

RUP 'PLOPSALAND'

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN, HERZIENING & UITBREIDING

TOELICHTINGSNOTA | 7 juni 2013 | Definitief Ontwerp



COLOFON

Project | 8660-001

RUP 'Plopsaland'

Dossier | Voorontwerp

Datum | 15.01.2013 voorontwerp agendering op CBS

23.01.2013 voorontwerp voor advies

06.03.2013 ontwerp voor voorlopige vaststelling

07.06.2013 ontwerp voor definitieve vaststelling

Opdrachtgever Gemeente De Panne

Stedenbouwkundig Ambtenaar

Luc Anno

Opgemaakt door CREOSUM

Projectmedewerkers

Inge Gorissen

Davy Ceunen

GEMEENTE DE PANNE

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

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

TOELICHTINGSNOTA

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De Gemeentesecretaris
Mevr. Veerle Van Ackere

De Voorzitter van de gemeenteraad
Dhr. Eric Vanhee

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

De Gemeentesecretaris
Mevr. Veerle Van Ackere

De Burgemeester
Mevr. Ann Vanheste

Opgesteld door CREOSUM, Linter 7 juni 2013

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

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

De Gemeentesecretaris
Mevr. Veerle Van Ackere

De Voorzitter van de gemeenteraad
Dhr. Eric Vanhee

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	DOELSTELLING VAN HET GEMEENTEBESTUUR	5
1.2	AANLEIDING TOT OPMAAK RUP	5
1.3	DE AANPASSINGEN VAN HET VOORONTWERP NAAR HET ONTWERP – RUP	6
1.4	HET DEFINITIEF ONTWERPDOSSIER: DE ADVIEZEN EN BEZWAREN	10
1.5	RELATIE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN.....	12
1.6	PROCESVERLOOP.....	13
1.7	DOSSIERSAMENSTELLING	13
2.	PLANGEBIED IN BEELD	14
2.1	SITUERING PLANGEBIED / PROJECTGEBIED	14
2.2	FOTOREPORTAGE	16
3.	PLANGEBIED IN CONTEXT	18
3.1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)	18
3.2	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN (PRS-WV)	19
3.3	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN DE PANNE (GRS DP)	20
3.4	MOBILITEITSPAN DE PANNE.....	24
3.5	GEWESTPLAN	27
3.6	BPA / RUP	27
3.7	VERKAVELINGEN	28
3.8	STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN.....	28
3.9	MILIEUVERGUNNINGEN	32
3.10	ROOILIJNPLANNEN	33
3.11	ATLAS VAN DE BUURTWEGEN	33
3.12	WATERTOETS.....	34
3.13	HABITATRICHTLIJN- EN VOGELRICHTLIJNGEBIED	35
3.14	VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK	35
3.15	BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART	35
3.16	LANDSCHAPSATLAS	35

3.17	BESCHERMDE LANDSCHAPPEN, MONUMENTEN EN DORPS- OF STADSGEZICHTEN ..	36
3.18	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	36
3.19	HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	36
4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	37
4.1	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	37
4.2	CONTEXT	37
4.3	INRICHTINGSPLAN.....	39
5.	RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'PLOPSALAND'	41
5.1	GRAFISCH PLAN & STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	41
5.2	OP TE HEFFEN BEPALINGEN.....	41
5.3	RUIMTEBALANS	41
5.4	REGISTER PLANBATEN & PLANSCHADE	42

1. INLEIDING

1.1 DOELSTELLING VAN HET GEMEENTEBESTUUR

De gemeente De Panne wenst een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor het pretpark Plopsaland. Dit plan is een herziening van het bestaande van kracht zijnde RUP, dat op 14 januari 2010 werd goedgekeurd. De zone, waar door middel van dit RUP, ook verblijfsrecreatieve functies zijn toegestaan, is niet meer toereikend. Dit komt omdat de initiatiefnemer, Plopsaland een enigszins gewijzigd programma wil realiseren, dan in 2010 vooropgesteld. Dit herzieningsRUP houdt niet meer in dan een verschuiving van de zone voor verblijfsrecreatie.

1.2 AANLEIDING TOT OPMAAK RUP

Het pretpark Plopsaland is gelegen in een zone voor dagrecreatie op het gewestplan. Het RUP, dat goedgekeurd werd op 14 januari 2010, bakent binnen een duidelijke maatvoering een zone af waar verblijfsrecreatie kan voorkomen. Dit RUP dat het gewestplan specificeert maakt het mogelijk dat een verblijfsfunctie, zoals een hotel, vergunbaar is op de terreinen van het pretpark Plopsa. De situering en de oppervlakte van deze *zone artikel 1: zone i.f.v. toeristische voorzieningen: hotel en/of dagrecreatie als geïntegreerd onderdeel van het pretpark*, voldoet echter niet meer. Door het bouwen van Mayaland, dat reeds gerealiseerd en operationeel is, de komst van het indoorwaterpark en een theaterzaal, beide vergund en waarvoor de bouwwerken gestart zijn, op de site van Plopsaland, is de zone voor verblijfsrecreatie niet meer toereikend op de plaats waar ze is voorgesteld in het goedgekeurd RUP, dat nu van kracht is. Daarom wordt een herzieningsRUP opgemaakt om deze zonering en de huidige voorschriften te wijzigen.

Er bestaat immers een andere visie betreffende de verdere programmatorische uitbouw van het pretpark. Dit heeft te maken met de dringende nood van de gemeente een nieuwe zwembadaccommodatie op haar grondgebied te kunnen voorzien. De gemeente De Panne is sinds 2010 – 2011 gestart met een zoektocht naar een geschikte locatie voor de bouw van een nieuw gemeentelijk zwembad. Wegens een gebrek aan een ruimtelijk-stedenbouwkundig geschikte locatie op haar grondgebied is door het gemeentebestuur aan Plopsaland gevraagd het oorspronkelijk voorziene zwembad ten behoeve van het hotel uit te breiden tot een waterpark met alle faciliteiten, die ook inspelen op de behoeften van het gemeentebestuur, zoals het zwembad beschikbaar stellen voor alle inwoners van de gemeente, de baantjeszwemmers en de scholen.

Daarnaast heeft Plopsaland de intentie om in het plangebied een hotel op te richten met een hogere capaciteit dan oorspronkelijk gepland. Er wordt gedacht aan de inrichting van een hotel met ongeveer 120 kamers, in plaats van 60. Het verhogen van het aantal kamers is geen aanleiding tot de herziening van het RUP, want het aantal kamers is een aspect dat in het huidige van kracht zijnde RUP niet specifiek vastgelegd is. Het aantal kamers wordt ook hier in dit herzieningsRUP niet nader bepaald. Het doel is een zone voor verblijfsrecreatie te voorzien op een plaats die toereikend is voor de realisatie van het t.o.v. 2010 gewijzigde programma.

1.3 DE AANPASSINGEN VAN HET VOORONTWERP NAAR HET ONTWERP – RUP

Stand van zaken van de procedure “milieuscreening”

Er is reeds een uitspraak van de dienst MER over de al dan niet planMER-plicht. Er werd geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. (brief dd. 15/02/2013)

Het advies van de Vlaamse Overheid: Departement Ruimte Vlaanderen West - Vlaanderen

De planopties zijn niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader en behoeven geen verdere bovenlokale afweging

1 Opmerking inzake de stedenbouwkundige voorschriften: de stedenbouwkundige voorschriften stellen dat de gearceerde zone non aedificandi is waarin geen bebouwing is toegelaten. Tevens wordt gesteld dat deze zone volledig verhard kan worden. Gelet op het feit dat deze zone paalt aan de De Pannelaan lijkt een ruimtelijke afbakening d.m.v. groenvoorzieningen aangewezen. De voorschriften maken hier echter geen melding van, het geen in vraag wordt gesteld.

Algemene conclusie: Het RUP wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Als voorwaarde wordt gesteld dat de voorschriften in de gearceerde zone dienen aangevuld te worden met bepalingen omtrent groenvoorzieningen t.o.v. de De Pannelaan.

Dit is in die zin in de stedenbouwkundige voorschriften aangepast.

Vlaamse Overheid – AWW West – Vlaanderen en BMV

De afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen (AWV) heeft geen opmerkingen: gunstig advies

De afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid (BMV) brengt volgend advies uit:

De projectzone bevindt zich langs de gewestweg N34. Deze werd in dit deel gecategoriseerd als secundaire weg.

Voorliggend RUP interfereert sterk met de goedgekeurde planMer-studie voor de realisatie van een omleidingsweg voor Adinkerke. Over dit RUP en de bijhorende screening van de milieu-effecten vond in september 2012 een overleg plaats met alle betrokken actoren. Op dit overleg werd er vanuit MOW (afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid) en AWW al aangegeven dat de verkeersgeneratie van het hotel van Plopsaland inderdaad niet aanzienlijk zal zijn t.o.v. de verkeersgeneratie die er al is in die omgeving t.g.v. het park zelf en het kusttoerisme.

Navolgende opmerkingen worden er gemaakt op de toelichtingsnota:

Pg. 15: de verwijzing naar het RUP voor de omleiding van de doortocht van Adinkerke is niet volledig correct. De plan-MER voor de weg zelf werd goedgekeurd in juni 2012. De milieu-effecten van een parking binnen de contouren van de oostelijke omleidingsweg moeten nog bestudeerd worden op plan-niveau. Pas daarna kan een RUP opgemaakt worden. Pg.16: het is onduidelijk wat de bron is van de figuur. Er wordt gevraagd een goede bronvermelding te doen. Daarenboven stemt het voorgestelde tracé voor de oostelijke omleidingsweg niet overeen met het tracé zoals aangegeven als voorkeursalternatief in de plan-MER. Het betreft dan vooral de locatie van de noordelijke en zuidelijke aantakking. Een betere omschrijving van het tracé is als volgt: Deze omleiding loopt vanaf het aansluitingscomplex met de E40 en zal ongeveer t.h.v. de toegang van Plopsaland terug aantakken op de N34.

Pg.20: (3.6.) er ontbreekt een gedeelte van de voorlaatste zin bij de omschrijving GRUP omleiding doortocht Adinkerke.

Deze opmerkingen zijn in deze toelichtingsnota aangepast.

Er zijn geen opmerkingen op de stedenbouwkundige voorschriften.

Eandis

Eandis heeft geen opmerkingen op voorliggend GemRUP voor de gemeente De Panne en het wordt door hen gunstig geadviseerd.

Provincie West – Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Planning

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP:

De zone non-aedificandi betreft in feite een overdruk, geen bestemmingszone. Dit kan best in de voorschriften in die zin worden aangepast.

