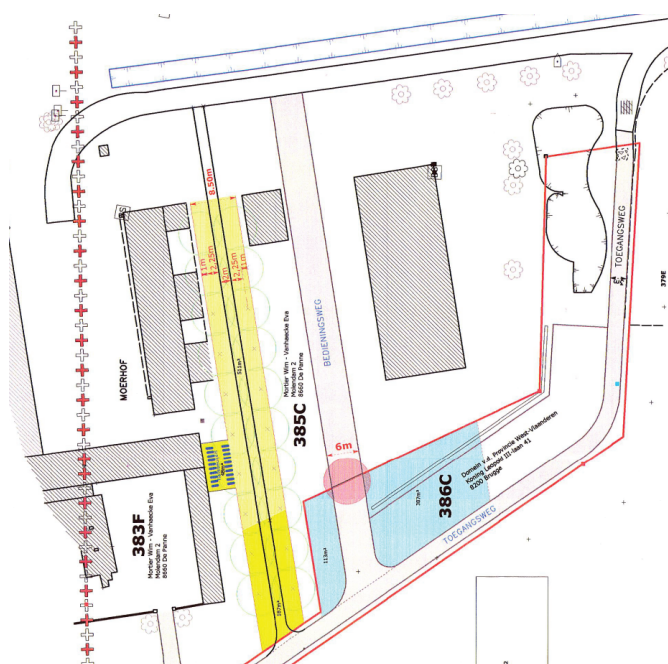
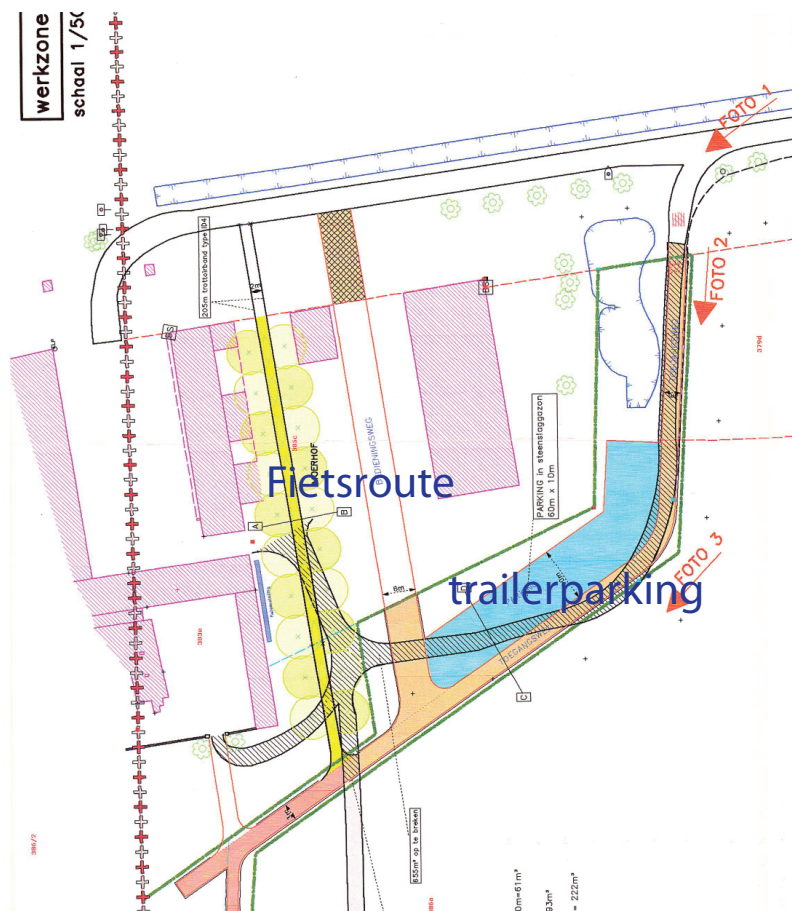
Gemeentelijk dossiernummer: 38008/6789/B/2011/50

Dossiernummer van RWO: 8.00/30000/423.1

Onderwerp: AANLEGGEN FIETSPAD (TUSSEN ADINKERKE EN VEURNE LANGS GRENS),
PARKING EN DELVEN VAN EEN GRACHT

Aard van de aanvraag: Andere

Aanvrager : PROVINCIEBESTUUR W-VL MOBILITEIT EN WEGINFRASTRUCTUUR,
Abdijbekestraat 9 , 8200 Sint-Andries



zone opstalrecht Provincie + recht van doorgang voor fietsers

kadastraal De Panne 3^e Afd., Sectie D, deel nr. 383F, oppervlakte 48m² + 187m² = 235m²

kadastraal De Panne 3^e Afd., Sectie D, deel nr. 385C, oppervlakte 511m²

Totale oppervlakte = 746m²

zone opstalrecht Mortier

kadastraal De Panne 3^e Afd. Sectie D, deel nr. 386C

oppervlakte 113m² + 387m² = 500m²

recht van doorgang Mortier

breedte 6m

FICHE 9.3 : Restaurant Tearoom Groot Moerhof

Dossiernummer: 38008_2012_18

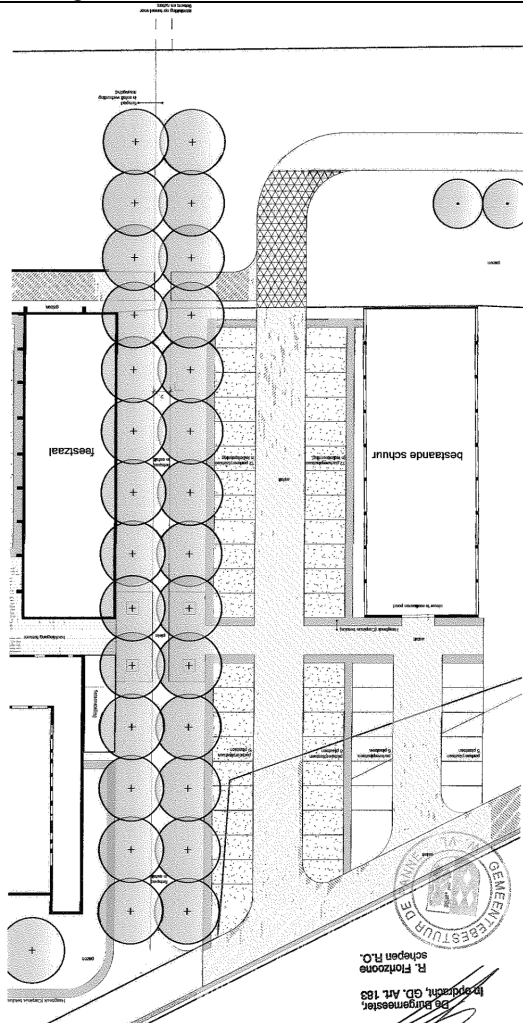
Gemeentelijk dossiernummer: 38008/1770/B/2012/311

Dossiernummer van RWO:

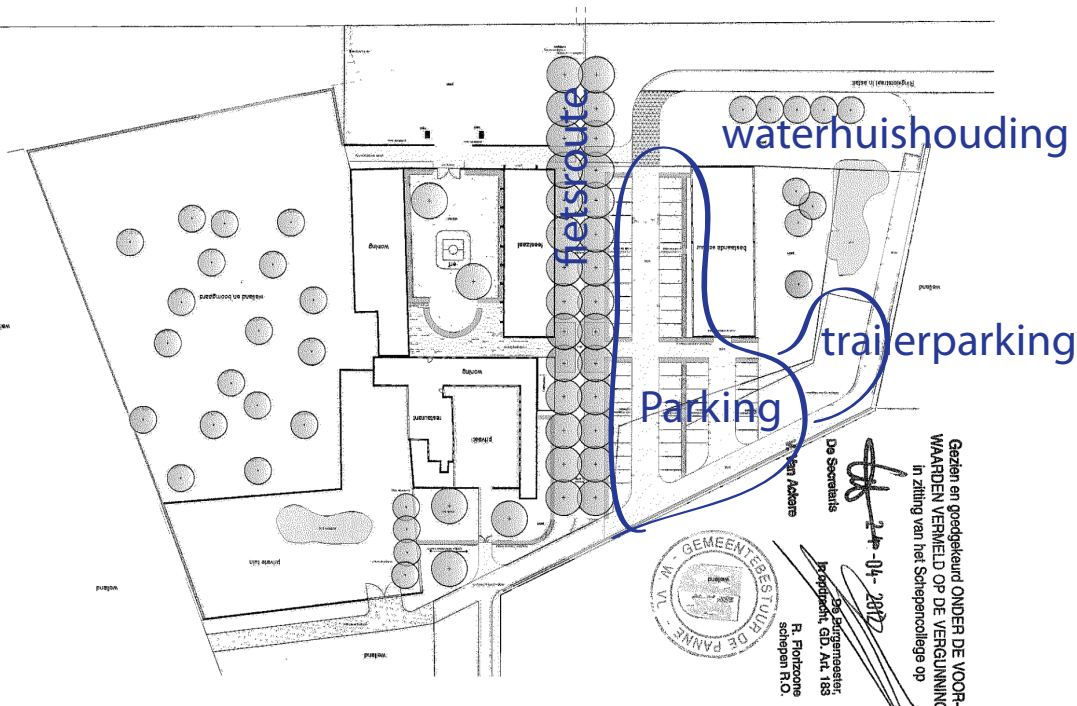
Onderwerp: HERINRICHTING PARKING NA SLOOP VERVALLEN SCHUUR

Aard van de aanvraag: Gronden inrichten voor parkeren van diverse

Aanvrager : MORTIER - VANHAECKE Wim en Eva, Molendam 2 , 8660 De Panne



Gezien en goedgekeurd ONDER DE VOOR-
WAARDEN VERMIELD OP DE VERGUNNING
in zitting van het Schepencollege op
24-04-2012
De Secretaris
R. Florizoone
schepen R.O.



Parking

waterhuishouding

trailerparking

Gezien en goedgekeurd ONDER DE VOOR-
WAARDEN VERMIELD OP DE VERGUNNING
in zitting van het Schepencollege op
24-04-2012
De Secretaris
R. Florizoone
schepen R.O.

FICHE 9.4 : Restaurant Tearoom Groot Moerhof

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
ARRONDISSEMENT VEURNE
GEMEENTE DE PANNE

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Het schepencollege in zitting van 09 september 2013.

Aanwezig: A. Vanheste, burgemeester-voorzitter, J. Blieck, A. Woestijn, B. Degriek, A. Debaeke, schepenen, V. Van Ackere, secretaris

dossier gemeente: 38008/1770/B/2013/46

energieprestatiedossiernummer : 38008_G_2013_145

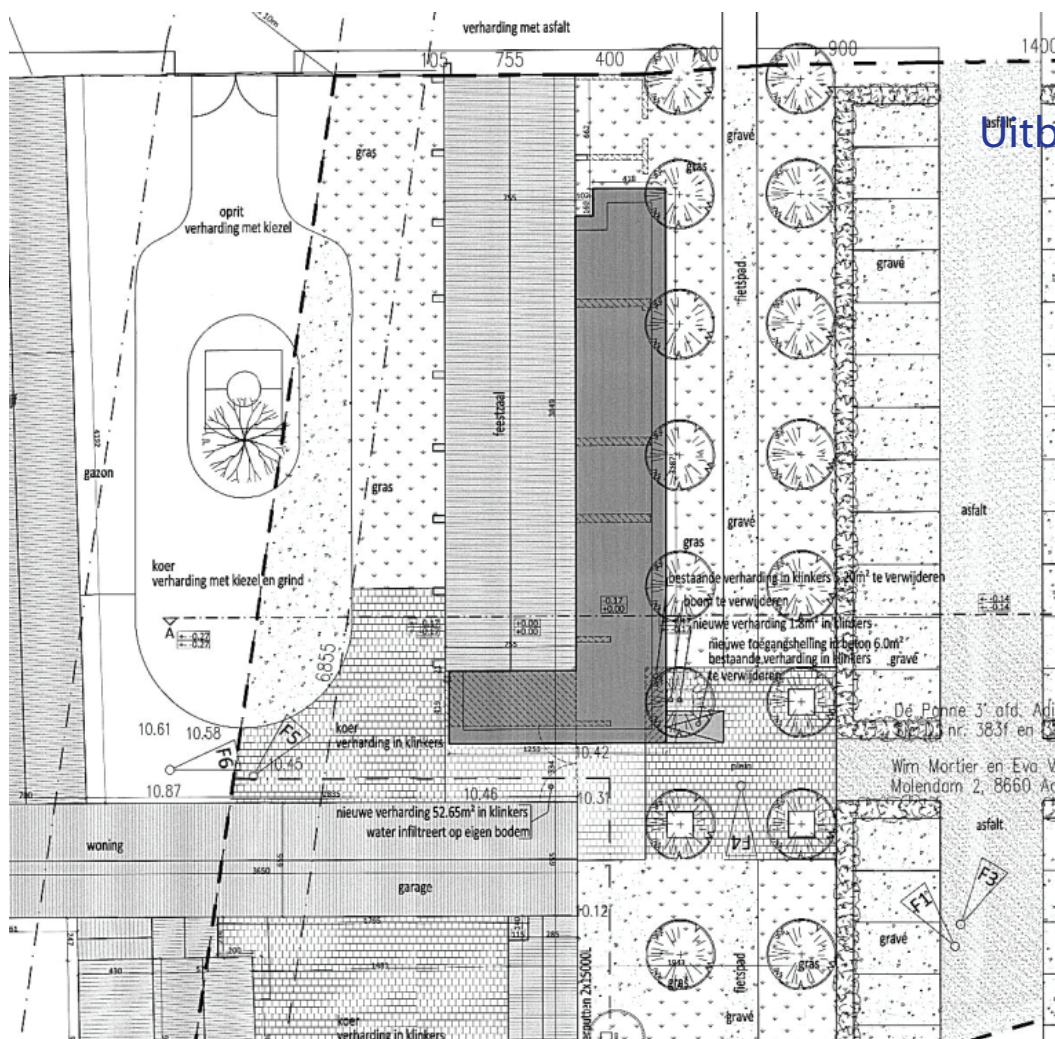
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING / FORMULIER I

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer en mevrouw MORTIER - VANHAECKE Wim en Eva, met als adres Molendam 2, 8660 De Panne, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 12/07/2013, werd ontvangen op 12/07/2013.

Het betreft een aanvraag tot het **UITBREIDEN FEESTZAAL**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15/07/2013. De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Molendam 2** en met als kadastrale omschrijving **DE PANNE 3 AFD (ADINKERKE)**, sectie D, nr(s) 0385C.



Uitbreiding feestzaal

FICHE 10.1 : Camping Weekend

N° aanvraag: 38001/27/67

N° Stedebouw: 67/104.023

N° Bruggen en wegen: 4.808

Kantien en sanitaire bloc op camping

GEMEENTE DINKERKE

AANVRAGER: M. H. HOSSE

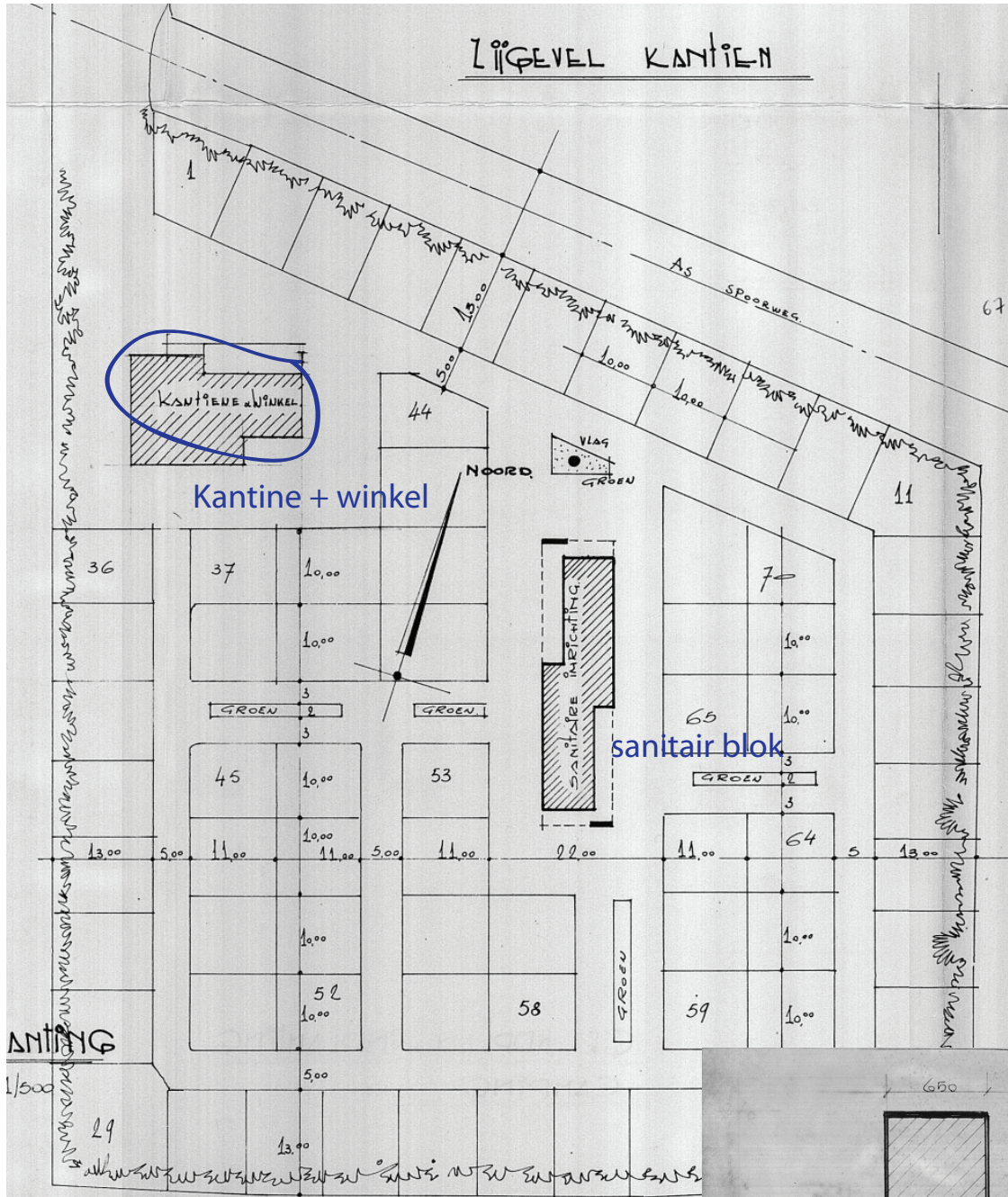
AARD/WERK: BOUWEN VAN CAMPING

LIGGING/WERK: DUINHOEKSTRAAT

Architect

J. PLASHAN, K. COGGELAAR, J. VERME
INGESCHREVEN OP DE TABEL V.D. ORDE V.D.
ARCHITECT V.D. PROV. WEST-VLAANDEREN

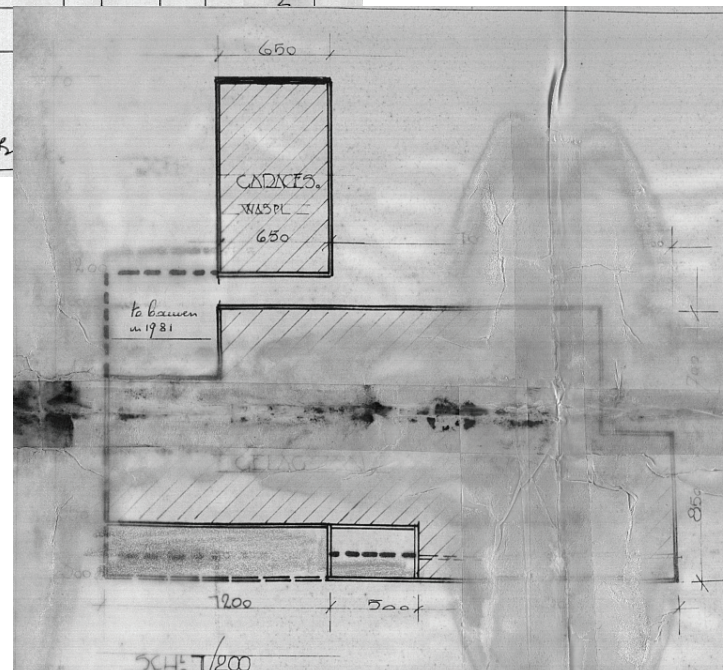
LIGGEVEL KANTIEN



winkeluitbreiding

UITBREIDEN. GEWELDE WINKEL
WEEK-END II
DUINHOEK STADT DINKERKE

Gezien en, mits vervullen van bijgaande voor-
waarden, gunstig geadviseerd in zitting van
't Schepencollege op 4/2/81
Bij bevel: Namens het college:
De Sekretaris, De Burgemeester.

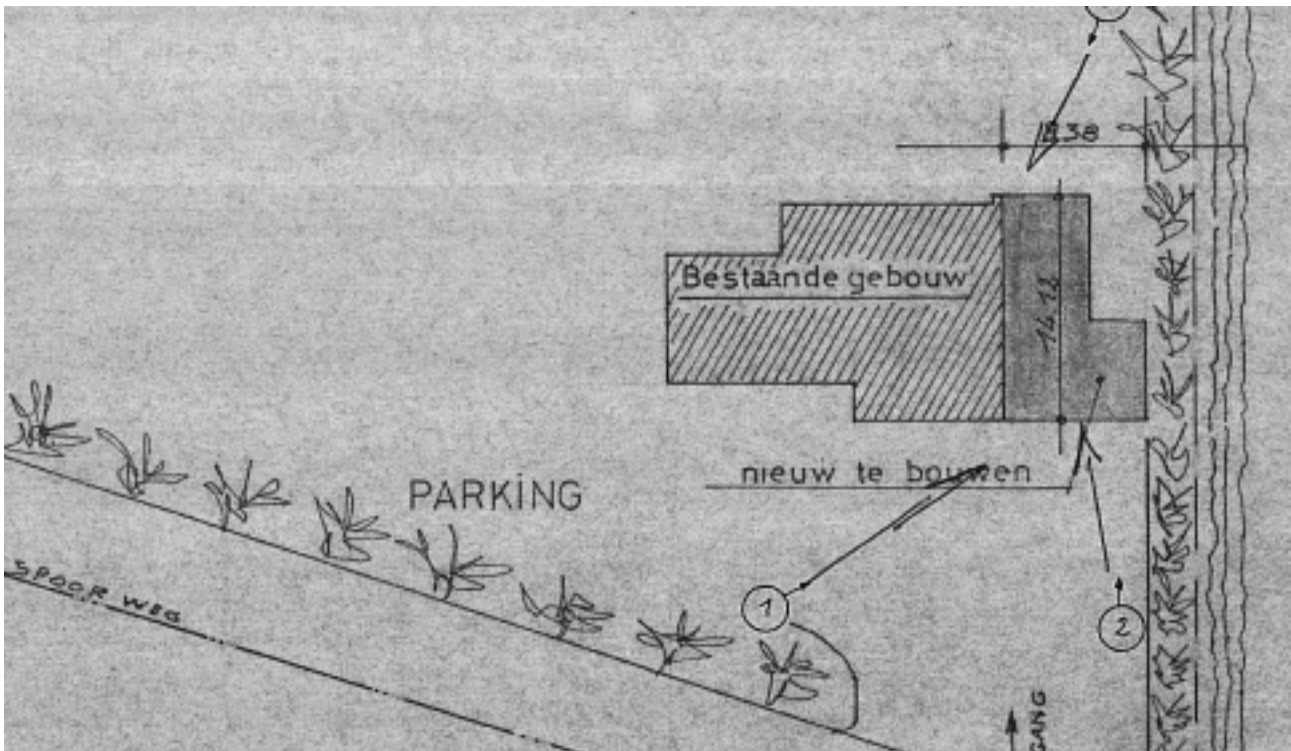


FICHE 10.2 : Camping Weekend

1967

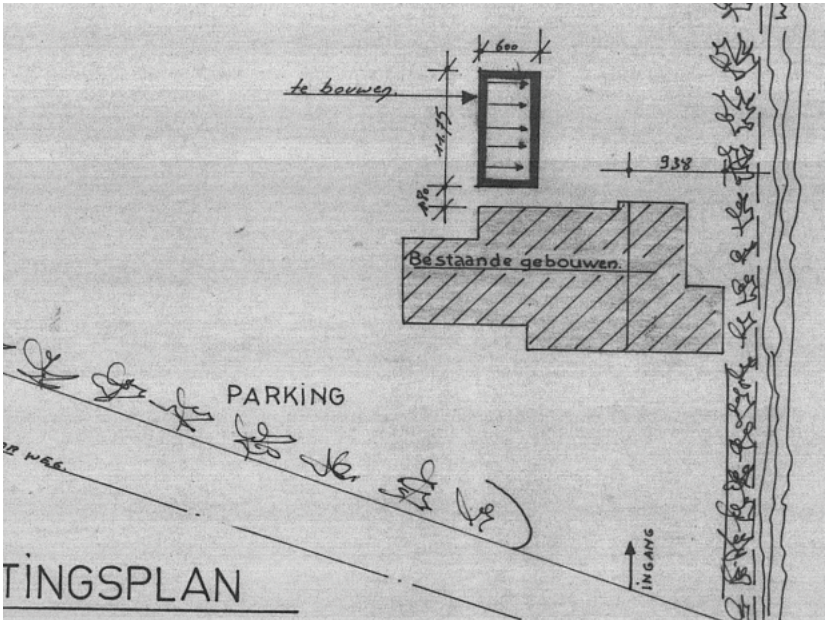
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,
Gelet op de aanvraag ingediend door M.HOSTE Gilbert, Duinhoekstraat 121, Adinkerke
met betrekking tot een perceel gelegen Duinhoekstraat, sectie C37d, 38d, e, f;
en strekkende tot het bouwen van een woonhuis; 29 08 72
Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van

woning



HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,
Gelet op de aanvraag ingediend door M. HOSTE Jubert, Duinhoekstraat 146, ADINKERKE,
met betrekking tot een perceel gelegen Duinhoekstraat, sect. C nrs 37a, 38d, 38e, 38f, 38g
en strekkende tot het bouwen van een berg- en wasplaats; 06 04 73
Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van
Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewij-

bergplaats wasplaats



8 Ruimtelijke afweging en ontwikkelingsperspectief per bedrijf

In wat volgt wordt per bedrijf een gedetailleerde beschrijving opgemaakt, waarin de ruimtelijke context van het bedrijf, de situering binnen het GRS (incl. beleidskader), de bedrijfshistoriek, de juridische context, de huidige vergunningentoestand, de sociaal-economische situatie van het bedrijf en de ruimtelijk impact worden toegelicht.

De afweging gebeurt aan de hand van:

- Gegevens verkregen door de eigenaars van de handels- en horecazaken naar aanleiding van een naar hen doorgestuurde vraag om inlichtingen via een enquête.
- Bezoek ter plaatse.
- Juridische toestand.

Met behulp van deze meer gedetailleerde beschrijving kan per bedrijf een specifieke afweging en categorisering opgemaakt worden. Op basis van deze afweging zullen de concrete ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf worden bepaald. Deze worden vertaald naar concrete ruimtelijke planopties te vertalen in verordenende bepalingen.

8.1 Landbouwbedrijf Wittebolle

8.1.1 Omschrijving van het bedrijf:

- | | |
|---------------------------|--|
| • Betreft: | Landbouwbedrijf Wittebolle, |
| • Kadastrale ligging: | Afd.3,Sect.C01; 254D, 256F, 256D, 256E, 255D |
| • Activiteit: | Landbouwbedrijvigheid |
| • Oppervlakte plangebied: | 15.428m ² |

Het betreft een historisch landbouwbedrijf daterende van voor de opmaak van de ferrariskaart, waarbij de gebruikers enkele gronden in eigendom hebben, maar de bebouwde gronden huren. Hierdoor hebben ze ook recht van voorkoop op deze grond. In dit RUP worden slechts deze gronden opgenomen waarop de bebouwing is ingericht. Dit gezien er geen stedenbouwkundige vergunningen nodig zijn voor het gebruik als landbouwgrond, maar wel in functie van bebouwing.

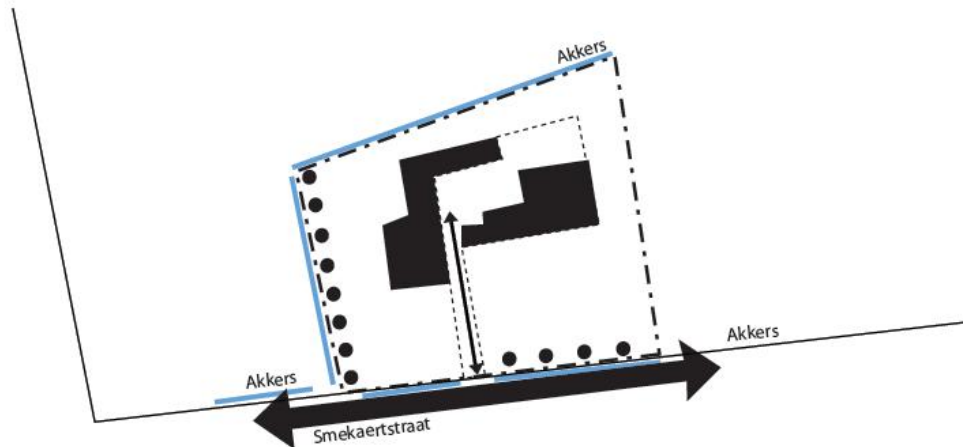
Elders in de gemeente zijn er nog gronden die door dit landbouwbedrijf worden bewerkt. Het betreft een familiebedrijf, waarbij de zoon de zaak heeft overgenomen en de verderzetting van het bedrijf een feit.

8.1.2 Ruimtelijke context van het bedrijf

8.1.2.1 Situering van het bedrijf in zijn omgeving

Het gebied is gelegen langs een lokale weg ten westen van het centrum van Adinkerke en noordelijk van het Langgeleed. In de onmiddellijke omgeving is de bebouwing heel schaars en vooral gericht op landbouwactiviteiten.

8.1.2.2 Beschrijving plangebied



De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een woonhuis, enkele stallen en een grote landbouwloods. Achteraan is ook een sleufsilo gelegen. Er is één hoofdtoegang tot het terrein met ontsluiting via de lokale weg Smekaertstraat. Er kan voldoende geparkeerd worden op het binnenplein van de hoeve.

In het westen wordt het plangebied begrensd door een bomenrij, ten noorden met een gracht en ten zuiden een lokale weg Smekaertstraat, langs waar het plangebied ook wordt ontsloten. Rondom het plangebied zijn de akkers gelegen die ook deel uitmaken van de bedrijvigheid.

8.1.3 Relatie met GRS

In functie van het landbouwbedrijf en zijn ligging binnen woonuitbreidingsgebied worden volgende uitspraken gedaan:

Richtinggevend gedeelte:

“Om de exploitatieproblemen van het volwaardig landbouwbedrijf Goemaere op te lossen (zie informatief gedeelte, p. 150) zal er een ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgemaakt om het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de landbouwer (enkel ter hoogte van landbouwgebouwen en woning) om te zetten naar landbouwgebied. Het is hierbij de bedoeling de gronden, bij stopzetting van de landbouwactiviteiten, terug om te zetten naar woongebied (dit kan enkel wanneer de behoefte kan worden aangetoond).”

