

**DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Zeelaan 21
8660 De Panne

uw bericht van
22-03-2016

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL15002/ /
2016/

bijlagen

vragen naar / e-mail
Helena Van Pottelberge
Helena.vanpottelberge@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 77 50

datum

24 MEI 2016

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Zeepark in de Panne.

Beslissing plan-MER-plicht

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

Geachte,

Met uw email van 11 mei 2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15002 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel de voorschriften van de huidige gewestplanbestemming 'gebied voor verblijfsrecreatie' te verfijnen, verstrengen en deels te wijzigen, zodat een kwalitatieve invulling van deze unieke locatie wordt bekomen met een hogere natuur- en landschapswaarde.

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. Op 22 maart 2016 werd een eerste versie van het screeningsdossier ingediend. Op 22 april 2016 liet de dienst Mer weten dat er onvoldoende was tegemoetgekomen aan een aantal vragen uit de adviezen. Op 11 mei 2016 werd een aangepaste versie van het screeningsdossier bezorgd. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in deze versie van het screeningsdossier via aanvullingen op p. 66-68 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. Deze opmerkingen 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.

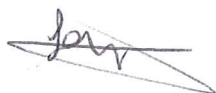
De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

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), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

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

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

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthooft Dienst Mer

Kopie: MiJA Milieustudies, Kastanjelaan 13, 3052 Oud-Heverlee miajanssen@skynet.be

Plan-MER screening

RUP “Zeepark” in De Panne

Eindversie
Verzoek tot raadpleging (versie 2)
en verwerking ontvangen adviezen

mei 2016

Screening opgemaakt door:

MiJA Milieustudies

MIA JANSSEN
KASTANJELAAN 13
3052 OUD- HEVERLEE
miajanssen@skynet.be
TEL 016/40.07.03
GSM 0495/25.51.28

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer en opdrachthouders	6
3	Beschrijving van het voorgenomen plan	7
3.1	Situering plangebied.....	7
3.2	Doelstelling en motivering.....	9
3.3	Juridische en beleidsmatige context	11
3.4	Bestaande toestand.....	15
3.5	Geplande toestand	16
3.6	Alternatieven.....	19
3.6.1	Nulalternatief	19
3.6.2	Uitvoeringsalternatieven.....	20
3.6.3	Inrichtingsalternatieven	21
3.6.4	Locatiealternatief.....	22
4	Afbakening toepassingsgebied en plan-MER-plicht.....	23
5	Beschrijving en beoordeling milieueffecten	24
5.1	Methodologie.....	24
5.2	Ingreep-effect relaties	24
5.3	Bodem en grondwater.....	25
5.3.1	Referentiesituatie	25
5.3.2	Mogelijke effecten	26
5.3.3	Conclusie	27
5.4	Water	27
5.4.1	Referentiesituatie	27
5.4.2	Mogelijke effecten	29
5.4.3	Conclusie	30
5.5	Fauna en flora	30
5.5.1	Referentiesituatie	30
5.5.2	Mogelijke effecten	33
5.5.3	Conclusie	36
5.6	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.....	36
5.6.1	Referentiesituatie	36
5.6.2	Mogelijke effecten	38
5.6.3	Conclusie	40
5.7	Mens.....	41
5.7.1	Referentiesituatie	41
5.7.2	Mogelijke effecten	41
5.7.3	Conclusie	43
5.8	Overige disciplines.....	43
6	Grensoverschrijdende effecten	44

7	Eindbeoordeling.....	45
8	Verzoek tot advies.....	47
9	Bijlagen.....	48
9.1	Grafisch plan (voorontwerp 1, augustus 2015).....	48
9.2	Inrichtingsconcept EL Architects	49
9.3	Inrichtingsalternatieven.....	51
10	Geïntegreerd advies.....	58
11	Algemeen besluit	68
12	Kopie verstuurde brieven en ontvangen adviezen (versie 1 en versie 2)	69
13	Grafisch plan voorontwerp 2 (maart 2016), aangepast inrichtingsplan en verslagen plenaire vergadering en MDK	70

1 Inleiding

Het onderzoek tot milieueffectrapportage wordt opgestart naar aanleiding van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zeepark' in De Panne, voor een gebied gelegen ten oosten van het centrum van De Panne. Het betreft de terreinen van de huidige camping Zeepark, gelegen tussen het strand in het noorden en de Nieuwpoortlaan (N34) in het zuiden. Het plangebied situeert zich tussen de bebouwing van De Panne en de bebouwing van Sint-Idesbald (Koksijde) en ten noorden van de Houtsaegerduinen. Met het plan (RUP) worden de voorschriften van de huidige gewestplanbestemming 'gebied voor verblijfsrecreatie' verfijnd en verstrengd en deels gewijzigd, zodat een kwalitatieve invulling van deze unieke locatie wordt bekomen met een hogere natuur- en landschapswaarde. De gemeente wil ook voorkomen dat er een project gerealiseerd zou worden op basis van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven¹, die vandaag vaste constructies toelaat onder voorwaarden die totaal geen kwaliteit voor deze unieke plek garanderen.

Dit RUP zal de ontwikkeling van een open lucht recreatief bedrijf faciliteren met strenge randvoorwaarden inzake bebouwing, materialisering, natuur, landschap en beheer. De gemeente heeft de beslissing genomen een RUP op te maken om de kwaliteiten van de site te behouden en te versterken. De gewestplanbestemming "zone voor (verblijfs)recreatie" is juridisch – technisch immers toereikend voor het verlenen van een vergunning voor een open lucht recreatief bedrijf. Maar toch wordt door het gemeentebestuur van De Panne dit RUP opgemaakt zodat ruimtelijk - stedenbouwkundige kwaliteitseisen en voorwaarden inzake bestemming, inrichting en beheer kunnen opgelegd worden in de stedenbouwkundige voorschriften waaraan de toekomstige invulling moet voldoen. Indien er geen RUP wordt opgemaakt, laat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het decreet betreffende toeristische logies vandaag, op basis van het gewestplan, een terreinbezetting en invulling toe, die geen ruimtelijke – en verblijfskwaliteit biedt en die niet verantwoord is op deze specifieke plek.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan dat gedeeltelijk de gewestplanbestemming verder verfijnt en specificeert en deels ook wijzigt. Want het RUP zal ook een gedeelte van de categorie recreatie omzetten naar een open ruimte bestemming 'categorie overig groen'. Het plan zal de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan gedeeltelijk wijzigingen en het vormt een kader voor latere vergunningen. Het RUP valt onder toepassing van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) en is niet van rechtswege plan-MER-plichtig.

Met onderstaande screening zal worden aangetoond dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden bij de uitvoering van het voorgenomen plan. Integendeel, het plan realiseert een verbeterde toestand. Dit document toont aan dat de opmaak van een plan-MER niet nodig zal zijn en niet van rechtswege wordt opgelegd.

Het verzoek tot raadpleging wordt overgemaakt aan de betrokken adviesinstanties, teneinde toe te laten de gegevens met betrekking tot het studiegebied, waarover zij beschikken en die eventueel nog niet bekend zouden zijn bij de initiatiefnemer of de Dienst MER, aan de initiatiefnemer over te maken zodat de Dienst MER een gefundeerde beslissing kan nemen over de plan-MER-plicht van het voorgenomen RUP "Zeepark" in De Panne.

Naar aanleiding van de ontvangen adviezen werden zowel het voorontwerp grafisch plan als de screeningsnota aangepast. Deze aangepaste screeningsnota – versie 2 wordt opnieuw ter advies overgemaakt aan alle betrokken administraties.

Latere tekstaanpassingen n.a.v de ontvangen adviezen zijn herkenbaar aan de blauwe tekstkleur. Verdere verduidelijkingen (mei 2016) in hoofdstuk 10 en 11 en zijn in het groen aangegeven.

2 Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer en opdrachthouders

Initiatiefnemer:

Gemeente De Panne

Zeelaan 21

8660 De Panne

luc.anno@depanne.be (gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar)

Opdrachthouder opmaak RUP:

CREOSUM

Stedenbouw en ruimtelijke planning

Heufstraat 56

3350 Linter

016/84.89.90

info@creosum.be

Opmaak screeningsnota (in onderaanneming van CREOSUM)

MiJA Milieustudies

Kastanjelaan 13

3052 Oud-Heverlee

0495/25.51.28

miajanssen@skynet.be

De screening wordt uitgevoerd door Mia Janssen (erkend MER deskundige Fauna-flora en Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie).

¹ Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven dd. 08/07/2005.

3 Beschrijving van het voorgenomen plan

3.1 Situering plangebied

Het plangebied RUP Zeepark situeert zich ten oosten van de bebouwde kern van De Panne. Het betreft de huidige camping Zeepark die aanwezig is tussen het strand en de Nieuwpoortlaan ten noorden van de Houtsaegerduinen. Meer oostwaarts is er recent op het grondgebied van De Panne in volwaardig woongebied op het gewestplan een nieuwbouw woonproject “Zilt” gerealiseerd, dat aansluit bij de bebouwing van Sint-Idesbald (Koksijde).

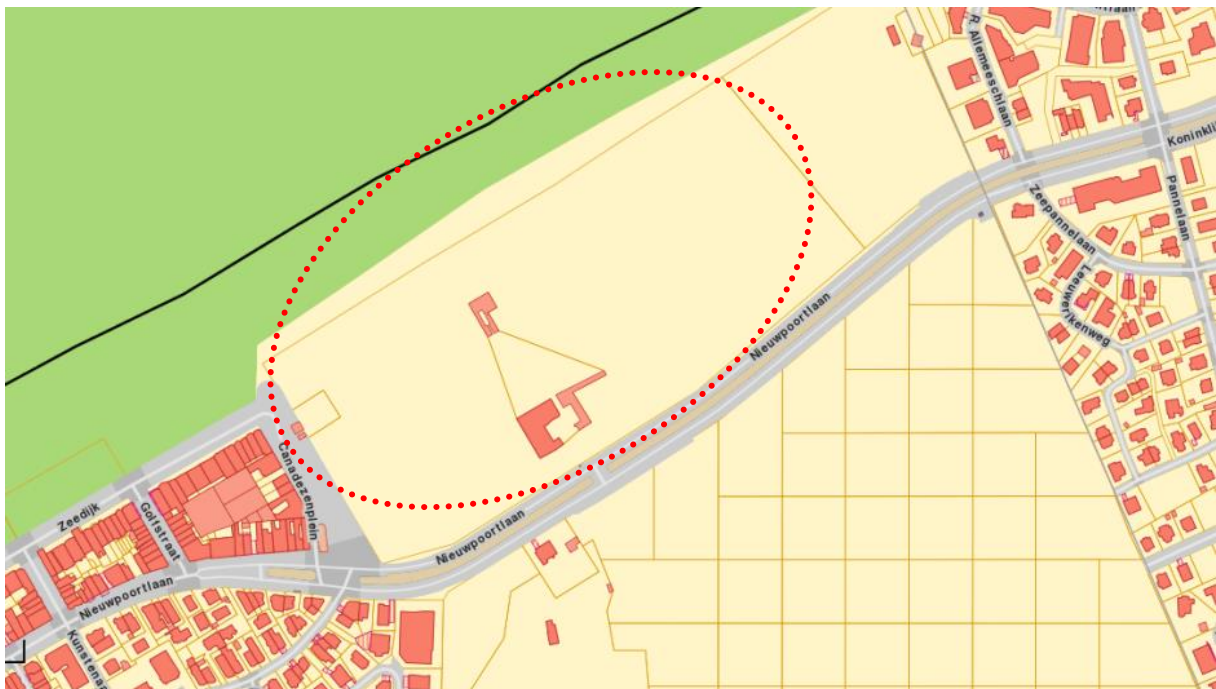
Het plangebied wordt in het noorden begrensd door zeereepduinen en het strand, ten oosten door een duinstrook, ten zuiden door de Nieuwpoortlaan, met aansluitend de Houtsaegerduinen en ten westen door het Canadezenplein en de bebouwing van De Panne.

Momenteel wordt het terrein gebruikt als camping met caravans, stacaravans en tenten, ... uitgerust voor 600 individuele plaatsen met mogelijke stalplaats voor de auto, met een centrale uitbating. Het onthaal, een restaurant en sanitaire blokken van deze camping zijn ondergebracht in vaste constructies, dit zijn de enige gebouwen die aanwezig zijn in het plangebied. Er zijn op het terrein permanente verhardingen aanwezig voor de ontsluitingsinfrastructuur met de auto. De aangrenzende duinstrook ten oosten van de camping, in natuurgebied op het gewestplan, is deels spontaan bebost en verwilderd.

De totale oppervlakte van het plangebied RUP “Zeepark” bedraagt 8,69 ha.

De vaste bebouwing, de ontsluitingsinfrastructuur en de bezetting van het terrein met caravans tijdens het zomerseizoen is weergegeven op onderstaande figuren.

Stratenplan en bebouwing ter hoogte van het plangebied RUP “Zeepark” (bron: geopunt)



Topografische kaart met aanduiding van het plangebied RUP “Zeepark” (bron: NGI)



Luchtfoto met aanduiding van het plangebied RUP “Zeepark” (bron: Google earth), opname tijdens de zomerperiode met aanwezigheid van ca. 600 caravans.



3.2 Doelstelling en motivering

Gezien de specifieke ligging van het plangebied (camping Zeepark) tussen het strand en de Houtsaegerduinen en het open karakter van het gebied, dringt zich een specificering van de huidige gewestplanbestemming op. Om deze unieke waarde van het plangebied in de toekomst te vrijwaren, is een gedeeltelijke wijziging en verstrenging van de huidige gewestplanbestemming als 'gebied voor verblijfsrecreatie' wenselijk en noodzakelijk. De hoofdbestemming recreatie blijft deels behouden door een herstemming als 'zone voor openluchtrecreatief bedrijf' in te schrijven in het RUP. In het voorstel van de stedenbouwkundige voorschriften zijn hogere kwaliteitseisen, geënt op de plek, opgelegd ten opzichte van de momenteel toelaatbare ontwikkelingen op basis van het logiesdecreet en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 08/07/2015 binnen de huidige gewestplanbestemming recreatiezone voor dit plangebied. De geldende regelgeving garandeert immers geen kwalitatieve invulling. Door de opmaak van een RUP voor dit gebied wordt voorkomen dat het plangebied - momenteel tijdelijke camping in de periode van Pasen tot september voor ca. 600 caravans, met permanente bebouwing en verharde paden - in de toekomst wordt volgebouwd, met bijvoorbeeld vaste vakantiehuisjes uitgespreid over het terrein en een ongewenste recreatieve invulling ondergaat.

Gelijktijdig met het nieuwe voorstel tot een geconcentreerde en gestapelde kwaliteitsvolle verblijfs - recreatieve invulling – bestaande uit ca. 275 vakantieverblijven verspreid over een 7-tal langgerekte bouwvolumes, is het eveneens de bedoeling om ook de natuur- en landschapswaarden globaal in het plangebied en in de niet-bebouwde zones te herstellen en het natuurlijk duinenlandschap in het hele plangebied te versterken. Er wordt een aanzienlijk gedeelte van de zone voor recreatie, nl. 36,70 % omgezet naar een groene zone waar niet in gebouwd mag worden.

Volgende uitgangspunten worden door de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan bewerkstelligd en uitgevoerd:

- Er wordt een aanzienlijke zone recreatiegebied van het gewestplan, omgezet naar groengebied in het noorden en het oosten van het plangebied, met als doel de openruimte corridor tussen de Houtsaegerduinen en het strand te versterken.
- De verplicht uit te voeren voetgangersrelaties worden vastgelegd.
- De recreatiezone wordt ingericht met het oog op het verblijven in sterke relatie met natuur – en landschapsbeleving. Er wordt gekozen voor verdoken bebouwing (met uitzondering van het hotel in de zone H) grotendeels ingewerkt in het aan te leggen en herstellen duinenlandschap. Het RUP bevat hiertoe de nodige sturende en restrictieve voorschriften.
- De zone voor hotel met mogelijk bijhorende nevenfuncties wordt gericht op de N34 op de plaats van de bestaande toegang. Het hotel moet gesitueerd zijn in de zone H, direct bij de toegang van de site om zo weinig mogelijk verharding te voorzien. De zone H is specifiek bepaald op het grafisch plan.
- Het parkeren bij de functies wordt binnen het plangebied opgevangen en belast het openbaar domein in de omgeving niet. Het parkeren moet geïntegreerd worden in de te realiseren bebouwing boven op het bestaande maaiveld en is aan het zicht onttrokken. Het parkeren gebeurt immers onder de bebouwing geïntegreerd in het duinenlandschap.

De toegelaten ontwikkelingen zoals opgenomen in het voorontwerp van het grafisch plan (versie augustus 2015) dienen de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied te verhogen en een aansluiting te realiseren met de aangrenzende natuurgebieden ter hoogte van de zeereepduinen en het strand aan de noordzijde, de duinstrook aan de oostzijde en het zuidelijk gelegen natuurreservaat ter hoogte van de Houtsaegerduinen. Hiervoor wordt een groot deel van het plangebied omgezet tot 'zone voor groen' in een categorie 'overig groen', nl. 36,70 % van het plangebied. Bebouwing en verharding zijn niet toegelaten in deze zone. Een publiek toegankelijk wandelpad, nl. een ontsluiting voor langzaam verkeer, op een ecologisch verantwoorde manier ingepast (knuppelpad), is wel toegelaten in deze zone.

Behalve de oprichting van recreatieve tijdelijke verblijven in een geconcentreerde en beperkt gestapelde permanente bebouwingsvorm, zijn duidelijk omschreven ondersteunende nevenfuncties bij de verblijfsfunctie in de 'zone voor openluchtrecreatief bedrijf' toegestaan: zoals een hotel met ongeveer 90 kamers en al dan niet gecombineerd met een feestzaal en/of een zwembad bij de hotelfunctie, voldoende verdoken ingedunde parkeerplaatsen onder de gebouwen, een café - restaurant, een eyecatcher (beachclub) als eindpunt van de dijk, Het gemeentebestuur van De Panne wil dit programma opleggen aan de initiatiefnemer van de toekomstige ontwikkeling, omdat dit initiatief op die manier helpt bij de uitbouw van het toeristisch – recreatief karakter van de gemeente. Aan dergelijke functies is er nood in deze gemeente. Let wel, het zijn enkel ondersteuningsfuncties aan de hoofdfunctie 'recreatief verblijven' en zitten mee in het centraal beheer van het projectgebied. Deze ondersteunende functies zijn volgens de huidige gewestplanbestemming eveneens toegelaten. Met het RUP worden voor deze ontwikkelingen bijkomende voorwaarden opgelegd o.a. met betrekking tot de inplantingsplaats in het plangebied (zone H). Permanent wonen is niet toegelaten in dit plangebied. Het zijn units die enkel in aanmerking komen om tijdelijk te verblijven. Ze worden uitgewerkt als vakantieverblijven, hun voorkomen en inplantingswijze worden afgestemd op deze functie en hun uitwerking en het totaalconcept geven dit karakter weer.

Door de opmaak van een RUP met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt een nieuwe en kwaliteitsvolle invulling van het plangebied verplicht en gefaciliteerd. Het RUP geeft deze garantie, wat het gewestplan en de bestaande verordening niet doen.

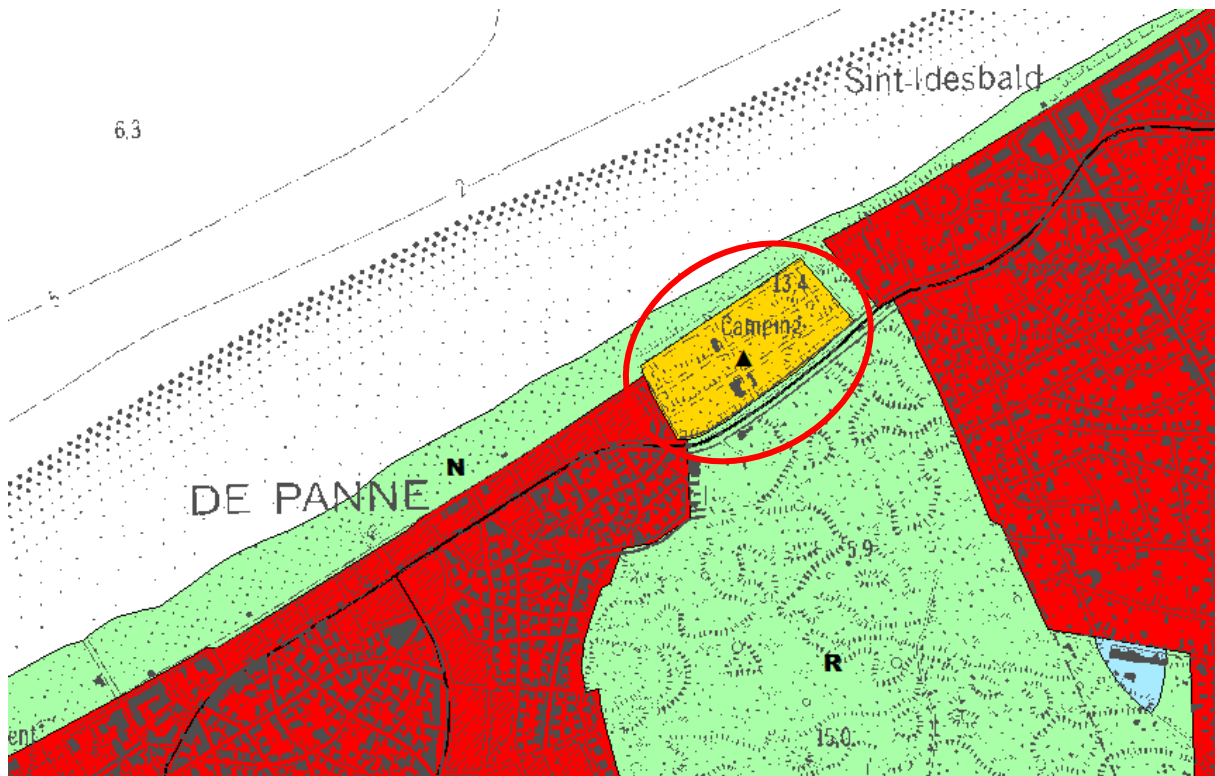
Met betrekking tot dit planinitiatief, nl. het RUP "Zeepark", gelden volgende doelstellingen:

- De verplichting van een ontwikkeling met een hoge ruimtelijke kwaliteit: het is een recreatief verblijfsproject in centraal beheer, op een unieke locatie tussen strand en duinen.
- Het is door stapeling, concentratie, bundeling, materialisering van de bebouwing en integratie in het natuurlijk duinenlandschap duurzaam en ecologisch verantwoord.
- De bebouwing integreert zich in een hersteld duinenlandschap.
- De auto wordt verdoken opgesteld en belast het openbaar domein niet.
- Herstel en versterking van de natuurwaarden in het plangebied en het behoud en versterken van de groene corridor aan de ooststrand.
- Versterken van de verbinding met de aanliggende natuurgebieden en het natuurreservaat Houtsaegerduinen door de aanleg van een publiek toegankelijk pad voor de wandelaar.

3.3 Juridische en beleidsmatige context

Het plangebied RUP “Zeepark” is op het **gewestplan** volledig aangeduid als ‘gebied voor verblijfsrecreatie’. Oostelijk hiervan ligt een ca. 40 m brede strook die bestemd is als ‘natuurgebied’. Dit natuurgebied maakt geen deel uit van het plangebied. De directe omgeving aansluitend bij het plangebied bestaat eveneens uit natuurgebied (strand en zeereepduinen in het noorden) en natuurreservaat (Houtsaegerduinen ten zuiden). Ten westen grenst het plangebied aan woongebied (centrum De Panne). Oostelijk van het natuurgebied en het plangebied ligt woongebied (project Zilt in De Panne en de bebouwing van Sint-Idesbald).

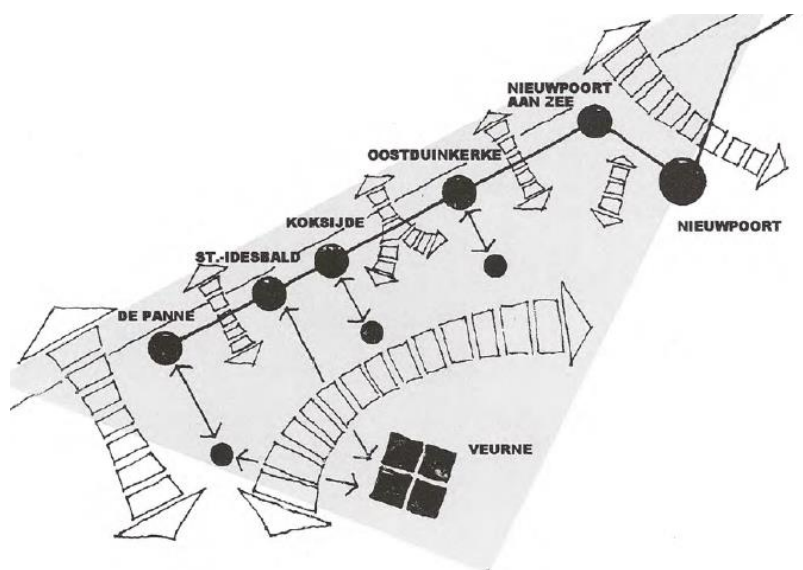
Gewestplan met aanduiding van het plangebied RUP Zeepark (bron: geopunt)



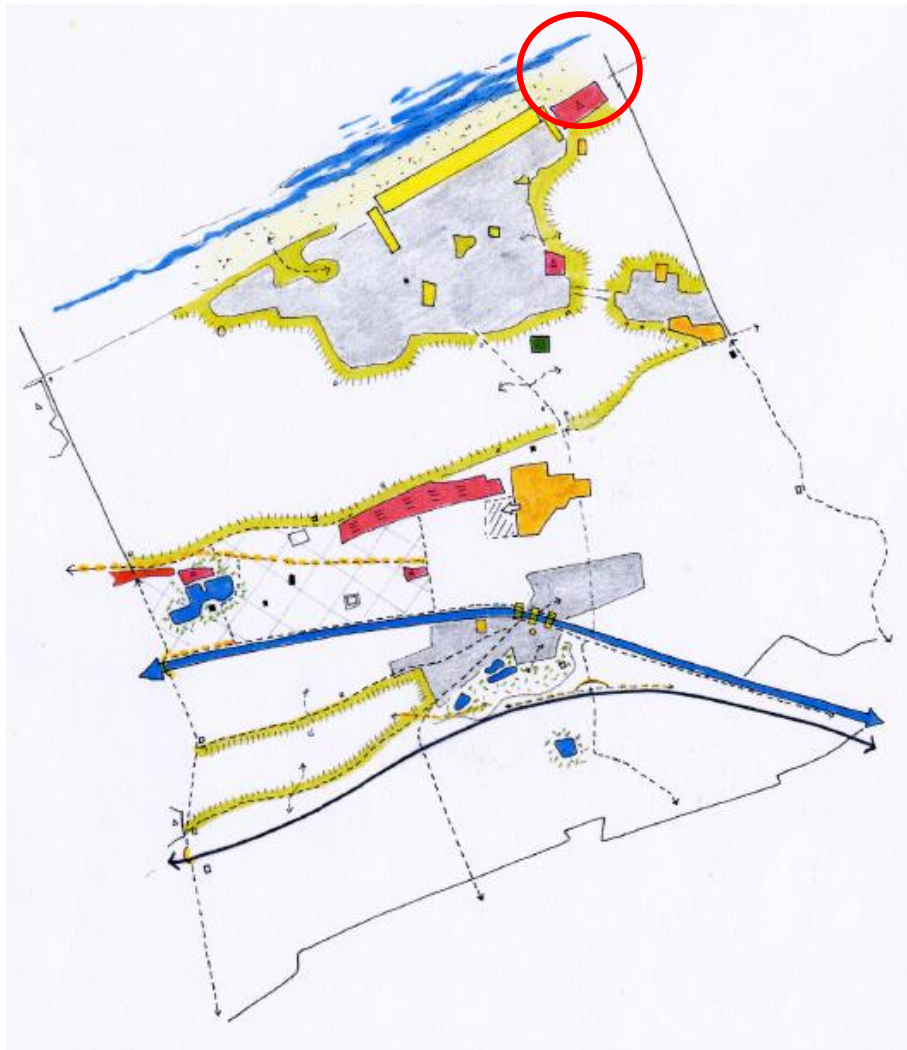
Volgens het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** maakt De Panne deel uit van het stedelijk netwerk van Vlaams niveau: de Kust. Dit stedelijk netwerk is niet zozeer één aaneengesloten stedelijk gebied dan wel een gebied waar enkele stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en die omwille van toeristisch-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis zijn. Binnen dit stedelijk netwerk kan er nieuwe en grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden gelokaliseerd. Binnen dit stedelijk netwerk ‘de Kust’ ligt echter ook een natuurlijke structuur van internationale betekenis. Voor de kustmilieus (inclusief de duinengordel) worden gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. Meer bepaald worden de ecologische waarden er versterkt door de bestaande natuurgebieden uit te breiden, door bijzondere aandacht te geven aan de relatie strand en duinen en achterliggende polders, door stranden in de omgeving van natuurgebied af te sluiten voor recreatie en door alternatieven te zoeken voor waterwinning.

Het **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen** stelt eveneens dat De Panne behoort tot het *stedelijk netwerk Kust*. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Door bundeling van de verschillende functies binnen de bestaande centra kan de natuurlijke structuur haar internationale betekenis behouden en het waardevolle achterliggende poldergebied gevrijwaard worden. De Panne wordt op provinciaal niveau geselecteerd als kusthoofddorp, Adinkerke wordt geselecteerd als woonkern. De Panne maakt tevens deel uit van het *toeristisch-recreatief netwerk van de Kust*. Toerisme en recreatie zijn voor de provincie maatschappelijke activiteiten met een aanzienlijke ruimtelijke impact in West-Vlaanderen. Voor de deelstructuur worden gebiedsgericht ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. De concepten hebben betrekking op verschillende beleidscategorieën: netwerken, lijnelementen, strategische projectgebieden, knooppunten, verblijfsknooppunten, De provincie geeft ook specifieke beleidskaders omschreven met betrekking tot recreatie en toerisme, met name voor strandconstructies, voor golfterreinen en voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten. Voor de strandconstructies verbindt de provincie zich ertoe om een provinciaal uitvoeringsplan of verordening op te maken. Inrichtingsplannen over recreatief medegebruik in duingebieden zullen opgemaakt worden door de provincie in samenspraak met hogere overheden. Wat de gewenste natuurlijke ruimtelijke structuur betreft heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest afgebakende grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) te verbinden met natuurverbingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. In de regio De Panne wordt de zone de Westkust (De Panne – Westende) als natuuraandachtszone aangeduid. Tussen het verstedelijkt gebied van De Panne en Koksijde worden de duinen als een open-ruimteverbinding geselecteerd, deze is gelegen t.h.v. het voorliggend plangebied. Aan een dergelijke open-ruimteverbinding worden specifieke landschappelijke beleidsaspecten gekoppeld. De Houtsaegerduinen worden in de gewenste landschappelijke structuur aangeduid als ankerplaats. Belangrijk is nog dat de Nieuwpoortlaan (N34), waarlangs de site Zeepark ontsluit, in het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen geselecteerd wordt als secundaire weg type II.