Dit is in de voorschriften in die zin aangepast.

In de toelichtingsnota, bij de watertoets, is het aangewezen een conclusie op te nemen van de analyse van het kaartmateriaal. Deze conclusie is dan de aanzet voor de maatregelen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

De conclusie is opgenomen in de toelichtingsnota. De nota is in die zin aangevuld.

De bouwvrije strook van 10m t.o.v. de ontsluiting ten zuiden van het plangebied kan voor de duidelijkheid ook als overdruk non-aedificandi worden aangeduid.

Dit is in de voorschriften en op het grafisch plan aangepast.

Onroerend Erfgoed West – Vlaanderen, Archeologie Bouwkundig Erfgoed en Landschappen

Geen bezwaar – gunstig advies.

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Milieu -, Natuur en Energiebeleid, Dienst Veiligheidsrapportering

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

Gunstig advies.

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, Dienst Milieueffectrapportagebeheer

Het Departement LNE raadt aan rekening te houden met onderstaande aanbevelingen om het plan en zijn voorschriften milieuvriendelijker en duurzamer te maken:

Om een minimum hoeveelheid energie uit hernieuwbare energiebronnen te kunnen gebruiken is het best om tijdig mogelijkheden te onderzoeken en ruimte te reserveren om hernieuwbare energievoorzieningen in het plan te integreren en te stimuleren door middel van flankerend beleid en ruimtelijke voorschriften. Hernieuwbare energiebronnen zijn bijvoorbeeld een zonneboiler, PV-installatie, biomassa, warmtepomp, stadsverwarming en –koeling en/of participatief project voor productie van hernieuwbare energie. Sommige van deze maatregelen moeten ruimtelijk optimaal ingepast kunnen worden op planniveau. Men kan bijvoorbeeld via de voorschriften verplichten dat minstens een derde van de dakoppervlakte geschikt dient te zijn voor de toepassing van zonne-energiewinning. GK 21

Er wordt ook gevraagd om aandacht te besteden aan de principes van zongericht en compact bouwen, door bijvoorbeeld een compactheidsgraad van de gebouwen op te nemen in de voorschriften en door de meest warmtebehoevende vertrekken, de eventuele terrasruimte en de energiedaken, zo veel mogelijk naar de zon te keren. Om de compactheidsgraad van een gebouw optimaal te houden, is het van belang dat er een zo groot mogelijk binnenvolume met een beperkt buitenvolume of warmteverliesoppervlak te creëren. Daarom kan het aantal geveluitbouwen van het verwarmde beschermde volume van een wooneenheid het best beperkt worden. Achteruitbouwen kunnen daarom het best niet te diep gemaakt worden.

Er bestaan ook mogelijkheden om een deel van de dakruimte voor verschillende functies te benutten, bijvoorbeeld voor wateropvang, als groendak met het oog op vertraagde waterinfiltratie of als landschappelijke inpassing, als energiedak, als terrasruimte, als lichtstraat, of een combinatie van die functies. Het dak kan het best optimaal naar de zon worden georiënteerd in functie van het gebruik als energiedak.

We stellen vast dat bovenstaand advies een standaardadvies betreft met betrekking tot aanbevelingen voor duurzaam bouwen. Deze principes worden zo veel als haalbaar in functie van het te realiseren programma toegepast. De geldende regelgeving hieromtrent zal gevolgd worden. Deze bepalingen worden niet in de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd.

Agentschap Ondernemen

Gunstig advies

De Lijn West – Vlaanderen

Gunstig advies

Polder Noordwatering Veurne

Twee opmerkingen op de nota “stedenbouwkundige voorschriften” pag. 5:

Regenwaterafvoer: 1e alinea laatste zin moet herschreven worden: “Of het water moet maximaal afgevoerd worden naar waterbufferbekkens (norm 330 m3/ha verharde oppervlakte met lozingdebiet van 10 l/sec/ha op het waterlopenstelsel (WF 1.3 Langeleed).” M.a.w. een rechtstreekse lozing op de WF 1.3 Langeleed wordt niet toegestaan.

Kolom Toelichting: de beheerder van de waterloop is Polder Noordwatering Veurne en niet de Provinciale Dienst Waterlopen.

Deze opmerkingen zijn in de stedenbouwkundige voorschriften aangepast.

Gunstig advies

GECORO

Gunstig advies

Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

Gunstig advies. (het RUP ligt ver van het spoordomein en heeft geen enkele invloed op het spoor. De NMBS-holding heeft bijgevolg geen bezwaren of bemerkingen bij het plan.

1.4 HET DEFINITIEF ONTWERPDOSSIER: DE ADVIEZEN EN BEZWAREN

In het kader van het openbaar onderzoek zijn geen bezwaren geformuleerd. Volgende adviezen werden overgemaakt aan de GECORO:

A1 Advies van de Vlaamse Overheid: Ruimte Vlaanderen

In punt 1 “Rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders” situeert Ruimte Vlaanderen de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het PRS werd goedgekeurd op 06/03/2002, het GRS werd goedgekeurd op 12/01/2006 en binnen het plangebied gelden volgens gewestplan Veurne – Westkust de bestemmingen “gebied voor dagrecreatie”. Het plangebied is niet gelegen binnen een gewestelijk of provinciaal RUP.

Samengevat schetst Ruimte Vlaanderen de context van het dossier nl. het doel tot uitbreiding van de zone voor verblijfsrecreatieve functies, meer bepaald een gewijzigd programma t.o.v. het gemeentelijk RUP “Plopsaland” dat op 14/01/2010 werd goedgekeurd door de deputatie. In hoofdzaak wenst men een hotel voor 120 kamers i.p.v. 60 kamers te voorzien en werden de parkeervoorzieningen gewijzigd.

De beknopte historiek wordt geschetst nl.:

Plenaire vergadering dd. 28/02/2013, voorlopige vaststelling door de gemeenteraad dd. 19/03/2013 en het openbaar onderzoek dat liep van 05/04/2013 tot 04/06/2013.

Gezien de overeenstemming met de hogere beleidskaders en het feit dat er rekening werd gehouden met de geformuleerde opmerkingen in het advies van Ruimte Vlaanderen naar aanleiding van de plenaire vergadering zijn er geen fundamentele opmerkingen en wordt het RUP gunstig geadviseerd.

A2 Advies Provincie West-Vlaanderen

Het voorliggende RUP werd getoetst aan de juridische vereisten waar een RUP moet aan voldoen en voldoet hieraan.

Het Gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen dat werd goedgekeurd op 06/03/2002. De Panne behoort tot het stedelijk netwerk 'De Kust' dat op Vlaams niveau werd geselecteerd.

De kustruimte kent een kustgebonden toeristisch-recreatieve versterking en ontwikkeling. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie werd Plopsaland als Pretpark geselecteerd binnen de openluchtrecreatieve groene domeinen op provinciaal niveau. Het PRS omschrijft de gewenste ruimtelijke structuur voor toeristische knooppunten als volgt: "in Toeristische-recreatieve netwerken en in stedelijke gebieden kan bijkomende ruimte voorzien worden voor de uitbreiding van toeristisch-recreatieve activiteiten, waarbij de uitbreiding in het verlengde van de bestaande activiteit ligt of bijkomende activiteiten kan voorzien."

Het gemeentelijk planinitiatief is conform de gewenste ruimtelijke structuur en omvat een minimale bestemmingswijziging die de realisatie van een gewijzigd programma in het eerder goedgekeurde GemRUP Plopsaland mogelijk maakt. Gezien de goedkeuring van de deputatie van het GemRUP Plopsaland op 14/01/2010 en de voorgestelde herziening slechts een beperkte aanpassing betreft, wordt opnieuw een gunstig advies verleend.

Het ontwerp RUP werd aangepast om tegemoet te komen aan de eerdere opmerkingen die gemaakt werden ten behoeve van het voorontwerp. Er zijn geen verdere opmerkingen.

Ingevolge de richtlijn van 01/09/2010 voortvloeiend uit het decreet van 17/07/2000 wordt er gesteld dat de ct.shp bestanden nog ontbreken.

Het Gemeentelijk RUP "Plopsaland herziening" wordt gunstig geadviseerd

A3 Advies GECORO

De Gecoro stelt vast dat er tijdens het openbaar onderzoek geen schriftelijke noch mondelinge bezwaren werden ingediend.

De Gecoro stelt vast dat er 2 gunstige adviezen werden uitgebracht nl. door Ruimte Vlaanderen en door de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen zoals vermeld in A1 en A2 hierboven.

De Gecoro adviseert derhalve de Gemeenteraad het ontwerp voor het GemRUP "Plopsaland Herziening" bestaande uit een plan bestaande toestand met grafisch plan, register, toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften gunstig te adviseren.

1.5 RELATIE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

De Panne dankt haar levenskracht in grote mate aan de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve mogelijkheden en voorzieningen. Naast de zee, het strand en het toeristisch-recreatief knooppunt 'Plopsaland', vormen de brede duinen en de aanpalende polders steeds meer de aantrekkingspolen voor toeristen en recreanten. Een ruimtelijke integratie van het recreatief knooppunt Plopsaland staat voorop. Zoals reeds geweten bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan De Panne wenst Plopsaland op korte en op lange termijn uit te breiden. Op korte termijn resulteert dit gegeven in de bouw van een hotel, op lange termijn in de uitbreiding van het park zelf. Voor het bouwen van het hotel werd al een RUP opgemaakt om zo de van kracht zijnde gewestplanbestemming 'gebied voor dagrecreatie' om te zetten naar verblijfsrecreatie. De verdere uitbouw van het toeristisch-recreatief knooppunt wordt dus ook in het GRS De Panne al gemotiveerd vastgelegd.

1.6 PROCESVERLOOP

Op 28 februari vond de plenaire vergadering plaats met betrekking tot dit RUP.

Dit document is een onderdeel van het ontwerpdocsier dat aan de gemeenteraad wordt voorgelegd voor voorlopige vaststelling.

Op 19/03/2013 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.

Het Openbaar Onderzoek liep van 05/04/2013 tot 04/06/2013.