Informatief gedeelte p150:

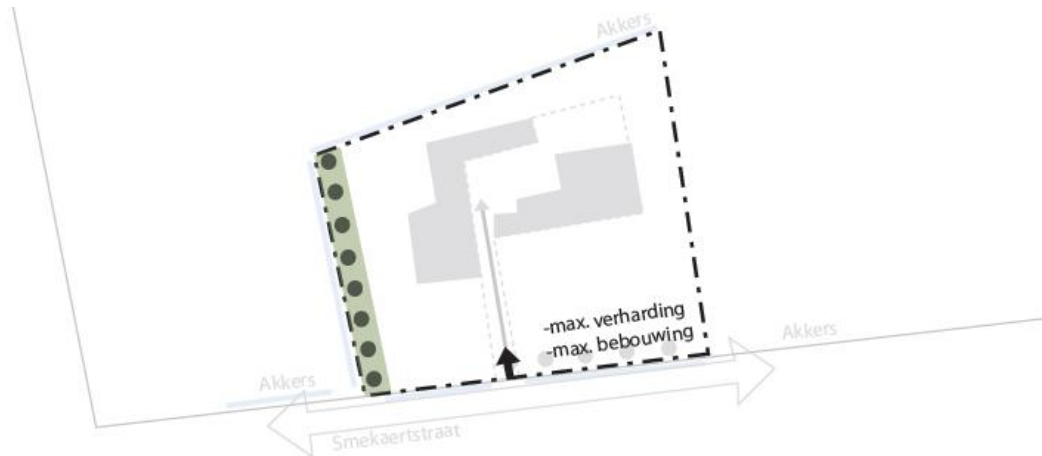
“Een landbouwbedrijf bevindt zich binnen het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van het kanaal, langsheen de Smekaertstraat. Het landbouwbedrijf wenst uit te breiden met o.m. bijkomende opslagruimte, doch is belet door de zonering volgens het gewestplan. In het bedrijf is de opvolging verzekerd.”

Het betreft dus een letterlijke aanleiding tot opname binnen een RUP om de bestaande toestand te bestendigen en eventueel uit te breiden.

8.1.4 Juridische context

Het volledige gebied is gelegen binnen woonuitbreidingsgebied en kan door deze bestemming niet de nodige vergunningen bekomen om zijn infrastructuur, weliswaar beperkt, uit te breiden. Alle bebouwing en verharding is vergund of vergund geacht.

8.1.5 Ruimtelijke visie

Overdrukzone voor landbouwbedrijvigheid

De vergunningstoestand laat toe de huidige bebouwing te bestendigen tot landbouwbedrijvigheid. Hiervoor worden de voorschriften gebaseerd op de typebepalingen voor gewestelijke RUP's, aangevuld met de specifieke noden van het bedrijf.

Door het opleggen van een maximale m² uitbreidingsmogelijkheid van de bebouwing, een maximaal % aan verharding en een maximale bouwhoogte worden randvoorwaarden bepaald waarbinnen het gebied ontwikkeld kan worden.

Gezien de keuze van het plangebied te beperken tot het reeds bebouwde gebied, zal deze bebouwing een geclusterd voorkomen behouden en niet voor extra hinder naar de omgeving zorgen.

De overdruk vervalt op het moment dat de landbouwbedrijvigheid stopt en het gebied deel kan uitmaken van een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied waar het deel van uit maakt.

Landschappelijke overgang

Een specifieke landschappelijke overgang wordt slechts ingetekend in overdruk, daar waar de nog bestaande historische bomenrij is gelegen. Deze moet zeker behouden blijven. Gezien de beperkte mogelijkheden die de eigenaar krijgt en het feit dat het hier om een overdruk gaat met nabestemming, is het niet gewenst langs de andere zijden van de zone ook een dergelijke landschappelijke overgang op te leggen.

8.2 Camping Ter Hoeve

8.2.1 Omschrijving van het bedrijf:

- | | |
|---------------------------|--|
| • Betreft: | Campingterrein Ter Hoeve |
| • Kadastrale ligging: | Afd.3, Sect. C03; 328R, 334T, 334Z, 329F, 338L, 369A, 328 H, 372, 328T, 281A |
| • Activiteit: | Recreatieve bedrijvigheid |
| • Oppervlakte plangebied: | 79.398 m ² |

Het betreft een campingterrein met een grootte van ca. 8 ha. Het betreft een familiebedrijf dat al ca. 45 jaar bestaat op de huidige locatie (zie vergunningen 1967) en waarbij de toekomstige bedrijvigheid is verzekerd.

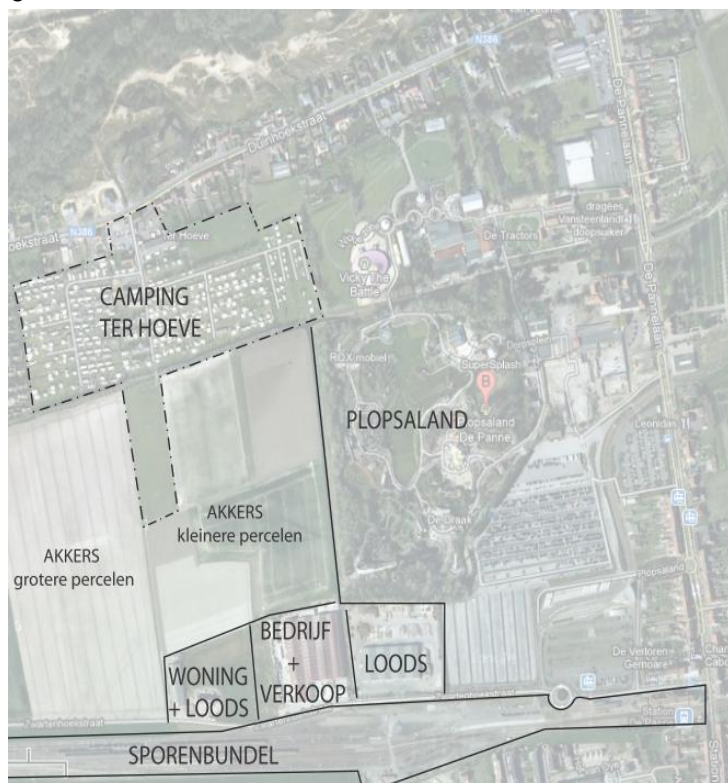
8.2.2 Ruimtelijke context van het bedrijf

8.2.2.1 Situering van het bedrijf in zijn omgeving

Het betreft een campingterrein met ontsluiting op de Duinhoekstraat.

Er kan reeds vermeld worden dat het ontwerp (start- en projectnota) voor fietspaden langs de Duinhoekstraat (N386) afgewerkt is. Bij realisatie krijgt de Duinhoekstraat een goed en veilig fietspad.

Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van enerzijds recreatiepark Plopsaland in het oosten en een gebied voor verblijfsrecreatie ingericht met vakantiewoningen en in het westen. Het terrein is van deze omliggende zones voor recreatie gescheiden met een middelhoge dichte groenzone in de vorm van een haag en bomen. Ter hoogte van de grenzen met de bebouwing langs de Duinhoekstraat is er een groene erfscheiding en eventueel lagere haag aanwezig. Het Langeleed en naastliggende bomenrij vormen grotendeels de zuidelijke grens van het plangebied.



Een gedeelte van het huidige gebruik van de camping vormt een annex door zijn ligging ten zuiden van het plangebied en wordt afgesneden van de rest van het plangebied door het Langeleed.

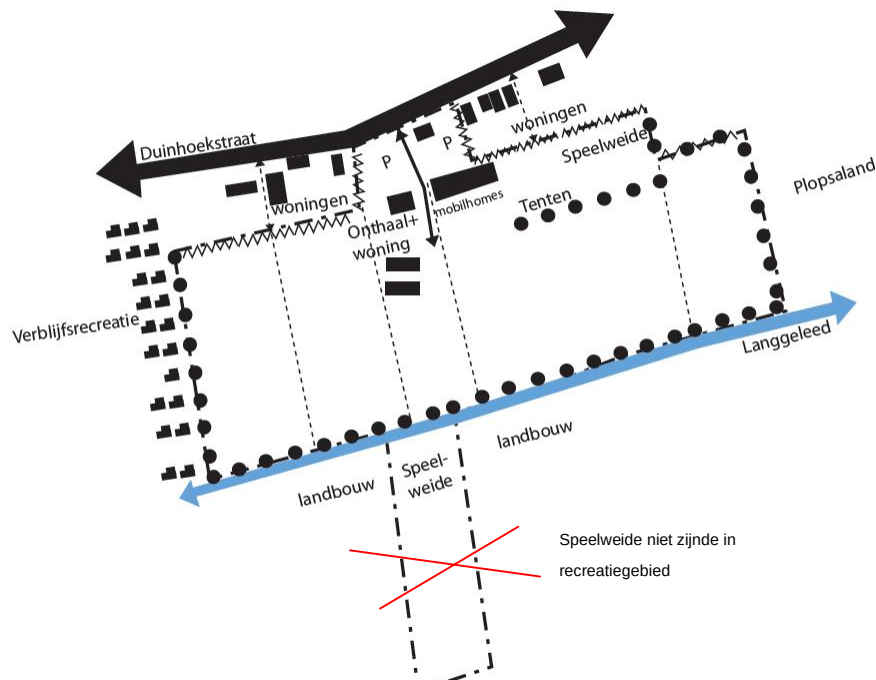
Het gaat hier niet om een insnijding in een open ruimtegebied, zoals de figuur hiernaast bewijst, deze open ruimte start pas ten westen van het plangebied.

Het gaat om een gebied aansluitend bij Plopsaland gelegen, dat deel uitmaakt van een groep kleinere percelen, met geen echte eenheid van functies.

De impact van deze annex op het landschap is momenteel wel beperkt, echter gaat het hier natuurlijk niet om optimaal ruimtegebruik.

Deze percelen worden momenteel gebruikt als speelgroen/speelweide voor de gebruikers van de camping.

8.2.2.2 Beschrijving plangebied

Onthaalzone:

Het plangebied bestaat uit een onthaalzone langs de Duinhoekstraat inclusief de hoofdtoegang, de bezoekersparking en een groot deel van de dienstgebouwen (receptie, winkel, sanitair, EHBO, berging, ...). De ruimte is grotendeels verhard.

Zone voor verplaatsbare constructies – tenten en mobilhomes:

Deze zone is aanliggend gelegen aan de onthaalzone en laat het toe caravans, mobilhomes en tenten te plaatsen. Er is ook een gedeelte dat dienst doet als speelweide/kamperen zonder gemotoriseerd voertuig.

Zone voor verplaatsbare constructies – trekkersplaatsen:

Deze zone wordt voorbehouden voor kampeersers in doortocht. Hierin worden o.a. caravans, stacaravans, ... ingericht.

De huidige werking van de camping is goed, daarom is het ook de bedoeling van dit RUP om vertrekkende van de huidige toestand, een kwalitatieve invulling na te streven van de bestaande ruimte. Dit is mogelijk door enkele kleinere ingrepen:

- Momenteel heeft het terrein geen zone waar vaste constructies worden ingericht, al is er wel grote vraag naar een invulling met een gevarieerd aanbod, waarin ook vaste constructies plaats bieden. Bovendien bestaat naastliggend vakantiepark uitsluitend uit vaste constructies. Het is belangrijk dat het aanbod relatief beperkt blijft en zeker niet de hoofdbestemming wordt, de nadruk van de camping ligt elders.
- Extra plaats bieden voor trekkersplaatsen (tenten en mobilhomes) zo dicht mogelijk bij de onthaal en voorzieningszone, waarbij een groene inrichting wordt nagestreefd. Dit is mogelijk ter hoogte van de huidige speelweide.
- De zone ten zuiden van het Langeleed is momenteel in gebruik als groene speelruimte leent zich ideaal om beperkt als overloopzone en grotendeels als groen- en speelzone ontwikkeld te worden.
- Er zijn twee diensten/noodontsluitingen, die kunnen bestendigd worden: één ter hoogte van perceel 325L2 via een erfdienstbaarheid en één ter hoogte van 343E in eigendom

8.2.3 Relatie met GRS

Algemeen:

Camping Ter Hoeve is gelegen langs de Duinhoekstraat, aansluitend aan Plopsaland. Het GRS voorziet eerst en vooral ook uitbreidingsmogelijkheden voor Plopsaland. Deze uitbreidingen en extra parkeergelegenheid op lange termijn, worden voorzien in de open ruimte, richting deze plangebieden.

Locatie:

Het plangebied maakt deel uit van 'de tussenruimte'. Het gehele gebied wordt volgens het GRS gekenmerkt door een algemene spreiding van op toerisme en recreatie geënte bedrijvigheid. Het open karakter van het gebied wordt voor een gedeelte versnipperd door de vrij intensieve vormen van recreatie in dit gebied.

Er wordt vooropgesteld dat de Duinhoekstraat niet zwaarder mag belast worden met nieuwe activiteiten of verregaande uitbreidingen van reeds bestaande activiteiten.

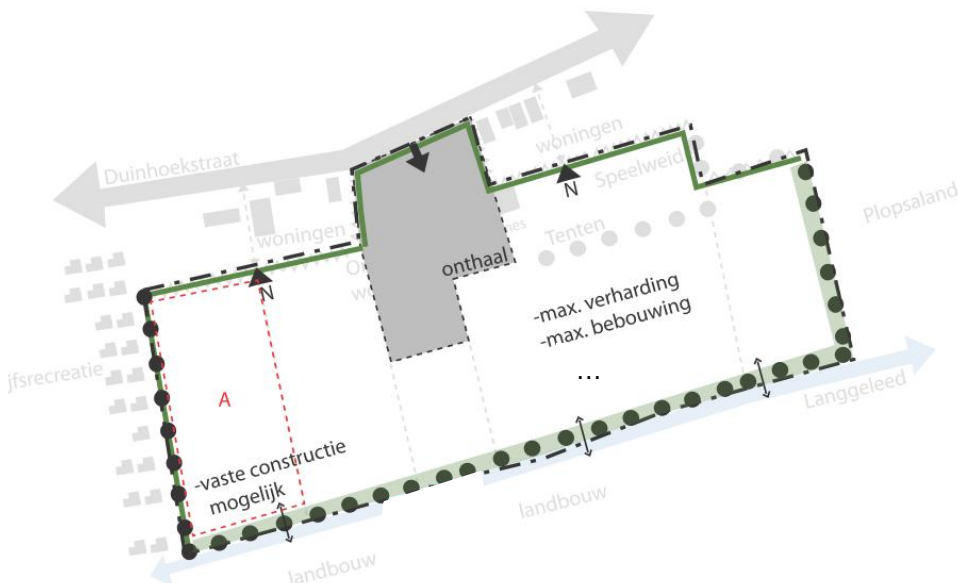
Categorie:

In de tussenruimte wordt in het GRS categorie 2 vooropgesteld voor horeca, handel en recreatie, een beperkte uitbreiding is dus nog mogelijk, op voorwaarde dat nieuwe activiteiten minder gelijkwaardig of minder storend zijn dan de bestaande. Bovendien wordt gesteld dat deze tussenruimte versnipperd en dus niet echt als open ruimte moet gezien worden.

8.2.4 Juridische context

Het plangebied is ingericht als zone voor verblijfsrecreatie en dus op zich niet (meer) zonevreemd. Het plangebied werd oorspronkelijk opgenomen in dit RUP in functie van een uitbreiding richting landbouwzone. In de adviezen voor de plenaire vergadering, werd gevraagd om het voorzien van een uitbreiding in landbouwzone niet verder op te nemen. Er werd ook gesteld dat het wel nog nuttig was om het plangebied verder op te nemen in functie van de verdere ontwikkeling van het gebied als camping (i.f.v. een reorganisatie met een beperkt gedeelte vaste constructies). Een overloopzone voor tenten blijft juridisch wel nog steeds een mogelijkheid door het vrijstellingsbesluit voor max. 90 dagen per jaar.

8.2.5 Ruimtelijke visie



De huidige groene speelzone maakt op vraag van de adviesinstanties niet langer deel uit van het plangebied. Evenwel blijft de invulling van deze ruimte met overloopstandplaatsen wel nog steeds mogelijk voor max. 90d per jaar, zonder controle op de manier waarop. Gezien het gebied niet kan worden opgenomen in dit RUP, kunnen er ook geen randvoorwaarden worden gesteld aan de ruimtelijke impact van deze ruimte voor overloopstandplaatsen.

Zone voor openluchtrecreatieve bedrijf

Het betreft hier alle mobiele constructies voor openluchtrecreatieve verblijfsgelegenheid met als basis een chassis of frame met wielen die instaan voor de verplaatsing en/of tenten en mobil-homes. De verplaatsbare constructie is in principe op zichzelf verrijdbaar/verplaatsbaar of kan worden geduw of getrokken. De verblijfplaats dient een tijdelijk karakter te hebben.

Het aantal bestaande verblijfseenheden op het moment van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan is de maximale capaciteit van het aantal verblijfseenheden per openluchtrecreatief bedrijf.

Wel worden er enkele extra mogelijkheden geschept:

- Een upgrade; met upgrade worden handelingen met beperkte wijzigingen bedoeld ten aanzien van de bestaande vergunde dienstgebouwen.
- Een reconversie; onder reconversie worden handelingen begrepen die een grondige herstructurering van het openluchtrecreatief bedrijf met zich mee brengen ten aanzien van de bestaande situatie waarbij:
 - Nieuwe niet-verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijfseenheden worden opgericht
 - Nieuwe dienstgebouwen of volume-uitbreidingen van meer dan 40% ten opzichte van het bestaande volume aan bestaande dienstgebouwen worden opgericht die niet verantwoord kunnen worden omwille van milieuvoorwaarden, gezondheidsredenen of maatregelen opgelegd door de bevoegde sociale inspecteurs.
 - Het aanleggen, opheffen of wijzigen van meer dan 60 standplaatsen voor mobiele openluchtrecreatieve verblijfseenheden.

Bij de inrichting van niet-verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijven wordt echter wel voorwaarden opgelegd (max. 30% van de verblijven, clustering,...).

Bovendien dienen deze te worden ingericht in een beperkte zone binnen het plangebied:

Overdruk voor niet-verplaatsbare verblijfsgelegenheden

Niet-verplaatsbare verblijfsgelegenheden zijn enkel toegelaten binnen deze overdruk, die aansluit bij een vakantiepark volledig ingericht met vaste verblijfplaatsen.

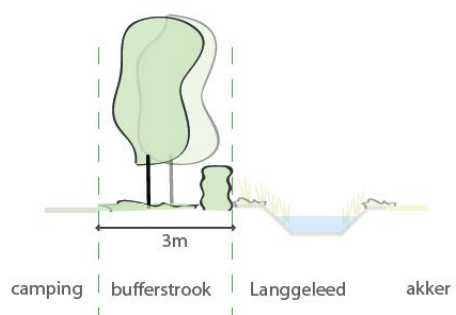
Er wordt meegegeven dat de mogelijkheid hierin schuilt om via compactere nieuwe niet-verplaatsbare bebouwing extra open ruimte te verkrijgen.

Overdrukzone voor onthaal

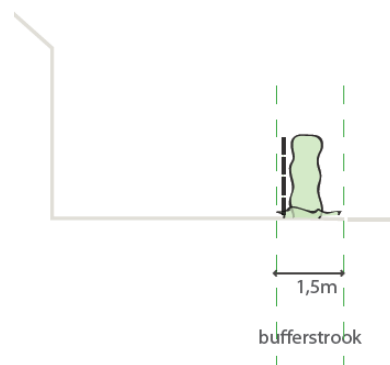
In functie van de clustering van de voorzieningen wordt er een specifieke deelzone ingetekend, waarbinnen ook het overgrote deel van de vaste bebouwing en verharding aanwezig zal zijn. Door het opleggen van een maximaal % bebouwing en verharding, een maximale bouwhoogte, en min. en max. aantal parkeerplaatsen, worden randvoorwaarden bepaald waarbinnen het gebied ontwikkeld kan worden.

Overdrukzones voor landschappelijke inpassing

Specifiek per naastliggende zone moet een buffer worden gecreëerd op maat van de omgeving. Zo zal een andere buffering noodzakelijk zijn naar een gebied met hogere natuurwaarde dan naar een woongebied: Naar het woongebied wordt een lijnbuffer opgelegd, naar de aanwezige waterloop Langgeleed en naastliggende open ruimte een bredere buffer. Als landschappelijke integratie voor het gebied in de open ruimte wordt specifiek gevraagd geen zichtbare afsluitingen te voorzien.



Indicatieve inrichting buffer naar Langgeleed



Indicatieve inrichting buffer naar woongebied

8.3 Camping Greenpark

8.3.1 Omschrijving van het bedrijf:

- | | |
|---------------------------|--|
| • Betreft: | Campingterrein Greenpark |
| • Kadastrale ligging: | Afd.1, Sect. C02; 587H, 587K, 587G, 587L,
584D, 595C, 594, 585B, 592C, x28B |
| • Activiteit: | Recreatieve bedrijvigheid |
| • Oppervlakte plangebied: | 39.116 m ² |

Het betreft een campingterrein met een grootte van ca. 4 ha. Het betreft een familiebedrijf dat al ca. 45 jaar bestaat op de huidige locatie (zie vergunningen 1967) en waarbij de toekomstige bedrijvigheid is verzekerd.

8.3.2 Ruimtelijke context:

8.3.3 Ruimtelijke context van het bedrijf

8.3.3.1 Situering van het bedrijf in zijn omgeving

Camping Greenpark is gelegen aan de kern van De Panne en wordt in het noorden en het oosten begrensd door een natuurreservaat en parkgebied. Het terrein wordt ontsloten via de Veurnestraat, die het plangebied in het zuiden begrenst.

In het noorden wordt het plangebied begrensd door een pad naar het parkgebied enerzijds en het plangebied anderzijds. In het westen is de kern van de Panne gelegen en wordt het plangebied begrensd door een randparking van deze kern.

8.3.3.2 Beschrijving plangebied

Algemeen:

Het gehele terrein kent een groene inrichting waaronder een groot aantal hoogstambomen verspreid over het terrein. Alle wegen bestaan uit monoliete materialen.

Onthaalzone:

Het plangebied bestaat uit een onthaalzone langs de Veurnestraat Duinhoekstraat inclusief de hoofdtoegang, de bezoekersparking, een groot deel van de dienstgebouwen (receptie, kantine, sanitair, EHBO, berging, ...) en een speelruimte. De ruimte is grotendeels verhard.

Zone voor verplaatsbare constructies – tenten:

Deze zone is gelegen in het uiterste noorden en hebben een afzonderlijke parkeerzone. Er is heel weinig verharding en de zone heeft een heel groene inrichting.

Zone voor verplaatsbare constructies – trekkersplaatsen:



Deze zone wordt voorbehouden voor kampeerdere in doortocht. Hierin worden o.a. caravans, stacaravans, ... ingericht. De indeling van de zone is zeer zacht, er worden geen groene afsluitingen rondom de zones ingericht.

Voetgangersverbinding:

In het uiterste noorden is er een ontsluiting voor niet gemotoriseerd verkeer naar de Kern van De Panne. Deze sluit aan bij de zone voor verplaatsbare constructies – tenten.

Buffering:

Er is reeds een buffering aanwezig aan alle zijden. Bovendien zorgt de inrichting van het plangebied ervoor dat het gehele gebied visueel als overgangsgebied kan worden beschouwd tussen de kern en het natuurreservaat.

8.3.4 Relatie met GRS

Er is geen categorisering opgenomen voor dit gebied. Op zich is de camping ook niet zonevreemd gelegen, enkel de tentenweide. Binnen het GRS worden enkel zonevreemde constructies opgenomen.

In het GRS wordt wel opgemerkt dat de ligging van de campings binnen open ruimtegebied gevrijwaard moeten worden van permanente constructies

Er wordt in het GRS gesteld dat er een RUP zal worden opgemaakt voor o.a. deze camping. Landschappelijke integratie en kwaliteitsverbetering staan hierbij voorop.

8.3.5 Juridische context

Het overgrote deel van het plangebied is ingericht als zone voor verblijfsrecreatie en dus niet zonevreemd. Het kampeertreterrein wenst dat het de huidige tentenweide, die reeds lange tijd deel uitmaakt van het bedrijf wordt bestemd als een zone voor verplaatsbare constructies – tenten, de huidige bestemming van deze zone is natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat.

De huidige activiteiten en inrichtingen zijn vergund of hoofdzakelijk vergund.

8.3.6 Ruimtelijke visie

Zone voor openluchtrecreatieve bedrijf

Het betreft hier enkel mobiele constructies voor openluchtrecreatieve verblijfsgelegenheid met als basis een chassis of frame met wielen die instaan voor de verplaatsing. De constructie is in principe op zichzelf verrijdbaar of kan worden geduw of getrokken. De verblijfplaats dient een tijdelijk karakter te hebben.

Overdrukzone voor onthaal

In functie van de clustering van de voorzieningen wordt er een specifieke deelzone ingetekend, waarbinnen ook het overgrote deel van de vaste bebouwing en verharding aanwezig zal zijn. Door het opleggen van een maximaal % bebouwing en verharding, een maximale bouwhoogte, en min. en max. aantal parkeerplaatsen, worden randvoorwaarden bepaald waarbinnen het gebied ontwikkeld kan worden.

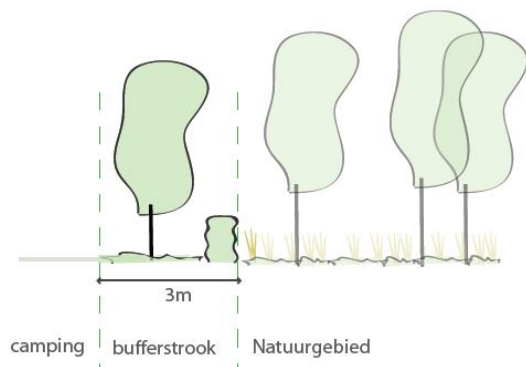


Overdrukzone i.f.v. tenten

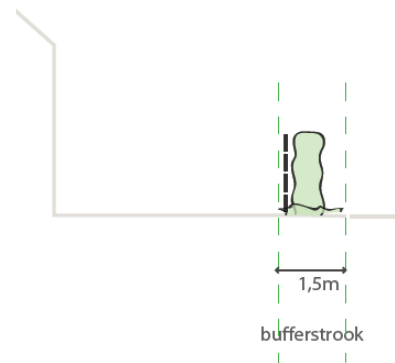
Het gebied op het gewestplan gelegen in natuurgebied, krijgt zoals meerdere plangebieden in waardevol landschap enkel een overdruk bovenop de gewestplanbestemming. De overdruk zal op vergunningsniveau wel in hetzelfde openluchtrecreatief verblijf moeten worden geëvalueerd als de rest van het plangebied, zij het uitsluitend met de inrichting van tenten en met beperkte mogelijkheden. Zo worden verhardingen en bebouwingen hier ook expliciet uitgesloten.

Overdrukzones voor landschappelijke inpassing

Specifiek per naastliggende zone moet een buffer worden gecreeërd op maat van de omgeving. Zo zal een andere buffering noodzakelijk zijn naar een gebied met hogere natuurwaarde dan naar een woongebied: Naar het woongebied wordt een lijnbuffer opgelegd, naar het aanwezige natuurgebied een bredere buffer.



Indicatieve inrichting buffer naar natuurgebied



Indicatieve inrichting buffer naar woongebied

8.5 Benzinestation met handelszaak l'Auberge

8.5.6 Omschrijving van het bedrijf:

- Betreft: Benzinestation met handelszaak
- Kadastrale ligging: Afd.3, Sect.D01; 4S2
- Activiteit: Handel
- Oppervlakte plangebied: 1763m²

Het betreft een kleinschalig historisch gegroeide en goed draaiend benzinestation met tabakszaak. In tegenstelling tot de vorige eigenaar, voert de huidige eigenaar een goed en degelijk bedrijfsbeleid, waarbij een goede ordening van het plangebied vooropstaat. De eigenaar bezit op andere locaties ook nog enkele andere handelszaken. De locatie van deze zaak, aan de grens met Frankrijk, is typisch voor dit soort historisch gegroeide handelsactiviteiten.

8.5.7 Ruimtelijke context van het bedrijf

8.5.7.1 Situering van het bedrijf in zijn omgeving

L'Auberge is gelegen langs de Duinkerkekeiweg, een verbindingsweg/gewestweg met 2 rijvakken tussen Frankrijk en België, gelegen langs het kanaal. De zuidelijke omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden, waardoor een weids open landschap wordt gevormd.

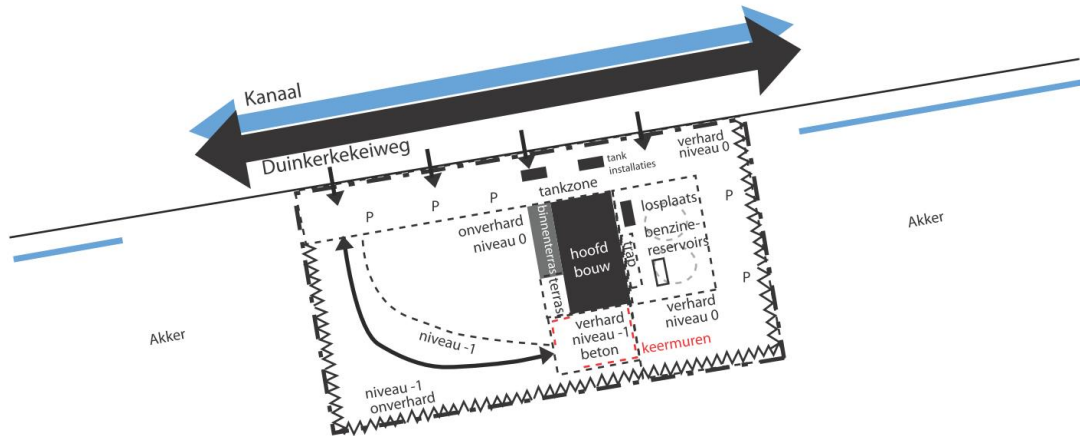
8.5.7.2 Situering in de omgeving van een toeristische fiets- en ruiterverbinding

Langs de Belgisch-Franse weg is men volop bezig met de inrichting van een fiets- en ruiterverbinding. Ter hoogte van Groot Moerhof resulteert dit in een toeristisch knooppunt met een ruime parking en trailerparking en een tunnel onder de snelweg. Ter hoogte van het plangebied l' Auberge resulteert dit in een brug over het kanaal.



Een nieuw knooppunt die een specifiek karakter geeft aan deze plek en daardoor een extra potentie geeft aan l'Auberge om zijn activiteiten ook te richten op deze nieuwe passant en tegelijk de passant een extra rustpunt geeft binnen de route.

8.5.7.3 Beschrijving plangebied



Het gebied geeft een ordelijke en georganiseerde indruk. Opslag gebeurt enkel onzichtbaar en in het gebouw. In functie van het benzinestation betreft het ook vooral vernieuwde infrastructuur. Het gebied bestaat uit achtereenvolgens:

Verharde zone langs de gewestweg met tankinstallaties

Deze zone is volledig verhard met monoliete materialen. De zone geeft ook toegang tot de handelszaak en de andere zones. Er zijn 2 bovengrondse tankinstallaties en een betaalautomaat aanwezig.



Toegang voor levering en tuin

In functie van het bereiken van de stockageruimte (die zich op kelderverdiep bevindt) is een deel van de tuin verlaagd. Leveringen gebeuren namelijk langs de hellende toegangsweg tot de kelder. Deze tuinzone zelf is grotendeels onverhard, de toegang zelf bestaat uit halfverharding.

Bebouwing:

De bebouwing vormt een compact geheel centraal in het gebied en functioneert op beide niveaus van het plangebied. De toegang voor klanten is vooraan, langs de Duinkerkekeiweg, leveringen gebeuren achteraan op kelderverdiep, gezien de stockageruimte is gelegen op kelderverdiep. In functie hiervan zijn er keermuren aanwezig ter hoogte van de toegang tot dit kelderverdiep achteraan de hoofdbouw

Er is ook een vergund binnenterras aanwezig in gebruik voor de winkel, die verder doorloopt in een buitenterras.



Verharde zone voor benzineopslag en parking

Het monoliet verharde gedeelte oostelijk van de bebouwing is destijds ontstaan door de ondergrondse reservoirs op het lager niveau van het plangebied te plaatsen en hierboven een verharding aan te leggen, die op zijn beurt een gelijke hoogte heeft met de Duinkerkekeiweg. Deze plaats wordt tevens gebruikt als losplaats voor de vrachtwagens die benzine leveren. Het toegangsluik van de ondergrondse reservoirs is bovengronds zichtbaar.

