

RUP 'ZEEPARK'

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

GEMEENTEBESTUUR DE PANNE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | 9 september 2016 | definitief ontwerp



COLOFON

Project | 8660-002

RUP 'Zeepark'

Dossier | definitief ontwerp

Datum | 2 maart 2015 voorontwerp agendering op CBS
3 november 2015 aangepast voorontwerp
3 maart 2016 aangepast voorontwerp
13 mei 2016 ontwerp voor voorlopige vaststelling
9 september definitief ontwerp

Opdrachtgever Gemeente De Panne
Stedenbouwkundig en leidend Ambtenaar
Luc Anno

Opgemaakt door **CREOSUM**
Projectmedewerkers
Inge Gorissen
Davy Ceunen

GEMEENTE DE PANNE

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'ZEEPARK'

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

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 6 juni 2016

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 17 juni 2016 tot en met 16 augustus 2016

Opgesteld door CREOSUM, Linter 9 september 2016

De Gemeentesecretaris
Mevr. Veerle Van Ackere

De Burgemeester
Mevr. Ann Vanheste

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 10 oktober 2016

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

ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN.....	3
VERORDENDE KRACHT.....	3
GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN.....	3
BESTAANDE TOESTAND.....	3
WATERTOETS.....	4
REALISATIE EN BEHEER.....	4
ARCHEOLOGISCH ERFGOED.....	4
TERMINOLOGIE	4
ARTIKEL 1 ZONE VOOR OPENLUCHT RECREATIEF BEDRIJF	7
ARTIKEL 2 ZONE VOOR GROEN	11
ARTIKEL 3 RANDZONE	12
ARTIKEL 4 BEPERKING BOUWHOOGTE.....	13
ARTIKEL 5 BEACHCLUB.....	14
ARTIKEL 6 ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER	15
ARTIKEL 7 ONTSLUITING LANGZAAM VERKEER.....	16

ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND	TOELICHTEND
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING VISIE
VERORDENDE KRACHT Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan. De bepalingen aangegeven in deze kolom, onder de rubriek 'verordenend', hebben verordenende kracht en zijn juridisch bindend.	Toelichtend De bepalingen aangegeven in deze kolom, zijn een toelichting bij de verordenende voorschriften. Ze dienen als een toelichtende interpretatie van het voorschrift dat er mee overeenkomt in de linker kolom gelezen te worden.
GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.	
	BESTAANDE TOESTAND De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in de gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van dit voorontwerp - RUP. Het opmetingsplan maakt samen met de hoogtemeting integraal deel uit van dit dossier.
Algemeen architectonisch voorkomen – duurzaamheid De architectuur van alle constructies zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking moet het tijdelijke verblijfskarakter uitstralen en dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle en ecologische manier de ruimtelijke integratie op deze unieke plek in het duinenlandschap te realiseren. Zo moeten de inplanting, vormgeving, maatvoering en materiaalkeuze bepaald worden rekening houdend met de heel specifieke situatie van de natuurlijke omgeving van het duinenlandschap. De volumes moeten maximaal geconcentreerd worden en dienen zich op een harmonische wijze in te passen in het natuurlijk (te herstellen) reliëf van het duinenlandschap. De architectuur moet qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume en materiaal afgestemd zijn op de plek om tot een ruimtelijke eenheid met de omgeving te komen. De gebouwde constructies verdwijnen als het ware in de natuurlijke omgeving. Materiaalgebruik Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame en ecologisch verantwoorde materialen die harmonisch inpassen in de natuurlijke omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals	

gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving en afgestemd op het microklimaat te zijn. De aanleg van groendaken afgestemd op de plek strekt tot aanbeveling.	
WATERTOETS De bestaande regelgeving is van toepassing. <u>Aan de bestaande grondwatertafel mag niets veranderd worden.</u> Er wordt gebouwd <u>boven op het bestaande maaiveldniveau.</u> Dit is voor heel het terrein opgemeten, deze hoogtemeting is de basis waarop het TAW-peil gebaseerd is.	
REALISATIE EN BEHEER De zone voor openluchtrecreatief terrein wordt in totaliteit in één totaalvisie architecturaal en landschappelijk opgezet en uitgewerkt. Alle gebouwonderdelen zijn onderdeel van het geheel. <u>De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gebeurt in totaliteit voor de zone artikel 1 open lucht recreatief bedrijf, samen met de beachclub, de randzone, de landschappelijke inkleding, nl. de realisatie van het duinenlandschap en de ontsluitingen en tegelijk met artikel 2 overig groen.</u> Het project kan in één fase ofwel gefaseerd door één initiatiefnemer ontwikkeld worden. De zone artikel 2 moet direct met fase 1 van de ontwikkeling gerealiseerd worden. Het is noodzakelijk dat, indien het terrein in fases ontwikkeld wordt, elke fase één afgewerkt geheel is en dat de ene fase de andere niet hypothekeert. De verblijfsunits en het gebouw van de beachclub kunnen apart verkocht worden, er kunnen verschillende eigenaars zijn in het gebied, maar het terrein wordt geëxploiteerd in één centraal beheer . Er mag <u>niet permanent</u> gewoond worden, uitgezonderd wat de conciërgewoning betreft. 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.	
	ARCHEOLOGISCH ERFGOED De bestaande regelgeving is van toepassing.
TERMINOLOGIE (wordt in alfabetische volgorde aangegeven) Bestaande bebouwing: Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch	

weergegeven op het plan bestaande toestand en/of aanwezig op het terrein bij de opmaak van het voorontwerp dossier op 03/11/2015.

Bebouwde terreinoppervlakte: de bebouwde terreinoppervlakte houdt de bruto - vloeroppervlakte in van alle bebouwing op het terrein in de zone, als ook de verharding voor de toegangsweg, de garages en de zwevende – en inpandige terrassen bij de verblijfsunits.

B/T - Bebouwingscoëfficiënt: De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone. Inpandige – en zwevende terrassen bij de verblijfsunits, de garages en de toegangsweg worden hierin meegerekend. Vlonder – en knuppelpaden worden niet in rekening gebracht.

Constructie: Elk bouwwerk dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Bouwlaag: één bouwlaag bedraagt in functie van de verblijfsfunctie maximum 3.50 m. Bij andere functies, zoals het hotel met mogelijk een feestzaal of zwembad, kan omwille van de specifieke bestemming hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

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

Inrichtingsstudie of inrichtingsplan - beheerplan: het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en op basis van de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Het plan geeft duidelijkheid over de totale inrichting van de zones artikel 1 en 2. Het maakt duidelijk hoe de bebouwing er uit ziet en bevat ook een landschapsplan. Het bevat een beschrijvende nota, grondplannen, doorsneden, volumeschetsen Er moet ook een beheerplan toegevoegd worden. Dit plan geeft inzicht in het onderhoud en het beheer van de totale zone van artikel 1 en artikel 2.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

Het beheerplan geeft inzicht in de uitbouw van het gebied in functie van het herstel en behoud van de natuurlijke structuur van het duinenlandschap. Het geeft aan welke specifieke streekeigen beplanting zal voorzien worden en hoe de site evolueert in de tijd. Het geeft inzicht in de hoeveelheid en de aard van de zandaanvoer in functie van het herstel van het natuurlijk reliëf van het duinenlandschap. Dit beheerplan wordt opgesteld in overleg met de bevoegde overheidsinstanties.

Het inrichtings – en beheerplan geven inzicht in de manier waarop wordt aangesloten op de omgeving, meer specifiek op het aanpalende strand en de bestaande zeereepduinen, het oostelijk gelegen natuurgebied en de Houtsaegerduinen ten zuiden. Het geeft ook aan op welke plaatsen de zone voor publiek toegankelijk is door middel van knuppel – en vlonderpaden voor wandelaars.

Het inrichtingsplan wordt opgemaakt op basis van het bestaande opmetingsplan en hoogtemetingsplan zoals bij het RUP gevoegd. Het inrichtingsplan met terreinsneden bij het RUP gevoegd, is informatief bij de invulling van de zone.