Gewenste ruimtelijke structuur (bron: PRS West-Vlaanderen)

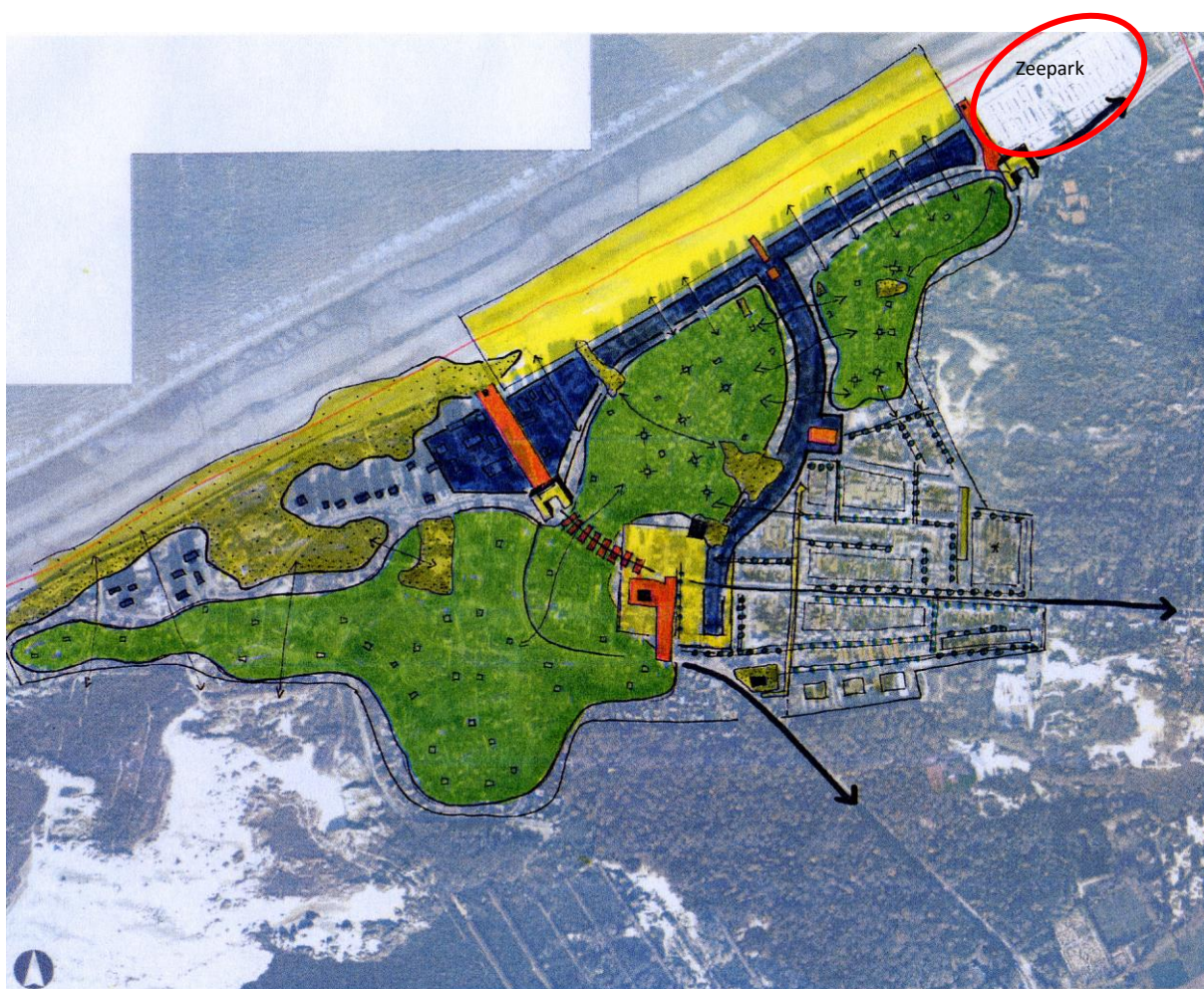


Gewenste ruimtelijke toeristisch-recreatieve structuur De Panne (bron: GRS De Panne)



In het bindend gedeelte van het **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan De Panne** wordt er geen uitspraak gedaan m.b.t. het voorliggend plangebied, namelijk Zeepark. Het is duidelijk dat binnen De Panne het toerisme als de belangrijkste economische activiteit primeert. De Panne beschikt dan ook over een aantal zeer attractieve elementen, deels geënt op de rijkdom aan natuurlijk aanbod, met de zee, het strand, de talrijke natuurgebieden, en deels geënt op het sportief recreatief aanbod. De Panne wenst deze kwaliteiten dan ook verder uit te bouwen en te optimaliseren, doch niet enkel in het kader van toerisme, maar ook voor haar eigen bewoners. Voor de toeristische sector, in het bijzonder het verblijfstoerisme, wenst de gemeente De Panne zich hoofdzakelijk te concentreren op enerzijds het optimaliseren van het bestaand aanbod aan campings, tweede verblijven, ... en in het bijzonder het stimuleren van bijkomende initiatieven naar het aanreiken van een kwalitatief hotelaanbod. De Panne beschikt momenteel over 5 terreinen voor openlucht recreatieve verblijven. Gezien de precare ligging van de camping Zeepark in het open ruimtegebied is het van fundamenteel belang dat deze gevrijwaard worden van permanente constructies. Uiteindelijk zal een ruimtelijk uitvoeringsplan dienen te worden opgemaakt om de problematiek te kunnen beheersen. In het RUP zal gemotiveerd worden waarom er uiteindelijk wordt afgeweken van deze bepalingen uit het richtinggevend deel van het GRS en er toch vaste constructies kunnen ingeplant worden. Camping Zeepark dient zijn kwaliteiten te behouden, gelet op de strategische ligging. De camping bevindt zich namelijk ter hoogte van de enige resterende open ruimteverbinding tussen de verstedelijkte kern De Panne en Koksijde. Het op dit moment nog beperkt landschappelijk overlopen van strand naar duinen dient optimaal behouden te worden en nog versterkt. Dit wordt ook duidelijk op bovenstaande kaart met daarop de gewenste ruimtelijke toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente De Panne (Zeepark wordt hierop aangeduid als 'kwalitatief te integreren van weekendverblijfparken en kampeerterreinen'). In de Houtsaegerduinen (Vlaams natuurreservaat) dient elementaire toeristische onthaalinfrastructuur verder te worden ontwikkeld. Deze infrastructuur draagt bij tot de verruiming van de mogelijkheden voor natuurbeleving en natuurgerichte recreatie aan de Kust. Onderstaande kaart geeft de gewenste ruimtelijke structuur weer voor het kusthoofddorp De Panne. De camping Zeepark sluit aan de oostelijke zijde hier bij aan.

Gewenste ruimtelijke structuur hoofddorp De Panne (bron: GRS De Panne)



3.4 Bestaande toestand

Het plangebied van het RUP Zeepark bestaat uit een open en grotendeels onbebouwd terrein, grenzend aan het strand van De Panne. Het wordt door een strook van zeereepduinen gescheiden van het strand. Lokaal zijn er doorsteken doorheen deze duingordel aanwezig, waardoor er een rechtstreekse toegang is tot het strand, zonder niveauverschil, voor de gebruikers van de camping. Het is een privéterrein en niet publiek toegankelijk. Langs de andere zijden is het terrein volledig afgesloten en ontoegankelijk, mede door de niveauverschillen, afsluitingen en de begroeiing. De hoofdtoegang situeert zich aan de Nieuwpoortlaan, de weg is sterk hellend naar de camping toe. Ten oosten grenst het plangebied aan een natuurgebied, dat bestaat uit een deels beboste en verwilderde duinstrook.

Het plangebied wordt van de week voor de paasvakantie tot en met de 2^{de} week van september gebruikt als camping. Hiervoor is het grotendeels vlakke terrein opgedeeld in percelen en voorzien van verharde wegen in KWS. Van maart tot eind september wordt het terrein ingenomen door caravans, auto's, chalets, mobilhomes, tenten, In totaal zijn dit ca. 600 standplaatsen, die volledig zijn ingenomen in de periode van Pasen tot september (zie luchtfoto). Tussen de standplaatsen zijn er in zeer beperkte mate relictten van de duinen en hun begroeiing aanwezig. Vaste constructies zijn het sanitaire gebouw midden op het perceel gelegen en een onthaal -en restaurantgebouw ter hoogte van de toegangsweg. In de winterperiode zijn alleen deze vaste constructies en de verharde wegen aanwezig in het plangebied. De duingordel aan de randzone langs de Nieuwpoortlaan is bebost. Langs de wegzijde is het talud versterkt met een keermuur in natuursteen.

3.5 Geplande toestand

Voor het RUP “Zeepark” werd in eerste instantie een voorontwerp van grafisch plan, met informatief inrichtingsplan opgesteld, dat door verschillende instanties negatief geadviseerd werd (in het kader van de milieuscreeningsprocedure). Na overleg en het uitwerken van een aantal alternatieven werd een aangepast grafisch plan (tweede voorontwerp) met voorstel inrichtingsplan en een duidelijker omschreven programma opgesteld (zie bijlage 1 en 2). Deze tweede versie vormt het voorwerp voor deze nieuwe screeningsronde.

Door het RUP “Zeepark” wordt de bestaande gewestplanbestemming ‘gebied voor recreatie (zowel dag – als verblijfsrecreatie)’ omgezet in een ‘zone voor openluchtrecreatief bedrijf’. Een strook aan de noordzijde wordt samen met, het oostelijk deel van het plangebied en een strook aansluitend bij de Nieuwpoortlaan omgezet naar ‘zone voor groen’, deze strook is minimum ca. 40 m breed, de oppervlakte van deze ‘zone voor natuur’ bedraagt 3,19 ha. De vastlegging van deze ‘zone voor groen’ in aansluiting met het natuurgebied is ten koste van de huidige bestemming als recreatiegebied op het gewestplan. Deze ‘zone voor groen’ sluit aan bij het bestaande oostelijk gelegen natuurgebied (deze bestemming volgens het gewestplan blijft ongewijzigd) en bij het natuurreservaat Houtsaegerduinen, ten zuiden van het plangebied en de Nieuwpoortlaan. Aan de noordzijde wordt aangesloten bij het natuurgebied ter hoogte van de zeereepduinen en het strand. Deze brede ‘zone voor groen’ blijft hierdoor bouwvrij. De uiterste bouwlijn loopt gelijk met de grens voor bebouwing op de dijk.

De toegelaten ontwikkelingen binnen deze 2 zones (hoofd- en nevenfuncties) zijn duidelijk vastgelegd in een voorstel van stedenbouwkundige voorschriften. Let wel, dit is een voorstel, het voorontwerp RUP zal beoordeeld worden zoals de procedure in de VCRO het voorschrijft. Het voorlopig voorstel voorschrijft m.b.t. de bestemming stelt, we citeren:

“hoofdfunctie:

Verblijven in de vorm van een openlucht recreatief bedrijf ingepast in een natuurlijk duinenlandschap. Het betreft vaste constructies voor vakantieverblijven in diverse typologieën, waar tijdelijk verbleven wordt.

Herstel en behoud van de natuurwaarden van het duinenlandschap. Deze zone moet landschappelijk aansluiting zoeken met de aanpalende zeereepduinen en het strand, het oostelijk gelegen natuurgebied en de zuidelijk gelegen Houtsaegerduinen. Clusteren en stapelen is een verantwoord bebouwingsprincipe, zodat er grote delen open ruimte behouden kunnen blijven.

Permanent wonen is niet toegestaan, uitgezonderd één conciërgewoning.

Als ondersteuningsfuncties zijn toegelaten:

Hotel met geïncorporeerd een restaurant en mogelijk een feestzaal en/of zwembad in de zone H (zie grafisch plan)

Beachbar met café of brasserie met buitenterras aanduiding zwarte bol (zie grafisch plan)

Inrichtingen voor sport en spel

Parkeren, toegang voor gemotoriseerd verkeer, wandelpaden (zie aanduiding blokjes – en bolletjeslijn op het grafisch plan).

Het project moet aan eigen parkeerbehoeften voldoen.”

Binnen de ‘zone voor openluchtrecreatief bedrijf’ (art. 1) is een compacte bebouwing toegelaten, bestaande uit 2 bouwlagen en zeer beperkt uit 3 bouwlagen. De vakantieverblijven mogen niet als permanente woning worden gebruikt, met uitzondering van 1 conciërgewoning binnen het plangebied. Het voorliggend inrichtingsconcept (zie verder) gaat uit van ca. 275 vakantieverblijven en 90 hotelkamers.

De gebouwen, nl. de vakantieverblijven en andere ondersteuningsfuncties, moeten ingepast worden in het reliëf. Dit is een hersteld, natuurlijk duinenlandschap. Het plangebied mag niet versteend overkomen. De mens vereenzelvt zich als het ware met de natuur. Het duinenlandschap overheerst. De bebouwing heeft het specifiek voorkomen van een vakantieverblijf, waarin mensen tijdelijk verblijven. Om dit cachet te hebben en respect voor de natuur te tonen, zullen geschikte duurzame en ecologisch verantwoorde materialen gebruikt worden. Auto's mogen niet zichtbaar geparkeerd worden, daarom worden parkeergarages onder de bebouwing, boven op het huidige maaiveldniveau (+12 m à +13 m TAW, behalve voor de *eyecatcher (beachclub) waar het bestaande maaiveld' overeenkomt met een hoogte van +9 m à +10 m TAW*) voorzien. De aanleg van deze parkeergarages dient te gebeuren zonder verdere verlaging van het bestaande maaiveldpeil bij bouwwerken. Dit is van essentieel belang i.f.v. het niet verstoren van het grondwaterpeil, de bodemsamenstelling en het archeologisch aspect.

Voor een herstel van het duinenlandschap dienen grote hoeveelheden zand aangevoerd te worden. De natuurwaarde van het plangebied dient verhoogd te worden door het aanbrengen van geschikte beplanting bestaande uit autochtone, streekeigen soorten. De inrichtingswijze is in dit geval heel specifiek. De zone voor openluchtrecreatief terrein wordt in totaliteit in één totaalvisie architecturaal en landschappelijk opgezet en uitgewerkt. Alle gebouwonderdelen zijn onderdeel van het geheel. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gebeurt in totaliteit voor heel het plangebied ineens. Het terrein wordt geëxploiteerd in één centraal beheer. De realisatie van de zone voor overig groen en de uitvoering van de inrichtingen aangegeven door de overige aanduidingen maken integraal deel uit van de realisatie van de zone voor openlucht recreatief bedrijf. De zone voor groen moet tegelijkertijd met de aanvang van de ontwikkeling van het openlucht recreatief bedrijf ontwikkeld worden. Voor het gebied zal – in overleg met de bevoegde instanties - een beheerplan worden opgemaakt.

Binnen de 'zone voor groen' (art. 2) is geen bebouwing of verharding toegelaten. Wel moet een publiek toegankelijk wandelpad in de vorm van een knuppelpad worden aangelegd (aangegeven door de overdruk ontsluiting langzaam verkeer) zodat het plangebied publiek doorwaadbaar wordt en een verbinding legt met de Houtsaegerduinen en de het strand.

De overige aanduidingen in overdruk op het voorstel van het grafisch plan zijn:

- de 'ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer' (blokjeslijn) die zich situeert ter hoogte van de bestaande toegangsweg tot de camping en die toegang dient te geven tot alle ondergrondse parkings. Ook is dit de toegang naar de ondersteunende hotelfunctie.

- Een 'ontsluiting voor langzaam verkeer' (bolletjeslijn) doorheen de 'zone voor groen' in de vorm van een publiek toegankelijk knuppelpad;
- Een 'eyecatcher' (zwarte bol) ter hoogte van de zeedijk in het noordwesten van het plangebied. Dit is een beachbar met beperkte footprint en bouwhoogte, volledig geïntegreerd in de duinen. Deze eyecatcher ([beachclub](#)) is een functioneel eindpunt van de dijk. Aan deze functie is behoefte om de attractiviteit van deze plek in De Panne te vergroten. De exploitatie van de beachbar (brasserie met buitenterras) zit mee in de totale exploitatie van het openlucht recreatief bedrijf. [De eyecatcher \(beachclub\) heeft een footprint van \(20m x 30m =\) 600 m² \(of 720 m² indien openbare toiletten ondergronds geïntegreerd worden\) en bestaat uit 2 bouwlagen. Dit is de enige bebouwing of verharding die toegelaten is binnen de 'zone voor groen' \(ca. 3,18 ha van het recreatiegebied wordt omgezet naar zone voor groen, de totale verharding door de eyecatcher is lager dan 3%\). De afstand tot de noordelijke perceelsgrens bedraagt volgens de stedenbouwkundige voorschriften minimum 5m tot het gebouw en minimum 2 m tot de terrassen. Het inrichtingsplan gaat uit van een afstand van 10 m tot het gebouw \(verzonken bouwlaag, vloerpeil op bestaand maaiveldniveau met hierboven de terrassen\). De inplanting gebeurt op een afstand van minimum 10 m tot het Canadezenplein en dient als eindpunt van de zeedijk gezien te worden.](#)
- Een bouwvrije 'randzone' van 10 m breed (arcering) rond het volledige plangebied (uitgezonderd ter hoogte van de zone voor natuur).
- De zone H: Enkel in deze zone kan de ondersteuningsfunctie van het hotel met mogelijke feestzaal en zwembad ingericht worden. Dit is vlakbij de toegang naar het plangebied, zodat de impact van de verharding voor de toegang minimaal wordt gehouden.

Een aantal noodzakelijke maatregelen maken reeds deel uit van het voorgenomen plan en zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften, dit zijn o.a.:

- Oprichting van tijdelijke vakantieverblijven in vaste constructies en diverse typologieën, ingewerkt in het duinenlandschap. Permanent wonen is niet toegelaten.
- Ondersteunende functies bij het verblijven zoals een hotel met restaurant en mogelijk een feestzaal en/of zwembad; een beachbar met café – restaurant - brasserie met buitenterras op de daartoe specifiek vastgelegde plaatsen (zone H en zwarte bol), inrichtingen voor sport en spel, parkeren, toegang voor gemotoriseerd verkeer, wandelpaden zijn toegelaten.
- Het voorzien van voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein a rato van 1 per openlucht recreatief verblijf, 1 per hotelkamer en 1 per schijf van 50 m² bruto reca oppervlakte. Deze parkeerplaatsen zijn ondergronds geïntegreerd in de bebouwingsstructuur zodat de auto niet zichtbaar is in het duinenlandschap. Gebruikers van het hotel/de feestzaal kunnen eveneens gebruik maken van de ondergrondse parkeergelegenheden. Deze parkeerplaatsen worden gesitueerd boven het bestaande maaiveldniveau.
- De toegang voor gemotoriseerd verkeer is verplicht gesitueerd op de plaats van de bestaande en enige toegang aan de Nieuwpoortlaan.
- Het vloerpeil van de constructies mag niet lager zijn dan het bestaande maaiveldpeil (van belang i.f.v. grondwater, bodem en archeologie).
- Verhardings- en bebouwingspercentage V/T bedraagt maximaal 25 %.
- Het gebruik van gebiedseigen zanden (zeezand of duinzand) voor het herstel van de natuurwaarden in het duinenlandschap is verplicht.
- Gebruik maken van aangepaste, autochtone en streekeigen soorten beplanting bij aanplanting en inrichting van de ontwikkeling.
- De opmaak van een beheerplan, dat voldoende ruimte laat voor een natuurlijke dynamiek in het plangebied, nl. een natuurlijke duinvorming en vegetatieontwikkeling in de tijd.
- Aanduiding van de noordrand van het plangebied als brede bouwvrije randzone, ter versterking van de duingordel aan de strandzijde net buiten het plangebied.

- Herinrichting van de beboste randzone langs de Nieuwpoortlaan en de afstemming van deze randzone op het geheel.
- Geen verharding (wegen) in het plangebied toelaten, behalve de toegangsweg, want wegen zijn niet verenigbaar met een dynamisch natuurlijk duinenlandschap.
- Publieke wandelpaden worden als knuppelpaden, los van de bodem aangelegd.

3.6 Alternatieven

3.6.1 Nulalternatief

Het nulalternatief betekent het behoud van de huidige bestemming en voorwaarden volgens het geldende gewestplan, de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 8 juli 2005 en het logiesdecreet.

Op basis hiervan kan ofwel de bestaande camping behouden blijven, wat niet realistisch is gezien de eigenaar wenst te stoppen en te verkopen ofwel kan het terrein een nieuwe inrichting ondergaan. Op basis van de huidige regelgeving is een volledige verkaveling van het plangebied mogelijk met oprichting van vaste constructies (de klassieke chalets). Op basis van de perceeloppervlakte kunnen hierdoor ca. 250 vakantiewoningen gespreid ingeplant worden en zal het gebied voor meer dan 40 % permanent verhard zijn. Momenteel bedraagt de permanente verharding 10,9 % op basis van de aanwezige wegen en vaste gebouwen. Deze mogelijke herverkaveling, met een belangrijke toename van bebouwing en verharding, komt niet overeen met de doelstelling en de visie van de gemeente De Panne voor deze unieke locatie in een prachtige omgeving.

De impact van een eventuele herverkaveling met oprichting van vaste constructies, zoals die momenteel op basis van de huidige regelgeving vergunbaar is, wordt geïllustreerd op onderstaande schets.

Scenario met vakantiepark met ca. 250 chalets (scenario 1 = het nulalternatief)



Een beperktere bebouwing en verharding en een kwaliteitsvollere invulling, met behoud en herstel van het duinenlandschap en de open ruimte, is niet realistisch of afdwingbaar zonder RUP.

Uitvoeringsalternatieven kunnen zijn: alternatieve ontwikkelingen toelaten door een andere herbestemming (bijvoorbeeld woongebied), andere functies binnen recreatiegebied of een andere recreatieve invulling.

Scenario verderzetting kustbebouwing met hoogbouw



Bijgevolg zijn er geen relevante uitvoeringsalternatieven voorhanden die onderzocht zullen worden.

3.6.3 Inrichtingsalternatieven

Voor het bestaande plangebied werd reeds een inrichtingsconcept opgemaakt door een ontwerpteam (EL Architects) aangesteld door de potentiële initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit concept voldoet aan de voorwaarden van het voorontwerp RUP versie 2 (zie bijlage – concept EL Architects als informatief inrichtingsplan²).

Uitgangspunten van dit concept zijn:

- Een concept in de sfeer van: “zo weinig mogelijk impact en duurzaam geënt op de plek” “recreëren” – het “her-creëren” van de natuur op deze plek, zodat mens en natuur als het ware één worden;
- Vaste/permanente constructies voor een tijdelijk verblijf in aangepaste materialen, geconcentreerd gestapeld met veel open ruimte als natuurlijk duinenlandschap, gebouwen ingewerkt in de duinen zelf met een uniek aantrekkelijk cachet;
- De bebouwingstypologie wordt uitgewerkt in een andere vorm van verblijfsrecreatie, inspelend op de marktvraag, met een bijzondere uitstraling en een heel specifiek karakter ingegeven door de eigenheid van de plek;
- Metafoor gehanteerd bij de uitwerking van het specifiek concept van de inplanting van de volumes: geribbelde vaste structuur in het zand (bij eb);
- Een beheerplan bij de ontwikkeling is noodzakelijk want dit gebied is onderhevig aan een voortdurend spel tussen wind en water; het is een ontwikkeling die continu wijzigt en dynamisch is. Er zal tijdelijk kunstmatig ingegrepen moeten worden. Het is een voortdurend wijzigend en veranderend landschap;
- Een open toegankelijk concept: geen gettoverhaal/wel publiek toegankelijk via afgebakende knuppelpaden als publiek toegankelijke groene corridor naar de aangrenzende natuurgebieden;
- Respect voor de kwetsbare duinenvegetatie: het herstel en het versterken ervan;
- Geschikte beplanting ter plaatse: helmgras en duindoorn, dan kan daarna de natuur zijn gang gaan + specifiek beheer op basis van het beheerplan;
- Er zal niet gegraven worden: er wordt vertrokken van het bestaande maaiveldniveau. Er zal enkel zand aangevoerd moeten worden om het duinenlandschap opnieuw te creëren. Het vloerpeil van het kelderniveau (parkeerplaatsen) zit op het huidige maaiveldniveau.

Er werden in totaal 6 inrichtingsvarianten onderzocht:

Het inrichtingsvoorstel scenario 5, met een lage en ingedunde bebouwing wordt als inrichtingsplan informatief bij het RUP gevoegd. Dit plan vertaalt uitdrukkelijk de uitgangspunten van het gemeentebestuur die gehanteerd moeten worden bij de toekomstige ontwikkeling. Het geeft aan waarom de gemeente de opmaak van een RUP noodzakelijk vindt. Dit inrichtingsplan is een toetssteen bij elke vergunningsaanvraag. Bij de uiteindelijke vergunningsaanvraag dient ter beoordeling van de vergunning een inrichtings – en beheerplan gevoegd te worden als onderdeel van de toelichtingsnota bij het aanvraagdossier. Deze voorwaarde is opgelegd in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften.

Het voorkeursscenario 5 wordt verder onderzocht in deze plan-MER-screening. De inrichtingsvarianten of - alternatieven zijn opgenomen in bijlage.

De andere inrichtingsvarianten zijn hieronder opgesomd. De belangrijkste verschillen tussen de varianten hebben betrekking op de bouwhoogte, de footprint, het voorkomen, het karakter van bebouwing en de resterende open ruimte oppervlakte met ecologisch waarde, terwijl het programma in de scenario's identiek of vergelijkbaar is.

- Scenario 1 is gelijk aan het nulalternatief (zie eerder ook het nulalternatief), dit is het scenario met 250 vakantiewoningen, dat vergunbaar is op basis van het gewestplan, de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, het logiesdecreet, zonder een gemeentelijk planinitiatief, nl. het RUP. Er is geen wijziging van het gewestplan, er wordt geen zone voor groen vastgelegd. De bebouwing wordt uitgesmeerd over het hele recreatieve oranje terrein.
- Scenario 2: dijkbebouwing met 4 bouwlagen (in totaal 275 vakantiewoningen en hotel met 90 kamers) en beperkte zone voor groen (3,12 ha) aan de randen. Dit project heeft geen recreatieve uitstraling. Het lijkt alsof er permanent gewoond wordt. De bebouwingstypologie is gelijkaardig aan die van de rest van de dijk.
- Scenario 3: bebouwing in zuidwestelijke hoek met beperkte bouwhoogte (in totaal 275 vakantiewoningen en een kleiner hotel) en grotere zone voor groen (5,33ha) in het oosten.
- Scenario 4: bebouwing (hoogbouw) in zuidwestelijke hoek (in totaal 275 vakantiewoningen en hotel met 90 kamers) en grotere zone voor groen (5,49 ha) in het oosten.
- Scenario 5: voorkeursscenario met 80% ingedunde bebouwing (in totaal 275 vakantiewoningen en een hotel met 90 kamers als nevenfunctie) en een ruime zone voor groen (7,88 ha) rond en tussen de bebouwing.
- Scenario 6: hoogbouwtoeren van 20 bouwlagen in het zuidwesten (in totaal 275 vakantiewoningen en hotel met 90 kamers) en een ruime zone voor groen (8 ha).

De inrichtingsscenario's 3, 4 en 6 hebben een bebouwing dicht bij het Canadezenplein, deze optie vindt geen draagvlak bij de bewoners van deze omgeving en past niet binnen de visie van het gemeentebestuur. Ook de scenario's 1 en 2 passen niet binnen de visie voor een ruimtelijk verantwoorde invulling van deze locatie met een uniek karakter. Deze scenario's hebben geen recreatieve waarde, zij stralen geen tijdelijk verblijfsrecreatief karakter uit en de bebouwing is niet afgestemd op de bestemming van recreatiezone en de groenzone in aansluiting bij het natuurgebied ([m.a.w. de inrichtingsscenario's passen - uitgezonderd scenario 5 - niet in het voorgesteld grafisch plan en bijhorende voorschriften](#)). Omwille van de banale footprint, de bouwhoogte en de relatief beperkte vrije ruimte voor een ecologisch waardevolle invulling, zullen deze scenario's zeker niet milieuvriendelijker zijn dan het voorkeursscenario 5.

3.6.4 Locatiealternatief

De locatie en de grenzen van het plangebied liggen vast en komen overeen met de bestaande camping 'Zeepark' en zone voor recreatie op het gewestplan.

Conclusie i.v.m. alternatieven:

Er zijn geen andere uitvoerings-, inrichtings- of locatiealternatieven voorhanden die passen binnen de visie van het gemeentebestuur van De Panne, die [verder](#) onderzocht zullen worden [in deze screening](#)³.

² Het informatief inrichtingsplan bij het RUP gevoegd is een toetssteen voor de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

³ Conform het Richtlijnenboek Milieueffectrapportage, Algemene methodologische en procedurele aspecten, oktober 2015 en de Handleiding Alternatieven, augustus 2015, Dienst MER

4 Afbakening toepassingsgebied en plan-MER-plicht

In het kader van het decreet van 27 april 2007, houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, van artikel 36 ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 moet voor elk plan of programma worden nagegaan of er al dan niet aanzienlijke milieueffecten voorkomen.

Het RUP “Zeepark” valt onder de definitie van een plan en onder toepassing van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), omdat het plan een kader vormt voor verdere vergunningen.

Het RUP is niet van rechtswege plan-MER-plichtig, maar screeningsgerechtigd, want het RUP houdt kleine wijzigingen in van het bestaande gewestplan, binnen een recreatiegebied van 8,69 ha (klein gebied in de gemeente De Panne). Deze wijzigingen zijn niet van dien aard dat uitvoering van het plan aanzienlijke negatieve effecten zal kunnen veroorzaken. De te verwachten effecten zijn eerder beperkt of positief. Voor het RUP is geen passende beoordeling noodzakelijk. Dit standpunt heeft ANB ingenomen in de vergadering van 7 februari 2014, zij stellen dat de speciale beschermingszones in de omgeving aanwezig, niet significant worden beïnvloed door het voorgenomen plan omwille van de kleine wijzigingen (zie verder).

Het plan kan wel kadervormend zijn voor bijlage II projecten (rubriek 12 a: vakantiedorp van meer dan 5 ha, rubriek 12 c: bestaand vergund project met milieu-impact) of bijlage III projecten (zelfde rubrieken) volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 10.12.2004. Hierdoor is in een latere fase een project-MER of een project- MER-screening noodzakelijk.

Hieruit kan besloten worden dat het voorgenomen plan RUP “Zeepark” niet van rechtswege plan-MER-plichtig is, maar dat de screeningsprocedure dient doorlopen te worden. Deze screening dient aan te tonen dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden door het RUP.