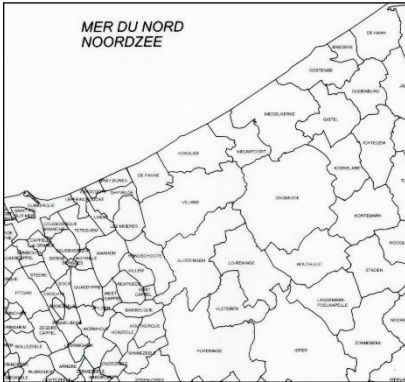
1.7 DOSSIERSAMENSTELLING

Het voorliggend ontwerpdocsier bestaat uit de volgende stukken:

- toelichtingsnota;
- stedenbouwkundige voorschriften;
- plan:
 - liggingsplan (1/15.000)
 - plan bestaande en juridische toestand (1/1.000)
 - grafisch plan (1/1.000)
 - grafisch register planbaten en planschade (1/1.000)

2. PLANGEBIED IN BEELD

2.1 SITUERING PLANGEBIED / PROJECTGEBIED

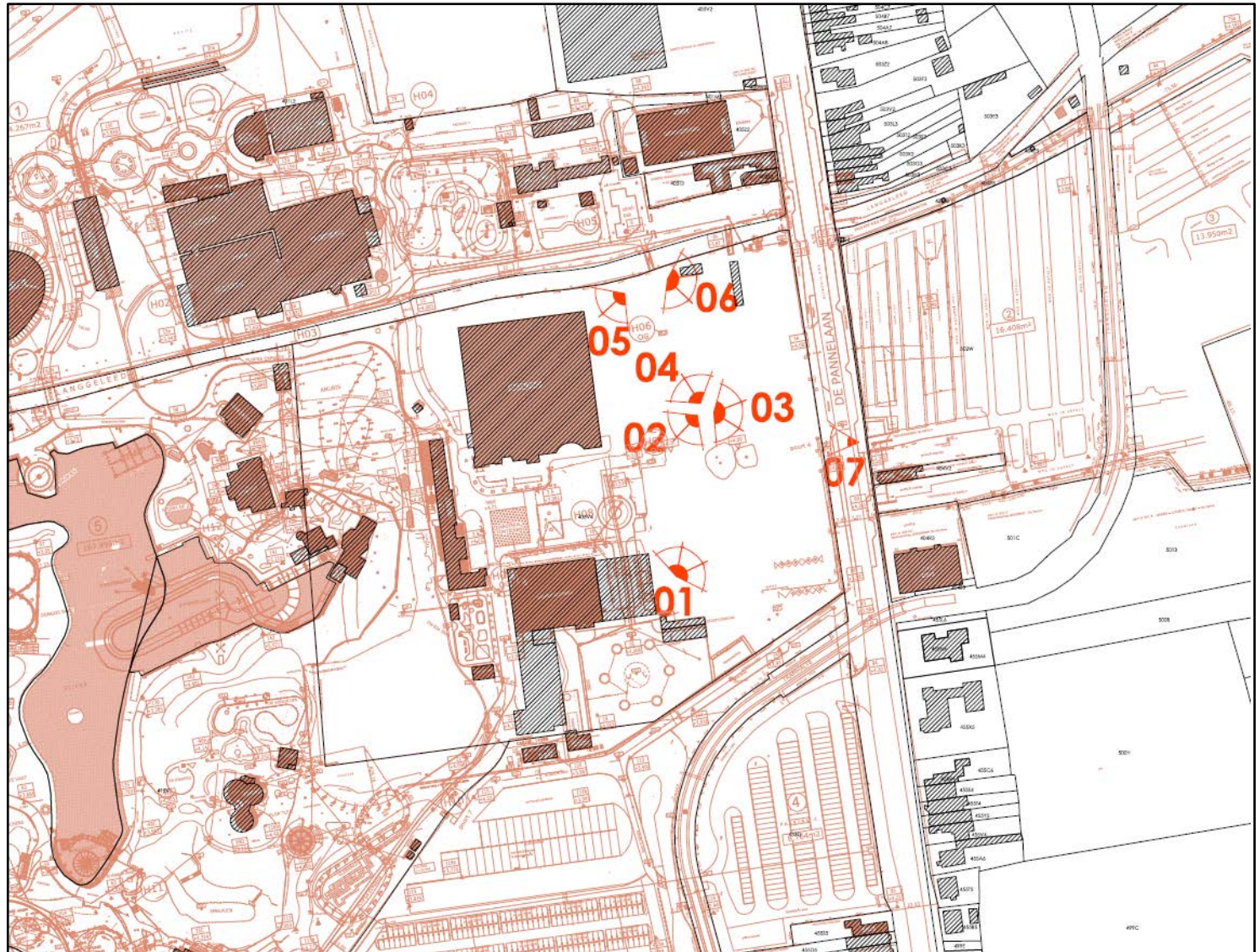


De gemeente De Panne bevindt zich in de provincie West-Vlaanderen en maakt deel uit van het arrondissement Veurne. De buurgemeenten zijn Koksijde, Veurne en het Franse Bray Dunes. De Panne behoort tot de Westkust en is de meest westelijk gelegen badplaats van de Belgische Kust, gelegen tegen de Franse grens. De Panne situeert zich als hoofddorp binnen het stedelijk netwerk in het uiterste zuidwesten van de provincie.

Het plangebied omvat het recreatiepark Plopsaland en zijn omgeving. Eind april 2000 opende het recreatiepark Plopsaland, het gewezen Melipark, zijn deuren. In 2004 behaalde het attractiepark in het topseizoen al een capaciteit van 12.000 mensen per dag. Vandaag de dag ligt de capaciteit rond 15.000 bezoekers per dag; goed voor 1,25 miljoen bezoekers per jaar (2012). Het park telt vandaag 52 attracties en shows (30 ha outdoor en 4.500 m² indoor). Plopsaland heeft dan ook een sterk aandeel in het dagtoerisme in De Panne, als ook van het verblijfstoerisme in deze gemeente. Plopsaland is een sterke aantrekkingspool voor de gemeente De Panne, zowel nationaal als internationaal.



Het projectgebied ligt ter hoogte van de De Pannelaan (N34), ten noorden van de kern Adinkerke. Het gebied wordt ten westen en ten noorden begrensd door het pretpark Plopsaland, ten oosten door de De Pannelaan en ten zuiden door de trambaan en tramhalte van de Kusttram. Op het plan hieronder zijn de posities van de foto opnames aangeduid.



2.2 FOTOREPORTAGE



01



02



03



3. PLANGEBIED IN CONTEXT

3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV¹)

De Panne situeert zich binnen het stedelijk netwerk van Vlaams niveau: de Kust. Dit stedelijke netwerk is een gebied waar stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en waar toeristische-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis zijn. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristische-recreatieve ontwikkeling.

Wegens de aanwezigheid van natuurlijke structuur van internationale betekenis in de kustregio, is het van belang om de ecologische waarden van het kustgebied optimaal te versterken. De ecologische waarden worden versterkt door de bestaande natuurgebieden uit te breiden en bijzondere aandacht te geven aan de relatie strand, duinen en achterliggende polders.

In het RSV wordt er geopteerd voor de optimalisering van het bestaande wegennet door een functionele categorisering van het wegennet. Andere doelstellingen zijn het versterken van alternatieven voor autoverkeer en het mobiliteitsbeleid richten op het beheer van het verkeer. Er dient onderzocht te worden of de te verlengen en te herwaardenen IJzeren Rijn via Duinkerke-De Panne-Gent-Antwerpen in aanmerking komt als hoofdspoorwegverbinding voor personenvervoer. In de regio van De Panne worden de volgende wegen geselecteerd:

- Hoofdweg: A18 (E40) Jabbeke-Veurne-Frankrijk
- Primaire weg II: N8, van de aansluiting op de A18 tot de N396 in Koksijde en N34, van de aansluiting op de A18 tot De Panne

¹ Het RSV werd als beleidsdocument goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23.09.1997, gedeeltelijk herzien en definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 12.12.2003.

3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN (PRS-WV²)

De visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van West- Vlaanderen wordt samengevat in het motto: West-Vlaanderen, contrastrijk door haar ruimtelijke verscheidenheid.

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. Op die manier wordt niet alleen de natuurwaarden van het kustsysteem behouden maar kan ook het waardevolle achterliggende poldergebied gevrijwaard worden. De Panne wordt op Provinciaal niveau geselecteerd als kusthoofddorp, Adinkerke als woonkern. De duinengordel verdient extra aandacht wegens de uitzonderlijke breedte van het duinengebied.

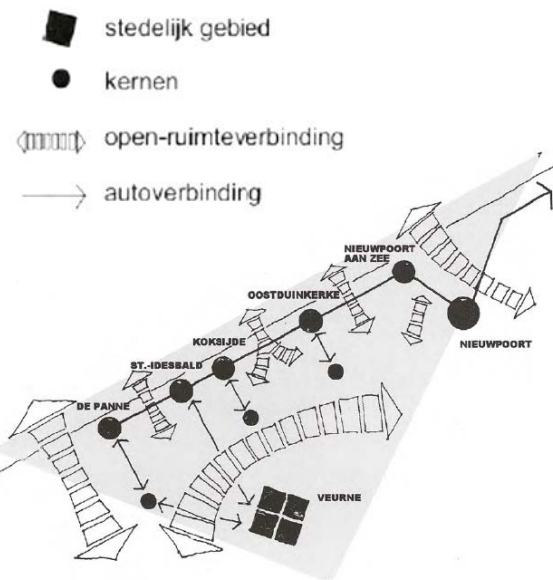
De Panne behoort tot het toeristisch recreatief netwerk van de kust. Toerisme en recreatie zijn voor de provincie maatschappelijke activiteiten met een aanzienlijke ruimtelijke impact in West-Vlaanderen. In De Panne werd o.a. het pretpark Plopsaland in Adinkerke als toeristisch recreatief knooppunt geselecteerd.

Belangrijk voor de bereikbaarheid van de kustgemeente is de categorisering van de wegen. Op die manier tracht met te komen tot een optimalisering van het wegennet in gans West-Vlaanderen. Volgende secundaire wegen type II, zijn geselecteerd voor De Panne:

- N34 (van het pretpark Plopsaland tot het kruispunt Spreeuwenberg (Nieuwpoort);
- N35 (van de N34 tot de N396)
- N396 (Van de N35 tot de N355)

Wat het openbaar vervoer betreft hebben de spoorlijn 73 Gent – De Panne en de Kusttram een belangrijke rol in het regionale openbare vervoer. De laatstgenoemde tramlijn verbindt alle badplaatsen langs de kust en wordt gevoed vanuit het binnenland door verschillende takken van de spoorweg. Het NMBS-station Adinkerke en De Panne Esplanade worden door de Provincie West-Vlaanderen geselecteerd als knooppunten voor regionaal vervoer.

De De Pannelaan is in het PRS-WV geselecteerd als onderdeel van het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk.



² Het PRS West-Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad en goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002.