Nevenfunctie: dit is een functie die ondergeschikt aan de hoofdbestemming 'openlucht recreatief bedrijf'. De hoofdbestemming in dit RUP is verblijven in een vakantiewoning in één centrale exploitatie voor de totaliteit van het openlucht recreatief bedrijf. De nevenfuncties bij de verblijfsfunctie zijn:

• Een hotel met mogelijk een feestzaal en/of zwembad, café, restaurant (enkel in de zone H) • Inrichtingen voor sport en spel • Parkeren, toegang voor gemotoriseerd verkeer, wandelpaden • Max. één conciërgewoning • Een beachclub met recafunctie (enkel op de plaats zwarte bol) als eyecatcher/eindpunt van de dijk In dit gebouw zijn ook constructies voor een specifiek doelpubliek ter ondersteuning van strand – en watersportactiviteiten toegelaten Alle nevenfuncties zoals hier omschreven maken onderdeel uit van de totaalexplotatie artikel 1 en artikel 2, nl. de zone voor ‘openlucht recreatief bedrijf’ en de zone voor groen. TAW-peil: Er is een hoogtemeting gebeurd ten opzichte van het TAW-peil. Dit geeft <u>het beeld van het bestaande maaiveld</u>. Dit opmetingsplan met hoogtelijnen is een informatief onderdeel van dit dossier. Deze opmeting wordt gebruikt als referentie voor de landschappelijke vormgeving van het duinenlandschap, voor de hermodulering van het terrein en voor de inplanting en de hoogtebepaling van de gebouwonderdelen. Er kan enkel gebouwd worden boven op de bestaande TAW-peilen aangegeven op dit plan. Uitgravingen ten opzichte van deze peilen zijn niet toegestaan. T = Terreinoppervlakte: totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn. Terras: de terrassen bij de verblijfsunits en de beachclub worden uitgevoerd als zwevende terrassen, uitgevoerd in het vlondersysteem. Vloeroppervlakte: De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bouwlagen vanaf of boven het bestaande maaiveld. Inpandige en zwevende terrassen, als ook de toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer en de garages, worden hierin meegerekend. V/T – Vloerindex: De vloerindex is de verhouding van de totale vloeroppervlakte op de totale terreinoppervlakte van <u>de betreffende bestemmingszone</u>. Inpandige en zwevende terrassen, als ook de toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer en de garages, worden hierin meegerekend. De vlonder – en knuppelpaden worden niet in rekening gebracht. Verharding: Verharding is slechts zeer beperkt toegestaan, dit enkel in functie van de toegang voor gemotoriseerd verkeer naar de parkings/garages. Voor het overige is er geen verharding toegestaan. Voor de inrichting van paden en terrassen wordt gewerkt met het vlondersysteem of knuppelpaden. Verlichting: de aard van de verlichting is zodanig dat deze geen hinder veroorzaakt ten aanzien van het natuurgebied in de omgeving.	Het TAW-peil: de Tweede Algemene Waterpassing (TAW) is de referentiehoogte waartegenover hoogtemetingen in België worden uitgedrukt. Een TAW-hoogte van 0 meter is gelijk aan het gemiddeld zeeniveau bij laagwater te Oostende, dat tussen 1878 en 1885 werd gemeten met de peilschaal in het Handelsdok. De Tweede Algemene Waterpassing werd uitgevoerd tussen 1947 en 1968 en wordt onderhouden door het Nationaal Geografisch Instituut. Omdat het oorspronkelijke peilmerk in Oostende niet meer bestaat, werd TAW gebaseerd op het peilmerk GIKMN in Ukkel met een gedefinieerde hoogte van 100,174 meter. Het opmetingsplan dat de bestaande TAW-peilen aangeeft maakt onderdeel uit van dit dossier. Op vier niveaus, horizontaal gesneden, worden ten opzichte van de bestaande TAW – peilen de maximum vloeroppervlakte vastgelegd, zie verder artikel 1.
--	--

ARTIKEL 1 ZONE VOOR OPENLUCHT RECREATIEF BEDRIJF

CATEGORIE RECREATIE op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

hoofdbestemming

Een openlucht recreatief bedrijf. Dit is een uitgerust en afgebakend terrein in één centraal beheer waarop de mogelijkheid geboden wordt te logeren in een vakantiewoning. Teneinde een maximale natuur- en landschapsbeleving na te streven worden de verblijfseenheden maximaal geïntegreerd in het duinenlandschap.

Het betreft vaste constructies voor vakantieverblijven in diverse typologieën, waar tijdelijk verbleven wordt, dit in sterke relatie met natuur – en landschapsbeleving.

Het herstel en behoud van de natuurwaarden van het duinenlandschap zijn verplicht. 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 met bebouwingsaccenten.

