

CREOSUM[®]

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

“ZEEPARK”

GEMEENTE DE PANNE

Definitief Ontwerp 9 september 2016

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.

TOELICHTINGSNOTA

Opgesteld door CREOSUM, 9 september 2016

Inge Gorissen, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000 en latere wijzigingen.

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 06.06.2016

De Gemeentesecretaris
Veerle Van Ackere

De Voorzitter van de gemeenteraad
Eric Vanhee

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 17.06.2016 tot 16.08.2016

De Gemeentesecretaris
Veerle Van Ackere

De Burgemeester
Ann Vanheste

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 10.10.2016

De Gemeentesecretaris
Veerle Van Ackere

De Voorzitter van de gemeenteraad
Eric Vanhee



COLOFON

Project RUP “Zeepark”

Dossier 8660-002

Datum	2 maart 2015 voorontwerp
	3 november 2015 aangepast voorontwerp
	3 maart 2016 aangepast voorontwerp
	13 mei 2016 ontwerp voor voorlopige vaststelling
	9 september 2016 definitief ontwerp voor definitieve vaststelling

Opgemaakt door **CREOSUM**

Projectmedewerkers

Davy Ceunen

Inge Gorissen

INHOUD

1.	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING TOT OPMAAK RUP EN DOELSTELLING GEMEENTEBESTUUR.....	7
1.2	SITUERING VAN HET PLANGEBIED.....	7
1.3	RELATIE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN: MOTIVATIE AFWIJKING RICHTINGGEVEND DEEL	8
1.4	PROCESVERLOOP.....	11
1.5	DOSSIERSAMENSTELLING	12
2.	PLANGEBIED IN BEELD.....	13
2.1	SITUERING PLANGEBIED / PROJECTGEBIED	13
2.2	FOTOREPORTAGE	14
3.	PLANGEBIED IN CONTEXT.....	21
3.1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN.....	21
3.2	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	22
3.3	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN.....	26
3.4	MOBILITEITSPAN	30
3.5	GEWESTPLAN	31
3.6	BPA's / RUP's.....	31
3.7	VERKAVELINGEN	32
3.8	ROOILIJNPLANNEN	32
3.9	WATERTOETS	33
3.10	BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART.....	34
3.11	VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK	35
3.12	HABITATRICHTLIJN- EN VOGELRICHTLIJNGEBIED	35
3.13	HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	36
3.14	ERFGOED.....	36
3.15	ARCHEOLOGISCHE SITES	36
3.16	LANDSCHAPSATLAS	37
3.17	ATLAS DER BUURTWEGEN	37
3.18	ATLAS DER WATERLOPEN	37
4.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	38
4.1	BESTAANDE TERREINTOESTAND	38
4.2	BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND OP BASIS VAN HET LOGIESDECREET / GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING	40
5.	STUDIE ZEEWERING	41
6.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	44
7.	RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	49
7.1	GRAFISCH PLAN / STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	49
7.2	RUIMTEBALANS	56
7.3	OP TE HEFFEN BEPALINGEN	56
7.4	REGISTER PLANBATEN / PLANSCHADE.....	56
8.	BIJLAGEN	58

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT OPMAAK RUP EN DOELSTELLING GEMEENTEBESTUUR

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zeepark' wordt opgemaakt door het gemeentebestuur van De Panne om de kwaliteiten van de site, gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie, te behouden en te versterken. De gewestplanbestemming, toegekend aan het plangebied, is ook zonder het nemen van een lokaal planinitiatief, toereikend voor het verlenen van een vergunning voor een 'openlucht recreatief bedrijf'. Maar toch wordt dit RUP opgemaakt om ruimtelijk – stedenbouwkundige kwaliteitseisen en voorwaarden inzake beheer op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het plangebied is immers gelegen op een unieke toplocatie aan de kust, hoge kwaliteitseisen voor de realisatie van een project, zijn een noodzaak omwille van de intrinsieke kwaliteiten van het plangebied en zijn omgeving. Indien er geen RUP wordt opgemaakt, laten de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven dd. 8 juli 2005, het Logiesdecreet en de Uitvoeringsbesluiten o.a. in verband met Classificatienormen voor een camping en een weekendverblijfspark, een onverantwoorde terreinbezetting toe. Om dit te vermijden heeft het gemeentebestuur van De Panne gekozen voor de opmaak van een RUP voor dit plangebied.

Dit RUP zal de ontwikkeling van een open lucht recreatief bedrijf faciliteren met strenge randvoorwaarden inzake bebouwing, materialisering, natuur, landschap en beheer. De bestaande geldende regelgeving garandeert immers geen kwaliteit. Concrete aanvragen die voldoen aan de regelgeving kunnen niet geweigerd worden. Om zeker te zijn van een ruimtelijk verantwoorde invulling afgestemd op de specifieke eigenheid van de plek maakt het gemeentebestuur het RUP op waarvoor heel weloverwogen uitgangspunten zijn geformuleerd: een hedendaagse invulling van de site als een openlucht recreatief bedrijf in één centraal beheer, met de nadruk op het herstel van de natuurwaarden van het oorspronkelijke duinenlandschap, het verbeteren van de ecologische verbindingen en het betrekken van het verblijfspark in de publieke ruimte door de toegevoegde publiek toegankelijke ondersteuningsvoorzieningen (hotel met mogelijk een feestzaal, beachclub) en de publiek toegankelijke padenstructuur.

De huidige camping met vaste bebouwing, de verharde paden met hieraan 600 staanplaatsen en hierbij een stalplaats voor de auto is geen verantwoorde setting, de plek is niet aantrekkelijk en is niet voor het publiek toegankelijk.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan is een plan dat de gewestplanbestemming gedeeltelijk verder verfijnt en specificeert en deels ook wijzigt. Want het RUP zal ook een gedeelte van de categorie verblijfsrecreatie (nl. 36 %) omzetten naar een open ruimte bestemming 'categorie overig groen'.

1.2 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied situeert zich aan de Nieuwpoortlaan tussen de bebouwing van de kern van De Panne in het westen en de bebouwing van Sint – Idesbald (Koksijde) in het oosten en ten noorden van het waardevol natuureservaat Houtsaegerduinen. Ten oosten is er recent op het grondgebied van De Panne in volwaardig woongebied het nieuwbouw woonproject "Zilt" gerealiseerd, dat aansluiting zoekt bij de bebouwing van Sint – Idesbald (Koksijde).

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



1.3 RELATIE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN: MOTIVATIE AFWIJING RICHTINGGEVEND DEEL

Dit planinitiatief wijkt af van de bepalingen uit het richtinggevend gedeelte van het GRS van De Panne. Artikel 2.1.2. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt het volgende:

“Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische en budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang brengen”

Bij de opmaak van het GRS, 15 jaar geleden was de zone met de camping opgenomen als zone voor Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). Bij de evaluatie van deze gebieden in 2005-2006, na de goedkeuring van het GRS, werd deze zone echter niet langer weerhouden als GEN.

Deze gewijzigde visie van de hogere overheid op de ontwikkeling van dit gebied en de hieraan verbonden gewijzigde ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten kon het gemeentebestuur bij de opmaak van het GRS bijgevolg niet voorzien.

Bij de opmaak van het GRS in 1999-2005 was de camping bovendien nog volledig in exploitatie door de eigenaars en was er geen sprake van de verkoop. Door de ontwikkeling van het project Zilt op het aanpalende terrein ten oosten, waar het motel "Strandpark" werd afgebroken en vervangen door 2 appartementsgebouwen, is de vraag er op vandaag, 15 jaar later, wel. Hierdoor is niet enkel de ruimtelijke context van de omgeving gewijzigd ten opzichte van het moment dat het GRS werd opgesteld, ook de socio-economische toestand op het terrein is dus gewijzigd. De socio-economische realiteit maakt op vandaag dat de camping zal verdwijnen.

Het gemeentebestuur maakt het RUP op om hierop te anticiperen en voldoende ruimtelijke kwaliteiten bij een nieuwe ontwikkeling te kunnen garanderen, ruimtelijke kwaliteiten die op vandaag, louter op basis van de gewestplanbestemming, de regelgeving en het GRS, moeilijk afdwingbaar zijn. De gemeente ziet zich dan ook genooddaakt om hierop in te spelen om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van dit wel zeer specifieke en unieke gebied te garanderen.

In het richtinggevend deel van het GRS De Panne staat dat de gemeente De Panne, met betrekking tot het verblijfstoerisme, zich wenst in te zetten, enerzijds voor het optimaliseren van het bestaand aanbod aan campings, tweede verblijven, ... en anderzijds wil de gemeente bijkomende initiatieven stimuleren in functie van het aanreiken van een kwalitatief (hotel)aanbod. Deze doelstelling wordt met de opmaak van het RUP 'Zeepark' mede gerealiseerd.

Tijdens de opmaak van het GRS was de camping nog in volle exploitatie. De eigenaar had geen plannen met deze site en wilde de bestaande activiteit verderzetten. Deze toestand is gewijzigd. De eigenaar stopt met de activiteit camping op deze plek. De gronden zijn ondertussen verkocht, er is een wijziging van de socio – economische toestand op het terrein mede door de verdere ontwikkeling in de omgeving, waaronder het project Zilt. Deze concrete situatie heeft ertoe geleid dat de betekenis van de plek ruimtelijk – stedenbouwkundig herdacht moest worden. De invulling afgestemd op de juridisch vastgelegde bestemming van het gewestplan als zone voor verblijfsrecreatie is hierbij het uitgangspunt. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zeepark' wordt opgemaakt door het gemeentebestuur van De Panne om de kwaliteiten van de site, gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie, te behouden en te versterken. De gewestplanbestemming, toegekend aan het plangebied, is ook zonder het nemen van een lokaal planinitiatief, toereikend voor het verlenen van een vergunning voor een 'openlucht recreatief bedrijf' met vaste constructies. Om dit te sturen wordt door de gemeente dit RUP opgemaakt.

De Panne kan, wat het toeristisch-recreatief aanbod betreft, opgedeeld worden in vier sectoren, namelijk de individuele tweede verblijven, de huurwoningen, de hotels en de campinginfrastructuur. De Panne beschikt momenteel over 5 terreinen voor openlucht recreatieve verblijven, waaronder 'Camping Zeepark'.

Hiervan stelt de gemeente in haar GRS¹, dat de omzetting van niet-permanente constructies naar vaste constructies niet wenselijk is zonder het herstellen en het versterken van de natuurlijke en landschappelijke structuur.² Het logiesdecreet en de gewestelijke verordening laten vandaag een permanente terreinbezetting in een onverantwoorde setting toe. Dit wil de gemeente voorkomen door de opmaak van dit RUP. De gemeente wil de plek in zijn geheel

¹ Het GRS is in herziening gesteld.

² Deze bepaling opgenomen in het GRS in 1999, is een gevolg van de toenmalige beleidscontext, die uiteindelijk niet is uitgevoerd en niet meer actueel is. Namelijk het schrappen van dit plangebied uit de uiteindelijke definitieve afbakening van de Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling.

kwalitatief verbeteren in relatie met de omgeving, aangezien de site Zeepark het sluitstuk vormt van de Zeedijk en tegelijkertijd deel uitmaakt van de poort tot De Panne, gezien de ligging aan het Canadezenplein, wil de gemeente de attractiviteit van de plek vergroten. Dit Canadezenplein wenst de gemeente meer betekenis te geven door in te zetten op de omgeving, waardoor de Nieuwpoortlaan en de Zeedijk weer betrokken worden en deel uitmaken van het commerciële recreatieve toeristisch kerngebied. Het Zeepark is als het ware het eindpunt van de Zeedijk in De Panne, daarom moet het opnieuw aantrekkelijk worden. Het voorliggend RUP speelt hier maximaal op in, zonder afbreuk te doen aan het opnieuw opgewaardeerde duinenlandschap met het project Zilt en het natuurgebied dat tussen Zilt en Zeepark is gelegen in het oosten en het gebied van de Houtsaerderduinen in het zuiden. Het RUP legt het herstel van de landschappelijke en natuurlijke structuur van het duinenlandschap juridisch vast. Dit plan zet maximaal in op de vrijwaring van een open ruimte verbinding in aansluiting met het strand en het natuurgebied in het oosten en het zuiden. Het vormt een groot deel van de zone voor recreatie (36,70%) om in een zone voor groen, waar niet in gebouwd mag worden.

De verdere ontwikkeling van de camping Zeepark speelt daarom een belangrijke rol binnen de uitbouw en het herstel van de natuurlijke en landschappelijke structuur, maar houdt ook rekening met de rechtszekerheid die het gewestplan biedt en is een belangrijke troef voor de uitbouw van de toeristisch – recreatieve structuur van de gemeente. Gezien de precare ligging van de camping in aansluiting met het open ruimtegebied is het van fundamenteel belang dat bij de inrichting hier aandacht aan wordt besteed. Op basis van de gewestplanbestemming wordt daarom gekozen voor een project dat voorziet in permanente constructies, geclusterd en gestapeld, uitgevoerd in duurzame ecologisch materialen, volledig geïntegreerd in een duinenlandschap, dat bij de inrichting hersteld wordt. De gebouwen mogen slechts, door middel van bakens of accenten, beperkt waarneembaar zijn in het duinenlandschap. Het project legt door middel van knuppelpaden een link met het strand en de Houtsaerderduinen.

In het GRS wordt gesteld dat er een ruimtelijk uitvoeringsplan zal worden opgemaakt waarbij er extra aandacht zal worden besteed aan de inkleding door specifieke maatregelen zoals landschappelijke integratie en kwaliteitsverbetering. De belangrijkste kwaliteit van de site is de ligging, namelijk ter hoogte van de enige resterende open ruimteverbinding tussen de verstedelijkte kernen De Panne en Koksijde (Sint-Idesbald). Het, nu nog beperkt landschappelijk overlopen van strand naar duinen wordt met de opmaak van het voorliggend RUP niet alleen behouden, maar zelfs versterkt. De vooropgestelde groene schakel wordt effectief gerealiseerd door het inschrijven van de zone voor groen van min. 40.00 m en breder (concrete omzetting van recreatiezone naar zone voor groen) in aansluiting met het oostelijk gelegen natuurgebied en in aansluiting met het strand.

Tijdens de opmaak van het GRS was er geen sprake van het verdwijnen van de camping. De toenmalige eigenaar heeft het terrein verkocht, dus de exploitant (voormalige eigenaar) van de camping gaat spoedig stoppen.

Het betreft een zone voor verblijfsrecreatie op het gewestplan, dit houdt bepaalde rechten in wat een ontwikkeling in het plangebied betreft: nl. tijdelijk verblijven, hier is regelgeving over. Het GRS is niet bindend voor de burger, enkel voor de overheid. Dus het gemeentebestuur van De Panne kan een aanvraag op basis van het gewestplan niet zo maar tegenhouden, ook al gelden de principes van goede ruimtelijke ordening. Het gewestplan en de regelgeving geven bepaalde rechten aan de eigenaar. Om kwaliteit te garanderen wil het gemeentebestuur van De Panne hierop anticiperen door de opmaak van het RUP.

Om er zeker van te zijn dat er een kwalitatieve inrichting komt, die strookt met de visie van het gemeentebestuur van De Panne, wordt dit ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt om die inrichtingsvoorwaarden samen met alle betrokken overheden vast te leggen.