3.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN DE PANNE (GRS DP³)

De bebouwing binnen de gemeente De Panne bestaat hoofdzakelijk uit de verstedelijkte kern De Panne, polderdorp Adinkerke, verblijfsenclave Oosthoek en de recreatieve activiteitencluster met woonfragmenten ter hoogte van de Duinhoekstraat- De Pannelaan. De open ruimte betreft de zee en het strand, de duingordel rond de kern De Panne, de Oude Duinen ter hoogte van Adinkerke en het vlakke polderlandschap.

De Panne dankt haar levenskracht in grote mate aan de ontwikkeling van toeristisch- recreatieve mogelijkheden en voorzieningen. Naast de zee, het strand en het toeristisch- recreatief knooppunt "Plopsaland", vormen de brede duinen en de aanpalende polders steeds meer de aantrekkingspolen voor toeristen en recreanten. In die context stelt De Panne de volgende doelen:

- het gestructureerd toegankelijker maken van de waardevolle duinen en polders voor een publiek dat haar korte vakanties in een oase van rust wil doorbrengen zonder de ecosystemen te verstoren of de beeldkracht van het landschap te versralen.
- het optimaliseren van de verblijfsaccommodaties voor korte vakanties zonder de huisvestingsmogelijkheden voor de autochtone bevolking in het gedrang te brengen.

In het GRS DP worden een aantal globale doelstellingen vooropgesteld. Hieronder worden de doelstellingen die relevant zijn in relatie tot het voorliggend RUP opgesomd:

- Bewaren en versterken van de eigenheid van de gemeente De Panne
- Duurzaam ordenen van de toeristische voorzieningen; *er moet een duurzaam toeristisch aanbod gerealiseerd worden door toeristisch-recreatieve voorzieningen bij voorkeur te bundelen in het kerngebied. Omwille van het hoger economisch effect en de beperkte mobiliteit wenst De Panne haar rol als toeristisch kerngebied verder te profileren ten voordelen van het (korte) verblijfstoerisme. Het dagtoerisme dient veeleer op een adequate manier gekanaliseerd te worden.*
- Optimaliseren van de (verkeers-)leefbaarheid van de kernen; *Om de identiteit van de kernen te versterken is het belangrijk de publieke ruimte niet te (laten) transformeren tot verkeerscorridors. In die zin wenst de gemeente geen extra verkeer naar het stadscentrum aan te trekken, noch inrichtingsmaatregelen te treffen en/of te ondersteunen die uitdrukkelijk door het autoverkeer bepaald worden. Deze houding vormt een basis voor het streven naar meer verkeersleefbaarheid in de kernen.*

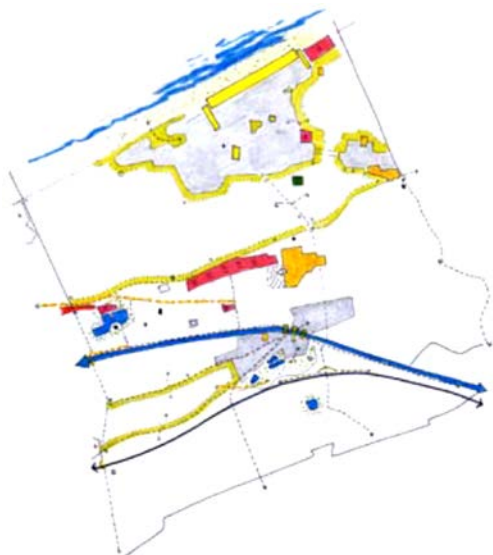
³ Het GRS De Panne werd op 04/08/2005 door de gemeenteraad definitief vastgesteld en door de bestendige Deputatie op 12/01/2006 goedgekeurd

In het GRS DP worden, met betrekking tot het RUP 'Plopsaland' de volgende doelstellingen geformuleerd wat betreft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve infrastructuur:

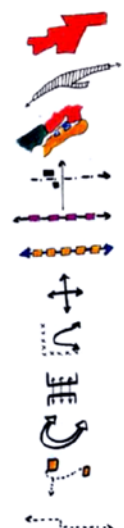
- Versterken van de toeristische verblijfsaccommodatie: *de verblijfsrecreatie is in een periode van 10 jaar afgenomen met meer dan 15 %. De individuele vakantiewoningen en tweede verblijven namen toe met meer dan 35 %. Tevens is er een duidelijk gebrek aan hotelinfrastructuur van hoger niveau. Teneinde het hotelaanbod op te krikken, wordt ervoor geopteerd om nieuwe hotelvestigingen bij voorkeur aan te trekken op strategische plaatsen, m.a.w. op wandelafstand van de dijk en op wandelafstand van het openbaar vervoer, waardoor het aantal autoverplaatsingen gevoelig kan verminderd worden.*
- Ruimtelijk integreren van het recreatief knooppunt Plopsaland: *Zoals uit het informatief gedeelte blijkt, wenst Plopsaland op korte en op lange termijn uit te breiden. Op korte termijn resulteert dit gegeven in de bouw van een hotel, op lange termijn in de uitbreiding van het park zelf. Voor de bouw van het hotel is een wijziging van het gewestplan, zijnde dagrecreatie naar verblijfsrecreatie noodzakelijk. Gelet op het bovenlokale karakter maakt de gemeente de suggestie naar de hogere overheid dat het belangrijk is in de verdere ontwikkeling van het parkgegeven, dat de uitbreiding, zowel naar park als naar bijkomende parking, zich in hoofdzaak dient te situeren in het verlengde van de bestaande parkzone, namelijk ten westen van de De Pannelaan, ten oosten van de trambedding (zone voor dagrecreatie volgens het gewestplan) dient hierbij gevrijwaard te worden van bijkomende bebouwing en verharding. Gedurende de piekperioden kan deze zone gebruikt worden als bijkomende overloopparking. Parkeerplaatsen dienen niettemin zoveel mogelijk geïntegreerd te worden binnen het parkdomein ten westen van de De Pannelaan. De wijziging van het gewestplan is reeds gebeurd door de opmaak van het RUP 'Plopsaland'. Het initieel RUP werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 14 januari 2010, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente De Panne in zitting van 22 september 2009.*

Naast de hierboven beschreven deelstructuurbenadering wordt er in het GRS DP ook aandacht geschonken aan een deelruimtebenadering. Zo wordt de gewenste ruimtelijke structuur van de entiteit 'gefragmenteerde stedelijke binnenruimte (duinhoek)' omschreven als een entiteit ontstaan langsheen twee assen: De Pannelaan – Duinhoekstraat. De deelruimte kan onderverdeeld worden in, op het eerste zicht, los van elkaar staande ruimtelijke fragmenten, namelijk een cluster van weekendverblijfparken, het recreatief knooppunt Plopsaland (bovenlokale bevoegdheid), het knooppunt openbaar vervoer en de woonfragmenten. Volgende ontwikkelingsperspectieven dienen voor het recreatief knooppunt Plopsaland, en de ambitieuze uitbreiding ervan, voorop te staan. Naar ontwikkeling toe worden in het GRS DP twee scenario's vooropgesteld:

- een verdere ontwikkeling van het pretpark naar het oostelijk deel van de De Pannelaan (voornamelijk naar het creëren van parkeermogelijkheden)
- het concentreren van de ontwikkeling in het verlengde van het bestaande park, namelijk ten westen van de De Pannelaan



Vandaag de dag is nog steeds niet uitgeklaard welk scenario de voorkeur zal krijgen. Beide opties blijven dus aan de orde. Het Vlaams Gewest is wel van plan een RUP 'omleiding doortocht Adinkerke' op te maken. Voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd alvast de procedure van het plan-MER opgestart. Het plan –MER voor de weg zelf werd goedgekeurd in juni 2012. De milieueffecten van een parking binnen de contouren van de oostelijke omleidingsweg moeten nog bestudeerd worden op planniveau. Pas daarna kan een RUP opgemaakt worden.



- Versterkte dorpskern Adinkerke
- Versterken van de dorpsas - centrumzone
- Structuurondersteunend natuurontwikkelingsgebied Garzebekeveld, met mogelijkheid tot recreatie
- Ruimtelijke zwaartepunten station en kerk
- Ruimtelijke en functionele schakels ter hoogte van de invalsweg - versterken van de dorpseenheden
- Ruimtelijke en functionele schakels ter hoogte van het kanaal - versterken van de dorpseenheden
- Potentiële verdichtingsprojecten
- Afwerking van de dorpskern met bebouwing en streekeigen beplanting
- Relatie wonen/water versterken
- Linken van de Cabourgduinen met Garzebekeveld en de kern van Adinkerke
- Stedelijke open ruimtes opwaarderen en integreren op potentiële fiets en wandelassen
- Kanaal versterken als recreatieve schakel

Kaart uit het GRS De Panne werd op 04/08/2005 door de gemeenteraad definitief vastgesteld en door de bestendige Deputatie op 12/01/2006 goedgekeurd.

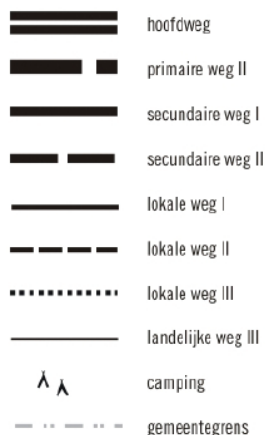


3.4 MOBILITEITSPLAN DE PANNE

In 2001 is het gemeentelijk mobiliteitsplan van De Panne conform verklaard door de Provinciale Auditcommissie (PAC). Aangezien het mobiliteitsplan inmiddels 10 jaar geleden is opgesteld, is het uiteraard aan herziening toe. Want mobiliteit evolueert voortdurend. Daarom is het mobiliteitsplan onderworpen aan een sneltoets waaruit bleek dat een verbreding en verdieping van het bestaande mobiliteitsplan wenselijk is.

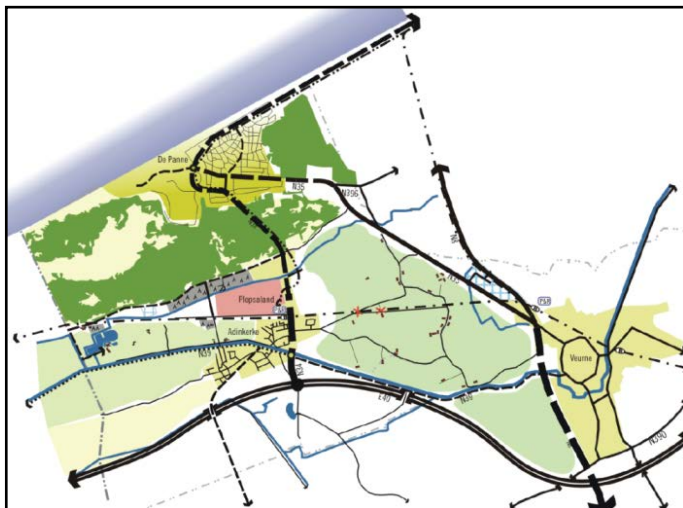
In haar zitting van 22 februari 2011 heeft de gemeenteraad het ontwerp-beleidsplan voorlopig vastgesteld. Vandaag is het ontwerp-beleidsplan nog niet definitief vastgesteld, maar is het als meest recente visie wel bruikbaar.