Deze ruimte wordt ook gedeeltelijk als parking worden gebruikt.

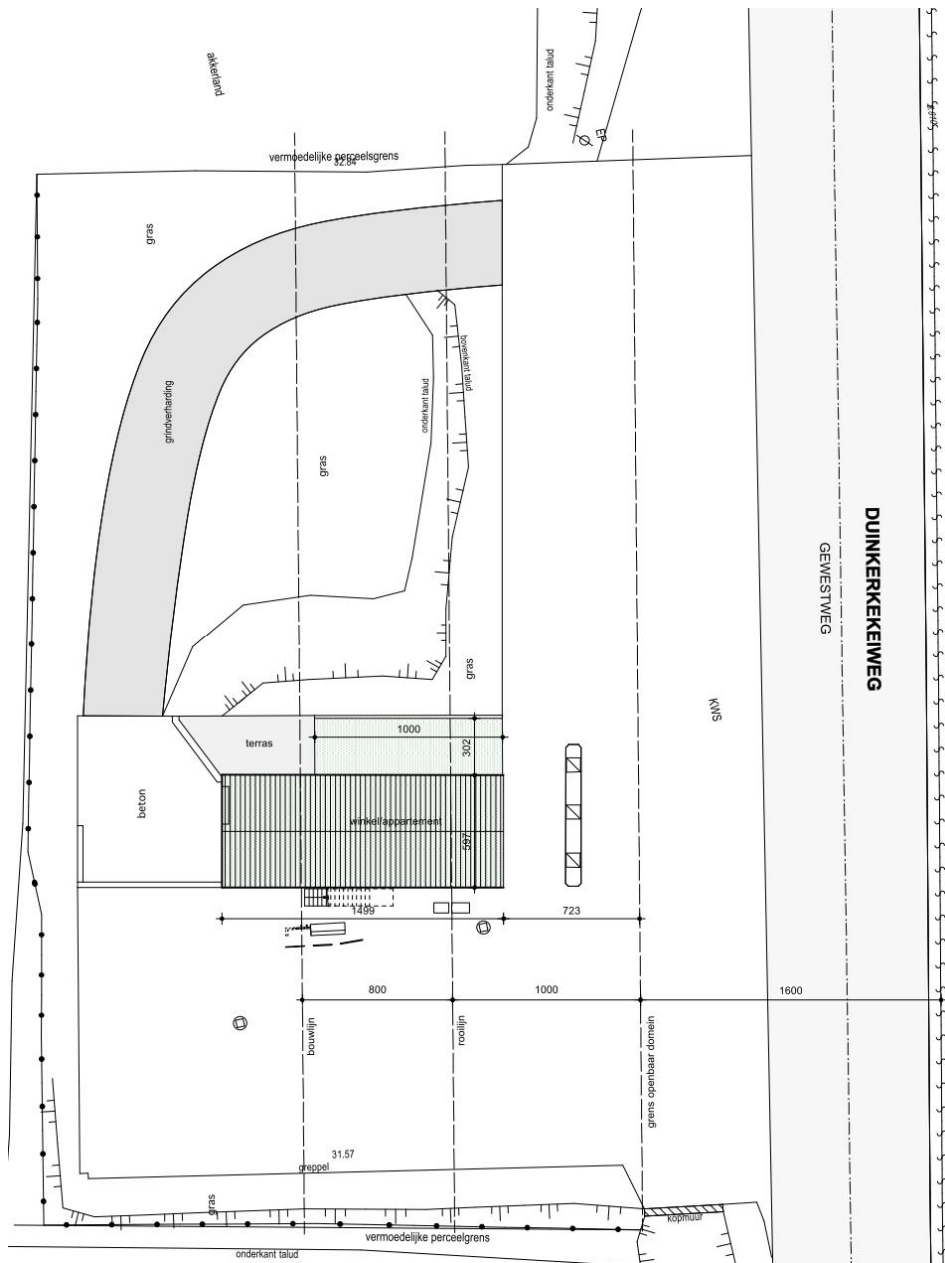
Ter hoogte van de hoofdbouw is tevens een derde bovengrondse tankinstallatie aanwezig, met een kleine ruimte die gebruikt wordt i.f.v. opslag en een buitentrap i.f.v. o.a. de brandveiligheid.



Buffering

Rondom het gehele plangebied is recentelijk een smalle buffering aangeplant naar de omgeving. Deze buffering is in goede staat.

Deze bestaande toestand werd recent opgemeten, onderstaand plan geeft deze opmeting gedetailleerd weer:



8.5.8 Relatie met GRS

Algemeen:

In het GRS wordt het volgende gesteld over de Duinkerkekeiweg en handelszaken:

De Dijk en Duinkerkekeiweg, uitgedeind naar de Moeresteenweg, worden gekenmerkt door tabakszaken die tevens brandstoffen en chocoladeproducten verkopen. Het gevolg hiervan is dat de buurt overstromd wordt door handelsverkeer en toeristen die hier hun voorraad komen inslaan.

Dit gegeven veroorzaakt de omgeving hinder, o.a. zowel naar verkeersleefbaarheid (de handel wordt gevoerd op een storende wijze en de beweging van de voertuigen hindert het buurtschap) als naar verloedering van het openbaar domein. Dit gegeven wordt nog versterkt met het feit dat heel wat handelszaken in de buurt zijn verdwenen en vervangen door deze vrij lucratieve handel.

Volgende oplossing wordt geboden in het GRS:

Om het fenomeen van de tabakszaken niet te laten uitdeinen naar andere straten dan de Duinkerkekeiweg, de Dijk, Moeresteenweg en Garzebekeveldstraat (tot aan de Slachthuisstraat) dienen de bestaande tabakszaken zoveel als mogelijk geclusterd te worden. Een ruimtelijk uit-

voeringsplan dient eventueel op termijn te worden opgemaakt waarbij de handelszaken de bestemming van wonen dienen te krijgen met als nevenbestemming detailhandel.

Het GRS stelt:

De gemeente heeft recentelijk een gemeentelijk bouwreglement opgesteld (zie informatief gedeelte, p.135) dat specifieke voorwaarden oplegt naar bestemmingswijziging; het pand moet immers na het stopzetten van de handelsactiviteit zonder structurele verbouwingen herbruikbaar zijn als particuliere woning. Op die manier wordt langdurige leegstand bij het verdwijnen van de aldaar gevestigde handelsactiviteit vermeden.

8.5.9 Juridische context

Baserend op de stedenbouwkundige en milieuvergunningen kunnen we stellen dat de bebouwing en de functies hoofdzakelijk vergund zijn.

De nieuwe eigenaar zorgt voor een georganiseerde, ordelijke en vernieuwde zaak, maar botst bij de optimalisatie van zijn handelszaak op de zonevreemde bestemming.

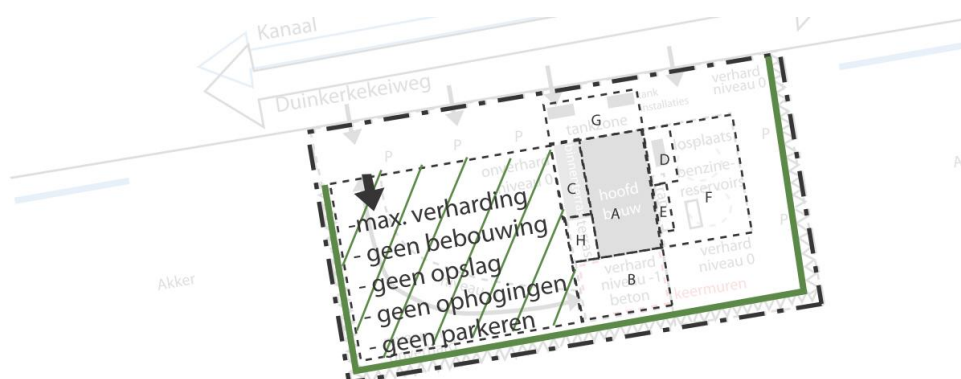
8.5.10 Maatregelen i.f.v. erfgoedlandschap

Het betreft een minder waardevol deel van de ankerplaats (zie bespreking eerder in de nota). Er zullen dan ook minder maatregelen getroffen worden.

De negatieve impact op de kenmerken en de landschapsstructuur van de aangeduide ankerplaats zal wel verder beperkt worden door het nemen van volgende maatregelen:

- Overdruk over het plangebied i.f.v. erfgoedlandschap, waaraan enkele maatregelen zijn gekoppeld (zorgplicht, adviesvraag bij de betrokken diensten, schriftelijke toelating bij werken zonder stedenbouwkundige vergunning,...)
- Beperken tot het inrichten van een overdruk, enkel gericht op het behoud en optimalisatie van de huidige vergunde functies.
- Beperken tot het behoud en beperkte optimalisatie van de huidige bebouwing en verharding, specifiek aangeduid in verschillende deelzones op het grafisch plan.
- Maatregelen naar verlichting:
 - Opwaartse verlichtingen zijn niet toegestaan.
 - Waar mogelijk wordt een bewegingssensor op de verlichting voorzien.
 - Er zijn geen lichtreclames toegestaan.
 - Verlichting mag enkel gericht zijn naar het plangebied zelf en mag enkel functioneel zijn.

8.5.11 Ruimtelijke visie



Overdrukzone voor handel met specifieke aanduiding bebouwing en constructies

Gezien zijn specifieke ligging dicht tegen de Franse grens, zijn historische achtergrond en zijn hoofdzakelijk vergunde toestand, kunnen we toelaten dit plangebied in een zone voor handel (vergunde functie benzinstation toegelaten) onder te brengen. Anderzijds dienen we gezien

zijn specifieke ligging in deze grote open ruimte slechts een overdruk in te tekenen ter bestendiging van de huidige bestaande bedrijvigheid. De bestaande vergunde horeca-activiteit blijft in nevenbestemming geldig.

Er kan enkel toegang genomen worden via Duinkerkekeiweg.

De huidige vergunde bebouwing en constructies kunnen behouden blijven en waar nodig geoptimaliseerd worden. Echter worden ze specifiek gezoneerd, zodoende dit duidelijk als randvoorwaarde te stellen. We onderscheiden hierdoor verschillende zones, telkens met andere randvoorwaarden:

- Deelzone A: hoofdbouw
- Deelzone B: Optimaliseren stockageruimte binnen de bestaande keermuren
- Deelzone C: Binnenterras winkel
- Deelzone D: tankinstallatie + opslag
- Deelzone E: buitentrap + opslag
- Deelzone F: Ondergrondse reservoirs + losplaats vrachtwagens
- Deelzone G: Tankzone met wegneembare luifel
- Deelzone H: Terras

Twee opmerkingen hierbij:

- De bestaande stockageruimte bevindt op het kelderverdiep van de hoofdbouw. In functie van de levering werd achteraan het kelderverdiep een talud uitgegraven en voorzien van keermuren. Deze manier van werken blijkt echter organisatorisch veel moeilijkheden met zich mee. Er wordt toegelaten in functie van de optimalisering en veiligheid van deze ruimte, binnen de keermuren het kelderverdiep te vervolledigen.



- In tankstations kan lokale verontreiniging van bodem en grondwater onder meer veroorzaakt worden door gemorste brandstoffen ter hoogte van de tankzone en de losplaats van de vrachtwagens voor bevoorrading. Deze zone worden best apart gezoneerd.

Onderstaand opmetingsplan geeft een duidelijke weergave van de mogelijkheden die in dit RUP worden geboden:

Overdrukzone voor tuin

Binnen het gebied wordt de tuinzone (enige hoofdzakelijk niet verharde zone) bestendigd, waarin slechts 1 weg wordt toegelaten in functie van leveringen, zodoende de huidige niet verharde ruimte te behouden.

Er wordt een landschappelijke integratie opgelegd door middel van standplaatsgeschikte en streekeigen aanplantingen.

Indicatieve aanduiding toerit voor levering

Binnen de tuinzone wordt specifiek aangeduid waar een (halfverharde) toegang kan worden voorzien voor levering tot de stockageruimte

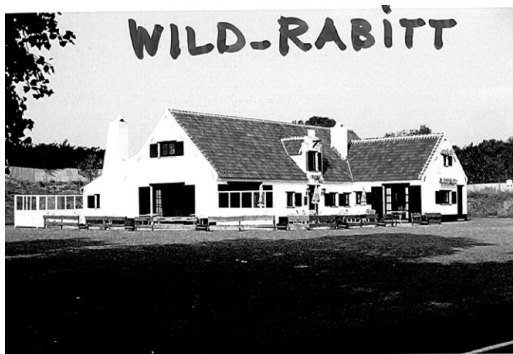
8.6 Restaurant tearoom La Fermette

8.6.1 Omschrijving van het bedrijf:

- Betreft: restaurant - tearoom
- Kadastrale ligging: Afd.2, Sect.D03; 285H
- Activiteit: Reca
- Oppervlakte plangebied: 1233m²

Het betreft een historisch gegroeide horecazaak in bebouwing die reeds meer dan 60 jaar aanwezig is en reeds lange tijd in het handelsregister werd opgenomen.

Oorspronkelijk had de horeca-zaak een invulling als café/discotheek. De bebouwing is nog steeds dezelfde en ook de parking was toen reeds aanwezig. Dit is duidelijk zichtbaar op volgende historische foto's:



Historische foto's discotheek Wild-Rabitt



Recente foto La Fermette

Het pand is in overgangsfase van uitbating. Een verderzetting van huidige activiteiten wordt vooropgesteld.

8.6.2 Ruimtelijke context van het bedrijf

8.6.2.1 Situering van het bedrijf in zijn omgeving

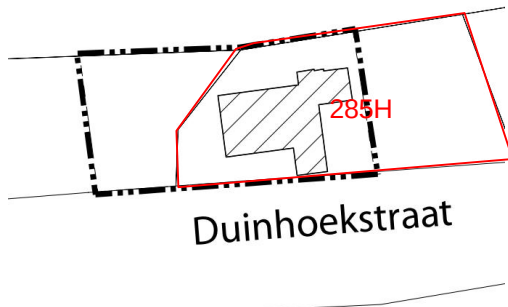
La Fermette is gelegen langs de lokale verbindingsweg Duinhoekstraat en bevindt zich aan de rand van een woon- en recreatielint. In de directe omgeving langs de overzijde van de straat bevindt zich een in volume en oppervlakte grote tuin –handel/-bedrijf. In het noorden grens de zaak aan een groot natuureservaat.

Er kan ook vermeld worden dat het ontwerp (start- en projectnota) voor fietspaden langs de Duinhoekstraat (N386) afgewerkt is. Momenteel zijn de onteigeningen lopende. Bij realisatie krijgt de Duinhoekstraat een goed en veilig fietspad.

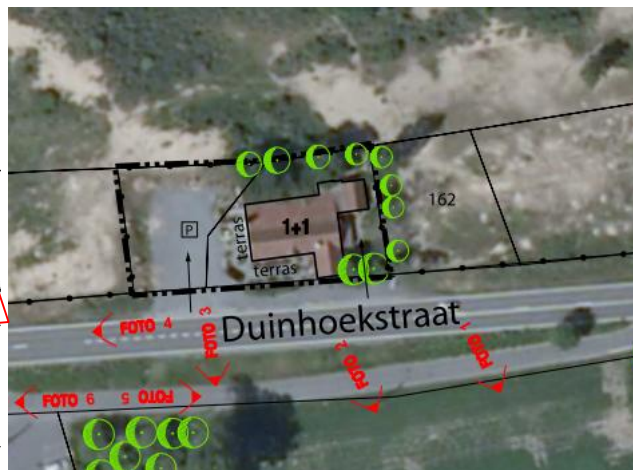
8.6.2.2 Beschrijving plangebied

De grens van het plangebied wordt niet bepaald op de grenzen zoals ze aanwezig zijn in het kadaster. Reden hiervoor is een foute kadastrale aanduiding van de werkelijke eigendomsstructuur. Op kadastrale percelen in buitengebied is het niet abnormaal dat er zich fouten voordoen.

Onderstaande plannen geven achtereenvolgens de kadastrale percelering, de bestaande toestand op luchtfoto en de juiste eigendomsstructuur, zoals destijds opgemeten weer: (De afbakening van het plangebied, zoals opgenomen in het RUP is aangeduid op de verschillende plannen).

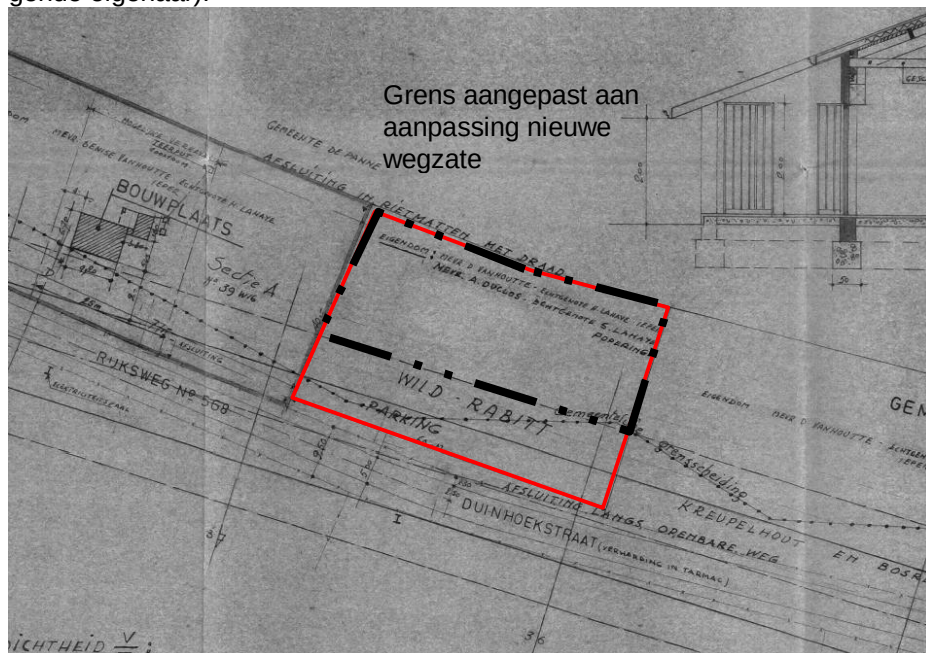


Kadaster



Luchtfoto-huidige toestand

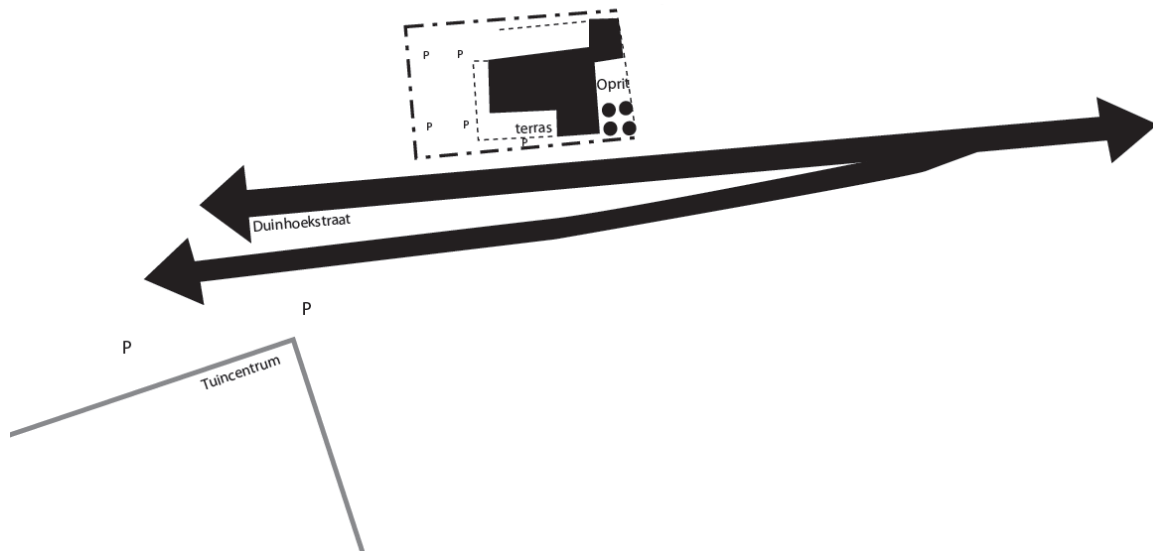
Het is duidelijk dat de bestaande toestand afwijkt van de kadastrale intekening. Dit is vreemd gezien een duidelijk grens is getrokken met de afsluiting van het natuurgebied. De verklaring dat de kadastrale intekening fout is, is meer plausibel dan omgekeerd. De juiste intekening vinden we bovendien op onderstaand plan uit 1971 (n.a.v. een vergunningsaanvraag van naastliggende eigenaar):



Vergunningsaanvraag voor naastliggend perceel op opmetingsplan (opgemaakt door landmeter) - 1971

Op deze vergunningsaanvraag is duidelijk de knik te zien aan de noordelijke grenslijn, bovendien komt de vorm overeen met de vorm van het plangebied, zoals opgenomen in dit RUP en is de meest noordelijke grens identiek van breedte (ca. 60m).

Bijgevolg kunnen we van dit plangebied de huidige toestand als volgt beschrijven:



Parkeerzone

Ten westen van de bebouwing heeft de eigenaar een halfverharde parking aangelegd, die doorloopt vooraan tussen de wegenis en de bebouwing.

Tuinzone

Ten oosten van de bebouwing is een tuin gelegen, afgeschermd van de wegenis met enkele dichte bomen.

Bebouwing:

De zaak is reeds zeer lange tijd aanwezig, is goed onderhouden en er zijn nooit grote uitbreidingen of grote aanpassingen gebeurt.

Buffering

Er is geen buffering aanwezig naar achterliggend gebied.

8.6.3 *Relatie met GRS*

Algemeen:

Vier van de vijf horecazaken zijn gelegen op de weg Duinhoekstraat (net zoals camping Ter Hoeve), maar deze plangebieden zijn meer naar de westelijke richting gelegen, dicht bij de Franse grens. Het GRS voorziet voor deze gebieden eveneens een bestemming, en deelt mee dat ook de activiteiten gelegen in natuurgebied bestemd kunnen worden.

Locatie:

Het plangebied maakt deel uit van 'de tussenruimte'. Het gehele gebied wordt volgens het GRS gekenmerkt door een algemene spreiding van op toerisme en recreatie geënte bedrijvigheid. Het open karakter van het gebied wordt voor een gedeelte versnipperd door de vrij intensieve vormen van recreatie in dit gebied.

Er wordt vooropgesteld dat de Duinhoekstraat niet zwaarder mag belast worden met nieuwe activiteiten of verregaande uitbreidingen van reeds bestaande activiteiten. De activiteitencluster langsheen de Duinhoekstraat naar de Franse grens toe maakt deel uit van een commerciële as die uitloper vormt van het groter geheel op het grondgebied van Frankrijk en zijn te behouden.

Categorie:

Categorie 2 wordt in het GRS vooropgesteld voor horeca, handel en recreatie, een beperkte uitbreiding is dus nog mogelijk, op voorwaarde dat nieuwe activiteiten gelijkwaardig of minder storend zijn dan de bestaande.

8.6.4 *Juridische context*

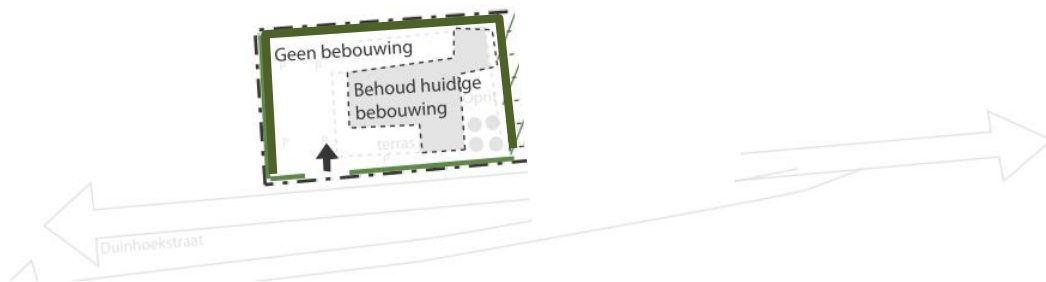
Gezien de bebouwing dateert van voor het gewestplan wordt ze als vergund geacht beschouwd. Ook de functie zelf is reeds lange tijd aanwezig. Het is wenselijk de huidige bebouwing verder op te werken en opnieuw een goede rendabele uitbating te verzorgen. Gezien zijn zonevreemdheid zijn de mogelijkheden beperkt, bovendien geeft een nieuwe bestemming het gemeentebestuur de kans enkele belangrijke randvoorwaarden op te stellen, zoals buffering naar achterliggend natuureservaat e.d.

8.6.5 *Maatregelen i.f.v. erfgoedlandschap*

De negatieve impact op de kenmerken en de landschapsstructuur van de aangeduide ankerplaats zal verder beperkt worden door het nemen van volgende maatregelen:

- Overdruk over het plangebied i.f.v. erfgoedlandschap, waaraan enkele maatregelen zijn gekoppeld (zorgplicht, adviesvraag bij de betrokken diensten, schriftelijke toelating bij werken zonder stedenbouwkundige vergunning,...)
- Beperken tot het inrichten van een overdruk, waarin slechts het behoud van de huidige toestand wordt toegelaten.
- Beperken tot het behoud van de huidige bebouwing en verharding. Nieuwe verharding en bebouwing worden niet toegestaan.
- Maatregelen naar verlichting:
 - Opwaartse verlichtingen zijn niet toegestaan.
 - Waar mogelijk wordt een bewegingssensor op de verlichting voorzien.
 - Verlichting is enkel toegestaan ter hoogte van of aangrenzend aan de bestaande bebouwing en verharding.
 - Er zijn geen buitenverlichtingen toegestaan achter de voorbouwlijn
- Er wordt een natuurlijke inrichting vooropgesteld ter hoogte van de onverharde en onbebouwde delen van het plangebied
- Ophogingen en reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.
- De beplantingen dienen in afgestemd te worden op de omliggende beplanting.

8.6.6 Ruimtelijke visie

Overdrukzone voor horeca bebouwing toegestaan en bebouwing niet toegestaan

Er is gekozen voor een overdrukzone waarin de huidige vergunde situatie kan worden behouden. Nieuwe en andere functies zijn niet toegelaten. Nieuwe bijkomende bebouwing of verharding ook niet.

Ook vanuit het GRS en de historische toestand, is het gewenst de huidige functie te kunnen verder zetten en bebouwing behouden.

Indicatieve aanduiding voor lijnbuffer

Er dient een buffering te worden opgelegd tot de rijweg in functie van de leesbaarheid en de veiligheid van de ontsluiting.

Indicatieve aanduiding voor natuurlijke overgang

Een natuurlijke inrichting wordt vooropgesteld i.f.v. het omliggende natuureservaat.

8.7 Ara-hotel

8.7.1 Omschrijving van het bedrijf:

- Betreft: Handels- en horecazaak
- Kadastrale ligging: Afd.2, Sect.D04; 288C
- Activiteit: Reca
- Oppervlakte plangebied: 3679m²

Het betreft een historisch gegroeide horeca- en handelszaak, waarbij in 1965 ook een vergunde benzinestation werd opgericht. De vorige eigenaar besliste enkele jaren terug het pand te verkopen, de nieuwe eigenaar heeft ervoor gezorgd dat de benzinetanks inmiddels zijn verdwenen en de vervuilde grond is gesaneerd. De nieuwe eigenaar heeft de intentie het gehele gebouw te renoveren en de activiteiten handel en horeca terug verder te zetten in de vorm van een hotel, restaurant en handelspand.

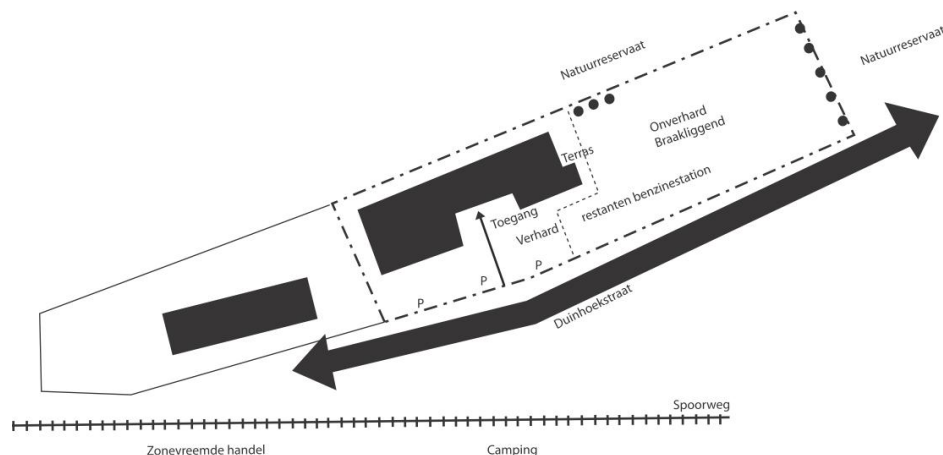
Er kan ook vermeld worden dat het ontwerp (start- en projectnota) voor fietspaden langs de Duinhoekstraat (N386) afgewerkt is. Momenteel zijn de onteigeningen lopende. Bij realisatie krijgt de Duinhoekstraat een goed en veilig fietspad.

8.7.2 Ruimtelijke context van het bedrijf

8.7.2.1 Situering van het bedrijf in zijn omgeving

Ara-hotel is gelegen langs de lokale verbindingsweg Duinhoekstraat en bevindt zich ter hoogte van een commerciële cluster aan de grens met Frankrijk. Rechtover het plangebied is o.a. een camping en handelszaak gelegen. In de directe omgeving is ook een spoorlijn die de Duinhoekstraat dwarsst. In het noorden grenst de zaak aan een groot natuureservaat.

8.7.2.2 Beschrijving plangebied



Bebouwing

Het betreft een gebouw met een aanzienlijke oppervlakte met een hoogte van 3 bouwlagen, waarvan de structuur nog volledig in orde is.

Deels verharde en deels braakliggende zone voor parkeren en inrichting met een benzinepomp

Het grootste gedeelte van het terrein is voor een zeer lange tijd verhard geweest met een monoliet materiaal. Deze werd ingericht als parking en met benzinepompen. Maar intussen is een

deel van de verharding afgebroken in functie van het weghalen van de benzinepompen en de sanering en nadien in afwachting braakliggend.

Er wordt nog steeds geparkeerd voor het gebouw aangrenzend aan de Duinhoekstraat. In de richting van het braakliggend gedeelte is nog een zone volledig verhard.

Overgang publiek/privaat

De overgang tussen de openbare wegnis en de private inrichting is niet duidelijk aanwezig.

Bufferzone

Momenteel is er geen echte bufferzone aanwezig richting natuureservaat. Enkele struiken/bomen die op de perceelsgrens zijn gelegen blijken zelfs niet wenselijk als overgang naar het natuurgebied. Een specifieke inrichting van een bufferzone is gewenst.

8.7.3 *Relatie met GRS*

Algemeen:

Vier van de vijf horecazaken zijn gelegen op de weg Duinhoekstraat (net zoals camping Ter Hoeve), maar deze plangebieden zijn meer naar de westelijke richting gelegen, dicht bij de Franse grens. Het GRS voorziet voor deze gebieden eveneens een bestendiging, en deelt mee dat ook de activiteiten gelegen in natuurgebied bestendigd kunnen worden.

Locatie:

Het plangebied maakt deel uit van 'de tussenruimte'. Het gehele gebied wordt volgens het GRS gekenmerkt door een algemene spreiding van op toerisme en recreatie geënte bedrijvigheid. Het open karakter van het gebied wordt voor een gedeelte versnipperd door de vrij intensieve vormen van recreatie in dit gebied.

Er wordt vooropgesteld dat de Duinhoekstraat niet zwaarder mag belast worden met nieuwe activiteiten of verregaande uitbreidingen van reeds bestaande activiteiten.

De activiteitencluster langs de Duinhoekstraat naar de Franse grens toe maakt deel uit van een commerciële as die uitloper vormt van het groter geheel op het grondgebied van Frankrijk en zijn te behouden.