De reden waarom de volgende bepaling, nl. dat: *“de omzetting van niet-permanente constructies naar vaste constructies niet wenselijk is zonder het herstel en het versterken van de natuurlijke en landschappelijke structuur”* zo in het GRS (in 1999) is opgenomen is de volgende: bij de opmaak van het GRS was deze site van het Zeepark opgenomen in de voorlopige afbakening van de “GENO’s” (Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling), een initiatief van het Vlaams Gewest. Maar bij de uiteindelijke juridische verankering van dit gebied ‘GENO’ was het Zeepark hierin geschrapt. Dus het Vlaams Gewest zou hiervoor geen planinitiatief meer nemen. De omschrijving in het GRS, hierop gebaseerd, was toen wel vastgelegd.

Er is door het Provinciebestuur een PRUP “Strand en Dijk” opgemaakt, ook hier is het Zeepark niet in opgenomen. De provincie zal voor dit plangebied geen planinitiatief meer nemen.

Het GRS van de gemeente De Panne is momenteel in herziening gesteld, hierin wordt de bepaling bijgestuurd.

De groene corridor, die de gemeente wil realiseren vanuit het zuidelijk natuurgebied van de Houtsaegeerduinen naar het strand, kan nog gerealiseerd worden, er wordt immers een brede groenzone in het RUP vastgelegd in aansluiting met het oostelijk gelegen natuurgebied tussen Zeepark en Zilt en in aansluiting met het strand. Voor de realisatie van de groene corridor wordt in het RUP een brede zone voor verblijfsrecreatie omgezet naar zone voor groen.

In het GRS staat vermeld dat op de plaats van het Zeepark en aan het Canadezenplein nood is aan een versterking van de gemeentelijke toeristisch – recreatieve structuur. De gemeente wil dit plangebied een impuls geven en hierin inschakelen. Er zijn voor dit plangebied door het gemeentebestuur specifieke eisen opgelegd aan de mogelijke initiatiefnemer van de ontwikkeling wat ondersteuningsfuncties betreft, nl. de realisatie van een beach-bar als eindpunt van de dijk en een hotel met mogelijk een feestzaal bij de verblijfsunits.

Het gebied moet ook publiek toegankelijk worden. Het mag geen enclave op zich blijven, wat de camping met 600 caravans nu wel is. Er moet een publiek toegankelijk wandelpad worden ingericht in het Zeepark dat de dijk verbindt met de natuurgebieden in de omgeving.

1.4 PROCESVERLOOP

Het voorontwerp is op 2 december 2015 een eerste maal voorgelegd aan de plenaire vergadering. Voorafgaandelijk zijn er reeds gesprekken geweest met het ANB (overleg op 07/02/2014) en MDK op 18/04/2014. Uit het overleg met ANB is gebleken dat er, in het kader van de milieuscreening, geen passende beoordeling dient opgemaakt te worden.

Op 12 mei 2015 en 29 juni 2015 zijn er overlegmomenten doorgegaan met Ruimte Vlaanderen, de provincie, ANB en MDK.

Uit dit overleg blijkt duidelijk dat alle betrokken partijen zich bewust zijn van het unieke karakter van het plangebied. De gemeente heeft ondertussen, samen met de betrokken ontwerpers van CREOSUM en het architectenbureau EL architects, een duidelijke en

onderbouwde visie voor het plangebied uitgewerkt. Er zijn ontwerpalternatieven gemaakt en besproken. Er is gebleken dat het ontwerp, zoals informatief bij dit RUP voorgesteld, met voorkeur van het college (lage bebouwing, ingewerkt in het duinenlandschap), het best inspeelt op het unieke karakter van het plangebied. Een groot deel van het recreatiegebied, nl. 3,13 ha wordt bovendien omgezet naar zone voor overig groen, met als doel de openruimte corridor tussen de Houtsaegerduinen en het strand te versterken. Ook de bouwlijn van de dijk (zie op grafisch plan: de rechte lijn naar de vastgestelde meest noordelijke bouwlijn van de dijk) wordt aangehouden. Enige uitzondering is de beach-bar/beachclub die als 'eye-catcher' verder uitgewerkt kan worden. De voorgevel van deze constructie mag maximum samenvallen met de boordsteen van de dijk. Ook deze lijn is landmeetkundig bepaald en als rechte lijn doorgetrokken in het plangebied. Het voorliggend voorontwerp is uitgewerkt conform de afspraken die gemaakt zijn met alle betrokken actoren. ANB, de Provincie, Ruimte Vlaanderen en MDK stelden dat alternatief 4³ een interessante vertreksituatie bood. Dit alternatief is voor het College van De Panne echter niet bespreekbaar. Het is niet de bedoeling om deze recreatiezone versteend uit te bouwen, zoals de overige bebouwing op de dijk. De invulling van het Zeepark gebeurt met een bebouwingstypologie die een eigen cachet met een tijdelijk verblijfskarakter heeft en wordt volledig ingepast in een met gebiedseigen, kaal mineraal zand te creëren duinenlandschap.

1.5 DOSSIERSAMENSTELLING

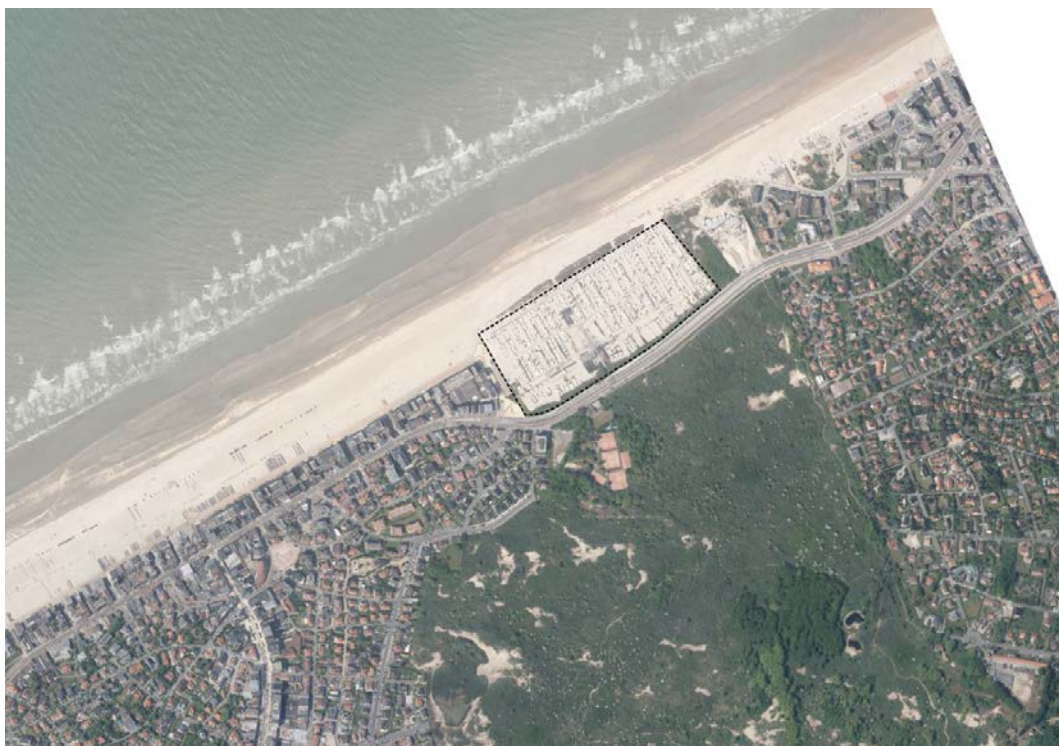
Het definitief ontwerp dossier bestaat uit volgende planonderdelen:

- Milieuscreening met beslissing van de dienst - MER;
- Toelichtingsnota – met twee bijlagen: het informatief inrichtingsvoorstel en terreinsneden ontwerper EL-Architects en de studie zeewering opgesteld door IMDCnv
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Plan bestaande - en juridische toestand;
- Grafisch plan;
- Register planbaten en planschade;
- Het opmetingsplan met hoogtemeting: zie plan bestaande toestand;
- Het inrichtingsplan met terreinsneden op A3: informatief – als toetssteen voor de toekomstige invulling;

³ Alternatief 4: is het voorstel met een hoge geconcentreerde bebouwing in de zuidwestelijke hoek van het plangebied, aansluitend op de bestaande bebouwing.

2. PLANGEBIED IN BEELD

2.1 SITUERING PLANGEBIED / PROJECTGEBIED



2.2 FOTOREPORTAGE

Zomersituatie



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

Wintersituatie





Foto 1



Foto 2



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 3



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



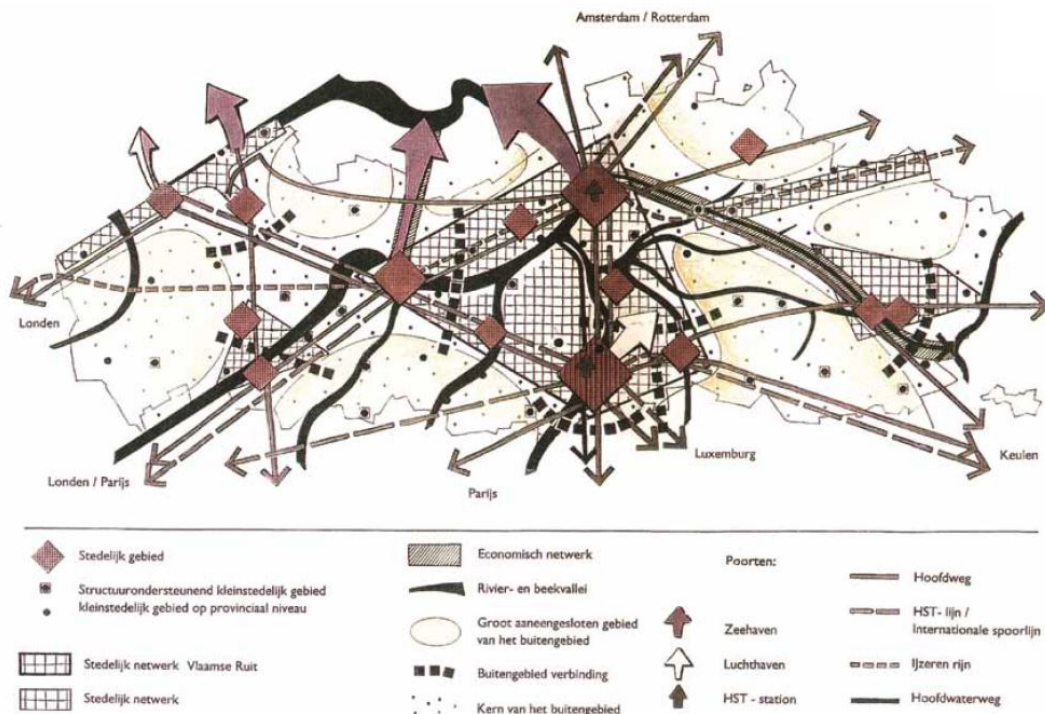
Foto 24

Situatie Zilt



3. PLANGEBIED IN CONTEXT

3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN⁴



In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt 'de kust' geselecteerd als stedelijk netwerk op Vlaams niveau. 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. Dit gebeurt steeds binnen de globale opties voor de stedelijke gebieden en het buitengebied. Bij de uitwerking van het stedelijk netwerk van de Kust moet rekening worden gehouden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen.

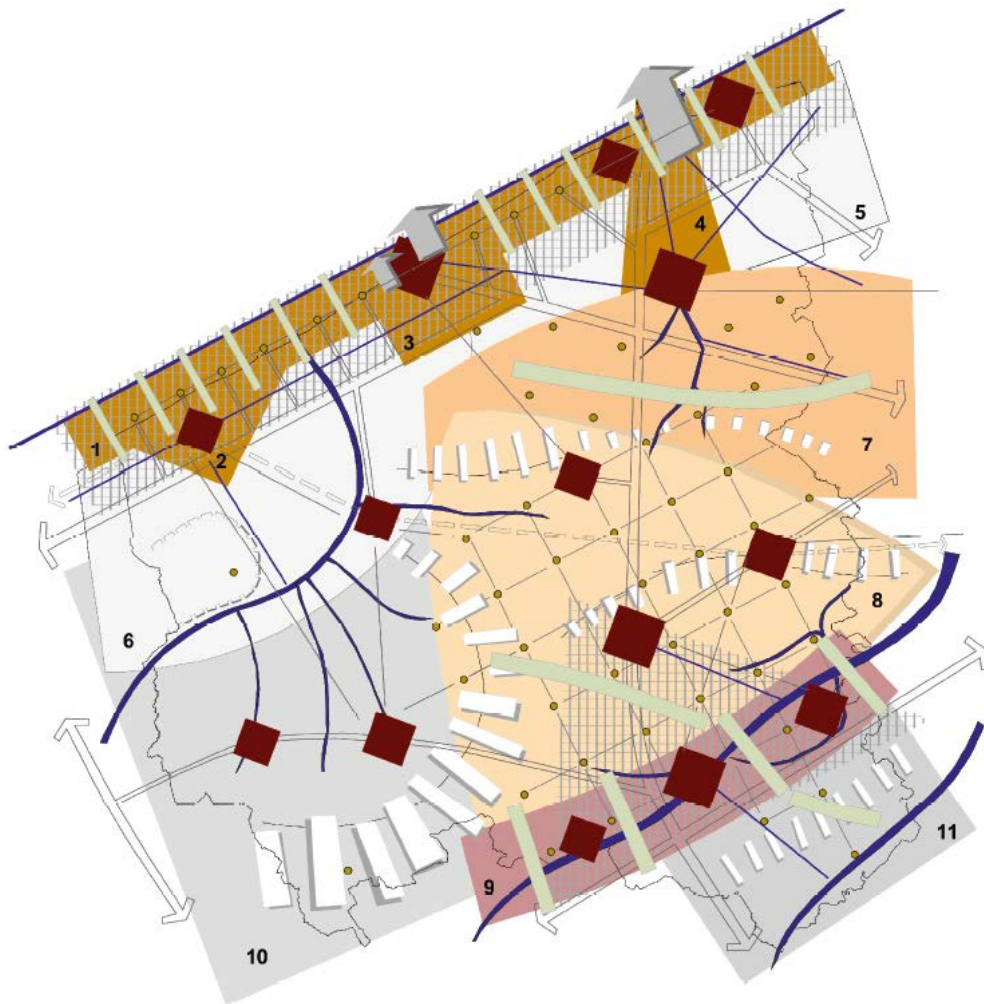
Het stedelijk netwerk is bovendien niet één aaneengesloten stedelijk gebied, maar het betreft een ruimtelijk beleidskader met een belangrijke plaats en rol voor de structuurbepalende functies van het buitengebied binnen het stedelijk netwerk. De potenties van het stedelijk netwerk Kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt. 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.

⁴ Het RSV werd definitief vastgesteld door het BVR 23/9/1997. Op 12/12/2003 en 17/12/2010 werden herzieningen definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Deze werden bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij de decreten van resp. 17/12/1997, 19/03/2004 en 25/02/2011

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 herwaarderen 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

3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN⁵



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

⁵ Het PRS West-Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad en goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. Het PRS werd gedeeltelijk herzien. De gedeeltelijke herziening is bij Ministerieel Besluit goedgekeurd op 11 februari 2014, mits uitsluiting van de verplichting om sociale woningen te voorzien.