5 Beschrijving en beoordeling milieueffecten

5.1 Methodologie

Op basis van het voorontwerp van grafisch plan en het voorstel van stedenbouwkundige voorschriften wordt een selectie gemaakt van de milieudisciplines die in dit kader relevant zijn en diepgaander onderzocht zullen worden. De niet-relevante disciplines worden verder buiten beschouwing gelaten.

Per weerhouden discipline wordt een korte, kwalitatieve beschrijving van het studiegebied gegeven en wordt waar relevant het juridische en beleidsmatig kader verder toegelicht. De mogelijke effecten van het voorliggende plan worden beschreven en beoordeeld en zullen getoetst worden aan de huidige toestand (camping). Waar relevant wordt ook een afweging gemaakt ten opzichte van het nulalternatief, dit is de toegelaten ontwikkeling, onder de voorwaarden van het bestaande gewestplan en de huidige regelgeving, zonder het planinitiatief RUP.

Waar dit noodzakelijk wordt geacht worden suggestieve maatregelen of aandachtspunten geformuleerd die het voorgenomen plan (of latere project) nog milieuvriendelijker kunnen maken. Een aantal noodzakelijke maatregelen en voorwaarden zijn al geïntegreerd in het aangepaste voorontwerp van het RUP, zodat aanzienlijke negatieve effecten vermeden worden.

5.2 Ingreep-effect relaties

De ontwikkelingen in het plangebied zijn gericht op een kwaliteitsvolle, geconcentreerde recreatieve bebouwing, gecombineerd met een herstel van de natuur- en landschapswaarden. De nieuwe bebouwing wordt grotendeels ingewerkt in het herstelde duinenlandschap.

De verharde oppervlaktes zullen in vergelijking met de huidige toestand wel gaan toenemen, maar zonder afbreuk te doen aan het behoud van de open ruimte, integendeel de open ruimte wordt juridisch uitgebreid en met herstel van een natuurlijk duinenlandschap.

De belangrijkste ingrepen en deelingrepen in het plangebied zullen optreden door permanent ruimtebeslag voor bebouwing, nl. permanente vakantieverblijven in vaste constructies, garages onder de bebouwing en nevenfuncties aan de verblijfsfunctie in één centraal beheer. Graafwerken zullen zeer beperkt blijven, aangezien het vloerpeil van de bebouwing en ondergrondse garages niet lager mag zijn dan het bestaande maaiveldpeil. Wel zal er in het kader van een herstel van het duinreliëf plaatselijk een beperkte afgraving optreden, dit ter hoogte van het talud langs de Nieuwpoortlaan en aan de oostrand, nl. de rand met natuurgebied. Het grondverzet binnen het plangebied kan belangrijk zijn in functie van de herinrichtingswerken. De aanvoer van zanden noodzakelijk voor een herstel van het duinenlandschap kan belangrijk zijn voor de mobiliteit, de hoeveelheid zand zal afhankelijk zijn van het concreet uitgewerkte concept. Een eerste inschatting is gemaakt op basis van het voorliggend informatief conceptvoorstel (zie bijlage). Deze effecten dienen in detail op projectniveau onderzocht te worden. Herstel van natuur- en landschapswaarden geven aanleiding tot positieve effecten op planniveau. Het bestemmingsverkeer zal niet toenemen, het aantal vakantieverblijven zal lager zijn dan het aantal kampeerplaatsen in de huidige toestand.

5.3 Bodem en grondwater

5.3.1 Referentiesituatie

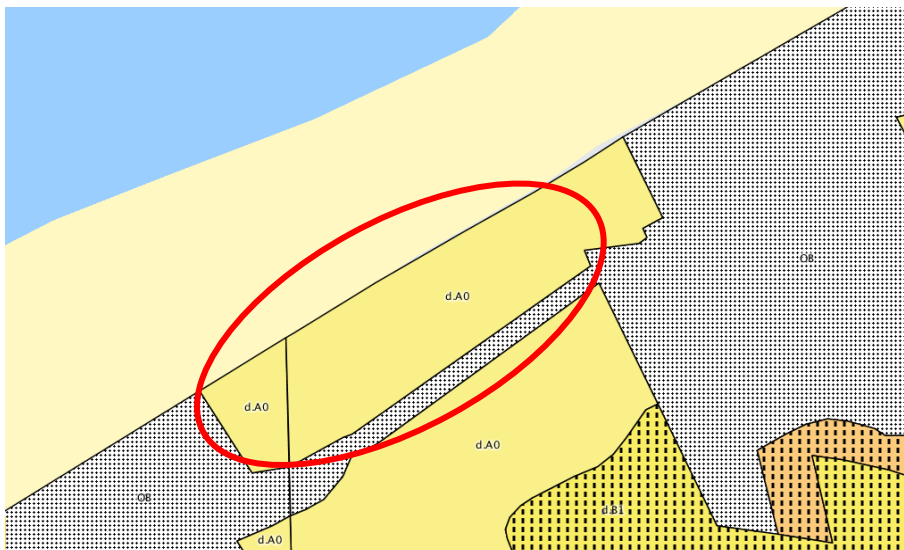
Het plangebied RUP “Zeepark” bestaat volgens de bodemkaart uit hoge duinen – al of niet gefixeerd (bodemserie d.A0), samengesteld uit matig grof tot matig fijn jong duinzand. Ter hoogte van bestaande bebouwing, het wegnnet en de standplaatsen zijn de duinbodems afgegraven, verhard of verstoord. Het kampeerterrein bevindt zich op een lager niveau dan de omringende duinen. Het zuidelijk deel van het plangebied (een strook van ca. 35 m tegen de Nieuwpoortlaan) bestaat uit kunstmatige gronden (bodemserie OB), dit is ter hoogte van het versterkte, beboste talud langs de Nieuwpoortlaan.

De gronden van het plangebied zijn in gebruik als camping. Het maaiveldpeil daalt geleidelijk in noordwestelijke richting. De huidige camping (westelijk deel) ligt op een niveau van ca. 10 m TAW achter de duinstrook ter hoogte van de ingang aan de Nieuwpoortlaan en loopt af tot ca. 9 m richting strand. Het talud langs de Nieuwpoortlaan (westelijk deel) ligt op een hoogte van ca. 14-15 m. De zeereepduinen aan de strandzijde (buiten het plangebied) liggen op ca. 12-13m TAW. Het oostelijk deel van de camping en het talud langs de Nieuwpoortlaan zijn enkele meters hoger gelegen dan het westelijk deel en gaan over in het naastgelegen natuurgebied, dat op ruim 15 m TAW ligt (zie terreinprofielen in bijlage 3. De terreinprofieldoorsnede 10 loopt doorheen het natuurgebied volgens het gewestplan.

Er zijn in het verleden geen bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. Ter hoogte van het aangrenzende Canadezenplein werd in het kader van de herinrichtingswerken een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1) en infiltratiegevoelig. Het is niet gelegen in een grondwaterwingebied of in een beschermingszone van grondwater.

Bodemkaart ter hoogte van het plangebied RUP Zeepark (bron: geopunt)



5.3.2 Mogelijke effecten

Bodemprofiel

Effecten op de bodem en het bodemprofiel zullen gering zijn. Verstoring van het bodemprofiel wordt niet verwacht aangezien de bouwwerken geen diepe graafwerken toelaten. Zo zal het vloerpeil van de kelderverdieping en ondergrondse garages zich boven het bestaande maaiveldniveau (+12 m à +13 m TAW) bevinden (zie terreinprofiel-doorsneden in bijlage 3). **Voor de eyecatcher (beachclub) komt dit overeen met een hoogte van +9 m à +10 m TAW.** De aanwezige duinbodem dient niet verstoord of afgegraven te worden om de ondergrondse parkings of gebouwen aan te leggen. Effecten op het bodemprofiel door het RUP zijn hierdoor verwaarloosbaar te schouwen.

Reliëf en grondverzet

Een beperkt grondverzet in het plangebied kan nodig zijn om de bouwwerken uit te voeren. Het reliëf in het plangebied zal door het herstel van het duinlandschap duidelijk gaan wijzigen. Het bestaande maaiveldniveau wordt globaal gezien verhoogd. Lokaal zijn er beperkte afgraving, deze situeren zich aan de randzone met de Nieuwpoortlaan. Voor het herstel van een natuurlijk duinreliëf dienen zanden aangevoerd te worden. Deze zanden dienen van een vergelijkbare samenstelling te zijn als de huidige duinbodems (kaal mineraal zand), dit om natuurontwikkeling mogelijk te maken. Een voorwaarde om het plan volgens het voorgestelde concept te kunnen uitvoeren is de beschikbaarheid van gebiedseigen zanden (zeezand of duinzand).

De effecten door grondverzet en herstel van het duinreliëf zijn verwaarloosbaar tot positief, op voorwaarde dat geschikt zand wordt gebruikt voor de ophoging van het terrein.

Bodemgebruik

Het huidige bodemgebruik blijft grotendeels behouden (recreatie), al zal de invulling wel wijzigen door een compacte bebouwing met vaste constructies in plaats van het huidige kampeerterrein. Daarnaast neemt het natuurlijk bodemgebruik door een herstel van het duinlandschap in het plangebied en de gedeeltelijke omzetting tot 'zone voor groen' sterk toe. De effecten voor het bodemgebruik zijn hierdoor deels beperkt negatief, maar vooral positief beoordeeld.

Bemaling

Doordat er geen diepe graafwerken nodig zijn voor de ondergrondse parkings is er geen bemaling nodig in het plangebied. Hierdoor is er geen verstoring van het grondwater (door verzilting) mogelijk. Doordat de ondergrondse bouwlagen zich boven de grondwatertafel bevinden is er in de toekomst geen verstoring van de grondwaterstroming te verwachten. Dit is van belang omdat het hier een zeer gevoelig gebied betreft. Een versoepeling van de stedenbouwkundige voorschriften (grotere bouwdieptes, tot in de grondwatertafel) is dan ook te vermijden. De effecten volgens de huidige voorwaarden zijn verwaarloosbaar.

Verharding en infiltratie

In de 'zone voor openluchtrecreatief bedrijf' zal er zeer waarschijnlijk een toename van bebouwing en verharding gaan optreden bij de aanleg van vaste recreatieve verblijven en gebouwen met andere functies. In vergelijking met de huidige toestand, waar slechts weinig vaste constructies aanwezig zijn en waar het terrein is voorzien van een wegnnet langsheen de verschillende standplaatsen voor caravans bedraagt de verhardingsgraad 10,9 %. Door de toegelaten ontwikkelingen in het plangebied op basis van het voorontwerp stedenbouwkundige voorschriften, kan de verharde oppervlakte sterk toenemen tot mogelijks verdubbelen, rekening houdende met een realistische invulling. Een bebouwingsgraad (B/T) van 25 % is toegelaten (inclusief alle autostandplaatsen en de terrassen). Ter hoogte van de 'zone voor groen' is geen verharding toegelaten. In het bestaande inrichtingsconcept bedraagt de verharde en bebouwde oppervlakte ca. 17 % van de totale terreinoppervlakte. In vergelijking met het nulalternatief (toegelaten scenario op deze bestemming) is dit beduidend lager, aangezien in het nulalternatief de verharding kan oplopen tot maximaal 50 %.

Al bij al zal een toename in verharding tot maximum 25% geen belangrijk effect op de bodem en het grondwater gaan hebben. Een volledige infiltratie ter plaatse blijft bij dit verhardingspercentage voldoende verzekerd ter hoogte van de niet-verharde oppervlaktes. Ook het hemelwater dat op verharde wegen valt kan naast de weg infiltreren. Wandelpaden worden voorzien in doorlatende materialen en hebben geen gewijzigde infiltratie tot gevolg. Maatregelen kunnen getroffen worden om het hemelwater van daken eveneens ter plaatse te laten infiltreren in de goed doorlatende duingronden. Ter hoogte van de centrale bebouwing in de zone H (hotel met andere functies) kan hergebruik van het hemelwater voor sanitaire doeleinden overwogen worden. Bijgevolg heeft de voorziene toename van de verharde oppervlakte geen negatieve impact en is het effect voor infiltratie verwaarloosbaar. Een lozing van hemelwater in de riolering dient uitgesloten.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening in verband met infiltratievoorzieningen en hemelwaterputten is van toepassing in het plangebied, zodat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Grondwaterkwaliteit

Eventuele verstoring van de bodem en grondwaterkwaliteit door de aanwezigheid van een vernieuwd openluchtverblijfspark, zal in vergelijking met de huidige toestand een veel geringer risico op vervuiling bij calamiteiten tot gevolg gaan hebben. Er wordt geen bovengronds parkeren van auto's toegelaten, zodat er geen lekken van olie of brandstoffen in de bodem kunnen plaatsvinden. De effecten zijn verwaarloosbaar tot positief in vergelijking met de huidige toestand en het nulalternatief.

5.3.3 Conclusie

Aangezien in de toekomst alle hemelwater ter plaatse kan blijven infiltreren (uitgezonderd een eventueel hergebruik), de gebouwen en ondergrondse constructies worden ingeplant boven het bestaande maaiveldpeil, het risico op bodem- en grondwatervervuiling afneemt, de bebouwing compact en grotendeels ingeduind is en indien geschikte zanden worden gevonden voor het herstel van het duinreliëf, zullen de effecten op bodem en grondwater door uitvoering van het RUP Zeepark verwaarloosbaar tot positief zijn in vergelijking met de huidige situatie en het nulalternatief.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, waarbij lozing van hemelwater in de riolering verboden is, dient onverminderd toegepast te worden.

Mogelijke bijkomende suggestieve maatregelen zijn (op projectniveau):

- Een hergebruik van hemelwater in centrale gebouwen voorstellen/ te overwegen.

5.4 Water

5.4.1 Referentiesituatie

Het plangebied is niet overstromingsgevoelig en is niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied vanuit een waterloop of de zee, in een recent overstroomd gebied (geen NOG of ROG) of in een risicozone voor overstromingen.

Overstromingsgevoelige gebieden 2011 en 2014 ter hoogte van het plangebied RUP Zeepark (bron: geopunt)



Van nature overstroombare gebieden (donkere zones) vanuit de zee ter hoogte van De Panne (bron: geopunt)



De huidige camping Zeepark bevindt zich wel deels zeewaarts van de veiligheidslijn van het Masterplan Kustveiligheid (voorbouwlijn Verschave ter hoogte van De Panne). Dit houdt in dat de huidige camping niet door een zeedijk beschermd wordt tegen overstroming vanuit de zee, zoals dit voor de kustbebouwing wel het geval is. De huidige camping is wel afgeschermd van het strand door de langgerekte strandduin die hier aanwezig is (grenzend aan het plangebied). Volledigheidshalve kan vermeld worden dat het terrein momenteel in de winterperiode (waarin de meeste stormen voorkomen) niet door de camping in gebruik is (maar juridisch kan het plangebied het jaar rond worden uitgebaat).

Het plangebied behoort volgens het zoneringsplan VMM tot het centraal gebied, d.w.z. dat het afvalwater kan aangesloten worden op de riolering en wordt afgevoerd en verwerkt in een waterzuiveringsinstallatie. De aansluiting is verplicht.



5.4.2 Mogelijke effecten

Overstromingen

Door het RUP Zeepark blijft het plangebied als niet-overstroombaar gebied vanuit de zee behouden, al is bij hoge waterstanden en tijdens stormweer een beïnvloeding niet uit te sluiten. Er zijn geen plannen om de zeewering uit te breiden om het plangebied te vrijwaren. Echter omwille van de aanwezigheid van de bestaande duinstrook tussen het strand en het plangebied, de geplande ophogingen van het terrein achter deze duingordel ter versterking van de duingordel, de bouwvrije zone van ca. 50 m (zodat de bouwlijn samenvalt met de bouwlijn op de dijk van De Panne), de natuurlijke aanwas (zandopstapeling die bij de campinguitbating wordt weggehaald), de hogere ligging van de vloerpeilen van nieuwe verblijven (in vergelijking met de bestaande camping), de hoogte van de zeedijk De Panne, wordt niet verwacht dat het plangebied meer invloed gaat ondervinden van noordwesterstormen dan nu het geval is. Integendeel, het huidige risico dat de camping kan ondervinden is groter dan bij de geplande ontwikkelingen, omwille van de brede bouwvrije zone. Het plangebied ligt niet in een risicozone of in een van nature overstroombaar gebied en zal niet meer of minder gaan onderlopen dan de aansluitende bebouwing (een deel van het centrum van De Panne behoort wel tot een overstroombare zone vanuit de zee). Ook in de huidige situatie zal het plangebied niet als een wateropvangbekken gaan fungeren, gezien de plaatselijke kenmerken (duingordel, hoogte, ...). De toegelaten ontwikkelingen in het plangebied zullen evenmin een negatieve invloed gaan hebben op eventuele overstromingen in de omgeving van het plangebied.

Eventuele schade aan gebouwen door een stormweer blijft onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, wat ook nu het geval is bij een campinguitbating. Effecten i.v.m. veiligheid worden onder de discipline Mens behandeld.

Mogelijke effecten door overstromingen bij stormweer zijn neutraal te beoordelen.

Hemelwater

Er wordt in het plangebied of omgeving geen wateroverlast verwacht door een toename van verharde oppervlaktes en bebouwing (bij een bouwindex van maximaal 25%). Volledige infiltratie van alle hemelwater op het terrein blijft mogelijk door toepassing van het plan (zie hoger). De effecten zijn vergelijkbaar met de huidige toestand en positiever dan bij het nulalternatief (mogelijk tot 50% verharding en dichte bebouwing, wat een volledige infiltratie ter plaatse bemoeilijkt).

Waterkwaliteit

De bestemmingswijziging in het plangebied RUP Zeepark veroorzaken geen ingrepen op waterlopen. Een verstoring van het oppervlaktewater is niet te verwachten, indien alle vakantieverblijven en andere gebouwen (beachbar, hotel, restaurant,...) worden aangesloten op de riolering.

Ten opzichte van de huidige toestand kan er mogelijk een toename van afvalwater te verwachten zijn (recreatieve bezetting het hele jaar rond in plaats van enkel in het vakantieseizoen, hotelfunctie, beachbar,...), maar zonder negatieve effecten voor de waterkwaliteit, indien geloosd wordt in de riolering.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening in verband met hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn van toepassing. Deze dienen onverminderd toegepast te worden, ook in recreatiegebied.

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten door uitvoering van het RUP “Zeepark” te verwachten met betrekking tot oppervlaktewater en afvalwater. Er zijn voldoende voorwaarden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften, om eventuele effecten te voorkomen en het grafisch plan voorziet in een brede bouwvrije zone aan de noordzijde van het plangebied. De bestaande regelgeving dient toegepast te worden.

Er worden geen bijkomende maatregelen voorgesteld.

5.5 Fauna en flora

5.5.1 Referentiesituatie

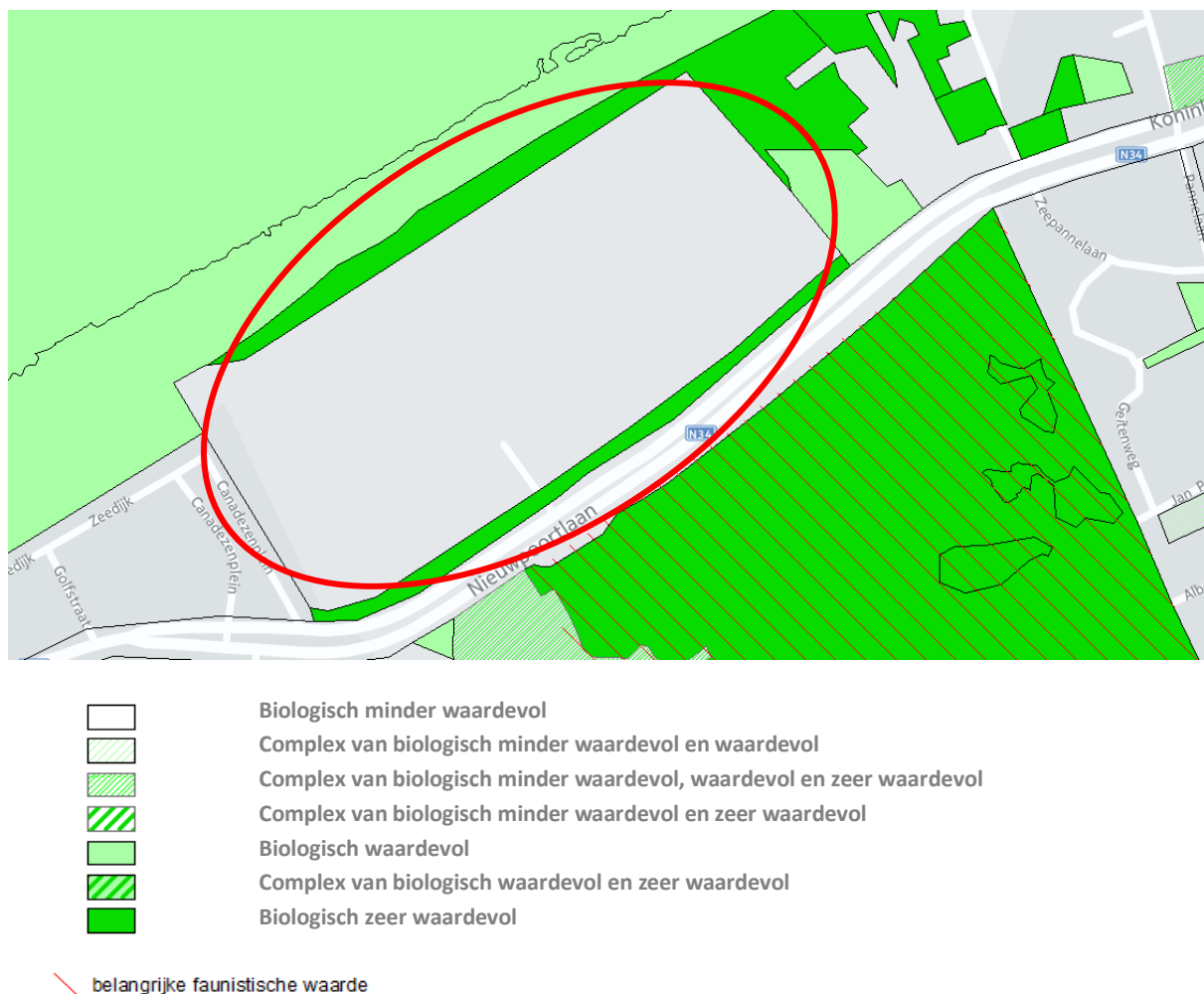
Het plangebied RUP “Zeepark” is gelegen ten oosten van de bebouwde kern van De Panne. Het plangebied is ingenomen door een camping. Waardevolle vegetaties zijn in deze camping niet aanwezig (zie Biologische waarderingskaart), behalve ter hoogte van de zuidelijke randzone met de Nieuwpoortlaan. Hier is de beboste duinstrook die de grens van het plangebied vormt, gekarteerd als zeereepduin (dd) met duindoornstruweel (sd) en als biologisch zeer waardevol aangegeven. In deze beboste strook komen ook veel exoten voor en overwoekeren de meer natuurlijke begroeiing. Het merendeel van het terrein (uc = camping) is biologisch minder waardevol.

Rond het plangebied zijn wel biologisch waardevolle tot zeer waardevolle vegetaties aanwezig. De strandzone (dls) en is biologisch waardevol. De zeereepduinen (dd) aan de noordkant, evenals een groot deel van het natuurgebied aan de oostzijde van het plangebied zijn gekarteerd als duinen, begroeid met helmgrassen (dd) en duindoornstruweel (sd) en biologisch zeer waardevol. Het zuidelijk deel van dit natuurgebied is verbost en gekarteerd als loofhoutbos (n) met populier (biologisch waardevol). Ook hier zijn een aantal exotische soorten aanwezig, die een verjonging met meer natuurlijke soorten verhinderen. Dit natuurgebied ten oosten van de camping behoort tot het VEN-gebied ‘De Westkust’. Een deel van het strand (meer oostelijk van het plangebied) behoort tot het natuurverwevingsgebied.

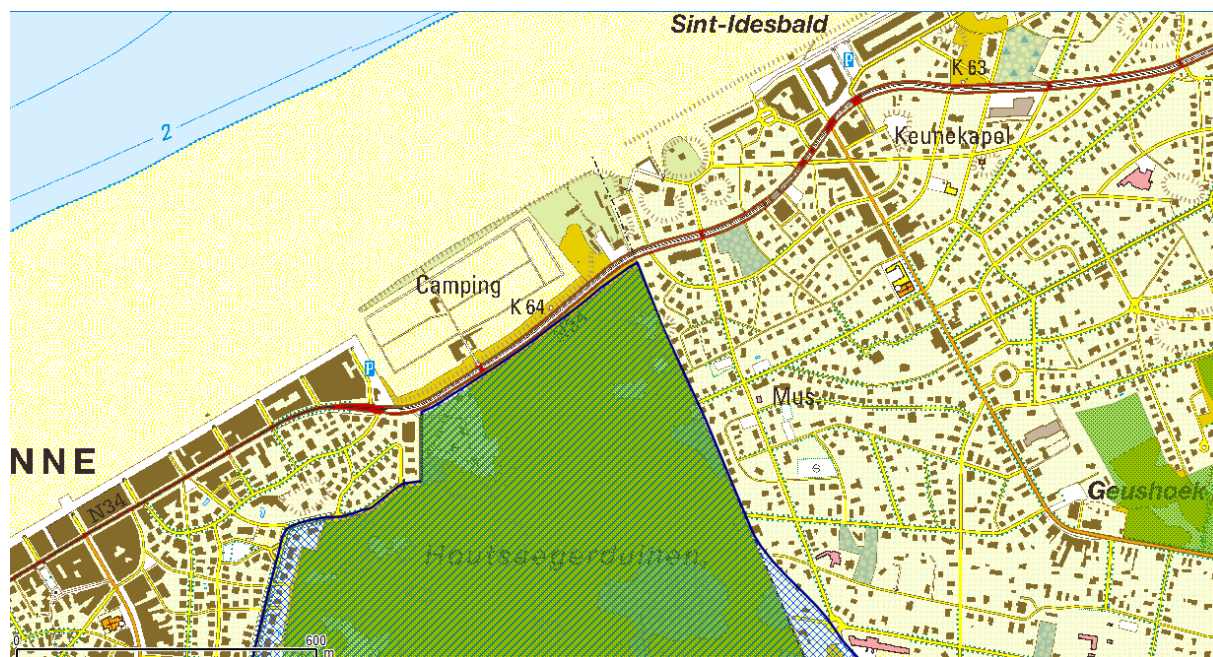
De Houtsaegerduinen ten zuiden van het plangebied zijn biologisch zeer waardevol en zijn een complex van duindoornstruweel (sd), duingraslanden (hd) en zeereepduinen (dd). Dit gebied is tevens aangeduid als een faunistisch belangrijk gebied en is opgenomen als Vlaams natuurreservaat. Het maakt deel uit van het VEN-gebied ‘De Westkust’, het vogelrichtlijngebied ‘Westkust’ en het habitatrichtlijngebied ‘Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin’.

Een zone ten oosten van het plangebied en evenwijdig met het strand, behoort tot het beschermd duingebied, volgens het Duinendecreet.

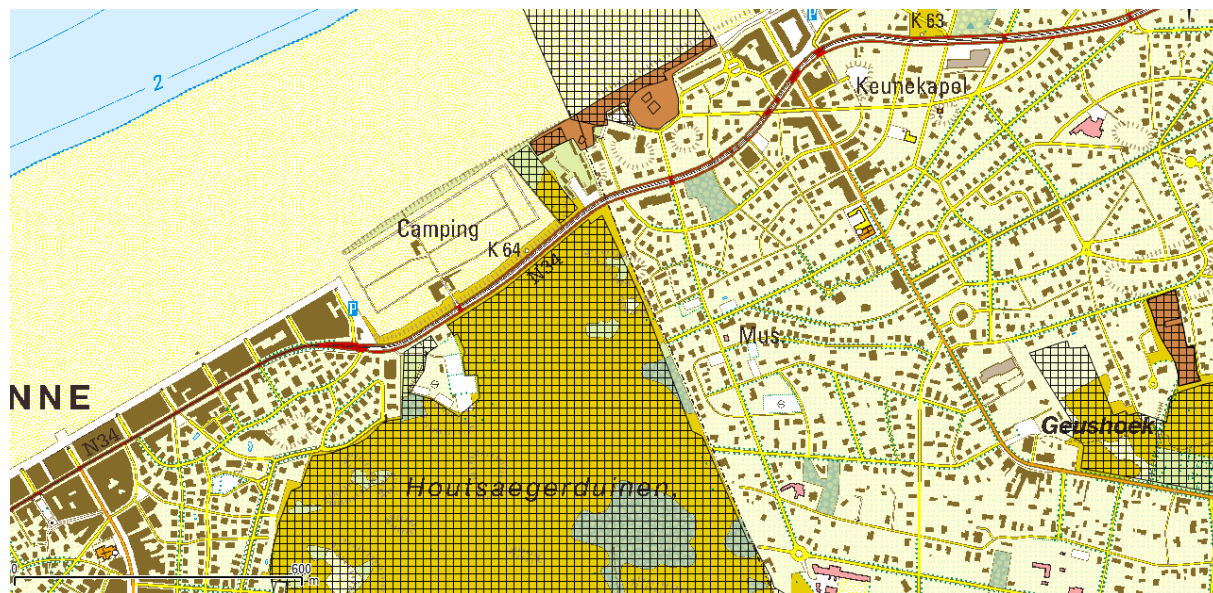
Biologische waarderingskaart ter hoogte van het plangebied RUP Zeepark (bron: geopunt)



Aanduiding van habitatrictlijngebieden (groen) en vogelrichtlijngebieden (blauw) ter hoogte van het plangebied RUP Zeepark (bron: NGI en AGIV)



Aanduiding van VEN-gebieden (arcering) en beschermde duingebieden (bruin) ter hoogte van het plangebied RUP Zeepark (bron: NGI en AGIV)



5.5.2 Mogelijke effecten

Ter hoogte van de bestaande camping zijn geen noemenswaardige natuurwaarden aanwezig, tenzij aan de rand met de Nieuwpoortlaan. Deze strook (die deel uitmaakt van de zuidelijke bouwvrije randzone of 'zone voor groen') wordt ingepast in het herstelde duinlandschap. Bij de reliëfaanpassingen op basis van het uitgewerkte concept (zie bijlage 3), zal deze hogere randzone 1 tot plaatselijk meerdere meters afgetopt worden. Hierbij treedt onvermijdelijk een biotoopverlies op. Dit biotoopverlies zal echter slechts tijdelijk negatief zijn, omdat de strook een nieuwe invulling en begroeiing krijgt na de reliëfaanpassing tot het herstel van het natuurlijk duinlandschap.