Categorie:

Categorie 2 wordt in het GRS vooropgesteld voor horeca, handel en recreatie, een beperkte uitbreiding is dus nog mogelijk, op voorwaarde dat nieuwe activiteiten gelijkwaardig of minder storend zijn dan de bestaande.

8.7.4 *Juridische context*

Vergunning tonen aan dat horeca-, handel- (inclusief benzinestation) functies reeds lange tijd op deze locatie aanwezig waren. Ook de bebouwing en verharding zijn allemaal vergund of vergund geacht en grotendeels reeds aanwezig van voor het gewestplan.

De nieuwe eigenaars wensen de huidige bebouwing terug op te werken en opnieuw een rendabel uitbating te verzorgen. Er zijn hiervoor reeds de nodige vergunningen afgeleverd om deze bebouwing te renoveren.

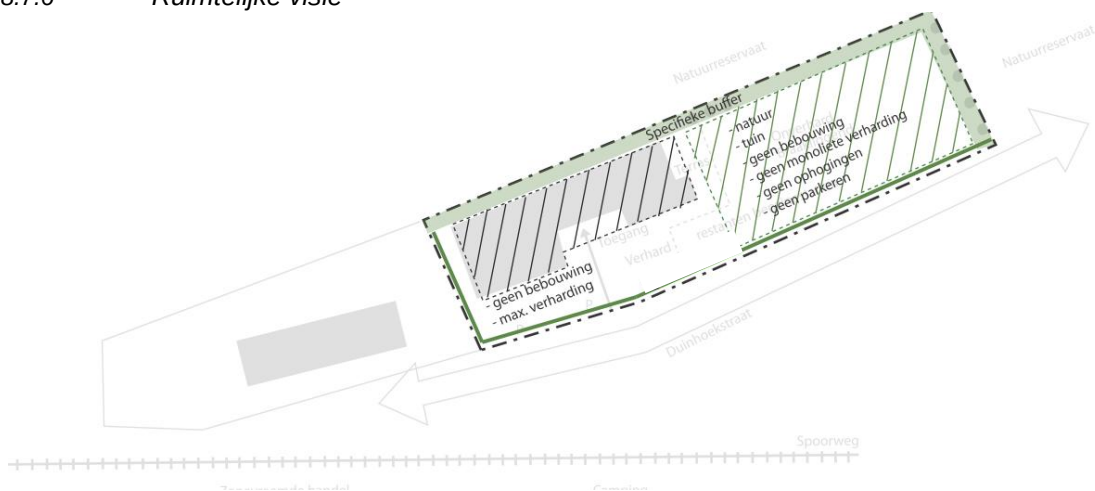
Gezien zijn zonevreemdheid zijn de mogelijkheden beperkt, bovendien geeft een nieuwe bestemming het gemeentebestuur de kans enkele belangrijke randvoorwaarden op te stellen, zoals buffering naar achterliggend natuureservaat e.d.

8.7.5 *Maatregelen i.f.v. erfgoedlandschap*

De negatieve impact op de kenmerken en de landschapsstructuur van de aangeduide ankerplaats zal verder beperkt worden door het nemen van volgende maatregelen:

- Overdruk over het plangebied i.f.v. erfgoedlandschap, waaraan enkele maatregelen zijn gekoppeld (zorgplicht, adviesvraag bij de betrokken diensten, schriftelijke toelating bij werken zonder stedenbouwkundige vergunning,...)
- Beperken tot het inrichten van een overdruk, waarin slechts het behoud van de huidige bebouwing en verharding wordt toegelaten.
- Beperken tot het behoud van de huidige vergunde bebouwing en verharding. Er wordt slechts een beperkte reeds geplande uitbreiding van het overdekt terras en aanleg van een nieuw terras (deels overkapt) toegestaan, aansluitend bij de huidige bebouwing. In principe betekent dit een vermindering t.o.v. de huidige vergunde verharding.
- Maatregelen naar verlichting:
 - Verlichting van gebouw en omgeving worden op een duurzame en energiezuinige wijze voorzien
 - Buitenverlichting wordt zo afgesteld dat geen lichthinder optreedt, dit betekent o.a. dat strooilicht vermeden wordt en enkel de gebouwen, gebouwdelen en of verharde ruimtes aangelicht worden die effectief belicht moeten worden. Het verlichtingsniveau wordt beperkt.
 - Opwaartse verlichtingen zijn niet toegestaan.
 - Waar mogelijk wordt een bewegingssensor op de verlichting voorzien.
 - Verlichting mag enkel gericht zijn naar het plangebied zelf en mag enkel functioneel zijn.
 - Er zijn geen lichtbakken i.f.v. reclame toegelaten.
 - Verlichting is enkel toegestaan ter hoogte van of aangrenzend aan de bestaande bebouwing en verharding.
 - Er zijn geen buitenverlichtingen toegestaan achter de achterste bouwlijn.
- De braakliggende zone, waar oorspronkelijk benzinepompen en bijhorende verharding was gelegen, wordt gesaneerd en wordt omgevormd in een natuurlijke tuin, waarbij volgende voorwaarden worden gesteld:
 - Voor deze zone zal een natuurlijke inrichting worden vooropgesteld.
 - Er wordt opgelegd dat deze natuurlijk onderhouden (i.f.v. maaien,...) moet blijven.
 - Ophogingen en reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.
 - Opgaande beplantingen worden niet toegestaan.
 - In functie van medegebruik
 - Er wordt wel toegelaten om specifieke speeltoestellen toe te laten, met natuurlijk uitzicht en gemaakt uit natuurlijke materialen. Deze toestellen dienen aansluitend aan de verharde zone ingericht te worden en mogen maximaal 50m² van de zone innemen.
- De zone die het perceel scheidt van het natuurreservaat zal een specifieke buffer moeten krijgen, die een natuurlijke landschappelijke overgang vormt en tevens afscheiding vormt. Deze buffer dient te bestaan uit vegetatie die voorkomt in de omgeving.

8.7.6 Ruimtelijke visie



Overdrukzone voor handel en horeca bebouwing toegestaan en bebouwing niet toegestaan

Er is gekozen voor een overdrukzone waarin de huidige vergunde situatie kan worden behouden. Nieuwe en andere functies zijn niet toegelaten. Nieuwe bijkomende bebouwing of verharding ook niet.

Vanuit het GRS en in functie van de historische toestand en toekomstplannen van de eigenaar, is het gewenst de bestaande vergunde functies toe te laten: handel en horeca waaronder verstaan wordt: feestzaal, restaurant, winkels, hotel, conciërgewoning. De functies dancing en het teloorgegane benzinestation worden niet meer toegelaten.

De bestaande bebouwing en verharding, zoals recente vergund, kan behouden blijven, bijkomende bebouwing of verharding is niet toegestaan.

Overdrukzone natuurlijke tuin

Er wordt voor gekozen om op de plaats waar oorspronkelijk de benzinepompen en zijn bijhorende verharding was gelegen, een natuurlijke tuin voor te schrijven. Het natuurreservaat wordt doorgetrokken binnen het plangebied. Echter wel met de mogelijkheid om binnen deze natuurlijke aanleg enkele beperkte structuren toe te laten:

Een beperkte oppervlakte (50m²) zal kunnen worden ingericht met specifieke speeltoestellen met natuurlijk materiaal, zoals geïllustreerd in onderstaande voorbeelden:



Boomhut Dresden



Groene vallei Gent



Spoor Noord Antwerpen

Gezien de oppervlakte van het plangebied en de spontane groei van vegetatie uit het natuurreservaat op de gesaneerde grond, is het gewenst een gedeelte onverharde ruimte te behouden en hierop een bepaald onderhoud op te leggen (in functie van het maaien o.a.)

Indicatieve aanduiding voor landschappelijke overgang

Er dient een buffering te worden opgelegd enerzijds naar het natuurreservaat, maar anderzijds ook een afsluiting zodoende slechts 1 toegang te hebben tot de parking in functie van een veilige ontsluiting

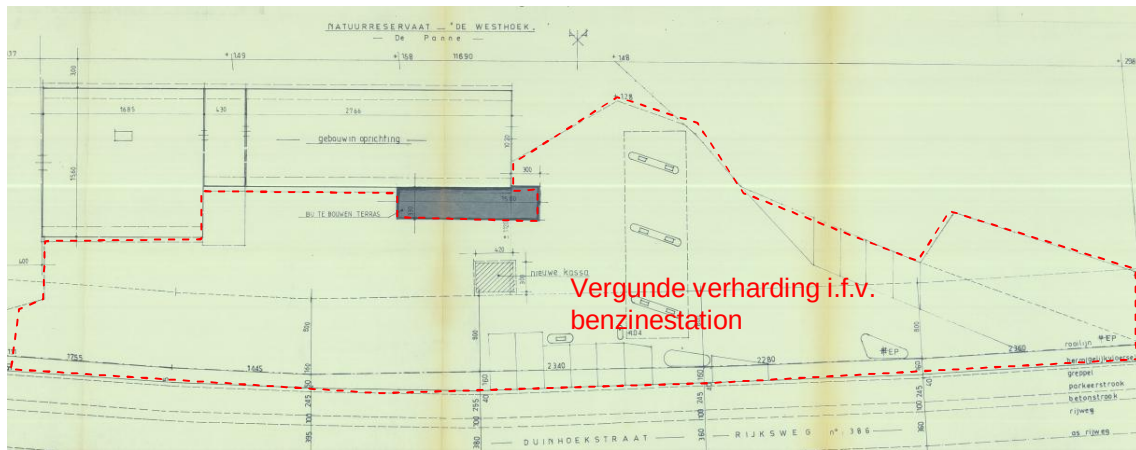
8.7.7 Bemerking: Beperking van de verharding

Deze beschrijving en nieuwe intekening vormt een forse beperking van de verharding t.o.v. de vergund (geachte) invulling met verharding zoals het plangebied destijds werd ingericht en die momenteel nog aanwezig is, maar waarvoor in functie van het RUP het initiatief zal worden genomen door de eigenaar om deze te verwijderen.

De grafische aanduiding binnen het RUP van de overdruk natuurlijke tuin, dringt de vergunde verharding fors terug, waardoor de overgang naar omliggend gebied aanvaardbaar wordt gemaakt.

Onderstaande vergunning uit 1980 geeft een duidelijk beeld van de schaal van deze verharding, die bovendien aanwezig was in functie van een benzinestation, een functie die in het RUP absoluut verboden is.

De luchtfoto en foto daaronder bewijst dat tot voor kort nog heel veel verharding aanwezig was in functie van dat benzinestation.



Recente aanwezigheid van verharding:



Luchtfoto (bron googlemaps.be)



8.8 Café restaurant met winkel Au Val d'Or

8.8.1 Omschrijving van het bedrijf:

- Betreft: Café-restaurant én winkel
- Kadastrale ligging: Afd.2,Sect.C04; 178 en 176
- Activiteit: Reca en handel
- Oppervlakte plangebied: 1437m²

Het betreft een historisch gegroeide restaurant-café enerzijds en een afzonderlijk in uitbating zijnde handelszaak anderzijds, reeds aanwezig op deze locatie van voor het gewestplan (1962). Beide zaken hebben een aanzienlijk klantenbestand en de locatie (aan de Franse grens en aan de Noordzee) verzekerd de toekomst ervan. Voor de huidige eigenaar is slechts zekerheid op het behoud van de huidige toestand gewenst.

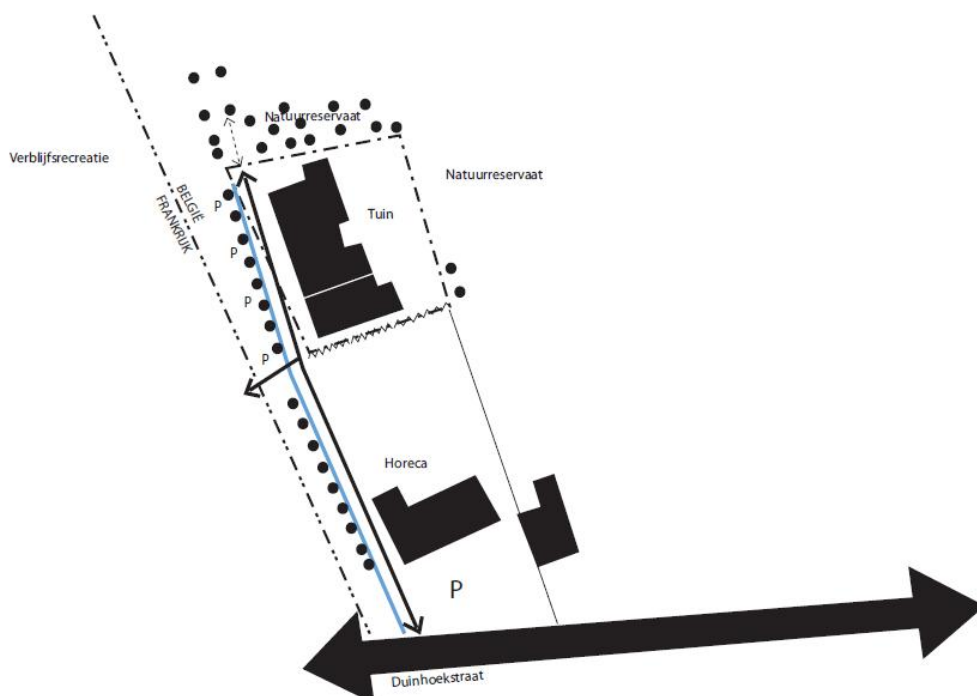
Er kan ook vermeld worden dat het ontwerp (start- en projectnota) voor fietspaden langs de Duinhoekstraat (N386) afgewerkt is. Momenteel zijn de onteigeningen lopende. Bij realisatie krijgt de Duinhoekstraat een goed en veilig fietspad.

8.8.2 Ruimtelijke context van het bedrijf

8.8.2.1 Situering van het bedrijf in zijn omgeving

Het plangebied is gelegen langs een zijweg van de lokale verbindingsweg Duinhoekstraat, net aan de grens met Frankrijk en bevindt zich ook in directe verbinding met een commerciële cluster in Frankrijk. Via een voetweg naast het restaurant kunnen toeristen achterliggende natuurgebieden betreden. Hierdoor vormt dit gebied een toeristische trekpleister.

8.8.2.2 Beschrijving plangebied



Bebouwing

Het betreft een hoofdgebouw met geclusterd enkele aanbouwen. De bebouwing bestaat uit slechts 1 bouwlaag. In de bebouwing zijn twee verschillende uitbatingen aanwezig.

Toegang en parkeren

De huidige gemotoriseerde toegang en aanliggende parking zijn niet binnen het plangebied gelegen. Binnen het plangebied is het ook niet mogelijk een dergelijke ruimte vrij te maken voor parkeren.

Tuinzone

In aansluiting met het natuurreservaat achteraan het plangebied is een niet-georganiseerde tuinzone gelegen, waarbij een deel reeds gedeeltelijk deel uitmaakt van achterliggend natuurgebied.

Bufferzone

Er is geen echte gestructureerde bufferzone aanwezig binnen het plangebied.

8.8.3 *Relatie met GRS*

Algemeen:

Vier van de vijf horecazaken zijn gelegen op de weg Duinhoekstraat (net zoals camping Ter Hoeve), maar deze plangebieden zijn meer naar de westelijke richting gelegen, dicht bij de Franse grens. Het GRS voorziet voor deze gebieden eveneens een bestemming, en deelt mee dat ook de activiteiten gelegen in natuurgebied bestemd kunnen worden.

Locatie:

Het plangebied maakt deel uit van 'de tussenruimte'. Het gehele gebied wordt volgens het GRS gekenmerkt door een algemene spreiding van op toerisme en recreatie geënte bedrijvigheid. Het open karakter van het gebied wordt voor een gedeelte versnipperd door de vrij intensieve vormen van recreatie in dit gebied.

Er wordt vooropgesteld dat de Duinhoekstraat niet zwaarder mag belast worden met nieuwe activiteiten of verregaande uitbreidingen van reeds bestaande activiteiten.

De activiteitencluster langs de Duinhoekstraat naar de Franse grens toe maakt deel uit van een commerciële as die uitloper vormt van het groter geheel op het grondgebied van Frankrijk en zijn te behouden.

Categorie:

Categorie 2 wordt in het GRS vooropgesteld voor horeca, handel en recreatie, een beperkte uitbreiding is dus nog mogelijk, op voorwaarde dat nieuwe activiteiten gelijkwaardig of minder storend zijn dan de bestaande.

8.8.4 *Juridische context*

Vergunningen tonen aan dat horeca- en handelsfuncties reeds lange tijd op deze locatie aanwezig waren. Ook de bebouwing en verharding zijn allemaal vergund of vergund geacht en grotendeels reeds aanwezig van voor het gewestplan.

De eigenaars wensen de huidige inrichting en functies te bestendigen, bovendien geeft een nieuwe bestemming het gemeentebestuur de kans enkele belangrijke randvoorwaarden op te stellen, zoals buffering naar achterliggend natuurreservaat e.d.

8.8.5 *Maatregelen i.f.v. erfgoedlandschap*

De negatieve impact op de kenmerken en de landschapsstructuur van de aangeduide ankerplaats zal verder beperkt worden door het nemen van volgende maatregelen:

- Overdruk over het plangebied i.f.v. erfgoedlandschap, waaraan enkele maatregelen zijn gekoppeld (zorgplicht, adviesvraag bij de betrokken diensten, schriftelijke toelating bij werken zonder stedenbouwkundige vergunning,...)

- Beperken tot het inrichten van een overdruk, waarin slechts het behoud van de huidige bebouwing en verharding wordt toegelaten.
- Beperken tot het behoud van de huidige vergunde bebouwing en verharding. Nieuwe verharding en bebouwing worden niet toegestaan.
- Maatregelen naar verlichting:
 - Verlichting van gebouw en omgeving worden op een duurzame en energiezuinige wijze voorzien
 - Buitenverlichting wordt zo afgesteld dat geen lichthinder optreedt, dit betekent o.a. dat strooilight vermeden wordt en enkel de gebouwen, gebouwdelen en of verharde ruimtes aangelicht worden die effectief belicht moeten worden. Het verlichtingsniveau wordt beperkt.
 - Opwaartse verlichtingen zijn niet toegestaan.
 - Waar mogelijk wordt een bewegingssensor op de verlichting voorzien.
 - Verlichting mag enkel gericht zijn naar het plangebied zelf en mag enkel functioneel zijn.
 - Er zijn geen lichtbakken i.f.v. reclame toegelaten.
 - Verlichting is enkel toegestaan gehecht aan de bebouwing
 - Verlichting is enkel toegestaan gericht naar de toegangsweg.
 - Er zijn geen buitenverlichtingen toegestaan achter de voorbouwlijn
- De niet bebouwde en verharde zones dient reeds natuurlijk te worden ingericht in functie van het natuurreservaat.
 - Ophogingen en reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.
 - Opgaande beplantingen worden niet toegestaan.

8.8.6 Ruimtelijke visie



Overdrukzone voor handel en horeca bebouwing toegestaan en geen bebouwing toegestaan.

Er is gekozen voor een overdrukzone waarin de huidige vergunde situatie kan worden behouden. Nieuwe en andere functies zijn niet toegelaten. Nieuwe bijkomende bebouwing of verharding ook niet.

Vanuit het GRS en in functie van de historische toestand en toekomstplannen van de eigenaar, is het gewenst de bestaande vergunde functies toe te laten: een handels- én horecafunctie, 10 logies, 1 woongelegenheden. De bestaande vergunde bebouwing kan behouden blijven, bijkomende bebouwing of verharding is niet toegestaan.

8.9 Restaurant tearoom Het Groot Moerhof

8.9.1 Omschrijving van het bedrijf:

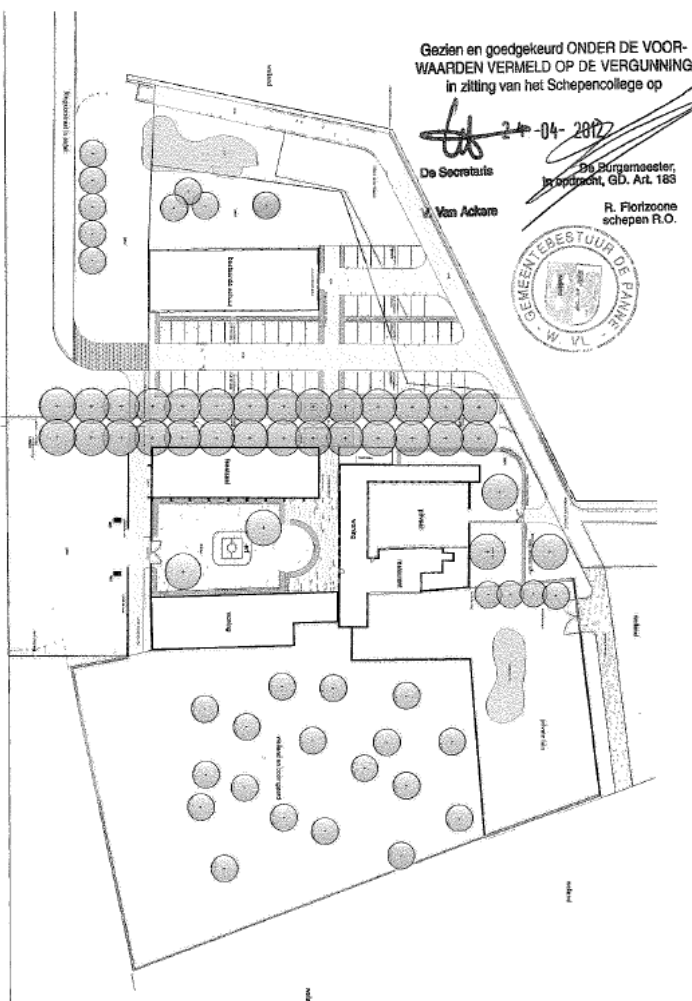
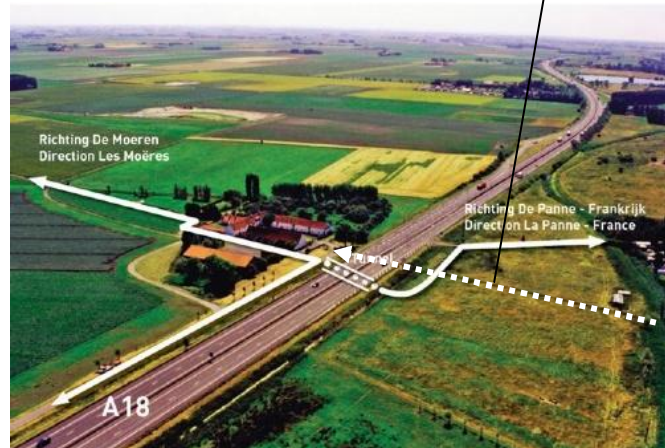
- Betreft:
- Kadastrale ligging:
- Activiteit:
- Oppervlakte plangebied:

horecazaak
Afd.3,Sect.D03; 385C en 383F
Horeca
5011m²

oorspronkelijke toegang
tot hoeve voor inrichting
van snelweg

Het betreft een historisch gegroeide vergunde horecazaak die deels op Frans en gedeeltelijk op Belgisch grondgebied is gelegen. Het gaat om een oude hoeve, die reeds eeuwen geleden in het bezit was van een abdij en sinds eind 18^e eeuw in private handen kwam.

Momenteel is deze nog steeds in private handen, waarbij het pand wordt bewoond door één gezin en wordt uitgebaat als horecazaak.



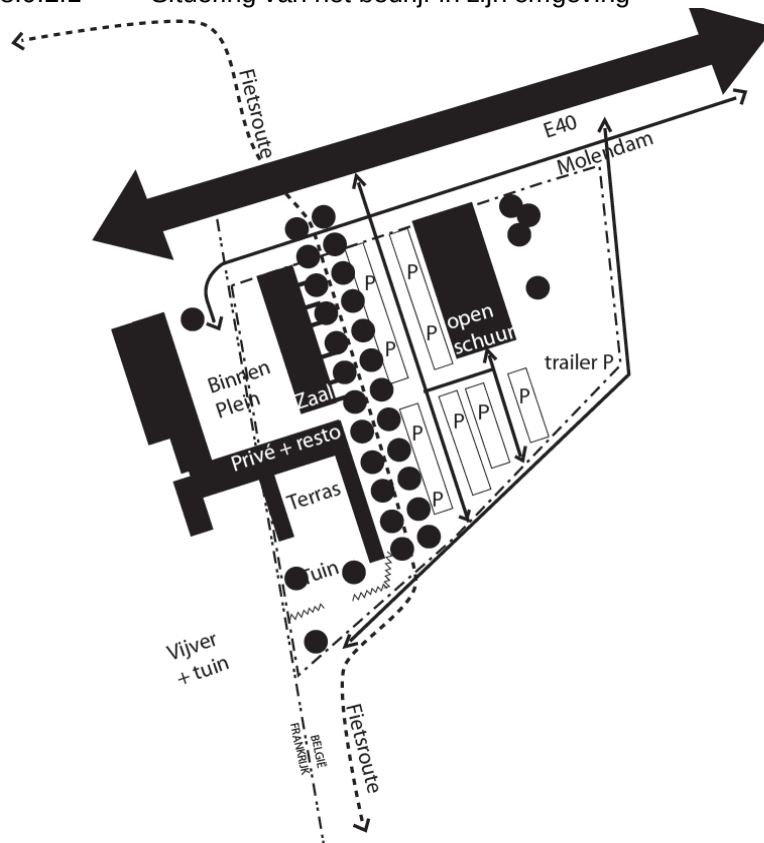
Oorspronkelijk had de hoeve een andere toegang/ontsluiting, die nog duidelijk zichtbaar is in de oriëntatie van de hoeve. De komst van de snelweg heeft ervoor gezorgd dat deze toegang is afgesloten.

Recent zijn er nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De Vlaamse Landmaatschappij voert een inrichtingsplan uit vooral gericht op landschappelijke, recreatieve en cultuurhistorische opwaardering van het gebied "De Moeren". Ter hoogte van een schuur, die ca.15 jaar geleden is afgebrand, is een bovenlokaal recreatief circuit aangelegd voor wandelaars, ruiters en fietsers.

is een bovenlokale wandel-, fiets en ruiterroute getrokken, die het hinterland met de kust verbindt. Deze route snijdt het plangebied doormidden. Het plangebied wordt hierbij als start- stop en rustplaats aangeduid en ingericht (met parkeerplaatsen, een trailerparking, ...). Deze ontwikkelingen bieden extra potenties en toekomstperspectieven aan het plangebied.

8.9.2 Ruimtelijke context van het bedrijf

8.9.2.1 Situering van het bedrijf in zijn omgeving



Het plangebied is gelegen langs Molendam, een kleine ventweg net aan de grens met Frankrijk. De horecazaak is zelfs deels gelegen op Frans grondgebied. Ten noorden van de straat Molendam is de E40 gelegen. Het is nog duidelijk zichtbaar aan de inplanting van de hoeve en zijn omgeving dat de snelweg pas later is ingericht. In zuidelijke richting betreft het enkel open ruimtegebied, in de vorm van akkers en weilanden.

Het Groot Moerhof maakt zoals hierboven beschreven direct verbinding met een grensoverschrijdend regionaal fietrouten netwerk.

8.9.2.2 Beschrijving plangebied

Bebouwing

Het betreft een oude hoeve aaneengesloten hoeve inclusief een open schuur of mikke, gelegen langs de overzijde van de nieuwe fietroute. De bebouwing waar momenteel reeds alle functies aanwezig zijn, is goed onderhouden en is ingericht zoals op de vergunningen werd ingetekend. De open schuur of mikke heeft momenteel geen functie en biedt dus vele potenties naar de toekomst. Ca. 15 jaar geleden werd een tweede schuur door brand verwoest, waarna de provincie ter hoogte van deze afgebrande schuur een bovenlokaal wandel- fiets en ruiterspad heeft ingericht.

Toegang en parkeren

Na de werken in functie van de fietroute, zal langs de fietroute een parking worden aangelegd langs de zijde van de leegstaande schuur. Eventueel blijft ook de mogelijkheid te parkeren op het halfverharde binnenplein van de hoeve.

Tuinzone

Achteraan de bebouwing is een ingerichte tuin met terras aanwezig, omgeven door een haag enerzijds en een muurtje anderzijds.

8.9.3 *Relatie met GRS*

Locatie

Dit restaurant/feestzaal is gelegen binnen het beschermde landschap 'De Moeren', langs een parallelle baan met de snelweg. Het domein is deels op Frans grondgebied, deels op Belgisch grondgebied gelegen.

Hierbij dienen de essentiële functies van het open-ruimtegebied gevrijwaard te blijven en bestaande bedrijvigheid zoveel mogelijk worden beperkt. Het GRS stelt dat van enkele horeca-zaaken ter hoogte van de grensweg kaderen binnen een toeristisch –recreatief geheel.

Categorie:

Voor deze zaak wordt categorie 2 vooropgesteld, maar bestendiging van de bestaande situatie zonder meer, zal hier meer aan de orde zijn.

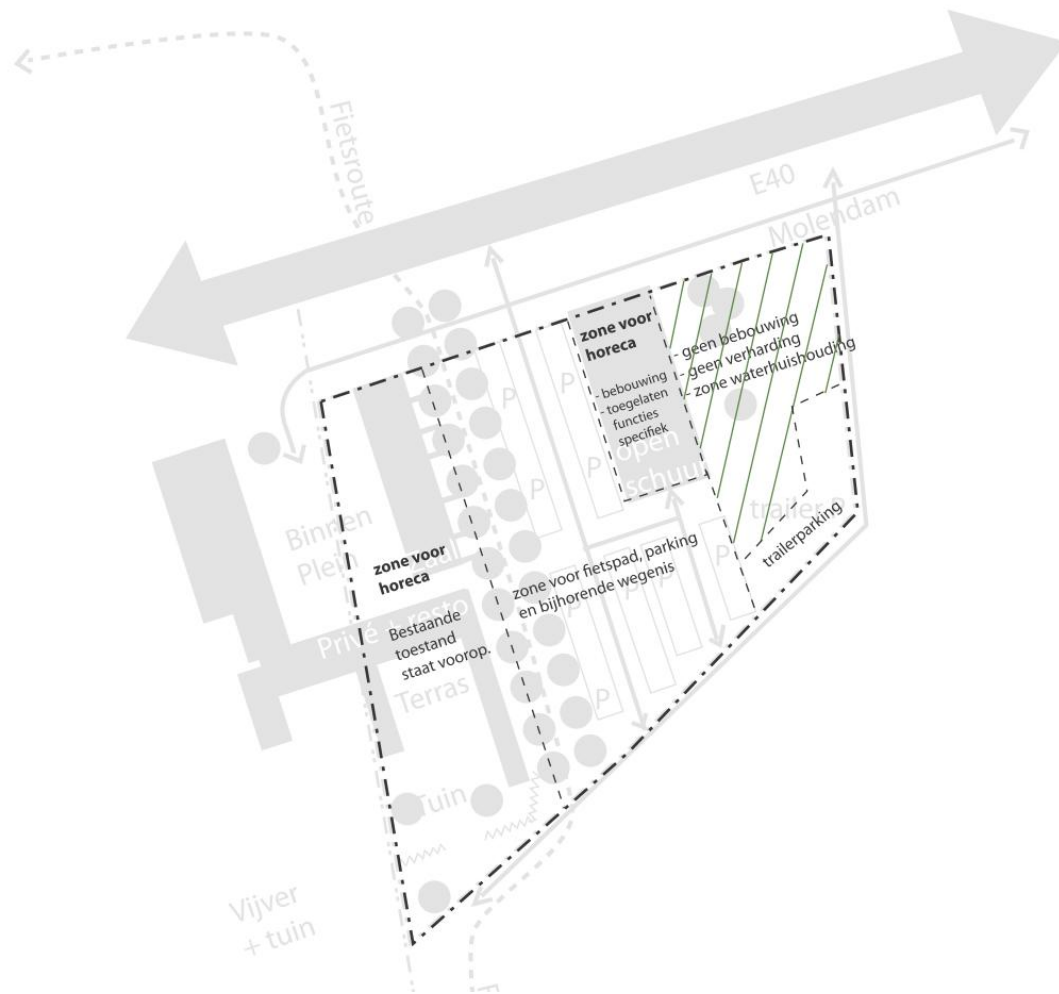
8.9.4 *Juridische context*

Het betreft een historische hoeve met een volledig vergunde of vergund geachte toestand. De eigenaars wensen in functie van de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving op korte en lange termijn een herorganisatie en herindeling van bepaalde gerelateerde gebouwen door te voeren. Gezien zijn zonevrije functie horeca in landbouwgebied zijn deze opties momenteel beperkt. Gezien de ligging en de toeristische nieuwe mogelijkheden die de nieuwe ontwikkelingen bieden, is het wenselijk de open schuur een herbestemming te geven die een grote meerwaarde vormt voor het gebied als start, stop en rustplaats van bovenlokaal belang.