Permanent wonen is niet toegestaan, uitgezonderd één conciërgewoning.

Mogelijke nevenfuncties bij het openlucht recreatief bedrijf zijn ondersteunend aan de hoofdbestemming, het betreft enkel:

- 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 openlucht recreatief bedrijf.
- Inrichtingen voor sport en spel als nevenfuncties en onderdeel van het openlucht recreatief bedrijf.
- Parkeren, toegang voor gemotoriseerd verkeer en wandelpaden.
- Max. één conciërgewoning.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Het betreft een zone op het gewestplan aangegeven als 'zone voor verblijfsrecreatie'. Het is een openlucht recreatief bedrijf, een uitgerust en afgebakend terrein in centraal beheer waarop tijdelijk verbleven wordt in een vakantiewoning. Het is een zone voor verblijfsrecreatie in een specifiek concept dat inspeelt op de identiteit van de plek.

Het projectgebied is immers gesitueerd op een unieke locatie aan de Belgische kust. Daarom moet het een kwalitatief project zijn met nadruk op de eigenheid van de plek qua ligging aan het strand midden in de duinen. Het project moet naast zijn verblijfsrecreatieve rol ook zorgen voor het herstel van de natuurwaarden van het duinenlandschap en op die manier aansluiting zoeken met de aanpalende zeereepduinen en het strand, het oostelijk gelegen natuurgebied en de Houtsaegerduinen in het zuiden. Het totaalconcept zal de ecologische waarde van de site en zijn omgeving ontegensprekelijk moeten opwaarderen.

Er is één conciërgewoning toegestaan dit in functie van de exploitatie van de centrale beheersvorm.

Tijdelijk verblijven betekent dat dit voor één of meerdere nachten is, maar dat er niet permanent gewoond mag worden.

Het project moet aan eigen parkeerbehoeften voldoen. Het <u>hotel</u> met mogelijk een feestzaal en zwembad, café – restaurant is <u>enkel in de zone H</u>, zoals aangegeven op het grafisch plan, toegestaan.	
Inrichting De noordelijke grens van deze zone is afgebakend op de rechte lijn naar de vastgestelde meest noordelijke bouwlijn van de dijk, zoals ook aangegeven op het grafisch plan. Het betreft <u>een totaalproject</u> dat samen met de zone artikel 2 in totaliteit door middel van één stedenbouwkundige vergunning aangevraagd moet worden. Het project kan gefaseerd gerealiseerd worden. De zone artikel 2 moet, indien de realisatie gefaseerd gebeurt, samen met fase 1 van de ontwikkeling in zone 1 gerealiseerd worden. Indien de ontwikkeling niet gefaseerd gebeurt, dan gebeurt de realisatie van de ontwikkeling in zone artikel 1 en artikel 2 in ieder geval gelijktijdig. Bij de stedenbouwkundige aanvraag moet <u>een inrichtingsstudie of inrichtingsplan met landschapsplan en een beheerplan</u> toegevoegd worden. Het opmetingsplan dat de hoogtemeting aangeeft en onderdeel uitmaakt van het RUP is gebruikt als basis voor het inrichtingsplan. Deze hoogtemeting geeft de bestaande gehanteerde TAW-peilen, als referentiekader aan. De inplanting van de gebouwen moet gebeuren boven op het bestaande maaiveld. De inrichting van de zone mag de bestaande grondwatertafel niet wijzigen. De inrichting van het terrein wordt afgestemd op <u>het tijdelijk verblijven in vaste constructies</u>, geconcentreerd en/of gestapeld in de open ruimte, die ingericht is als natuurlijk duinenlandschap. Het herstel en de uitbouw van de natuurwaarden staat voorop. Het duinenlandschap overheerst wat beeld betreft op de bebouwde constructies. Het projectgebied mag niet versteend overkomen, het materiaalgebruik is duurzaam en ecologisch verantwoord afgestemd op de natuurlijke omgeving. De constructies zijn maximaal te integreren in en onder het te herstellen natuurlijk duinreliëf. Het stallen van de auto mag niet zichtbaar zijn in het gebied en zal dus steeds ondergronds, ingepast in de duinen, moeten gebeuren. Het duinenlandschap moet hersteld worden en ingericht worden met specifieke streekeigen beplanting, alle exoten moeten uit het gebied geweerd worden. Er wordt samen met de bevoegde instanties een beheerplan opgesteld. Het herstel van het duinenlandschap vraagt zandaanvoer: dit moet zuiver kaal gebiedseigen mineraal zand zijn. De aanplantingen zullen gebeuren met autochtoon plantmateriaal van inheemse,	Inrichting Het inrichtingsplan met terreinsneden bij het RUP gevoegd is informatief bij de invulling van de zone en geeft op een informatieve manier aan wat de minimum kwaliteit is van de toekomstige invulling.