Door de herbestemming van een groot deel van het plangebied tot 'zone voor openluchtrecreatief bedrijf', waarbij volgens de stedenbouwkundige voorschriften een compacte bebouwing is toegelaten die ingepast wordt in een hersteld duinlandschap, is een belangrijke toename en een ruimtelijke uitbreiding van de natuurwaarden te verwachten. De vastgelegde verhardingsgraad van max. 25% laat een ruime ontwikkeling van natuurwaarden toe over grote oppervlaktes van het terrein tussen de nieuwe gebouwen. Deze natuurontwikkeling zal plaatsvinden in een hersteld duinlandschap en zal bestaan uit open duinen of duinen begroeid met grassen en struiken (bwk type dd en sd). Daarnaast wordt een strook in het noordelijk, oostelijk en zuidoostelijk rand van het plangebied herbestemd als 'zone voor groen'. In deze zone is geen verharding of bebouwing toegelaten ([behalve de eyecatcher/beachclub](#)) en zal de natuurontwikkeling maximaal zijn. Voor de ophoging dienen geschikte zanden te worden aangevoerd en moeten aangepaste beplantingen met autochtone, streekeigen soorten worden uitgevoerd, zodat een natuurlijk duinlandschap wordt bekomen. Deze voorwaarden zijn opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze 'zone voor groen' kan beschouwd worden als een buffer tussen het recreatiegebied en het oostelijk gelegen natuurgebied. Voor het plangebied wordt een beheerplan opgemaakt.

[De afstand tot de zeereepduinen bedraagt minimum 2 m voor de terrassen en 5 m voor het gebouw. De eyecatcher \(beachclub\) ligt grotendeels tussen het Canadezenplein en de voet van de zeereepduinen. Er is geen directe impact op deze duinen en het behoud van deze duinstrook komt niet in gevaar door deze beperkte bebouwing. Een natuurlijke aangroei is slechts beperkt mogelijk gezien de geringe tussenafstand, maar kan wel plaatsvinden over de rest van de noordelijke zone grenzend aan de zeereepduinen, wat kan beschouwd worden als een sterke verbetering.](#)

[Parallel met de zeereepduinen is immers een bouwvrije zone van 50 m behouden in het RUP en omgezet tot 'zone voor groen'. Binnen deze zone wordt een natuurlijke dynamiek mogelijk gemaakt. Dit in tegenstelling met de bestaande situatie waar de camping en de bezetting met caravans tot tegen de perceelsgrens aanwezig is over de volledige breedte van het plangebied en deze zone jaarlijks zandvrij wordt gemaakt \(verwijderen van de natuurlijke aangroei van zand\) om de plaatsing van caravans mogelijk te maken.](#)

Door deze biotoopontwikkeling in het plangebied (de totale oppervlakte die een ecologisch waardevolle inrichting verkrijgt bedraagt maximaal ca. 7,88 ha) wordt een aansluiting met het bestaande natuurgebied in het noorden en in het oosten gemaakt en wordt de verbinding met het natuurreservaat van de Houtsaegerduinen versterkt. Hierdoor blijft de bestaande verbinding tussen het strand en achterliggende duinen verzekerd in de toekomst. Ook de versterking van de duingordel aan de strandzijde, door een verbreding van de zeereepduin binnen het plangebied, draagt hier aan bij. De herinrichting van het plangebied kan hierdoor gezien worden als een ontsnipperingsmaatregel. De natuurontwikkeling (ruimtelijke uitbreiding van duinvegetaties) en de versterking van de groene corridor met de aangrenzende natuurgebieden is een belangrijk positief effect dat kan gerealiseerd worden door het voorgenomen plan. Dit in vergelijking met de huidige situatie, waar nagenoeg geen natuurwaarden aanwezig zijn en het nulalternatief, dat een hogere bebouwingsgraad toelaat zonder garanties op behoud of versterking van natuur of herstel van duinlandschap.

Het inrichtingsplan dient bij voorkeur afgestemd te worden op een herinrichting en herstel van de duingordel ter hoogte van het natuurgebied. Het uitgewerkte concept (zie bijlage 3) gaat al uit van een gezamenlijke inrichting van zowel het plangebied als het aanpalende natuurgebied en het naastgelegen projectgebied Zilt. De duinzone tussen de twee projecten, Zeepark en Zilt wordt als een geheel beschouwd en in totaliteit gehermoduleerd. Dit heeft een belangrijk voordeel omdat hierdoor meer reliëf kan worden ingebracht (duinen en pannen), wat gunstig is voor de biodiversiteit, maar waardoor ook het grondverzet en de aanvoerhoeveelheid zand aanzienlijk kan afnemen.

Negatieve effecten op de natuurlijke en biologisch waardevolle omgeving (strand, zeereepduinen, Houtsaegerduinen) worden door de uitvoering van het RUP niet verwacht.

Indirecte effecten op de omgeving door wijzigingen van bodem of water (zie hoger) worden niet verwacht. Nadelige effecten door rustverstoring (openlucht recreatie, verkeer, ...) zijn uit te sluiten. Alle auto's, van vakantiegangers en gasten van hotel en de feestzaal worden ondergronds geparkeerd met toegang vanaf de Nieuwpoortlaan, zodat rustverstoring in het plangebied vermeden wordt. De nevenactiviteiten, zoals het hotel met mogelijk een feestzaal en zwembad ... vinden grotendeels in de gebouwen plaats, waardoor rustverstoring in de omgeving minimaal zal zijn. De verkeersaantrekkende van deze nevenactiviteiten is verwaarloosbaar in vergelijking met het verkeer op de Nieuwpoortlaan.

De recreatieve verstoring zal omwille van een gerichte toegankelijkheid (padenstructuur) en inrichting, beperkt blijven in het plangebied en omgeving. Een verstoring door recreanten in de duinstrook (natuurgebied, zone voor natuur) kan voorkomen worden door een gezamenlijke inrichting. In vergelijking met de huidige verstoring in het plangebied door de campinggebruikers in de zomerperiode, is de toekomstige recreatieve verstoring, in het plangebied en in het oostelijk gelegen natuurgebied minimaal te noemen, ondanks dat ze het hele jaar door kan plaatshebben. Het beschermd duingebied wordt niet verstoord door het voorgenomen RUP "Zeepark".

Toetsing natuurdecreet

Door het ontbreken van directe of indirecte negatieve effecten op de natuurwaarden in het plangebied, met uitzondering van het tijdelijke verlies van de beboste randstrook aan de zijde van de Nieuwpoortlaan of in de omgeving en aangezien er geen directe of indirecte aantasting van de natuurlijke kenmerken van de Houtsaegerduinen te verwachten is, wordt er geen verstoring van habitats en soorten in de speciale beschermingszones (SBZ), hier het vogel - en habitatrichtlijngebied ter hoogte van de Houtsaegerduinen of van de natuurwaarden in aangrenzende VEN-gebieden verwacht door de uitvoering en toepassing van het RUP "Zeepark".

Het voorgenomen plan heeft geen potentiële impact op:

- de habitats qua oppervlakte, ruimtelijke spreiding, structuur en kwaliteit
- het evenwicht tussen de verspreiding en densiteit van soorten en populaties
- vitale factoren en het functioneren van de SBZ als ecosysteem
- de abiotische relaties die de structuur en functies van het SBZ bepalen

- op het bereiken van een gunstige staat van instandhouding voor het betreffende SBZ.

Integendeel, het plan heeft eerder een positieve impact door:

- een ruimtelijke uitbreiding van het duinenlandschap en duinvegetaties
- een uitbreiding van de natuurwaarden ter hoogte van de ruime 'zone voor groen' en in het hele plangebied tussen de vakantieverblijven omdat de bebouwing geïntegreerd wordt in het duinenlandschap
- buffering van het bestaande natuurgebied ter hoogte van de 'zone voor groen'
- herinrichting en beheer van het bestaande natuurgebied bij uitvoering van een gezamenlijk inrichtingsplan
- verhoogde aansluiting met het bestaande natuurgebied en natuurreservaat Houtsaegerduinen
- versterkte verbinding tussen het strand en de achterliggende duinen

Op basis van de resultaten van deze **“voortoets passende beoordeling”** is de opmaak van een uitgebreide passende beoordeling en verscherpte natuurtoets niet nodig.

Een gelijktijdige herinrichting van het plangebied en het huidige natuurgebied (oostelijk grenzend aan het plangebied) en het gebied Zilt, kan tijdelijk aanleiding geven tot een verlies van duinen en verbost duingebied, maar dit effect is tijdelijk en te verantwoorden in het kader van de inrichtingsmaatregelen en een verbeterde eindtoestand. Door de herinrichting van dit natuurgebied treedt er geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan het VEN-gebied op. Een bijkomend voordeel van een gezamenlijke herinrichting is de verminderde hoeveelheid aan te voeren zand, door het voorzien van meer reliëf (duinen en duinpannen), waardoor ook meer variatie in de begroeiing mogelijk wordt.

De aangrenzende natuurgebieden ten noorden en ten oosten van het plangebied zijn geen beschermde duingebieden. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten in recreatiegebied (intern grondverzet) en zijn verboden in natuurgebied. ANB is reeds akkoord met de gezamenlijke inrichting van het plangebied, het oostelijk gelegen natuurgebied en het aangrenzende gebied Zilt. Noodzakelijke vergunning zullen worden aangevraagd.

Er treden tijdelijke negatieve effecten op door plaatselijk verlies van vegetatie in het plangebied (rand met Nieuwpoortlaan) en bij de herinrichting van het natuurgebied aan de oostzijde, maar deze effecten zijn tijdelijk (in de aanlegfase) en worden ruim gecompenseerd door de algemene verhoging van de natuurwaarden in het plangebied en in het natuurgebied en gebied Zilt na herinrichting. Hierdoor kan bij aanleg voldaan worden aan de zorgplicht en het stand-still principe (natuurtoets).

5.5.3 Conclusie

Door het voorgenomen RUP “Zeepark” worden geen permanente negatieve effecten op de natuurwaarden verwacht. Ter hoogte van het plangebied kunnen door een ruimtelijke uitbreiding van duinvegetaties en de versterking van de verbindingfunctie met de omgeving, rekening houdende met de voorwaarden opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften, positieve effecten worden bekomen in vergelijking met de bestaande toestand en het nulalternatief. Er zijn geen permanente directe of indirecte negatieve effecten op de natuurwaarden van de omgeving te verwachten, ook niet door een eventuele herinrichting van het naastgelegen natuurgebied. De optredende tijdelijke effecten bij de inrichtingswerken worden bij de afweging van de effecten in een plan-MER niet mee verrekend. Deze tijdelijke effecten zijn eveneens beperkt in verhouding met de te realiseren meerwaarde door het plan.

Bijkomende suggesties en aandachtspunten (plan- en projectniveau) om het plan milieuvriendelijker te maken zijn:

- Bij voorkeur een gezamenlijke inrichting en herstel van het duinlandschap ter hoogte van het plangebied, de natuurstrook aan de oostzijde en het heraan te leggen gebied Zilt.
- Eventueel kan behalve het aanbrengen van beplanting ook gebruik gemaakt worden van tijdelijke rietschermen of takkenschermen bij de herinrichting en reliëfaanpassing, om het vasthouden van zanden te bevorderen.
- De aanplantingen aan de strandzijde bestaan bij voorkeur uit grassen, aan de zuidzijde kunnen meer (duindoorn)struiken worden aangeplant.
- Het voorstel tot aanleg van groendaken, kan gewijzigd worden tot aanleg van ingedunde daken.

5.6 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.6.1 Referentiesituatie

Het plangebied van het RUP Zeepark maakt geen deel uit van een beschermd landschap, stads- en dorpsgezicht, een erfgoedlandschap of een beschermde ankerplaats. Beschermd monumenten, gebouwen of bouwkundig erfgoed zijn niet aanwezig in het plangebied of in de directe omgeving.

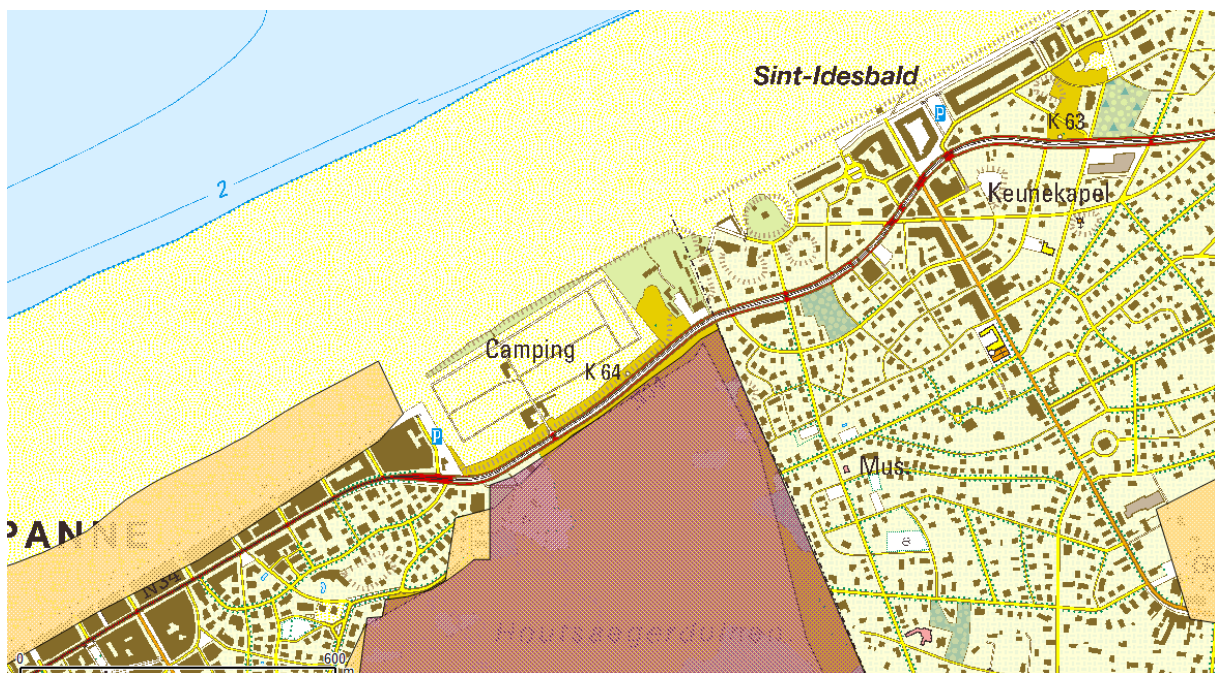
Het plangebied grenst aan het beschermd landschap ‘de Houtsaegerduinen’ (definitief beschermd sinds 1981) gelegen ten zuiden van de Nieuwpoortlaan, tevens aangeduid als ankerplaats in de Landschapsatlas. Zowel de Houtsaegerduinen als een deel van het strand van De Panne (ter hoogte van de bebouwing, niet ter hoogte van het plangebied) zijn aangeduid als relictzone ‘duinen Westkust’.

De ankerplaats 'Houtsaegherduinen' heeft een gefixeerd paraboolduinenlandschap dat aansluit op de Westhoekduinen. Dankzij de gevarieerde en graduele veranderingen van duinkam tot panne heeft het een floristische rijkdom. Het Kerkepannebos aan de zuidelijke rand is één van de oudste bosaanplantingen langs de Belgische Westkust en herbergt een rijke flora. De restanten van duinakkers getuigen van de ontginning van de duinen als akkerland; de perceelstructuur is goed herkenbaar. De grote reliëfverschillen op korte afstand én de afwisseling van struweelbegroeiing en duingraslanden geven deze duinen een half open karakter met op de hoogste duinkammen een zicht op de ruimere omgeving. De gordel van het Kerkepannebos vormt een visuele begrenzing van de duinen.

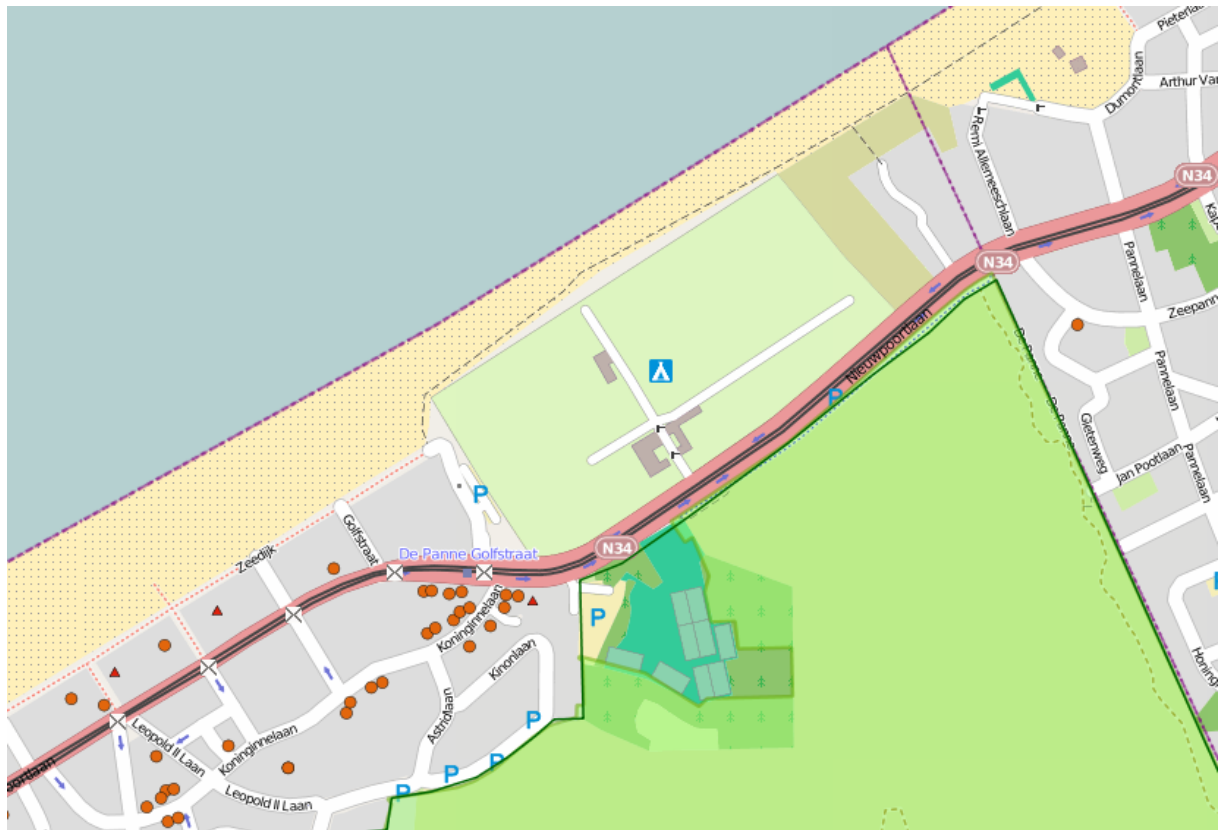
Ten zuidwesten van het plangebied zijn een aantal villa's, gelegen ten zuiden van de Nieuwpoortlaan, opgenomen in de databank van het bouwkundig erfgoed.

Er komen in het plangebied geen gekende archeologische vondsten voor volgens de databank Centraal Archeologische Inventaris. Ook in de directe omgeving van het RUP zijn er geen archeologische vondsten gekend. Volgens de databank bouwkundig erfgoed zijn er geen relictten van Wereldoorlog I aanwezig. Restanten van de Atlantikwall (WO II) werden tijdens bouwwerken aangetroffen ten oosten van het plangebied (projectgebied Zilt). Mogelijks zijn er in het plangebied van het RUP Zeepark nog ondergrondse restanten van loopgrachten aanwezig, vooral aan de rand van het plangebied waar het oorspronkelijke niveau van de duinen bewaard is gebleven.

Aanduiding ankerplaats (rood) en relictzones (oranje) ter hoogte van het plangebied RUP Zeepark (bron: NGI en AGIV)



Aanduiding beschermd landschap (groen) en bouwkundige relictten (bruin) in de omgeving van het plangebied RUP Zeepark (bron: onroerend erfgoed)



5.6.2 Mogelijke effecten

Ten gevolge van het voorgenomen plan met compacte bebouwing en een herstel van het duinlandschap in het plangebied, zal de landschapsstructuur en het landschapsbeeld sterk gaan wijzigen in vergelijking met de huidige toestand.

Qua structuur kunnen de ontwikkelingen in het plangebied een uitbreiding van het oorspronkelijke duinlandschap betekenen en kan het plangebied hierdoor aansluiting vinden met het resterend natuurgebied en het beschermd landschap van de Houtsaagerduinen. Door het voorzien van brede randzones met de bestemming 'zone voor groen' in het plangebied, is er een gevoelige verbreding van de bestaande duinstrook, natuurgebied ten noorden van de Nieuwpoortlaan en zullen de landschapsecologische relaties versterkt worden. De overgang tussen strand, duinen en Houtsaagerduinen wordt verbeterd door de ruimtelijke uitbreiding van duingebied. Deze uitbreiding van een meer natuurlijk duinlandschap en versterking van de open ruimte is een belangrijk positief effect ten aanzien van de landschapsstructuur en de landschapsecologische relaties. Dit in vergelijking met de huidige toestand en het nulalternatief, waar geen landschappelijke kwaliteit aanwezig is of te verwachten is.

Visuele effecten ten gevolge van het voorgenomen plan hebben enerzijds betrekking op het gewijzigde landschapsbeeld door herstel van het duinenlandschap. Deze hiermee gepaard gaande ingrepen zullen het landschapsbeeld in positieve zin beïnvloeden en zullen de belevingswaarde verhogen. Het huidige storend uitzicht en verstoring die uitgaat van de exploitatie van de bestaande camping in het toeristisch seizoen, nl. de caravans, de auto's op de camping, de interne circulatie voor gemotoriseerd verkeer, ... verdwijnen.

Anderzijds kunnen door compacte bebouwing, met een gewijzigde bouwhoogte, nl. het hotel in de zone H, nieuwe negatieve beeld dragers ontstaan, die permanent aanwezig zijn. Hoge gebouwen, ingeplant op een duintop zullen vanuit de omgeving goed zichtbaar zijn. Lagere gebouwen of meer ingedunde bouwblokken (met zeezicht of duinzicht) zullen enkel zichtbaar zijn in het plangebied zelf en er voor zorgen dat de visuele verstoring door bebouwing eerder beperkt blijft. De bouwhoogte blijft beperkt, er zijn slechts drie bouwlagen toegestaan voor het hotel, dichtbij de toegang. Deze nevenfunctie kan enkel in de zone H voorkomen en bepaalt, naast het natuurlijk duinenlandschap mee het gezicht van de nieuwe ontwikkeling.

Ook de materiaalkeuze zal bepalend zijn. De stedenbouwkundige voorschriften leggen een gebruik van duurzame en ecologisch verantwoorde materialen op.

In het voorkeurscenario (scenario 5) is de impact van de gebouwen voor recreatieve verblijven minimaal in vergelijking met de overige inrichtingsscenario's, omwille van de maximale induining. Eveneens in vergelijking met het uitzicht van het plangebied in de bestaande toestand (gebruik als camping in de zomerperiode en een desolate campinginfrastructuur in de winterperiode) is een ingedunde bebouwing beduidend minder negatief voor het landschapsbeeld en blijft de open ruimte grotendeels gevrijwaard. Het hotel zal in dit scenario 5 de belangrijkste beeld drager gaan vormen. De impact van het hotelgebouw met beperkte bouwhoogte ter hoogte van de toegangszone aan de Nieuwpoortlaan op het landschap en de open ruimte, is kleiner dan de impact van een reeks van gebouwen of een torengedouw in de zuidwestzijde (zie inrichtingsalternatieven).

Gezien vanuit het beschermde landschap, ankerplaats en relictzone van de Houtsaegerduinen is een inplanting van hoge gebouwen, die boven het huidige maaiveldpeil van landschap worden ingeplant, te beschouwen als storend voor het landschapsbeeld en zullen ze het open zicht in noordelijke richting naar het strand en de zee (deels) belemmeren. Het effect op het landschapsbeeld is hierdoor negatief vanuit deze zuidelijke gelegen duinzone. Het beschermd landschap zelf wordt niet verstoord ten gevolge van het RUP "Zeepark".

Door de opgelegde stedenbouwkundige voorwaarden, het beperkt aantal bouwlagen, een beperkte bouw- en vloerindex, bouwen boven de huidige maaiveldhoogte, ingekapselde bebouwing, ..., de voorziene aftopping van de strook langs de Nieuwpoortlaan en de hoogte van omgevende duinen, zal een visuele verstoring door bebouwing eerder ondergeschikt zijn aan de verbetering van de landschapskwaliteit en het algemene landschapsbeeld, dat te verwachten is door een uitbreiding en herstel van het duinenlandschap, in vergelijking met het huidige gebruik van het terrein als camping. Het zicht in noordelijke richting vanuit de beschermde Houtsaegerduinen zal door de bebouwing en de algemene verhoging van het duinenlandschap (op basis van het concept, opgenomen in bijlage 3) ter hoogte van de bebouwing ontnomen worden, echter zonder een volledige belemmering van het zeezicht (doorkijken blijven aanwezig tussen de bebouwing). Het hotelgebouw zal als bovengrondse bebouwing vanuit alle kijkrichtingen zichtbaar zijn en is hierdoor het meest dominante gebouw in het plangebied, gezien vanuit de omgeving en vanaf de straatzijde. De maximale hoogte van dit gebouw is vastgelegd op 25 m TAW.

Er zijn geen effecten ten aanzien van het bouwkundig erfgoed te verwachten, dat aanwezig is ten zuiden van de Nieuwpoortlaan.

Het plangebied is door het jarenlange gebruik als camping ingericht met een wegnnet. Het wordt jaarlijks geëgaliseerd en het is lager gelegen dan de omgevende duinstroken. Doordat er geen bouwwerken worden toegelaten die lager liggen dan het huidige maaiveldpeil is er door de bebouwing geen verstoring van mogelijks nog aanwezig oorlogserfgoed (Atlantikwall) te verwachten bij grondverzet. Eventueel kan zich wel een verstoring voordoen indien het duinreliëf in het plangebied wordt aangepast door de inrichtingswerken. Dit in de randzone met de Nieuwpoortlaan en in de 'zone voor groen', waar nog hogere duinen aanwezig zijn binnen het plangebied. De kans dat hierbij ongekende archeologische sporen aan het licht kunnen komen of oorlogserfgoed (restanten Atlantikwall) wordt aangetroffen is dan ook niet volledig uit te sluiten. De bestaande regelgeving dient steeds gevolgd te worden.

5.6.3 Conclusie

De uitvoering van het RUP Zeepark zal door een herstel van het duinlandschap een positieve impact gaan hebben op de landschapsstructuur, de landschapsecologische relaties, het landschapsbeeld en de belevingswaarde. Eerder negatieve effecten zijn te verwachten door (ingeduinde) gebouwen die beeldbepalend zijn of het uitzicht vanuit het zuidelijk gelegen duingebied (Houtsaegerduinen) beperken of verstoren. De grootte van deze effecten hangt samen met het concrete inrichtingsplan dat nog niet vast ligt (deze effecten zullen in een project-MER worden onderzocht). Op basis van de voorwaarden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften bij het RUP, zijn er geen sterk negatieve effecten te verwachten. De impact van de bebouwing is in het voorkeurscenario (scenario 5) kleiner dan in de andere inrichtingsalternatieven. Negatieve effecten op het bouwkundig erfgoed worden niet verwacht. Verstoring van het archeologisch erfgoed of oorlogserfgoed is bij de herprofilering van het duinlandschap niet volledig uit te sluiten.

Bijkomende aandachtspunten zijn (planniveau en/of projectniveau):

- Voorstel tot gezamenlijke inrichting en herstel van het duinlandschap ter hoogte van het plangebied, de natuurstrook aan de oostzijde en het heraan te leggen gebied Zilt, met inbreng van voldoende reliëf (duinen en pannen).
- De hoogte van het duinlandschap afstemmen op de oorspronkelijke hoogte van deze terreinen en hoogte van de randzone van de Houtsaegerduinen, te sterke ophoging dient vermeden.
- Indien archeologische sporen of oorlogsrelicten worden aangetroffen bij graafwerken, dient de voorkeur gegeven aan behoud in situ, met bijsturing/aanpassing van het inrichtingsplan om dit mogelijk te maken.
- Gebruik maken van natuurlijke materialen bij afsluitingen (kastanje hekkens of dergelijke).
- Uitzicht van de beachbar, toegelaten kleuren, materialen en reclameverlichting vastleggen.

Bovenstaande voorstellen zijn suggesties die het plan milieuvriendelijker kunnen maken, maar die niet noodzakelijk zijn om aanzienlijke negatieve effecten te voorkomen.

5.7 Mens

5.7.1 Referentiesituatie

Het plangebied van het RUP “Zeepark” is bestemd als recreatiegebied en wordt tijdens het toeristisch seizoen gebruikt als camping. In deze periode is het volledige terrein ingenomen door caravans, mobilhomes, stacaravans, tenten en auto's ,... In totaal zijn er ca. 600 standplaatsen, die nagenoeg volledig bezet zijn. Op elke standplaats is er ruimte voor het parkeren van een eigen voertuig, een aantal vakantiegangers parkeert de auto gratis op het openbaar domein van de Nieuwpoortlaan of in de omgeving van het plangebied. Op het terrein zijn er 3 vaste constructies, zijnde het onthaalgebouw, restaurant en sanitair gebouw. Andere recreatieve voorzieningen zijn niet aanwezig. In de winterperiode zijn alleen deze vaste gebouwen en het wegennet zichtbaar en heeft het plangebied een verloederde indruk. Het terrein is van de omgeving afgeschermd door omheining en duinstroken, enkel de zuidelijke duinstrook langs de Nieuwpoortlaan en de duinrand langs het Canadezenplein behoren tot het plangebied. De duinstroken ten noorden (zeereepduinen op de grens met het strand) en ten oosten (natuurgebied) behoren niet tot het plangebied. De huidige camping is een privé - terrein en is niet toegankelijk voor recreanten, uitgezonderd de campinggebruikers.

Ter hoogte van de Nieuwpoortlaan bevindt zich de enige toegang voor gemotoriseerd verkeer tot het plangebied. Parkeerzones zijn aanwezig langs beide zijden van deze weg ter hoogte van het plangebied. In de middenstrook loopt de tramlijn. Het plangebied is bijgevolg goed bereikbaar via de Nieuwpoortlaan voor auto's en openbaar vervoer.

Er zijn geen Seveso-bedrijven aanwezig binnen een straal van 2 km rond het plangebied.

5.7.2 Mogelijke effecten

Recreatie

Door de uitvoering van het RUP “Zeepark” blijft de hoofdbestemming recreatie behouden, maar zal het plangebied, door het voorzien van permanente vakantieverblijven en bijkomende ondersteuningsvoorzieningen zoals een hotel met mogelijk een feestzaal en/of zwembad, beachbar, ... het hele jaar door gebruikt worden. Door het behoud van de huidige locatie van de toegangsweg, de recreatiefunctie en de voorzieningen van de nevenactiviteiten in de gebouwen (geen openluchtactiviteiten) blijft de hinder naar de omgeving toe beperkt.