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 kuststelsel 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. Naast het optimaal benutten van de bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen dient ook de kwaliteit van de voorzieningen, het patrimonium, de openbare ruimten, het landschap en de natuur te worden verbeterd. En dit zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen richten op de eigenheid van de streek West-Vlaanderen wil inspelen op de streekgebonden kwaliteiten om zijn ruimtelijke verscheidenheid als troef te versterken. Een toeristisch-recreatieve ontwikkeling dient de eigenheid van een streek maximaal te versterken. Hiervoor vormt de draagkracht en de veerkracht van een streek een uitgangspunt. Een eigenheid die ontstaat uit de specifieke landschappen en het aanwezige onroerend erfgoed (vb. molenlandschap, slagvelden van WOI). Het toerisme kan hierbij op een positieve manier omgaan met het landschap en het aanwezige onroerend erfgoed waarbij naast behoud ook vernieuwing mogelijk moet zijn met aandacht voor het streekeigen karakter. Het toerisme steunt immers wezenlijk op de karakteristieken van de streek, zowel landschappelijk als cultureel, maar moet ook de nodige evoluties kunnen ondergaan. Landschappen en historische sites zijn binnen dit kader essentiële bouwstenen die gevaloriseerd worden en indirect ook bewaard en beheerd worden.

De Panne is tevens geselecteerd als **kustbadplaats**. De kustbadplaatsen worden verder gestimuleerd om het openbaar domein en de bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen te vernieuwen. Daarnaast zijn aandacht voor natuurontwikkeling en bescherming van bestaande natuurgebieden prioriteiten. De kustbadplaatsen kunnen bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur voorzien. Dit kan slechts als deze voorzieningen een meerwaarde betekenen voor het netwerk (complementariteit) en als er voldoende ruimte is. Een voorwaarde is dat in deze ruimte geen natuurwaarden voorkomen. Bestaande voorzieningen kunnen onder dezelfde voorwaarden uitbreiden. Kustbadplaatsen kunnen eveneens voorzien in bijkomende verblijfsaccommodatie als de ruimtelijke draagkracht voldoende is.

Als kustbadplaats wordt De Panne tevens geselecteerd als knooppunt. Knooppunten zijn bovenlokaal structurerend omwille van het aantal bezoekers dat zij aantrekken. Zij veroorzaken veel mobiliteit (ook in het buitengebied) en kunnen daarom als dynamisch worden aangezien. In de gewenste ruimtelijke structuur worden zowel de bestaande als de gewenste knooppunten besproken. Het ruimtelijk patroon van knooppunten is verspreid en zoveel mogelijk gebundeld aan lijnelementen. Er 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. Dit dient te gebeuren volgens het schaalniveau en de draagkracht van de omgeving. In sterk verstedelijkte regio's zijn bijkomende toeristisch-recreatieve knooppunten (vooral openlucht recreatieve groene domeinen) gewenst om te voorzien in voldoende mogelijkheden voor

recreatie dicht bij huis. Op gemeentelijk niveau kunnen lokale toeristisch-recreatieve knooppunten worden aangeduid. De lokale knooppunten moeten de netwerkvorming versterken. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor historische sites of merkwaardige gebouwen. Lokale toeristisch-recreatieve knooppunten worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan onderbouwd. Gemeenten kunnen bijzondere ontwikkelingsperspectieven toekennen aan deze locaties met het oog op een toeristisch-recreatieve of landschappelijke valorisatie van de plek.

De **duinen Westkust** zijn geselecteerd als landschapseenheid. Landschapseenheden worden gevormd door een landschappelijke structuur en bepaald door, onder andere, de percelering, het nederzettigenspatroon en het wegenpatroon. Ze vormen de onderbouw van de landschappelijke structuur waarbinnen landschapselementen en –componenten kunnen voorkomen en zijn gebiedsdekkend voor de provincie. In het provinciaal ruimtelijk structuurplan worden ook **markante terreinovergangen** geselecteerd, waaronder ook de **overgang tussen strand en duin**. Terreinovergangen vormen de overgang tussen twee duidelijk verschillende landschappen. Dikwijls gaat de overgang gepaard met een verschil in bodemgebruik of perceelsverdeling. De **duinen gelegen tussen De Panne en Koksijde** worden eveneens geselecteerd als **open-ruimteverbinding**. Dit zijn niet of weinig bebouwde ruimten in de nabijheid van sterk bebouwde gebieden of stedelijke netwerken. Ze bevinden zich aan de rand van het stedelijk gebied en het buitengebied. Ze hebben een belangrijke verbindingsfunctie en dienen de continuïteit in de open ruimte te vrijwaren.

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

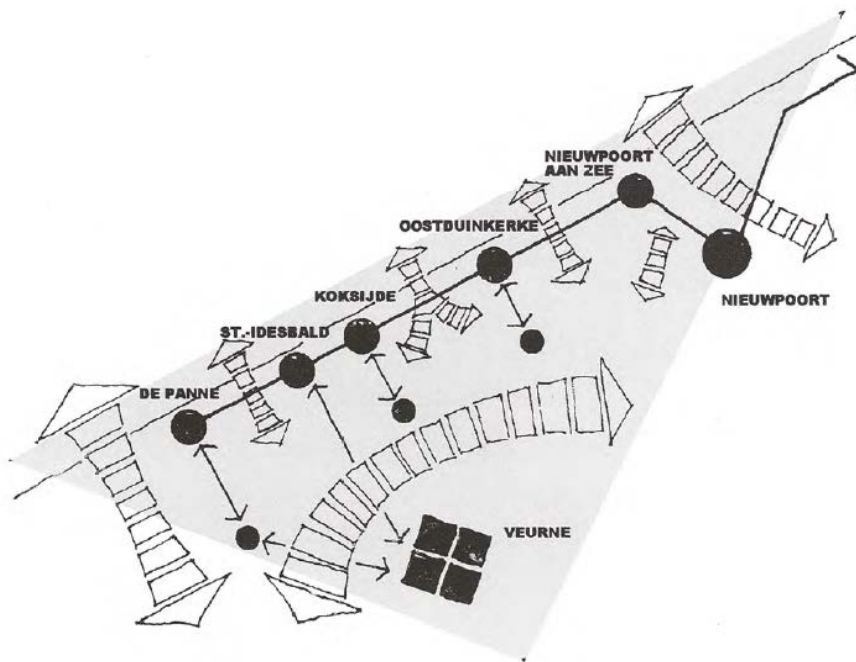
- N34 (van het pretpark Plopsaland tot het kruispunt Spreeuwenberg (Nieuwpoort), ter hoogte van de site Zeepark betreft het de Nieuwpoortlaan.
- N35 (van de N34 tot de N396)
- N396 (Van de N35 tot de N355)

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 Panne maakt deel uit van de **deelruimte Kustruimte**. Aansluitend op de rol van deze ruimte op het Vlaamse niveau, kent de Kustruimte een kustgebonden toeristisch-recreatieve versterking en ontwikkeling. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de bescherming van de natuurlijke structuur die bepalend is voor de aantrekkingskracht van deze regio en naar het voorzien van ruimte voor de eigen woningbehoefte. Daarnaast heeft de kustruimte een belangrijke maritieme transport- en distributiefunctie rond de poorten. Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorend beleid:

- Zee-strand-duinen als drager van natuur en toerisme en recreatie;
- 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten;
- Open-ruimteverbindingen als landschappelijke garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur;
- Luchthaven en zeehavens als economische poorten op het Vlaamse niveau;

- Koninklijke Baan – kusttram als snoer tussen kralen;
- Een dubbele kamstructuur als aanzet voor een goede bereikbaarheid;



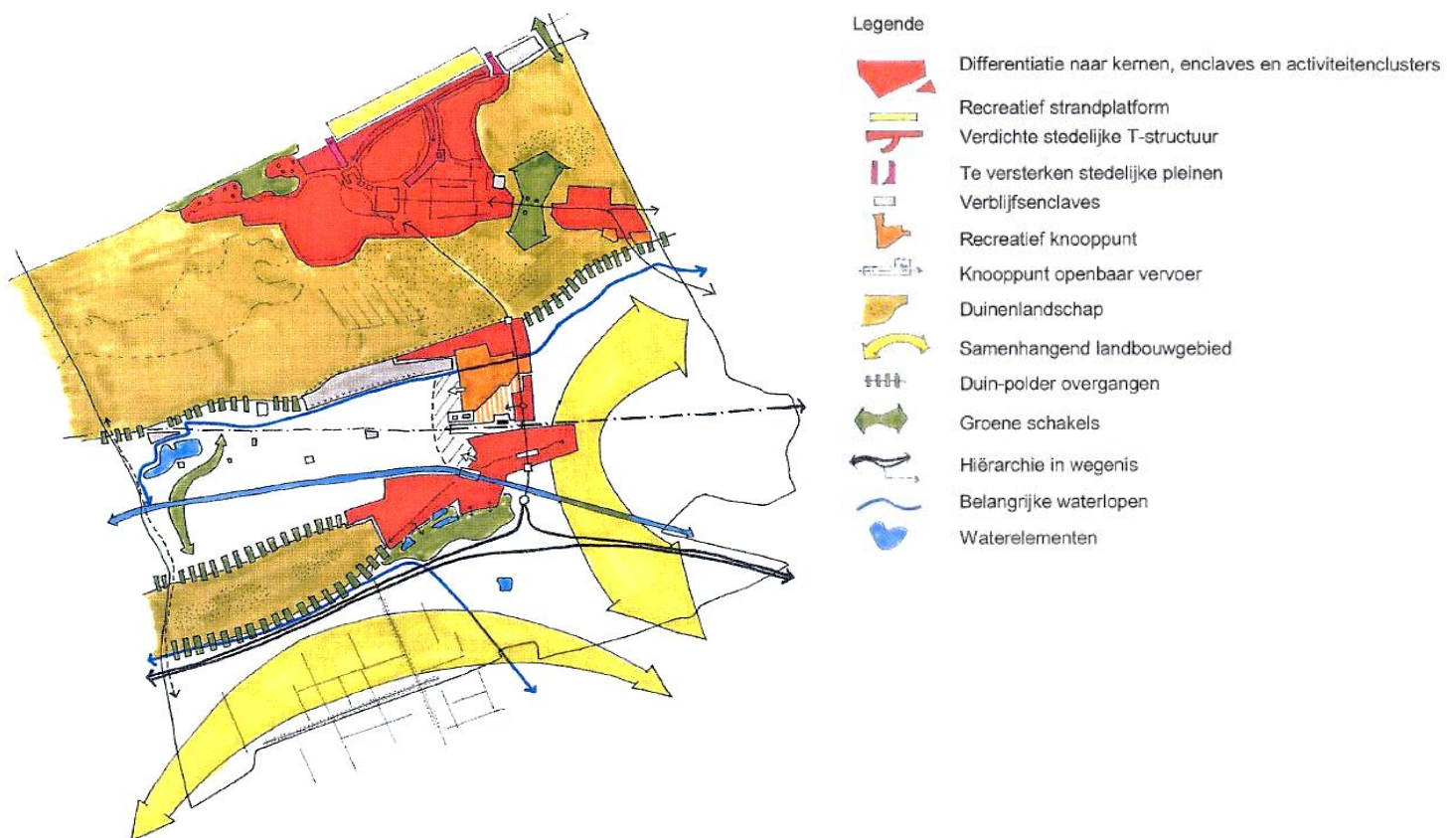
Het beleid in de deelruimte Kustruimte ziet er als volgt uit:

- **Zee-strand-duinen: toeristisch-recreatieve activiteiten met natuurlijke structuur verweven:** De natuurlijke structuur is van internationale betekenis en moet daarom maximaal beschermd en versterkt worden. Verschillende strand- en duinencomplexen overstijgen het provinciale niveau en worden geselecteerd als natuurkerngebied. De natuurlijke zeewering voor het achterland is hierbij eveneens een belangrijk argument om deze drager te ondersteunen. Toegankelijkheid van zee-strand-duinen is gewenst voor de toeristisch-recreatieve functie. De toegankelijkheid zal gedifferentieerd toegepast worden afhankelijk van de natuurfunctie. Dit gebeurt in samenspraak met de Vlaamse overheid en hangt nauw samen met de aanduiding van GEN-, GENO- en natuurverwevingsgebieden, wat een Vlaamse bevoegdheid is. (...)
- **Het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten ondersteunen:** Alle ontwikkelingen moeten gebonden zijn aan een kern (stedelijk gebied of woonkern/kustbadplaats). Voor een uitbouw van een residentieel en toeristisch aanbod moeten bestaande voorzieningen optimaal benut worden. Het streefdoel is een duurzaam toeristisch-recreatief beleid met navenante kwaliteitsbewaking. Voor bestaande en nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven speelt de complementariteit tussen de badplaatsen een hoofdrol. Dergelijke initiatieven worden beoordeeld op basis van de identiteit en de schaal van de kernen. Het openbaar domein (zeedijk, koninklijke baan, zeelanen, pleinen, ...) dient op een kwalitatieve manier aangepakt te worden om de algemene leefbaarheid van de Kustruimte op te waarderen. Voor het 'historisch gegroeide kustfront' moet worden gestreefd naar een systematische vernieuwing met een architectonische kwaliteitsbewaking, gekoppeld aan een kwalitatieve afwerking in het kader van de leefbaarheid in en rond de hoogbouwblokken. (...)

Een kwalitatieve uitbouw van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven staat eveneens voorop. Omwille van kwaliteitsverbeteringen kan uitbreiding overwogen worden, hierbij dient er wel maximaal rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke waarden (open ruimten). (...)

- **Open-ruimteverbindingen als garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur vrijwaren:** De open-ruimteverbindingen tussen de verschillende badplaatsen zijn structuurbepalend. Op deze plaatsen zijn de markante terreinovergangen van zee-strand-duinen-polder nog aanwezig en ze moeten absoluut gevrijwaard worden. De open ruimte achter de verstedelijkte kustband moet ook bewaard blijven om verstedelijking van de polders te vermijden. Provinciale uitvoeringsplannen kunnen daartoe bouwvrije zones afbakenen. In de polders is de landbouwer de beheerder van de open ruimte. Ook natuurbeheer kan open-ruimteverbindingen vrijwaren.
- **Luchthaven en zeehavens versterken als economische poorten op het Vlaamse niveau (...)**
- **Economische ontwikkelingen buiten de poorten enten op toerisme en recreatie (...)**
- **De Koninklijke Baan: verbindend snoer tussen en door de kralen versterken als beeldbepalend element:** In de lineair georiënteerde Kustruimte is dit structurele lijnelement de ader waarlangs in het verleden verschillende ontwikkelingen hebben plaatsgevonden en waar ze in de toekomst verder aan 'vastgehaakt' zullen worden. De Koninklijke Baan moet steeds in een bredere dan louter een verkeerskundige context bekeken worden. (...)
- **De verkeersafwikkeling (bereikbaarheid/ontsluiting/parkeren) optimaliseren (...)**

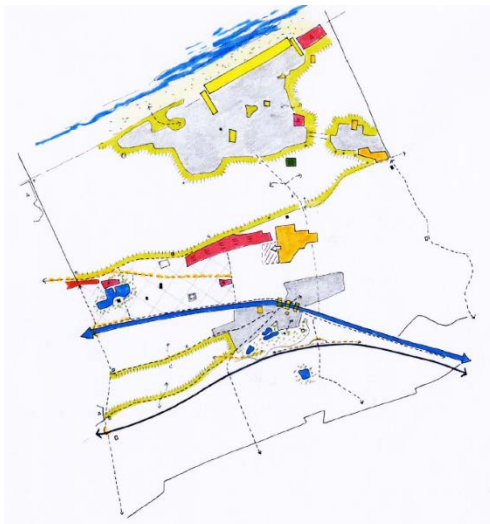
3.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN⁶



⁶ 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 en rond de site van het Zeepark worden de beleidsmatige randvoorwaarden grotendeels bepaald vanuit de provincie en de Vlaamse overheid. Dit vertaalt zich dan ook verder in de visie van het ruimtelijk structuurplan van de gemeente De Panne. Wat betreft de gewenste toeristisch-recreatieve structuur wenst de gemeente De Panne zich voor de toeristische sector, in het bijzonder voor het verblijfstoerisme, te concentreren in enerzijds het optimaliseren van het bestaand aanbod aan campings, tweede verblijven, etc. en in het bijzonder het stimuleren van bijkomende initiatieven naar het aanreiken van een kwalitatief hotelaanbod.

