



De Panne Rup Plopsaland Ontwerp

Plan Id: RUP_38008_214_00006_00001

September 2009



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Vanderstraeten Nele
Vervaet Katrien

datum

aanpassing | fase

27-10-2008
08-12-2008
25-02-2009
09-04-2009
25-05-2009
17-09-2009

Verzoek tot raadpleging aan Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen
Verzoek tot raadpleging
Verzoek tot ontheffing
Voorontwerp
Aanpassingen naar Ontwerp naar aanleiding van de plenaire vergadering
Aanpassingen naar aanleiding van de adviezen in het openbaar onderzoek

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26 mei 2009.

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 6 juli 2009 tot 4 september 2009.

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 22 september 2009.

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

Toelichtingsnota	9
Inleiding	11
1. Motivering tot opmaak	11
2. Beslissing tot opmaak	11
Situering	12
Juridisch kader	13
Gewestplan	13
Vergunningen	14
1. Stedenbouwkundige vergunningen	14
2. Milieuvergunningen	14
Planningscontext	14
1.RSV	14
2. PRS West-Vlaanderen.....	15
3. GRS De Panne	16
3.1. Algemeen	16
3.2. Globale doelstellingen (van toepassing voor onderhavig GRUP)	16
3.3. Doelstellingen gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de toeristisch recreatieve structuur.....	17
3.4. Gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten.....	18
Sectorale plannen	19
1. Bovengemeentelijk:	19
1.1 Landschapsatlas	19
2. Gemeentelijk niveau:	19
2.1. GNOP	19
2.2. Mobiliteitsplan (Beleidsplan).....	19
2.3.Sneltoets	20
De bestaande ruimtelijke toestand	21
Gewenste structuur / planopzet	23

1. Ruimtelijke vertaling naar bestemmingswijziging i.f.v. geplande hotel	23
1.1. Concepten (Toets GRS)	23
1.2. Plankeuze.....	23
1.3 Uitleg planopbouw/zonering	23
1.4. Ontwerpend onderzoek	24
3. Toetsing.....	26
3.1. Watertoets	26
3.2. Trage wegentoets	26
4. Op te heffen voorschriften	27
5. Ruimtebalans.....	27

Planproces	27
-------------------------	-----------

1. Onderzoek tot milieueffectrapportage	27
2. Procedure RUP	27
2.1. Voorontwerp	27
2.2. Ontwerp.....	27

Stedenbouwkundige voorschriften	29
--	-----------

Artikel 0. Algemene bepalingen	31
---	-----------

Artikel 0. Algemene bepalingen	32
---	-----------

Artikel 1: Zone i.f.v. toeristische voorzieningen	33
--	-----------

Artikel 1: Zone i.f.v. toeristische voorzieningen	34
--	-----------

Artikel 1: Zone i.f.v. toeristische voorzieningen	35
--	-----------

Artikel 1: Zone i.f.v. toeristische voorzieningen	36
--	-----------

Artikel 2: Open ruimte i.f.v. toeristische voorzieningen	37
---	-----------

Artikel 3: Groene buffer	38
---------------------------------	-----------

Artikel 3: Groene buffer	39
---------------------------------	-----------

Bijlagen	41
-----------------	-----------

ontheffingsbesluit

screeningsnota

adviezen plenaire vergadering

verslag plenaire vergadering

adviezen naar aanleiding van het openbaar onderzoek

advies van de GeCoRo aan de gemeenteraad

Toelichtingsnota

1. Motivering tot opmaak

In het GRS werd de problematiek betreffende Plopsaland en de behoefte voor de opmaak van een GRUP geformuleerd. Dit GRUP wordt gemaakt in uitvoering van het GRS, aangepast aan de huidige noden van Plopsaland.

Plopsaland heeft de intentie om, in de nabije toekomst (2008 – 2010), een hotel op te richten. Plopsaland wenst deze locatie te realiseren in het huidige recreatiegebied. De huidige bestemming is volgens het gewestplan dagrecreatie. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan maakt de inplanting van een hotel mogelijk door het gebied te herbestemmen.

2. Beslissing tot opmaak

Het Vlaamse Gewest heeft de provincie de opdracht gegeven om een visie & uitvoering te geven aan de ontwikkeling van openluchtrecreatieve verblijven en tot selectie van de toeristisch-recreatieve knooppunten. In deze optiek zou de opdracht tot het opmaken van een RUP voor Plopsaland behoren tot de bevoegdheid van de Bestendige Deputatie.

Tijdens de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd deze problematiek reeds aangekaart en werd er, gezien de kleinschaligheid van de bestemmingswijziging beslist dat dit dossier op het niveau van de gemeente, via een ruimtelijk uitvoeringsplan, kan uitgevoerd worden.

Verslag plenaire vergadering GRS De Panne, 22/10/04:

De provincie zal aan de deputatie het voorstel formuleren dat de gemeente het initiatief kan nemen om een BPA op te maken voor de hotelzone, op voorwaarde dat deze zone veel gericht wordt ingetekend. Hierover zal verder worden overlegd tussen Drum, Plopsaland, de gemeente en de WVI.

Een intern overleg heeft plaats gevonden.

De gemeente De Panne beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS goedgekeurd 12/01/2006)

Situering

De Panne situeert zich als hoofddorp binnen het stedelijk netwerk en is gelegen in het uiterste zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen, begrensd door de zee en door Frankrijk.

De gemeente maakt deel uit van het arrondissement Veurne en is samengesteld uit de deelgemeenten De Panne en Adinkerke.

De Panne behoort tot de Westkust en is gelegen tussen de gemeentes Koksijde en Bray Dunes (Frans grondgebied).

De kust wordt bediend door een wegennet met een kamstructuur. Namelijk de E40/A18 als drager, met rechtstreekse toegangswegen naar de badplaatsen en met een aansluiting ter hoogte van de kern van Adinkerke.

Bovenlokale wegen die o.a. de verbinding vormen naar Veurne en de toegang tot de autosnelweg bedienen zijn:

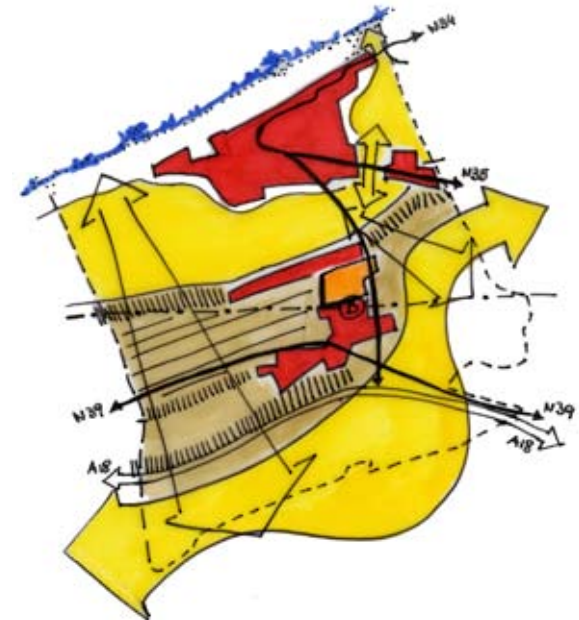
- de N39 (Nieuwpoort–Veurne–Adinkerke–Duinkerke)
- de N35 (Deinze–Tielt–Diksmuide–Veurne–De Panne)
- de N34 (Adinkerke–De Panne–Koninklijke Baan).

Het plangebied bevindt zich t.h.v. de De Pannelaan (N34), tussen de kern van Adinkerke en De Panne.

Langs de Koninklijke Baan, parallel aan de kust, bedient de Kustram de opeenvolgende badplaatsen. Het eindstation is Adinkerke. Ter hoogte van de ingang van Plopsaland is er een halte. De Trambaan begrenst het plangebied ten zuid-oosten.

Het pretpark Plopsaland wordt ruimtelijk op macro schaal omgeven door:

- In het noorden het parabool duinlandschap (Westhoekduinen, Oosthoekduinen, Houtsaegerduinen en Calmeynbos) en de woonkern De Panne.
- In het oosten de polderruimte (Oudlandpolder).
- In het zuiden door de kern Adinkerke.
- In het westen door de tussenruimte (geïsoleerd poldergebied tussen Westhoekduinen, Oude Duinen en Adinkerke).



Eind april 2000 opende het recreatiepark Plopsaland, het gewezen Meli park, zijn deuren. In 2004 behaalde het attractiepark in het topseizoen een capaciteit van 12.000 mensen per dag. In 2008 nam deze capaciteit toe tot 15.000 bezoekers per dag. Op lange termijn wenst Plopsaland zijn domein in westelijke richting

uit te breiden, zodat het park dan dagelijks maximaal 17.000 bezoekers zou kunnen verwelkomen.

Plopsaland had in 2007 reeds 905.000 bezoekers en in 2008 reeds 910.000 bezoekers. Het streefdoel van Plopsaland om jaarlijks 1.000.000 bezoekers te verwelkomen wordt bijna behaald.

Plopsaland maakt een sterk aandeel uit van het dagtoerisme in De Panne. Het aandeel verblijfstoeristen dat Plopsaland naar De Panne lokt dient eveneens benadrukt te worden. Plopsaland is een sterke aantrekkingspool voor de gemeente, nationaal als internationaal. In 2008 bezochten 150.000 Nederlanders het pretpark, de helft was op vakantie aan zee.