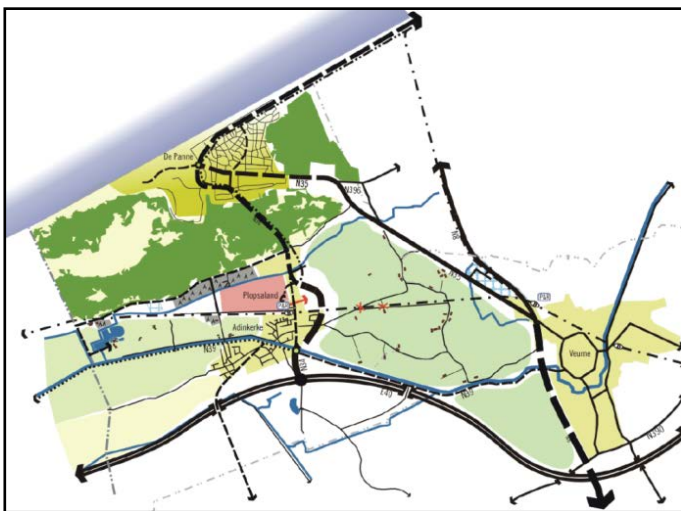
Voor de ontsluiting met het gemotoriseerde verkeer is de categorisering van de wegen een belangrijk gegeven. Plopsaland wordt ontsloten naar het hoofdwegennet via de N34 (Stationsstraat, De Pannelaan, Kromfortstraat). Voor de weg categorisering is een tweeledige visie uitgewerkt: een visie met en zonder omleidingsweg voor de N34 ter hoogte van Adinkerke en Plopsaland. Er zijn plannen om voor deze omleidingsweg een Gewestelijk RUP op te maken. Hiervoor werd reeds een plan-MER goedgekeurd (14/06/2012).



Visie zonder oostelijke omleidingsweg voor N34.

- E40 is een hoofdweg;
- N34 tussen E40 en N39 is een primaire weg II;
- N34 tussen N39 en rotonde Plopsaland is een primaire weg II;
- N34 vanaf de rotonde Plopsaland richting kust is een secundaire weg II;
- Duinhoekstraat (N386) is een lokale ontsluitingsweg II.

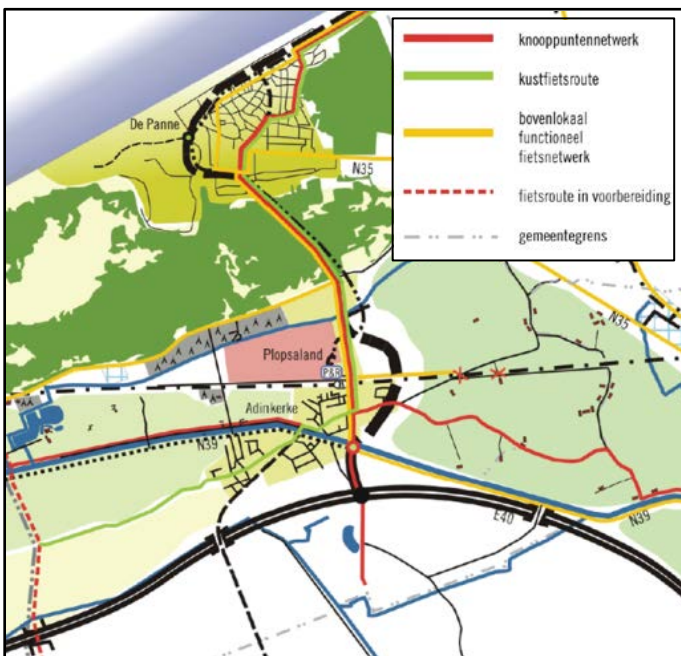




Visie met oostelijke omleidingsweg voor N34.

- E40 is een hoofdweg;
- N34 tussen E40 en N39 is een primaire weg II;
- Omleiding N34 tussen N39 en nieuwe toegang Plopsaland is een primaire weg II;
- N34 tussen N39 en nieuwe toegang Plopsaland is een lokale ontsluitingsweg II;
- N34 vanaf nieuwe toegang Plopsaland richting kust is een secundaire weg II;
- Duinhoekstraat (N386) is een lokale ontsluitingsweg II.

Het voorgestelde tracé dat aangegeven is op deze kaarten uit het mobiliteitsplan van De Panne stemt niet overeen met het tracé zoals aangegeven als voorkeursalternatief in het plan – MER. Het betreft dan vooral de locatie van de noordelijke en zuidelijke aantakking. Uit het plan – MER (goedgekeurd in juni 2012) blijkt dat deze omleiding loopt vanaf het aansluitingscomplex met de E40 en zal ongeveer t.h.v. de toegang van Plopsaland terug aantakken op de N34.



Het **bovenlokale functionele fietsroutenetwerk** ter hoogte van de site is een belangrijke maatstaf voor de ontsluiting per fiets. De N34, N39 en N386 zijn allemaal geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute. In het centrum van De Panne zijn er verdere vertakkingen in de verschillende windrichtingen.

Zonder omleidingsweg kunnen alle fietsroutes behouden blijven.

Wanneer echter gekozen wordt voor de omleidingsweg rond Adinkerke, is het een voordeel dat het fietsverkeer op de N34 minder gehinderd wordt door de grote verkeersstromen met motorvoertuigen, die dan omgeleid zullen worden over de oostelijke omleidingsweg. Voor de kruising van de omleidingsweg en fietsnetwerk is een ongelijkgrondse kruising nodig. Een mogelijkheid bestaat om het fietsverkeer ter hoogte van Noordhoekstraat even om te leiden naar het trainspoor waar een ongelijkgrondse kruising van deze twee assen voorzien is. Deze ongelijkgrondse kruising moet zo ingericht worden dat het fietsverkeer hier ook gebruik van kan maken.

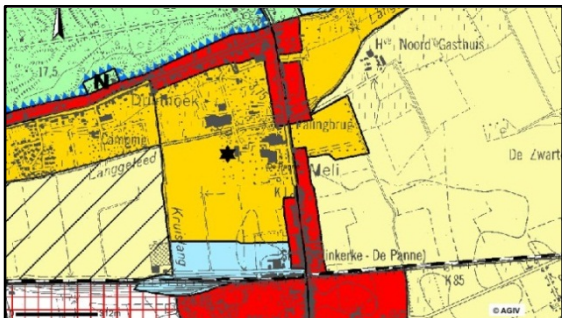


- gemeentegrens
- dubbelrichtingsfietspad
- - - tweezijdige fietspaden
- J tunnel
- C brug
- fietsroute

(Bron: bovenstaande kaarten komen uit het mobiliteitsplan van de gemeente De Panne van 2012)

Het aanbod van De Lijn in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bestaat uit de Kusttram 'De Panne – Oostende – Knokke'. De kusttram heeft haar eindpunt net ter hoogte van de toegang van Plopsaland; de wandelafstand is dus verwaarloosbaar klein. De halte 'Plopsaland De Panne' wordt met een intervaltijd van 20 minuten bediend in de dagperiode (frequentie 3x per uur) in beide richtingen. Daarnaast wordt de halte 'Plopsaland Adinkerke' bediend door belbus 58.

Het aanbod van de NMBS in het station van De Panne (200 à 300 m wandelen) ten opzichte van de toegang tot Plopsaland bestaat uit de IR-trein 'De Panne – Mechelen' met o.a. stopplaatsen in Koksijde, Gent, Brussel,



3.5 GEWESTPLAN

Het plangebied is gelegen binnen het gewestplan nr. 1 Veurne-Westkust, goedgekeurd bij KB van 06/12/1976. De bestemming is gebied voor dagrecreatie. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vinden we de volgende gewestplanbestemmingen terug: volwaardig woongebied, agrarisch gebied, recreatiegebied, zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, landschappelijk waardevol agrarisch gebied en verblijfsrecreatie.



3.6 BPA / RUP

RUP Plopsaland:

Binnen de afbakening van het RUP zijn er geen BPA's goedgekeurd. Wel werd er binnen het plangebied een RUP opgemaakt, namelijk RUP 'Plopsaland'. Het gewestplan is in het plangebied geheel vervangen door het GemRUP 'Plopsaland', goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen 14/01/2010, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente De Panne in zitting van 22 september 2009. De bestemmingsvoorschriften per zone betreffen:

- Zone i.f.v. toeristische voorzieningen: Deze zone is bestemd voor het inrichten van een hotel en/of dagrecreatie geïntegreerd als onderdeel van het pretpark. Het complex dient m.a.w. ruimtelijk en functioneel met het park aan te sluiten. Het hotel kan niet dienen als hoofdverblijfplaats, met uitzondering van één woongelegenheden in functie van uitbater of conciërge van het hotel. Als nevenbestemming zijn aanverwante functies voor de uitbating van het hotel en van het pretpark toegelaten.
- Zone voor open ruimte i.f.v. toeristische voorzieningen: In onderhavige zone is een integratie van parkeerplaatsen toegelaten. De overige ruimte dient te getuigen van een kwalitatieve inrichting met een groen karakter. Bebouwing is in deze zone niet toegelaten.
- Groene buffer zone
- De zone is bestemd voor de aanleg van een semi-transparante groene buffer.

Legende



GRUP Omleiding doortocht Adinkerke

Om de mobiliteitsproblemen in en rond Adinkerke op te lossen heeft het Agentschap Wegen en Verkeer plannen om een GRUP op te maken voor een omleiding van de doortocht van Adinkerke. Deze omleiding loopt vanaf het aansluitingscomplex met de E40 en zal ongeveer t.h.v. de toegang van Plopsaland terug aantakken op de N34.

Het plan – MER voor de weg zelf werd goedgekeurd in juni 2012. De milieueffecten van een parking binnen de contouren van de oostelijke omleidingsweg moeten nog bestudeerd worden op planniveau. Pas daarna kan een RUP opgemaakt worden.