Indien het plangebied ook toegankelijk wordt voor wandelaars (niet huurders) ter hoogte van de zone voor ontsluiting langzaam verkeer (zie grafisch plan) zal de recreatieve verstoring die hiervan uitgaat weinig nadelige effecten op de omgeving veroorzaken en beperkt blijven tot het gebruik van de knuppelpaden die hiervoor voorzien worden.

Belangrijke bijkomende effecten door recreatie in vergelijking met de huidige toestand of het nulalternatief zijn niet te verwachten of kunnen vermeden worden door specifieke voorschriften op te leggen aan de uitbaters. Ook de inplantingswijze van de gebouwen voor bijkomende nevenvoorzieningen (zoals een hotel met feestzaal, beachbar...) kan zo worden voorzien, dat hinder voor omwonenden minimaal blijft. In het huidige concept zijn deze feestzalen gelegen onder het hotelgebouw en zijn ze maximaal ingeduid, zodat verstoring van de omgeving beperkt blijft. Ze kunnen enkel voorkomen in de zone H aangeduid op het grafisch plan.

Verkeer

Door het voorzien van voldoende ondergrondse parkeerplaatsen (het aantal is vastgelegd en berekend op basis van het aantal verblijven, hotelkamers en reca-voorzieningen, zie eerder, is er binnen het plangebied geen verstoring door verkeer te verwachten. Dit heeft een gunstige invloed op de veiligheid en op de belevingswaarde in het plangebied en de omgeving. Er zijn geen geparkeerde auto bovengronds toegelaten, alle auto's zijn aan het zicht onttrokken.

Doordat er minder vakantieverblijven zullen zijn in vergelijking met de huidige bezetting van de camping, is de verkeersaantrekkende werking kleiner tijdens het toeristisch seizoen, maar wel gespreid tijdens het ganse jaar. Momenteel is er plaats voor ca. 600 caravans, in de toekomst zijn er ca. 275 vakantieverblijven en ca. 80 hotelkamers. Het aantal voertuigen neemt hierdoor af tot 60 % van het huidige aantal in de zomerperiode. De verkeers aantrekkende werking van de nevenfuncties in het plangebied (hotel met feestzaal,...) is verwaarloosbaar in vergelijking met het aantal voertuigen op de Nieuwpoortlaan.

De verkeersleefbaarheid ter hoogte van de Nieuwpoortlaan zal eerder toenemen, omdat de bezoekers/gebruikers het plangebied kunnen binnenrijden om te parkeren en hierdoor minder hinder veroorzaken voor het verkeer op deze invalsweg. Doordat er voldoende ondergrondse parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien zijn (1 plaats per vakantiewoning, 1 per hotelkamer en 1 per schijf van 50 m² reca oppervlakte is de inname van en het zoeken naar openbare parkeerplaatsen langsheen de Nieuwpoortlaan overbodig ([het gemeentelijk belastingreglement heeft de aanleg van 1 parkeerplaats per 50 m² vloeroppervlakte vastgelegd bij nieuwbouw. De parkeerbehoefte hotelgasten omvat ook de gebruikers van de feestzaal en zwembad](#)). De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid zullen hierdoor sterk verbeteren, zeker in het hoogseizoen.

De te verwachten effecten met betrekking tot verkeer en parkeren zijn door de uitvoering van het RUP positief in vergelijking met de huidige toestand en het nulalternatief.

Doordat de verkeers aantrekkende werking geringer zal zijn (een afname tot 60% van het huidige aantal voertuigen) zullen de effecten ten aanzien van Geluid en Lucht positiever uitvallen dan in de huidige toestand. Door het vlotter afhandelen van het parkeergebeuren zal de goede luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied en het omgevingsgeluid niet negatief beïnvloed gaan worden door de voorgestelde planaanpassingen. Er wordt eerder een verbetering verwacht in de toekomst.

Hinder

De inrichting van het plangebied en meer bepaald de zandaanvoer kan aanleiding geven tot tijdelijke hinder in de aanlegfase. De wijze van aanvoer (transporten via de weg, opspuiting, ...) en de hiermee gepaard gaande effecten dienen nader onderzocht te worden in een project-MER.

De planologische herbestemming door het RUP heeft geen invloed op deze hindereffecten.

Veiligheid

De nieuwe gebouwen die als vaste constructies binnen het plangebied worden opgetrokken zullen zich niet in een beveiligde zone bevinden. Er is geen zeedijk aanwezig ter hoogte van het plangebied. Bijkomende kustbeveiliging wordt hier in de toekomst niet voorzien. Echter doordat de gebouwen dezelfde voorbouwlijn aanhouden als de bebouwing op de dijk, er een brede bouwvrije zone voorzien is aan de noordzijde die bestaat uit duinen, de gebouwen veel hoger liggen dan het huidige maaiveldpeil (waarop nu de caravans staan - het kelderniveau van de toekomstige gebouwen ligt min. boven op het huidige maaiveldpeil –), de gebouwen bestand moeten zijn tegen stormweer en mogelijke afslag en er geen permanente bewoning is toegelaten, blijft het risico op onveilige situaties bij stormweer klein. [Door het voorzien van een bouwvrije zone grenzend aan de zeereepduinen \(behalve thv de eyecatcher/beachclub wordt tegemoetgekomen aan het doortrekken van de voorbouwlijn en wordt de ontwikkeling van de zeereepduinen gevrijwaard. De realisatie van de eyecatcher \(beachclub\) heeft geen invloed op de zeereepduinen, indien de minimale afstanden die zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden gerespecteerd.](#) Doordat de vakantieverblijven een centraal verhuur hebben kan bezetting in risicoperiodes worden verboden. Bij stormdreiging kan door de exploitant (omdat het hele gebied in één centraal beheer zit) het terrein volledig worden ontruimd. Hierdoor worden er geen negatieve effecten met betrekking tot veiligheid van de verblijvers verwacht.

Eventuele schade aan gebouwen door een stormweer blijft onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers/uitbaters, wat ook nu het geval is bij een campinguitbating. In vergelijking met de huidige toestand is het risico op een onveilige situatie groter, omwille van de bezetting van het plangebied het jaar rond (camping wordt alleen in de zomerperiode gebruikt), maar is omwille van de inplantingswijze van de gebouwen verwaarloosbaar. Ten opzichte van het nulalternatief zal het risico in de geplande toestand kleiner zijn, omdat dit nulalternatief een volledige bebouwing van het terrein op het huidige maaiveldniveau toelaat dat gedurende een volledig jaar kan gebruikt worden.

De ruimtelijke aspecten zijn besproken in het deel Landschap.

5.7.3 Conclusie

Door uitvoering van het RUP “Zeepark” worden geen belangrijke negatieve effecten verwacht met betrekking tot recreatie, hinder, verkeer en veiligheid. De optredende effecten zijn gering negatief tot verwaarloosbaar. De herstemming geeft aanleiding tot positieve effecten op het verkeer en het parkeren.

Aandachtspunt en suggesties tijdens de procedure op projectniveau zijn:

- Constructies, materialen en inrichting worden afgestemd op mogelijk stormweer.
- Hinder voor omwonenden vermijden door inplantingswijze van de gebouwen.
- De hinder door de aanvoer van zand voor de ophoging van het plangebied dient zo klein mogelijk te zijn.
- Specifieke voorwaarden/voorschriften kunnen worden opgelegd aan de uitbater (is één exploitatie voor het geheel), zo ook voor de nevenfuncties als de beachbar aan de dijkzijde en het hotel met feestzaal,...), zodat verstoring en hinder voor omwonenden en omgeving beperkt blijft.

5.8 Overige disciplines

De volgende disciplines:

- Lucht
- Geluid
- Licht
- Energie
- Klimaat

worden niet als relevant beschouwd voor het voorgenomen RUP “Zeepark”, omwille van de positieve effecten op het verkeer en parkeren. Mogelijke effecten worden niet verder onderzocht.

6 Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied situeert zich nabij de gemeentegrens van Koksijde en op ruime afstand van de Franse grens. Er zullen geen grensoverschrijdende effecten optreden ten gevolge van de bestemmingswijzigingen die worden voorgesteld in het RUP Zeepark.

7 Eindbeoordeling

Het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten werd uitgevoerd voor de disciplines Bodem, Water, Fauna & flora, Landschap, bouwkundig erfgoed & archeologie en Mens. De disciplines Geluid, Lucht, Licht, Energie en Klimaat worden voor de RUP “Zeepark” als niet relevant beschouwd.

Op basis van de beschikbare informatie en de uitgevoerde analyse is aangetoond dat er ten gevolge van de uitvoering van het voorgenomen plan (RUP “Zeepark”) geen belangrijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn in vergelijking met de huidige situatie en het nulalternatief.

Door de opgelegde compacte bebouwing in combinatie met een herstel van de natuur- en landschapswaarden en de reeds ingebouwde maatregelen, worden vooral positieve effecten verwacht in het plangebied. De impact van een ingedunde bebouwing op de omgeving is in het voorkeurscenario (scenario 5) kleiner dan in de andere inrichtingsalternatieven. Op basis van de voortoets van passende beoordeling zijn geen negatieve effecten te verwachten voor het habitatrichtlijngebied en vogelrichtlijngebied ter hoogte van de Houtsaegerduinen.

Bijkomende aandachtspunten en suggesties zijn (planniveau en/of projectniveau):

- Een hergebruik van hemelwater in de centrale gebouwen (in zone H) voorstellen;
- Bij voorkeur gezamenlijke inrichting en herstel van het duinenlandschap ter hoogte van het plangebied, de natuurstrook aan de oostzijde en het heraan te leggen gebied Zilt, met inbreng van voldoende reliëf (duinen en pannen);
- Eventueel kan behalve het aanbrengen van beplanting ook gebruik gemaakt worden van tijdelijke (als overgangsfase) rietschermen of takkenschermen bij de herinrichting en reliëfaanpassing, om het vasthouden van zanden te bevorderen;
- De aanplantingen aan de strandzijde bestaan bij voorkeur uit grassen, aan de zuidzijde kunnen meer (duindoorn)struiken worden aangeplant;
- Het voorstel tot aanleg van groendaken, kan gewijzigd worden tot aanleg van ingedunde daken;
- De hoogte van het duinlandschap afstemmen op de oorspronkelijke hoogte van deze terreinen en hoogte van de randzone van de Houtsaegerduinen, te sterke ophoging dient vermeden;
- Indien archeologische sporen of oorlogsrelicten worden aangetroffen bij graafwerken, dient de voorkeur gegeven aan behoud in situ, met bijsturing/aanpassing van het inrichtingsplan om dit mogelijk te maken;
- Gebruik maken van natuurlijke materialen bij afsluitingen (kastanjehekkens of dergelijke);
- Uitzicht van de beachbar, toegelaten kleuren, materialen en reclameverlichting vastleggen.
- Constructies, materialen en inrichting afstemmen op mogelijk stormweer;
- Hinder voor omwonenden vermijden door inplantingswijze van de gebouwen;
- De hinder door de aanvoer van zand voor de ophoging van het plangebied dient zo klein mogelijk te zijn;
- Specifieke voorwaarden/voorschriften kunnen worden opgelegd aan de uitbater (zo ook voor de beachbar aan de dijkzijde en het hotel met feestzaal,...) omdat het hele terrein in één exploitatie wordt beheerd, zodat verstoring en hinder voor omwonenden en omgeving beperkt blijft.

Deze suggesties kunnen het plan milieuvriendelijker maken, maar zijn niet strikt noodzakelijk om aanzienlijke negatieve effecten te voorkomen of te verminderen.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, waarbij lozing van hemelwater in de riolering verboden is, dient onverminderd toegepast te worden.

De regelgeving bij toeval - vondsten (archeologie) dient gevolgd te worden.

Op basis van de te verwachten milieueffecten wordt de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk geacht.

8 Verzoek tot advies

Het verzoek tot raadpleging – versie 2 zal opnieuw aan volgende adviesinstanties⁴ worden overgemaakt teneinde uiterlijk binnen de 30 dagen een advies te ontvangen omtrent de plan-MER-plicht voor het RUP “Zeepark” in De Panne:

- Provinciebestuur West-Vlaanderen
- Ruimte Vlaanderen, APL - West-Vlaanderen
- ANB – West-Vlaanderen
- Onroerend Erfgoed – West-Vlaanderen
- Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust, Afdeling Kust
- Departement MOW.

⁴ Aanbevolen adviesinstanties door de Dienst MER

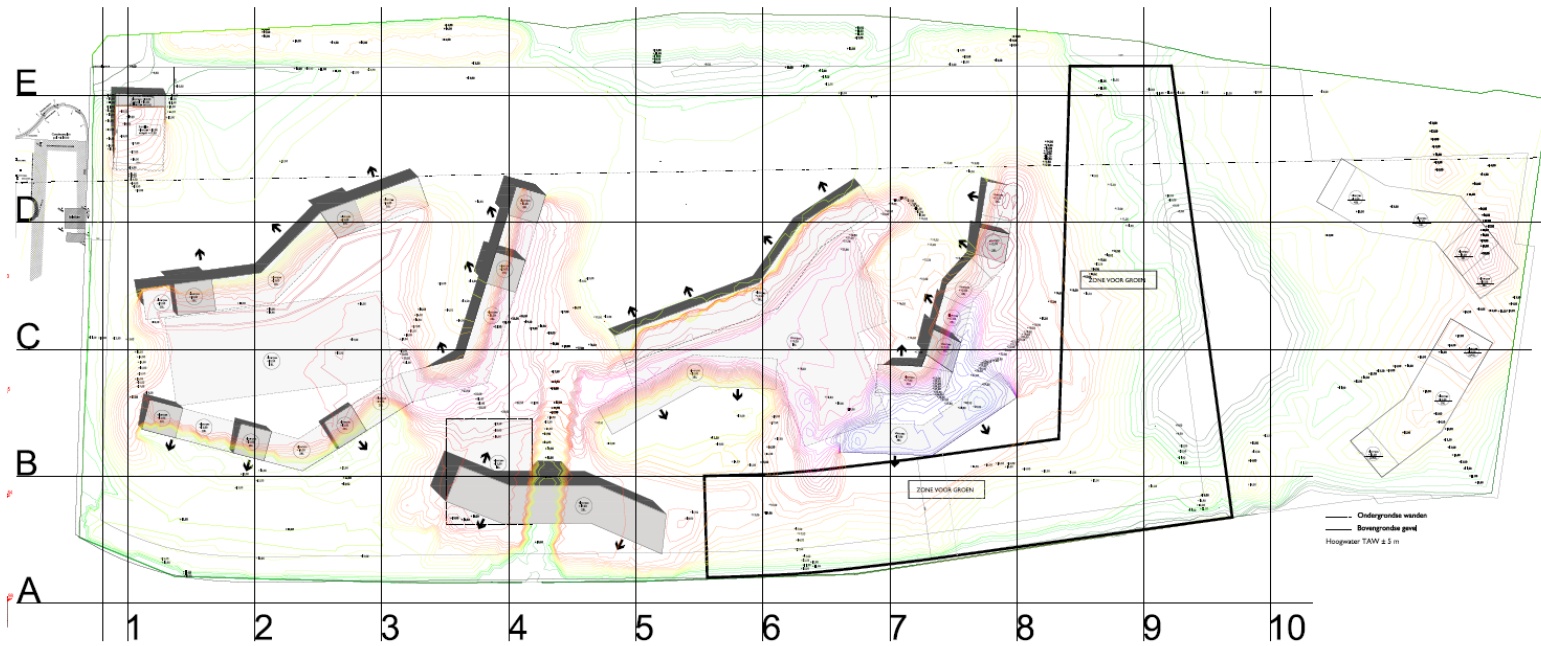
9.1 Grafisch plan (voorontwerp 1, augustus 2015)

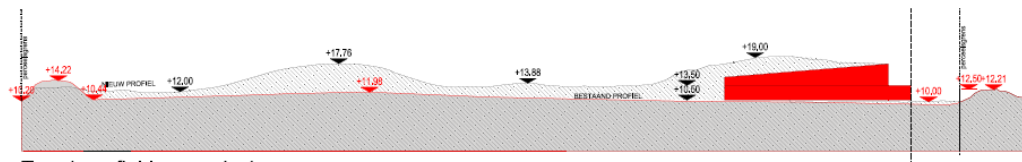
Ontsluiting gemotoriseerd verkeer
Ontsluiting langzaam verkeer



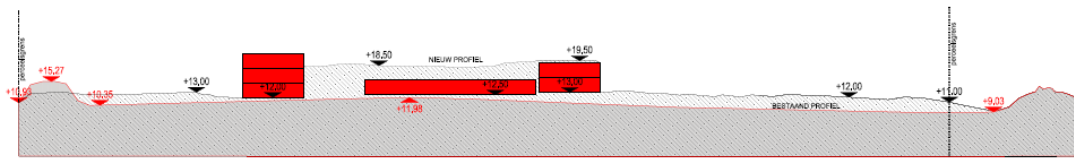
9.2 Inrichtingsconcept EL Architects

- Inplantingsplan met hoogtelijnen
- Beeld Beachbar
- Terreinprofielen

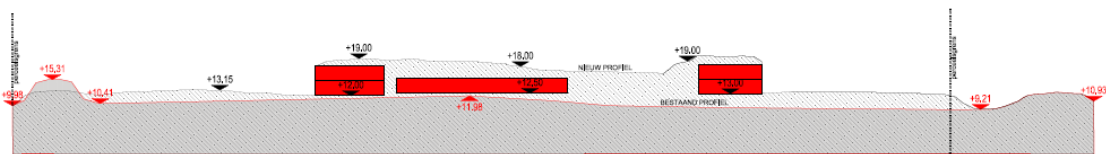




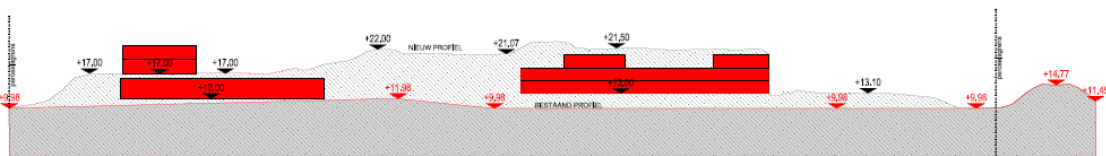
Terreinprofiel doorsnede 1



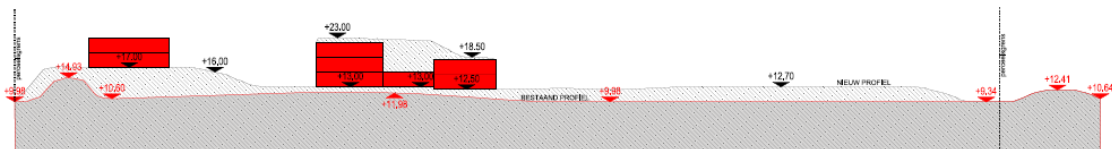
Terreinprofiel doorsnede 2



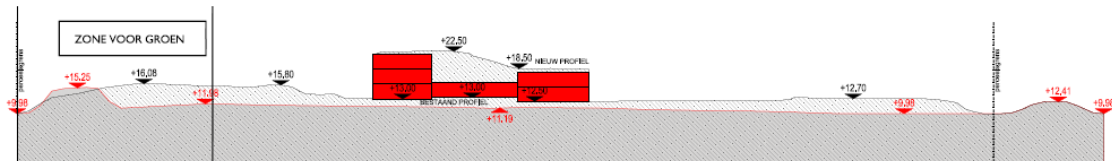
Terreinprofiel doorsnede 3



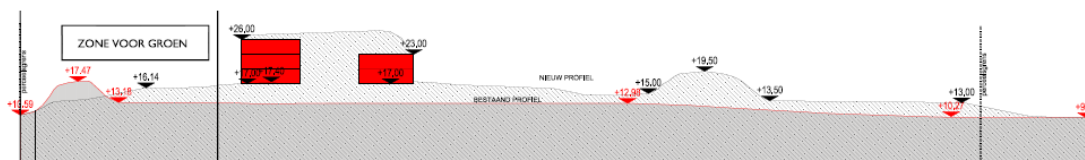
Terreinprofiel doorsnede 4



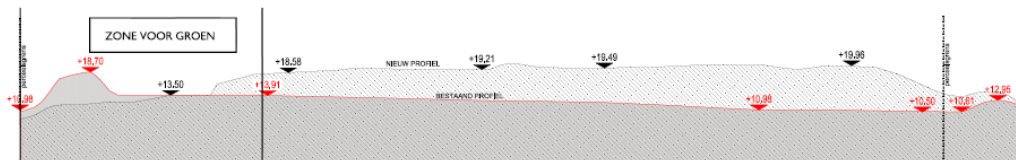
Terreinprofiel doorsnede 5



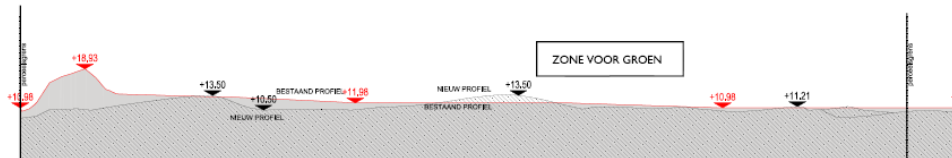
Terreinprofiel doorsnede 6



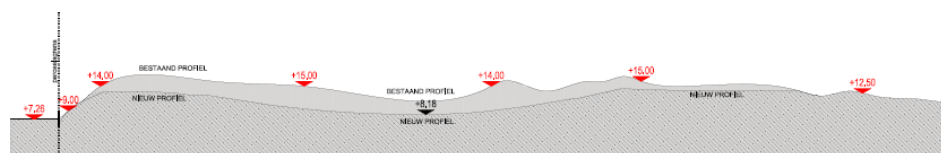
Terreinprofiel doorsnede 7



Terreinprofiel doorsnede 8



Terreinprofiel doorsnede 9



Terreinprofiel doorsnede 10

9.3 Inrichtingsalternatieven

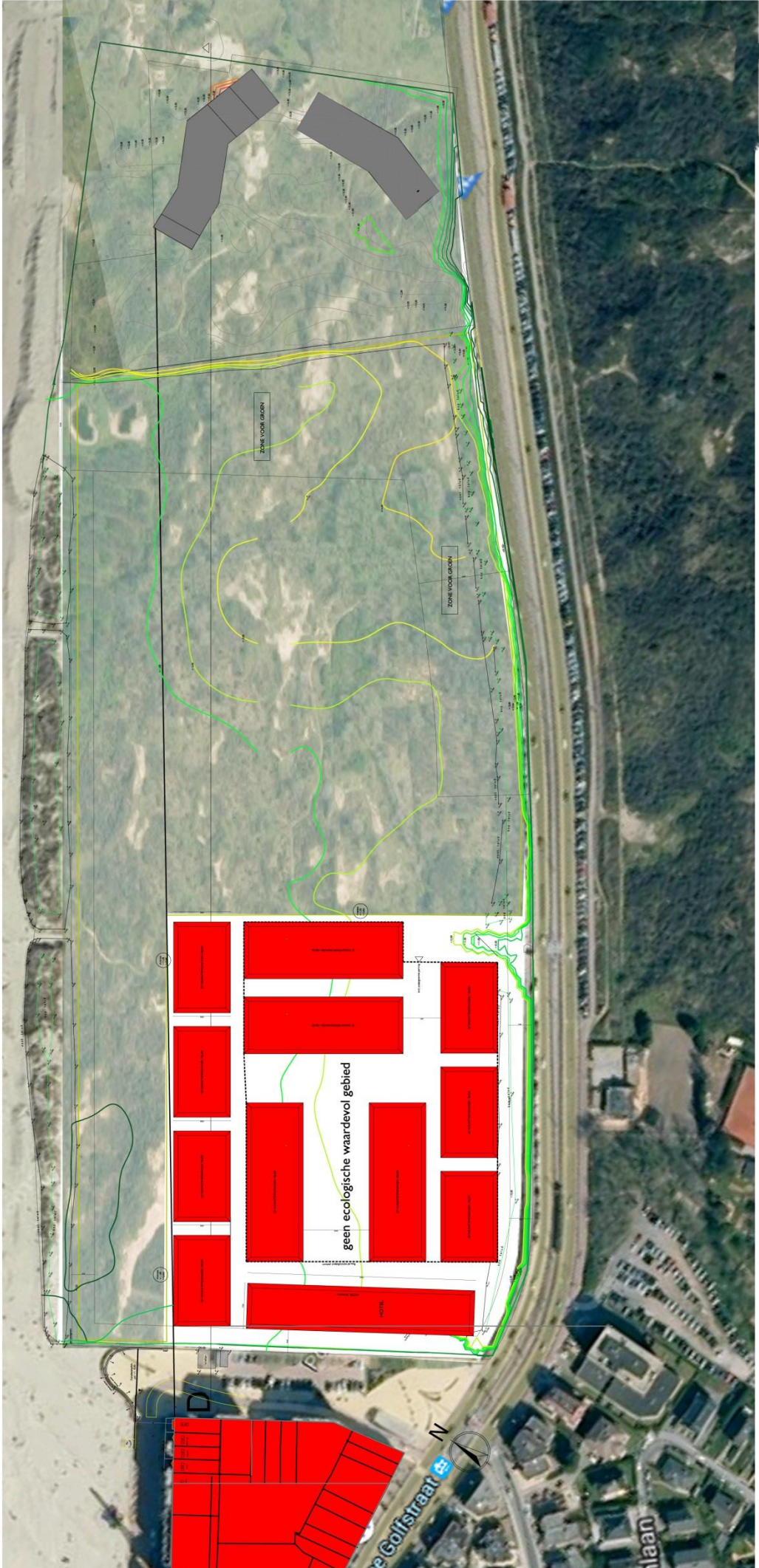
NOORDZEESTRAND



= ecologisch waardevol gebied
(vanaf 3m van perceelsgrenzen en 3/10m van gevels)

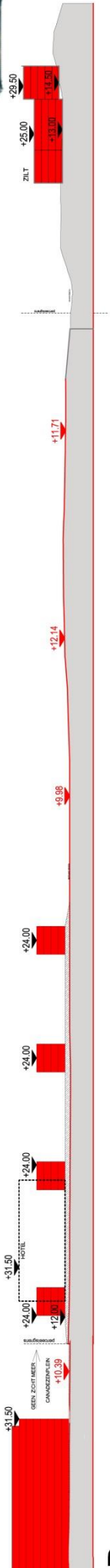
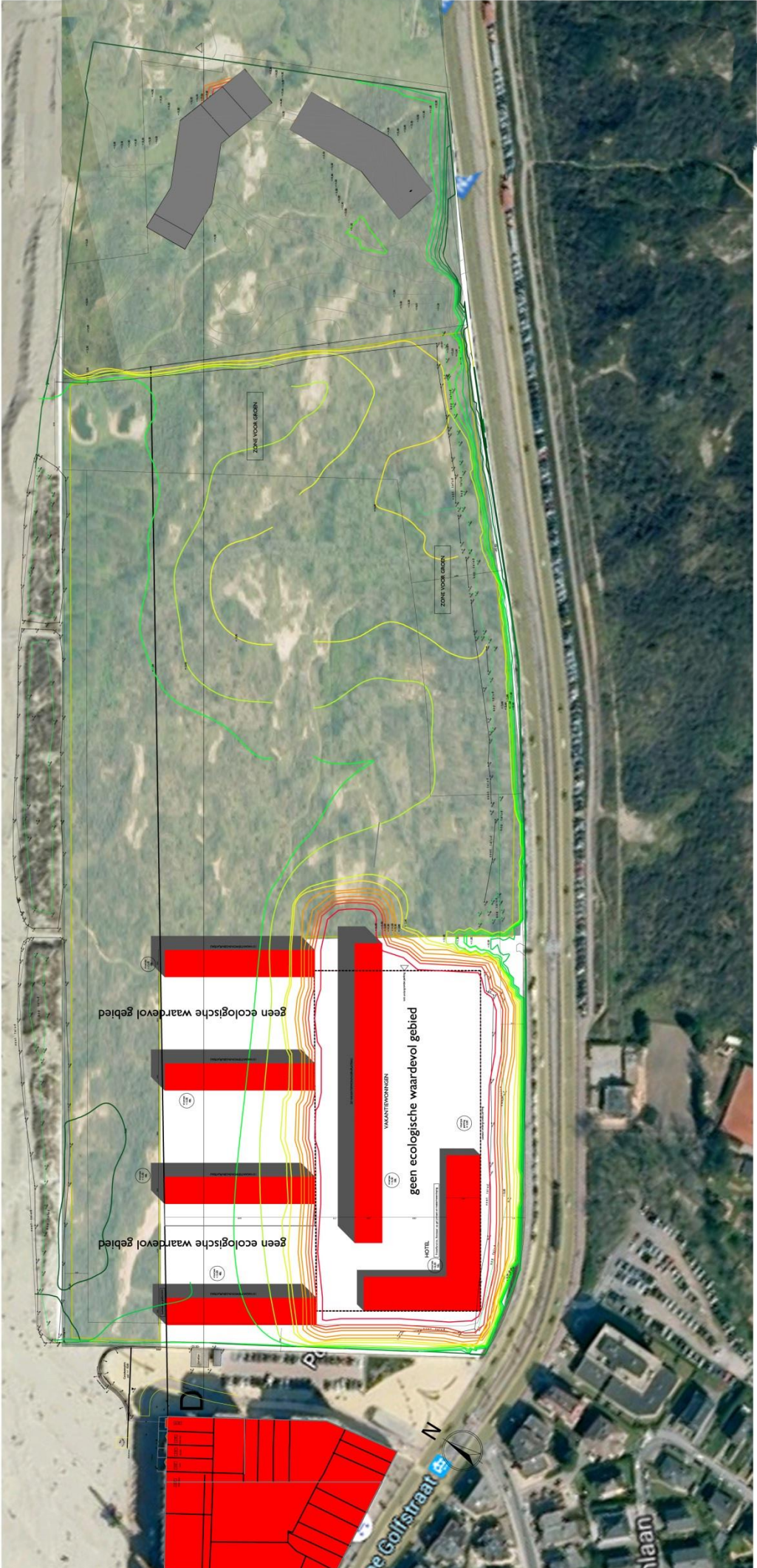


Scenario beperking projectgebied tot zuidwestelijke hoek : - beperking bouwhoogte tot kroonlijst 3.5m / nok 5m
 - toename footprint (bezetting gebouwen 25%) ivv programma (275 vakantieverblijven + kleiner hotel)
 - ecologisch waardevol gebied (vanaf 3m perceelsgrenzen en bebouwing) = 5.33 ha