De Panne wil zich naar de toekomst toe hoofdzakelijk profileren ten voordele van het (korte) verblijfstoerisme, dit deels omwille van de beperktere mobiliteit die dit gegeven met zich mee brengt. Het dagtoerisme dient veeleer op een adequate manier gekanaliseerd te worden. De verblijfsaccommodatie kan binnen De Panne worden opgedeeld in vier sectoren, nl. de individuele tweede verblijven, de huurwoningen, de hotels en de campinginfrastructuur.



De Panne beschikt momenteel over 5 terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven (campings of kampeerverblijfparken) : **camping Zeepark**, camping Greenpark, camping Ter Hoeve, familiecamping domein Kindervreugde en kampeerverblijfpark Week-End. Al deze campings bevinden zich in een zone-eigen bestemming, nl. zone voor verblijfsrecreatie. Familiecamping onderdeel van domein Kindervreugde is gelegen in het BPA Langgeleed met specifieke stedenbouwkundige voorschriften en specificaties inzake landschappelijke integratie.

Gezien de precare ligging van bepaalde campings in het open ruimtegebied is het van fundamenteel belang dat deze gevrijwaard worden van permanente constructies. Dit geldt voor de camping ter hoogte van de Nieuwpoortlaan, nl. camping Zeepark en de camping ter hoogte van de Veurnestraat, nl. camping Greenpark. Uiteindelijk zal een ruimtelijk uitvoeringsplan dienen te worden opgemaakt om de problematiek te beheersen. Hierbij dient er bij de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven gelegen in de tussenruimte extra aandacht besteed te worden aan de inkleding door middel van specifieke maatregelen, waarbij landschappelijke integratie en kwaliteitsverbetering vooropstaan.

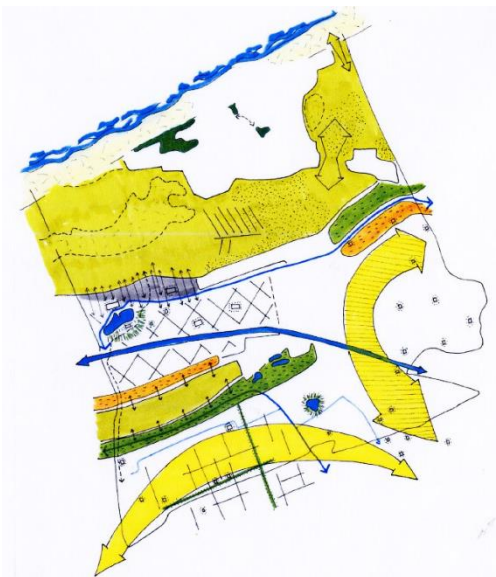
Het plangebied van Camping Zeepark dient zijn kwaliteiten te behouden, gelet op de strategische ligging nl. de camping bevindt zich ter hoogte van de enige resterende open ruimteverbinding tussen de verstedelijkte kernen van De Panne en Koksijde. Het (nu nog beperkt) landschappelijk overlopen van strand naar duinen dient optimaal behouden te worden.

De bouw van individuele vakantiewoningen en huurwoningen komt in De Panne hoofdzakelijk voor onder de vorm van residentiële woningen in de Westhoekverkaveling, de Dumontwijk, binnen de appartementsgebouwen langs de Kustdijk en ter hoogte van de Duinhoekstraat. De clusters aan vakantiewoningen ter hoogte van de Duinhoekstraat zijn

sterk visueel waarneembaar, temeer daar deze zich bevinden aan de rand van het duinengebied. Extra aandacht dient er des gevolg besteed te worden naar randafwerking toe.

Uit het informatief gedeelte blijkt dat het hotelbestand in een periode van 10 jaar met maar liefst 16% is afgenomen. De individuele vakantiewoningen en tweede verblijven namen toe met ongeveer 37%. Tevens is er een duidelijk gebrek aan hotelinfrastructuur van hoger niveau.

De dalende trend van hotels, grotendeels omwille van de omschakeling naar appartementsgebouwen dient te worden tegengegaan. Het aanduiden van specifieke zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen waarbij een eventuele omzetting van hotel naar meergezinswoning wordt verhinderd, wordt niet opportuun geacht aangezien dit een enorme eigendomsbeperking met zich meebrengt. 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.** Er kan geopteerd worden om via uitvoeringsplannen specifieke stedenbouwkundige voorschriften te formuleren zodat het behoud van bestaande hotels zoveel mogelijk gegarandeerd kan worden. Verder **dient onderzocht of er bij nieuwe grootschalige stedelijke projecten of bij gronden die nog in handen zijn van de gemeente, niet kan vastgelegd worden dat hotelaccommodatie moet voorzien worden.** Tevens dient er onderzoek te gebeuren naar de verschillende mogelijkheden tot het treffen van financiële stimuli, bv. door het verlagen van belasting of het toekennen van gemeentelijke subsidies.

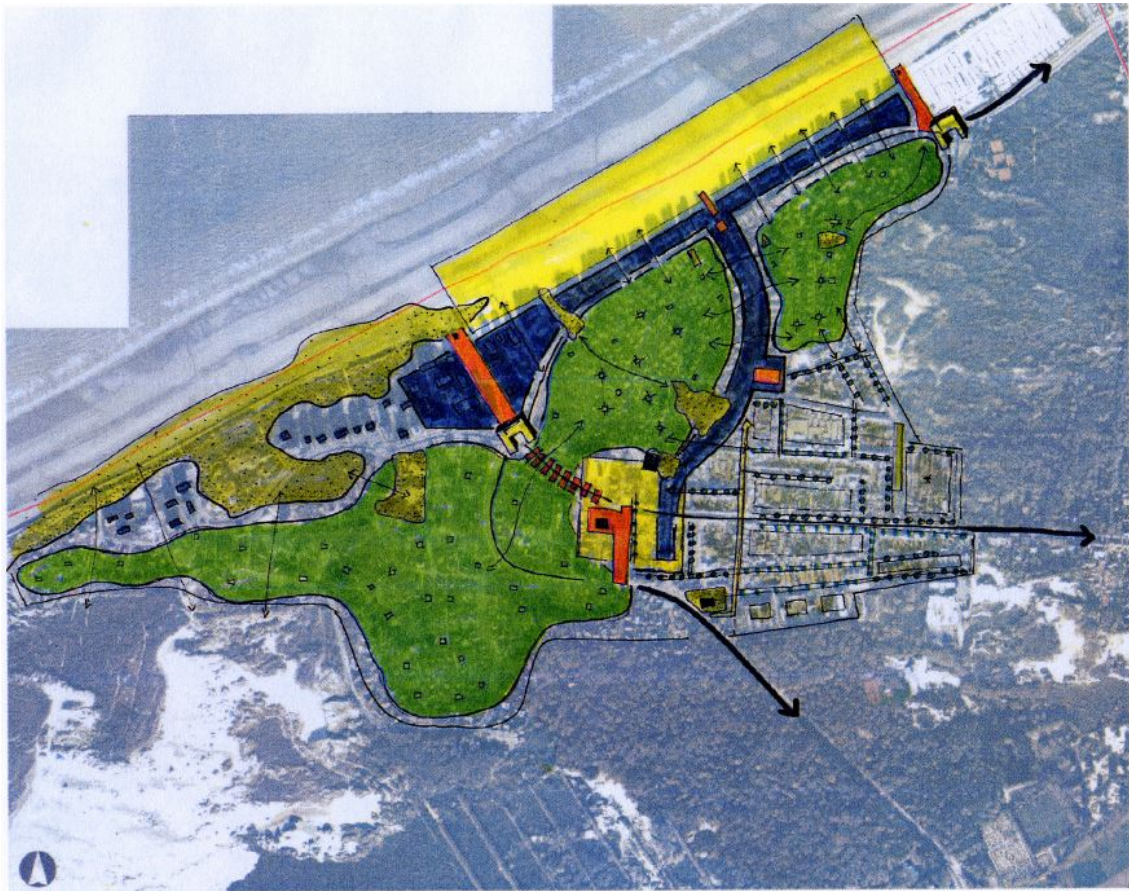


Recreatief medegebruik in de open ruimte wordt perfect mogelijk geacht. Aan bijkomende toeristisch-recreatieve constructies in de open ruimte worden gebiedsgerichte voorwaarden opgelegd. Zo moeten aan het buitengebied gekoppelde recreatieve functies ondermeer kaderen binnen een algemene toeristische recreatieve benadering. Voor bestaande toeristisch recreatieve activiteiten werd reeds een gebiedsgerichte visie uitgewerkt. (zie hoofdstuk 2.5, gewenste structuur bedrijvigheid). Concreet komt het er op neer dat alle bestaande vergunde toeristisch-recreatieve voorzieningen en bijhorende infrastructuur gelegen in de open ruimte kunnen bestendig worden. Naargelang hun specifieke ligging (bv. ter hoogte van een activiteitencluster of ligging binnen een specifiek recreatieve deelruimte) is een beperkte uitbreiding al dan niet mogelijk.

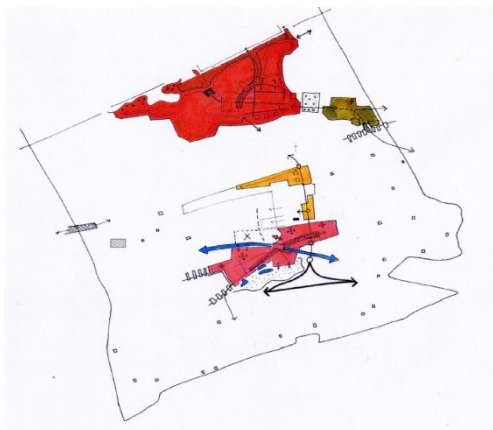
De provincie is reeds bezig met de opmaak van een provinciale verordening en beleidskader die een leidraad zal zijn bij de opmaak van een gemeentelijk plan op kampeerterreinen. **De gemeente suggereert hierbij dat de omzetting van niet-permanente constructies naar vaste**

constructies niet wenselijk is ter hoogte van de camping langsheen de Nieuwpoortlaan en Veurnestraat.⁷

Met betrekking tot de bebouwde ruimte worden er twee belangrijke principes vooropgesteld, namelijk het afwerken van randen naar de open ruimte enerzijds en anderzijds het creëren van duidelijk herkenbare en markante poorten.



De bebouwde ruimte dient dus steeds afgewerkt te worden naar de open ruimte toe. Belangrijk hierbij is dat aan de rand van de kern een volwaardig gezicht wordt gegeven, zodat geen achterkant wordt ervaren maar een kwalitatief beeld ontstaat en er een kwalitatieve overgang naar de open ruimte ontstaat.



Binnen het kerngebied van De Panne kunnen we twee stedelijke assen onderscheiden: de as Nieuwpoortlaan – Duinkerkelaan en de as Zeelaan. Beide assen worden gekenmerkt door een concentratie aan handel- en horecavoorzieningen en liggen in of doorsnijden belangrijke poorten of invalswegen van de gemeente: enerzijds aan beide kanten van de Nieuwpoortlaan – Duinkerkelaan: **het Canadezenplein en de Esplanade** en anderzijds aan het snijpunt van de Veurnestraat – Zeelaan, ter hoogte van het Koningsplein. Gelet op de goede

⁷ We stellen vast dat zowel het Vlaams Gewest als de provincie geen planinitiatief hebben genomen voor het plangebied Zeepark. Vandaar dat het een gemeentelijk bevoegdheid is en de gemeente zelf dit RUP opmaakt om de ruimtelijke kwaliteitseisen vast te leggen afgestemd op de juridische bestemming van verblijfsrecreatie van het GWP en de natuurlijke omgeving van strand en duinen.

zichtbaarheid, de goede bereikbaarheid houden deze knooppunten vele potenties in voor verder te ontwikkelen activiteiten.

De **gebruiks- en belevingswaarde rondom deze ruimtelijke zwaartepunten dient geoptimaliseerd te worden**. Zij fungeren immers als dragers van stedelijke assen, de belevingswaarde, het uitnodigend karakter van de kern, speelt op deze locatie een belangrijke rol. Dergelijke 'toegangspoorten/inkomfoyers' hebben tevens de taak het doorgaande verkeer duidelijk te maken dat vanaf het punt de verblijfsfunctie primeert boven de verkeersfunctie.

Het gegeven van het Canadezenplein dient geconcretiseerd te worden in de creatie van een aantrekkelijker en dynamischer plein. Versterken van het Canadezenplein waardoor de Nieuwpoortlaan en de Zeedijk weer betrokken worden en deel uitmaken van het commerciële recreatieve toeristisch kernebeuren.