3.7 VERKAVELINGEN

Er zijn geen verkavelingen gelegen binnen de afbakening van het RUP 'Plopsaland', noch in de onmiddellijke nabijheid ervan.

3.8 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

Doorheen de tijd zijn er voor het verder uitbouwen van het Pretpark 'Plopsaland' heel wat stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd. Hieronder een kort overzicht van stedenbouwkundige vergunningen aangevraagd in het laatste decennium:

2000:

- 20/03/2000: Inrichten van een kermiszone, overdekt terras en sanitair
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/13 – Dossiernr. RWO: 8.00/38008/105)
- 20/03/2000: Bouwen van een kermisattractie – reuzenrad
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/14 – Dossiernr. RWO: 8.00/38008/105)
- 20/03/2000: Bouwen van een pretparkattractie – Keverbaan
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/12 – Dossiernr. RWO: 8.00/38008/105)
- 20/03/2000: Sanitair blok bij plop-zone
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/15 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105)
- 20/03/2000: bouwen van een pretparkattractie – batflyer
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/11 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105)
- 31/07/2000: Plaatsen van een draadafsluiting
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/367 – Dossiernr. RWO: /)
- 16/10/2000: Slopen van winkel met onthaal, magazijnen en verkeerspark
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/94 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105)
- 11/12/2000: Rooien en aanplanten van bomen
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/450 – Dossiernr. RWO: /)

- 18/12/2000: Rooien van kaprijpe populieren
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/451 – Dossiernr. RWO: /)
- Aanvraag voor Plopburgerrestaurant (de paddenstoel) – het Stationsgebouw – attractie “De Vaat”: vergunning afgeleverd

2001:

- 23/04/2001: Bouwen van een peter pan attractie
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/113 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.22)
- 23/04/2001: Bouwen van een fontein
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/115 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.23)
- 23/04/2001: verbouwen van uitgiftepunt fred kroket
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/116 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.21)
- 23/04/2001: Herinrichten ticketplein
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/118 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.25)

2002:

- 05/08/2002: Bouwen van een tractor en station, Big & Betsy zone
(Dossiernr. 38008/3766/B/2002/24 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.28)

2003:

- 27/01/2003: Bouwen van een attractie ‘Tea-cups’, na afbraak gebouw
(Dossiernr. 38008/3766/B/2002/75 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.30)
- 24/11/2003: Bouwen van attracties – wegeniswerken & aanhorigheden
(Dossiernr. 38008/3766/B/2003/82 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.33)

2004:

- 02/02/2004: Plaatsen van carrousel en fire brigade
(Dossiernr. 38008/3766/B/2003/139 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105)
- 13/09/2004: Verharden hoofdweg bestaande parking
(Dossiernr. 38008/3766/B/2003/138 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105)
- Aanvraag voor kasteel + attractie “De Draak”: vergunning is afgeleverd

2005:

- 26/09/2005: Slopen van een magazijn
(Dossiernr. 38008/3766/B/2005/87 – Dossiernr. RWO: /)

2006:

- 23/01/2006: Bouwen attractie starflyer
(Dossiernr. 38008/3766/B/2005/88 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105)
- 27/02/2006: Bouwen van een attractie 'supersplash' en verplaatsen van swingboat, bumperboats en hangbrug
(Dossiernr. 38008/3766/B/2005/108 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.40)
- 18/07/2006: Bouwen van een attractie 'Wasmachine'
(Dossiernr. 38008/3766/B/2006/43 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.41)

2007:

- 19/03/2007: Bouwen van kikkermolen, konijntjesbaan en emmerfontein
(Dossiernr. 38008/3766/B/2007/1 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.43)
- 12/07/2007: Bouwen van nieuwe inkomzone met winkel en burelen
(Dossiernr. 38008/3766/B/2007/11 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.44)
- 12/07/2007: Bouwen van een verkeerspark
(Dossiernr. 38008/3766/B/2006/111 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.45)

2008:

- 28/01/2008: Bouwen attractie 'Mega-Mindy'
(Dossiernr. 38008/3766/B/2007/88 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.46)
- 31/03/2008: Het bouwen van guesthouse met sanitair en kennel
(Dossiernr. 38008/3766/B/2008/4 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105)
- 31/03/2008: Bouwen van kassagebouw
(Dossiernr. 38008/3766/B/2008/5 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.48)
- 19/06/2008: Wijziging inkomzone en burelen (verg. 2007/11)
- (Dossiernr. 38008/3766/B/2008/8 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.49)

- 05/09/2008: Bouwen van een coaster + omleggen van tracé plopsa express
(Dossiernr. 38008/3766/B/2008/57 – Dossiernr. RWO: /)

2009:

- 02/02/2009: Bouwen Anubis-station voor coaster
(Dossiernr. 38008/3766/B/2008/90 – Dossiernr. RWO: /)

2010:

- 19/03/2010: Afbraak panoramische toren
(Dossiernr. 38008/3766/B/2010/323 – Dossiernr. RWO: /)
- 13/09/2010: Uitbreiden sanitair guesthouse met 6 damestoiletten
(Dossiernr. 38008/3766/B/2010/418 – Dossiernr. RWO: /)
- 13/09/2010: Slopen horeca-punt 'Mr. Spaghetti'
(Dossiernr. 38008/3766/B/2010/417 – Dossiernr. RWO: /)

2011:

- 07/01/2011: Bouwen van een indoorhal met aanhorigheden
(Dossiernr. 38008/3766/B/2010/62 – Dossiernr. RWO: /)
- 23/04/2011: Bouwen van een attractie wizzy en woppy
(Dossiernr. 38008/3766/B/2000/114 – Dossiernr. RWO 8.00/38008/105.24)
- 10/05/2011: Slopen restaurant 'De Vergulde Fazant', kantoren, pomphuis en arcade en dempen van een vijver
(Dossiernr. 38008/3766/B/2011/345 – Dossiernr. RWO: /)
- 17/05/2011: Regularisatie (10/62): bouwen van een indoorhal
(Dossiernr. 38008/3766/B/2011/46 – Dossiernr. RWO: /)
- 23/08/2011: Bouwen personeelsgebouw en uitbreiding bestaande burelen
(Dossiernr. 38008/3766/B/2011/71 – Dossiernr. RWO: /)
- 11/10/2011: Plaatsen van een gascabine (vervangen bestaande te slopen cabine nr. 31-46)
(Dossiernr. 38008/3766/B/2011/92 – Dossiernr. RWO: /)

2012:

- 02/10/2012: Bouwen van een indoor waterpark en theater
(Dossiernr. 38008/3766/B/2012/54 – Dossiernr. RWO: /)
- 11/12/2012: Afbraak theatertent, inrichten wickie-zone en verleggen treinspoor
(Dossiernr. 38008/3766/B/2012/76 – Dossiernr. RWO: /)
- 11/12/2012: Bouwen van een kiosk op het dorpsplein
(Dossiernr. 38008/3766/B/2012/84 – Dossiernr. RWO: /)

3.9 MILIEUVERGUNNINGEN

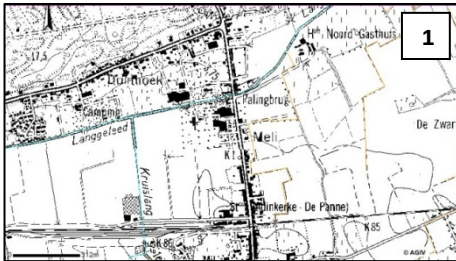
- Ref. VIII81:
ARAB vergunning. Exploiteren van een attractiepark en diergaarde, Afgeleverd aan Meli NV, op 04/03/1982
- Ref. 318/2/E1:
Vergunning voor het verder exploiteren en veranderen van een attractiepark door uitbreiding en toevoeging. Toegekend aan Meli NV op 18/07/1996 en geldig tot 18/07/2016
- Ref. 318/2/E/1:
Overname Meli NV door Plopsaland NV voorheen NV Themapark 20/10/2000
- Ref. 318/2/E/2:
Vergunning om een attractiepark uit te breiden en te wijzigen. Afgeleverd op 10/05/2001 en geldig tot 18/07/2016
- Ref. 318/2/E/3:
Aktename met als voorwerp het exploiteren of veranderen van een klasse 3 – rubriek bij een klasse 1 – inrichting (attractiepark). Datum 12/12/2002
- Ref. 318/2/E/4:
Vergunning met als voorwerp een attractiepark uit te breiden met 2 attracties en een airco-installatie in de grote theaterzaal 120 kW. Afgeleverd op 12/01/2006 en geldig tot 18/07/2016
- Ref. 318/2/E/5:
Aktename meldingsplichtige inrichting van klasse 3 ingediend door T&T Fireworks. Tijdelijke opslag van vuurwerk op 6, 7 en 8 juli 2007. Schepencollege van 02/07/2007

3.10 ROOILIJNPLANNEN

Voor de N34 (Stationsstraat – De Pannelaan – Kerkstraat) bestaat er een rooilijnplan. Dit volgens een zendbrief m.b.t. de rooilijnplannen te De Panne van de Afdeling Wegen West-Vlaanderen dd. 26/04/2001. Het betreft het rooilijnplan 'Rijksweg nr. 292 Adinkerke – De Panne', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 4 oktober 1961.

3.11 ATLAS VAN DE BUURTWEGEN

De Pannelaan volgt grotendeels het tracé van een oude voetweg, namelijk sentier nr. 14. Voor het overige zijn er niet onmiddellijk buurt- of voetwegen aangeduid in of in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied.



3.12 WATERTOETS

Het plangebied is gelegen in het IJzerbekken, meer bepaald in het deelbekken Langeleed-Beverdijkvaart. In het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig. Ten noorden, op ca. 60 m, stroomt de Langeleed, een geklasseerde waterloop van de 2e categorie en in beheer van de Polder Noordwatering Veurne.

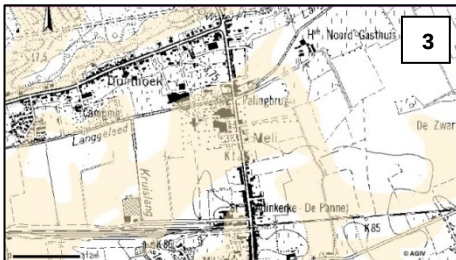


Op 18 juli 2003 werd het decreet betreffende het Integraal Waterbeleid (IWB) bekrachtigd door de Vlaamse regering. Dit decreet geeft uitvoering aan de Europese kaderrichtlijn Water en moet leiden tot een duurzaam waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet voorziet dat er, in de strijd tegen wateroverlast en overstromingen, meer ruimte voor water wordt gecreëerd. Ook een betere waterkwaliteit en een vrijwaring van de watervoorraden worden beoogd.