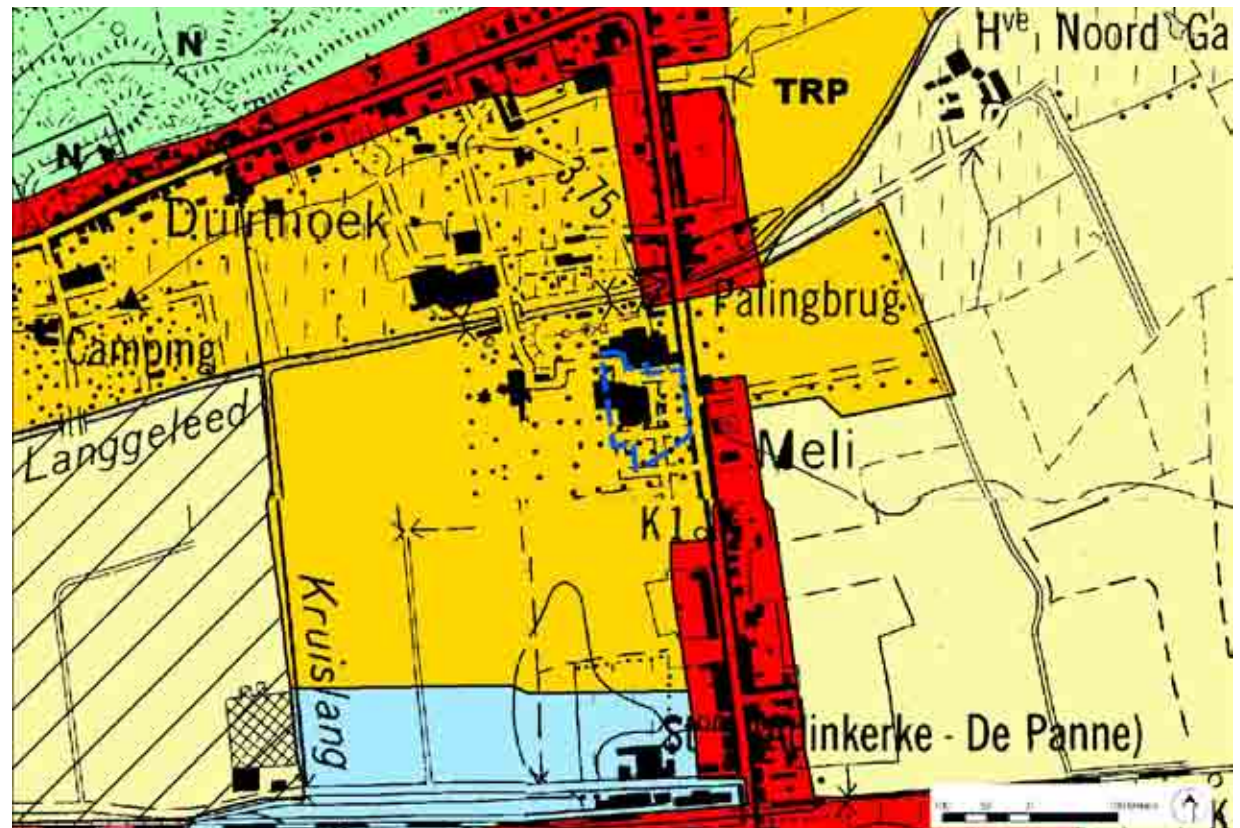
Juridisch kader

Gewestplan

- De gemeente De Panne is gelegen binnen het gewestplan Veurne – Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6.12.1976.
- Plopsaland ligt integraal in een, volgens het gewestplan, zone voor dagrecreatie.

Niet van toepassing voor de onmiddellijke omgeving van het plangebied:

- Goedgekeurde, nog geldende BPA's
- Vogelrichtlijngebied, ramsargebied, habitatrichtlijngebieden
- Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten
- Ven- gebied eerste fase
- Landinrichting, ruilverkaveling



Vergunningen

1. Stedenbouwkundige vergunningen

Stedenbouwkundige vergunningen van toepassing voor onderhavig plangebied.

- 2000/94, 16-10-2000 Slopen magazijn, winkel onthaal, verkeerparkeer
- 26-09-2005 Sloopvergunning magazijn

De geleverde bouwvergunningen van de toekomstige realisaties voor de nieuwe toegang van Plopsaland ten zuid westen van het plangebied zijn::

- 23/04/2007, het bouwen van een nieuwe inkomzone voor Plopsaland
- 21/01/2008, het bouwen van een kassagebouw gelegen op het nieuwe aankomstplein voor Plopsaland
- 03/03/2008, het bouwen van een nieuwe inkomzone voor plopsaland. Omvattende: winkel+stock, administratieve ruimtes, aankomstplein en een fietsenstalling.

2. Milieuvergunningen

- ref. VIII81:

ARAB vergunning. Exploiteren van een attractiepark en diergaarde. Afgeleverd aan Meli N.V. op 04.03.1982

- ref. 318/2/E/1:

Vergunning voor het verder exploiteren en veranderen van een attractiepark door uitbreiding en toevoeging. Toegekend aan Meli N.V. op 18/07/1996 en geldig tot 18/07/2016

- ref. 318/2/E/1:

Overname Meli N.V. door Plopsaland N.V. voorheen N.V. Themapark. 20/10/2000.

- ref. 318/2/E/2:

Vergunning om een attractiepark uit te breiden en te wijzigen. Afgeleverd op 10/05/2001 en geldig tot 18/07/2016.

- ref. 318/2/E/3:

Aktenaam met als voorwerp het exploiteren of veranderen van een klasse 3-rubriek bij een klasse 1-inrichting (attractiepark). Datum 12/12/2002.

- ref. 318/2/E/4:

Vergunning met als voorwerp een attractiepark uit te breiden met 2 attracties en een airco-installatie in de grote theaterzaal 120 KW. Afgeleverd op 12/01/2006 en geldig tot 18/07/2016.

- ref. 318/2/E/5:

Aktenaam meldingsplichtige inrichting van klasse 3 ingediend door T&T Fireworks. Tijdelijke opslag van vuurwerk op 6,7 en 8 juli 2007. Schepencollege van 02/07/2007.

Planningscontext

1. RSV

Algemeen

De Panne behoort tot het stedelijke netwerk van Vlaams niveau: de Kust. Dit stedelijke netwerk is een gebied waar enkele stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en die omwille van toeristische- recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis zijn. Zo kunnen er binnen dit stedelijke netwerk nieuwe en grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuren met bijkomend ruimtegebruik worden gelokaliseerd.

Binnen dit stedelijke netwerk 'de Kust' ligt ook een natuurlijke structuur van internationale betekenis.

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.

De gebieden van de agrarische structuur worden, i.f.v. haar economische behoeften, op Vlaams niveau afgebakend in gewestelijke uitvoeringsinstrumenten en plannen. Hierbij worden, i.f.v. de bebouwingsmogelijkheden, bouwvrije zones afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In het RSV wordt er geopteerd voor de optimalisering van het bestaande wegennet door een functionele categorisering van het wegennet. Andere doelstellingen zijn het versterken van alternatieven voor autoverkeer en het mobiliteitsbeleid richten op het beheer van het verkeer.

Er dient onderzocht te worden of de te verlengen en te herwaardenen IJzeren Rijn via Duinkerke-De Panne - Gent - Antwerpen in aanmerking komt als hoofdspoorwegverbinding voor personenvervoer.

Selecties:

In de regio van De Panne worden de volgende wegen geselecteerd:

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

2. PRS West-Vlaanderen

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

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

Het RSV vormt hiervoor het beleidskader. Het PRS beschrijft een nadere uitwerking en invulling, de bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

2.1. Elementen van ruimtelijk beleid op provinciaal niveau die bepalend zijn voor De Panne (van toepassing op het plangebied)

Gewenste nederzettingsstructuur

De Panne behoort tot het stedelijk netwerk Kust. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristische- recreatieve ontwikkeling. Door bundeling van de verschillende functies binnen de bestaande centra kan de natuurlijke structuur haar internationale betekenis behouden en het waardevolle achterliggende poldergebied gevrijwaard worden.

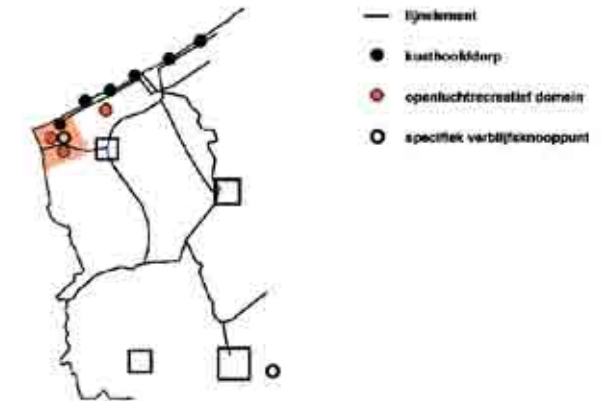
De Panne wordt op Provinciaal niveau geselecteerd als kusthoofddorp, Adinkerke wordt geselecteerd als woonkern.

De gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie

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:



De gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer

De provincie selecteert de secundaire wegen om door middel van deze categorisering tot een optimalisering te komen van het wegennet in West-Vlaanderen.

Volgende secundaire wegen, type II, zijn geselecteerd voor De Panne :

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

In De Panne hebben de spoorlijn 73 Gent- De Panne en de Kusttram een belangrijke rol in het regionale openbare vervoer. Het regionale spoorwegennet functioneert immers als toevoer naar het hoofdspoorwegennet via de hoofdstations en als verbindend net voor regionale verplaatsingen.