streekeigen soorten, zoals helmgras en eventueel duindoorn. Verder kan de natuur haar werk doen. Exoten horen niet thuis in het duinenlandschap en worden actief geweerd. De bebouwing, die waarneembaar is boven het niveau van het duinenlandschap bedraagt maximum 15 % van de bestemmingszoneoppervlakte. De B/T bedraagt maximum: 50 % (footprint bezetting: alle bebouwing en verharding, inclusief: verblijfsunits, nevenfuncties, toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer, garages, zwevende – en inpandige terrassen) De V/T bedraagt maximum: 75 % (footprint van alle lagen bebouwing en verharding, inclusief: verblijfsunits, nevenfuncties, toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer, garages, zwevende – en inpandige terrassen) <u>Het hotel</u> is het meest herkenbare en dominante gebouw. Het kan enkel ingeplant worden in de op het grafisch plan aangegeven zone met <u>de letter H</u>. Dit gebouw mag ook manifest aanwezig zijn boven het nieuwe duinenlandschap, doch met een maximale hoogte. De bovenkant van de dakrand mag de 26,00 m TAW-peil niet overschrijden. Het is verplicht de bebouwing en de verharding boven op de bestaande duinen, is het bestaande maaiveld, te positioneren en maximaal te integreren in het te creëren natuurlijk duinenlandschap. • de vloerindex op het niveau TAW +12,00 / +13,00 (vloerplaatniveau) bedraagt maximum: V/T = max. 0,40 • de vloerindex op het niveau TAW +15,00 / +17,00 (vloerplaatniveau) bedraagt maximum: V/T = max. 0,25 • de vloerindex op het niveau TAW +18,00 / +20,00 (vloerplaatniveau) bedraagt maximum: V/T = max. 0,15 • de vloerindex op het niveau TAW+21,00 / +23,00 (vloerplaatniveau) bedraagt maximum: V/T = max. 0,045 Het <u>gebouw “beachclub”</u> maakt <u>geen onderdeel</u> uit van de berekening van de V/T en B/T – index.	De verblijfsunits zijn zodanig geïntegreerd in het duinenlandschap dat ze slechts langs één zijde zichtbaar zijn en ze geven op die plaats zicht op de omgeving. Deze fragmenten van bebouwing zijn <u>bakens</u> in het landschap, naar analogie met de bebouwingstypologie van de oorspronkelijke vissershuisjes in de duinen die de omgeving kende. Vier horizontale terreindoorsneden, bij dit dossier gevoegd, geven elk op het specifiek TAW-peil de maximum vloerindex aan. Het inrichtingsplan, informatief bij het dossier gevoegd, is de toetssteen voor de ontwikkeling. De constructie beachclub maakt geen onderdeel uit van de totale berekening van de terreinbezetting omdat op deze plaats geen verblijfsunits mogen voorkomen. Er zijn met betrekking tot deze constructie duidelijke en beperkende krijtlijnen vastgelegd, dit wat mogelijke
---	--