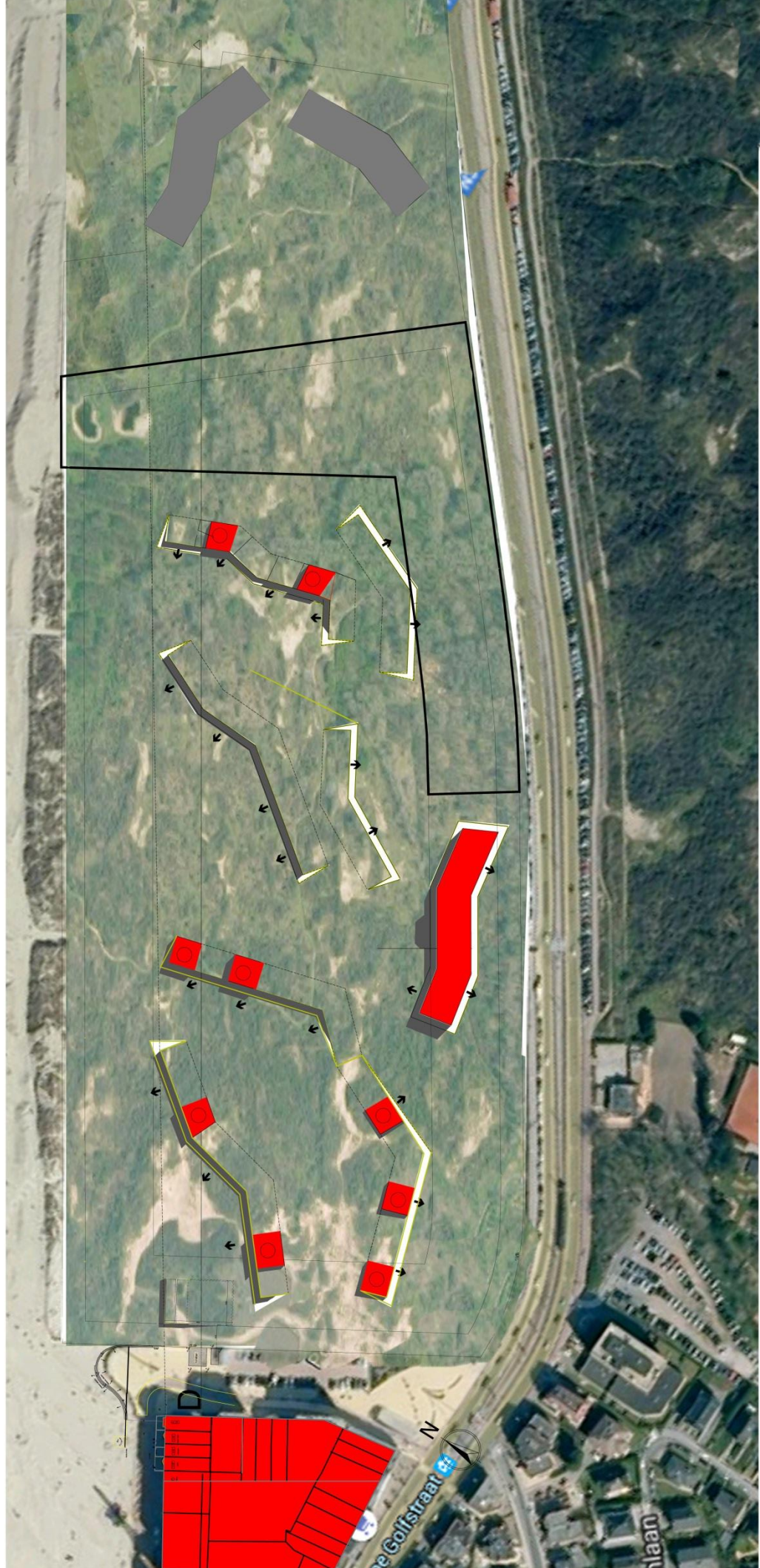
 = ecologisch waardevol gebied
 (vanaf 3m van perceelsgrenzen en 3/10m van gevels)

Scenario beperking projectgebied tot zuidwestelijke hoek : - beperking footprint gebouwen (bezetting +/- 18%)
 - bouwhoogte cfr. bestaande bebouwing Canadezenpein (kroonlijst dak 31.50 TAW)
 - programma cfr. ontwerp-RUP : 275 vakantiewoningen + hotel 80 kamers
 - ecologisch waardevol gebied (vanaf 3m perceelsgrenzen en bebouwing) = 5,49 ha



 = ecologisch waardevol gebied
 (vanaf 3m van perceelsgrenzen en 3/10m van gevels)

Scenario duinenlandschap : - 80% van het programma wordt verzonden in het duinlandschap. Slechts 20% komt er bovenuit.
 - ecologisch waardevol gebied (vanaf 3m van perceelsgrenzen en gevels) is maximaal (= 7,88ha)



+31.50

TOEGANG
 GANGLIEN

+3.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

+1.00

D

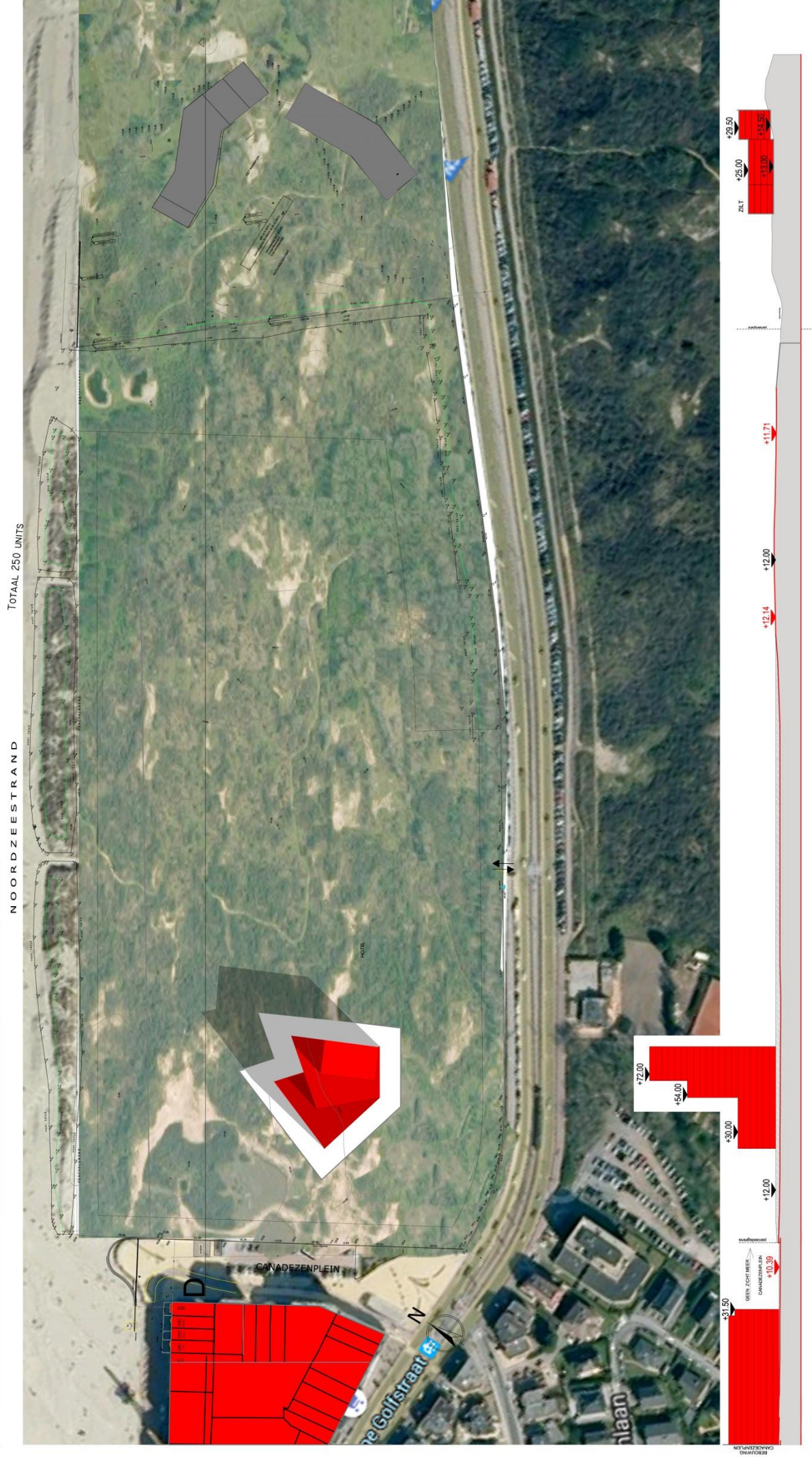
ZEEPARK
 INRICHTINGSSTUDIE 22/06/2015

= ecologisch waardevol gebied
 (vanaf 3m van perceelsgrenzen en 3/10m van gevels)



architects

6. Scenario hoogbouwtoeren : - beperking footprint gebouwen
- bouwhoogte 20 bouwlagen
- programma cfr ontwerp-RUP : 275 vakantiewoningen + hotel 80 kamers
- ecologisch waardegebied (vanaf 3m perceelsgrenzen en 10m bebouwing) = 8 ha



= ecologisch waardevol gebied
(vanaf 3m van perceelsgrenzen en 3/10m van gevels)

ZEEPARK
INRICHTINGSSTUDIE 22/06/2015

architects

10 Geïntegreerd advies

Het verzoek tot raadpleging voor het RUP Zeepark werd een eerste maal ter advies rondgestuurd op 30 januari 2015 aan volgende adviesinstanties:

- Provinciebestuur West-Vlaanderen
- Ruimte Vlaanderen, APL - West-Vlaanderen
- ANB – West-Vlaanderen
- Onroerend Erfgoed – West-Vlaanderen
- Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust, Afdeling Kust
- Departement MOW.

Naar aanleiding van de ontvangen negatieve adviezen (zie hoofdstuk 12) werd het voorontwerp grafisch plan gewijzigd en verduidelijkt. Deze aanpassingen aan het RUP gebeurden in overleg met de administraties tijdens 2 extra overlegvergaderingen (op 19.03.2015 en 29.06.2015) en na een gezamenlijk plaatsbezoek (op 12.05.2015). Tijdens het overleg van 29.06.2015 werd een toelichting gegeven van het ontwerpend onderzoek door het architectenbureau (EL Architects), werd het programma verduidelijkt (door het ontwerpteam RUP en gemeente De Panne) en werd een consensus bereikt over de alternatieve inplantingsscenario's. De voorkeursvariant 5 werd unaniem weerhouden als basisscenario, aangezien dit het enige haalbare scenario is dat tegemoet komt aan de visie en de doelstellingen van het schepencollege De Panne, namelijk een gebundelde, lage bebouwing in een hersteld duinlandschap. Voor de alternatieven met een hoogbouw in de zuidwestelijke hoek aansluitend bij de bebouwing van het Canadezenplein kan geen draagvlak gevonden worden bij de bevolking. Het basisscenario (voorkeursvariant 5) dat als mogelijk inrichtingsplan onderzocht wordt voldoet aan de voorwaarden en doelstellingen van het RUP.

Daarna werd ook de screeningsnota herwerkt en aangepast als gevolg van het gewijzigde voorontwerp grafisch plan en inrichtingsplan en werd het programma verduidelijkt (zonering en hoofd- en nevenfuncties). Scenario 5 met een ingeduide bebouwing werd als basisscenario weerhouden en onderzocht. De verschillende inrichtingsalternatieven werden verduidelijkt, maar niet verder meer onderzocht of afgewogen in de verschillende disciplines, omdat ze niet realistisch zijn, niet beantwoorden aan de doelstellingen en geen draagvlak vinden (zie conclusie alternatievenonderzoek, p.22).

Deze aangepaste screeningsnota (versie 2) werd opnieuw ter advies overgemaakt via e-mail aan alle bovenstaande betrokken administraties op 6 oktober 2015.

Alle adviezen werden ontvangen binnen de voorziene termijn en zijn integraal toegevoegd in hoofdstuk 12.

Met de voorliggende screening werd aangetoond dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden bij de uitvoering van het voorgenomen plan. Integendeel, het plan realiseert een verbeterde toestand ter hoogte van het huidige recreatiegebied (camping). Door het RUP wordt 36,70% van het bestaande recreatiegebied omgezet naar een 'groene bestemming', die aansluit bij de natuurgebieden ten noorden en ten oosten van het plangebied en worden er strenge voorwaarden opgelegd aan de bebouwing in de 'zone voor openluchtrecreatief bedrijf'. Een dichte bebouwing met vakantiewoningen en toename van verharding is niet meer mogelijk in vergelijking met het nulalternatief. De screening toont ook aan dat het plan niet van rechtswege plan-MER plichtig is (een klein gebied) en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig zal zijn en niet meer informatie zal opleveren.

Een samenvatting van de ontvangen adviezen en opmerkingen op versie 2 van de plan-MER screening wordt gegeven in onderstaande tabel.

Op basis van deze opmerkingen werd een beperkte tekstaanpassing in bovenstaande hoofdstukken doorgevoerd, deze aanpassingen zijn herkenbaar door de **blauwe tekstkleur**, en zijn eveneens aangegeven in onderstaande tabel, met verwijzing naar de betreffende paragrafen. **Verdere verduidelijkingen (mei 2016) in hoofdstuk 10 en 11 en zijn in het groen aangegeven.**

De 2^e adviesronde over de plan-MER screening is gebaseerd op het grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften van voorontwerp 1 (versie augustus 2015). Dit is voorafgaand aan de 1^e plenaire vergadering van het RUP, waarin het voorontwerp 1 werd besproken.

Samenvatting en weerlegging van de ontvangen adviezen op de plan-MER screening (versie 2)

Instantie	Advies	Opmerking ter aanvulling van het verzoek tot raadpleging en aanvulling/weerlegging van de opmerkingen	Suggesties
Provincie West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Planning	De Deputatie heeft geen bijkomende elementen toe te voegen aan de screeningsnota	/	/
Ruimte Vlaanderen – West-Vlaanderen	De screening maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening	/	/
ANB – West-Vlaanderen	• Er dient geen passende beoordeling te worden opgemaakt • Er treedt geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN op, mits voldaan wordt aan de aspecten opgelegd in het RUP • Het ANB is van oordeel dat scenario 4 een kleinere impact zou hebben op fauna en flora en vindt het jammer dat dit alternatief niet verder in beschouwing wordt genomen • De eyecatcher ligt kort tegen de zeereepduinen, de footprint en voorschriften zijn niet gespecificeerd. De impact op de zeereepduinen is onvoldoende onderzocht.	Weerlegging: scenario 4 omvat een grotere zone voor groen dan scenario 5, dat reeds voor 36,70% wordt omgezet naar 'zone voor groen' in vergelijking met het huidige recreatieterrein. Een nog groter groengebied voorzien is niet realistisch. Een hoogbouw heeft geen recreatieve waarde en sluit niet beter aan bij de te ontwikkelen zone voor groen en een hersteld duinenlandschap. De impact op de zeereepduinen is onvoldoende onderzocht (zie latere tekstaanpassing in § 3.5 en § 5.5.2). Aanvulling in tekst: de eyecatcher (beachclub) heeft een footprint van (20m x30m =>) 600 m² en is de enige bebouwing of verharding die toegelaten is binnen de 'zone voor groen' (ca. 3,18 ha van het recreatiegebied wordt omgezet naar zone voor groen). De afstand tot de noordelijke perceelsgrens bedraagt volgens de stedenbouwkundige voorschriften minimum 5m tot het gebouw en minimum 2	/

		m tot de terrassen. Het inrichtingsplan gaat uit van een afstand van 10 m tot het gebouw (verzonken bouwlaag, vloerpeil op bestaand maaiveldniveau met hierboven de terrassen). De inplanting gebeurt op een afstand van minimum 10 m tot het Canadezenplein en dient als eindpunt van de zeedijk gezien te worden. Hierdoor ligt de eyecatcher (beachclub) vóór de bouwlijn van de kustbebouwing. De afstand tot de zeereepduinen bedraagt minimum 2 m voor de terrassen en 5 m voor het gebouw. De eyecatcher (beachclub) ligt grotendeels tussen het Canadezenplein en de voet van de zeereepduinen. Er is geen directe impact op deze duinen en het behoud van deze duinenstrook komt niet in gevaar door deze beperkte bebouwing. Een natuurlijke aangroei is slechts beperkt mogelijk gezien de geringe tussenafstand, maar kan wel plaatsvinden over de rest van de noordelijke zone grenzend aan de zeereepduinen, wat kan beschouwd worden als een sterke verbetering. Parallel met de zeereepduinen is immers een bouwvrije zone van 50 m behouden in het RUP en omgezet tot 'zone voor groen'. Binnen deze zone wordt een natuurlijke dynamiek mogelijk gemaakt. Dit in tegenstelling met de bestaande situatie waar de camping en de bezetting met caravans tot tegen de perceelsgrens aanwezig is over de volledige breedte van het plangebied en deze zone jaarlijks zandvrij wordt gemaakt (verwijderen van de natuurlijke aangroei van zand) om de plaatsing van caravans mogelijk te maken.	
--	--	--	--

Onroerend Erfgoed – West-Vlaanderen	• Vanuit landschappelijk oogpunt verdient een gebundelde bebouwing in het zuidwesten de voorkeur, waarbij de landschappelijke sequentie (strand – zeeduin – Houtsaegerduin) maximaal kan hersteld worden. • In het voorkeursscenario 5 wordt de natuurlijke sequentie en verbinding verhinderd door de verspreide bebouwing. • Een afweging van de alternatieven is aangewezen. • Conclusie: Een aanpassing van het plan kan er voor zorgen dat de impact niet meer als aanzienlijk kan worden beschouwd voor onroerend erfgoed.	Weerlegging opmerkingen: • Een gebundelde, hoge bebouwing in het zuidwesten is niet realistisch en hiervoor is geen draagvlak bij de bewoners van het Canadezenplein. Scenario 4 en de andere alternatieven werden omwille van deze redenen niet weerhouden. De bebouwing volgens scenario 4 kan niet beschouwd worden als recreatieve bebouwing (geen relatie met de duinen), maar komt over als een uitbreiding van woongebied. De hoogbouw zal een veel grotere visuele impact hebben vanuit de aangrenzende natuurgebieden ten noorden en ten oosten van het plangebied, vanuit het oostelijk deel van het plangebied en vanuit de zuidelijk gelegen Houtsaegerduinen. • Een hersteld duinlandschap met ingedunde bebouwing (en aan 1 zijde zichtbaar) kan eveneens functioneren als een ruimtelijke verbinding met de Houtsaegerduinen en betekent een gevoelige verbetering en herstel van de natuurlijke sequentie in vergelijking met de bestaande situatie (camping) en het nulalternatief. In het type bebouwing volgens het basisplan is er wel een relatie tussen de omgeving en de bebouwing aanwezig. • Aangezien de andere alternatieven niet haalbaar zijn en niet passen binnen de voorwaarden en de doelstellingen van het RUP, werden deze alternatieven bij de effectbeoordeling per discipline niet	
--	---	---	--

		afgewogen tov elkaar, omdat het geen redelijke alternatieven zijn. De alternatieven werden daarom niet verder meegenomen (zie conclusie alternatievenonderzoek p.22) en een aanpassing van het voorgenomen plan is daarom niet aan de orde. Het onderzochte basisplan (scenario 5) leidt niet tot aanzienlijke negatieve effecten ten aanzien van het onroerend erfgoed (en de natuur) in vergelijking met de huidige toestand of het nulalternatief. De landschappelijke impact van een lage, ingeduide bebouwing is kleiner dan door een hoogbouw.	
--	--	---	--

Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust, Afdeling Kust	• De vloerplaat dient zich minstens op een hoogte van +12m à +13 m TAW te bevinden in plaats van 'boven het bestaande maaiveld'. • De eyecatcher wordt voorzien in de 'zone voor groen', er zijn geen beperkingen vermeld. De realisatie van de eyecatcher mag geen nadelige impact hebben op de zeekering. • Er moet zich een voldoende groot volume zeezand bevinden vóór het project. • Reliëfwijzigingen in duingebied zijn niet toegelaten, alle zanden zullen moeten aangevoerd worden.	Aanpassing in § 3.5, 5.3.2 en 5.5.2. Opmerking: • De 'bestaande maaiveldhoogte' wordt verduidelijkt naar +12 m à +13 m TAW. Voor de eyecatcher (beachclub) komt 'boven het bestaande maaiveld' overeen met een hoogte van +9 m à +10 m TAW • De kenmerken en de footprint van de eyecatcher zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en worden aangevuld in de beschrijving § 3.5. • Door het voorzien van een bouwrijpe zone grenzend aan de zeereepduinen (behalve thv de eyecatcher) wordt tegemoetgekomen aan het doortrekken van de voorbouwlijn en wordt de ontwikkeling van de zeereepduinen gevrijwaard. De realisatie van de eyecatcher (beachclub) heeft geen invloed op de zeereepduinen, indien de minimale afstanden worden gerespecteerd. • De aangrenzende natuurgebieden ten noorden en ten oosten van het plangebied zijn geen beschermde duingebieden. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten in recreatiegebied (intern grondverzet) en zijn verboden in natuurgebied. ANB is reeds akkoord met de gezamenlijke inrichting van het plangebied, het oostelijk gelegen natuurgebied en het aangrenzende gebied Zilt. Noodzakelijke vergunning zullen worden aangevraagd	
--	--	--	--

Departement MOW	Het plan zal weinig negatieve effecten genereren.	De verantwoording van de gestelde, 1 parkeerplaats per 50 m² vloeroppervlakte ontbreekt (zie aanvulling in § 5.7.2, verkeer). Aanvulling: dit cijfer is afkomstig uit het gemeentelijk belastingreglement dat de aanleg van 1 parkeerplaats per 50 m² vloeroppervlakte vastgelegd bij nieuwbouw. De parkeerbehoefte hotelgasten omvat ook de gebruikers van de feestzaal en zwembad.	Detailonderzoek verkeersbewegingen bij het project uitvoeren. De wegbeheerder tijdig consulteren.
-----------------	---	--	---

Alle uitgebrachte adviezen en opmerkingen van de verschillende adviesinstanties zullen bij het verderzetten van de RUP-procedure nader onderzocht en gemotiveerd behandeld worden. Een verantwoording gebeurt in de toelichtingsnota bij het RUP. Een doorwerking van de adviezen in het uiteindelijke plan 'RUP Zeepark' wordt hierdoor verzekerd.

Doorwerking ontvangen adviezen

Hieronder wordt verduidelijkt welke stappen er in de RUP-procedure verder reeds ondernomen zijn om aan de opmerkingen van de adviesinstanties bij de plan-MER screening tegemoet te komen.

De 2^e adviesronde over de plan-MER screening liep van 9 oktober tot 9 november 2015 en was gebaseerd op het grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften (voorontwerp 1, augustus 2015). Deze procedure gebeurde voorafgaand aan de 1^e plenaire vergadering van het RUP.

Naar aanleiding van de **ontvangen adviezen op de screening en de opmerkingen tijdens de 1^e plenaire vergadering van 2 december 2015** werd het grafisch plan (**voorontwerp 1**) aangepast met o.a.:

- Uitbreiding van de zone voor openlucht recreatief verblijf ter hoogte van de eyecatcher (beachclub)
- Opschuiving van de eyecatcher (beachclub) landinwaarts
- Aanduiding van een zone met beperkte bouwhoogte

Dit resulteerde in een grafisch plan voorontwerp 2 (zie hoofdstuk 13).

Verder werd het inrichtingsplan (EL Architects) aangepast **aan dit voorontwerp 2** en werd - **op vraag van het MDK** - een studie opgemaakt aangaande de 'kustveiligheid RUP Zeepark De Panne', IMDC feb.2016, **dit op basis van het voorontwerp 1 van het RUP**.

In deze laatste studie wordt geconcludeerd dat in geval van een 1000-jarige storm:

- de bebouwing zich ver genoeg van de kustlijn bevindt om niet onderhevig te zijn aan duinerosie
- de eyecatcher (*beachclub*) zich te dicht bij de zee bevindt en te laag gelegen is
- de kustveiligheid niet verslechtert door het voorgenomen plan.

In het aangepaste inrichtingsplan (EL Architects, zie hoofdstuk 13) werd de eyecatcher (beachclub) landwaarts opgeschoven en werd de vloerpeil ingesteld op +13,50 m TAW. Door deze verschuiving en aanpassing van het vloerpeil ligt het ook gebouw van de beachclub nu buiten de afslaglijn, dus buiten de gevarezone voor mogelijke overstromingen (zoals aangegeven in de studie IMDC,2016). De voorgevel van de beachclub valt samen met de boordsteen van de dijk en het terras reikt maximum tot aan de uitstulping van het Canadezenplein (zie inrichtingsplan).

Aangezien in het plangebied geen permanente bewoning is toegelaten en het gebied een centrale uitbating zal hebben, zijn de risico's gekend en aanvaardbaar voor de recreatieve invulling van het recreatiegebied en meer specifiek voor activiteiten in de beachclub, die enkel als nevenfunctie kan beschouwd worden binnen de verblijfsrecreatie. Wonen en verblijven kan niet worden toegestaan. Zowel de recreatieve gebouwen als de beachclub bevinden zich buiten de risicozone voor een 1000-jarige storm.

Het grafisch plan van het aangepaste voorontwerp 2 (versie 3 maart 2016) en het gewijzigde inrichtingsplan worden toegevoegd in hoofdstuk 13.

Op basis van het voorontwerp 2 werd een 2^e plenaire vergadering gehouden op 30 maart 2016. Het voorontwerp werd (**voorwaardelijk**) **gunstig** geadviseerd door de verschillende instanties. Er werd in het voorontwerp 2 op voldoende wijze rekening gehouden met de adviezen bij de screening en met de opmerkingen uit de 1^e plenaire vergadering, zodat er wordt voldaan aan het kustveiligheidsplan (zie verslag plenaire vergadering en advies Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust in hoofdstuk 13).

Het voorgenomen RUP (voorontwerp 2) houdt voldoende rekening met klimaatsveranderingen en de mogelijke effecten op de kustveiligheid. De inplanting van gebouwen en bouwhoogte werden

afgestemd met de kustveiligheidsstudie IMDC. Volgens het advies van het MDK zijn er ter hoogte van de beachclub functies ter ondersteuning van strand- en watersportactiviteiten toegelaten, dit conform de functies voor gelijkaardige constructies in het PRUP Strand en Dijk.

In de vervolgprocedure van het RUP zullen de gemaakte opmerkingen tijdens de 2^e plenaire vergadering verder verduidelijkt worden in de stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

11 Algemeen besluit

Op basis van de uitgevoerde analyse naar mogelijke milieueffecten, de ontvangen adviezen, de gemaakte aanvullingen van de plan-MER-screening, de verdere motivering van de adviezen tijdens het verderzetten van de RUP-procedure, en de reeds gemaakte aanpassingen aan het voorontwerp RUP die (voorlopig) gunstig werden geadviseerd tijdens de 2^e plenaire vergadering kan besloten worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten (met inbegrip van klimaataspecten) te verwachten zijn bij de uitvoering van het 'RUP Zeepark' in vergelijking met de huidige situatie en nulsituatie. De opmaak van de plan-MER wordt niet nodig geacht.

12 Kopie verstuurde brieven en ontvangen adviezen (versie 1 en versie 2)

Oud-Heverlee, 30 januari 2015

MiJA Milieustudies

MIA JANSSEN
KASTANJELAAN 13
3052 OUD- HEVERLEE
miajanssen@skynet.be
TEL 016/40.07.03
GSM 0495/25.51.28

Betreft: 'Verzoek tot raadpleging' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma voor het 'RUP Zeepark' in De Panne

Geachte,

De gemeente De Panne heeft het voornemen om een gemeentelijk **'RUP Zeepark'** op te stellen. Hiervoor werd een **screeningsnota of 'verzoek tot raadpleging'** opgemaakt, waarin werd onderzocht of dit plan mogelijke aanzienlijke milieueffecten kan hebben. U vindt deze screeningsnota in bijlage.

Graag hadden wij van u vernomen of u - als betrokken overheidsinstantie - het eens bent met ons gemotiveerd besluit, namelijk dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren.

Wij benadrukken dat de bedoeling van deze adviesvraag zeer specifiek is, namelijk om van u te vernemen of u vindt dat het plan in zijn huidige vorm aanzienlijke milieueffecten kan genereren. Opmerkingen allerhande op het plan zelf dienen gegeven te worden naar aanleiding van de plenaire vergadering, wanneer het voorontwerp van het RUP verzonden wordt naar de adviesinstanties en/of tijdens het openbaar onderzoek over het voorlopig vastgesteld RUP.

Indien u als overheidsinstantie vindt dat het voorgenomen plan **'RUP Zeepark'** toch aanzienlijke milieueffecten kan teweegbrengen, gelieve dit dan duidelijk te motiveren en ons de relevante

gegevens die nog niet aan bod zijn gekomen over te maken. Gelieve desgevallend een aantal voorstellen tot wijziging van het plan of een aantal milderende maatregelen voor te stellen die er voor zouden zorgen dat de milieueffecten van het plan niet meer als 'aanzienlijk' beschouwd zouden kunnen worden.

Uw advies zal samen met de screeningsnota voorgelegd worden aan de Dienst MER, die de finale beslissing zal nemen over de plan-MER-plicht. Deze beslissing wordt gepubliceerd op de website www.mervlaanderen.be.

Mag ik u, namens het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente De Panne zoeken om mij uw advies door betekening of per e-mail te bezorgen, binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na de datum van ontvangst van deze brief. Indien deze termijn niet haalbaar is voor u, gelieve ons dan onverwijld te contacteren om onderling een alternatieve adviestermin af te spreken. Op uw verzoek kan er een digitale versie van het document bekomen worden.

Met de meeste hoogachting,

Mia Janssen
Kastanjelaan 13
3052 Oud-Heverlee
miajanssen@skynet.be

AANGETEKEND

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Zeelaan 21
8660 De Panne

Sint-Andries,
19 februari 2015

Betreft:
Verzoek tot raadpleging m.b.t. voorontwerp RUP Zeepark

Contactpersoon:
Joachim D'eigens

Onze ref.:
JDE/15/0177-15/15/4981
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 77
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

joachim.deigens@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

In navolging van uw 'verzoek tot raadpleging' ingevolge het MER-decreet en de bijhorende besluiten, brengt de deputatie advies uit over het in rand vermelde RUP.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne werd gesteld in de brief van 30/01/2015. Het 'verzoek tot raadpleging' werd op 03/02/2015 op het provinciebestuur ontvangen.

Ingevolge dit MER-decreet dd.27/04/2007 en de bijhorende besluiten dient voor elk RUP te worden nagegaan of de genomen opties 'aanzienlijke milieueffecten' kunnen veroorzaken. In toepassing van de omzendbrief LNE/2007 beperkt het advies van de deputatie zich tot het nagaan van de volledigheid van de aangeleverde informatie in de screeningsnota. Dit advies bevat geen inhoudelijke standpunten noch omtrent de in het RUP voorziene ruimtelijke opties, noch omtrent de verenigbaarheid met het GRS en andere beleidsplannen. De inhoudelijke advisering zal gebeuren tijdens de procedure van opmaak van het RUP.