De tramlijn verbindt alle badplaatsen aan de kust en wordt gevoed vanuit het binnenland door verschillende takken van de spoorweg.

De provincie selecteert Adinkerke NMBS-station en de Panne Esplanade als knooppunten voor regionaal vervoer.

Het kanaal Nieuwpoort-Veurne-Duinkerke wordt geselecteerd als secundaire waterweg.

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

3. GRS De Panne

3.1. Algemeen

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd op 04/08/2005 door de gemeenteraad definitief vastgesteld en door de bestendige Deputatie op 12/01/2006 goedgekeurd.

De gemeente De Panne kan naar bebouwde en onbebouwde ruimte toe in zijn essentie samengevat worden door:

- bebouwing: verstedelijkte kern De Panne, polderdorp Adinkerke, verblijfs enclave Oosthoek en de recreatieve activiteitencluster met woonfragmenten ter hoogte van de Duinhoekstraat- De Pannelaan.
- openruimte: zee en strand, de duingordel rond de kern De Panne, de Oude Duinen ter hoogte van Adinkerke en het vlakke polderlandschap.

De Panne dankt haar levenskracht in grote mate aan de ontwikkeling van toeristisch- recreatieve mogelijkheden en voorzieningen. Naast de zee, het strand en het toeristisch- recreatief knooppunt "Plopsaland", vormen de brede duinen en de aanpalende polders steeds meer de aantrekkingspolen voor toeristen en recreanten. In die context staat De Panne voor een dubbele duale uitdaging die te vertalen is in:

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

3.2. Globale doelstellingen (van toepassing voor onderhavig GRUP)

(R.G. p. 7-9)

- **Bewaren en versterken van de eigenheid van de gemeente De Panne**

De Panne kenmerkt zich door cultuurhistorisch en natuurlijk landschap. De basis betrachting dient te bestaan uit een kwalitatieve synergie tussen de verschillende ruimtelijke fragmenten, zoals: zee en strand, de badstad met typische laagdynamische en karaktervolle wijken, het grensoverschrijdend open polderlandschap, het recreatieve knooppunt Plopsaland en het polderdorp Adinkerke.

- **Duurzaam ordenen van de toeristische voorzieningen**

Er moet een duurzaam toeristisch aanbod gerealiseerd worden door toeristisch- recreatieve voorzieningen bij voorkeur te bundelen in het kerngebied.

Omwille van het hoger economisch effect en de beperktere mobiliteit wenst De Panne haar rol als toeristisch kerngebied verder te profileren ten voordele van het (korte) verblijfstoerisme. Het dagtoerisme dient veeleer op een adequate manier gekanaliseerd te worden.

- **Optimaliseren van de (verkeers-) leefbaarheid van de kernen**

Elke kern heeft een eigen rol en betekenis waarop de gebruiks-, beleavings- en beeldwaarde moeten afgestemd worden. In die geest is de kern De Panne 'bakermat voor dag- en verblijfstoerisme' sterker te betrekken op haar maritieme condities terwijl Adinkerke (deels door de aanwezigheid van Plopsaland) sterk georiënteerd is op dagtoeristen en eigen inwoners. Om de identiteit van de kernen te versterken is het ook belangrijk de publieke ruimte niet te (laten) transformeren tot verkeerscorridors. In die zin wenst de ge-

meente geen extra verkeer naar het stadscentrum aan te trekken, noch inrichtingsmaatregelen te treffen en/of te ondersteunen die uitdrukkelijk door het autoverkeer bepaald worden. Deze houding vormt een basis voor het streven naar meer verkeersleefbaarheid in de ker-
nen.

3.3. Doelstellingen gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de toeristisch recreatieve structuur

Plopsaland wordt als pretpark op bovenlokaal niveau geselecteerd.

Doelstellingen GRS betreffende onderhavig GRUP:

- **Versterken van de toeristische verblijfsaccommodatie, R.G.p. 46**

Uit het informatiefgedeelte van het GRS blijkt dat in een periode van 10 jaar de verblijfsaccommodatie met maar liefst 16% is afgenomen. De individuele va-

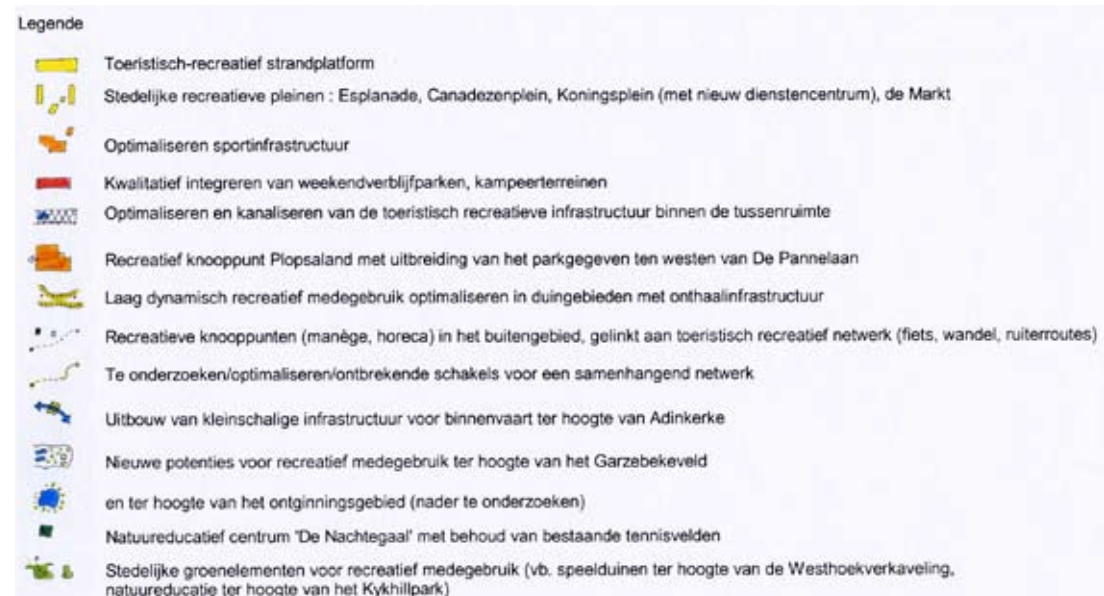
kantiewoningen en tweede verblijven namen toe met ongeveer 37%. Tevens is er een duidelijk gebrek aan hotelinfrastructuur van hoger niveau. Teneinde het hotelaanbod op te krikken, wordt ervoor geopteerd om nieuwe hotelvestigingen bij voorkeur aan te trekken op strategische plaatsen, m.a.w. op wandelafstand van de dijk en op wandelafstand van het openbaar vervoer, waardoor het aantal autoverplaatsingen gevoelig kan verminderd worden.

- **Ruimtelijk integreren van het recreatief knooppunt Plopsaland, R.G. p. 48.**

Zoals uit het informatief gedeelte blijkt, wenst Plopsaland op korte en op lange termijn uit te breiden. Op korte termijn resulteert dit gegeven in de bouw van een hotel, op lange termijn in de uitbreiding van het park zelf. Voor de bouw van het hotel is een wijziging van het gewestplan, zijnde dagrecreatie naar verblijfsrecreatie, noodzakelijk. Gelet op het bovenlokaal karakter maakt

de gemeente de suggestie naar de hogere overheid dat het belangrijk is in de verdere ontwikkeling van het parkgegeven, dat de uitbreiding, zowel naar park als naar bijkomende parking, zich in hoofdzaak dient te situeren in het verlengde van de bestaande parkzone, nl. ten westen van De Pannelaan. Het gebied ten oosten van de Pannelaan, ten oosten van de trambedding (zone voor dagrecreatie volgens het gewestplan) dient hierbij gevrijwaard te worden van bijkomende bebouwing en verharding. Gedurende de piekperioden kan deze zone gebruikt worden als bijkomende overloop-parking. Parkeerplaatsen dienen niettemin zoveel mogelijk geïntegreerd te worden binnen het parkdomein, ten westen van De Pannelaan.

Kaart: GRS, Richtinggevend Gedeelte, Gewenste toeristisch- recreatieve infrastructuur, p. 42



3.4. Gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten

entiteit gefragmenteerde stedelijke binnenruimte (duinhoek) (R.G., p. 75)

De entiteit is ontwikkeld langsheen de twee assen, De Pannelaan- Duinhoekstraat, en kan onderverdeeld worden in, op het eerste gezicht, los van elkaar staande ruimtelijke fragmenten, nl. een cluster van weekendverblijfparken, het recreatief knooppunt Plopsaland (bovenlokale bevoegdheid), het knooppunt openbaar vervoer en de woonfragmenten.

Volgende ontwikkelingsperspectieven dienen voor het recreatief knooppunt Plopsaland voorop te staan :

Plopsaland wenst op korte en op lange termijn uit te breiden. De N34 vormt hierbij een determinerende

factor. Plopsaland veroorzaakt immers tijdens piekmomenten grote hoeveelheden verkeer, welke een sterke ruimtelijke weerslag genereert t.a.v. de omgeving. Filevorming wordt momenteel in hoofdzaak gecreëerd door de dubbele oversteek over de trambedding. Uit de recente toekomstscenario's blijkt dat Plopsaland ambitieuze uitbreidingsmogelijkheden overweegt, weliswaar op relatief lange termijn.