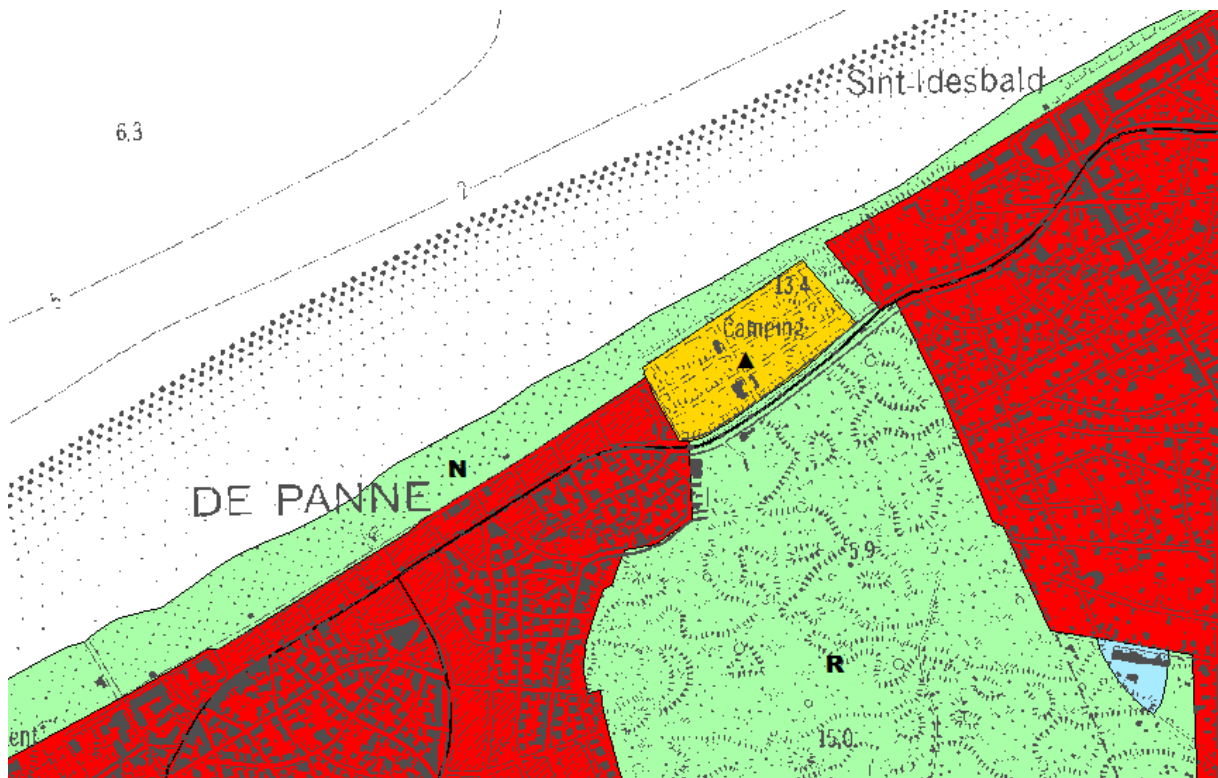
3.4 MOBILITEITSPLAN⁸

Grenzende aan de zuidzijde van het plangebied ligt de N34, categorie secundaire weg 2, met centraal tussen de twee rijrichtingen de kusttramlijn. Langs deze zuidzijde van het plangebied loopt tevens het knooppuntennetwerk, kustfietsroute en bovenlokaal functioneel fietsnetwerk.



⁸ Het gemeentelijk mobiliteitsplan van De Panne is in 2001 conform verklaard door de Provinciale Auditcommissie (PAC). In haar zitting van 22 februari 2011 heeft de gemeenteraad het ontwerp-beleidsplan voorlopig vastgesteld. Het bijgestuurde mobiliteitsplan werd in oktober 2012 definitief van kracht.

3.5 GEWESTPLAN



Het plangebied is gelegen binnen het gewestplan nr. 1 Veurne – Westkust, goedgekeurd bij KB van 06/12/1976. Het plangebied is in het gewestplan bestemd als gebied voor verblijfsrecreatie, ten noorden en ten oosten ligt natuurgebied. De zone ten zuiden ervan wordt bestemd als zone voor natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten. Ten westen van het recreatiegebied ligt het woongebied van de kern De Panne.

3.6 BPA's / RUP's

Het plangebied grenst aan het PRUP strand en dijk De Panne⁹, meer bepaald aan zone 2, overgangsgebied recreatie-natuur en in de westelijke hoek aan zone 1 centrumgebied dagrecreatie. Ten Noordoosten van het plangebied situeert zich het Gewestelijk RUP 'Natuurgebieden Strand Middenkust – West': afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, regio Kust-Polders-Westhoek, Natuur- en landbouwgebieden "Strand Middenkust-West"¹⁰. Ten zuidwesten van het plangebied situeert zich een onderdeel van het RUP 'zonevrije sport- en jeuginfrastructuur'¹¹: Deelplan 2 Tennisclub Panne Baaltje.

⁹ Het PRUP 'Strand en Dijk De Panne' werd goedgekeurd bij Ministerieel besluit op 29 augustus 2013

¹⁰ Het GRUP werd door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 24 april 2009.

¹¹ Bij besluit van 18 maart 2010 heeft de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevrije sport- en jeuginfrastructuur' voor de gemeente De Panne, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van De Panne in zitting van 22 december 2009, gedeeltelijk goedgekeurd, mits uitsluiting van de met blauw omrande delen.



PRUP 'Strand en Dijk De panne'



GRUP 'Natuurgebieden Strand Middenkust – West'



GemRUP 'Zonevrije sport- en jeugdinfrastructuur'
Deelplan2 : Tennisclub De Panne Baaltje

3.7 VERKAVELINGEN

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen verkavelingen aanwezig.

3.8 ROOIJNPLANNEN

Langsheen de N34 zijn er rooijnen vastgesteld. De rooilijn is vastgelegd op 17,5 m uit de as van de trambedding.

Het RUP verandert niets ten opzichte van de bestaande terreintoestand en speelt zich volledig af binnen de bestaande perceelgrenzen en eigendomsgrenzen van de private partner.

3.9 WATERTOETS



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



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

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

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

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

3.10 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

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

Rond het plangebied zijn wel biologisch waardevolle tot zeer waardevolle vegetaties aanwezig. De strandzone (dls) en is biologisch waardevol. De zeereepduinen (dd) aan de noordkant, evenals een groot deel van het natuurgebied aan de oostzijde van het plangebied zijn gekarteerd als duinen, begroeid met helmgrassen (dd) en duindoornstruweel (sd) en biologisch zeer waardevol. Het zuidelijk deel van dit natuurgebied is verbost en gekarteerd als loofhoutbos (n) met populier (biologisch waardevol). Ook hier zijn een aantal exotische soorten aanwezig, die een verjonging met meer natuurlijke soorten verhinderen.

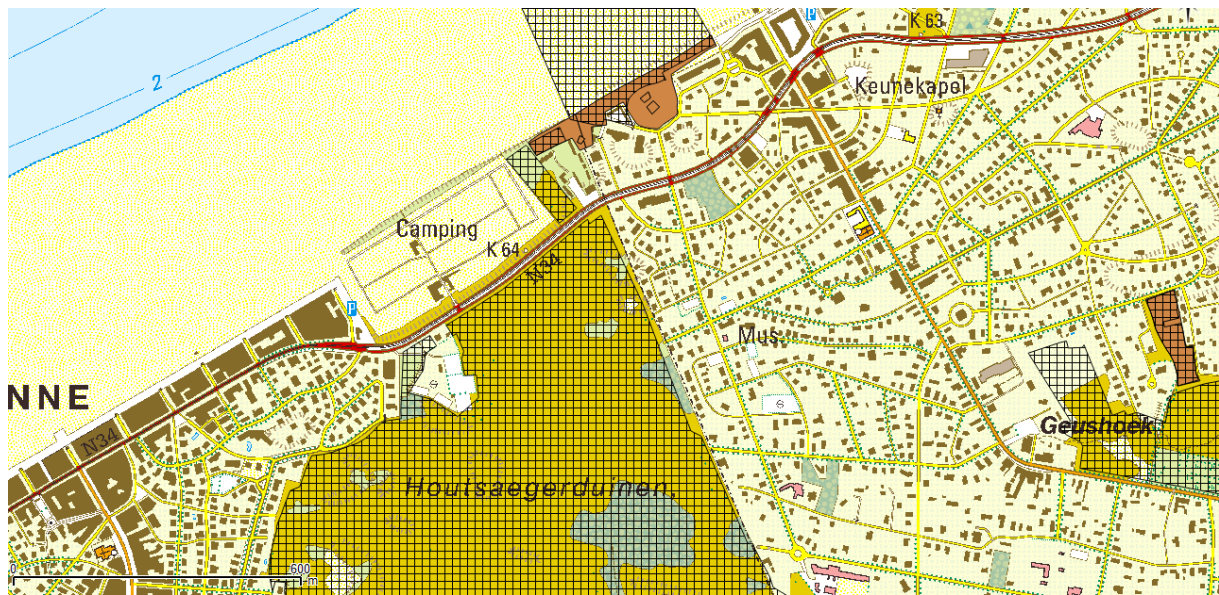
De Houtsaegerduinen ten zuiden van het plangebied zijn biologisch zeer waardevol en zijn een complex van duindoornstruweel (sd), duingraslanden (hd) en zeereepduinen (dd). Dit gebied is tevens aangeduid als een faunistisch belangrijk gebied en is opgenomen als Vlaams natuureservaat, het vogelrichtlijngebied 'Westkust' en het habitatrictlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.

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



- | | |
|---|--|
|  | Biologisch minder waardevol |
|  | Complex van biologisch minder waardevol en waardevol |
|  | Complex van biologisch minder waardevol, waardevol en zeer waardevol |
|  | Complex van biologisch minder waardevol en zeer waardevol |
|  | Biologisch waardevol |
|  | Complex van biologisch waardevol en zeer waardevol |
|  | Biologisch zeer waardevol |

3.11 VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK



VEN-gebieden (arcering) en beschermde duingebieden (bruin) (bron: NGI en AGIV)

Het natuurgebied ten oosten van de camping behoort tot het VEN-gebied 'De Westkust'. Een deel van het strand (meer oostelijk van het plangebied) behoort tot het natuurverwevingsgebied.

Ten Zuiden van het plangebied liggen de Houtsaegerduinen, deze maken deel uit van het VEN-gebied 'De Westkust'

3.12 HABITATRICHTLIJN- EN VOGELRICHTLIJNGEBIED



Habitatrichtlijngebieden (groen) en vogelrichtlijngebieden (blauw) (bron: NGI en AGIV)

Ten Zuiden van het plangebied liggen de Houtsaegerduinen, deze maken onderdeel uit van het vogelrichtlijngebied 'Westkust' en het habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.

3.13 HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

In de directe omgeving van het plangebied is geen HAG aanwezig.

3.14 ERFGOED



Bouwkundig erfgoed (oranje bolletjes)(bron geo onroerend erfgoed)

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

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

3.15 ARCHEOLOGISCHE SITES

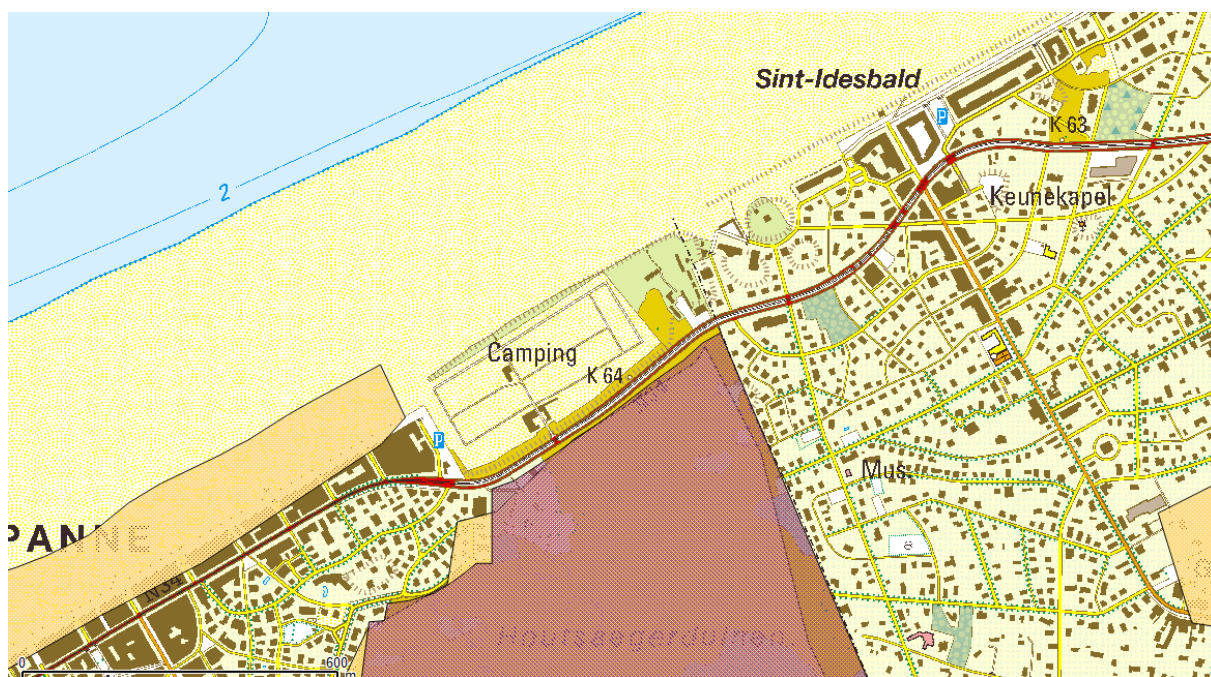
Er komen in het plangebied geen gekende archeologische vondsten voor volgens de databank Centraal Archeologische Inventaris. Ook in de directe omgeving van het RUP zijn er geen archeologische vondsten gekend. Volgens de databank bouwkundig erfgoed zijn er geen relictten van Wereldoorlog I aanwezig. Restanten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

3.16 LANDSCHAPSATLAS

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

De ankerplaats 'Houtsaegherduinen' heeft een gefixeerd paraboolduinenlandschap dat aansluit op de Westhoekduinen. Dankzij de gevarieerde en graduele veranderingen van duinkam tot panne heeft het een floristische rijkdom. Het Kerkepannebos aan de zuidelijke rand is één van de oudste bosaanplantingen langs de Belgische Westkust en herbergt een rijke flora.

De restanten van duinakkers getuigen van de ontginning van de duinen als akkerland; de perceelsstructuur is goed herkenbaar. De grote reliëfverschillen op korte afstand én de afwisseling van struweelbegroeiing en duingraslanden geven deze duinen een half open karakter met op de hoogste duinkammen een zicht op de ruimere omgeving. De gordel van het Kerkepannebos vormt een visuele begrenzing van de duinen.



Aanduiding ankerplaats (rood) en relictzones (oranje) (bron: NGI en AGIV)

3.17 ATLAS DER BUURTWEGEN

In de directe omgeving van het plangebied komen geen buurt- en/of voetwegen voor.