De toegang voor gemotoriseerd verkeer is verplicht gesitueerd <u>op de plaats van de bestaande toegang</u> aan de Nieuwpoortlaan. Enkel deze toegang, die leidt naar de parkeerplaatsen, mag verhard worden. Bij alle functies die voorkomen op het terrein moeten binnen de zone voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien worden a rato van 1 per verblijfsunit, 1 per hotelkamer en 1 per schijf van 50 m² bruto reca oppervlakte. Deze parkeerplaatsen zijn geïntegreerd in de bebouwingsstructuur zodat de auto niet zichtbaar is in het duinenlandschap. De paden naar de verblijfseenheden en de andere functies en de terrassen bij de ondersteuningsfuncties zijn ingericht als knuppelpaden en hebben op die manier een minimale impact op de natuurlijke omgeving. In het gebied is minimum één publiek toegankelijk pad/een wandellus voorzien voor de wandelaar. Dit pad legt een link van de Houtsaegerduinen, over de Nieuwpoortlaan met het strand. Dit pad wordt eveneens ingericht volgens het principe van het vlondersysteem (knuppelpad). Het wordt zo gesitueerd dat de privacy van degenen die er verblijven niet geschaad wordt. Strategisch aangebrachte beplanting schermt publiek toegankelijke delen van de private delen af. Toegangen voor veiligheidsdiensten en in functie van calamiteiten moeten gegarandeerd zijn. Beheer Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet samen met de inrichtingsstudie ook een beheerplan toegevoegd worden voor de totaliteit van de zone artikel 1 en 2. De zone voor openluchtrecreatief bedrijf wordt in totaliteit samen met de zone artikel 2, is in één fase door middel van een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. Het project kan gefaseerd gebouwd worden. De inrichting van de zone artikel 2 maakt integraal deel uit van de ontwikkeling van de zone artikel 1, dit al vanaf een mogelijke fase 1. De verblijfsunits kunnen apart verkocht worden, er kunnen verschillende eigenaars zijn in het gebied, maar het terrein wordt als één bedrijf, zowel de verblijfsunits, de ondersteuningsfuncties, de zone voor groen als de beachclub, geëxploiteerd in één centraal beheer. Er mag <u>niet permanent</u> gewoond worden, uitgezonderd de conciërgewoning.	functies betreft en wat de oppervlakte betreft, zodat de inpassing in de omgeving op een verantwoorde manier gebeurt, zie ook artikel 5.
--	---

ARTIKEL 2 ZONE VOOR GROEN

CATEGORIE OVERIG GROEN op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Dit is een zone bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De inrichting van de zone moet afgestemd worden op de aanpalende zeereepduinen en het strand, het oostelijk gelegen natuurgebied en de Houtsaegerduinen in het zuiden.
Er is geen bebouwing en geen verharding toegestaan. De inrichting van een publiek toegankelijk wandelpad is toegestaan (zie artikel 7).

Inrichting

Er wordt een landschapsplan en een beheerplan toegevoegd bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, die in één dossier voor artikel 1 en 2 wordt aangevraagd. Dit plan maakt onderdeel uit van de inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag.
Deze zone voor groen maakt integraal deel uit van de ontwikkeling in de zone artikel 1. Deze groenzone moet van bij de aanvang van de realisatie van de bebouwing in artikel 1 gelijktijdig en in zijn geheel gerealiseerd worden.

Het duinenlandschap moet hersteld worden en ingericht worden met specifieke streekeigen beplanting, alle exoten moeten uit het gebied geweerd worden. Er wordt samen met de bevoegde instanties een beheerplan opgesteld. Het herstel van het duinenlandschap vraagt zandaanvoer: dit moet zuiver kaal gebiedseigen mineraal zand zijn. 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 duinenlandschap en worden actief geweerd.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

De zone voor recreatie van het gewestplan wordt deels omgezet naar zone voor groen. Deze zone maakt integraal deel uit van de zone artikel 1 en moet samen met de zone voor openlucht recreatief bedrijf ingericht worden.

Inrichting

Het inrichtingsplan bij het RUP gevoegd is de informatieve toetssteen voor elke invulling en ontwikkeling. Dit groengebied sluit qua inrichting en reliëf aan op het project Zilt en het Zeepark.

ARTIKEL 3 RANDZONE

OVERIGE AANDUIDINGEN – overdruk: de categorie van de onderkleur is van toepassing

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming en inrichting

Op de plaats aangegeven op het grafisch plan door middel van een arcering moet een randzone voorzien worden van minimum 10.00 m breed. Dit is een zone die gevrijwaard is van bebouwing en verharding is er ook niet toegestaan, uitgezonderd voor het realiseren van de toegangsweg vanaf de Nieuwpoortlaan op de plaats waar aangegeven op het grafisch plan.

Deze randzone is zodanig uitgewerkt dat ze een natuurlijke overgang creëert naar de omgeving, nl. het Canadezenplein en de Nieuwpoortlaan. De randzone is een zone die de rand vormt van de duinen en maakt de overgang mogelijk naar de versteende omgeving in het westen en het zuiden. De inrichting van deze randzone zorgt ervoor dat alle ingrepen volledig ingeduid en landschappelijk ingepast worden en minimaal waarneembaar zijn vanuit de omgeving.