Naar ontwikkeling toe kunnen er twee scenario's worden uitgeschreven, enerzijds verdere ontwikkeling van Plopsaland naar het oostelijk deel van De Pannelaan (vnl. naar het creëren van parkeermogelijkheden), anderzijds de ontwikkeling concentreren in het verlengde van het bestaande park, nl. ten westen van De Pannelaan.

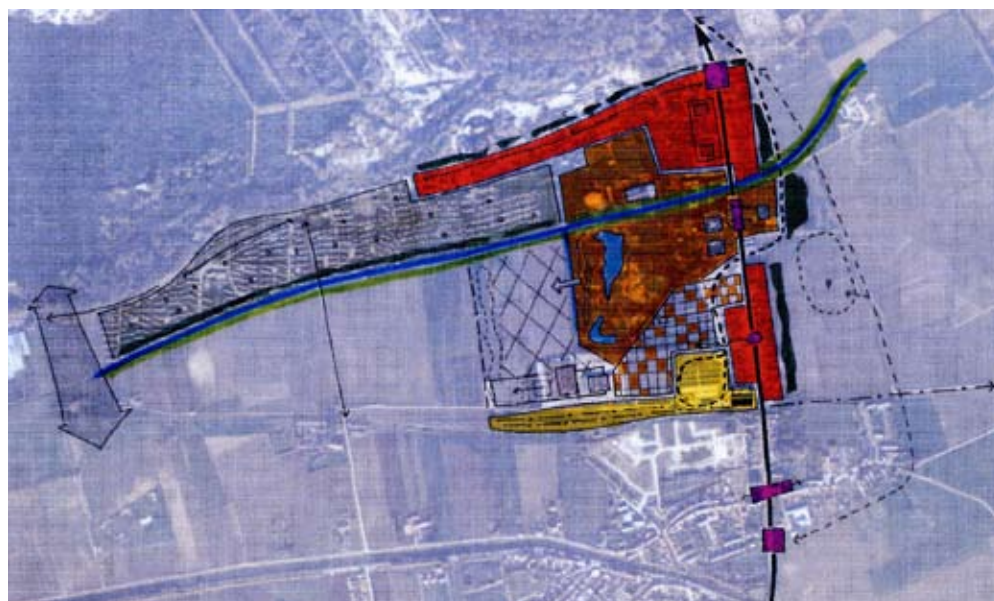
- 1. De eerste optie geeft een oplossing naar ontsluiting toe, nl. de filevorming wordt drastisch verminderd doordat de oversteek over de trambedding

wordt vermeden. Indien geopteerd wordt voor deze oplossing kan een mogelijke ringweg overwogen worden, teneinde de kern van Adinkerke te kunnen ontlasten. Dit gegeven vormt weliswaar een vrij drastische oplossing met een sterke ruimtelijke weerslag.

- 2. Een mogelijke tweede optie is de uitbreiding, zowel naar park als naar bijkomende parking, te situeren in het verlengde van de bestaande parkzone, ten westen van De Pannelaan

Het gegeven van filevorming kan gedeeltelijk teniet gedaan worden door de creatie van een onderdoorsteek ter hoogte van de trambedding.

Gelet op het feit dat de uitbreidingsplannen nog relatief onzeker zijn en vrij marktafhankelijk, suggereert de gemeente aan de hogere overheid de tweede oplossing, waarbij de activiteiten zich in hoofdzaak dienen te concentreren in het verlengde van het bestaande



Kaart: GRS, Richtinggevend Gedeelte, Gefragmenteerde stedelijke binnenruimte p. 74.



parkgebied. Het gebied ten oosten van de trambeding dient hierbij gevrijwaard te worden van bijkomende bebouwing en verharding, gedurende piekperiodes kan deze zone gebruikt worden als overloopparking. Parkeerplaatsen dienen niettemin zoveel mogelijk geïntegreerd te worden binnen het parkdomein, ten westen van De Pannelaan, waarbij er eventueel naar de toekomst toe in verschillende bouwlagen kan gewerkt worden.

Transformeren van de doortocht N34 tussen de 2 polen door ruimtelijke en functionele schakels:

De N34 vormt een dwarse barrière waarop binnen de gefragmenteerde stedelijke binnenruimte heel wat activiteiten worden geënt. Om een goede doorstroming te kunnen garanderen zijn het wegwerken van de bestaande knelpunten belangrijk (vb. oversteek tram). De gemeente heeft in het verleden inspanningen geleverd enerzijds door het creëren van twee ronde punten respectievelijk ter hoogte van de as Duinhoekstraat-De Pannelaan en ter hoogte van de inrit Plopsaland en anderzijds door het plaatsen van groenvoorzieningen. Hierdoor is er een kwalitatieve overgang gecreëerd van de kern Adinkerke naar de gefragmenteerde ruimte. De omgeving rond Plopsaland vormt echter, samen met de tram en het station, een dynamisch gegeven. De gemeente suggereert dan ook aan de hogere overheid om bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het geplande hotel in functie van Plopsaland, steeds rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht. Woonleefbaarheid, verkeersveiligheid, oversteekbaarheid, beeldkwaliteit van het openbaar domein zijn hierbij belangrijke aandachtspunten. Deze laatste kan verbeterd worden door bv. het groen aankleden van handelszaken, i.p.v. een monotone verharding of door het streven van architecturale kwaliteit bij nieuwe activiteiten.

Sectorale plannen

1. Bovengemeentelijk:

1.1 Landschapsatlas¹

Ten noorden van het plangebied werd het Langeleed Adinkerke - Koksijde als lijnrelict geslecteerd. Langeleed Adinkerke - Koksijde werd tussen 1631 en 1641 aangelegd met de bedoeling de haven van Duinkerke en Oostende via het hinderland te ontsluiten.



2. Gemeentelijk niveau:

2.1. GNOP

Het GNOP werd opgemaakt door studie bureau Esher en goedgekeurd bij de gemeenteraad van 10 augustus 1995. Het plan heeft als doel een duidelijk inzicht te verwerven in de actuele toestand van natuur en landschap in de gemeente De Panne. Een actieplan werd opgemaakt dat concrete aanbevelingen of voor-

¹ Opgemaakt door de RUG, o.l.v. Prof. Antrop

stellen formuleerde die ertoe strekken de kwaliteit van natuur en landschap te verbeteren. De acties hebben voornamelijk betrekking op het beheer.

Voor de overgang van recreatiegebieden naar het open gebied werd als actie “Het aanbrengen van een groene bufferzone rond de recreatiedomeinen” bepaald. Hierdoor ontstaat er een duidelijke begrenzing tussen bebouwd en open gebied.”

2.2. Mobiliteitsplan (Beleidsplan)

Het beleidsplan werd goedgekeurd in augustus 2001 en door de PAC (Provinciale Auditcommissie) conform verklaard op 06/09/2001.

De voornaamste doelstelling naar mobiliteit toe is het bevorderen van alternatieve vervoermodi, zowel voor het interne als voor het toeristische verkeer. Dit vertaalt zich in nieuwe inrichtingsprincipes van de bestaande infrastructuur, een optimalisatie van het aanbod van het openbaar vervoer en een veilig fietsnetwerk.

In De Panne is de A18 als hoofdweg gecategoriseerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Deze hoofdweg is de ruggengraat van de kamstructuur aan de Vlaamse Kust, waarop de primaire wegen type II zijn ingeplant als toegang tot de kustgemeenten. In het RSV worden in de omgeving van De Panne de N34 (tot de P&R-parking te Adinkerke) en de N8 (tot de N396) geselecteerd als toegangswegen tot het westelijk deel van de Westkust.

Het ontwerp Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) volgt de visie uit het RSV waarbij de N34 dé invalsweg is voor De Panne vanop het hoofdwegenet. De N34 wordt vanaf de P&R-parking in Adinkerke geselecteerd als secundaire weg II.

In het beleidsplan werd de ligging van Plopsaland gunstig beoordeeld, namelijk:

- op loopafstand van het NMBS-station;
- nabij de ingang is de stophalte van de tram De Panne - Knokke-Heist gelegen;
- gemakkelijk bereikbaar met de auto vanop A18 via N34.

De wagens worden opgevangen op de parkings naast het pretpark, die allen toegankelijk zijn via het rondpunt naar de P&R-parking. De totale capaciteit is 2.000 parkeerplaatsen.

Na de uitbreiding van het park op lange termijn zullen dagelijks maximaal 17.000 bezoekers kunnen opgevangen worden.

M.b.v. gecombineerde tickets (trein/tram en inkom Plopsaland) en extra treinen 's avonds hoopt de directie van Plopsaland dat de helft van de bezoekers met het openbaar vervoer reist.

Tijdens de opmaak van het mobiliteitsplan was er nog geen éénduidigheid i.v.m. de locatie van het hotel. De inplanting aan de oostelijke zijde van de De Panne laan werd in het mobiliteitsplan als ongunstig beoordeeld.

2.3.Sneltoets

Recent is een sneltoets van het mobiliteitsplan uitgevoerd om na te gaan in welke mate het plan nog actueel is. De sneltoets is goedgekeurd in de Provinciale Auditcommissie van 23.01.09.

Bij de sneltoets zijn 3 keuzes mogelijk:

- Spoor 1: het beleidsscenario van het mobiliteitsplan is volledig achterhaald en het mobiliteitsplan dient volledig herzien te worden.
- Spoor 2: de belangrijkste beleidskeuzes uit het mobiliteitsplan kunnen behouden blijven, maar een

Kaart mobiliteitsplan: B2 Gewenste autoverkeersstructuur



aantal geselecteerde thema's worden nader uitgediept of nieuwe thema's worden toegevoegd.