8.9.5 *Maatregelen i.f.v. erfgoedlandschap*

Het betreft een hoeve die deel uitmaakt van de waarde die het erfgoedlandschap heeft.

- Het vooropstellen van het behoud van de hoeve, het opwaarderen van de kwaliteiten van het erfgoed en het toeleggen op het toeristisch recreatief gebruik van het landschap zijn aspecten die in het voordeel van het waardevolle landschap spelen.
- Er worden wel beperkingen opgelegd naar verlichting
 - Verlichting van gebouw en omgeving worden op een duurzame en energiezuinige wijze voorzien
 - Buitenverlichting wordt zo afgesteld dat geen lichthinder optreedt, dit betekent o.a. dat strooilicht vermeden wordt en enkel de gebouwen, gebouwdelen en of verharde ruimtes aangelicht worden die effectief belicht moeten worden. Het verlichtingsniveau wordt beperkt.
 - Opwaartse verlichtingen zijn niet toegestaan.
 - Waar mogelijk wordt een bewegingssensor op de verlichting voorzien.
 - Verlichting mag enkel gericht zijn naar het plangebied zelf en mag enkel functioneel zijn.
 - Er zijn geen lichtbakken i.f.v. reclame toegelaten.
- Er wordt gewerkt met een overdruk i.f.v. de functie, waaronder de bestaande bestemmingen behouden blijven.
- Overdruk over het plangebied i.f.v. erfgoedlandschap, waaraan enkele maatregelen zijn gekoppeld (zorgplicht, adviesvraag bij de betrokken diensten, schriftelijke toelating bij werken zonder stedenbouwkundige vergunning,...)



Zone voor fietspad, parking en bijhorende wegenis

Om duidelijk aan te tonen dat het hier een recent vergunde en aangelegde infrastructuur betreft in functie van de opwaardering van deze plek als bovenlokaal toeristisch recreatief knooppunt wordt deze zone apart aangeduid. Parkeerplaatsen dienen in halfverharding te worden aangelegd.

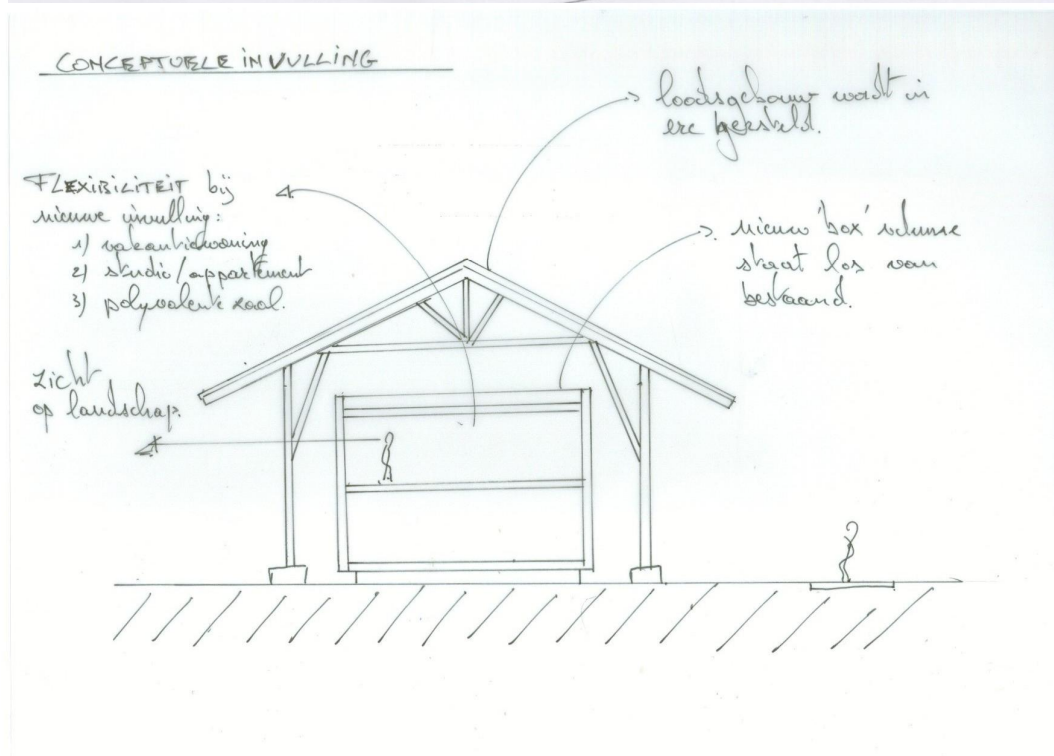
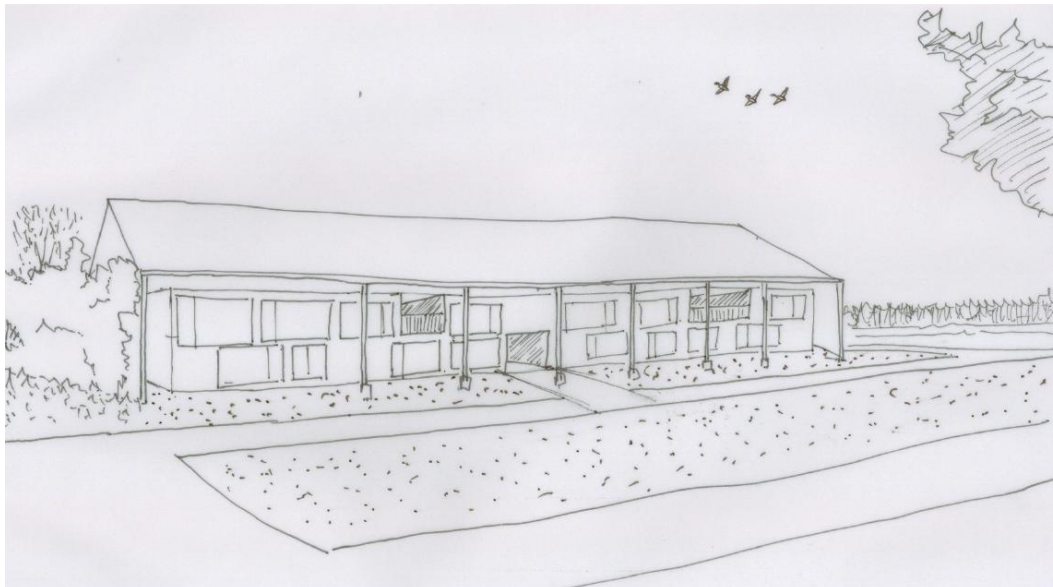
Overdrukzone voor horeca

Een horecabestemming wordt toegelaten in overdruk.

Het is echter de bedoeling het behoud van de huidige bebouwing voorop te stellen, wel wordt toegelaten bestaande bebouwing naar de historische situatie uit te breiden en de huidige schuur om te bouwen en mee in het horeca-gebeuren te betrekken. De schuur kan apart aangeduid worden, zodoende hierin een specifieke functie te bepalen, indien deze schuur niet mee wordt opgenomen binnen het plangebied dreigt ze bovendien gebruikt te worden als opslagruimte, hetgeen in deze grote open ruimte niet de beste keuze zou zijn.

Nieuwe constructies, zoals de aanpassingen aan de mikke, moeten zich steeds flexibel opstellen t.o.v. de bestaande historische waardevolle structuur, zodoende dat deze steeds bewaard blijft:

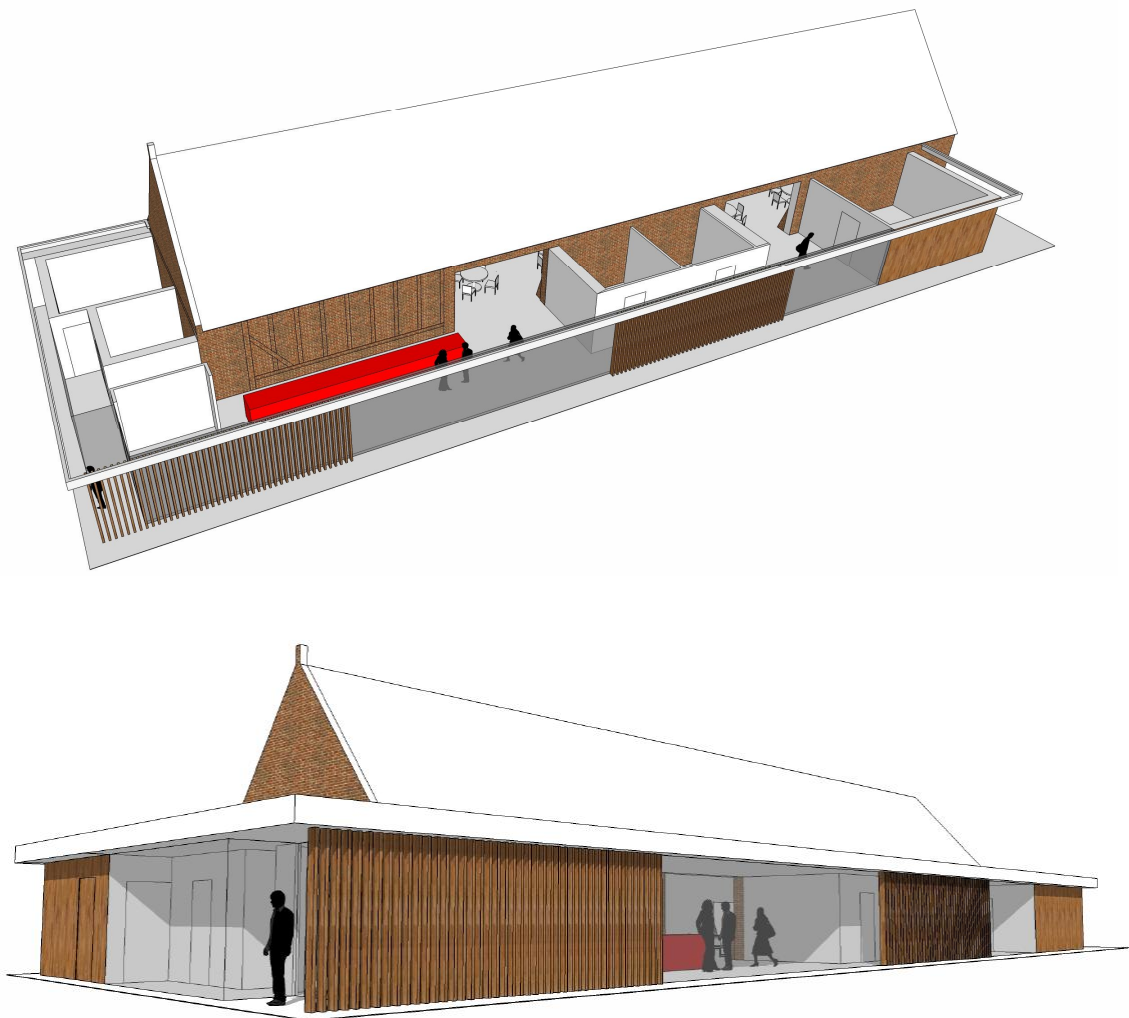
- De aanwezige leegstaande open schuur (Mikke), die heel kenmerkend is voor deze omgeving, mag niet worden afgebroken, noch mag zijn karakter verloren gaan. We stellen een box-in-box principe voor, waarbij aan de structuur en het karakter van de schuur niet wordt gekomen. Onderstaande schetsen geven dit denken weer:



Functioneel zal dit resulteren in het ontwikkelen van extra functies in de momenteel leegstaande schuur, zoals studio, vakantiewoning, appartement,... voor passanten en gebruikers van deze toeristisch recreatieve plek.

Er is reeds een uitbreiding vergund:

- Een uitbreiding aan de gevel van de hoeve is mogelijk, mits de gevel te behouden en een losse constructie te maken rondom deze gevel. Dit kan als volgt worden weergegeven:



Overdrukzone voor waterhuishouding

Deze zone dient een openruimte inrichting te behouden. De overdruk laat enkel toe dat deze zone bovenop het landbouwgebruik kan gebruikt worden voor waterhuishouding.

Overdrukzone voor trailerparking

In functie van het recreatief toeristisch knooppunt wordt een trailerparking toegelaten, onder volgende voorwaarden:

- enkel waterdoorlatend verharding toegestaan
- geen reclame
- geen bebouwing

8.10 Camping Week-end

8.10.1 Omschrijving van het bedrijf:

- Betreft: camping+handelszaak
- Kadastrale ligging: Afd.3,Sect.C01; 38P, 39C, 29A , 27 en 28
- Activiteit: camping en handel
- Oppervlakte plangebied: 33150 m²

Het betreft een campingterrein van ca. 2,2 ha, waarbij het onthaal tevens functioneert als handelszaak. De eigenaars hebben ook op andere locaties aan de kust nog campings in eigendom. Recent zijn er nieuwe ontwikkelingen en is er een herorganisatie van het terrein.

8.10.2 Ruimtelijke context:

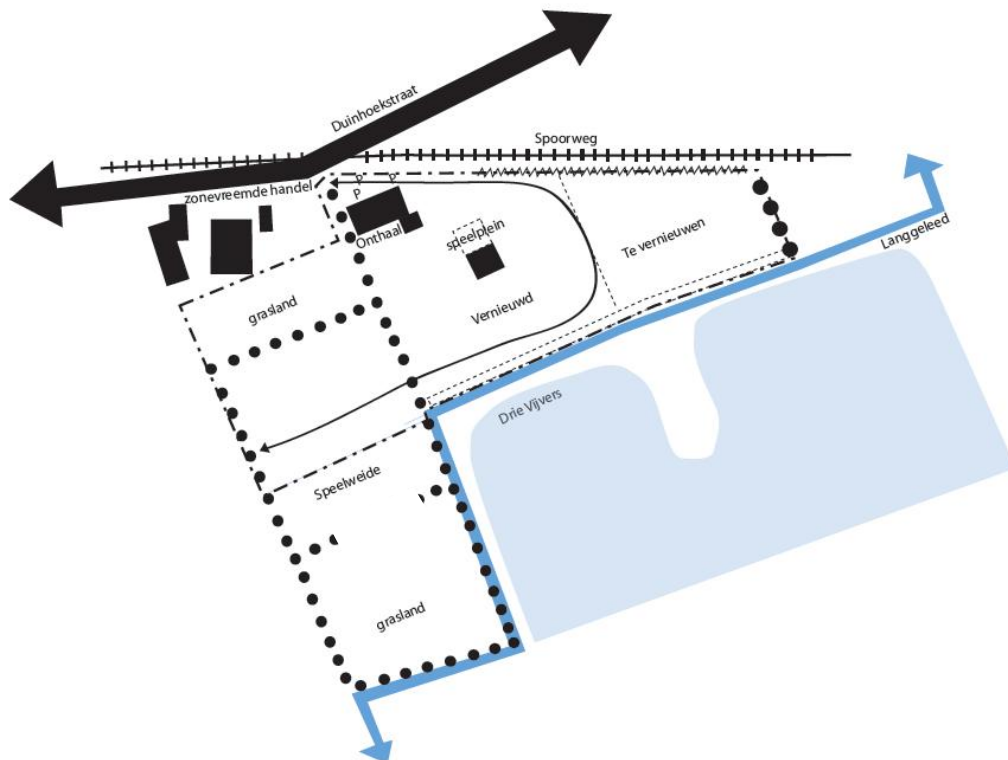
8.10.3 Ruimtelijke context van het bedrijf

8.10.3.1 Situering van het bedrijf in zijn omgeving

Het betreft een campingterrein, gelegen dicht tegen de Franse grens langs de Duinhoekstraat, die het plangebied ontsluit en samen met de spoorweg het plangebied begrenst in het noorden. Naast het plangebied geven nog enkele zonevremde handelszaken uit op de Duinhoekstraat. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door het Langeleed.

Er kan reeds vermeld worden dat het ontwerp (start- en projectnota) voor fietspaden langs de Duinhoekstraat (N386) afgewerkt is. Bij realisatie krijgt de Duinhoekstraat een goed en veilig fietspad.

8.10.3.2 Beschrijving plangebied



Onthaalzone:

De toegang tot het terrein bevindt zich in het noordwestelijk deel van het plangebied. De receptie wordt gecombineerd met een handelsruimte en woonruimte en bevindt zich samen met de parking aan de toegang van het terrein. De onthaalzone is volledig verhard met een monoliet materiaal.

Zone voor diensten en ontspanning:

Bij het betreden van het effectieve kampeerterrein zijn enkele diensten, sanitair en ontspanning (met speelzone) geclusterd aanwezig aan de toegang.

Huidige kampeerzones

We kunnen de kampeerzone opdelen in twee verschillende zones

Een recent vernieuwde en kwalitatief ingerichte zone voor verplaatsbare constructies met hoofdzakelijk stacaravans en een nog te vernieuwen zone voor verplaatsbare constructies met caravans, mobilhomes én stacaravans.

De eigenaar heeft in de eerste zone reeds plaats gemaakt voor een meer open inrichting. Hierdoor is 1/3 van de plaatsen verloren gegaan.

Bij de herinrichting van de tweede zone wordt minimum eenzelfde percentage open ruimte vooropgesteld.

De hoofdas op het terrein bestaat uit een monoliete verharding, andere verharding is grotendeels halfverhard.

Grasland:

Een deel van het plangebied is momenteel in gebruik als grasland. De gebruikers van de camping krijgen toegang tot dit gebied via een halfverhard pad dat het gebied doorkruist.

Dit gedeelte is momenteel nog niet in eigendom van de uitbater van de camping. De eigenaar tracht dit via ruil of koop in eigendom te krijgen, gezien de grond die hij in eigendom heeft niet aansluit bij de camping en om die reden ook niet kan gebruikt worden als uitbreiding.

Bufferzones

Er is een lage haag aanwezig langs de zuidelijke en westelijke zijde. De oostelijke zijde wordt begrensd door een hogere haag met bomenrij.

De naastliggende weides zijn omgeven door wilgenrijen. Ten opzichte van naastliggende handelszaken is geen buffering aanwezig, ook niet op terrein van de handelszaken.

De verschillende deelzones van het kampeerterrein zijn beplant met lage haagstructuren

8.10.4 *Relatie met GRS*

Algemeen:

De campings, weekendverblijfparken in De Panne zijn niet altijd op een gepaste manier ingepast in het landschap en vormen daardoor storende elementen. Het zijn voornamelijk de vakantiedomeinen ter hoogte van de duin-polderovergangen die beter geïntegreerd dienen te worden in het landschap door o.a. beplanting te bevorderen langsheen het Langgeleed.

In het GRS wordt wel opgemerkt dat de ligging van de campings (en hierbij wordt ook specifiek camping Week-end vernoemd) binnen open ruimtegebied gevrijwaard moeten worden van permanente constructies.

Er wordt in het GRS gesteld dat er een RUP zal worden opgemaakt voor o.a. deze camping. Landschappelijke integratie en kwaliteitsverbetering staan hierbij voorop.

Locatie:

Het plangebied maakt deel uit van 'de tussenruimte'. Het gehele gebied wordt volgens het GRS gekenmerkt door een algemene spreiding van op toerisme en recreatie geënte bedrijvigheid.

Het open karakter van het gebied wordt voor een gedeelte versnipperd door de vrij intensieve vormen van recreatie in dit gebied.

Er wordt vooropgesteld dat de Duinhoekstraat niet zwaarder mag belast worden met nieuwe activiteiten of verregaande uitbreidingen van reeds bestaande activiteiten.

De activiteitencluster langsheen de Duinhoekstraat naar de Franse grens toe maakt deel uit van een commerciële as die uitloper vormt van het groter geheel op het grondgebied van Frankrijk en zijn te behouden.

Categorie:

In de tussenruimte wordt in het GRS categorie 2 vooropgesteld voor horeca, handel en recreatie, een beperkte uitbreiding is dus nog mogelijk, op voorwaarde dat nieuwe activiteiten gelijkwaardig of minder storend zijn dan de bestaande.

Vier van de vijf horecazaken zijn gelegen op de weg Duinhoekstraat (net zoals camping Weekend), dicht bij de Franse grens. Het GRS voorziet voor deze gebieden eveneens een bestemming.

8.10.5 Juridische context

Het overgrote deel van het plangebied is ingericht als zone voor verblijfsrecreatie en dus niet zonevreemd. Het kampeerterrein wenst het een naastliggend terrein dat momenteel gelegen is binnen landbouwgebied in te richten als een zone voor verplaatsbare constructies – mobilhomes en tenten, ter compensatie van de verloren plaatsen bij de herinrichting van het hoofdterrein.

8.10.6 Erfgoedlandschap

Er wordt geen overdruk voor erfgoedlandschap getekend bij dit plangebied, gezien de huidige bestemmingszone niet wordt behouden, maar een effectieve bestemmingswijziging wordt beoogd.

De negatieve impact op de kenmerken en de landschapsstructuur van de aangeduide ankerplaats zal verder beperkt worden door het nemen van volgende maatregelen:

- Beperken tot het behoud van de huidige vergunde inrichtingen
- Maatregelen naar verlichting:
 - Verlichting van gebouw en omgeving worden op een duurzame en energiezuinige wijze voorzien
 - Buitenverlichting wordt zo afgesteld dat geen lichthinder optreedt, dit betekent o.a. dat strooilicht vermeden wordt en enkel de gebouwen, gebouwdelen en of verharde ruimtes aangelicht worden die effectief belicht moeten worden. Het verlichtingsniveau wordt beperkt.
 - Opwaartse verlichtingen zijn niet toegestaan.
 - Waar mogelijk wordt een bewegingssensor op de verlichting voorzien.
 - Verlichting mag enkel gericht zijn naar het plangebied zelf en mag enkel functioneel zijn.
 - Er zijn geen lichtbakken i.f.v. reclame toegelaten.
- Ten opzichte van de waardevolle omgeving zijn landschappelijke overgangen en buffers opgelegd.
- De toegelaten uitbreiding betreft enkel een uitbreiding in functie van het gebruik van een groen ingerichte zone i.f.v. overloopstandplaatsen en mobilehomes, beperkt in tijd.

8.10.7 Ruimtelijke visie

Zone voor verplaatsbare openlucht recreatieve bedrijvigheid – verplaatsbare constructies

Het betreft hier alle mobiele constructies voor openlucht recreatieve verblijfsgelegenheid met als basis een chassis of frame met wielen die instaan voor de verplaatsing. De constructie is in principe op zichzelf verrijdbaar of kan worden geduw of getrokken. De verblijfplaats dient een tijdelijk karakter te hebben. Eventuele kleine bijgebouwen dienen maximaal geclusterd te worden.

Specifieke inrichting:

Overdrukzones boven de nieuwe zonering:Overdrukzone voor onthaal

In functie van de huidige cluster met voorzieningen, wordt er een specifieke deelzone ingetekend, waar handel, parkeren, onthaal en 1 eengezinswoning zijn toegelaten. Hierbinnen zal ook het overgrote deel van de vaste bebouwing en verharding aanwezig zijn. Door het opleggen van een maximaal % bebouwing en verharding, een maximale bouwhoogte, en min. en max. aantal parkeerplaatsen, worden randvoorwaarden bepaald waarbinnen het gebied ontwikkeld kan worden. Er wordt slechts één gemotoriseerde toegang tot het plangebied toegelaten.

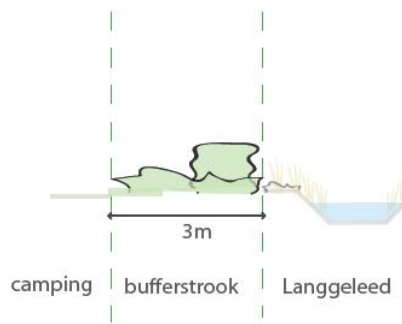
Overdrukzones voor landschappelijke inpassing

Specifiek per naastliggende zone moet een buffer worden gecreeërd op maat van de omgeving. Zo zal een andere buffering noodzakelijk zijn naar een gebied met hogere natuurwaarde dan naar een bebouwde zone. Naar de bebouwde zone langs de Duinhoekstraat wordt een hoge en dichte lijnbuffer opgelegd, naar de aanwezige waterloop Langeleed en naastliggende open ruimte een bredere open zicht buffer.

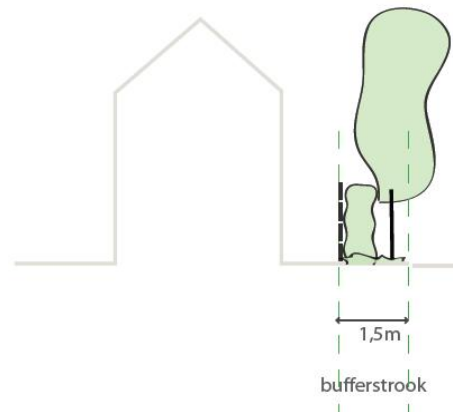
Pontons langs het Langeleed worden toegelaten.

Overdrukzone voor overloopstandplaatsen (ter hoogte van A op de schets)

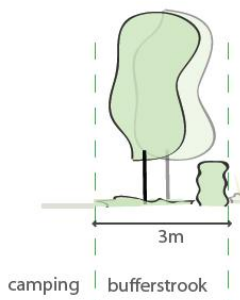
Het betreft hier de uitbreiding van de camping in landbouwgebied. Het betreft een overdruk voor tijdelijk gebruik voor het inrichten met tenten en mobilehomes.



Indicatieve inrichting buffer naar Langgeleed



Indicatieve inrichting buffer naar bebouwing



Indicatieve inrichting buffer naar landschappelijk waardevol gebied

9 Decretale bepalingen

9.1 Ruimtebalans

Door middel van dit RUP worden de bestemmingen van het gewestplan, voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen, opgeheven en vervangen door onderstaande bestemmingen:

Nr.	Naam	Gewestplanbestemming	Opp. m²	Bestemming RUP	Opp. m²
1	Landbouwbedrijf 'Witteballe' (Goemaere)	Woonuitbreidingsgebied (Cat.1)	15.428	Overdruk/behoud onderliggende bestemming	15.428
2	Camping Ter Hoeve	Gebied voor verblijfsrecreatie (Cat. 3)	70.482	Cat.3 Recreatie	70.482
3.	Camping Greenpark	Gebied voor verblijfsrecreatie (cat.3)	29.656	Cat.3 Recreatie	34.026
		Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat, cat. 7)	7.976	Overdruk behoud bestemming natuurgebied	5090
		Wonen (cat. 1)	1.484		
5.	Benzinestation met handelszaak l'Auberge	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied (cat.4)	1.763	Overdruk/behoud onderliggende bestemming	1.763
6.	Restaurant tearoom La Fermette	Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat (cat.7)	1.233	Overdruk/behoud onderliggende bestemming	1.233
7.	Ara-hotel	Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat (cat.7)	3.679	Overdruk/behoud onderliggende bestemming	3.679
8.	Café restaurant met handelszaak Au Val d'Or	Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat (cat.7)	1.437	Overdruk/behoud onderliggende bestemming	1.437
9.	Restaurant - Tearoom Groot Moerhof	Landschappelijk waardevol gebied (cat.4)	5.011	Overdruk/behoud onderliggende bestemming	5.011
10.	Camping Week-end	Gebied voor verblijfsrecreatie(cat.3) Landschappelijk waardevol agrarisch gebied (cat.4)	11300	Cat.3 Recreatie (Cat. 3)	11300

9.2 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden

9.2.1 Gewestplan

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het GRUP "Zonevreemde lokale en recreatieve bedrijven, handels- en horecazaken" vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan Veurne-Westkust (KB 06/12/1976, gewijzigd met MB 09/02/1999) voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het GRUP vallen. Het betreffen volgende bestemmingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen als ook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust:

- Gebied voor verblijfsrecreatie
- Woonuitbreidingsgebied
- Natuurgebied
- Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuureservaat
- Agrarisch gebied
- Landschappelijk waardevol gebied

1.2 Relatie met herbevestigde agrarische gebieden

Er zijn binnen de deelzones geen gebieden afgebakend als HAG-gebied, uitgezonderd deelgebied 9. Dit deelgebied is voor een deel gelegen binnen HAG Regio Kust-Polders-Westhoek, deel 1. De bestemming van de horeca functie betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur op deze locatie. Het voorzien van een compensatiegebied is dus in principe noodzakelijk. Het plangebied betreft echter slechts een zeer klein gebied dat bovendien geen landbouwgebruik kent. In zijn advies op de screeningsnota, gaat de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling akkoord met het niet compenseren.

In de omzendbrief RO 2010/01 wordt gesteld dat de Vlaamse overheid de opties in de herziening van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden "voldoende terughoudend" zal beoordelen. Dit betekent dat de opties steeds getoetst zullen worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor samenhangende landbouwgebieden op Vlaams niveau en dat de mogelijke acties om het planologisch evenwicht te herstellen zijn onderzocht.

Er dient een afdoende afweging ten aanzien van de agrarische structuur te gebeuren. Elementen die in deze verantwoording zeker aan bod moeten komen zijn:

- onderzoek naar alternatieve locaties
- onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur
- onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen.

Volgende gebieden worden besproken:

Onderzoek naar de alternatieve locaties:

- Het betreft de bestemming en beperkte kleine aanpassing van een bestaande vergunde maar zonevreemde horecazaak in historische bebouwing/boerderij situatie, een alternatieve locatie is dus binnen het uitgangspunt van dit RUP niet mogelijk.

Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur:

- De hoeve heeft momenteel reeds een historische afbakening/percelering, waarbij een tuin deel uitmaakt van de activiteiten en dus al lange tijd uit landbouwgebruik is. Gezien de be-

bouwing grotendeels behouden blijft, blijft het landbouwkarakter van de bebouwing behouden en blijft de ruimtelijke samenhang met de agrarische omgeving behouden.

- De infrastructurele ingrepen in de onmiddellijke omgeving (autosnelweg, bovenlokaal fiets-routenetwerk, openbare parkeerplaatsen hebben meer invloed op de omgeving dan het plangebied zelf, waardoor deze locatie minder en minder functionele samenhang heeft gekregen met de agrarische structuur. Een horecazaak past volledig in deze nieuwe omgeving.

Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw.

- Als flankerende maatregel worden wel beperkingen gelegd op de toegelaten functies, en de manier van omgaan met de bestaande bebouwing. Zo dient het karakter van de aanwezige leegstaande open schuur (Mikke), die heel kenmerkend is voor de landbouwomgeving zeker behouden te blijven.

9.3 Register planbaten-planschade-compensatie

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Het register wordt ook grafisch voorgesteld op plan.

PLANSCHADE

Het gedeelte van het plangebied, oorspronkelijk gelegen woongebied op het gewestplan omgezet naar recreatie zal theoretisch mogelijks aanleiding geven tot planschade. Het gaat hier echter om een theoretische benadering (restgebieden), waarbij de bestaande toestand gelijk blijft, er zal er in praktijk wellicht geen planschade zijn.

- De regeling over de planschade is te vinden vanaf artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

PLANBATEN

De delen van het plangebied oorspronkelijk gelegen in natuurgebied **en landbouwgebied** op het gewestplan wordt omgezet naar recreatiegebied zal theoretisch mogelijks aanleiding geven tot planbaten, echter het betreft hier een theoretische benadering van het gewestplan, niet rekening houdend met de bestaande vergunde toestand. De bestaande toestand blijft bovendien gelijk. Er zal in de praktijk wellicht geen planbaten zijn.