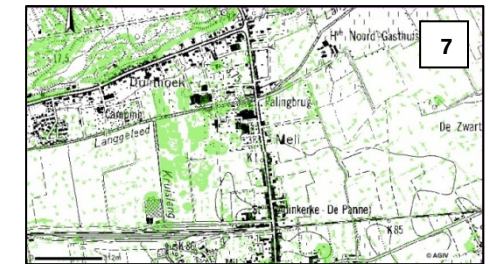
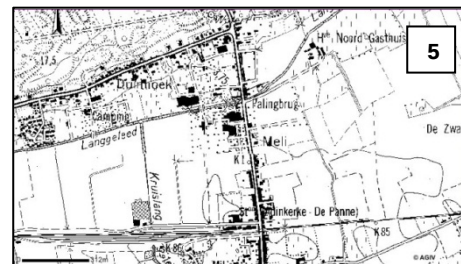
De watertoets wordt uitgevoerd aan de hand van 6 watertoetskaarten. De kaarten worden in volgorde besproken: Het plangebied is niet overstromingsgevoelig. Het gebied is infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Het plangebied behoort niet tot de winterbedding van 1 van de grote waterlopen. Het plangebied is vrij vlak met hellingen onder de 5% (zeer lokaal hellingen van 5-10%) en is grotendeels niet erosiegevoelig.

Conclusie

Bovenstaande vaststellingen maken duidelijk dat het realiseren van een gebouw op deze locatie geen probleem betekent voor wat de waterhuishouding op de site betreft. Alle noodzakelijke maatregelen in het kader van de geldende regelgeving wat waterhuishouding betreft, zullen genomen worden.



Figures: 1. Waterlopen per categorie / 2. Overstromingsgevoelige gebieden / 3. Infiltratiegevoelige gebieden / 4. Grondwaterstromingsgevoelige gebieden / 5. Winterbedkaart / 6. Hellingenkaart / 7. Erosiegevoelige gebieden (Bron: AGIV)

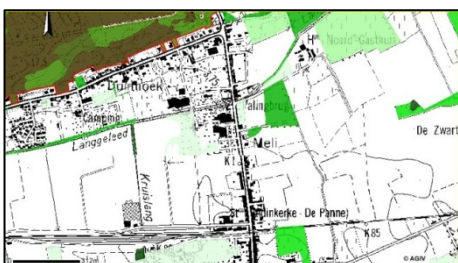


3.13 HABITATRICHTLIJN- EN VOGELRICHTLIJNGEBIED

Het plangebied is niet gelegen binnen een speciale beschermingszone; noch in habitatrichtlijn- noch in vogelrichtlijngebied. In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied zijn er twee speciale beschermingszones gelegen. De speciale beschermingszones Habitatrichtlijngebied BE2500001 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin' en Vogelrichtlijngebied BE2500121 'Westkust' bevinden zich respectievelijk op ca. 175 m ten noordoosten en ca. 600 m ten noorden van het plangebied.

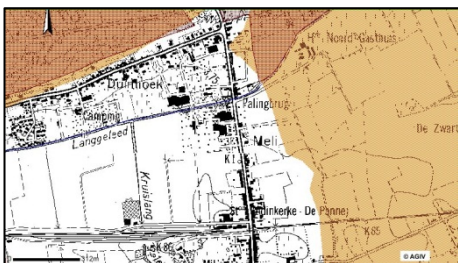
3.14 VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK

Het plangebied is niet gelegen binnen de afbakening van een VEN-gebied. Het meest nabijgelegen VEN-gebied is nr. 101 'De Westkust' (grote eenheid natuur), op ca. 400 m ten noorden van het plangebied.



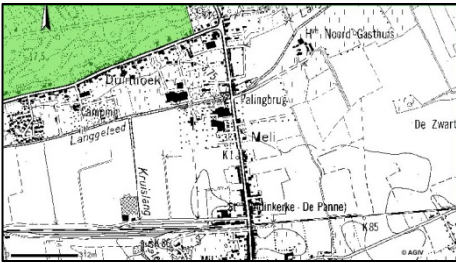
3.15 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Binnen het plangebied worden er geen biologisch waardevolle zones aangeduid.



3.16 LANDSCHAPSATLAS

In het plangebied zijn geen relictzones, lijnrelict, puntrelict aanwezig. Ten noorden van de afbakeningsgrens van het RUP wordt de waterloop Langgeleed aangeduid als lijnrelict. Ten oosten ligt de relictzone 'Poldergebied Oostduinkerke – Adinkerke' en ten noorden de relictzone 'Duinen Westkust'. Ten noorden bevindt zich tevens de ankerplaats 'Westhoekduinen – Duinen Cabourg – De Moeren – overgang plateau van Izenberghe'.



3.17 BESCHERMDE LANDSCHAPPEN, MONUMENTEN EN DORPS- OF STADSGEZICHTEN

Binnen de afbakening van het RUP bevinden zich geen beschermingen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het beschermd landschap 'De Westhoek (duinen tussen grens, zee en dorp)', Ten noordoosten vinden we het beschermd monument 'Belgische Militaire begraafplaats De Panne' terug en ten zuiden het beschermd monument 'Stationsplein 7 – stationsgebouw'.

3.18 ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

In de Centrale Archeologische Inventaris zijn er in of in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied geen gekende vindplaatsen aangeduid.

3.19 HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Het pretpark Plopsaland is niet gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). Het agrarisch gebied ten oosten van de De Pannelaan, gelegen achter het woonlint, maakt wel deel uit van HAG nr. 28.

4. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4.1 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De gemeente De Panne ligt binnen het stedelijk netwerk van de kust en behoort, samen met Koksijde en Nieuwpoort, tot de Westkust. Kenmerkend voor de Westkust is een zeer brede duinengordel. De oorspronkelijke vissersdorpen zijn gesitueerd op de grens van de polders en duinen. Ter hoogte van het strand zijn een aantal badplaatsen tot ontwikkeling gekomen met een relatief hoge bebouwingsdensiteit die nog min of meer gescheiden zijn van elkaar door een duinengebied. De toeristisch-recreatieve functie met campings, vakantie dorpen, tweede verblijven, huurvakantiewoningen en –appartementen, hotel is sterk aanwezig. Het plangebied bevindt zich in de Oudlandpolder, die zich hoofdzakelijk uitstrekt ten westen van de IJzer, tussen Oostende en Blankenberge en ten noorden van Damme. De polders hebben een microreliëf met kreekruggen en komgronden.

Het plangebied behoort tot het pretpark Plopsaland, dat eind april 2000 opende. Het gebied is reeds sinds 1952 in gebruik als pretpark; voorheen “Meli park”. Het park heeft tegenwoordig 52 attracties en shows (30 ha outdoor en 4.500 m² indoor); goed voor 1,25 miljoen bezoekers per jaar (2012). Het park heeft een capaciteit van ca. 15.000 bezoekers per dag. Plopsaland maakt hierdoor een sterk aandeel uit van het dagtoerisme in De Panne, als ook van het verblijfstoerisme in deze gemeente. Plopsaland is een sterke aantrekkingspool voor de gemeente De Panne, zowel nationaal als internationaal. Zo bezochten in 2008 150.000 Nederlanders het pretpark, de helft was op vakantie aan zee.

Het plangebied wordt ontsloten via de De Pannelaan (N34), de weg tussen Adinkerke en De Panne. Ter hoogte van de kern van Adinkerke is een aansluiting op de E40/A18. Ter hoogte van de ingang van Plopsaland is tevens een halte van de Kusttram. De tram volgt de N34, parallel aan de kust, en bedient de verschillende badplaatsen. Adinkerke vormt het westelijke eindstation.

4.2 CONTEXT

In 2010 – 2011 startte het gemeentebestuur van De Panne de zoektocht naar een geschikte locatie voor de bouw van een nieuw zwembad. Wegens gebrek aan een ruimtelijk – stedenbouwkundige geschikte locatie is door het gemeentebestuur aan Plopsaland gevraagd het oorspronkelijk voorziene zwembad ten behoeve van het hotel (zie schets masterplan 2007) uit te breiden tot een waterpark met alle faciliteiten die ook inspelen op de behoeften van het gemeentebestuur, zoals het zwembad beschikbaar stellen voor alle inwoners van de gemeente, de baantjeszwemmers en de scholen. Op een democratische manier wordt dit zwembad toegankelijk voor alle inwoners en de scholen van De Panne. De infrastructuur moet voorzien in een 25 m bad. Verder zijn voorzieningen voor de uitbouw van een subtropisch waterpark geïntegreerd in het geheel. Door de nood aan publieke toegankelijkheid van het waterpark tijdens de sluitingsuren van het pretpark is een bijkomende toegang aan de



De Pannelaan noodzakelijk. De stedenbouwkundige vergunning voor dit waterpark en de theaterzaal is verleend, het bouwen van het indoorwaterpark en de theaterzaal is uitvoerbaar, de bouwwerken zijn reeds opgestart. Mayaland is ondertussen al gebouwd en in gebruik. De inplanting van het waterpark en de theaterzaal is de rechtstreekse aanleiding van het feit dat de bestaande zonering voor verblijfsrecreatie en de zone voor open ruimte (artikel 2) in het van kracht zijnde RUP niet meer toereikend zijn. Een herziening van dit RUP is daarom noodzakelijk.

De gemeente De Panne beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (Besluit deputatie van 12 januari 2001). In het richtinggevend deel van het GRS werd het belang geschetst van het recreatieve knooppunt Plopsaland en het belang van De Panne als toeristisch kerngebied ten voordele van het (korte) verblijfstoerisme. Het bouwen van een hotel op de site van het recreatief knooppunt Plopsaland is in 2001 in dit GRS al opgenomen. Op 14 januari 2010 is het RUP Plopsaland in De Panne goedgekeurd. Dit is het RUP dat instaat voor het faciliteren van het hotel, een verblijfsfunctie in een zone voor dagrecreatie van het gewestplan. In 2007 is door Plopsa een masterplan opgemaakt als aanleiding van het nu van kracht zijnde RUP.

In dit plan van 2007 is een ruim parkeergebied voor het nieuwe hotelgebouw voorgesteld. Het parkeergebied, dat toen werd voorgesteld hield een 100-tal parkeerplaatsen in. De functies die zich op het gelijkvloers bevinden zoeken rechtstreeks aansluiting bij de functies van het pretpark. Zij zijn functioneel geënt op het pretpark en zijn georiënteerd op de 'mainstreet' in het westen van het in te planten gebouw.