- Spoor 3: de verschillende opties uit het mobiliteitsplan blijven nog steeds geldig; aanpassing of verdere uitdieping worden niet nodig geacht. In dit geval wordt enkel de actietabel geactualiseerd.

In De Panne is besloten om "spoor 2" te volgen. Er zijn 4 thema's geselecteerd die nader zullen onderzocht worden:

- De verkeersafwikkeling rond Adinkerke
- Het parkeerbeleid
- Circulatie in het centrum van De Panne
- Sluipverkeer langs een aantal routes.

Kaart mobiliteitsplan: B4 Gewenste parkeerstructuur



De bestaande ruimtelijke toestand

Het plangebied wordt begrensd door:

- In het noorden: het themapark Plopsaland (Salons De Vergulde Fazant en bureau's)
- In het oosten: De Pannelaan en de overloopparking van Plopsaland.
- In het zuiden: parking van Plopsaland en de tramhalte.
- In het westen: het themapark Plopsaland (de nieuwe inkom).

De totale oppervlakte van de hotelzone en aanverwante zones bedraagt: +9.000 m².

Door het toenemend succes en inspeland op de innovatieve markt ondergaat het park verschillende ingrepen. Zowel in het park als aan de inkom volgen verschillende aanpassingen elkaar op. Tijdens de opmaak van het voorontwerp van onderhavig GRUP werd het toegangsplein en de inkom van het park die zich voorheen binnen de contouren van onderhavig plangebied situeerden, heraangelegd op een nieuwe lokatie ten westen van het plangebied.

Het plangebied omvat in de bestaande toestand, anno april 2009:

- een bouwput (afgebroken constructies: inkom, opslagplaats en plopsawinkel),
- een dienstingang,
- en een fietsstalling

De nieuwe toegang van Plopsaland grenst aan onderhavig plangebied, ten zuid- westen.

Door deze herlocalisatie heeft onderhavige ruimte zijn functie en benutting grotendeels verloren.

Foto 6: Bouwput



Foto 7: bouwput



Foto 8: Dienstingang



Foto 5: Fietsstalling



Foto 1: Nieuwe toegangsplein



Foto 2: Nieuwe ingang Plopsaland



Foto 3: Nieuwe kassa Plopsaland



Foto 4: Nieuwe burelen en aanverwante functies



Luchtfoto bestaande toestand, anno 2007.

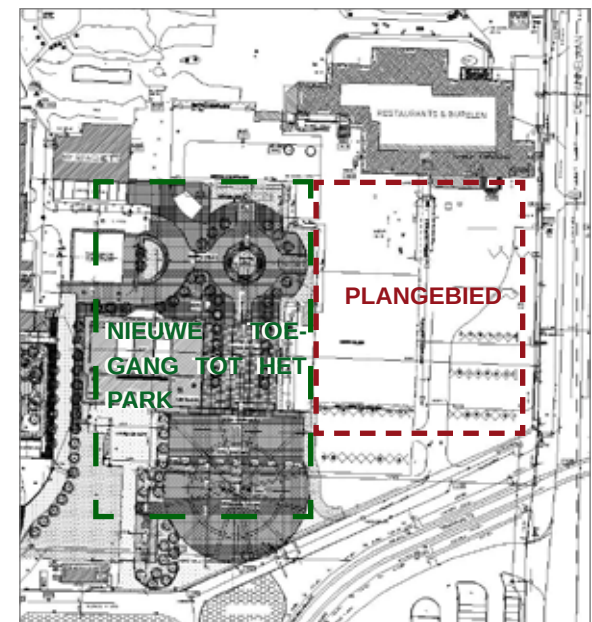


De luchtfoto anno 2007, verduidelijkt de vroegere situatie waarin het plangebied fungeerde als toegang tot het pretpark.

Topokaart plangebied



Situering plangebied t.a.v. nieuwe toegang Plopsaland



Gewenste structuur / planopzet

1. Ruimtelijke vertaling naar bestemmingswijziging i.f.v. geplande hotel

1.1. Concepten (Toets GRS)

- 1. Bevorderen en versterken recreatief knooppunt Plopsaland.

Door een beperkte bestemmingswijziging i.f.v. verblijfsrecreatie kan het pretpark zich op een grotere en uitgebreidere markt richten onafhankelijk van het seizoen.

- 2. Duurzaam ordenen van de toeristische voorzieningen.

Deze ontwikkeling staat ten voordele van het verblijfs-toerisme in De Panne.

- 3. Optimaliseren van de leefbaarheid van de kernen

Het hotel mag geen nadelige effecten voor de nabije woonkernen creëren. De ontsluiting dient op een kwalitatieve manier ingericht te worden.

- 4. Ruimtelijk integreren van het recreatief knooppunt Plopsaland

De bestemmingswijziging van dagrecreatie naar de mogelijkheid voor verblijfsrecreatie wordt gekoppeld aan enkele inrichtingsprincipes. Het plangebied grenst aan een belangrijke ontsluitingsweg voor De Panne en draagt dus bij tot de ruimtelijke kwaliteit van de De Pannelaan.

- 5. Versterken van de toeristische verblijfsaccommodatie.

Het hotelaanbod in De Panne wordt met deze bestemmingswijziging versterkt. De ontwikkeling is gelegen aan een recreatief knooppunt die in verbinding staat met het openbaar vervoer.

1.2. Plankeuze

De bestemmingswijziging maakt de inrichting van een hotel in relatie met het pretpark mogelijk.

Het hotel dient deel uit te maken van het bebouwingsweefsel van het pretpark. Aanverwante functies zijn mogelijk indien deze in functie staan van het hotel of pretpark.

1.3 Uitleg planopbouw / zonering

De bestemmingswijziging wordt opgesplitst in drie zones. Deze zones vormen een ruimtelijk kader voor de toegestane ontwikkelingen. Voor alle zones worden inrichtingsprincipes bepaald.

- 1. Zone i.f.v. toeristische voorzieningen
- 2. Open ruimte i.f.v. toeristische voorzieningen
- 3. Groene buffer

Zone 1: Zone i.f.v. toeristische voorzieningen

Deze afbakening vormt de grens voor de inplanting van het hotelcomplex. Het hotel dient ruimtelijk en functioneel aan te sluiten met het pretpark. Aanverwante functies voor hotel of pretpark kunnen in het bouwvolume geïntegreerd worden.

De bebouwing dient zich te richten naar het park en naar de De Pannelaan. De architectuur aan de parkzijde wordt afgestemd op de architectuur van het park. De architectuur aan de straatzijde dient te getuigen van kwalitatieve en hedendaagse architectuur en kan deze parkkenmerken bijgevolg niet vertonen.

Het gabariet van het bouwvolume wordt gekoppeld aan de ruimtelijke ervaring van het inkomstplein en op de ruimtelijke beleving van de De Pannelaan.

Zone 2: Open ruimte i.f.v. toeristische voorzieningen

De bouwvrije zone gelegen tussen de De Pannelaan en de bebouwing in de zone i.f.v. toeristische voorzieningen biedt ruimte voor toegang, ontsluiting en parking van deze aangrenzende accommodatie.

Een kwalitatieve inrichting dient de beeldkwaliteit van de De Pannelaan te versterken. De inrichting dient een groen karakter te vertonen.

Zone 3: Groene buffer

De open ruimte i.f.v. toeristische voorzieningen wordt ter hoogte van de scheiding met de De Pannelaan afgebakend d.m.v. een permeabele groene wand. Deze zone benadrukt de ruimtelijke afbakening van het pretpark en distantieert zich zo van de De Pannelaan. De afsluiting vormt een geleiding voor de ontsluitingsmogelijkheden.



1.4. Ontwerpend onderzoek

Bij de toekenning van dit gemeentelijk RUP, voor de herbestemming naar hotelzone, stelde de provincie een gerichte intekening als voorwaarde.

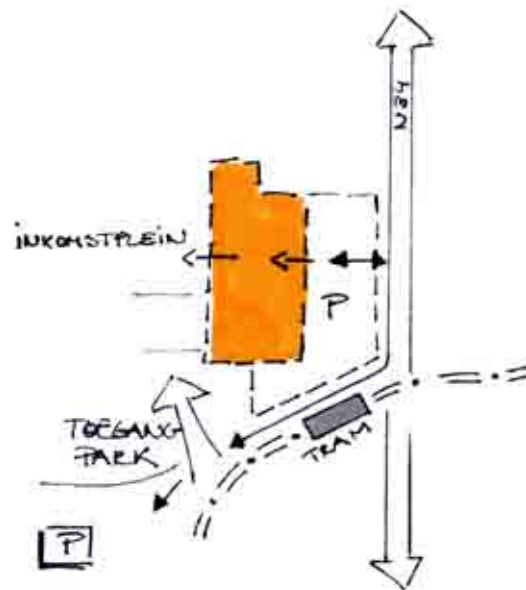
Het ontwerpend onderzoek is gebaseerd op een kwalitatieve ruimtelijke inrichting. Hieruit volgden enkele inrichtingsconcepten

Om deze concepten afdwingbaar te maken worden ze in de voorschriften vertaald tot inrichtingsprincipes.

Ontsluiting

- Ontsluiting mobiliteit

Het parkeren en de ontsluiting wordt niet betrokken in het parkeerbeleid van het pretpark, voornamelijk door de verschillende aankomst en vertrek uren. Om de hotelbezoekers te kunnen bedienen is er een parkeermogelijkheid voor het hotelgebouw voorzien.