- De regeling over de planbaten is te vinden vanaf artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

KAPITAALSCHADE/GEBRUIKERSSCHADE/COMPENSATIE

Er zijn geen gebieden binnen het plangebied die mogelijks aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade/gebruikersschade/compensatie.

- 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 gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

9.4 Watertoetskaarten

Kaart 11: Overstromingskaart

Kaart 12: Overstromingsgevoelige gebieden

Kaart 13: Infiltratiegevoeligheid

Kaart 14: Grondwaterstromingsgevoeligheid

Kaart 15: Hellingenkaart

Kaart 16: Erosiegevoeligheidskaart

Kaart 17: Zoneringskaart

Er zijn geen bevaarbare of onbevaarbare waterlopen binnen het RUP en er komt ook geen winterbedding van een waterloop voor.

In de nabije omgeving van deelgebied 5 zijn een geklasseerde waterloop van 3^e categorie (Velderleed) en een bevaarbare waterloop (Kanaal Plassendale –Duinkerke) gelegen.

In de nabije omgeving van deelgebieden 2 en 10 is een geklasseerde waterloop van 2^e categorie (Langgeleed) gelegen.

Deelgebieden 1-2-3-5-8-9-10 zijn (deels) gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied

Om te weten welke gebieden gevoelig zijn voor overstromingen en welke milderende maatregelen er kunnen opgelegd worden bovenop de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, worden de bovenstaande kaarten bekeken.

Er zijn geen delen van het plangebied gelegen in van nature overstroombaar gebied.

Binnen de verschillende deelgebieden is het grootste gedeelte telkens niet erosiegevoelig. Alle deelgebieden, uitgezonderd deelgebied 9 zijn in of aangrenzend aan een infiltratiegevoelig gebied gelegen.

Geheel de gemeente De Panne is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

Bij zeer gevoelige gebieden met betrekking tot de grondwaterstroming kunnen beperkte al dan niet plaatselijke wijzigingen van het grondwaterpatroon zich voordoen indien ondergrondse constructies of tijdelijke bemaling worden uitgevoerd.

Gezien de bestemming van het gebied en de beperkte oppervlakte van de plangebieden, kunnen we stellen dat er weinig kans is dat grote ondergrondse constructies met bijkomende bemaling zullen worden toegepast.

Tijdelijke effecten zouden kunnen ontstaan door bemalingen in functie van eventuele bouwwerken. De invloed van elke grondwaterverlaging op receptoren (in de omgeving, zoals vegetatie, mogelijk zettingsgevoelige constructies) moet op voorhand nagegaan worden. Indien een betekenisvolle impact verwacht wordt, moet men de nodige maatregelen treffen om deze impact te neutraliseren (retourbemaling, onderwaterstorting, gesloten bouwkuip, ...).

Ondergrondse constructies die bemalingen met zich meebergen zijn daarom niet toegestaan. Tenzij bij de bouw aanvraag kan worden aangetoond dat met een gesloten bouwput en een retourbemaling de grondwaterstromingen en de grondwaterkwaliteit niet significant zullen wijzigingen in de directe en onmiddellijke omgeving van de bouwput en daar buiten.

Deelgebieden 1-2-3-5-8-9-10 zijn (deels) gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Bij de gebieden die niet overstromingsgevoelig zijn, zal de vigerende wetgeving volstaan en zal er maximaal gestreefd worden naar herbruik van hemelwater en buffering met infiltratie. Bij de andere gebieden zal moeten worden toegezien op de hoeveelheid verharding en zal het RUP vooral in teken staan van de bestemming van de huidige situatie. Er worden dan ook geen negatieve effecten verwacht.

Zoneringskaart

Deelgebieden 1-2-7-8 zijn op het zoneringsplan aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied, wat overeenkomt met een zone waar de aansluiting van het afvalwater nog zal moeten realiseerd worden.

Deelgebied 3 maakt deel uit van een collectief te optimaliseren buitengebied:
In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing voor deze werken moet nog worden vastgelegd. In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het afvalwater ter plaatse gezuiverd worden.

Deelgebieden 5-6-9 maken deel uit van individueel te optimaliseren buitengebied.
Het afvalwater moet hier gezuiverd worden door een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA met BENOR-certificaat).
Reeds bestaande IBA's die voldoen aan de huidige milieuwetgeving kunnen behouden blijven. De datum waarop deze installaties moeten operationeel zijn, zal in onderling overleg met de gemeente/rioolbeheerder en VMM worden vastgelegd. Indien in het gebouw slechts sporadisch afvalwater wordt geproduceerd kan men eveneens opteren voor een gesloten opvangsysteem (zonder overloop naar oppervlaktewater) met periodieke ophaling.

Op planniveau is een globale aftoetsing aan de principes 'vasthouden, bergen en afvoeren' van de waterbeleidsnota en de gewestelijke Stedenbouwkundige verordening³ van belang. Ter hoogte van de goed doorlatende duingronden betekent dit concreet dat enerzijds de infiltratie van hemelwater in de bodem dient gemaximaliseerd te worden. Anderzijds dient het hergebruik van het hemelwater gemaximaliseerd te worden. Als gevolg hiervan is het aangewezen om enerzijds afstromend hemelwater van wegeis maximaal in de bodem te laten infiltreren en anderzijds afstromend hemelwater van dakoppervlakken te verzamelen in hemelwaterputten dewelke aangewend worden voor sanitaire voorzieningen.

Milderende bepalingen :

Voor wat betreft het aspect infiltratie zullen de schadelijke effecten worden ondervangen omdat iedere aanvraag minstens moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. . Verder moet voldaan worden aan art.

6.2.2.1.2 par. 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheersplannen.

In eerste instantie moet voorzien worden in maximaal herbruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Ondergrondse constructies die bemalingen met zich meebergen zijn niet toegestaan, tenzij bij de bouw aanvraag kan worden aangetoond dat met een gesloten bouwput en een retourbemaling de grondwaterstromingen en de grondwaterkwaliteit niet significant zullen wijzigingen in de directe en onmiddellijke omgeving van de bouwput en daar buiten.

De waterproblematiek moet worden opgelost op eigen terrein, binnen de verschillende deelgebieden. Het is niet de bedoeling deze af te schuiven op het omliggend agrarisch gebied. Dit zal ook zo worden benadrukt in de voorschriften.

³ Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (1 oktober 2004).

9.5 Resultaat onderzoek tot m.e.r.

9.5.1 Opmerking

In de mer-screening is sprake van deelgebied genaamd 'I Hirondele'. Gezien de naam van deze horeca-zaak na indiening van de mer-screening gewijzigd is, is binnen de verdere procedure van het RUP gekozen om de nieuwe naam van de zaak op te nemen nl. 'Ara-hotel'. Het gaat hier wel degelijk om hetzelfde plangebied.

9.5.2 Conclusie

Het RUP 'Zonevrije lokale en recreatieve bedrijven, handels- en horecazaken' is er van rechtswege niet plan-MER-plichtig.

Ook uit de scoping van de milieueffecten blijkt dat er geen significante effecten worden verwacht:

- Het plangebied heeft gezien zijn aard (bestendigen huidige invulling) , zijn afbakening geen aanzienlijke effecten op **relictzones of ankerplaatsen** en binnen het plangebied liggen geen **beschermde monumenten**. Binnen het plangebied is enkel Wittebolle opgenomen in de **inventaris bouwkundig erfgoed**, er zal rekening moeten worden gehouden met zijn waarde.
- Het plangebied is niet gelegen in **effectief overstromingsgevoelig gebied**. De aard van het RUP, die vooral een bestemming van de huidige bestaande vergunde situatie betreft, zal weinig veranderen aan de waterhuishouding van het gebied. Bovendien dient rekening gehouden te worden met de vigerende wetgevingen. Bij gebieden gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied zullen beperkingen moeten worden opgelegd naar de hoeveelheid verharding.
- Het plangebied is deels gelegen in zeer **grondwaterstromingsgevoelig gebied**. De aard van het RUP zal in principe echter geen aanzienlijke effecten hebben hierop, gezien de plannen geen aanleiding geven tot het toepassen van (grote) ondergrondse constructies met bijkomende bemaling.
- De aard van het plan (bestendigen van de functie, geen of slechts uitzonderlijk toelaten van uitbreiding, toepassen van milderende bepalingen) toont aan dat het RUP weinig tot geen extra invloed zal hebben op de **kwetsbaarheid en de fauna en de landbouw-waarde** van het omgevende ecosysteem. Voor het HAG-gebied wordt geen compensatiegebied gezocht, maar worden enkele flankerende maatregelen getroffen.
- Waar mogelijk worden buffer en/of landschappelijke integratie naar waardevolle landschappelijke en ecologische gebieden opgelegd en de mogelijkheden tot inrichting van bebouwing en verharding zo minimaal mogelijk gehouden, zodoende de eventueel huidige hinder nog meer te beperken.
- De **effecten op de gezondheid en de veiligheid van de mens** zijn minimaal. Ook wat betreft het **ruimtelijke** aspect kunnen we weinig tot geen negatieve invloed verwachten.
- Op vlak van mobiliteit worden geen significante negatieve effecten verwacht, het bestendigen van de huidige toestand, met als algemeen voorschrift, het verbod op de inrichting van functies die meer hinderlijk zijn dan de huidige en het opleggen van een beperkingen ivm. met de toegang tot en verharding op het terrein zal ten opzichte van de huidige toestand geen negatieve invloed, maar eerder positieve gevolgen hebben.

Wel dienen wel een aantal aandachtspunten meegenomen te worden in de verdere uitwerking van het RUP:

- Er kan niet worden toegestaan dat bemaling een impact zou hebben op omliggende gebieden. De invloed van elke grondwaterverlaging op receptoren (in de omgeving, zoals vegetatie, mogelijk zettingsgevoelige constructies) moet op voorhand nagegaan worden. Indien een betekenisvolle impact verwacht wordt, moet men de nodige maatregelen tref-

fen om deze impact te neutraliseren (retourbemaling, onderwaterstorting, gesloten bouwkuip, ...).

- Er dient rekening te worden gehouden met de huidige vigerende wetgeving in functie van de lozings- en buffervoorwaarden.
- De waterproblematiek moet worden opgelost binnen de verschillende deelgebieden. Het is niet de bedoeling deze af te wimpelen op het omliggend agrarisch gebied. Dit zal ook zo worden benadrukt in de voorschriften.
- Gebieden (gedeeltelijk) gelegen in mogelijks overstroombaar gebied, dienen beperkt te worden in toelaatbare verharde oppervlakte. In de voorschriften moet (half)water doorlatende verhardingen worden opgelegd.
- Deelgebieden die zijn gelegen aangrenzend aan een GEN-gebied, habitatrichtlijngebied, in of aangrenzend aan een ankerplaats, in of aangrenzend aan een vogelrichtlijngebied, worden voorzien van de nodige buffering/landschappelijke inpassing.
- Voor ankerplaatsen wordt de zorgplicht voor administratieve overheden van toepassing gesteld in uitvoering van artikel 24,26 en 30 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg en zijn wijzigingen. Voor toekomstige werken in de ankerplaats welke een wijziging van de bestaande toestand teweeg brengen, dient een administratieve overheid die zorgplicht vanaf de definitieve aanduiding van de ankerplaats na te komen.
- Indien een ankerplaats wordt opgenomen in een RUP, wordt het een erfgoedlandschap, waarvoor ook de zorgplicht geldt, maar ook verplicht advies van Onroerend Erfgoed vraagt bij vergunningsaanvragen én schriftelijke toelating van Onroerend Erfgoed bij werken die geen stedenbouwkundige vergunning vragen (zoals het plaatsen van omheiningen e.d.)
- Gebieden die deels gelegen zijn in kwetsbare zones of hieraan grenzen, dienen te worden beperkt tot het bestendigen van de huidige situatie. De verharding wordt niet verhoogd in oppervlakte. Ondergrondse constructies die bemalingen met zich meebergen zijn niet toegestaan. Tenzij bij de bouw aanvraag kan worden aangetoond dat met een gesloten bouwput en een retourbemaling de grondwaterstromingen en de grondwaterkwaliteit niet significant zullen wijzigen.
- Wijzigingen in de directe en onmiddellijke omgeving van de bouwput en daar buiten. Ook wordt de oppervlakte aan verharding beperkt.
- Voorafgaand terreinonderzoek in functie van ongekend archeologisch erfgoed dient te worden voorzien conform richtlijnen Agentschap RO, Onroerend erfgoed. Wanneer archeologische sites bedreigd zijn, dient een preventieve archeologische opgraving te gebeuren om het bodemerfgoed te documenteren;
- Bij effectieve vondsten biedt de vigerende wetgeving een decretaal kader. Er dient rekening te worden gehouden met art. 8 van het decreet houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 betreffende de vondstmeldingsplicht.
- Als algemeen voorschrift zal bovendien gesteld worden dat elke nieuwe functie niet meer hinderlijk mag zijn voor de omgeving dan de functie die momenteel aanwezig is binnen het plangebied, hierbij zal worden benadrukt dat dit betekent dat o.a. parkeerdruk niet mag vergroten, de geluidshinder, geurhinder niet mag verhogen en dat de functie op zich niet dynamischer mag worden.
- In de voorschriften moet een algemeen voorschrift omtrent buitenverlichting worden opgenomen, die ervoor zorgt dat bij een eventuele vergunningsvraag of herinrichting, specifiek aandacht wordt geschonken aan de manier van inrichting van de buitenverlichting.

Er dient bijgevolg geen planMER opgemaakt te worden:

9.5.3 Ontheffingsbeslissing



AANGETEKENDE

College van Burgemeester en Schepenen van De Panne
Zeelaan 21

8660 De Panne

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

uw bericht van
24 juni 2013

uw kenmerk
209/2013 LA

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL13030/
2013/

bijlagen

vragen naar / e-mail
Jeroen Van Looy
Jeroen.vanlooy@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 75 14

datum

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Zonevreemde lokale en recreatieve bedrijven, handels- en horecazaken".
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 heer, mevrouw,

Met uw brief van 24 juni 2013 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13030 behandeld.

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

Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004. Het is mogelijk niet uitgesloten dat het RUP het kader vormt voor een project opgesomd in de bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor de rubrieken 10 b. 'stadsontwikkelingsprojecten' en 12 d. 'permanente kampeer- en caravanterreinen'. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en is dus screeningsgerechtigd.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel de nodige rechtszekerheid te creëren voor de bestaande zonevreemde lokale en recreatieve bedrijven, waarbij concrete ontwikkelingsmogelijkheden worden vastgelegd. Het betreft het landbouwbedrijf 'Witteballe', camping 'Ter Hoeve', camping 'Greenpark', hobbywinkel 'Fleurobel', benzinestation met handelszaak 'l'Auberge', restaurant tearoom 'La Fermette', hotel restaurant met handelszaak 'l'Hirondelle', café restaurant met handelszaak 'Au Val d'Or', restaurant – tearoom 'Groot Moerhof' en camping 'Week-end'. Het RUP hanteert een sectorale benadering, met daarnaast per handel en/of horecazaak een basis- en een bestemmingsplan.

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

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het

screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

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.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

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

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

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp 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) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

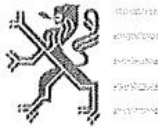
Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

9.6 Advies dienst Veiligheidsrapportering

Vlaamse overheid



MINUUT

Gemeentebestuur De Panne
Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
T.a.v. dhr. Luc ANNO
Zeelaan 21
8660 DE PANNE

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

RUP 13-192

vragen naar / e-mail

telefoonnr.

Datum

Stijn Van Noten

02 553 74 86

23/09/2013

Stijn.vannoten@ine.vlaanderen.be

Betreft: Advies over gemeentelijk RUP *Zonevreemde recreatie en lokale bedrijvigheid, hant en horeca te De Panne (versie september 2013)*

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ 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.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-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. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied beperkte bedrijvigheid aanwezig is in vorm van lokale en kleinschalige handel-, horeca- en recreatieve activiteiten, als ook een tankstation, maar geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is

betreft het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens)veiligheid en beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

6



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

10 Bijlagen

Bijlage 1:

Voortoets – noodzaak passende beoordeling, zoals toegevoegd aan de mer-screening

Er is geen enkele zonevreemde handel- of horecazaak gelegen in een habitatrichtlijngebied (SBZ-H). Enkele deelzones zijn wel gelegen **aangrenzend** aan een habitatrichtlijngebied én in een vogelrichtlijngebied (SBZ-V):

Zonevreemde inrichtingen 6, 7, 8 zijn gelegen **aangrenzend** aan habitatrichtlijngebied 'Duinengebieden IJzermonding en Zwin (BE 2500001)' en gelegen in het vogelrichtlijngebied 'Westkust (BE 2500121)'.

De realisatie van het plan kan bijgevolg mogelijk effecten hebben op deze speciale beschermingszones. Om de noodzaak voor de opmaak van een passende beoordeling ervan na te gaan wordt een voortoets uitgevoerd die de mogelijke effecten van het RUP bekijkt op de SBZ.

Bovendien zijn enkele deelzones gelegen aangrenzend aan een GEN-gebied en erkend natuurreservaat Westhoek. Zonevreemde inrichtingen 6, 7, 8 zijn gelegen aangrenzend aan het GEN-gebied nr. 101 Westkust (invoegetreding 8-6-2009) en De Westhoek. De deelzones 3 en 4 bevinden zich op ongeveer 150 m.

Er is geen enkele zonevreemde handel- of horecazaak gelegen in beschermd duinengebied. De deelzones 6, 7, 8 en 10 bevinden zich echter wel in de nabijheid ervan.

De mogelijke impact op deze gebieden wordt onderzocht in de zgn. 'verscherpte natuurtoets'. Gezien de sterke overlap met SBZ, wordt deze verscherpte natuurtoets in onderstaande onderzoek geïntegreerd.

1.3 Beschrijving speciale beschermingszones

In 1996 werd een eerste reeks van speciale beschermingszones als Habitatrichtlijngebied aangeduid. In 2001 werd een herziening en uitbreiding van de afgebakende Habitatrichtlijngebieden door de Vlaamse regering goedgekeurd en voorgedragen aan de Europese Commissie. Het plan grenst vrijwel aan het SBZ-H BE2500001 'Duinengebieden inclusief IJzermonding en Zwin'. Dit SBZ-H omvat een groot deel van de Belgische kustgemeenten, nl. Blankenberge, Bredene, Brugge, De Haan, De Panne, Knokke-Heist, Koksijde, Middelkerke, Nieuwpoort en Oostende met een totale oppervlakte van 3.737 ha. Het SBZ-H werd aan de Europese Commissie voorgesteld met volgende omschrijving:

'Dit complex omvat alle interessante duingebieden aan onze kust, inclusief de IJzermonding, het Zwin en enkele binnenduinen. Het kustmilieu is gekenmerkt door de grote verscheidenheid aan milieutypes en een aantal zeer specifieke milieuomstandigheden en processen. Bepalend voor deze verscheidenheid zijn de overgangen van strand (met lokaal voorduinen) over kalkrijke en meer kalkarme duinen tot polder, zoutwaterslikken en –schorren en de zeer gevarieerde geomorfologie van het duingebied zelf.'

1.3.1 Habitatrichtlijngebied

Dit gebied werd voorgesteld als habitatrichtlijngebied voor volgende habitats en soorten:

- *Habitats van bijlage I*

- 1130 Estuaria
- 1140 Bij eb droogvallende slikwadden en zandplaten
- 1310 Eénjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia*-soorten en andere zoutminnende planten
- 1320 Schorren met slijkgrasvegetaties (*Spartinion*)
- 1330 Atlantische schorren (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*)
- 2110 Embryonale wandelende duinen
- 2120 Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* (witte duinen)
- 2130* Vastgelegde duinen met kruidvegetaties (grijze duinen)
- 2150* Eu-atlantische vastgelegde ontkalkte duinen (*Galluno-Ulicetea*)
- 2160 Duinen met *Hippophae rhamnoides*
- 2170 Duinen met *Salix arenaria*
- 2180 Beboste duinen van het Atlantische kustgebied
- 2190 Vochtige duinvalleien

- *Bijlage II-soorten van de Habitatrichtlijn:*

Amfibieën en reptielen:

- 1166 *Triturus cristatus* – Kamsalamander

Invertebraten:

- 1014 Nauwe korfslak

Planten:

- 1614 Kruipend moerasscherm

Er zijn op heden geen waarnemingen bekend van deze soorten binnen het studiegebied.

1.3.2 Vogelrichtlijngebied

	Populatie-grootte		Seizoen
	Min	Max	
Aalscholver		15	Niet broedend Annex I
Bergeend		55	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Blauwe Kiekendief			Niet broedend Annex I
Blauwe Reiger		10	Wintergast of doortrekker niet Annex I

Bosruiter	2	Niet broedend Annex I
Dodaars	20	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Drieteenstrandloper	350	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Dwergstern	50	Niet broedend Annex I
Fuut	15	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Goudplevier	7	Niet broedend Annex I
Grauwe Franjepoot		Niet broedend Annex I
Grote Stern	50	Niet broedend Annex I
Kemphaan	2	Niet broedend Annex I
Kleine Zwaan		Niet broedend Annex I
Kluut	12	Niet broedend Annex I
Knobbelzwaan	4	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Kuifeend	125	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Meerkoet	350	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Nonnetje	20	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Pijlstaart	5	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Regenwulp	150	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Slobeend	5	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Smient	20	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Sperwergrasmus	1 2	Niet broedend Annex I
Steenloper	50	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Tafeleend	30	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Velduil	5	Niet broedend Annex I
Visdief	> 500	Niet broedend Annex I
Wilde Eend	220	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Wintertaling	20	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Wulp	815	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Zwarte Zee-eend	8500	Wintergast of doortrekker niet Annex I
Zwartkopmeeuw	3 5	Niet broedend Annex I

1.3.3 Instandhoudingsdoelstellingen

De instandhoudingdoelstellingen voor dit gebied kunnen in het kort als volgt omschreven worden:

- Behoud van een gunstige staat van instandhouding van de natuurlijke habitats in de bio-geografische regio waartoe het behoort.
- Het vermijden van vervuiling, eutrofiëring en bodemverstoring door bijvoorbeeld betreding, berijding e.d. van resterende habitats en te herstellen habitats.
- Het nemen van gepaste beheersmaatregelen om de habitats in stand te houden.
- Naast de oppervlakte aan bijzondere habitats is ook de kwaliteit ervan van groot belang. Instandhouding en optimalisatie van specifieke biotopen t.b.v. richtlijnsoorten.

1.4 Beschrijving juridisch kader

1.4.1 Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)

Er is geen enkele zonevrije handel- of horecazaak gelegen in VEN-gebied. Wel zijn er enkele deelzones gelegen **aangrenzend** aan een GEN-gebied:

Zonevrije inrichtingen 6, 7, 8 zijn gelegen **aangrenzend** aan het GEN-gebied nr. 101 Westkust (invoeging 8-6-2009). De deelzone 3 bevinden zich **op ongeveer 150 m**.

1.4.2 Erkende en Vlaamse natuurreservaten, beheerde natuurgebieden en bosgebieden

Het 340 ha grote Westhoekreservaat is het oudste Vlaams natuurreservaat (opgericht in 1957). Samen met de Franse Dunes du Perroquet (225 ha), het waterwinningsgebied Calmeynbos /Krakeelduinen (105 ha) en de Oosthoekduinen (60 ha) is het gebied archeologisch befaamd om de bewoningsresten die er gevonden zijn daterend uit de IJzertijd tot Vroege Middeleeuwen. Deelgebieden 6-7-8 en 9 liggen **rechtstreeks grenzend** aan dit gebied.

1.4.3 Duinendecreet

Met het duinendecreet⁴ heeft de Vlaamse Regering, met het oog op de bescherming, de ontwikkeling en het beheer van de maritieme duinstreek, delen van deze streek als beschermd gebied aangeduid. Het betreft 'beschermde duingebieden' evenals 'voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden'. De definitieve bekrachtiging gebeurde in twee fasen, waarbij in de eerste fase (decreet van 21.12.1994, B.S. 31.12.1994) 283.5 ha 'beschermde duingebied' en 665 ha 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied' werd beschermd. In de tweede fase (decreet van 29 november 1996) werden nog eens 56.8 ha 'beschermde duingebied' en 99.6 ha 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied' aangeduid. Deze bescherming houdt een volledig bouwverbod in, maar legt geen beperkingen op inzake landbouwkundige uitbating (grondgebruik).

De plangebieden zijn **niet gelegen in** een 'beschermde duingebied' of 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied'. De deelzones 6, 7, 8 en 10 bevinden zich echter wel in de nabijheid ervan.

1.5 Beschrijving biotiek van het plangebied

1.5.1 Biologische waardering

De deelgebieden waarvan sprake (6-7-8) zijn gelegen in minder waardevol gebied. In de nabijheid komen wel een aantal biologische zeer waardevol gebieden voor in de vorm van:

- duindoornstruweel en kalkrijk duingrasland.

De plangebieden worden hiermee opgenomen als faunistisch voornaam gebied:

- 6: Un: open bebouwing in omgeving met veel natuurlijke begroeiing
- 7-8: Un: bebouwing in agrarische omgeving, losstaande hoeve.

1.5.2 Ecosysteemkwetsbaarheid

De ecosysteemkwetsbaarheidskaarten zijn signaalkaarten voor ecotoopverlies, eutrofiëring, verzuring, verdroging en barrièrewerking. Afhankelijk van hun kenmerken worden de gebieden ingedeeld in niet kwetsbare (lichtgeel) tot zeer kwetsbare of gevoelige (donkerrood) gebieden bij veranderende milieumstandigheden. De plangebieden zijn op de diverse kwetsbaarheid-

⁴ goedgekeurd op 14.07.1993 door de Vlaamse Regering (B.S. 30.08.1993) - officieel het Decreet houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen - en het uitvoeringsbesluit dd. 16.11.1994 (B.S. 30.11.1994)

kaarten ingekleurd als niet kwetsbaar tot weinig kwetsbaar (met totaalscore 13 bij de beleidsstatus, gezien de ligging in natuur- en vogelrichtlijngebied). In de omgeving zijn een aantal gebieden wel ingekleurd als kwetsbaar tot zeer kwetsbaar.

Maar het RUP betreft vooral de bestendiging van de huidige zonevreemde situatie. Indien in deze gebieden de eventuele uitbreidingen van verharding en bebouwing beperkt tot onbestaan-de blijven, zal het RUP geen tot geringe invloed hebben op de kwetsbaarheid van het omge-vende ecosysteem.

1.6 Inschatting impact van het RUP

1.6.1 Ecotoop- en habitatinname

Er is geen enkel deelgebied gelegen in SBZ-H, VEN, erkend natuurreserveaat of beschermd duinengebied.

Deelgebieden 6, 7 en 8 zijn gelegen in SBZ-V. Ze situeren zich temidden duinstruweel. Het Vo-gelrichtlijngebied Westkust werd vooral afgebakend omwille van de grote aantallen waervogels op de Vlaamse Banken. De betrokken deelgebieden nemen geen habitat in van deze soorten.

Het betreft hier louter het bestendigen van een bestaande vergunde bebouwde toestand, waar-bij de natuurlijke waarde van de niet verharde delen van het plangebied zal worden versterkt door het opleggen van de juiste vegetatie. Dit wordt ook beschreven in hoofdstuk 'Ruimtelijke afweging en ontwikkelingsperspectief per bedrijf'

Er wordt dus geen extra ecotoop- en habitatinname verwacht. Het plangebied zal eveneens deels als habitat voor een aantal vogels en andere dienst doen.

Deze effectgroep wordt als verwaarloosbaar (0) beschouwd t.o.v. de bestaande vergunde situa-tie.

1.6.2 Versnippering en barrière-effecten

De deelgebieden 6, 7, 8, en 10 zijn gelegen tussen ecologisch belangrijke gebieden. Ze bevin-den zich tussen duinzones.

De desbetreffende plangebieden kunnen worden gezien als onderdeel van en geënt op deze verbindingsweg, maar zijn gelegen richting natuurreserveaat.

De zonevreemde sites waarvan sprake omvatten door hun huidige functie en gebruik geen structuren die belangrijk zijn voor de migratie van relevante soorten.

Door hun aard, en door hun ontsluiting vormen zij een barrière en versnipperen zij de ecologi-sche infrastructuur.

Het RUP mildert deze versnipperende effecten. Gezien de waarde van de omgeving wordt er binnen het RUP voor gekozen om de niet verharde delen van het plangebied te gebruiken om een landschappelijke integratie te bewerkstelligen richting natuurgebied. Dit zal worden gedaan door de vegetatie en kleine landschapselementen van het natuurgebied voor te schrijven bin-nen het plangebied en het natuurgebied letterlijk binnen de grenzen te trekken.

Om de versnipperende effecten niet verder te versterken, mag voor deze deelplannen **géén uitbreiding toegestaan** worden.

Gezien het telkens slechts het bestendigen van de huidige vergunde situatie betreft en gezien deze milderende maatregel, zal er een nul-effect zijn t.o.v. de bestaande vergunde situatie en wordt er geen versterking van de versnippering- en barrière-effecten verwacht.

1.6.3 *Verstoring van bodem en grondwater*

Er zijn geen verdrogingsgevoelige habitats binnen de plangrenzen, maar wel in de onmiddellijke omgeving. Bovendien zijn er heel wat aangemelde habitats. Het is dus belangrijk dat de oppervlakte aan bebouwing en niet waterdoorlatende verharding niet vergroot, infiltratie is zeer belangrijk.

Zodoende om een totaal nuleffect te verkrijgen is het belangrijk dat er bij een eventuele vraag tot individuele grondwaterwinning negatief wordt geadviseerd. Bovendien wordt in de voorschriften opgenomen dat ondergrondse constructies die bemalingen met zich meebergen zijn niet toegestaan. Tenzij bij de bouwaanvraag kan worden aangetoond dat met een gesloten bouwput en een retourbemaling de grondwaterstromingen en de grondwaterkwaliteit niet significant zullen wijzigingen in de directe en onmiddellijke omgeving van de bouwput en daar buiten.

1.6.4 *Verstoring van geluid en licht*

Verstoring ontstaat ten gevolge van geluid, licht en de aanwezigheid en beweging van voertuigen of mensen. Door verstoring neemt de habitatkwaliteit van een gebied af. Verstoring leidt tot gedrags- en fysiologische reacties van gevoelige receptorsoorten. Het studiegebied is in hoofdzaak van belang voor vogels. Het gaat hem hier om broed- en pleistergebieden, die eveneens afgebakend zijn als akker- en weidevogelgebieden, ten zuiden en ten oosten van het plangebied. Aandachtspunten voor verstoring van vogels zijn hoofdzakelijk gericht op geluid, aanwezigheid en beweging.

De aanwezigheid van handel en horeca en de verkeersgeneratie die hiermee samenhangt, zorgt voor een zekere geluidsverstoring. In ieder geval moeten de inrichtingen voldoen aan de geldende milieunormen. Gezien het RUP enkel de bestemming betreft, en gezien geen gevoelige receptoren in de onmiddellijke nabijheid aanwezig zijn, wordt de impact minimaal ingeschat. Er worden dan ook geen extra maatregelen genomen, behalve het voorzien van de parkeerplaatsen zoveel mogelijk ter hoogte van de openbare weg.

Echter, voor de deelgebieden in de meest gevoelige omgevingen (deelgebieden 6, 7 en 8,) is geen uitbreiding mogelijk. In deelgebied 10 geldt dit in mindere mate, gezien zijn ligging langs de andere zijde van de verbindingsweg.

Voor deze deelgebieden moeten ook maatregelen opgelegd worden om lichtverstoring te vermijden. Concreet gaat het om het beperken van buitenverlichting tot een absoluut minimum, het gebruik van aangepaste armaturen met minimale lichtverstrooiing, het gebruik van lampen met een aangepaste golflengte en/of buffering van deze verlichte zones naar de omgeving toe. In de voorschriften moet een algemeen voorschrift omtrent buitenverlichting worden opgenomen, die ervoor zorgt dat bij een eventuele vergunningsvraag of herinrichting, specifiek aandacht wordt geschonken aan de manier van inrichting van de buitenverlichting.