Het duinenlandschap moet hersteld worden en ingericht worden met specifieke streekeigen beplanting, alle exoten moeten uit het gebied geweerd worden. Er wordt samen met de bevoegde instanties een beheerplan opgesteld. Het herstel van het duinenlandschap vraagt zandaanvoer: dit moet zuiver kaal gebiedseigen mineraal zand zijn. 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 duinenlandschap en worden actief geweerd.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming en inrichting

Het is een zone die gevrijwaard is van bebouwing en verharding. Deze zone staat in voor het induinen en landschappelijk inpassen van de ontwikkeling.

ARTIKEL 4 BEPERKING BOUWHOOGTE

OVERIGE AANDUIDINGEN – overdruk: de categorie van de onderkleur is van toepassing

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming en inrichting

Op de plaats aangegeven op het grafisch plan door middel van een kruiselingse arcering moet de bouwhoogte beperkt blijven tot het peil van het niveau TAW +18,00 / +20,00 (vloerplaatniveau).

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming en inrichting

Het is een codering die een beperking van de bouwhoogte oplegt in de desbetreffende zone.

ARTIKEL 5 BEACHCLUB

OVERIGE AANDUIDINGEN - overdruk: de categorie van de onderkleur is van toepassing

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming en inrichting

Op de plaats, door een zwarte bol aangegeven op het grafisch plan, kan door middel van een gebouw en functie als 'beachclub' een eindpunt gecreëerd worden aan de zeedijk van De Panne. Gezien zijn strategische ligging op het einde van de zeedijk van De Panne is dit gebouw een eyecatcher. De noordelijke voorgevel van het gebouw situeert zich maximum ter hoogte van de rechte lijn naar de boordsteen van de dijk zoals aangegeven op het grafisch plan. Het terras met zicht op zee wordt zwevend geconcipeerd in noordelijke richting. De uiterste bouwlijn van het zwevend terras situeert zich op de rechte lijn naar het uiterste punt van de boog van het Canadezenplein, zoals aangegeven op het grafisch plan.

Er wordt op deze specifieke ligging functioneel ingespeeld door het voorzien van een beachbar met cafetaria en/of brasserie en terras, dit als nevenfunctie bij het openlucht recreatief bedrijf. In dit gebouw zijn ook constructies voor een specifiek doelpubliek ter ondersteuning van strand – en watersportactiviteiten toegelaten. Het is een "reca – uitgiftepunt" integraal deel uitmakend van de exploitatie van de zone voor open lucht recreatief bedrijf. De functie is ondergeschikt aan de hoofdbestemming van artikel 1.

Enkel de functies beachbar met cafetaria en/of brasserie met buitenteras en constructies voor een specifiek doelpubliek ter ondersteuning van strand – en watersportactiviteiten zijn toegestaan. Dit gebouw moet ook geïntegreerd worden in zijn natuurlijke omgeving van het duinenlandschap en neemt door het induinen en het landschappelijk inpassen afstand van de perceelgrenzen, maar is tegelijk een eindpunt van de dijk en die zin een eyecatcher.

Dit gebouw is een onderdeel van de totaalontwikkeling en zit mee in het beheer van de totale zone artikel 1 en artikel 2. Het maakt integraal onderdeel uit van de zone voor openlucht recreatief bedrijf en zit mee in de totaalexplotatie.

Wonen en verblijven is op deze plaats niet toegestaan.

Een discotheek, een nachtclub of een andere activiteit, waarvan verwacht kan worden dat de nachtrust van de omwonenden zal gestoord worden en er hinder veroorzaakt wordt naar de omgeving, is niet toegestaan. Een winkel is niet toegestaan.

Duinherstel moet gegarandeerd zijn tot op elk vloerniveau. Het gebouw moet zich volledig inpassen in het duinenlandschap en de zone voor groen die de overgang maakt naar de omgeving. Het gebouw is bovengronds beperkt zichtbaar als eyecatcher of blikvanger in het gerealiseerde duinenlandschap.

Afstand tot de perceelgrens:

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming en inrichting

Doel van de inplanting van de beachclub is het maximaal betrekken van de ontwikkeling van Zeepark in het toeristisch – recreatief gebeuren van De Panne, als een eindpunt van de Zeedijk.