Wat betreft het voorliggende verzoek tot raadpleging kan de deputatie melding maken van volgende bijkomende gegevens die onvoldoende aan bod komen in de screeningsnota:
Het omschreven gewenst ruimtelijk programma is bovenlokaal. De milieu effecten worden in de screeningsnota onderschat. Op p. 19 wordt beweerd dat de wijzigingen niet van die aard zijn dat uitvoering van het plan essentiële veranderingen zal kunnen veroorzaken. Dit is niet correct.

Hopende U hiermee van dienst te zijn geweest, verblijven we inmiddels.

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie :

Voor de provinciegriffier:

De adviseur

Stephaan Barbey

Zitting deputatie, 19/02/2015

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Franky De Block

MIJA Milieustudies
t.a.v. mevrouw Mia Janssen

Kastanjelaan 13
3052 Oud-Heverlee

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/38008/110.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Julie Dalle
julie.dalle@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 11

datum

27 FEB 2015

Betreft: Gemeente DE PANNE, gemeentelijk RUP "Zeepark" : verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geachte,

Het betreffende 'verzoek tot raadpleging' werd door het departement RWO ontvangen op 03/02/2015.

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 inzake de milieueffectrapportage over plannen en programma's en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, vindt u hierbij het advies van het departement in verband met de ingeschatte effecten op de ruimtelijke ordening.

In het GRS van De Panne wordt met betrekking tot de camping gewezen op de precare ligging in het open ruimtegebied en dat het van fundamenteel belang is dat deze gevrijwaard wordt van permanente constructies. Er wordt gesteld dat camping Zeepark zijn kwaliteiten moet behouden, gelet op de strategische ligging ter hoogte van de enige resterende open ruimteverbinding.

De impact van dergelijk zwaar programma dat men voor ogen heeft met voorliggend planinitiatief werd onvoldoende onderzocht in de screeningsnota. De nota duidt onvoldoende het mogelijk effect op de omgeving en de impact op het open ruimte karakter. De screeningnota maakt bijgevolg een onvoldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.

Dit advies vervangt geenszins het advies van het departement RWO in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,



Voor het departement,
ir. Jan Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



MiJA Milieustudies
Kastanjelaan (Bla) 13
3052 OUD-HEVERLEE

uw bericht van
30/01/2015

contactgegevens
Marika Strobbe
marika.strobbe@rwo.vlaanderen.be
050 24 81 78

ons kenmerk
4.002/38008/99.67

bijlagen

uw kenmerk

datum
11.02.2015

Betreft: Gemeente(n) DE PANNE . Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Zeepark.

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 05/04/1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M), zoals aangepast door het decreet van 27/04/2007, en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, verzocht u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesvraag ontvangen op 3 februari 2015.

In de screeningsnota wordt de discipline "landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie" op voldoende wijze uitgewerkt.

Met betrekking tot de landschappelijke impact dient echter te worden opgemerkt dat de negatieve impact van de realisatie van nieuwe bebouwing in een artificieel gecreëerd duinenlandschap geminimaliseerd wordt. Bijkomend wordt niet onderzocht op welke wijze nieuwbouw aansluitend bij de bebouwing op de Zeedijk mogelijkheden biedt zodat de landschappelijke sequentie van zee-strand-zeeduinen-Houtsaegerduinen (beschermde landschap) maximaal kan hersteld worden.

Conclusie agentschap Onroerend Erfgoed

Rekening houdend met de hogervermelde opmerking betreffende de landschappelijke impact kan besloten worden dat een aanpassing van het plan ervoor kan zorgen dat de milieueffecten niet meer als "aanzienlijk" beschouwd worden voor onroerend erfgoed.

Hoogachtend,

Miek Goossens
Provinciaal Directeur



MiJA Milieustudies
Kastanjelaan 13
3052 Oud-Heverlee

uw kenmerk

ons kenmerk
AVES/15-00892

bijlagen

vragen naar / e-mail

Indra Lamoot
aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 77 82

datum

04 MAART 2015

Betreft: 'Verzoek tot raadpleging' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma

- Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.) zoals recent aangepast door het decreet van 27 april 2007; en
- Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("Plan-m.e.r.-besluit")
- Gemeentelijk RUP 'Zeepark' in De Panne

Geachte

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft de screeningsnota doorgenomen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft het bovenvermelde plan onderzocht in het kader van de natuurtoets¹ en de verscherpte natuurtoets² en verklaart zich akkoord met de conclusie dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten met betrekking tot het aspect natuur en verklaart zich bijgevolg akkoord met het verlenen van een ontheffing met betrekking tot de plan-MER plicht.

Het Agentschap voor Natuur en Bos wenst volgende opmerking te formuleren:

Op p.29 van de nota wordt gesteld dat nadelige effecten door rustverstoring (openluchtrecreatie, verkeer, ...) uit te sluiten zijn, dat de recreatieve verstoring niet zal toenemen. Gezien de camping slechts open is van de week vóór de paasvakantie tot en met de tweede week van september, terwijl het nieuwe concept het ganse jaar zal open zijn, mag men er toch van uit gaan dat er een toename van recreatieve verstoring en verkeer zal zijn. Ook voorziet het RUP de mogelijkheid voor de bouw van een feestzaal, hotel, zwembad. Dit zijn elementen die een hoge dynamiek met zich meebrengen, en dus ook mogelijks een hogere verstoring. Ons inziens heeft men dit effect niet ten gronde belicht.

¹ art. 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, incl. naderhand aangebrachte wijzigingen.

² arts. 26bis en 36ter, zelfde decreet.



Het Agentschap voor Natuur en Bos benadrukt dat het voorliggende document enkel advies uitbrengt met het oog op de ontheffing van de mer-plicht. Bijkomende opmerkingen zullen desgevallend worden overgemaakt in het kader van het voorontwerp van het RUP.

Mogen wij u verzoeken ons verder op de hoogte te houden van de stand van zaken in dit dossier?

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke with a small upward curve at the end, and a shorter, slightly curved stroke below it.

Voor de Provinciaal directeur,
ir. Danny Maddelein,
Celverantwoordelijke Beleidsuitvoering

AGENTSCHAP MARITIEME DIENSTVERLENING en KUST

afdeling KUST
Vrijhavenstraat 3
8400 OOSTENDE
T 059 55 42 11
F 059 50 70 37
www.afdelingkust.be

MiJA Milieustudies
Mw Mia Janssens
Kastanjelaan 13
3052 Oud-Heverlee

uw bericht van
09.03.2015

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

201353/74-LVH

1

16-EH-U-15- 1126

telefoonnummer

059 554 239

datum

02 APR 2015

vragen naar/e-mail

Louise Van Hille

Louise.vanhille@mow.vlaanderen.be

Betreft: De Panne.

Verzoek tot raadpleging in het kader van MER-onderzoek van een plan of programma voor het RUP "Zeepark" te De Panne.

Geachte,

De afdeling Kust heeft geen bezwaren tegen in rubriek vermeld plan en verwacht geen aanzienlijke milieueffecten met het plan in zijn huidige vorm.

Hierbij het advies van de afdeling Kust voor de MER-screening:

- De realisatie van het project mag geen nadelige impact hebben op de zeewering, dit moet worden nagegaan.

In het kader van de veiligheid (discipline "mens"), dient het vloerplaatniveau zich minstens op een hoogte van +12 à +13m TAW te bevinden.

Bovendien moet er zich een voldoende groot volume bevinden vóór het project. (vb. de afslaglijn van een 1000-jarige storm moet zeewaarts liggen van de gebouwen).

In bijlage gaat het negatief advies aan de gemeente De Panne op het voorontwerp GRUP camping zeepark. Dit advies blijft behouden.

Hoogachtend,

Caroline Lootens
juridisch adviseur



Vlaanderen
is maritiem

EX. Dos.

College van burgemeester en schepenen
Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
t.a.v. dhr. Luc Anno
Zeelaan 21
8660 De Panne

Kust
Vrijhavenstraat 3
8400 Oostende
Tel. 059 55 42 11 - Fax 059 50 70 37
kust@vlaanderen.be

uw bericht van
20/2/14

uw kenmerk

ons kenmerk
201353/74-vh
16EH-U-14- 1805

bijlagen

vragen naar / e-mail
Virginie Hoornaert
Virginie.hoornaert@mow.vlaanderen.be

telefoonnummer
059 554 242

datum

07 MEI 2014

Betreft: De Panne. Voorontwerp opmaak GRUP camping Zeepark

Geachte heer,

De camping wordt heden bezet door caravans en mobilhomes. De enige vaste constructies zijn de sanitaire blokken, het restaurant en het onthaal. In 2014 werd de camping geopend op 28 maart en zal gesloten worden op 14 september. Tijdens de periode van de najaars- en winterstormen en een deel van de periode met de voorjaarsstormen is de camping dus gesloten.

In de studie van El Architects wordt deze camping vervangen door bovengrondse en ingekapselde bebouwing met een hotel en ook ondergrondse constructies. Dit is een permanente bebouwing die ook gans het jaar bewoond zal worden – weliswaar door wisselende bewoners.

De huidige camping Zeepark ligt zeewaarts van de veiligheidslijn van het Masterplan Kustveiligheid. Dat betekent dat de camping niet beschermd wordt tegen overstroming door de zee. Het duingebied waarin Zeepark is gelegen vormt dus de 1^{ste} lijnszeewering die het geweld van de zee bij zeer zware stormvloed moet opvangen. Het duingebied zal daarbij (zwaar) worden afgeslagen.

De studie van El Architects creëert een volledig nieuwe situatie. In de zeewering worden permanente gebouwen geïnstalleerd met bewoning die het ganse jaar aanwezig is. Het dynamisch karakter van de zeewering gaat verloren. Gezien de Vlaamse Overheid niet van plan is beschermingsmaatregelen zeewaarts van de duinvoet te treffen kan de veiligheid van de constructies en de bewoners niet gegarandeerd worden.

De afdeling Kust geeft dan ook negatief advies voor deze ontwikkeling.

De bouwlijn voor verblijfsrecreatie ten noorden van de aangrenzende bebouwing gaat in tegen elke logica inzake zeewering.

De Vlaamse overheid kan uiteraard niet instaan voor de levering van het benodigde zand.

Hoogachtend

Caroline Lootens
juridisch adviseur
Caroline Lootens
Ir. Kathleen Bernaert
juridisch adviseur
juridisch adviseur





departement
**Mobiliteit en
Openbare Werken**

Aan mevrouw Mia Janssen

MiJA Milieustudies
Kastanjelaan 13

3052 OUD-HEVERLEE

Algemeen Beleid

Koning Albert II-laan 20 bus 2

1000 Brussel

Tel. 02 553 71 09 - Fax 02 553 71 07

beleid@mow.vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		MOW/AB/YVP/U/2015/00171	1
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum	
Nancy De Ceuleneer	02-553 70 12	12 MAART 2015	
Nancy.deceuleneer@mow.vlaanderen.be			

Betreft: De Panne -RUP Zeepark - plan-MER verzoek tot raadpleging -
gecoördineerd advies

Geachte mevrouw,

Als antwoord op het verzoek tot raadpleging in het kader van de plan-MER-screening van het RUP Zeepark in De Panne, deel ik u mede dat het Departement Mobiliteit en Openbare Werken akkoord gaat met het besluit dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten zal teweegbrengen, mits rekening wordt gehouden mij de in bijlage geformuleerde opmerkingen.

Het betreft een gecoördineerd advies van de afdelingen Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid, en Algemeen Beleid.

Hoogachtend,


ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

afschrift ter kennisgeving aan :

Bart Boucké, afdelingshoofd, afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid



Betreft: De Panne -RUP Zeepark - plan-MER verzoek tot raadpleging -
gecoördineerd advies

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken formuleert de volgende
opmerkingen :

Het betreft een RUP voor een camping (Zeepark) die gelegen is ten noorden van
de N34 en ook ontsluit via de N34. Het RUP wenst strengere regels op te leggen
voor de mogelijke invulling van deze zone.

Het is goed dat de parkeernormen vastgelegd worden in het RUP. Echter het
voorzien van 1 parkeerplaats per 2 hotelkamers (dit wordt wel degelijk
gesuggereerd) en 1 parkeerplaats per 50 m² BVO voor 'reca' zijn een
onderschatting van de parkeerbehoefte (voorwaarden pg 15).

Hier is verdere onderbouwing nodig !

Voor de leesbaarheid van de screening is het interessant om deze parkeernormen
ook effectief op te nemen bij de discipline mens. Dit is vrij essentieel om deze
discipline te beoordelen.

Gezien het aantal vakantieverblijven daalt, is het logisch dat de impact op de
discipline mens-mobiliteit positief is. De impact zal wel over een langere periode
op het jaar gelden. Dit zou op dit wegvak van de N34 geen probleem mogen zijn.

Op termijn wensen Departement MOW, afdeling Beleid Mobiliteit en
Verkeersveiligheid, en AWW op dit wegvak een zelfde profiel te realiseren zoals
reeds gerealiseerd op het aansluitende wegvak te Koksijde. Het gaat dan uit van
een profiel met 1 rijstrook in elke richting (met de nodige overbreedte t.o.v. de tram
voor hulpdiensten) en vrijliggende enkelrichtingsfietspaden. Er dient dan nog
bekeken te worden of de parkeerstroken langs de N34 kunnen behouden worden.
Dit RUP staat dit niet in de weg.

Conclusie

Voor wat het thema mobiliteit betreft zullen er weinig tot geen negatieve milieu
effecten tot stand komen ten gevolge van de voorgestelde wijzigingen binnen dit
RUP

Een gunstig advies kan dan ook worden gegeven op voorliggend document.

In het RUP moet aandacht gaan naar een betere parkeernorm voor de
hotelkamers en de 'reca'-functie. Het doel moet zijn dat het parkeren t.g.v. de
nieuwe invulling volledig op eigen terrein kan afgewikkeld worden en niet langs de
N34.

Oud-Heverlee, 5 oktober 2015

MiJA Milieustudies

MIA JANSSEN
KASTANJELAAN 13
3052 OUD- HEVERLEE
miajanssen@skynet.be
TEL 016/40.07.03
GSM 0495/25.51.28

Betreft: 'Verzoek tot raadpleging – versie 2' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma voor het 'RUP Zeepark De Panne

Geachte,

De gemeente De Panne heeft het voornemen om een gemeentelijk **'RUP Zeepark'** op te stellen. Hiervoor werd een screeningsnota rondgestuurd, die door uw diensten al een eerste maal werd geadviseerd. Omwille van een aantal negatieve adviezen werden de plannen gewijzigd. Op basis van het gewijzigde voorontwerp RUP werd ook de **screeningsnota of 'verzoek tot raadpleging'** aangepast. U vindt deze screeningsnota – versie 2 in bijlage.

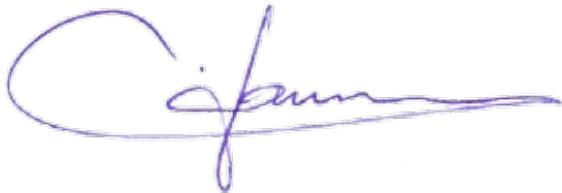
Graag hadden wij van u vernomen of u - als betrokken overheidsinstantie - het eens bent met ons gemotiveerd besluit, namelijk dat het aangepast plan (2^e voorontwerp) in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren.

Indien u als overheidsinstantie vindt dat het voorgenomen plan **'RUP Zeepark'** toch aanzienlijke milieueffecten kan teweegbrengen, gelieve dit dan duidelijk te motiveren en ons de relevante gegevens die nog niet aan bod zijn gekomen over te maken.

Uw advies zal samen met de screeningsnota voorgelegd worden aan de Dienst MER, die de finale beslissing zal nemen over de plan-MER-plicht. Deze beslissing wordt gepubliceerd op de website www.mervlaanderen.be.

Mag ik u, namens het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente De Panne, verzoeken om mij uw aangepast advies te bezorgen, binnen de decretaal daartoe voorziene termijn van 30 dagen na de datum van ontvangst van deze brief.

Met de meeste hoogachting,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mia Janssen', with a long horizontal flourish extending to the right.

Mia Janssen
Kastanjelaan 13
3052 Oud-Heverlee

AANGETEKEND

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Zeelaan 21
8660 De Panne

Sint-Andries,
29 oktober 2015

Betreft:
Verzoek tot raadpleging m.b.t. voorontwerp RUP Zeepark

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/15/1280-15/15/4981M
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46

Fax 050 40 33 76

e-mail:

Bijlagen: -

eis.demeestere@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

In navolging van uw 'verzoek tot raadpleging' ingevolge het MER-decreet en de bijhorende besluiten, brengt de deputatie advies uit over het in rand vermelde RUP.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne werd gesteld in de brief van 05/10/2015. Het 'verzoek tot raadpleging' werd op 12/10/2015 op het provinciebestuur ontvangen.

Ingevolge dit MER-decreet dd.27/04/2007 en de bijhorende besluiten dient voor elk RUP te worden nagegaan of de genomen opties 'aanzienlijke milieueffecten' kunnen veroorzaken. In toepassing van de omzendbrief LNE/2007 beperkt het advies van de deputatie zich tot het nagaan van de volledigheid van de aangeleverde informatie in de screeningsnota. Dit advies bevat geen inhoudelijke standpunten noch omtrent de in het RUP voorziene ruimtelijke opties, noch omtrent de verenigbaarheid met het GRS en andere beleidsplannen. De inhoudelijke advisering zal gebeuren tijdens de procedure van opmaak van het RUP.

Wat betreft het voorliggende verzoek tot raadpleging heeft de deputatie geen bijkomende elementen toe te voegen aan de screeningsnota.

Hopende U hiermee van dienst te zijn geweest, verblijven we inmiddels.

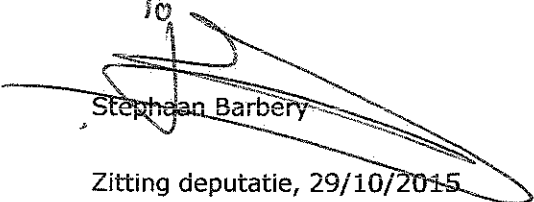
Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie :

Voor de provinciegriffier:

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

De adviseur,


Stephaan Barbey

Zitting deputatie, 29/10/2015

Franky De Block


MIJA Milieustudies

Kastanjelaan 13
3052 Oud-Heverlee

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/38008/110.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Julie Dalle
julie.dalle@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 11

datum

16 NOV 2015

Betreft: Gemeente DE PANNE, gemeentelijk RUP "Zeepark" : verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geacht college,

Het betreffende 'verzoek tot raadpleging' werd door het departement Ruimte Vlaanderen ontvangen op 07/10/2015.

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 inzake de milieueffectrapportage over plannen en programma's en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, vindt u hierbij het advies van het departement in verband met de ingeschatte effecten op de ruimtelijke ordening.

De screeningnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.

Dit advies vervangt geenszins het advies van het departement Ruimte Vlaanderen in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,

16 NOV 2015

Voor het departement,
ir. Jan Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



MiJA Milieustudies
Kastanjelaan (Bla) 13
3052 OUD-HEVERLEE

Uw bericht van
06/10/2015

Contactgegevens
Marika Strobbe
marika.strobbe@rwo.vlaanderen.be
050 24 81 78

Ons kenmerk
4.002/38008/99.67

Bijlagen

Uw kenmerk

Datum
20.10.2015

Betreft: advies op MER-screening (versie 2) voor ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Zeepark De Panne.

Geachte mevrouw,

Het agentschap Onroerend Erfgoed ontving de adviesvraag over de MER-screening voor op 6 oktober 2015.

We verwijzen naar ons advies van 11.02.2015 betreffende een eerste advies op MER-screening voor ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Zeepark De Panne.

De voorliggende herwerkte plan-MER screeningsnota (versie 2) geeft een verduidelijking naar mogelijke alternatieve scenario's voor de realisatie van bouwprogramma's van vakantiewoningen en een hotel.

Vanuit landschappelijk oogpunt verdient een gebundelde bebouwing aansluitend op de westelijke bebouwing zeker de voorkeur in functie van een herstel én behoud van een landschappelijke sequentie van zee-strand-zeeduinen – Houtsaegerduinen.

Ook het zogenaamde voorkeurscenario 5 voorziet een vrij verspreide bebouwing en verhindert bijgevolg een mogelijk herstel van een natuurlijke sequentie en ruimtelijke verbinding met de Houtsaegerduinen.

We bevestigen derhalve ons advies van 11.02.2015 en concluderen dat een meer genuanceerde afweging van de landschappelijke impact ten gevolge van de realisatie van de verschillende scenario's aangewezen is.

Conclusie

Voor zover rekening gehouden wordt met de hogervermelde opmerkingen kan besloten worden dat een aanpassing van het plan ervan kan zorgen dat de milieueffecten niet meer als 'aanzienlijk' beschouwd worden voor onroerend erfgoed.

Met vriendelijke groet

Miek Goossens
Provinciaal Directeur



Aan MiJA Milieustudies
Kastanjelaan 13
3052 Oud-Heverlee

Uw kenmerk

Vragen naar/e-mail

Indra Lamoot
aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be

Ons kenmerk¹
AVES/15-02485

Telefoonnummer
050 24 77 82

Bijlagen

Datum

30 OKT. 2015

BETREFT: plan-MER screening

Onderwerp

Gemeentelijk RUP 'Zeepark' te De Panne — nieuwe versie oktober 2015

Datum van ontvangst

6 oktober 2015

Aanvrager

Naam Gemeente De Panne
Adres Zeelaan 21, 8660 De Panne

Beschermingsstatus

Het plangebied is gelegen in de onmiddellijke omgeving van een speciale beschermingszone zoals aangewezen door de Vlaamse Regering door middel van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 april 2014. Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone (Habitatrichtlijn) 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.

Het plangebied is gelegen in de onmiddellijke omgeving een speciale beschermingszone, die door de Vlaamse Executieve werd aangewezen op 17 oktober 1988, in uitvoering van de Richtlijn 79/409/EEG van de Europese Raad van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn). Het gebied maakt deel uit van het deelgebied 'Westkust'.

Het plangebied grenst aan een zone die aangeduid werd als VEN-gebied 'De Westkust' volgens het Besluit van de Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor de Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling van 18 juli 2003.

Het plangebied is enkel door een rijweg (N34) gescheiden van het Vlaamse Natuurreservaat 'De Houtsaegerduinen'.

Biologische waarderingskaart

Het plangebied is deels gekarteerd als biologisch minder waardevol, deels als biologische waardevol en deels als biologisch zeer waardevol.

¹ Gelieve dit kenmerk in al uw briefwisseling te vermelden.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 4.2.5. decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Artikel 3, 3^o besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's.

Artikel 26bis §2 van het natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).

Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Bespreking passende beoordeling

De speciale beschermingszone wordt van het plangebied gescheiden door de Koninklijke baan (N34). Het plangebied is momenteel in gebruik als een camping; de bestemming is 'gebieden voor verblijfrecreatie'. Met het RUP wil de gemeente het mogelijk maken dat hier vaste constructies voor vakantieverblijven en een hotel kan worden gebouwd.

Het dossier vermeldt geen expliciet onderzoek naar de mogelijke aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van speciale beschermingszones. Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone. Er dient dus geen passende beoordeling te worden opgemaakt.

Bespreking verscherpte natuurtoets

Ten oosten van het plangebied ligt natuurgebied dat tevens als VEN-gebied is aangeduid. Huidig planvoorstel voorziet een zone voor groen, onder andere in het oostelijk deel van het plangebied; er is geen bebouwing of verharding toegelaten.

In de screeningsnota wordt gesteld dat een inrichtingsplan dient opgesteld te worden voor het ganse plangebied. Dit dient afgestemd te worden op de natuurontwikkeling ter hoogte van het VEN-gebied. Tevens wordt een gezamenlijke inrichting van zowel het plangebied Zeepark als het aanpalende natuurgebied en het naastgelegen projectgebied Zilt vooropgesteld. De zone voor groen zal tegelijkertijd met de aanvang van de ontwikkeling van het openlucht recreatief bedrijf ontwikkeld worden. Voor het gebied zal — in overleg met de bevoegde instanties — een beheerplan worden opgemaakt.

Beplanting in het plangebied zal bestaan uit autochtoon en streekeigen plantmateriaal. Dit is van belang aangezien het verboden is om niet-inheemse planten te introduceren (door het kunstmatig zaaien, aanplanten of op elke andere wijze introduceren) in een GEN of GENO (artikel 6 van het Maatregelenbesluit van 21.11.2003).

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsplichtige activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zal veroorzaken, mits aanname van bovengemelde aspecten.

Bespreking MER screening (discipline Fauna Flora)

Op 4 maart 2015 heeft het Agentschap voor Natuur en Bos de plan-MER-screening voor een eerdere versie van het RUP Zeepark geadviseerd (ons kenmerk: AVES/15-00892). Ondertussen kende het RUP-voorstel enkele planwijzigingen.

Er werden verschillende alternatieve scenario's rudimentair uitgewerkt. Het voorkeursscenario 5 werd weerhouden en wordt verder onderzocht in deze plan-MER-screening. Het Agentschap voor Natuur en Bos vindt dat alternatief 4, met geconcentreerde bebouwing in de zuidwestelijke hoek, aansluitend op de bestaande bebouwing, een interessante, alternatieve vertreksituatie biedt. Het Agentschap vindt het jammer dat men dit alternatief niet verder in beschouwing heeft genomen, want is van mening dat de impact van dit alternatief op fauna en flora geringer zou zijn.

De locatie van de eyecatcher bevindt zich in de zone voor overig groen, dicht bij de noordelijke perceelgrens, en dus grenzend aan de strook bestaande zeereepduinen. Deze constructie zal dus ook afwijken van de bouwlijn, zodoende bepaald dat deze overeen komt met de bouwlijn ten westen en ten oosten van het plangebied. Op p. 17 wordt gesteld dat de footprint en bouwhoogte van de eyecatcher beperkt is, maar dit wordt verder niet gespecificeerd. Op de terreinprofielen (p.49) van het mogelijke inrichtingsplan staat de eyecatcher weergegeven. Ons inziens is dit geen



beperkte footprint en bouwhoogte. Bovendien is de impact van deze constructie, en voornamelijk diens functie (beachbar, brasserie, terras, surfclub), op de zeereepduinen niet onderzocht.

Conclusie²

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat er onvoldoende werd aangetoond dat er geen aanzienlijke milieueffecten op aanwezige natuurwaarden zullen veroorzaakt worden. Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat dan ook niet akkoord met de MER screening.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt volgende aanpassingen voor:

De impact van de eyecatcher op de bestaande zeereepduinen dient in de screeningsnota onderzocht te worden.

Hoogachtend,

Gert Van Hoydonck
Leidinggevende adviezen en vergunningen Oost- en West-Vlaanderen
Agentschap voor Natuur en Bos

² Het Agentschap voor Natuur en Bos spreekt zich enkel uit over de uitwerking van de discipline fauna en flora en dus niet over de wenselijkheid van het plan/project voor natuur.

AGENTSCHAP MARITIEME DIENSTVERLENING en KUST

afdeling KUST
Vrijhavenstraat 3
8400 OOSTENDE
T 059 55 42 11
F 059 50 70 37
www.afdelingkust.be

MiJA Milieustudies
Mw Mia Janssens
Kastanjelaan 13
3052 Oud-Heverlee

uw bericht van
05.10.2015

uw kenmerk

ons kenmerk
201353/74-LVH

bijlagen

vragen naar/e-mail

Louise Van Hille
Louise.vanhille@mow.vlaanderen.be

16-EH-U-15- 3303

telefoonnummer

059 554 239

datum

29 OKT 2015

Betreft: De Panne.

Verzoek tot raadpleging in het kader van MER-onderzoek van een plan of programma voor het RUP "Zeepark" te De Panne – versie 2.

Geachte,

De afdeling Kust verleent onderstaand advies omtrent de herwerkte plan-MER screeningsnota, versie 2:

- Discipline 5.3 bodem(profiel): het vloerplaatniveau van de kelderverdieping of ondergrondse garages dient zich minstens op een hoogte van +12 à +13m TAW te bevinden.

Er is nu voorzien om zo weinig mogelijk af te graven of de bodem te verstoren door het vloerpeil van kelderverdieping, (ondergrondse) garages en gebouwen boven het bestaande maaiveldniveau aan te leggen.

Dit zou moeten zijn : "minstens op een hoogte van +12 à +13m TAW".

- Discipline 5.4 water (overstromingen) en 5.7 mens (veiligheid): de meest noordelijke bouwlijn ligt in het verlengde van de bouwlijn op de dijk van De Panne. Hierdoor ontstaat er een bouwvrije zone van ca. 50 m tov de noordelijke grens van het plangebied. Deze strook wordt op het grafisch plan voorgesteld als ' zone voor groen ', waarin geen verharding of bebouwing is toegelaten en waarin de natuurontwikkeling maximaal dient te zijn. Toch wordt er in het noordwesten in deze bouwvrije, groene strook (aangeduid met een



zwarte bol op het grafisch plan) een eyecatcher (vb. beachbar met café of brasserie met buitenterras) toegelaten. Er worden geen beperkingen vermeld mbt de eyecatcher; enkel een maximaal verhardings- en bebouwingspercentage van 25% voor het ganse plangebied. De realisatie van het project mag geen nadelige impact hebben op de zeewering; dit moet worden nagegaan.

Er moet zich een voldoende groot volume zeezand bevinden vóór het project (vb. de afslaglijn van een 1000-jarige storm moet zeewaarts liggen van de gebouwen)

- Discipline 5.3 reliëf en grondverzet en 5.5 fauna en flora: het bestaande maaiveldniveau wordt globaal gezien verhoogd en hiervoor dienen zanden te worden aangevoerd. Er wordt voorgesteld om een gedeelte van het zand ter plaatse te winnen zowel binnen als buiten het plangebied (natuurgebied aan de oostzijde, randzone aan de zuidzijde (Nieuwpoortlaan) en de naastgelegen duinzone tussen Zeepark en Zilt. Het is echter niet toegelaten om reliëfwijzigingen in duingebied aan te brengen. De benodigde hoeveelheden zanden (zeezand en duinenzand) zullen integraal moeten aangevoerd worden.

Hoogachtend,



Caroline Lootens
juridisch adviseur

Advies RUP “Zeepark” te De Panne

versie nota: oktober 2015

Gezien onze bevoegdheid wordt enkel een advies gegeven vanuit het aspect mobiliteit en verkeer.

Verwijzend naar het eerder advies (versie document jan '15) van onze afdeling ontbreekt een verantwoording voor de gestelde, 1 parkeerplaats per 50 m² BVO voor reca oppervlakte, nog steeds. Welke is de bron van het gehanteerde cijfer?

Het eindadvies, dat het plan weinig negatieve effecten zal genereren, blijft.