Mits deze milderende maatregelen wordt bijgevolg slechts een beperkte versterking van verstoring (verwaarloosbaar (0)) verwacht, het blijft namelijk een bestemming van de huidige bestaande vergunde toestand.

1.6.5 *Impact op ecologisch milieu door wijziging van de hydrologie*

Een goede waterkwaliteit is van groot belang, niet alleen voor de soorten, aanwezig in de SBZ-gebieden, maar ook voor de habitats zelf.

De verdrogingskaarten tonen ons dat de plangebieden niet verdrogingsgevoelig zijn, maar dat hun onmiddellijke omgeving dit wel is.

Naar waterkwaliteit toe is het noodzakelijk dat het afvalwater niet rechtstreeks geloosd wordt. Om die reden is het aangewezen dat de inrichtingen voor herbestemming aansluiten op de rioiering (6, 7) of voorzien worden van een eigen individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (8).

Gezien het RUP enkel het bestendigen van de bestaande bebouwing betreft, is er in principe er geen sprake is van negatieve effecten door bemaling, bovendien wordt in de voorschriften opgenomen dat Ondergrondse constructies die bemalingen met zich meebergen zijn niet toegestaan. Tenzij bij de bouwaanvraag kan worden aangetoond dat met een gesloten bouwput en een retourbemaling de grondwaterstromingen en de grondwaterkwaliteit niet significant zullen wijzigingen in de directe en onmiddellijke omgeving van de bouwput en daar buiten. Ook wordt de oppervlakte aan verharding beperkt.

1.6.6 Vervuiling

Zoals hoger vermeld dienen gebouwen volgens de vigerende wetgeving⁵ ofwel aangekoppeld worden aan een bestaande riolering ofwel instaan voor hun eigen **afvalwater**zuivering (IBA). Aangezien het gebied gelegen is binnen 'collectief te optimaliseren buitengebied' volgens het zoneringsplan⁶, is een aankoppeling op de riolering mogelijk. De deelgebieden moeten in orde zijn met deze regelgeving alvorens herbestemming.

De deelgebieden die dichtbij kwetsbaar gebied voor verontreiniging gelegen zijn, met name deelgebieden 3, 6, 7, 8, en 10 mogen in principe geen bestrijdingsmiddelen toepassen bij het beheer van hun onverharde zones. Voor de campings bestaat hiertoe de mogelijkheid een milieubeheerprincipe uit te werken.

Gezien deze milderende maatregelen en de bestaande wetgeving hieromtrent is de kans op verontreiniging er verwaarloosbaar.

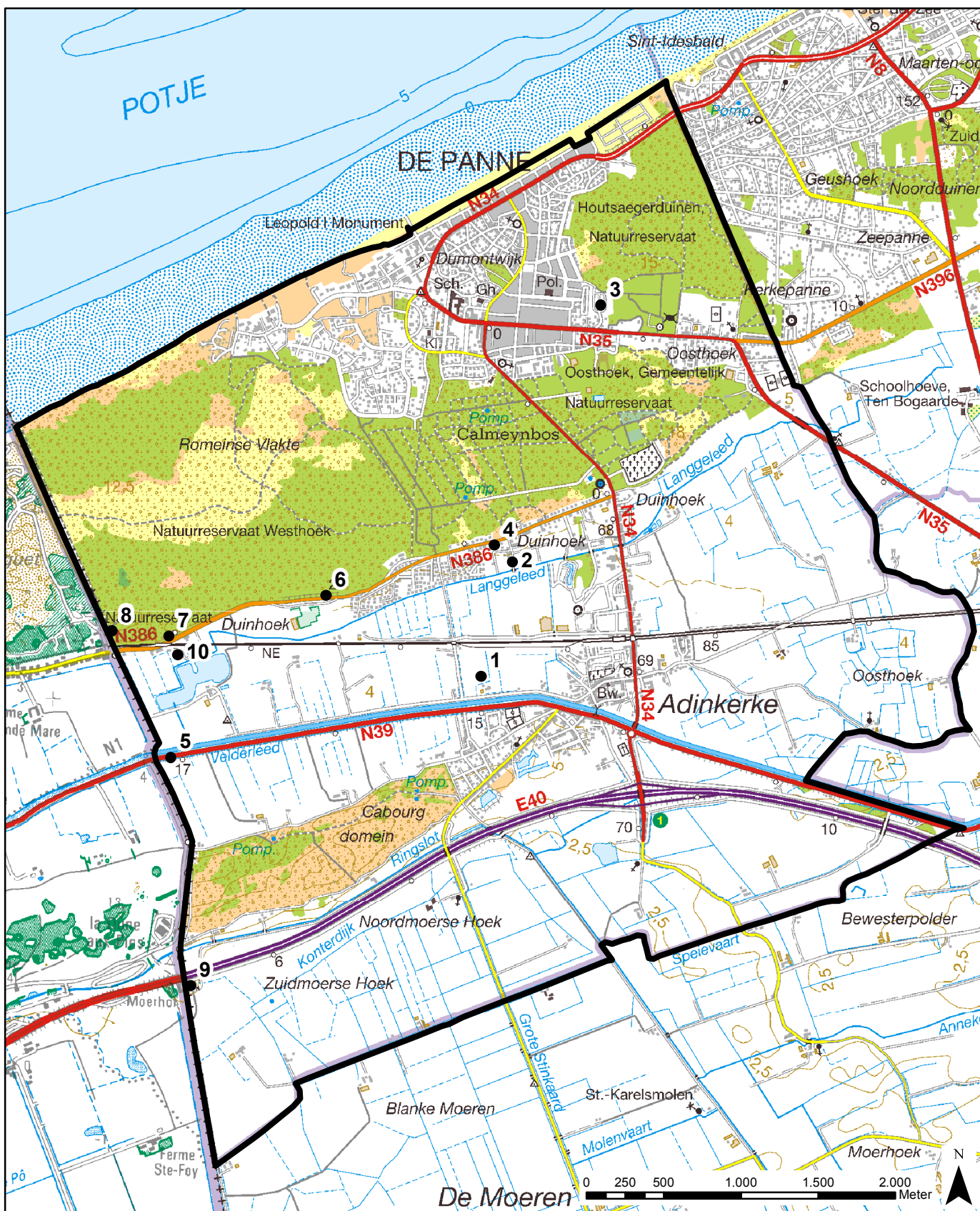
1.7 Eindconclusie voortoets

Ten aanzien van de beschermde habitats en soorten van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, VEN, erkend natuurreserveaat en beschermd duinengebied worden gezien de aard van deze plangebieden (bestendiging van de bestaande toestand) en omwille van de milderende maatregelen geen negatieve effecten verwacht.

⁵ Besluit van de Vlaamse Regering van 23 maart 1999 houdende krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid.

⁶ Zoneringsplannen werden in de periode 2006-2008 opgesteld in samenwerking tussen de gemeente en de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM). Hierbij werd per zuiveringszone aangegeven of een gebied al dan niet aangesloten is op een zuiveringsstation, aansluitbaar is op een zuiveringsstation of waar het afvalwater individueel (IBA) dient gezuiverd te worden.

Bijlage 2 : kaartenbundel



Legende:

● RUP

▬ gemeentegrens De Panne

DE PANNE

RUP Zonevrije, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

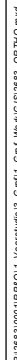
kaart 1: situering op topografische kaart

Grontmij
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

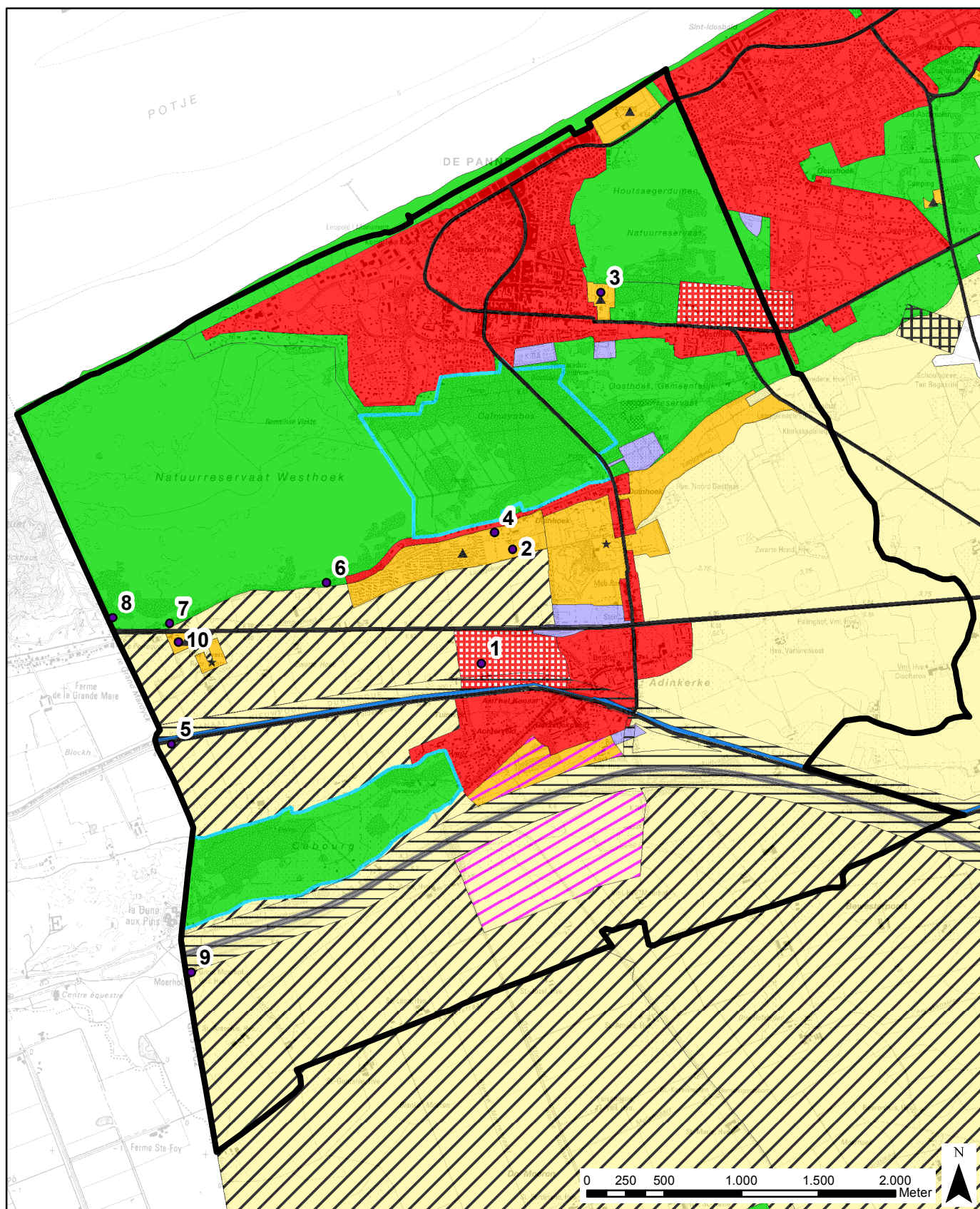
NGI, Topografische kaart 1/50000, 1995

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden



 gemeentegrens De Panne

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- ★ 147
- ▲ 149
- 150c- bestaande hoofdverkeerswegen
- 150e- bestaande spoorwegen
- 150g- bestaande afzonderlijke leidingen
- 1506- reservatiegebieden
- 1501- aan te leggen autosnelwegen
- 1507- erfdienstbaarheidsgebieden
- 1600- waterwinningsgebied
- 0400- recreatiegebieden
- 0900- agrarische gebieden
- RUP
- 0100- woongebied
- 0105- woonuitbreidingsgebied
- 0200- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- 0401- gebieden voor dagrecreatie
- 0402- gebieden voor verblijfsrecreatie
- 0410- gebied voor toeristische recreatieparken
- 0500- parkgebieden
- 0600- bufferzones
- 0701- natuurgebied
- 0702- natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaten
- 0900- agrarische gebieden
- 0901- landschappelijk waardevolle gebieden
- 1200- ontginningsgebieden
- 1400- militaire gebieden
- 1504- bestaande waterwegen
- 7773- restgebiedjes

DE PANNE

RUP Zonevremde, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

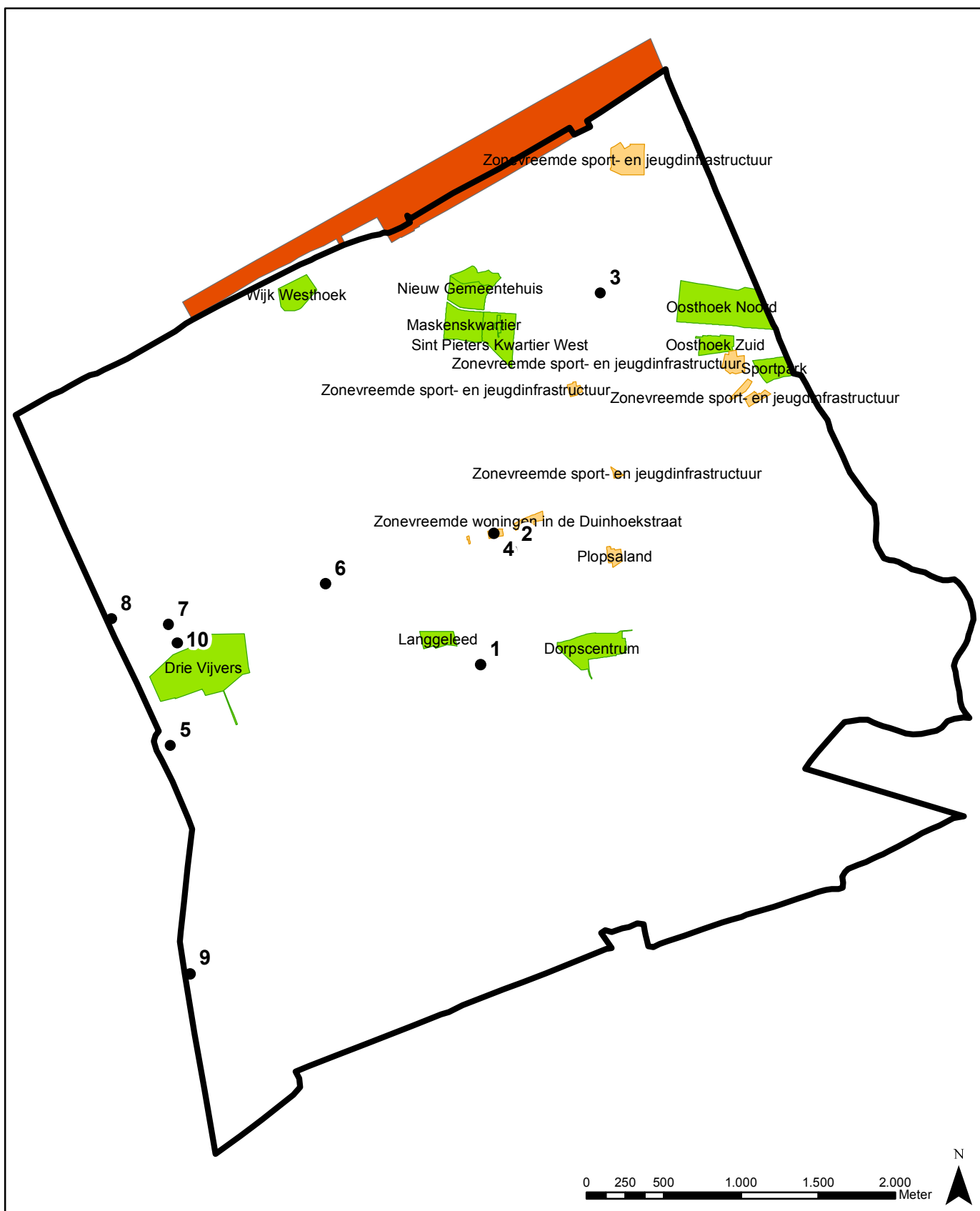
kaart 3: Gewestplan

Grontmij
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

NGI, Topografische kaart, 200x; AGIV, gewestplan 2002

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- gemeentegrens De Panne
- RUP
- 214 gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
- 213 Provinciaal RUP
- 224 bijzonder plan van aanleg

De Panne

RUP Zonevrije, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

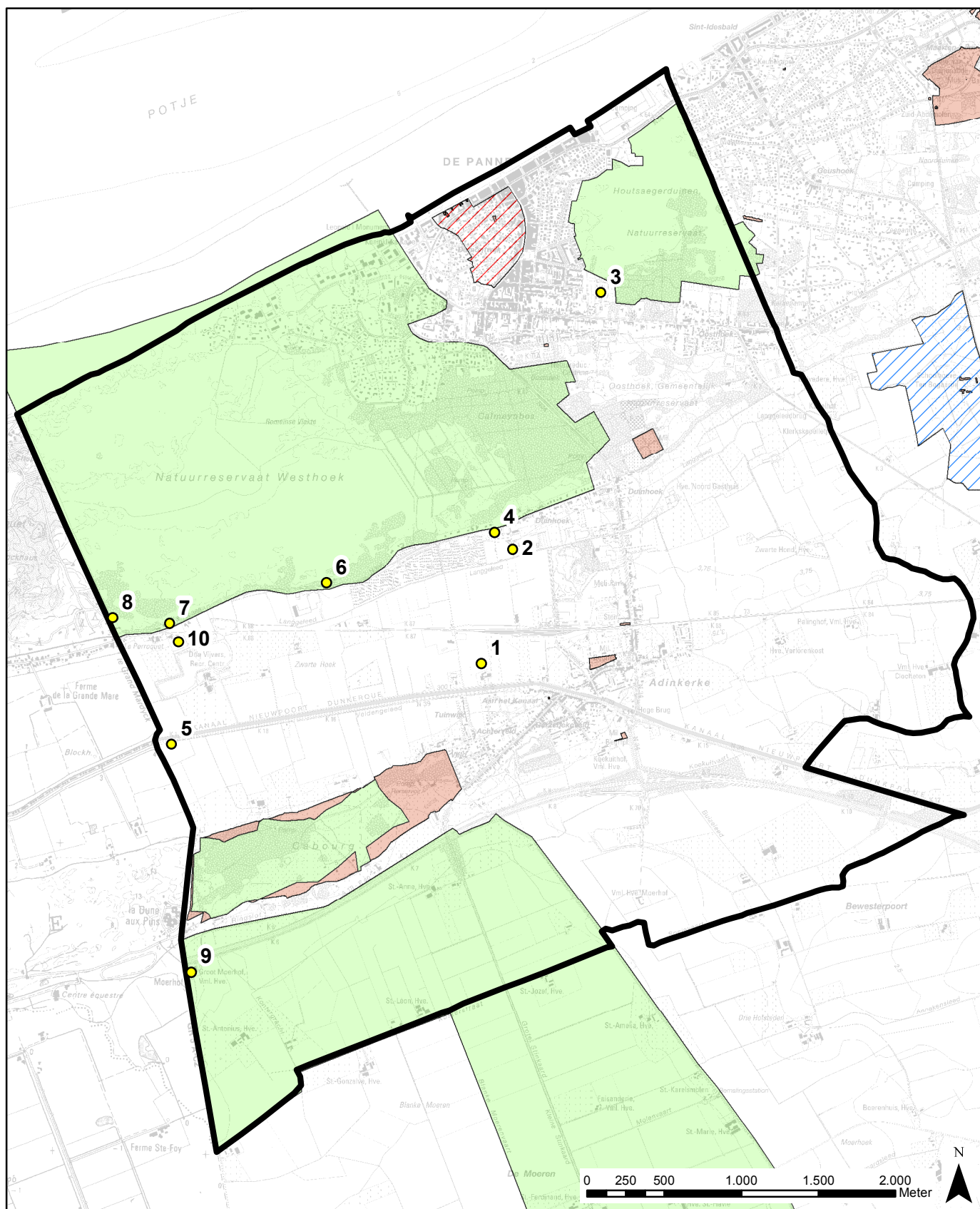
kaart 4: RUP's

Grontmij
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

NGI, Topografische kaart, 200x, AAPD kadaster 2010

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- RUP
- beschermd dorpsgezicht
- beschermd stadsgezicht
- beschermd landschap
- beschermde monumenten (nov 2011)

DE PANNE

RUP Zonevrije, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

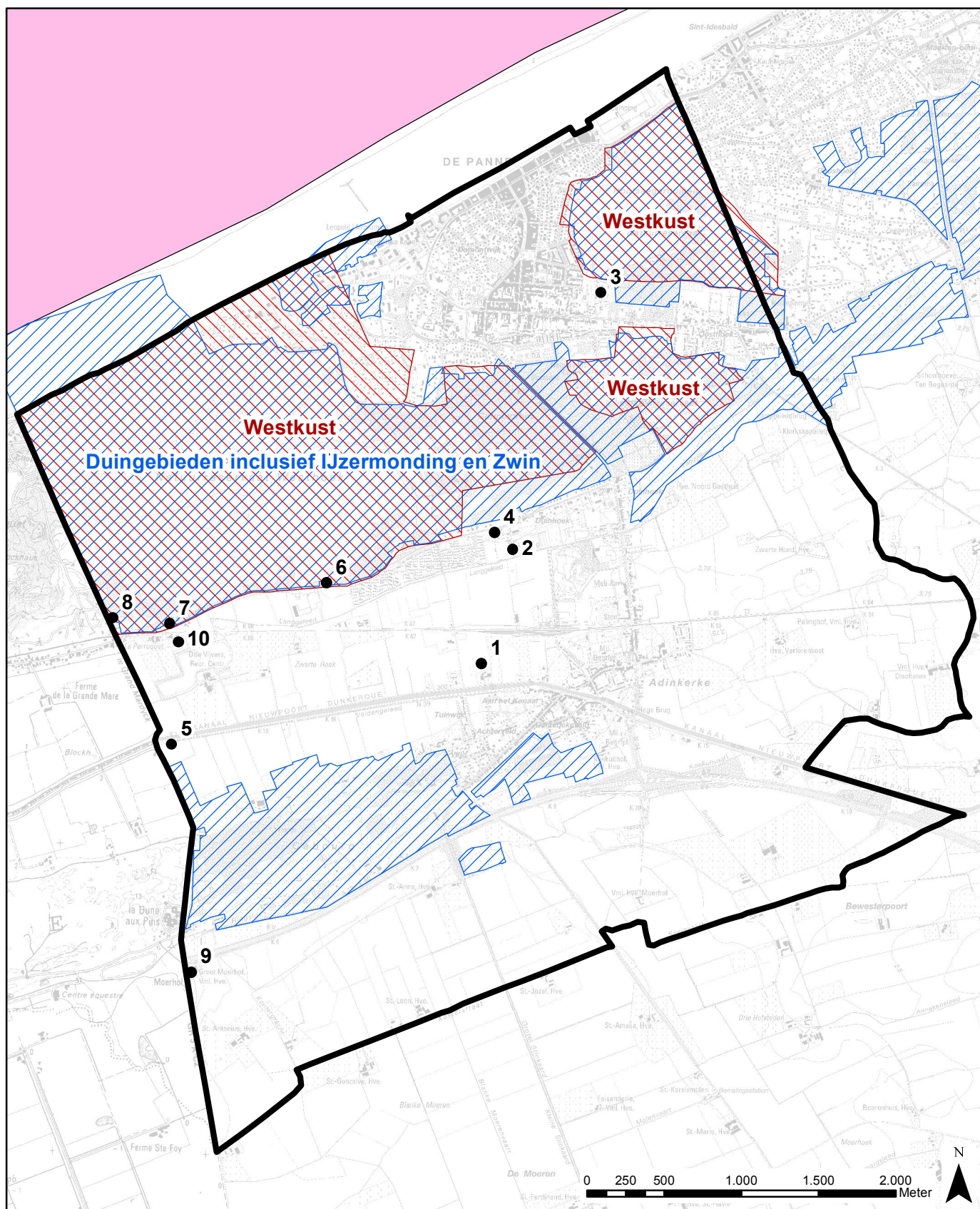
kaart 5: Monumenten en landschappen

Grontmij
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

NGI, Topografische kaart, 200x; AGIV Beschermde Landschappen, stads- en dorpsgezichten, 2001; monumenten nov 2011

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

-  Habitatrichtlijngebieden
-  Vogelrichtlijngebieden
-  Ramsar

De Panne

RUP Zonevreemde, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

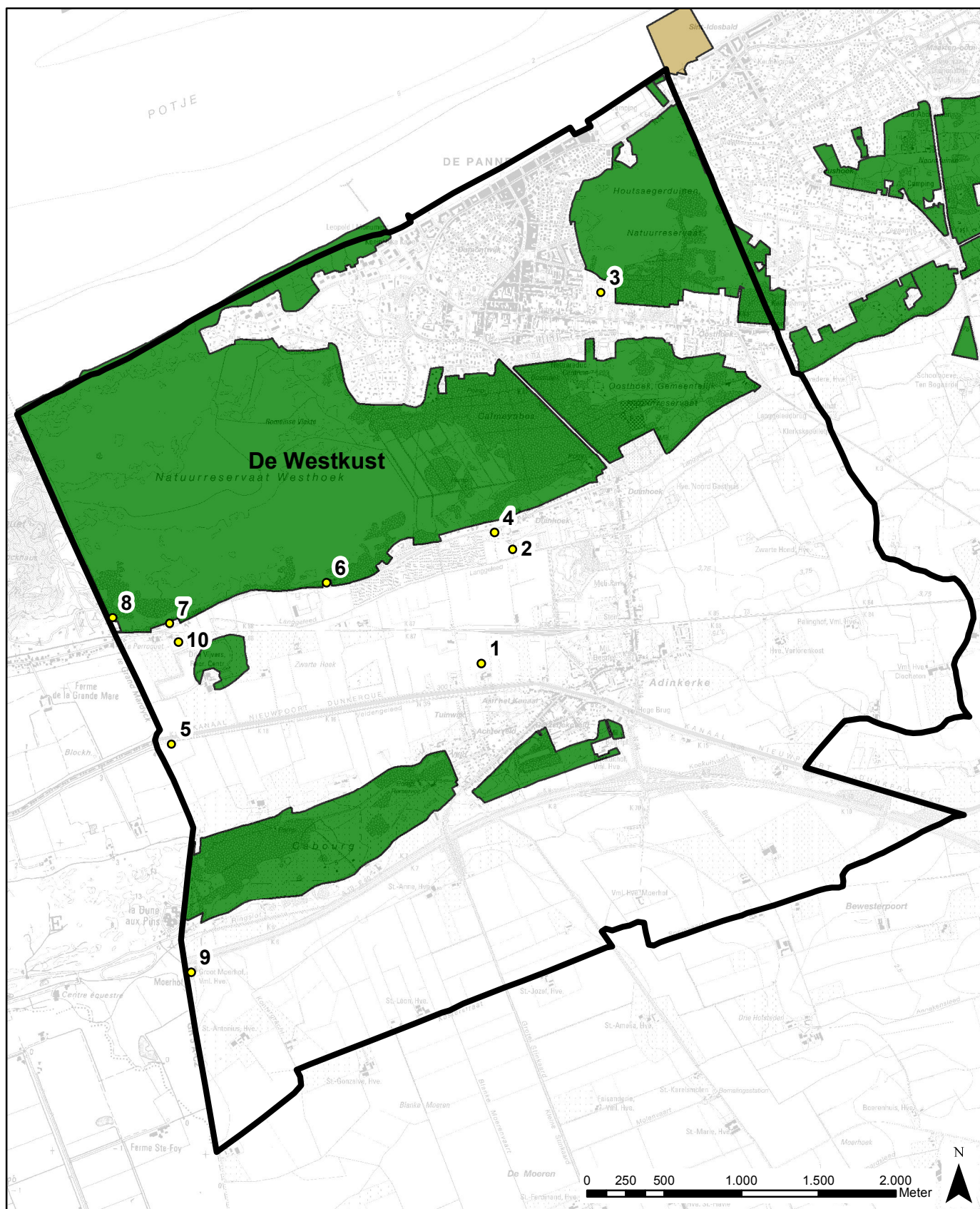
kaart 6: Natura 2000 en Ramsar-gebieden

 **Grontmij**
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

NGI, Topografische kaart, 200x; AGIV, Vogelrichtlijngebieden 2006, Habitatrichtlijngebied 2008, Ramsar 1998

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- RUP
- gemeentegrens De Panne
- gen
- geno
- nvwg

DE PANNE

RUP Zonevrije, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

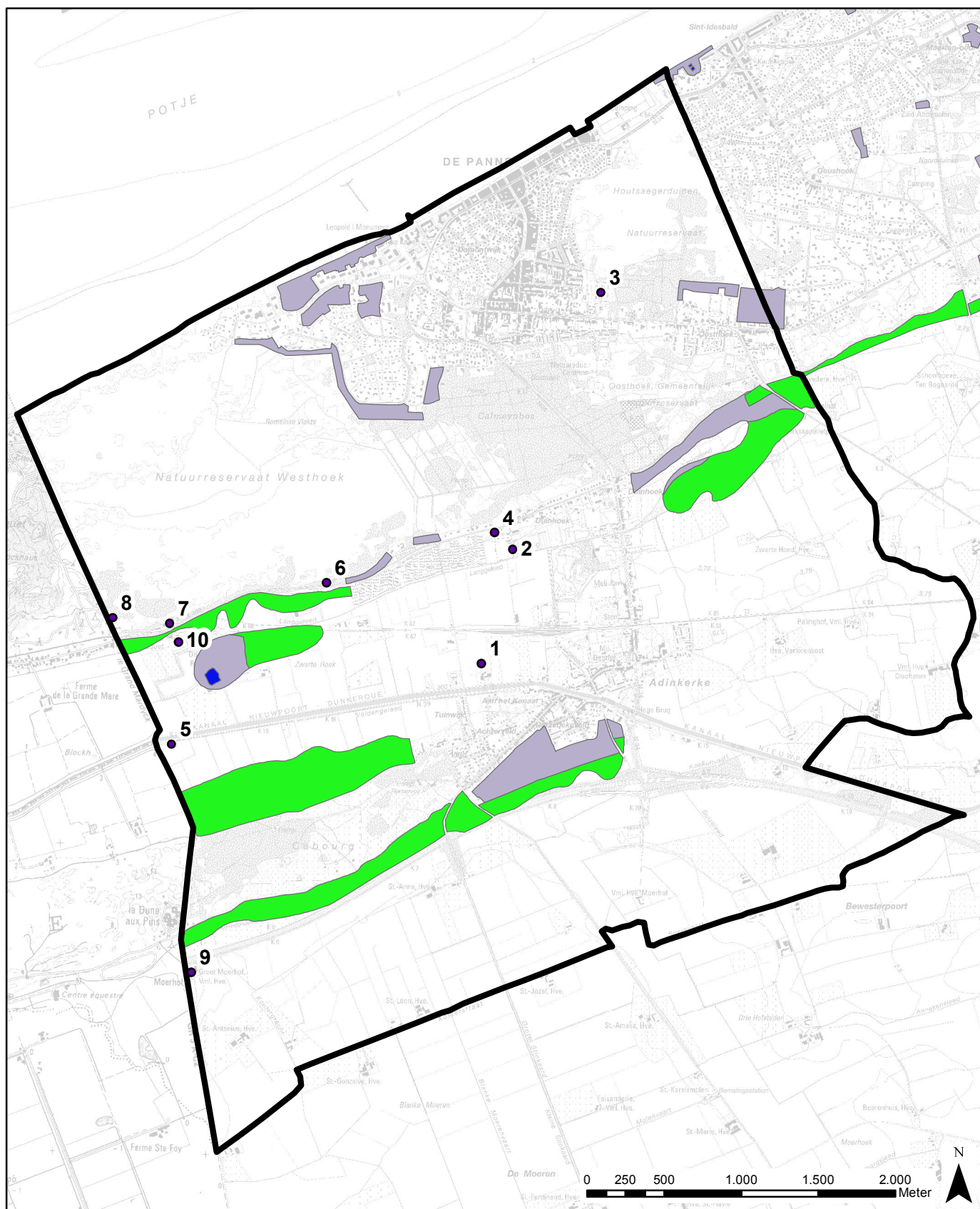
kaart 7: VEN-gebieden

 **Grontmij**
Opdrachtgever: De Haan

Datum : oktober 2012

NGI, Topografische kaart, 200x; AGIV, 1e fase afbakening van het VEN (03/11)

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

● RUP

▬ gemeentegrens_De_Panne

duindecreet

■ N.T.