3.18 ATLAS DER WATERLOPEN

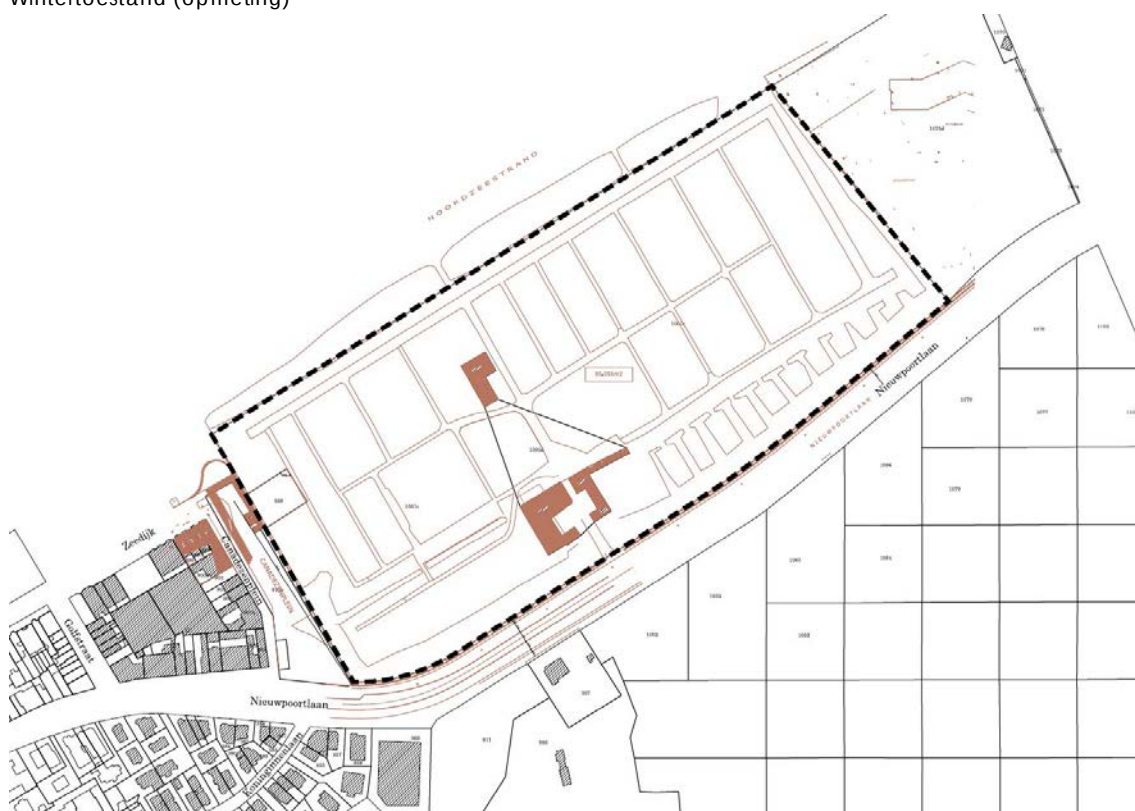
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.

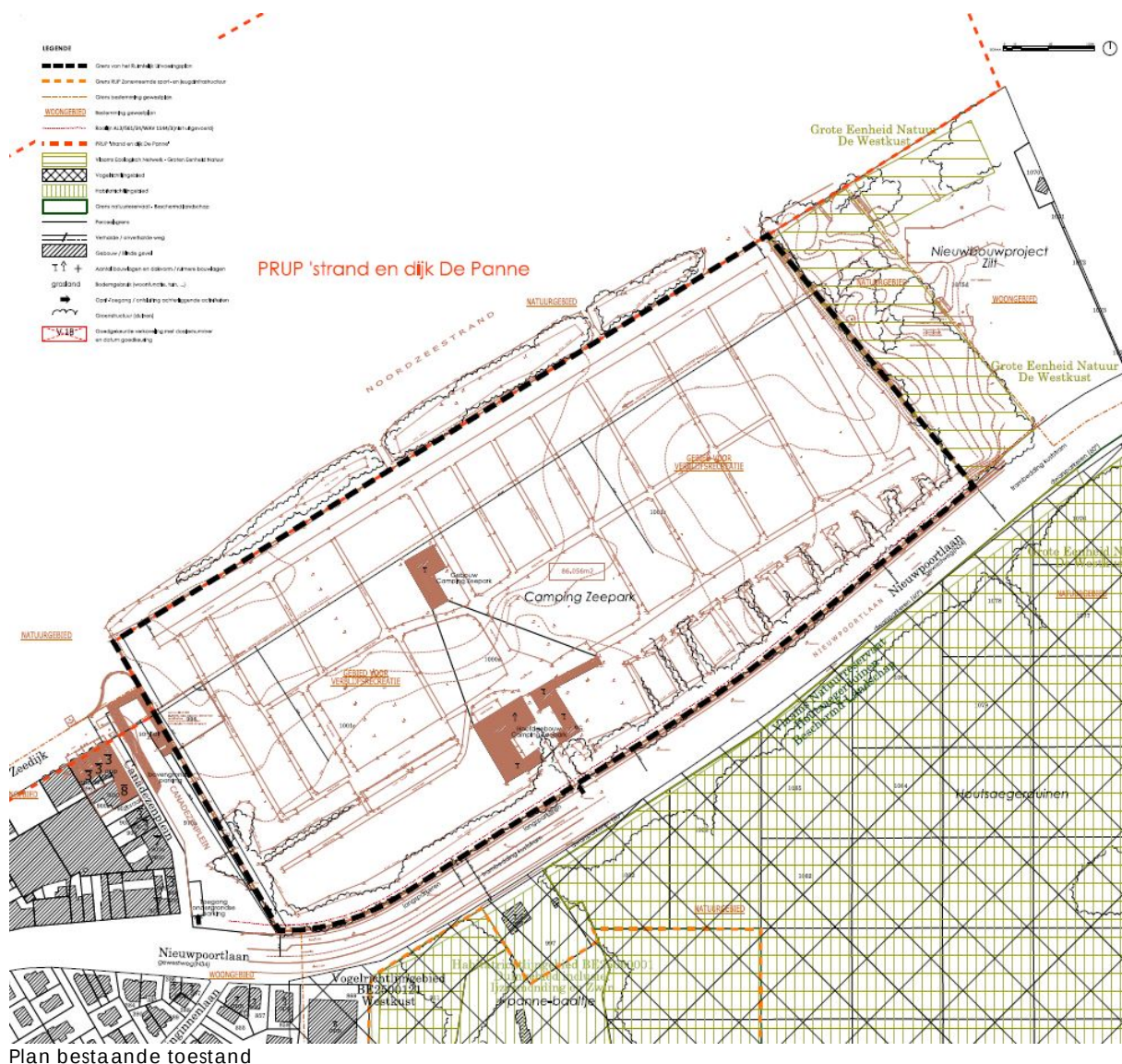
4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4.1 BESTAANDE TERREINTOESTAND



Wintertoestand (opmeting)





Het plangebied RUP Zeepark situeert zich ten oosten van de bebouwde kern De Panne. Het gebied sluit aan op het Canadezenplein. Momenteel betreft het de huidige camping met tijdelijke constructies (caravans/tenten), met permanente bebouwing en verharding Zeepark die aanwezig is tussen het strand en de Nieuwpoortlaan, ten noorden van de Houtsaegerduinen. Meer oostwaarts is het nieuwbouw woonproject 'Zilt' gesitueerd, momenteel in aanbouw, dat aansluit bij de bebouwing van Sint-Idesbald (Koksijde). In het noorden wordt het plangebied begrensd door zeereepduinen en het strand, ten oosten door een duinstrook gelegen in natuurgebied.

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

Het plangebied wordt van de week voor de paasvakantie tot en met de 2de week van september gebruikt als camping. Hiervoor is het grotendeels vlakke terrein opgedeeld in percelen en permanent voorzien van verharde wegen in KWS. Van maart tot eind september wordt het terrein ingenomen door caravans, auto's, chalets, mobilhomes, tenten,.... In totaal zijn het ca. 600 standplaatsen, die volledig zijn ingenomen in de periode van Pasen tot september, zie ook luchtfoto en fotobeelden. Tussen de standplaatsen zijn er in zeer beperkte mate relictten van de duinen en hun begroeiing aanwezig. Vaste constructies zijn het sanitaire gebouw midden in het perceel gelegen en een onthaal -en restaurantgebouw ter hoogte van de inkomweg. Ook in de winterperiode zijn deze vaste constructies en de verharde wegen aanwezig in het plangebied (10,9 % van de totale zone is verhard). De duingordel aan de randzone langs de Nieuwpoortlaan is bebost. Langs de wegzijde is het talud versterkt met een scheidingsmuur in natuursteen. Het talud parallel met de Nieuwpoortlaan is volledig begroeid, voornamelijk met exoten.

4.2 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND OP BASIS VAN HET LOGIESDECREET/ GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING



Binnen de geldende gewestplanbestemming en op basis van de gewestelijke verordening en het Logiesdecreet zou ofwel de bestaande camping behouden kunnen blijven ofwel kan het terrein een nieuwe inrichting ondergaan. Op basis van de huidige regelgeving is een volledige verkaveling van het plangebied mogelijk met oprichting van vaste constructies (chalets). Op basis van de perceeloppervlakte kunnen hierdoor ca. 250 vakantiewoningen ingeplant worden en zal het gebied voor meer dan 40 % permanent verhard zijn. Momenteel bedraagt de permanente verharding 10,9 % op basis van de aanwezige wegen en vaste gebouwen. Deze mogelijke herverkaveling, met mogelijks een belangrijke toename van bebouwing en verharding (tot 50 %), komt niet overeen met de doelstelling en de visie van de gemeente De Panne voor dit plangebied.

De impact van een eventuele herverkaveling met oprichting van vaste constructies zoals de huidige regelgeving (gewestelijke verordening) het faciliteert, wordt geïllustreerd op bovenstaande schets.

5. STUDIE ZEEWERING

Tijdens de plenaire vergadering van het RUP “Zeepark” van 2 december 2015 werd er door de Afdeling Kust een negatief advies gegeven over het planvoorstel. Dit was voor alle aanwezige betrokken adviesinstanties de aanleiding voor het formuleren van het standpunt dat er een bijkomende studie bij het dossier van het RUP gevoegd moest worden die nagaat welke maatregelen nodig zijn om er voor te zorgen dat bij een 1000 jarige storm de nieuw geplande constructies geen structurele schade zouden oplopen die mogelijk kunnen leiden tot slachtoffers, rekening houdend met de mogelijke geleidelijke erosie van het strand. Hierop volgend werd aan IMDC gevraagd die studie op te maken. Deze studie is in bijlage aan deze nota toegevoegd.

Deze studie is opgemaakt op basis van het voorontwerp dat op 2 december 2015 aan het plenair forum is voorgelegd. (Het uiteindelijke ontwerp van de inrichting is n.a.v. de studie zeevering nog aangepast m.b.t. de inplanting van het gebouw van de beachclub en zoals voorgelegd in het plenair overleg dd. 30 maart 2016)

De studie van IMDC had als doel inzicht te bieden in het beschermingsniveau van het planvoorstel, en de vergelijking te maken met de huidige toestand. Hiertoe werd de kusterosie berekend met twee types numerieke modellen:

- Met de oude toetsingsmethodiek voor kustveiligheid (2006), met het 1D duinafslagmodel Duros+, voor de huidige toestand en de toekomstige toestand;
- Met de nieuwe toetsingsmethodiek voor kustveiligheid (2016), met het 2D duinafslagmodel XBeach, voor de toekomstige toestand;

Voor de opmaak van deze modellen werden de volgende data, methodieken en aannames gehanteerd:

- De modellen werden opgesteld volgens de oude toetsingsmethodiek voor kustveiligheid (2006) enerzijds (1D duinafslagmodel Duros+, zoals toegepast voor het GKVP), en overeenkomstig de verwachte toetsingsmethodiek van 2016 anderzijds (Leidraad Toetsing 2015; Suzuki et al., 2015) anderzijds (XBeach 2D model).
- De meest recente hydrodynamische randvoorwaarden (Hydraulisch Randvoorwaardenboek 2015) werden (op het moment van de studie) nog niet openbaar gemaakt. Daarom werden voor deze studie de randvoorwaarden van de toetsing van 2006 gebruikt (IMDC, 2005). Hiervoor werd de data van de kustsectie nummer 20 gebruikt.
- De karakteristieken van een storm met terugkeerperiode 1000 jaar werden gebruikt, en dezelfde zeespiegelstijging van +30 cm over 50 jaar tijd werd toegepast als in het GKVP (IMDC, 2009).
- In het studiegebied wordt een gemiddelde natuurlijke aangroei vastgesteld van 6.6 m³/m/jaar. Voor de berekeningen wordt er conservatief aangenomen dat deze aangroei nul is in de toekomst.
- Het hoogtemodel in het projectgebied werd gecreëerd op basis van de volgende datasets:
 - o Huidige toestand: DHM 2007 (& vergelijking de topografische opmetingen van 27/06/2013)
 - o Toekomstige toestand: Contourlijnen uit de plannen van het voorontwerp, in combinatie met de strandmetingen van voorjaar 2015

Beide toetsingsmethodes leiden tot dezelfde conclusies voor het planvoorstel RUP Zeepark in De Panne. In het geval van een 1000-jarige storm bevindt de beachclub zich te dicht bij zee en is te laag gelegen. Met randvoorwaarden van 2015 raakt de erosieklijf net tot aan het gebouw, wat mogelijks een invloed kan hebben op de stabiliteit van het gebouw, of waardoor er schade door golfoverslag zou kunnen optreden. Met randvoorwaarden van 2065 ondermijnt de erosieklijf direct het gebouw. Alle andere gebouwen bevinden zich ver genoeg van de kustlijn (i.e. 50 à 60 m afhankelijk van de methode) om niet onderhevig te zijn aan (effecten ten gevolge van) duinerosie.

Afgezien van de beachclub, kan er vastgesteld worden dat de kustveiligheid niet verslechterd met het planvoorstel. De afslaglijn in de toekomstige toestand ligt namelijk verder zeewaarts dan de afslaglijn volgens het GKVP van 2007 (Figuur 5-1). Dit is het gevolg van de nieuwe toetsingsmethodiek met XBeach, en van de nieuwe topografie met een uitgebreidere duingordel vergeleken met de toestand in 2007. De toetsingsmethodiek voorziet in principe ook overslagberekeningen. Gezien de hoogteligging van de voorziene gebouwen (met uitzondering van de beachclub) en hun afstand tot aan de kust, zijn overslagdebieten een zeer onwaarschijnlijk risico voor het project.