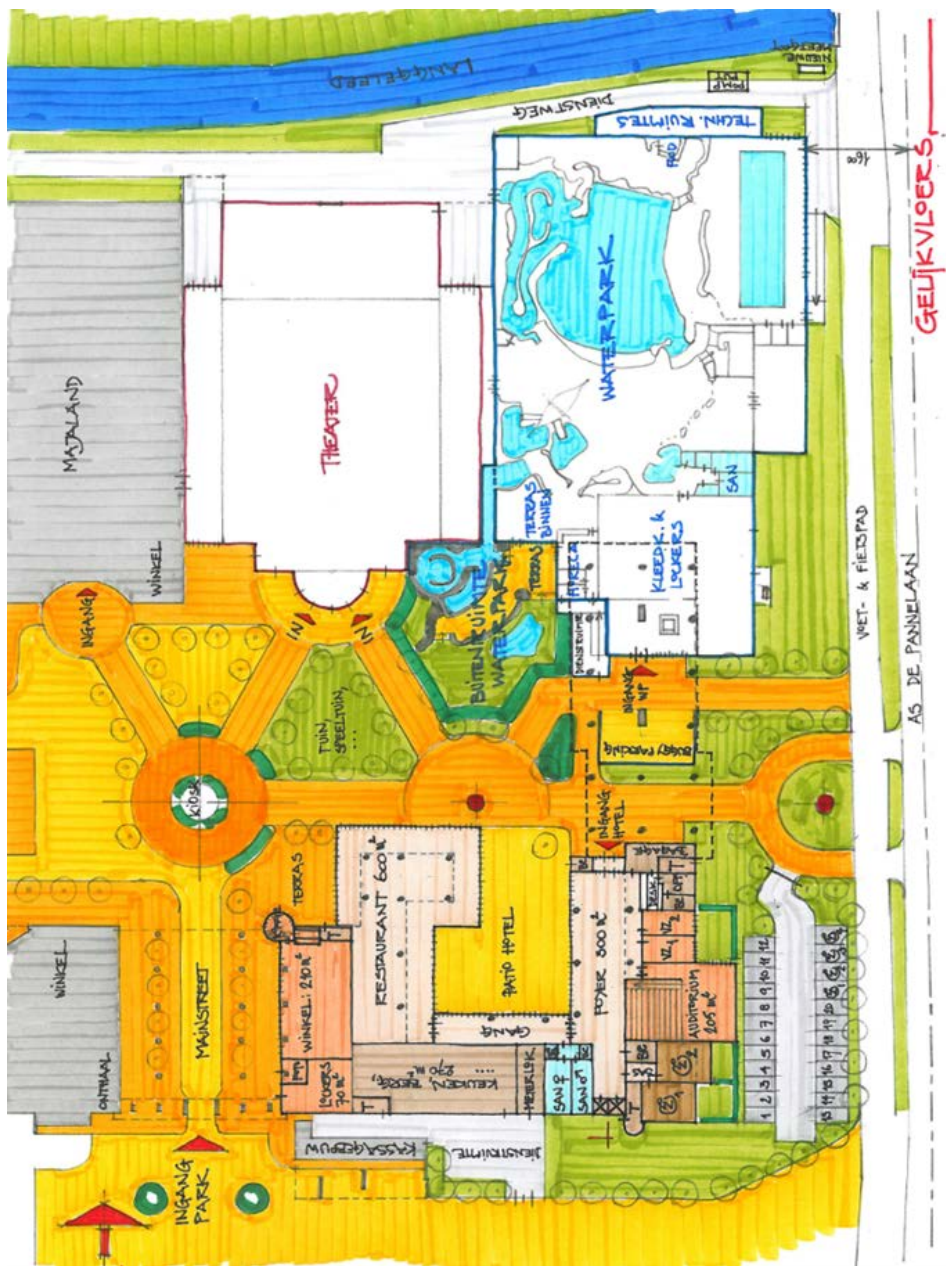
In het gebouw werd toen ook een feestzaal voorgesteld die functioneel gelinkt was aan het pretpark. De hiernaast staande volumeschets geeft duidelijk aan wat toen de bedoeling was. Het programma is nu gewijzigd. Wel is er toen al in het RUP uitdrukkelijk gesteld dat het een hotelfunctie betreft die rechtstreeks verband houdt met de functie van het pretpark zelf. Dit wordt nu ook vooropgesteld. Het voorschrift van het nu al van kracht zijnde RUP in artikel 1 stelt uitdrukkelijk dat het hotel als geïntegreerd onderdeel van het pretpark moet gezien worden. Het hotel mag ook niet als hoofdverblijfplaats gebruikt worden. Er is op de site van Plopsaland wel een conciërgewoning toegestaan.

De gebouwen in het noorden van plangebied (dit zijn de gebouwen met de bestaande bureaus in het blauw aangegeven op naastliggende volumeschets) zijn ondertussen allemaal afgebroken. De terreinen waarvan sprake, liggen op dit moment allemaal braak en fungeren zeer uitzonderlijk als overloopparking. Mayaland is ondertussen bijgebouwd en in gebruik. Zoals gesteld, worden weldra ook de theaterzaal en het waterpark gebouwd, de vergunning is afgeleverd en uitvoerbaar sinds 14.11.2012, de voorbereidende grondwerken zijn inmiddels gestart.

4.3 INRICHTINGSPLAN

Het inrichtingsplan geeft het voorstel van de nieuwe inplantingsplaats weer, die onderwerp is van het RUP, alsook de inplantingsplaats van Mayaland (uitgevoerd en in gebruik), de theaterzaal en het waterpark, beide stedenbouwkundig vergund. De volumeschets geeft een idee van het voorkomen van de nieuwe invulling. Het plan toont de locatie voor het nieuwe hotelgebouw dat in de zone artikel 2 open ruimte i.f.v. toeristische voorzieningen van het bestaande geldende RUP zal terecht komen en daarom niet vergunbaar is op basis van het huidig van kracht zijnde RUP. De bestaande fietsenstalling zal elders, vlakbij de toegang van het pretpark een plaats krijgen.

Het nieuw in te planten gebouw zal onder meer mogelijk volgende functies herbergen op het gelijkvloers: een eventueel aanvullende faciliteit voor een kassagebouw, een winkel bij het pretpark, een restaurant van ongeveer 600 m² bij het park en hotel, een auditorium bij het pretpark, de foyer met balie en toegangsfunctie bij het hotel en enkele hotelkamers voor mindervaliden. Op verdieping worden alle hotelkamers gesitueerd. Er is sprake van ongeveer 120 hotelkamers. De hoogte van het gebouw bedraagt maximum 4 bouwlagen. Het voorgebied, waar niet op gebouwd kan worden, geeft plaats aan een 20-tal tijdelijke parkeerplaatsen (zogenaamde laad- en loszone) en een 4-tal plaatsen voor mindervaliden (enkel gasten hotel). De hotelgasten moeten hun auto plaatsen op de parkings bij het pretpark. Dit zal voor de hotelgasten hoofdzakelijk de parking aan de overzijde van de De Pannelaan zijn. Het hotel dient toegankelijk te blijven als het pretpark gesloten is. Dit voorgebied, waar niet op gebouwd mag worden (minimaal 16,00 m vanaf de rooilijn van de N34), zorgt voor voldoende afstand tussen het nieuw gebouw en de De Pannelaan. In dit voorgebied mag maximum 30 minuten geparkeerd worden, uiteraard uitgezonderd voor mindervaliden die er blijvend mogen staan als ze in het hotel te gast zijn.



5. RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'PLOPSALAND'

5.1 GRAFISCH PLAN & STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het RUP heeft een oppervlakte van 0,95 ha. Het voormalig RUP had een oppervlakte van 0,90 ha, dit omdat de noordelijke grens rekening hield met de aangrenzende noordelijke bebouwing. Aangezien de desbetreffende bebouwing ondertussen gesloopt is wordt de noordelijke grens rechter getrokken. Dit maakt dat het huidige RUP 0,05 ha groter is. Het voorliggend RUP omvat dus niet enkel een herziening, maar ook een beperkte uitbreiding. Wat de bestemmingen betreft valt het ganse RUP onder de categorie '3 recreatie'.

De hele oranje zone: zone voor toeristische voorzieningen: zone voor dag - en verblijfsrecreatie. Dit betreft een zone voor verblijfs- en/of dagrecreatie als geïntegreerd onderdeel van het pretpark Plopsaland. De verblijfsrecreatie in de vorm van een hotel van ongeveer 120 kamers, niet als hoofdverblijfplaats. Het aantal kamers wordt niet in de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd. Dit is in het huidig van kracht zijnde RUP ook niet gebeurd. Het gearceerde deel van de oranjezone, is opgevat als een overdruk of overlay: het betreft een zone non-aedificandi als voorgebied en randzone bij de bebouwing op de site van het pretpark. In de zone parallel aan de De Pannelaan wordt de mogelijkheid voorzien om kort te parkeren en is parkeren voor mindervaliden mogelijk. Ook is er aandacht voor groenvoorziening in het voorgebied. De zuidelijk gelegen arceringszone van 10.00 m betreft een randzone waar ook niet in gebouwd mag worden. Deze zone kan verhard worden, mede voor de aanleg van paden. Er kunnen ook groenelementen voorzien worden.

5.2 OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Met de opmaak van de herziening en uitbreiding van het RUP 'Plopsaland' wordt vooreerst de bepaling, namelijk artikel 5.1 gebieden voor dagrecreatie, van het gewestplan Veurne – West-Kust, KB 06/12/1976, voor die percelen gelegen binnen de afbakening van het RUP opgeheven. Daarnaast vervalt ook het ganse oorspronkelijke RUP 'Plopsaland'; goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 14/01/2010.

5.3 RUIMTEBALANS

Het plangebied is in totaliteit 0,95 ha groot. Het voormalig RUP had een oppervlakte van 0,90 ha. Aangezien zowel de voormalig geldende bestemmingen, van het gewestplan en het voormalig RUP 'Plopsaland', als de nieuwe RUP-bestemmingen gecategoriseerd zijn onder de gebiedscategorie Recreatie kunnen we sowieso spreken van een gesloten ruimtebalans.

5.4 REGISTER PLANBATEN & PLANSCHADE

Door het RUP worden geen bestemmingen omgezet. Zoals hierboven reeds gesteld vallen zowel de voormalige bestemmingen als de nieuwe RUP-bestemmingen onder de gebiedscategorie '3. Recreatie'. Vandaar dat er ook geen sprake is van planbaten, planschade en/of kapitaalschade.