■ beschermd duingebied

■ voor duin bel. landbouwgeb.

DE PANNE

**RUP Zonevrije, recreatieve en
locale bedrijvigheid, handel en horeca**

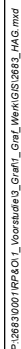
kaart 8: Duindecreet

Grontmij
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

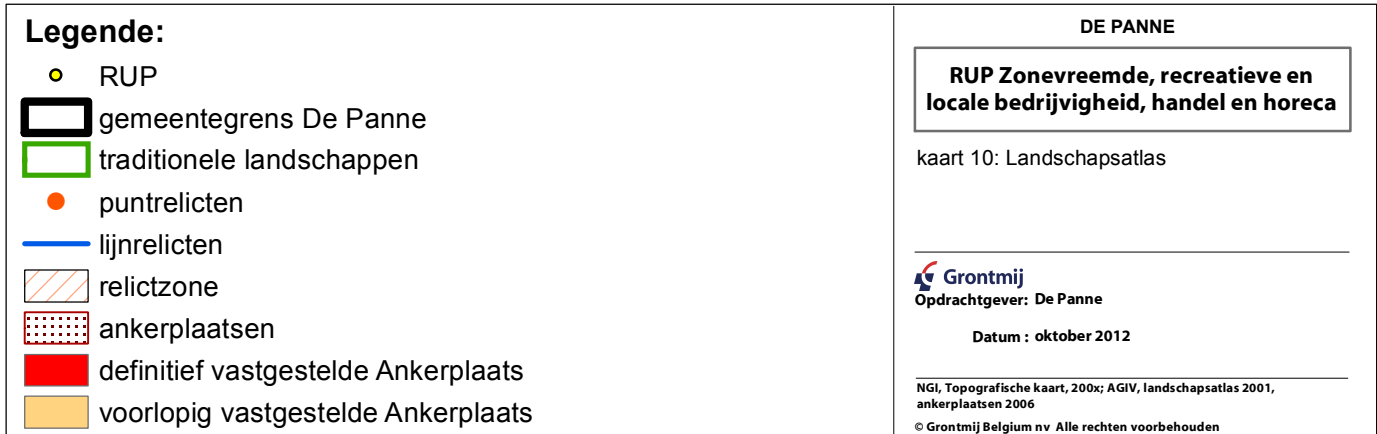
NGI, Topografische kaart, 200x; Duindecreet juni 1998

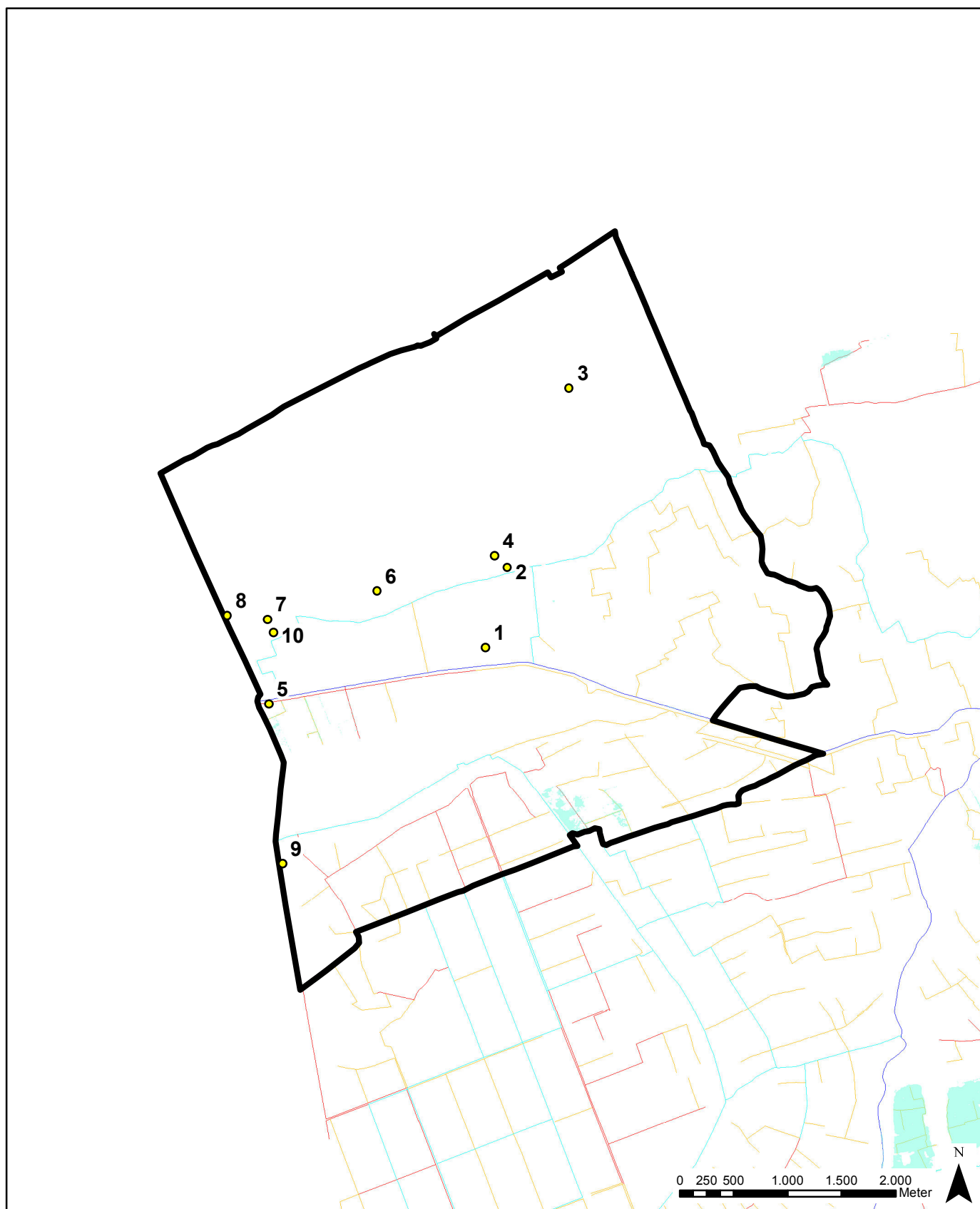
© Grontmij België nv Alle rechten voorbehouden



 gemeentegrens De Panne

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden





Legende:

- RUP
- gemeentegrens De Panne
- 20110114
- 20110114
- 20110115
- Risicozones overstroming (MOG2006)
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

DE PANNE

RUP Zonevreemde, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

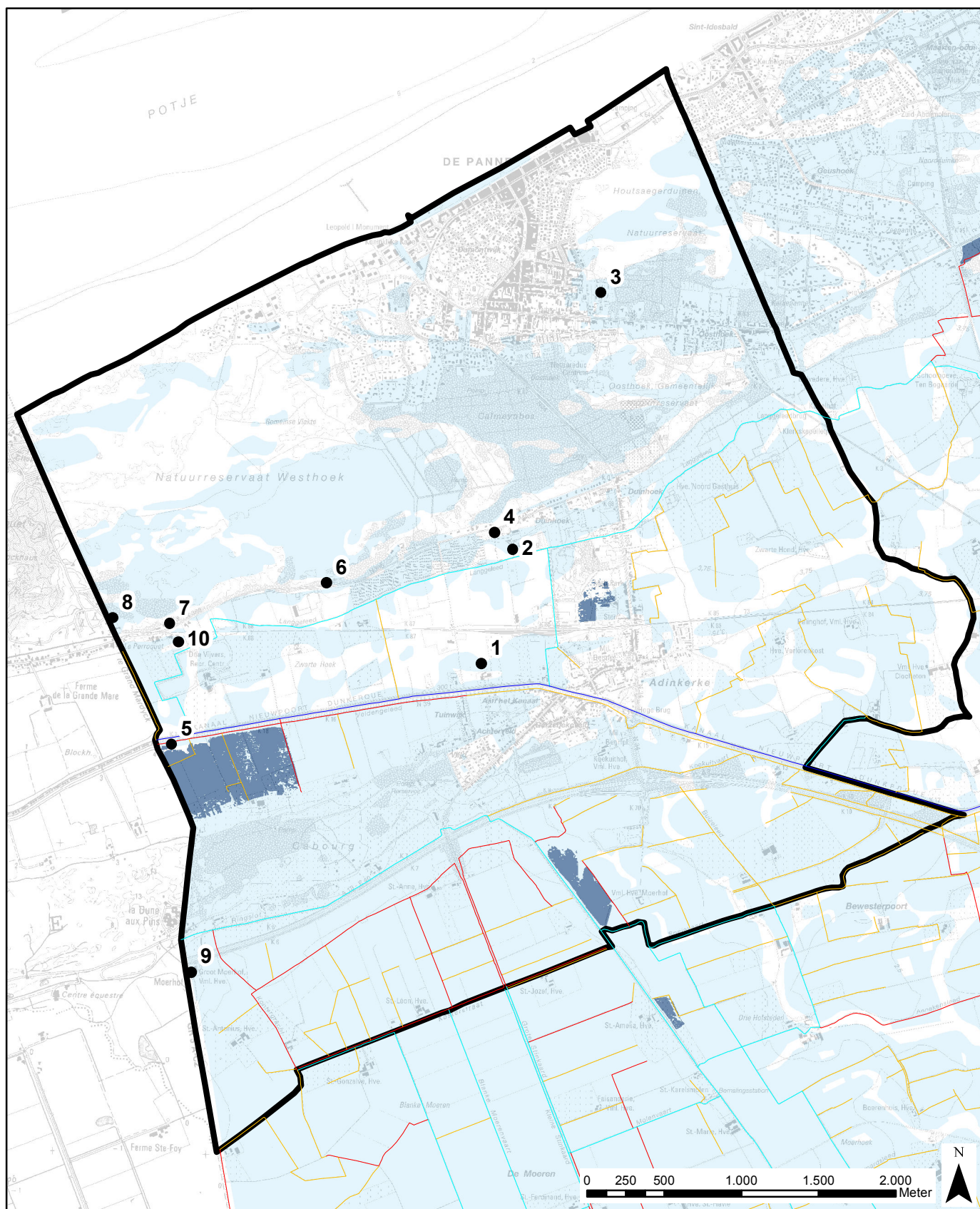
kaart 11: Overstromingskaart

Grontmij
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

NGI, Topografische kaart, 200x; AGIV, VHA 2011,
ROG 2011, NOG, Watersystemen 2011

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden (2011)

- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

DE PANNE

RUP Zonevrije, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

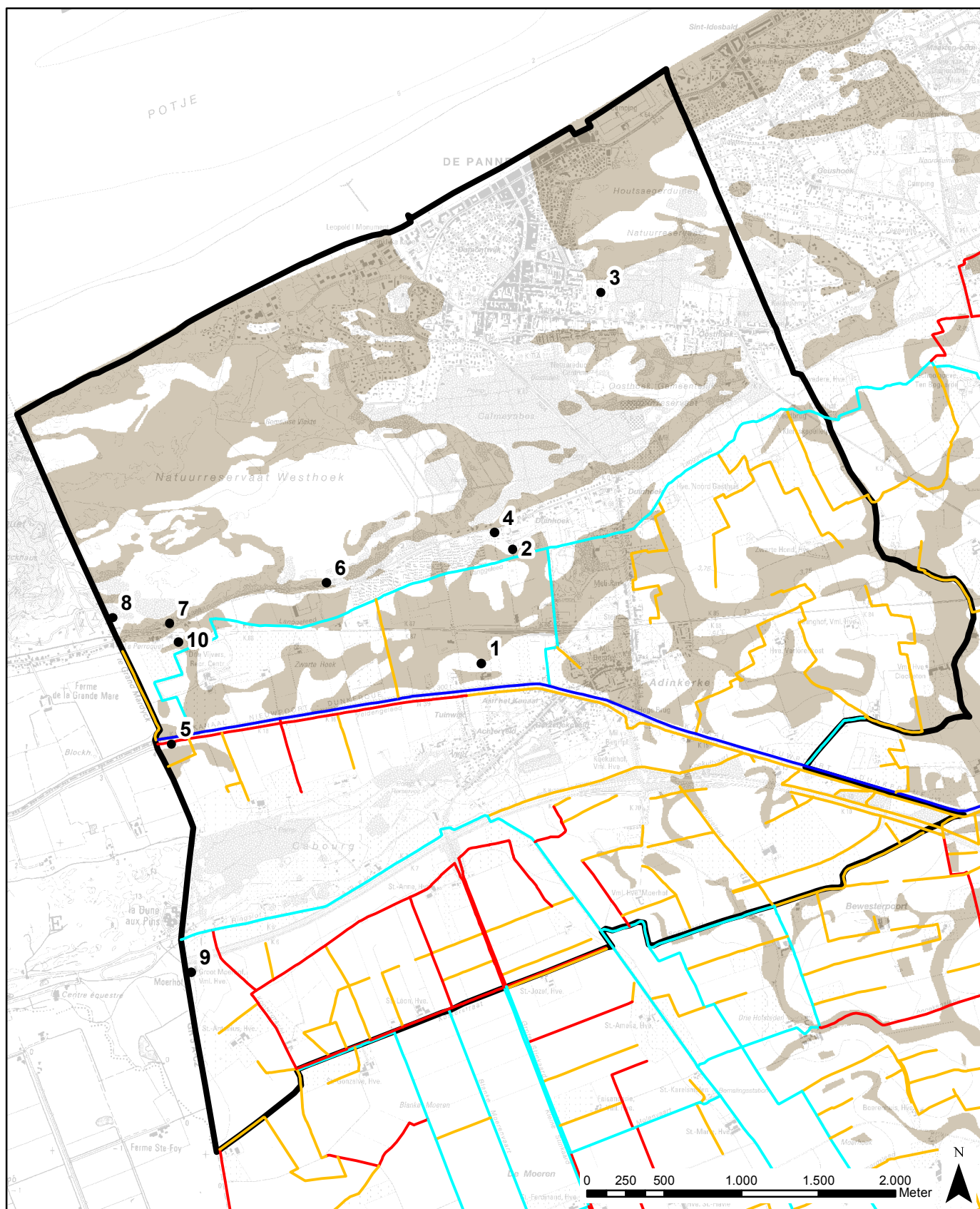
Kaart 12: Overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets), toestand 2011

Grontmij
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

NGI, Topografische kaart, 200x; AGIV, VHA2008, Watertoetskaart 2011

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

DE PANNE

RUP Zonevreemde, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

kaart 13: Infiltratiegevoelige bodems (Watertoets), toestand 20/07/2006

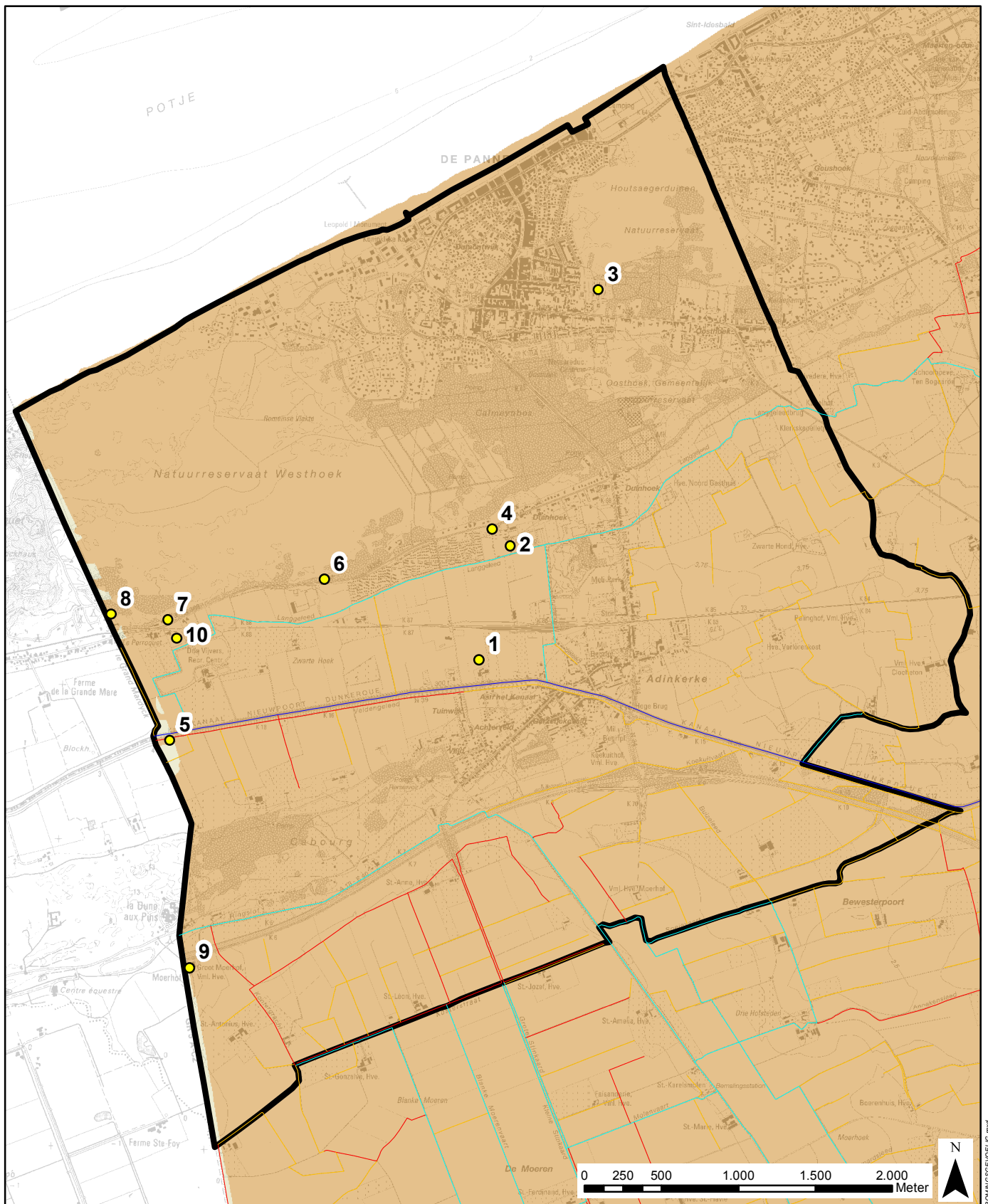
Grontmij
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

NGI, Topografische kaart, 200x; AGIV, VHA2011, Watertoetskaart 2006

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden

P:\2683\0007\RP&O\1_voorsude\3_Graf\1_Gal_WerkGIS\2683_WATERTOETS_NFL\TRATIE.mxd



Legende:

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

DE PANNE

RUP Zonevreemde, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

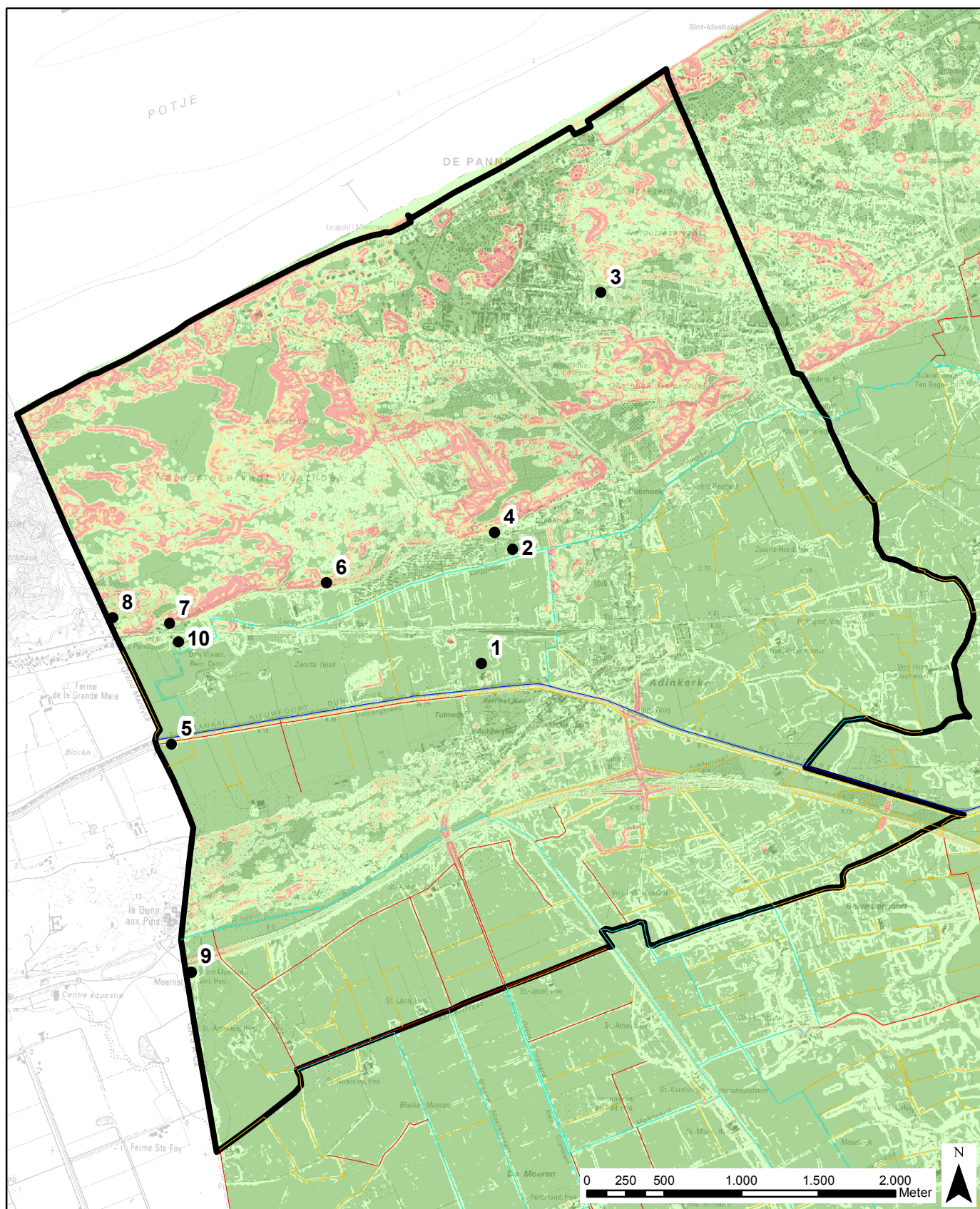
kaart 14: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Watertoets), toestand 20/07/2006

Grontmij
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

NGI, Topografische kaart, 200x; AGIV, VHA2011, Watertoetskaart 2006

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%

DE PANNE

RUP Zonevreemde, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

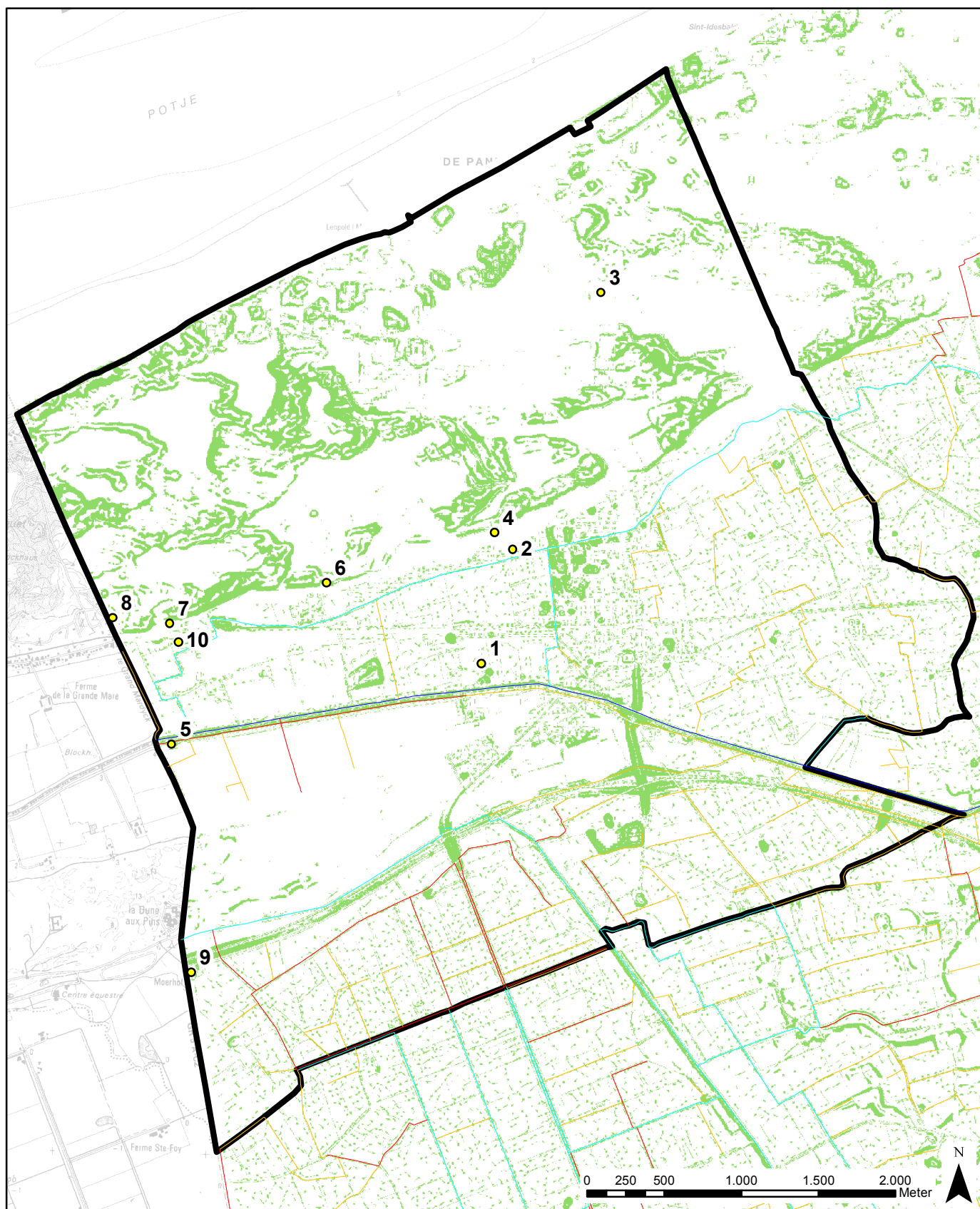
kaart 15: Hellingenskaart (Watertoets),
toestand 20/07/2006

Grontmij
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

NGI, Topografische kaart, 200x; AGIV, VHA2011, Watertoetskaart 2006

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

DE PANNE

RUP Zonevremde, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

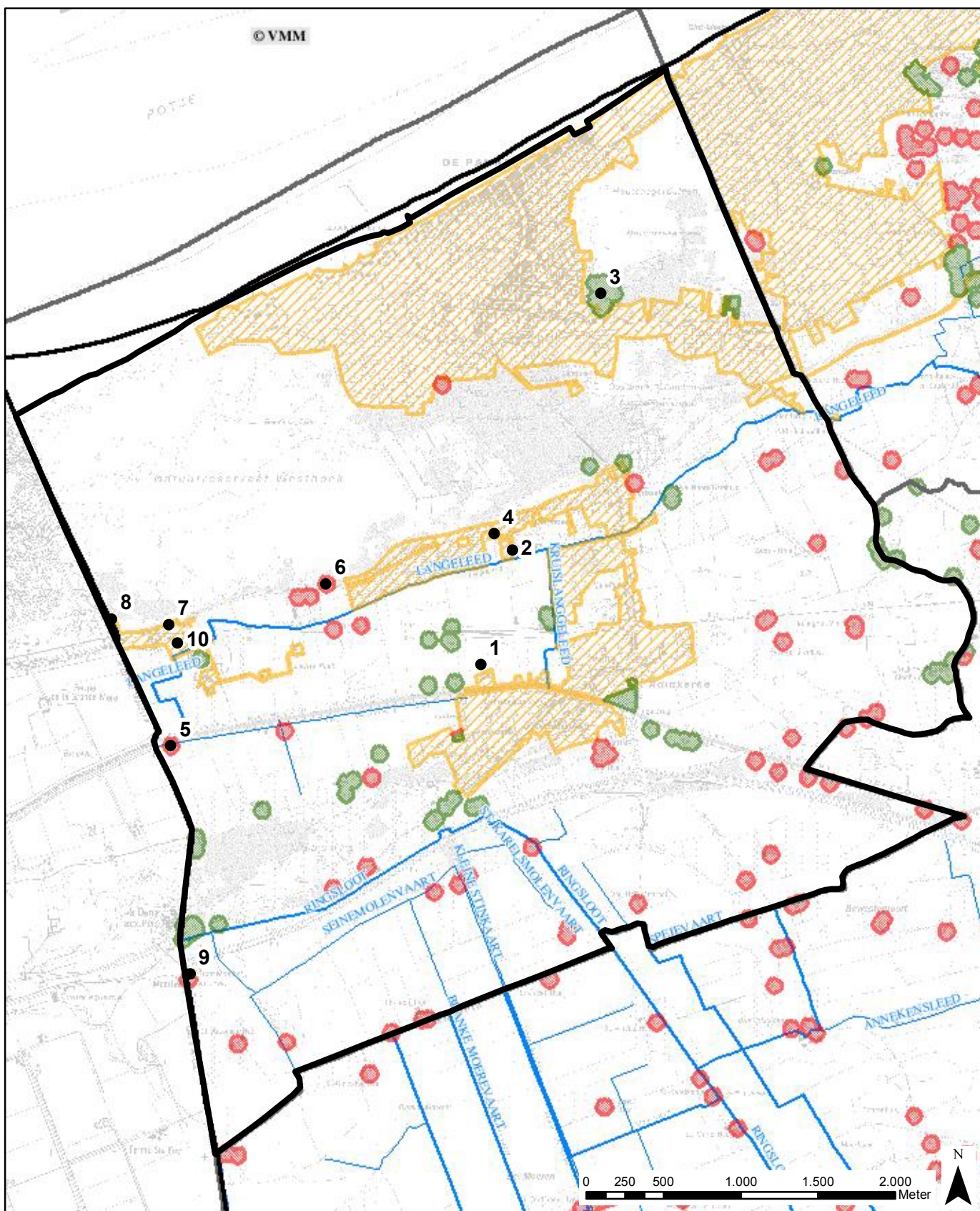
kaart 16: Erosiegevoelige gebieden (Watertoets), toestand 20/07/2006

Grontmij
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

NGI, Topografische kaart, 200x; AGIV, VHA2011, Watertoetskaart 2006

© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- RUP
- ▬ gemeentegrens De Panne

clusters

- ▨ Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- ▨ Collectief te optimaliseren buitengebied
- ▨ Individueel te optimaliseren buitengebied

centraal gebied

- ▨ Centraal gebied

DE PANNE

RUP Zonevrije, recreatieve en lokale bedrijvigheid, handel en horeca

kaart 17: zonering,
Vlaamse Milieumaatschappij

Grontmij
Opdrachtgever: De Panne

Datum : oktober 2012

NGI, Topografische kaart, 200x; AGIV, VHA 2011,
Watersystemen 2008; VMM, WMS geoloket zonering
© Grontmij Belgium nv Alle rechten voorbehouden

Bijlage 3: (bewijzen tot) vergunningen

Deze bijlage wordt in de digitale versie toegevoegd, evenwel wordt ze in de analoge versie weggelaten, gezien de grootte.

De plannen e.d. zijn op aanvraag ook steeds digitaal beschikbaar in groter formaat.