Bij de verdere uitwerking van het project zijn echter de gegenereerde piek verkeersbewegingen per uur te begroten, samen met deze ten gevolge van een feestzaal en/of zwembad. Tevens wordt de feestzaal niet mee genomen in de parkeerbehoefte bepaling.

Tenslotte grenst het plan aan een gewestweg. De wegbeheerder, AWV, is daarom tijdig te consulteren.

Hopend hiermee een bijdrage te hebben geleverd aan de kwaliteit van het dossier,

voor info: Sofie De Meulenaere, Brugge 21.10.15

13 Grafisch plan voorontwerp 2 (maart 2016), aangepast inrichtingsplan en verslagen plenaire vergadering en MDK

PROJECT: GemRUP “Zeepark” De Panne.Nummer: 2^{de} Plenaire Vergadering.**VERGADERING : Plenaire Vergadering**

Datum: 30 maart 2016

Verslaggever: Inge Gorissen, Viviane Packlé

Verdeling: aanwezigen + verontschuldigten

NAAM	FUNCTIE	CONTACT	A	V
Julie Dalle	Ruimte Vlaanderen	julie.dalle@rwo.vlaanderen.be	X	
Els Demeestere	Provincie West-Vlaanderen Dienst R.P.	els.demeestere@west-vlaanderen.be	X	
Indra Lamoot	ANB	indra.lamoot@lne.vlaanderen.be	X	
Eddy Deboyser	Voorzitter GeCoRO	deboyser.eddy@skynet.be	X	
Thomas De Brauwere	MDK- Afdeling Kust	thomas.de.brauwere@mow.vlaanderen.be		X
Henk Goddemaer	AWV – District Oostende	henk.goddemaer@mow.vlaanderen.be	X	
Luc Anno	GemSA – De Panne	luc.anno@depanne.be	X	
Bram Degrieck	Schepen RO De Panne	bram.degrieck@depanne.be	X	
Marika Strobbe	Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen	marika.strobbe@rwo.vlaanderen.be		X
Anneleen De Schrijver	De Lijn West-Vlaanderen	anneleen.deschrijver@delijn.be		X
Mia Lammens	Toerisme Vlaanderen	mia.lammens@toerismevlaanderen.be		X
Patrick Boel	LNE	patrick.boel@lne.vlaanderen.be		X
Inge Gorissen	Creosum	inge.gorissen@creosum.be	X	
Viviane Packlé	Creosum	viviane.packle@creosum.be	X	

Geen advies:

Departement Internationaal Vlaanderen heeft geen advies geformuleerd (bij de eerste plenaire vergadering werd de adviesvraag doorgestuurd naar de collega's van Toerisme Vlaanderen.)

De Lijn West-Vlaanderen heeft geen opmerkingen op het voorliggend RUP.

VERSLAG VAN DE PLENAIRE VERGADERING1. Inleiding

Schepen Bram Degrieck heet alle aanwezigen welkom in deze plenaire vergadering.

De procedure van de MER-screening is lopende. Het dossier geïntegreerd advies is overgemaakt aan de dienst MER dd. 22/03/2016. De uitwerking van deze screening is gebaseerd op huidig voorontwerpdossier.

2. Inhoudelijke bespreking adviezen van de aanwezige instantiesProvincie West-Vlaanderen

Er dient een ontheffing te zijn bekomen inzake de opmaak van een plan-MER alvorens het RUP voorlopig kan worden vastgesteld.

Er dient nagegaan te worden of alle elementen vervat zitten in de screening. Het plan en de voorschriften dienen hieraan aangepast te worden.

Het screeningsdocument dat voorgelegd is aan de dienst MER voor beslissing is gebaseerd op dit tweede voorontwerp dat nu behandeld wordt in deze vergadering.

In de screeningsnota is er een afwijking gemaakt van een 'gewone' Beachbar. Een Beachbar van 1200 m² kan moeilijk als een 'gewone' Beachbar worden beschouwd maar is omwille van de omvang eerder een feestzaal.

Het bestuur zal meer duidelijkheid geven met wat er als functie op deze plaats bedoeld wordt. Het is een eindpunt van de dijk en moet deze plek toeristisch – recreatief terug op de kaart plaatsen. Er mag hier, aan het Canadezenplein opnieuw

een gezonde dynamiek ontstaan. Deze functie zit mee in het totaal beheer van het openlucht recreatief bedrijf en mag er niet los van beschouwd worden.

Is de benaming "Beachbar" juist gekozen, eventueel "Beach-house"? Er zal nagedacht worden of er een juiste benaming is die meer de lading dekt. Ook moet er duidelijkheid gecreëerd worden met betrekking tot de toegelaten functies.

De grote oppervlakte van de Beachbar dient gemotiveerd te worden. Er zal aangevuld worden welke functies zeker niet zijn toegestaan, vb. een discotheek. Een (trouw)feest met zicht op de zee is hier wel aangewezen, dit in relatie met de exploitatie van het hotel als onderdeel van het openlucht recreatief bedrijf. De functie staat nooit op zich.

Ook zijn er een aantal voorschriften onvoldoende éénduidig bepaald waardoor er een verregaande interpretatie nodig is voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Hoe moet immers begrepen worden dat onder art. 5 Eyecatcher het gebouw bovengronds beperkt zichtbaar is als Eyecatcher. Dit lijkt zelfs een strijdigheid in het voorschrift zelf. Een Eyecatcher laat zich immers duidelijk zien.

Kan hier ook een andere benaming overwogen worden i.p.v. Eyecatcher? Het moet een aantrekkingspunt zijn, hoe kan dit het best omschreven worden?

Algemeen is de voorwaarde opgenomen in de voorschriften dat ondersteunende functies (zoals feestzaal, zwembad, Beachbar, e.d.) enkel in nevenfunctie aan de verblijfsrecreatie mogelijk zijn. Aangezien een nevenfunctie niet werd gedefinieerd en de oppervlakte van de Beachbar niet dient opgenomen te worden in de V/T en B/T van de volledige zone krijgt deze bepaling onvoldoende doorwerking in de voorschriften. In hoeverre kan een oppervlakte van 1200 m² als ondergeschikt beschouwd worden? In de voorschriften van het RUP zal dit dan ook op ondubbelzinnige wijze moeten worden gesteld. Dit geldt zowel voor de nevenfuncties bij het hotel als voor de Beachbar.

Er kan enkel akkoord worden gegaan met een Beachbar als die ondergeschikt is aan en in functie is van de hoofdbestemming en verblijfsrecreatie.

Het begrip "nevenfunctie" zal verder bepaald worden binnen het begrippenkader in de voorschriften. Het is in ieder geval de bedoeling dat de beachbar mee in de exploitatie zit van de totale zone. Deze functie kan nooit apart functioneren. Ze maakt onderdeel uit van het totaalbeheer en zit mee in de uitbating van de totale zone voor openlucht recreatief bedrijf.

In dit nieuwe voorontwerp wordt het rapport voor de kustveiligheid van het RUP Zeepark in de toelichtingsnota opgenomen. Het is echter niet duidelijk op basis van welk planvoorstel dit rapport werd opgemaakt. Het is aangewezen om meer in detail aan te geven waar de afslaglijnen lopen ter hoogte van de Beachbar en op basis van welke locatie de studie werd gemaakt om verwarring in de toelichtingsnota te voorkomen.

Dit aspect zal in de nota verder worden aangevuld. De beachbar, zoals aangegeven in dit voorontwerp 2 is nog verschoven naar het zuiden. De studie van IMDC is gebaseerd op de inplanting van de eyecatcher, zoals die voorzien was in voorontwerp 1. Dit wordt in de toelichtingsnota bij het RUP verduidelijkt.

Het is totaal niet duidelijk waarom in vergelijking met voorgaand voorontwerp de Beachbar niet meer dient verrekend te worden in de B/T en de V/T.

De beachbar heeft nooit onderdeel uitgemaakt van de footprint max. B/T en V/T van het openlucht recreatief bedrijf. Dit omdat deze oorspronkelijk niet gesitueerd was in de oranje zone (voorontwerp 1). Een reden waarom deze geen onderdeel uitmaakt van de terreinbezetting is omdat er geen verblijfsunits mogen voorkomen op deze plaats. De beachbar komt er op vraag van het lokaal bestuur De Panne en deze functie wordt verplicht opgelegd aan de exploitant van de zone voor openlucht recreatief bedrijf. Er zullen duidelijke krijtlijnen vastgelegd worden, wat mogelijke functies betreft en wat de oppervlakte betreft, zodat de inpassing in de omgeving op een verantwoorde manier gebeurt.

Conclusie:

Het voorontwerp GemRUP Zeepark, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- de Beachbar (Eyecatcher) dient als nevenbestemming en in oppervlakte te worden beperkt in relatie tot de screening. Wat een nevenbestemming/-functie inhoudt dient dan ook ondubbelzinnig bepaald te worden.
- er dient verduidelijkt te worden op basis van welk planvoorstel het rapport van de kustveiligheid werd opgemaakt en wat dit heeft betekend voor de locatie van de Beachbar.

In het schriftelijk advies van de provincie in bijlage gevoegd, staat vermeld dat het RUP zou opgemaakt zijn door MiJa Milieustudies, dit klopt niet. CREOSUM, met ruimtelijk planner Inge Gorissen is de opsteller van dit RUP.

Ruimte Vlaanderen

Er wordt gesteld dat grotendeels tegemoet is gekomen aan de geformuleerde opmerkingen van het eerste advies van Ruimte Vlaanderen naar aanleiding van de eerste plenaire vergadering.

Zoals afgesproken op de eerste plenaire vergadering is er een studie opgemaakt met betrekking tot de impact van voorliggend planningsinitiatief op de kustveiligheid. Voor de beoordeling van deze studie en de mogelijke impact op de kustveiligheid verwijst Ruimte Vlaanderen naar het advies van de bevoegde administraties. Hun advies zal een belangrijke invalshoek vormen om te beoordelen of het project al dan niet haalbaar is.

Het advies van MDK is duidelijk. De studie, inzake zeewering, opgemaakt door MDK toont aan dat het te realiseren project een verbetering betekent wat zeewering betreft ten opzichte van de huidige toestand. Het advies van MDK is in bijlage aan dit verslag toegevoegd.

Algemene conclusie:

Voorwaardelijk gunstig advies mits rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen.

Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)

Het Agentschap voor Natuur en Bos wenst volgende opmerkingen te formuleren:

- Op p. 12 van de nota staat: "ANB stelde dat alternatief 4 een interessante vertreksituatie bood. Dit alternatief is voor het College van De Panne echter niet bespreekbaar". Het Agentschap voor Natuur en Bos wenst er op te wijzen dat tijdens het overlegmoment van 29 juni 2015 alle aanwezige adviesinstanties (Provincie, Ruimte Vlaanderen, AMDK, ANB) hebben gesteld dat alternatief 4 met een geconcentreerde bebouwing in de zuidwestelijke hoek van het plangebied, aansluitend op de bestaande bebouwing, de voorkeur geniet om verder te onderzoeken en uit te werken. Dit is een belangrijke nuance, zoals het er nu staat, geeft het de waarheid niet volledig weer.

Deze nuancering zal aan de omschrijving in de nota toegevoegd worden.

- De locatie van de eyecatcher is meer landinwaarts gebracht. Het Agentschap voor Natuur en Bos vindt deze locatie inderdaad meer aangewezen.

De voorschriften bij Artikel 5 Eyecatcher duiden dat de maximum vloeroppervlakte 1200 m² bedraagt. Indien er publieke sanitaire voorzieningen geïntegreerd worden, mag de vloeroppervlakte maximaal 1320 m² zijn. Het Agentschap voor Natuur en Bos vindt dit zeer ruim. Het is hen niet duidelijk of deze max. oppervlakte footprint betreft of de vloeroppervlakte van alle bouwlagen samen, inclusief zwevende terrassen. Het is ook niet helemaal duidelijk wat bedoeld wordt met "het gebouw mag wat vloeroppervlakte betreft max. 600 m² boven de aangelegde natuurlijke duin zichtbaar zijn". Betekent dit dat de rest in de duin moet ingewerkt zijn? Dit dient verduidelijkt te worden. De aanduiding van de eyecatcher op het plan is tevens enigszins misleidend; deze aanduiding stemt immers overeen met een footprint van ongeveer 300 m².

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt voor om in de voorschriften van de Eyecatcher een maximale footprint op te nemen, alsook een maximale bouwhoogte. Dit laatste is immers op heden niet opgenomen.

De voorschriften moeten duidelijk zijn, er mag geen twijfel van interpretatie zijn.

Zoals eerder gesteld, als reactie op het advies van de provincie, zal dit verduidelijkt worden, er zal een bepaling met een max. bouwhoogte opgenomen worden voor de eyecatcher.

- Het Agentschap voor Natuur en Bos vraagt of er nu voldoende motivering is m.b.t. het GRS. Ruimte Vlaanderen en de Provincie bevestigen dit. (zie tekst in bijgevoegd advies).

Ruimte Vlaanderen bevestigt dat dit aspect in de toelichtingsnota bij het dossier voldoende gemotiveerd is.

- In de stedenbouwkundige voorschriften wordt bij Artikel 1,2 en 3 volgende zin opgenomen i.v.m. de beplanting: "De oorspronkelijk aan te planten plantensoorten zijn autochtoon streekeigen materiaal zoals helmgras en eventueel duindoorn, verder kan de natuur zijn werk doen."

Deze zin is niet duidelijk en dient beter als volgt aangepast te worden: "De aanplantingen zullen gebeuren met autochtoon plantmateriaal van inheemse, streekeigen soorten, zoals helmgras en eventueel duindoorn. Verder kan de natuur haar werk doen. Exoten horen niet thuis in het duinlandschap en worden actief geweerd."

Deze omschrijving zal in de artikels van de voorschriften waar het van toepassing is, overgenomen worden.

Conclusie:

Gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde:

- De resultaten van de studie over de kustveiligheid kunnen enkel aanvaard worden indien Afdeling Maritieme Dienstverlening en Kust deze studie en besluitvorming goedkeurt.

- Uit de MER-screening moet blijken dat het plan geen effecten op fauna en flora genereert. Er kan geen beslissing omtrent dit RUP genomen worden zonder de resultaten van de aangepaste MER-screening te kennen. De impact van de eyecatcher op fauna en flora werd in de MER-screening onvoldoende onderzocht.

- De voorschriften voor de Eyecatcher moeten duidelijker opgesteld worden, zodat geen twijfel over interpretatie mogelijk is.

- De stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot aanplantingen dienen aangepast te worden (zie hierboven)

Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen

Zowel AWW als MOW geven **gunstig** advies voor het RUP "Zeepark". De algemene opmerkingen, geformuleerd in het bijgevoegd advies, zullen, indien relevant voor het RUP, worden opgenomen.

GECORO

De GECORO is tevreden met de aanpassing naar aanleiding van de in de eerste plenaire vergadering gemaakte opmerkingen nl. de nieuwe inplanting van de beach-bar in zuidelijke richting. De voorgevel valt samen met de boordsteen van de dijk, het terras reikt maximum tot aan de uitstulping van het Canadezenplein. Op die manier vormt dit beachhouse een eindpunt van de dijk en belemmert deze constructie het vergezicht van de kustlijn niet.

Ook zijn het aantal verplicht te realiseren parkeerplaatsen in relatie met de hoofdfuncties en de nevenfuncties éénduidig vastgelegd in de voorschriften. Deze bepalingen gelden!

De GECORO geeft **gunstig** advies op dit planinitiatief.

3. Bespreking van de adviezen van de verontschuldigde instanties

Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust, Afdeling Kust (MDK)

Er werd naar aanleiding van de eerste plenaire vergadering, op vraag van alle besturen een bijkomende studie gevraagd m.b.t. Kustveiligheid bij een 1000-jarige storm. Deze studie is uitgevoerd door IMDC dd. 05/02/2016.

De site is gelegen zeewaarts van de veiligheidslijn, vastgesteld binnen het Masterplan Kustveiligheid, die aangeeft welke gebieden beschermd worden tegen overstroming bij een 1000-jarige storm. De afdeling Kust benadrukt dat de site in een onbeschermd zone ligt en dat er ook in de toekomst door de afdeling Kust geen beschermingsmaatregelen (bijvoorbeeld zandsuppleties) zullen genomen worden. De afdeling Kust neemt dan ook geen enkele verantwoordelijkheid voor mogelijke schade en/of ongevallen tgv golfslag, zeewater, zandoverlast, enz... al dan niet gepaard gaande met overkomend zeewater en verzakkingen.

Het niveau van de continue duinengordel dient te allen tijde in stand gehouden te worden. Er mogen in geen geval in de toekomst reliëfwijzigingen uitgevoerd worden aan deze duingordel zonder de nodige vergunningen/toelatingen van

afdeling Kust. Enkel instandhoudings- en herstellingswerken van de duingordel zijn toegestaan. De aanleg van een publiek toegankelijk wandelpad mag het bestaande niveau van de duingordel niet verzwakken. Er mogen geen doorsteken door de duinen naar het strand gerealiseerd worden. De aanleg van duurzame duinovergangen is wel toegestaan.

Rekening houdend met de resultaten van de studie uitgevoerd door IMDC dd. 05/02/2016 wordt de inplanting van de eyecatcher best aangepast, zodanig dat het gebouw landwaarts van de afslaglijn gelegen is.

Op de plaats, door een zwarte bol aangegeven op het grafisch plan, met als functie 'Eyecatcher' dient er naast de invulling 'Beachbar met cafetaria en/of brasserie en terras' ook de invulling 'constructies voor een specifiek doelpubliek ter ondersteuning van strand- en watersportactiviteiten' toegelaten te worden, naar analogie met deze functies binnen het PRUP Strand en Dijk. Wonen en verblijven kan niet worden toegestaan.

Het Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust geeft bijgevolg een **voorwaardelijk gunstig** advies voor dit nieuwe voorontwerp RUP "Zeepark".

Agentschap Onroerend Erfgoed

Het Agentschap Onroerend Erfgoed stelt vast dat dit voorontwerp GRUP overeenstemt met variant 5 van de MER-screeningsnota niettegenstaande het weerhouden van de variant 5 (= dit GRUP) niet blijkt uit een correcte beoordeling van de effecten op landschap (en natuur) en aangezien de effecten van de realisatie van de verschillende varianten (varianten 1 t/m 5) op landschap (en natuur) in de screeningsnota onvoldoende afgewogen werden.

Bijkomend werd in het kader van de MER-screening (versie 2) van dit GRUP reeds opgemerkt dat vanuit landschappelijk oogpunt de variant 4 de voorkeur geniet aangezien de effecten van de realisatie van deze variant meest gunstige zijn voor landschap (en natuur); variant 4 beoogt een bundeling van de bebouwing in de zuidwestelijke hoek van het plangebied aansluitend op de bestaande bebouwing en een ruime bouwvrije zone in het oostelijk deel van het plangebied waardoor enerzijds de ontwikkeling van een duinenzone kan gerealiseerd worden en anderzijds een landschappelijke sequentie van zee-strand-duinen met een ruimtelijk verbinding met de Houtsaegerduinen kan gerealiseerd.

Variant 4 werd niet weerhouden, zoals voorheen beslist. Hierover is meermaals uitvoerig overleg (met terreinbezoek) gehouden met alle betrokken adviesinstanties. De keuze voor deze specifieke inrichting als een openlucht recreatief bedrijf is, vanuit de benadering van de identiteit van de plek, uitvoerig gemotiveerd en alle betrokken adviesinstanties gaan akkoord met de keuze die het gemeentebestuur De Panne heeft gemaakt.

Tenslotte merken zij op dat de voorziene bestemmingswijziging van dit GRUP een verregaande wijziging naar bebouwing inhoudt, meer bepaald het bouwen van vaste constructies wat in de huidige bestemming niet mogelijk is. Om deze reden vragen ze dan ook om de bebouwing in de oostelijke zone alsnog in te perken evenals de bouwhoogte te beperken tot maximum 2 bouwlagen boven het maaiveld.

Het klopt niet wat hier gesteld wordt. Op basis van de zone voor verblijfsrecreatie op het gewestplan kunnen op dit moment wel degelijk vaste constructies gebouwd worden. Net om te voorkomen dat er gebouwd zou worden, zoals de regelgeving het toelaat, maakt de gemeente De Panne dit ruimtelijk uitvoeringsplan op.

Omwille van bovenstaande bemerkingen adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed dit RUP **gunstig** mits bij de verdere opmaak ervan deze bemerkingen worden meegenomen en het plan hieraan wordt aangepast.

Departement Leefmilieu Natuur & Energie (LNE) – Secretariaat Generaal

Advies dienst Land en Bodembescherming van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen:

Gezien de ligging van het plangebied, nl. tussen de kern van De Panne en de bebouwing van Sint-Idesbald (Koksijde), zijn er geen opmerkingen vanuit de afdeling ALBON m.b.t. de aspecten bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen.

De dienst Milieueffectenrapportagebeheer (dienst MER)

Men wijst er op dat de dienst MER uiterlijk bij voorlopige vaststelling van het RUP een beslissing heeft moeten kunnen nemen over de plan-MER-plicht. De milieumaatregelen dienen maximaal opgenomen worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of het flankerend beleid. Eventuele afwijkingen ervan dienen afdoende gemotiveerd te worden. Indien het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of andere redenen, dient men er op toe te zien dat wijzigingen voldoende gevat zijn door de milieubeoordelingsprocedure. Indien het aangepaste plan niet (meer) voldoende gevat wordt door de milieubeoordeling dan dient deze aangepast te worden, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies gevraagd te worden en de dienst MER een nieuwe beslissing te vragen.

De MER-screening, gebaseerd op dit voorontwerp 2, werd op 21 maart 2016 goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen en op 22 maart 2016 overgemaakt aan de Dienst MER voor het nemen van een beslissing. De beslissing zal medegedeeld worden uiterlijk op 23 april 2016.

Algemene conclusie:

Het advies van de dienst MER is **gunstig**, indien er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen

Departement Leefmilieu Natuur & Energie (LNE) – Dienst Veiligheidsrapportering

De dienst VR beslist dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

De dienst VR vraagt evenwel om het aspect externe veiligheid (de in het advies vermelde toetsing) op te nemen in de toelichtingsnota bij het RUP

Toerisme Vlaanderen

Nu duidelijk is dat dit gebied kan bebouwd worden zonder overstromingsgevaar, heeft Toerisme Vlaanderen nog enkele opmerkingen:

Zeepark ligt op een toeristische toplocatie aan de Kust. Toerisme Vlaanderen kan zich vinden in het nieuwe programma, maar is toch bang dat dit het zoveelste 2e verblijfspark wordt. Westtoer en zijzelf vragen zeker in te zetten op de hotelfunctie.

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1: zone voor openluchtrecreatief bedrijf

Hoofdbestemming

Hoofdbestemming: Verblijven in de vorm van een openluchtrecreatief bedrijf ingepast in een natuurlijk duinenlandschap in één centraal beheer. Het betreft vaste constructies voor vakantieverblijven in diverse typologieën, waar tijdelijk verbleven wordt, dit in sterke relatie met natuur- en landschapsbeleving.

Voor Toerisme Vlaanderen is dit een vreemd geformuleerde bestemming. De hoofdbestemming is toch een openluchtrecreatief bedrijf. Dit betekent: een uitgerust en afgebakend terrein in centraal beheer waarop toeristen de mogelijkheid geboden wordt om te logeren in een vakantiewoning en dit voor één of meerdere nachten.

Onder vakantiewoning kan je verschillende typologieën verstaan. Indien gewenst kan je zelf een aantal voorbeelden geven. Zo is deze tekst beter afgestemd op de definitie uit het logiesdecreet en specificeer je eveneens dat het enkel gaat om vaste constructies (niet-verplaatsbaar openluchtrecreatieve verblijven). Tegelijkertijd geef je aan dat het gaat om een park in centraal beheer (met receptie, ...).

Wat betreft het aspect 'tijdelijk verblijven', wat wordt hieronder verstaan? Gaat dit enkel over het feit dat je hier niet permanent kan verblijven. Of kan dit verder gaan en betekenen dat je hier maximum 31 opeenvolgende dagen aaneensluitend kan verblijven (zoals op een vakantiepark).

Advies: Toerisme Vlaanderen stelt voor om de hoofdbestemming te herformuleren als volgt: "Hoofdbestemming: een openluchtrecreatief bedrijf. Dit is een uitgerust en afgebakend terrein in centraal beheer waarop toeristen de mogelijkheid

geboden wordt om te logeren in een vakantiewoning en dit voor één of meerdere nachten. Teneinde een maximale natuur- en landschapsbeleving na te streven, worden de verblijfseenheden maximaal geïntegreerd in het duinenlandschap.”

Ook het aspect tijdelijk verblijven wordt best verduidelijkt.

Er wordt bekeken hoe dit eventueel, op een voor ruimtelijke ordening aangewezen manier in het RUP kan vertaald worden.

Ondersteuningsfuncties als nevenfunctie bij de verblijfsfunctie

Een hotel met mogelijk hierbij een feestzaal en/of zwembad, café-restaurant dit als ondersteuningsfunctie bij de hoofdfunctie tijdelijk verblijven en als onderdeel van het openluchtrecreatief bedrijf.

Ook dit is voor Toerisme Vlaanderen vreemd geformuleerd. In een hotel primeert ook de tijdelijke verblijfsfunctie, hoe kan dit dan een ondersteuningsfunctie aan de hoofdfunctie tijdelijk verblijven zijn? Daarenboven stellen wij ons de vraag in hoeverre een feestzaal een ondersteunende functie is bij een openluchtrecreatief bedrijf. Een zwembad daarentegen biedt wel een ideale ondersteuningsfunctie.

Advies: Toerisme Vlaanderen stelt voor om ook dit onderdeel te herformuleren nl. als volgt:

“Mogelijke nevenfuncties bij het openluchtrecreatief bedrijf (i.p.v. ondersteuningsfuncties als nevenfunctie bij de verblijfsfunctie (zeer verwarrend taalgebruik))

- Een hotel met hierbij eventueel een zwembad, café-restaurant,... De omvang en schaal moet wel steeds uitgesproken ondergeschikt blijven aan de hoofdbestemming “zone voor openluchtrecreatieve bedrijven”
- Inrichtingen voor sport en spel...

Inrichting

Parkeren

Het stallen van auto's mag niet zichtbaar zijn in het gebied en zal dus steeds ondergronds, ingepast in de duinen, moeten gebeuren.

Op zich vindt Toerisme Vlaanderen dit een goed principe, toch wordt er elders gesteld dat er gebouwd moet worden boven het bestaande maaiveld. Hoe kan er dan ondergronds geparkeerd worden?

Boven het maaiveld, wordt in de toekomstige terreininrichting automatisch ondergronds omdat er een nieuw duinenlandschap gecreëerd wordt. Het terrein wordt aangevuld met aan te voeren zand. De auto's komen op die manier ondergronds te staan.

Wat eveneens niet duidelijk is, is of deze parkings ergens geclusterd op het terrein voorkomen (in een parkeergebouw, of bij het hotel) zodanig dat de rest van het terrein maximaal verkeersvrij blijft.

Advies: Toerisme Vlaanderen vraagt om de parkings op het terrein te clusteren en dit bij voorkeur zo kort mogelijk bij de ingang. Zo worden de toegangswegen voor gemotoriseerd verkeer beperkt en is het verkeer op het terrein zelf minimaal. Dit maakt het verblijf op het terrein zelf veel aangenamer.

Zoals hierboven gesteld wordt is dit ook het geval. Het inrichtingsplan bij het dossier maakt dit duidelijk waar de parkings voorzien worden.

Bijlagen

Alle adviezen op het voorontwerp RUP, voor of tijdens deze tweede plenaire vergadering bezorgd en hier boven beschreven, worden in bijlage aan dit verslag toegevoegd.

AGENTSCHAP MARITIEME DIENSTVERLENING en KUST

afdeling KUST
Vrijhavenstraat 3
8400 OOSTENDE
T 059 55 42 11
F 059 50 70 37
www.afdelingkust.be

College van Burgemeester en Schepenen
Dienst Ruimtelijke Ordening – Luc Anno
Zeelaan 21
8660 De Panne

uw bericht van 11.01.2016	uw kenmerk 277/2015LA	ons kenmerk 201353/74-LVH 16-EH-U-16-	bijlagen
vragen naar/e-mail Louise Van Hille Louise.vanhille@mow.vlaanderen.be		telefoonnummer 059 554 239	datum 29 MRT 2016

Betreft: De Panne.

Aangevuld verslag van de plenaire vergadering dd. 02.12.2015 GRUP "Zeepark"
te
De Panne.

Geachte,

Hierbij het voorwaardelijk gunstig advies van de afdeling Kust omtrent het verslag van de plenaire vergadering dd. 02.12.2015 GRUP "Zeepark" te De Panne:

De site is gelegen zeewaarts van de veiligheidslijn, vastgesteld binnen het Masterplan Kustveiligheid, die aangeeft welke gebieden beschermd worden tegen overstroming bij een 1000-jarige storm. De afdeling Kust benadrukt dat de site in een onbeschermd zone ligt en dat er ook in toekomst door de afdeling Kust geen beschermingsmaatregelen (bijvoorbeeld zandsuppleties) zullen genomen worden. De afdeling Kust neemt dan ook geen enkele verantwoordelijkheid voor mogelijke schade en/of ongevallen tgv golfslag, zeewater, zandoverlast, enz... al dan niet gepaard gaande met overkomend zeewater en verzakkingen.

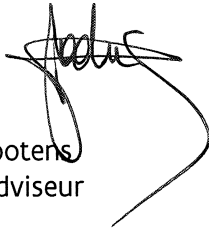
Het niveau van de continue duingordel dient te allen tijde in stand gehouden te worden. Er mogen in geen geval in de toekomst reliëfwijzigingen uitgevoerd worden aan deze duingordel zonder de nodige vergunningen/toelatingen van afdeling Kust. Enkel instandhoudings- en herstellingswerken van de duingordel zijn toegestaan. De aanleg van een publiek toegankelijk wandelpad mag het bestaande niveau van de duingordel niet verzwakken. Er mogen geen doorsteken door de duinen naar het strand gerealiseerd worden. De aanleg van duurzame duinovergangen is wel toegestaan.

Rekening houdend met de resultaten van de studie uitgevoerd door IMDC dd. 05/02/2016 wordt de inplanting van de eyecatcher best aangepast, zodanig dat het gebouw landwaarts van de afslaglijn gelegen is.

Op de plaats, door een zwarte bol aangegeven op het grafisch plan, met als functie 'eyecatcher' dient er naast de invulling 'beach-bar met cafetaria en/of brasserie en terras' ook de invulling 'constructies voor een specifiek doelpubliek ter ondersteuning van strand- en watersportactiviteiten' toegelaten te worden, naar analogie met deze functies binnen het PRUP Strand en Dijk. Wonen en verblijven kan niet worden toegestaan.

De heer Tomas De Brauwere kan niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Caroline Lootens
juridisch adviseur