- Ontsluiting parkbezoekers:

In het opzet van de hotelinrichting kunnen hotelbezoekers het park rechtstreeks betreden. De gasten dienen m.a.w. het pretpark niet te betreden via het toegangsplein van het pretpark.

Deze rechtstreekse toegangen dienen aan te sluiten op de inrichting van het inkomstplein van het pretpark.

Ruimtelijke ervaring inkomstplein

Om de ruimtelijke ervaring van het te realiseren inkomstplein te optimaliseren wordt de bebouwing in onderhavig plangebied afgestemd op deze ruimte.

De inrichtingsvoorschriften worden bepaald door volgende concepten:

- Verhouding plein en gevelhoogte

Het zoeken naar de juiste verhouding houdt in dat er samenhang dient te zijn tussen de proporties van lengte & breedte van het plein en de hoogte van de bebouwing rondom het plein.

- Afstemming pleingevel

Het aangrenzende plein wordt bestemd als inkomstplein, m.a.w. een eerste ontmoetingsplaats na het betreden van het park. De attractiviteit en bezienswaardigheid dient op dit plein optimaal te zijn. Dit spreekt voor zich dat de architectuur van de gevelwanden dienen te worden afgestemd op de thematische invulling van het pretpark.

Ruimtelijke ervaring De Pannelaan

In het GRS wordt de bezorgdheid van de beeldkwaliteit in de De Pannelaan duidelijk geuit.

De inrichtingsvoorschriften voor zowel de bebouwing en de open ruimte die gericht is naar de De Pannelaan worden bepaald door volgende concepten:

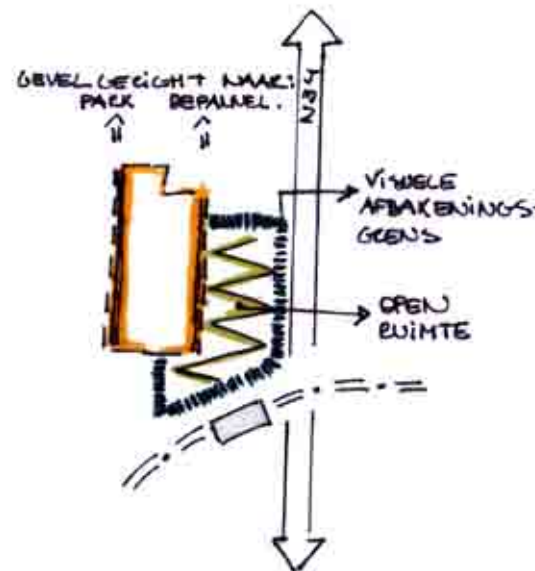
- Ruimtelijke beleving vanaf de De Pannelaan:

De inrichting van het plangebied dient zowel afgestemd te worden op de ruimtelijke integratie t.o.v. de De Pannelaan en op de ruimtelijke inrichting van het pretpark.

Het pretpark karakteriseert zich door een open en laag bebouwde inrichting. Grote verhardingsoppervlaktes situeren zich ten zuiden van het pretpark, meer bepaald door het groot aantal parkeerplaatsen, en in de oostelijke zijde van het pretpark, ter hoogte van het plangebied.

Het volledige pretpark vormt t.o.v. de De Pannelaan de schakel tussen twee lintbebouwingszones en tussen twee openruimte gebieden, ten oosten en ten westen. De lintbebouwing kenmerkt zich ter hoogte van het plangebied door rijwoningen en enkele kleinhandelszaken. De inrichting van het plangebied dient het evenwicht tussen deze densiteiten te garanderen.

In onderhavig plangebied situeert de bebouwingszone, ten opzichte van de De Pannelaan, zich na de openruimte zone (zone 2). Deze open ruimte fungeert namelijk als een overgang tussen de dimensionering van de omgeving en de toegelaten bouwhoogte. Door deze ruimtelijke plint zijn er 3 bouwlagen toegelaten.



- Visuele beleving vanaf de De Pannelaan:

Om de beeldkwaliteit van de De Pannelaan te garanderen en af te stemmen op de ruimtelijke beleving zijn architecturale ingrepen die verwijzen naar de inrichting of karakter van het pretpark niet toegelaten.

De architectuur van de bouwvolumes, gericht naar de De Pannelaan, dient aan te sluiten met de bebouwing van de De Pannelaan. De gebouwen dienen op een kwalitatieve en sobere wijze afgewerkt te worden.

De bebouwing kan door zijn architectuur geen overdimensionering uitstralen maar dient zich te integreren in het straatprofiel. Een monotone en lange gevelwand kan namelijk het evenwicht tussen de afwisselende lintbebouwing en de verschillende openingen in de De Pannelaan verstoren. Daardoor wordt voor de inrichting van de gevelwand de voorkeur gegeven aan een fluctuerend gabariet.

De open ruimte wordt door een laanbeplanting afgebakend (zone 3). Deze afbakening vormt een ruimtelijk visuele grens maar de transparantie verhoogt de attractiviteit van de achterliggende open ruimte zone.

Vanuit het GRS werd er verschillende malen verwezen naar het waarborgen en versterken van de ruimtelijke beeldkwaliteit van de De Pannelaan. De zones aan de straatzijde dienen aan deze kwalitatieve vereisten te voldoen. Om dit te garanderen kan er in de open ruimte zone parkeren enkel toegelaten worden indien deze in een groen kader geïntegreerd is.

De invulling van deze zone dient eveneens ingericht te worden als een kwalitatieve recreatieve ruimte. Daarom wordt deze ruimte bestemd als open ruimte in functie van de hotelgebruikers. Een private open ruimte als meerwaarde ten opzichte van de overige parkbezoekers.

3. Toetsing

3.1. Watertoets

Het decreet d.d. 18.01.2003 betreffend het algemeen waterbeleid legt een aantal verplichtingen op, o.m. de zogenaamde watertoets. Art. 8 paragraaf 2 stelt o.m. dat de overheid bij het nemen van een beslissing (over een vergunning, een plan of een programma) rekening moet houden met de relevante door de Vlaamse regering vastgestelde waterbeheersplannen.

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets definitief goed. Het besluit bevat richtlijnen voor de vergunningverleners. De richtlijnen moeten vanaf 1 november 2006 toegepast worden op alle nieuwe vergunningen.

Bij de richtlijnen horen zes watertoetskaarten.

Hieronder een toetsing van deze kaarten met het onderhavige plangebied.

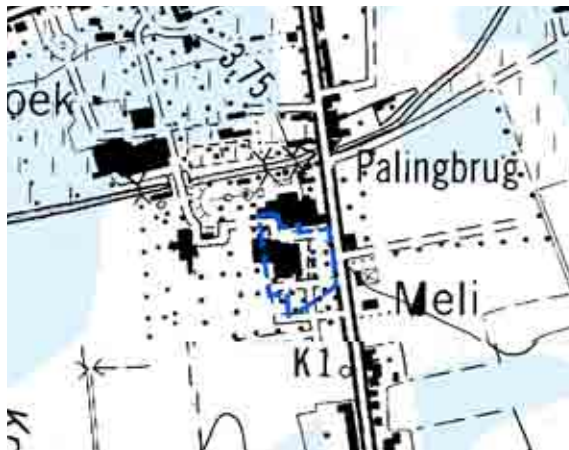
- Overstromingsgevoelige gebieden: geen geselecteerde gebieden.
- Erosiegevoelige gebieden: kleine delen zijn geselecteerd als erosiegevoelig, deze gebieden zijn voornamelijk gelegen ter hoogte van Langeleed.
- Grondwaterstromingsgevoelige gebieden: Het volledige plangebied is geselecteerd als zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Indien er in dit type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.
- Hellingenkaart: het gebied is voornamelijk gelegen t.h.v. hellingen kleiner dan 0,5%, en van 0,5 tot 5%, ten noorden zijn er enkele hellingen van van 5 tot 10%.

- Infiltratiegevoelige gebieden: Het plangebied is volledig gelegen in een infiltratiegevoelig gebied. In de geselecteerde gebieden kan er relatief gemakkelijk hemelwater infiltreren naar de ondergrond. Deze kaart werd i.f.v. de watertoets opgemaakt omdat het infiltreren van het hemelwater de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.
- Winterbedkaart: geen geselecteerde gebieden.

Effecten op het plan.

De toegelaten bebouwings- en verhardingsoppervlakten staan in verhouding met de huidige versteningsoppervlakte. De inrichtingsvoorschriften worden afgestemd op het beperken van schadelijke effecten ivm deze versteningsoppervlakten. Daarom dienen o.m. verhardingsoppervlakten waterdoorlatend te zijn, bebouwingsoppervlakten het hemelwater op te vangen en te herbruiken of te infiltreren op het terrein, enz... . Momenteel is het plangebied grotendeels verhard in niet waterdoorlatende materialen.

Kaart overstromingsgevoelige gebieden:



3.2. Trage wegentoets

Binnen de contouren of grenzend aan het plangebied zijn geen buurtwegen of voetwegen gelegen.