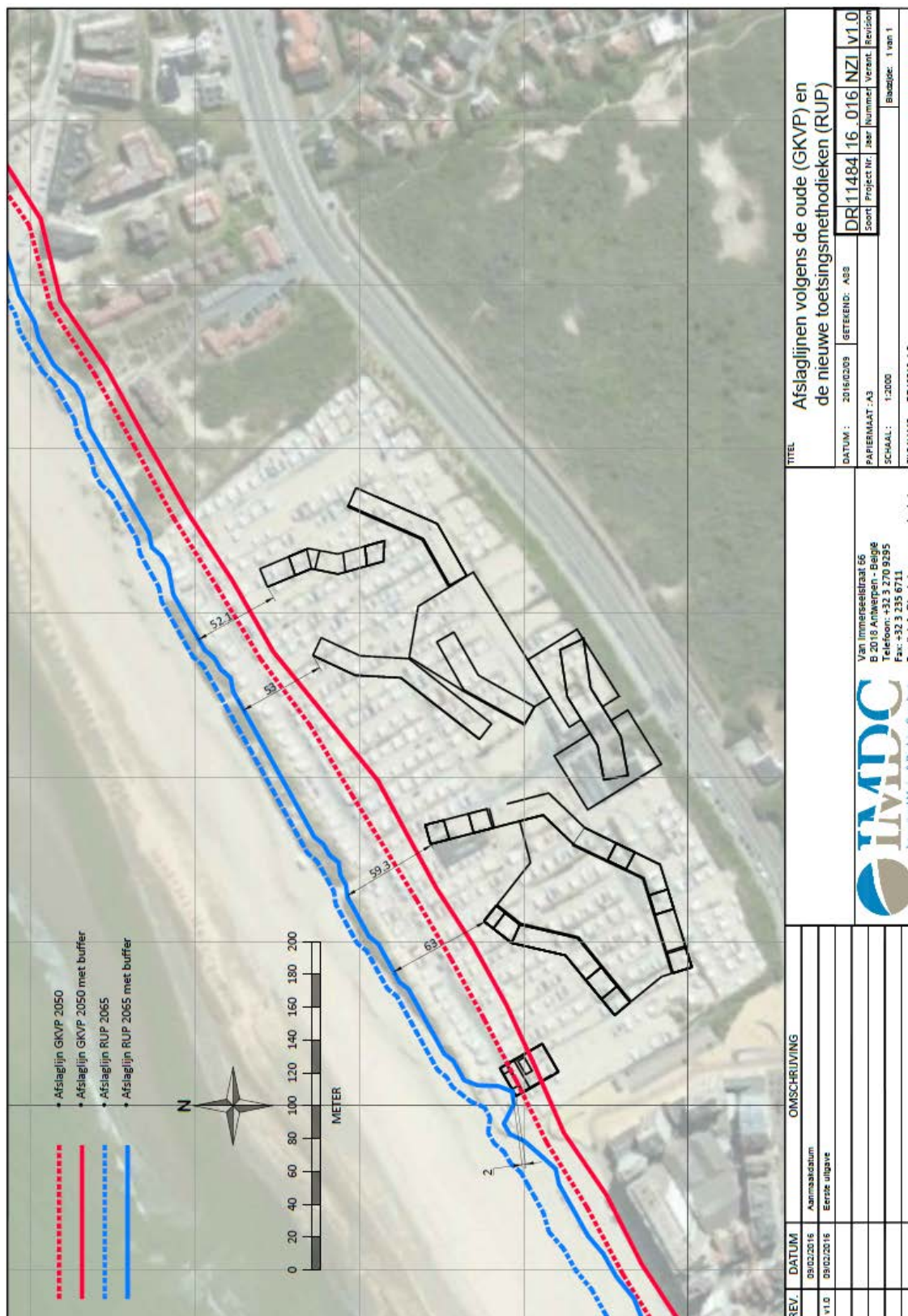
Mogelijke oplossingen om ook ter hoogte van de beachclub te voldoen aan de criteria met betrekking tot kustveiligheid zijn een landwaartse verschuiving van het gebouw, al dan niet in combinatie met een verhoging van de duingordel ervoor. Indien de afstand tussen het duinafslagfront en het gebouw relatief klein is, dient er daarenboven ook gecontroleerd te worden dat de golfoverslag beperkt blijft, en geen risico vormt voor het gebouw.

Indien men de huidige configuratie van de beachclub wenst te behouden, en er geen verblijfsunits voorzien worden, kan er met “afstand van verhaal” gewerkt worden om zo toch de nodige vergunningen te verkrijgen.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering dd. 2 december 2015 en naar aanleiding van de resultaten van de studie opgemaakt door IMDC is het gebouw van de beachclub opgeschoven in zuidelijke richting. De uiterste noordelijke bouwlijn/voorgevel van deze constructie situeert zich uiteindelijk op de lijn van de boordsteen van de dijk. Het zwevend terras bij het gebouw kan meer naar voor komen, dit op minimum 15.00 m van de noordelijke perceelgrens.

Conclusie

De studie, inzake zeewering, opgemaakt door IMDC toont aan dat het te realiseren project een verbetering betekent wat zeewering betreft ten opzichte van de huidige toestand. Het advies van MDK, in het kader van het voorontwerp, besproken in het plenaire overleg dd. 30 maart 2016 en aan dit dossier toegevoegd, is hier duidelijk over.



Figuur 5-1: Afslaglijnen met randvoorwaarden van 2065 in de huidige toestand (GKVP 2007) en de toekomstige toestand (voorontwerp RUP), en afstanden tot de dichtste gebouwen. Het gebouw van de beachclub, zoals hier aangegeven en waarmee rekening gehouden is in de studie van IMDC, is ingeplant zoals aangegeven in de inrichting van het voorontwerp van 2 december 2015. In het uiteindelijke ontwerp is het gebouw opgeschoven in zuidelijke richting. De voorgevel van het gebouw beachclub mag maximum samenvallen met de boordsteen van de dijk. Het terras aan het gebouw (vlondersysteem) mag max. komen tot op 15.00 m van de noordelijke perceelgrens (deze noordelijke rand van het terras valt gelijk

met de bocht van – het windscherm op het Canadezenplein). Dus er is rekening gehouden met de resultaten van de studie van IMDC door het gebouw van de beachclub in zuidelijke richting te verschuiven.

6. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het inrichtingsplan met terreinsneden (zie A3 bundel), dat informatief bij het dossier is gevoegd, is de toetssteen voor elke toekomstige invulling. Het bestaande opmetingsplan is de basis voor de hoogtemeting. Deze hoogtemeting is aangegeven op het plan bestaande toestand.

Het RUP 'Zeepark' voorziet in een continu duinenlandschap waarin bebouwingsstroken, geclusterd en gestapeld, zeer geconcentreerd, worden geïntegreerd in het landschap dat hersteld wordt. De bestaande verharding wordt opgebroken, de bebouwing afgebroken. Er wordt zuiver, kaal mineraal zand aangevoerd om de duinen te creëren. Het natuurlijk duinenlandschap overheerst de invulling, de bebouwing is ondergeschikt. Slechts een beperkt deel van de toekomstige bebouwing staat bovenop het landschap, het zijn bakens in het landschap, zij zijn het gezicht van de ganse site 'Zeepark'. Het toeristisch-recreatief programma wordt dus grotendeels ondergronds in het te creëren duinenlandschap voorzien. Er wordt niet gegraven, het toekomstig te realiseren programma wordt ingericht boven het bestaande maaiveld, aangegeven op basis van de hoogtemeting ten aanzien van het TAW-peil. Het betreft dan ook een heel specifieke 'duinenarchitectuur', die totaal afwijkt van de bestaande kustbebouwing. De markante landschapsovergang tussen strand en duinen wordt op die manier dan ook zeer tastbaar.

De belangrijkste elementen die een structureel onderdeel van de planinhoud zijn:

- Er wordt een aanzienlijk deel van de zone voor recreatiegebied (gewestplan), omgezet naar groengebied, dit in het noorden en het zuiden van het plangebied, met als doel de open ruimte corridor tussen de Houtsaegerduinen en het strand te versterken. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 8,69 ha. Er wordt 3,13 ha omgezet naar zone voor groen. Dit is 36 % van de totale oranje zone van het gewestplan.
- De recreatiezone wordt ingericht met het oog op het verblijven in sterke relatie met natuur – en landschapsbeleving. Er wordt gekozen voor relatief lage bebouwing, grotendeels ingewerkt in het aan te leggen duinenlandschap met beperkt zichtbare bakens in het landschap.
- De zone voor de nevenfunctie hotel wordt gericht op de N34 ten zuiden, ter hoogte van de bestaande toegang. De wegbeheerder van de Nieuwpoortlaan wenst het aansluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer te behouden op dezelfde plaats. Er wordt een zone H grafisch bepaald, zodat duidelijk is waar de ondersteuningsfunctie hotel met toebehoren wordt ingeplant.
- De footprint op het niveau + 21/+23 TAW mag zich niet bevinden in de zone aangegeven door middel van een overdruk. Door middel van een overdruk is de beperking van de bouwhoogte opgelegd.
- Het plangebied wordt ontsloten via één gebundelde in – en uitrit voor gemotoriseerd verkeer.
- Parkeren wordt binnen het plangebied opgevangen, geïntegreerd in de te realiseren bebouwing, ingewerkt in het duinenlandschap. Er is 1 parkeerplaats per 50 m² BVO voor reca oppervlakte opgelegd: dit is zo vastgelegd in de gemeentelijke verordening en het gemeentelijk belastingreglement en op die manier overgenomen.

Verder is 1 parkeerplaats per verblijfsunit en 1 PP per hotelkamer vastgelegd. Het project moet in totaliteit aan eigen parkeerbehoeften voldoen. Dit zal een verbetering zijn ten opzichte van de bestaande toestand, want de campingbewoners parkeren hun auto langs de Nieuwpoortlaan.

- Het bestaande terrein wordt niet afgegraven. De ingrepen gebeuren boven het niveau van het bestaande maaiveld. Er wordt gebouwd boven op het bestaande maaiveldniveau. Aan de bestaande grondwatertafel mag niets veranderd worden. Dit is voor heel het terrein opgemeten, deze hoogtemeting is de basis waarop het TAW-peil gebaseerd is (zie aangegeven op het plan bestaande toestand).
- Het plangebied zal voor publiek toegankelijk zijn met het oog op natuur – en landschapsbeleving.
- De ondersteuningsfuncties, nl. hotel met mogelijk zwembad en feestzaal, zullen enkel in functie van en ondergeschikt aan de verblijfsrecreatiezone mogelijk zijn. Deze functies zitten mee in de exploitatie van het centrale beheer, als ook de exploitatie van de beachclub als eindpunt van de dijk. Het is niet de bedoeling dat er een recreatief zwembadcomplex wordt ingericht, dit is niet toegelaten.
- Er wordt bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van de ontwikkeling een inrichtingsstudie gevraagd met een landschapsplan en een beheerplan voor de totaliteit van de zone artikel 1 en 2.
- Bij de aanvraag zal de gegenereerde piek verkeersbewegingen per uur begroot worden, samen met die ten gevolge van het hotel (met de feestzaal).
- De zone voor groen moet tegelijkertijd met de zone voor recreatie, al vanaf fase 1 mee gerealiseerd en uitgevoerd worden.
- De zone voor openluchtrecreatief bedrijf wordt in totaliteit in één totaalvisie architecturaal en landschappelijk opgezet en uitgewerkt. Alle gebouwonderdelen zijn onderdeel van het geheel. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gebeurt in totaliteit voor 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. 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, zodat de uitgangspunten en de betekenis van het integrale plan niet uitgehold kunnen worden. Er mag niet permanent gewoond worden, uitgezonderd wat de conciërgewoning betreft.
- 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.
- De locatie van de beachclub is in het uiteindelijk inrichtingsvoorstel meer landinwaarts gebracht ten opzichte van eerdere voorstellen. De voorgevel van de constructie mag max. komen tot op de boordsteen van de dijk. 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 buitenterras 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 de plaats van de beachclub 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:

- o Aan het Canadezenplein: min. 10.00 m, een zwevend terras (vlondersysteem) kan tot op min. 5.00 m voorkomen;
- o Aan de strandzijde: een zwevend terras (vlondersysteem) kan tot op min. 15.00 voorkomen;

De noordelijke voorgevel van de constructie beachclub mag max. komen tot op de boordsteen van de dijk.

Het gebouw “beachclub” maakt geen onderdeel 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.

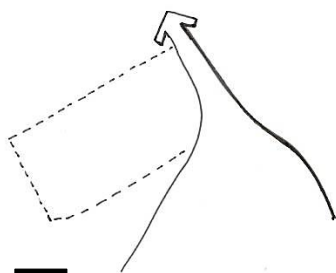
Bouwhoogte: max. twee bouwlagen, het gebouw moet ingeplant worden op het niveau TAW -peil van +/-10,50.

De maximum bouwhoogte, te meten tot aan het hoogste punt van het dak, bedraagt 9.00 m boven dit peil.

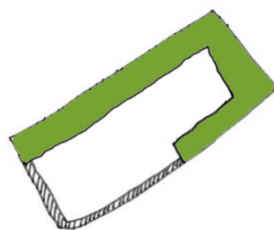
Het gebouw kan een plat – of een licht hellend dak hebben dat ingepast is in het duinenlandschap.

Volgende ruimtelijke concepten zijn bij de inrichting belangrijk en zijn ook juridisch vastgelegd in het RUP:

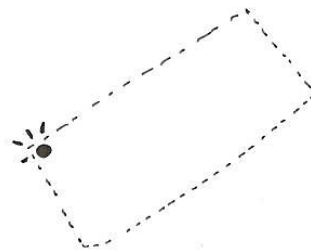
- 1** Groene corridor ter versterking van het noordoostelijk gelegen natuurgebied; een groene buffer tussen de verblijfsrecreatieve bestemming en het natuurgebied, alsook het noordelijk deel als overgang naar de Noordzee (lijn Verschave), artikel 2 zone voor groen, te realiseren als onderdeel van de rest van de ontwikkeling artikel 1;
- 2** Een bouwvrije strook rondom de site aan het Canadezenplein en de Nieuwpoortlaan, met een minimum breedte van 10,00 m, zorgt dat de toekomstige bebouwing steeds voldoende afstand moet nemen ten aanzien van de omgeving;
- 3** Als sluitstuk van de zeedijk, alsook van het Canadezenplein, kan er een beachclub als eye-catcher ingeplant worden, op de plaats met een zwarte bol aangegeven. Ook de eye-catcher wordt maximaal ingeduind en neemt afstand van het plein en de perceelgrenzen. Het terras kan zwevend bij het bouwvolume ingebed in het zand voorkomen. De uiterste noordelijke bouwlijn van de beachclub ligt ter hoogte van de boordsteen van de dijk.
- 4** Doorheen het duinenlandschap wordt een padenstructuur voor voetgangers ingericht, waardoor de doorloopbaarheid wordt versterkt zowel van het strand naar de achterliggende Houtsaegerduinen en visa versa, als vanuit de Zeedijk. De paden worden opgevat als knuppel – of vlonderpaden. Het landschap wordt hierdoor niet aangetast.
- 5** Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt geconcentreerd t.h.v. de huidige toegang. De auto wordt via deze toegang geleid tot in de ondergrondse parkeervoorzieningen. De verharding wordt beperkt tot deze toegang.
- 6** De bebouwing wordt maximaal ingeduind. Beperkte delen worden als zichtbare bakens bovenop het landschap geplaatst. Er is een zone afgebakend om de bouwhoogte te beperken. De zone voor hotel (zone met overdruk H) wordt aangeduid op het grafisch plan. De bebouwing overschrijdt de lijn Verschave niet. Deze specifieke bouwvorm om tijdelijk te verblijven geeft een speciaal cachet aan de plek.



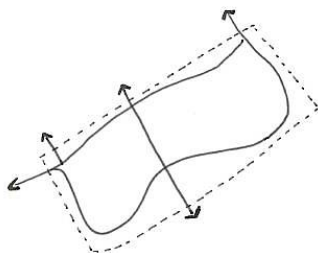
1



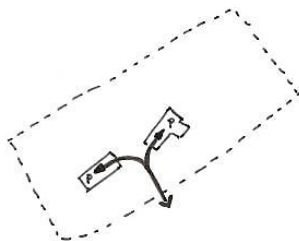
2



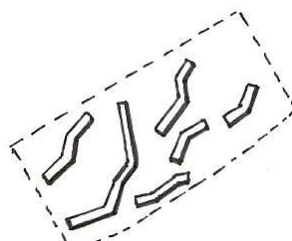
3



4

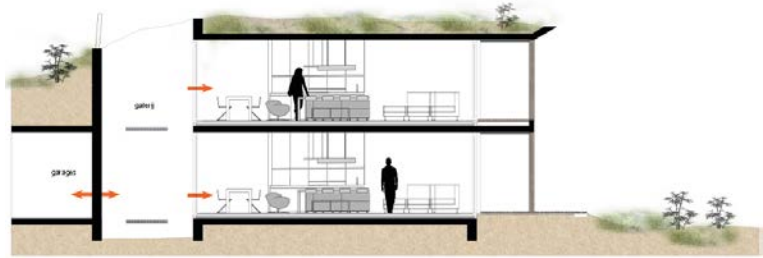
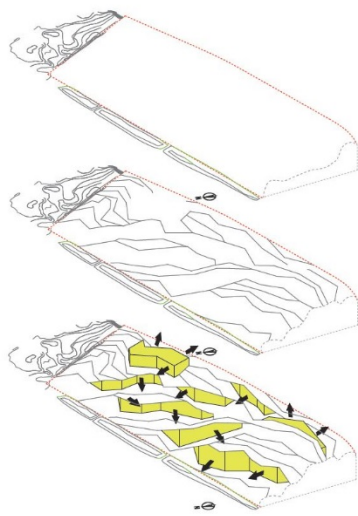


5



6

Een aantal beelden, die de vooropgestelde ruimtelijke concepten verder verduidelijken:



bron: EL-Architects bv bvba



7. RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

7.1 GRAFISCH PLAN / STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



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.