Dit gebouw is een intrinsiek onderdeel van de rest van de ontwikkeling in de zone artikel 1 en 2 en zit mee in dezelfde uitbating.

Reca staat voor restaurant en cafetaria/brasserie. In dit gebouw zijn ook constructies voor een specifiek doelpubliek ter ondersteuning van strand – en watersportactiviteiten toegelaten, dit naar analogie met het PRUP Strand en Dijk.

Dit gebouw is volledig ingepast in het te creëren natuurlijk duinlandschap. Het is bovengronds beperkt zichtbaar in het nieuw ge – her – moduleerde landschap.

Een winkel is een plaats waar handel gedreven wordt, dit is het uitwisselen van fysieke goederen tussen twee partijen tegen geld.

• Aan het Canadezenplein: min. 10.00 m, een zwevend terras (vlondersysteem) kan tot op min. 5.00 m voorkomen; • De noordelijke voorgevel van de constructie beachclub situeert zich maximum ter hoogte van de rechte lijn naar de boordsteen van de dijk zoals aangegeven op het grafisch plan. • De uiterste lijn van het zwevend terras ligt maximum op de rechte lijn van het uiterste punt van de boog van het Canadezenplein, zoals aangegeven op het grafisch plan. Het <u>gebouw “beachclub”</u> maakt <u>geen onderdeel</u> uit van de berekening van de V/T en B/T – index van toepassing in de zone artikel 1. De totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt max. 1200 m2. Indien er publieke sanitaire voorzieningen geïntegreerd worden, dan bedraagt de max. vloeroppervlakte max. 1320 m2. Dit is de maximum vloeroppervlakte van alle bouwlagen, exclusief het zwevende terras. Het gebouw mag wat vloeroppervlakte betreft max. 600 m2 boven de aangelegde natuurlijke duin zichtbaar zijn. De rest van het gebouw moet in de duin ingewerkt zijn. Bouwhoogte: max. twee bouwlagen, het gebouw moet ingeplant worden op het niveau TAW -peil van +/- 10,50. De maximum bouwhoogte, te meten tot aan het hoogste punt van het dak, bedraagt 9.00 m boven dit peil. Het gebouw kan een plat – of een licht hellend dak hebben dat ingepast is in het duinenlandschap.	Deze constructie maakt geen onderdeel uit van de totale berekening van de terreinbezetting omdat op deze plaats geen verblijfsunits mogen voorkomen. Er zijn met betrekking tot deze constructie duidelijke en beperkende krijtlijnen vastgelegd, dit wat mogelijke functies betreft en wat de oppervlakte betreft, zodat de inpassing in de omgeving op een verantwoorde manier gebeurt.
ARTIKEL 6 ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER	
OVERIGE AANDUIDINGEN - overdruk: de categorie van de onderkleur is van toepassing	
VERORDENEND	TOELICHTEND
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING VISIE
Bestemming en inrichting Op de plaats aangegeven op het grafisch plan moet verplicht een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voorzien worden. Deze aanduiding is niet maatvast ingetekend, maar de ontsluiting moet zich wel situeren op de plaats van de bestaande toegang aan de Nieuwpoortlaan. Deze toegang mag verhard worden. De verharding blijft beperkt tot de toegang vanaf de Nieuwpoortlaan en de toegangen naar de parkeerplaatsen.	Bestemming en inrichting De toegang naar de ontwikkeling is gesitueerd op de bestaande toegang aan de Nieuwpoortlaan.

ARTIKEL 7 ONTSLUITING LANGZAAM VERKEER

OVERIGE AANDUIDINGEN - overdruk: de categorie van de onderkleur is van toepassing

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming en inrichting

Zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan moet er minimum één publiek toegankelijk pad/wandellus worden voorzien voor voetgangers en wandelaars. Dit pad legt een link met de Zeedijk, het strand, de Nieuwpoortlaan en de Houtsaegerduinen. Het pad moet uitgewerkt worden volgens het concept van het vlondersysteem zodat het een minimale impact heeft op de natuurlijke omgeving van het duinenlandschap.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming en inrichting

De ontwikkeling is toegankelijk voor publiek door middel van een wandellus. Het verbindt het plangebied met de waardevolle natuurgebieden in de omgeving.