Kaart infiltratiegevoelige gebieden:



4. Op te heffen voorschriften

De bepalingen van het gewestplan Veurne – West-kust, KB 6.12.1976., voor die percelen gelegen binnen zone 1, 2 en 3, namelijk: artikel 5.1. gebieden voor dagrecreatie

5. Ruimtebalans

Volgens de bepalingen van het gewestplan is het plangebied gelegen in een gebied voor dagrecreatie. Het plangebied wordt binnen onderhavig plangebied als volgt gedetailleerd:

- zone 1: Zone i.f.v. toeristische voorzieningen, oppervlakte = 4846 m²
 - zone 2: Zone voor open ruimte i.f.v. toeristische voorzieningen, oppervlakte = 3555 m²
 - zone 3: Groene buffer zone, oppervlakte = 608 m²
- Totale oppervlakte = 9.009 m²

Het volledige plangebied is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding recreatie (Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Planproces

1. Onderzoek tot milieueffect-rapportage

Verzoek tot raadpleging

De screeningsnota werd voor advies overgemaakt op 8 december 2008 aan volgende instanties:

- Agentschap R-O Vlaanderen - R- O West- Vlaanderen - Ruimtelijke Ordening West- Vlaanderen
- ANB - West- Vlaanderen
- Departement MOW - Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid
- De deputatie van de provincie

Verzoek tot ontheffing

Het verzoek tot ontheffing werd overgemaakt op 25 februari 2009 aan de Vlaamse overheid - Departement Leefmilieu, Natuur en Energie - Dienst Milieueffectrapportage.

De ontheffing werd verkregen op 26 maart 2009.

De screeningsnota en de beslissing is aan de bijlagen toegevoegd.

2. Procedure RUP

2.1. Voorontwerp

adviesprocedure

Het voorontwerp werd voor advies overgemaakt aan de volgende besturen:

- Voorzitter van de GeCoRo
- Het Agentschap RO- Vlaanderen van het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

- Afdeling Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen, gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (AROHEM, afdeling ROHEM, West-Vlaanderen)
- Provincie West-Vlaanderen dienst ruimtelijke planning en mobiliteit, DRUM
- Het Agentschap Infrastructuur
- De Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn
- Toerisme Vlaanderen

Plenaire vergadering

11 mei 2009

Bespreking adviezen

Belangrijkste aanpassingen na de plenaire vergadering:

- Inhoudelijke aspecten:
 - (AWV) Verduidelijken voorschriften artikel 3: bebouwing en ondergrondse constructies zijn niet toegelaten in onderhavige zone.
 - (R- O Vlaanderen) het verplichten van het aanplanten van een aantal bomen per parkeerplaats in de voorschriften artikel 2.
- Uitwisseling conform de digitale richtlijn
- De toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften werden aangepast conform de opmerkingen op de plenaire vergadering en de adviezen. Het verslag van de plenaire vergadering en de adviezen werden als bijlage aan dit document toegevoegd.

2.2. Ontwerp

Voorlopige vaststelling

Voorlopige vaststelling Gemeenteraad:

26 mei 2009

Openbaar onderzoek:

Het plan ligt ter inzage van 06 juli 2009 tot 04 september 2009.

Advies GeCoRO:

Behandeling in zitting van 9 september 2009.

Bespreking adviezen / bezwaren en aanpassingen document

- Advies deputatie West- Vlaanderen: gunstig
- Advies Agentschap voor Natuur en Bos: geen opmerkingen
- Advies Agentschap Wegen en Verkeer, afdeling Wegen en Verkeer West- Vlaanderen: geen opmerkingen
- Advies Agentschap Wegen en Verkeer, afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid: Gunstig mits enkele opmerkingen in acht te nemen. De aanpassingen naar aanleiding van deze opmerkingen worden hieronder beschreven.
 - Opmerking p. 24: de parkeerbehoefte en ontsluiting werd bekeken en onderzocht in de screeningsnota.
 - Opmerking p. 37-39: Enkel het gebruik van max. 100 parkeerplaatsen wordt behouden. De zin 'evenredig met het aantal hotelkamers' wordt geschrapt in de voorschriften.
 - Opmerking p. 39: Onder art. 3.3. zal de mogelijkheid om een fietsontsluiting te creëren toegevoegd worden. Onder art. 2.2. zal de mogelijkheid om een fietsenstalling te plaatsen aan de voorschriften toegevoegd worden.
 - Opmerking p. 39: Wegens een beleidsoptie werd gekozen om de logistieke toegang te scheiden van de bezoekerstoegang. De in- en uitrit werden i.f.v. een minimale verstoring van

het doorgaandverkeer op de De Pannelaan beperkt tot 1 toegang.

- Advies R-O Vlaanderen Ruimtelijke Ordening: Voorwaardelijk gunstig mits enkele opmerkingen worden nageleefd. De aanpassingen naar aanleiding van deze opmerkingen worden hieronder beschreven.
 - opmerking voorschriften m.b.t. infiltratie hemelwater: Het gebruik van waterdoorlatende verhardingsmaterialen werd reeds beschreven onder de algemene voorschriften "0.3. Regenwaterafvoer". Om verwarring te voorkomen werd het woord 'of', in de zin 'Daarom dienen verhardingsoppervlakten in kleinschalige bestratingelementen of waterdoorlatende verharding gerealiseerd te worden', vervangen door 'en'.

Definitieve vaststelling Gemeenteraad:

22 september 2009

Bijlagen



De Panne Verzoek tot raadpleging Rup Plopsaland

Oktober 2008

1.	Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer	1
2.	Beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan	1
2.1 .	Situering van het plangebied	2
2.2.	Beslissing tot opmaak	2
2.3.	Motivering tot opmaak.....	2
2.4.	In uitvoering van GRS.....	3
2.5.	Redelijke alternatieven en nulalternatief.....	3
2.5.1.	Redelijke alternatieven.....	3
2.5.2.	Nulalternatief.....	3
2.6.	Afbakening van het toepassingsgebied en de plan- merplicht	4
3.	Een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma	4
3.1.	De gezondheid en de veiligheid van de mens	6
3.2.	De ruimtelijke ordening	6
3.3.	De biodiversiteit, de fauna en de flora	6
3.4.	De energie- en grondstoffenvoorraden	7
3.5.	De bodem	7
3.6 .	Het water.....	9
3.7 .	De atmosfeer en de klimatologische factoren.....	10
3.8 .	Het geluid.....	11
3.9 .	Het licht.....	12
3.10.	De stoffelijke goederen	12
3.11 .	Het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed	12
3.12.	Het landschap	12
3.13.	De mobiliteit	13
3.14.	Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de samenhang tussen de genoemde factoren	16
4.	Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6 , §1 , 5° van het DABM.....	16
5.	In voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of . gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	17

1. Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer

■ Initiatiefnemer:

Gemeentebestuur De Panne

Zeelaan 21

8660 De Panne

Contactpersoon:

Luc Anno, stedenbouwkundige ambtenaar:

luc.anno@depanne.be

■ Opdrachthouder:

Wvi

Baron Ruzettelaan 35

8310 Assebroek

Contactpersoon:

Ann Van Ackere: a.vanackere@wvi.be

Nele Vanderstraeten: n.vanderstraeten@wvi.be

2. Beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan

Het doel van het RUP is om een zone bij het Pretpark "Plopsaland", die momenteel op het gewestplan is ingekleurd als zone voor dagrecreatie, in te richten met een hotel (in functie van het pretpark) met feestzaal/ congreszaal, een parking en een groenbuffer. Het hotel zal 60 kamers tellen en er worden 100 parkeerplaatsen voorzien.

Het plangebied fungeert momenteel als toegang tot het pretpark en grotendeels verhard.



Situering plangebied:



2.1 . Situering van het plangebied

Het plangebied bevindt zich t.h.v. de De Pannelaan (N34) en tussen de kern van Adinkerke en De Panne.

Het plangebied wordt begrensd door:

- ten noorden: het recreatiepark Plopsaland
- ten oosten: de De Pannelaan
- ten zuiden: De trambaan van de kusttram met daarna de parking van het recreatiepark Plopsaland
- ten westen: het recreatiepark Plopsaland

Het op te maken GRUP bestrijkt een gebied van 90 a 09 ca en wordt opgedeeld in volgende zones:

- Zone 1: Zone i.f.v. toeristische voorzieningen 48 a 46 ca
- Zone 2: Open ruimte i.f.v. toeristische voorzieningen 35 a 55 ca
- Zone 3: Groene buffer 6 a 08 ca

2.2. Beslissing tot opmaak

Het Vlaamse Gewest heeft de provincie de opdracht gegeven om een visie & uitvoering te geven aan de ontwikkeling van openluchtrecreatieve verblijven en tot selectie van de toeristisch-recreatieve knooppunten. In deze optiek zou de opdracht tot het opmaken van een RUP voor Plopsaland behoren tot de bevoegdheid van de Bestendige Deputatie.

Tijdens de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd deze problematiek reeds aangekaart en werd er, gezien de kleinschaligheid van de bestemmingswijziging beslist dat dit dossier op het niveau van de gemeente, via een ruimtelijk uitvoeringsplan, kan uitgevoerd worden.

Verslag plenaire vergadering GRS De Panne, 22/10/04:

De provincie zal aan de deputatie het voorstel formuleren dat de gemeente het initiatief kan nemen om een BPA op te maken voor de hotelzone, op voorwaarde dat deze zone veel gericht wordt ingetekend. Hierover zal verder worden overlegd tussen Drum, Plopsaland, de gemeente en de WVI.

Een intern overleg heeft plaats gevonden. De gemeente De Panne beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS goedgekeurd 12/01/2006).

2.3. Motivering tot opmaak

In het GRS werd de problematiek betreffende Plopsaland en de behoefte voor de opmaak van een GRUP geformuleerd. Het GRUP wordt gemaakt in uitvoering van het GRS, aangepast aan de huidige noden van Plopsaland.