Toelichting bij de bezetting: bebouwingsindex en vloerindex B/T & V/T gebaseerd op het informatief inrichtingsplan bij het RUP:

De maximum toegelaten bezetting of de maximum toegelaten bebouwing (inclusief alle bebouwing, verharding toegangsweg, garages en terrassen) op het terrein wordt door middel van het RUP gehalveerd ten opzichte van de toegelaten 50 % (B/T 0,5) op basis van de gewestelijke verordening in een zone voor verblijfsrecreatie op het gewestplan.

De zone voor verblijfsrecreatie is door middel van het RUP beperkt tot 5,55 ha. 3,13 ha is door middel van het RUP vastgelegd als zone voor groen (non aedificandi).

De B/T ten opzichte van de hele zone voor verblijfsrecreatie van het gewestplan bedraagt maximum 0,25. Dit betekent een halvering door middel van het RUP ten opzichte van de gewestelijke verordening.

De B/T ten opzichte van de zone voor openlucht recreatief bedrijf in het RUP bedraagt max. 0,5.

De tabellen verder in dit document opgenomen geven een duidelijk inzicht in de max. bebouwingsindex B/T en de maximum vloerindex V/T; de m2 bebouwing in het projectgebied zijn in detail uitgezet per laag en per functie.

Tabellen/horizontale snedes per TAW

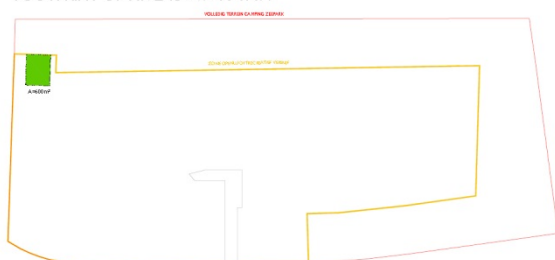
1, Programma (in alle zones)		
incl parkings, gebouwen, inbandige terrassen		
incl zwevende terrassen en verhardingen	m ²	m ²
volledig terrein coming Zeepark	86.841,66	
zone openluchtrecreatief verblijf RUP	55.557,66	
zone overig groen RUP	31.284,00	
250 VAKANTIEVERBLIJVEN	18.000,00	
(à 72m ² /verblijf incl inbandige terrassen)		
GEMENE DELEN VOOR 250 VERBLIJVEN	2.500,00	
(à 10m ² /verblijf)		
250 PARKINGS		10.000,00
(à 40m ² /parking)		
80 HOTELKAMERS	4.000,00	
(à 50m ² /kamer, Incl gangen)		
80 HOTELPARKINGS		3.200,00
(à 40m ² /parking)		
HOTELFACILITEITEN	3.000,00	
feestzaal		
zwembad		
lobby/restaurant		
BEACHCLUB	1.200,00	
verharding inrit	1.150,00	
TOTALE VLOEROPP EXCL PARKINGS	29.850,00	
TOTALE VLOEROPP INCL PARKINGS		43.050,00

De algemene maximum V/T wordt in het RUP vastgelegd op 0,75. Gezien de specificiteit van het project wordt de V/T ook gedetailleerd berekend en dit per TAW-peil. De horizontale sneden hieronder aangegeven zijn een verduidelijking bij onderstaande tabel.

2, V/T berekening per TAW-niveau (in zone openluchtrecreatieve verblijven)

bouwvolumes	bestemming	alle niveaus	TAW +9/+10	TAW +12/+13	TAW +15/+17	TAW +18/+20	TAW +21/+23
(valt buiten v/t berekening oranje zone)	beachclub	1.200,00	600,00	600,00			
B	verblijven	3.200,00		1340	1340	520	
C	parking	5.600,00		5600			
D	verblijven						
SECTIE D1	verblijven	3.090,00		1400	1400	290	
SECTIE D2	verblijven	1.600,00			800	800	
SECTIE D3	verblijven	1.080,00		540	540		
E	hotelparking+functies	4.500,00		2250	2250		
F	hotelkamers	4.000,00			2000	2000	
G	hotelparking en lobby	1.700,00		1700			
H	verblijven	3.750,00			1250	1250	1250
I	verblijven	3.180,00		1520	1520	140	
J	parking	4.400,00		4400			
K	verblijven						
SECTIE K1	verblijven	1.010,00			430	430	150
SECTIE K2	verblijven	440,00			220	220	
SECTIE K3	verblijven	950,00		400	400	150	
L	verblijven	2.200,00			1100	1100	
verharding inkomzone		1150	220	340	220	370	
TOTAAL ZONE OPENLUCHTRECR. VERBLIJVEN		41.850,00	220,00	19.490,00	13.470,00	7.270,00	1.400,00
V/T		0,7533	0,0040	0,3508	0,2425	0,1309	0,0252

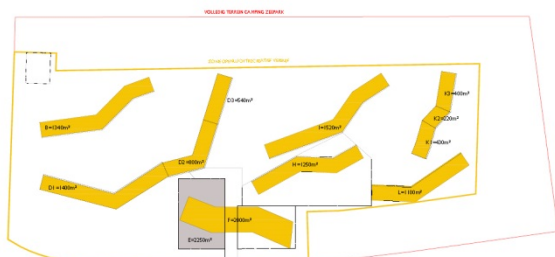
FOOTPRINT OP NIVEAU +9/+10 TAW



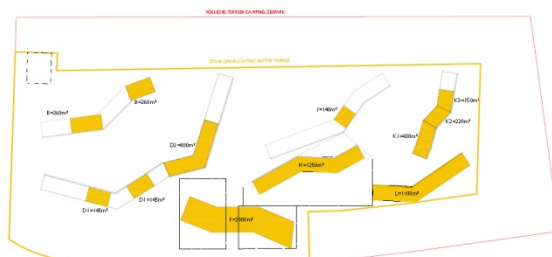
FOOTPRINT OP NIVEAU +12/+13 TAW



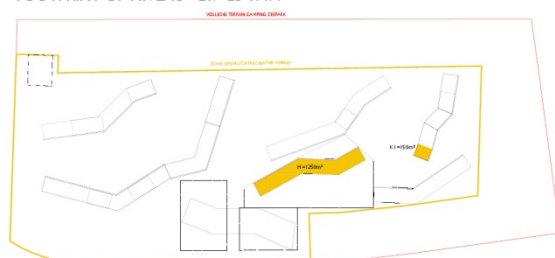
FOOTPRINT OP NIVEAU +15/+17 TAW



FOOTPRINT OP NIVEAU +18/+20 TAW



FOOTPRINT OP NIVEAU +21/+23 TAW



3, Bebouwingscoëfficiënt B/T		
incl parkings, gebouwen, inpandige terrassen		
excl zwevende terrassen en verhardingen	m ²	m ²
volledig terrein coming Zeepark	86.841,66	
zone openluchtrecreatief verblijf RUP	55.557,66	
zone overig groen RUP	31.284,00	
bouwvolume	bestemming	in te rekenen footprint
(valt buiten v/t berekening oranje zone)	beachclub	600
B	verblijven	1.340,00
C	parking	5.600,00
D	verblijven	2.740,00
E	hotelparking	2250
F	hotelkamers	0,00
G	hotelparking en lobby	1.700,00
H	verblijven	0,00
I	verblijven	1.520,00
J	parking	4400
K	verblijven	1.050,00
L	verblijven	1.100,00
	verharding inkomzone	1.150,00
TOTAAL		22.850,00
B/T op basis van volledig terrein		0,2631
B/T op basis van oranje zone RUP		0,4113

Conclusie: volgende bepalingen zijn op basis van bovenstaande cijfers, die afgeleid worden uit het informatief inrichtingsplan bij het RUP, vastgelegd in het stedenbouwkundig voorschrift:

De algemene V/T wordt vastgesteld op maximum 75% van de recreatieve bestemmingszone of V/T = max. 0,75. Wat de V/T per TAW - peil betreft worden in het RUP de volgende maxima vastgelegd:

- V/T TAW +12/+13: max. 0,40
- V/T TAW +15/+17: max. 0,25
- V/T TAW +18/+20: max. 0,15
- V/T TAW +21/+23: max. 0,045

De B/T wordt vastgelegd op maximum 50% van de zone voor openluchtrecreatief bedrijf of B/T = max. 0,50.

De bebouwing, die waarneembaar is boven het niveau van het duinenlandschap bedraagt maximum 11,52 % van de bestemmingsoppervlakte. In het RUP wordt een maximum van 15 % vastgelegd.

2500
11,52%

Zone voor groen:

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).

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.

Randzone: om voldoende afstand te creëren tussen de recreatieve verblijfsfunctie en de omgeving wordt er rondom rond het terrein een randzone afgebakend met een minimum breedte van 10,00 m.

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.

Beachclub:

Op de plaats, door een zwarte bol aangegeven op het grafisch plan, kan door middel van een gebouw en functie als 'eyecatcher' een eindpunt gecreëerd worden aan de zeedijk van De Panne. Er kan op deze specifieke ligging functioneel ingespeeld worden door het voorzien van een beach-bar met cafetaria en/of brasserie en terras. Enkel deze functies zijn toegestaan. In dit gebouw zijn ook constructies voor een specifiek doelpubliek ter ondersteuning van strand – en watersportactiviteiten toegelaten. 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.

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 het centraal beheer.

Wonen en verblijven is op deze plaats 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 in het gerealiseerde duinenlandschap.

Afstand tot de perceelgrens:

- Aan het Canadezenplein: min. 10.00 m, een zwevend terras (vlondersysteem) kan tot op min. 5.00 m voorkomen;
- Aan de strandzijde: de voorgevellijn van de beachclub mag max. komen tot op de boordsteen van de dijk; een zwevend terras (vlondersysteem) kan tot op min. 15.00 m voorkomen ten opzichte van de noordelijke perceelgrens;

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 samen, 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 de dakrand bedraagt 9.00 m boven dit peil. Het gebouw kan een plat – of een licht hellend dak hebben dat ingeduind is.

Beperking bouwhoogte: er is door middel van een overdrukzone een beperking van de bouwhoogte opgelegd.

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer: 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.

Ontsluiting langzaam verkeer: het padennetwerk is indicatief weergegeven op het grafisch plan. Er wordt verbinding gezocht met zowel de Zeedijk, het strand als met de Houtsaegerduinen. De paden worden aangelegd als knuppel – of vlonderpaden, zodat de impact minimaal is.

7.2 RUIMTEBALANS

	CATEGORIE RUP 'ZEEPARK'		
	RECREATIE	OVERIG GROEN	TOTAAL
GWP GEBIED VOOR VERBLIJFSRECREATIE	5,55	3,13	8,68

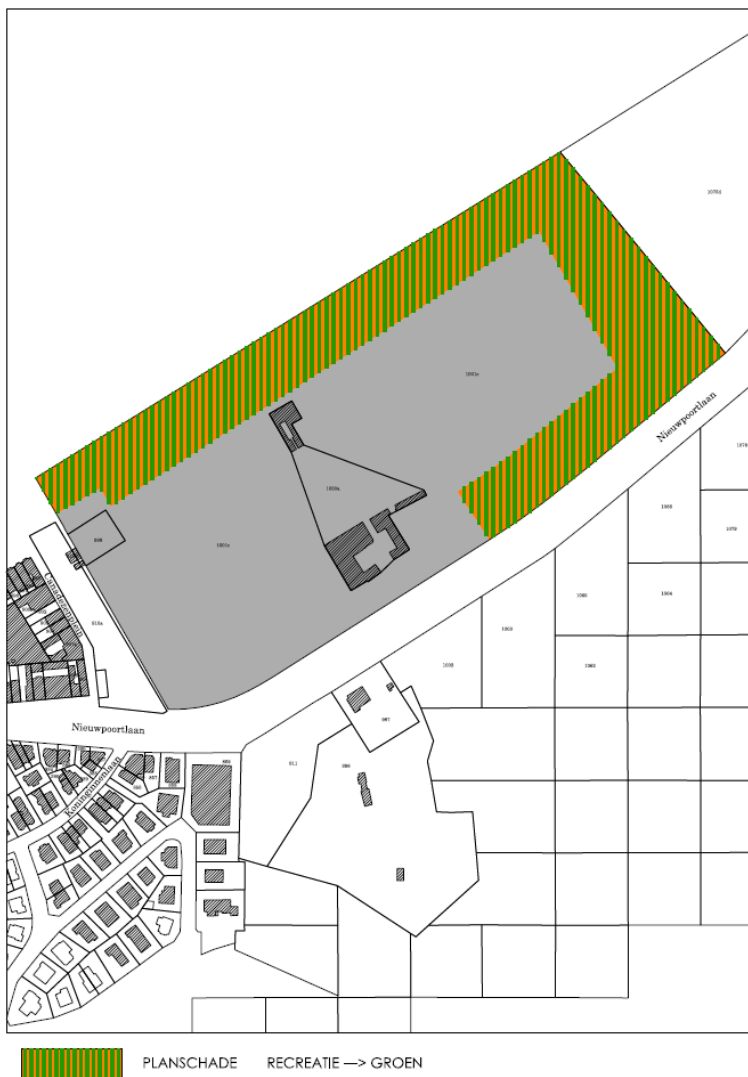
Na de opmaak van het RUP 'Zeepark' wordt er van de huidige recreatiebestemming 3,13 ha omgezet naar de categorie overig groen.

7.3 OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Met de opmaak van het RUP 'Zeepark' wordt de bestemming van het gewestplan, namelijk gebied voor verblijfsrecreatie, deels opgeheven en verfijnd. De gewestplanbestemming verblijfsrecreatie met een oppervlakte van 8,68 ha wordt deels omgezet naar een zone voor openluchtrecreatief bedrijf met een oppervlakte van 5,55 ha en deels naar zone voor groen, nl. met een oppervlakte van 3,13 ha.

7.4 REGISTER PLANBATEN / PLANSCHADE

Dit register is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.



Volgend perceel (of deel van perceel) komt in aanmerking voor planschade (recreatie → groen): 1001 C

8. BIJLAGEN

A3 bundel: Het informatief inrichtingsplan (A3-formaat) en terreinsnedes (bron EL-Architects bv bvba)

Het rapport van de studie duinafslag in het projectgebied van het RUP Zeepark (RA16014 v1.0) opgemaakt door IMDCnv.