Plopsaland heeft de intentie om, in de nabije toekomst (2008 – 2010), een hotel op te richten met in een eerste fase een capaciteit van ongeveer 60 kamers. Plopsaland wenst deze locatie te realiseren in het huidige recreatiegebied. De huidige bestemming is volgens het gewestplan dagrecreatie. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan maakt de inplanting van een hotel mogelijk door het gebied te herbestemmen.

2.4. In uitvoering van GRS

- De gemeente beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (G.R. 04-08-2005, Besluit Bestendige Deputatie 12-01-2006), waarbinnen het GRUP kadert.
- De elementen uit het richtinggevend gedeelte van het GRS en van toepassing op het plangebied werden meegenomen in het planopzet.
- In het richtinggevend gedeelte van het GRS werd het belang van het recreatieve knooppunt Plopsaland en het belang van De Panne als toeristisch kerngebied ten voordele van het (korte) verblijfs-toerisme in de doelstellingen opgenomen.
- Het bouwen van een hotel in het recreatief knooppunt Plopsaland, waarvoor een wijziging van het gewestplan noodzakelijk is, werd in het GRS opgenomen (Ruimtelijk integreren van het recreatief knooppunt Plopsaland R.G. p. 48).

2.5. Redelijke alternatieven en nulalternatief

2.5.1. Redelijke alternatieven

GRS De Panne R.G. p. 75: Plopsaland wenst op korte en lange termijn uit te breiden. De N34 vormt hierbij een determinerende factor. Plopsaland veroorzaakt immers tijdens piekmomenten grote hoeveelheden verkeer, die een sterke ruimtelijke weerslag genereren t.a.v. de omgeving. Filevorming wordt momenteel in hoofdzak gecreëerd door de dubbele oversteek over de trambedding. Uit de recente toekomstscenario's blijkt dat Plopsaland ambitieuze uitbreidingsmogelijkheden overweegt, weliswaar op relatief lange termijn. Naar ontwikkeling toe kunnen er twee scenario's worden uitgeschreven enerzijds verdere ontwikkeling van Plopsaland naar het oostelijk deel van de De Pannelaan (vnl. naar het creëren van parkeermogelijkheden), anderzijds de ontwikkeling concentreren in het verlengde van het bestaande park, nl. ten westen van de De Pannelaan.

- De eerste optie geeft een oplossing naar ontsluiting toe, nl. de filevorming wordt drastisch vermindert doordat de oversteek over de trambedding wordt vermeden. Indien geopteerd wordt voor deze oplossing kan een mogelijke ringweg overwogen worden, teneinde de kern van Adinkerke te kunnen ontlasten. Dit gegeven vormt weliswaar een vrij drastische oplossing met een sterke ruimtelijke weerslag.
- Een mogelijke tweede optie is de uitbreiding, zowel naar park, als bijkomende parking, te situeren in het verlengde van de bestaande parkzone, ten westen van de De Pannelaan. Het gegeven van filevorming kan gedeeltelijk teniet gedaan worden door de creatie van een onderdoorsteek ter hoogte van de trambedding.

Gelet op het feit dat de uitbreidingsplannen nog relatief onzeker zijn en vrij marktafhankelijk, suggereert de gemeente aan de hogere overheid de tweede oplossing, waarbij de activiteiten zich in hoofdzaak dienen te concentreren in het verlengde van het bestaande parkgebied. Het gebied te oosten van de trambedding dient hierbij gevrijwaard te worden van bijkomende bebouwing en verharding. Gedurende piekperioden kan deze zone gebruikt worden als overloopparking. Parkeerplaatsen dienen niettemin zoveel mogelijk geïntegreerd te worden binnen het parkdomein, ten westen van de De Pannelaan, waarbij er eventueel naar de toekomst toe in verschillende bouwlagen kan gewerkt worden.

Er werd overwogen om het een gebied aan de overkant van de De Pannelaan, in de bocht van de tramlijn mee op te nemen in het RUP. Dit gebied is momenteel in gebruik als akker en is op de BWK ingekleurd als biologisch waardevol. Er werd uiteindelijk beslist om dit gebied niet te weerhouden.

2.5.2. Nulalternatief

Indien het RUP niet gerealiseerd wordt, kan het hotel en bijhorende parking niet gebouwd worden.

2.6. Afbakening van het toepassingsgebied en de plan- merplicht

Fase 3: Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan- mer

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

- a) plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd
 - een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten
 - niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden
 - betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);
- b) plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.).

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-mer-plicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, het regelt het gebruik van

een relatief klein gebied (90 a 09 ca, voor een hotel en bijhorende parking bij een bestaand pretpark) en het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening. Ten noorden van het plangebied bevinden zich de Vogel- en/ of Habitatrichtlijngebieden van het Natuurreservaat de Westhoek, het Natuurreservaat de Oosthoek, de Kraekelduinen, het Calmeynbos, de Houtsaegherduinen en het Kerkepannebosje. Het RUP Plopsaland beoogt de realisatie van een hotel met parking horend bij het bestaande pretpark "Plopsaland" zodat er geen effecten op de deze kwetsbare gebieden moeten verwacht worden en er geen passende beoordeling vereist is.

Conclusie:

Het RUP valt onder de screeningsplicht.

3. Een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder meer in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn worden minder diep ingegaan.

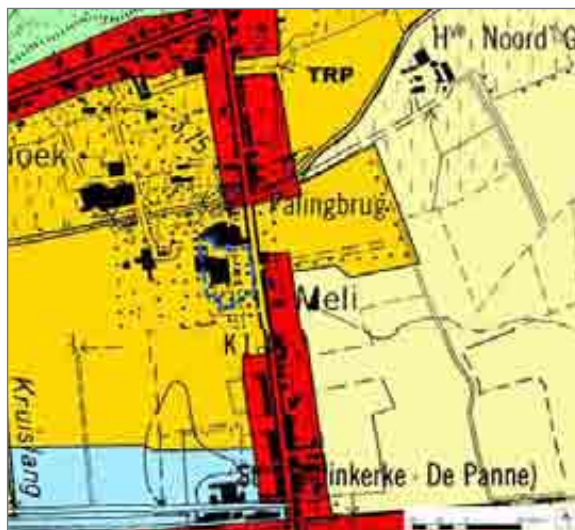
Ingreepeffectenschema

Ingreep	Omvang in ruimte en tijd		Lucht	Geluid en trillingen	Licht, warmte, stralingen	bodem	Water	Geur	mobiliteit	landschap	fauna en flora
	Opp (m²)	Duur									
Aanlegfase											
Aanleg wegenis, parking, nutsvoorzieningen, openbare ruimte	3.555 m²	Tijdelijk	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	T/N*	T/N*	T/N*
aanleg groenbuffer	608 m²	tijdelijk	T/N*	T/N*	N	P/N	P/N	N	N	T/N*	T/N*
Bouw hotel	4.809 m²	Tijdelijk	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	T/N*	T/S	T/N*
Exploitatiefase											
Bijkomende mobiliteit		Permanent	S	S	N	N	N	N	S	N	N
Afvoer hemelwater		Permanent	N	N	N	S	S	N	N	N	N
Afvoer afvalwater		Permanent	N	N	N	N	N*	N	N	N	N
Verwarming hotel		Permanent	S	N	N*	N	N	N	N	N	N
Verlichting hotel en parking		Permanent	N	N	N*	N	N	N	N	N*	N
N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag											

3.1. De gezondheid en de veiligheid van de mens

Referentie:

- Het plangebied is gelegen in het recreatiedomein Plopsaland. Onderhavig plan maakt de inplanting van een hotel en aanverwante functies in deze zone mogelijk.
- Binnen het plangebied, noch op het grondgebied van de gemeente De Panne zijn er Seveso-bedrijven gevestigd.
- In de buurgemeente Veurne is het lage-drempel Seveso bedrijf Deva-Fyto (Albert I-laan 72, 8630 Veurne) gevestigd, op ruim 2 km van de gemeentegrenzen van De Panne.



Gewestplan

Beschrijving effect:

De bestemmingen die het ruimtelijk uitvoeringsplan zal toekennen sluiten aan met de aangrenzende functies en kaders binnen de visie van het GRS.

Milderende maatregelen:

Het RUP biedt niet het kader voor de bouw van bedrijven.

Conclusie:

De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren. Omgekeerd houdt de omgeving ook geen risico's in voor de activiteiten van het RUP.

3.2. De ruimtelijke ordening

Referentie:

- De Panne situeert zich als hoofddorp binnen het stedelijk netwerk Kust en is gelegen in het uiterste zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen, begrensd door de zee en door Frankrijk. De gemeente maakt deel uit van het arrondissement Veurne en is samengesteld uit de deelgemeenten De Panne en Adinkerke.
- Het plangebied situeert zich tussen de woonkernen van Adinkerke en De Panne en begrenst de openruimtegebieden de Oudlandpolder (ten oosten van het plangebied) en het geïsoleerd poldergebied tussen Westhoekduinen, Oude Duinen en Adinkerke (ten westen van het plangebied).
- De rol van het stedelijk netwerk Kust ligt voornamelijk in de kustgebonden toeristische- recreatieve ontwikkeling. Door bundeling van de verschillende functies binnen de bestaande centra kan de natuurlijke structuur haar internationale betekenis behouden en het waardevolle achterliggende poldergebied gevrijwaard worden.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS. Het RUP staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en heeft enkel betrekking op (een deel van) het grondgebied van de gemeente De Panne.

Beschrijving van het effect:

Het gebied vormt reeds een ruimtelijk en functioneel onderdeel van het pretpark. De bebouwingsbezetting en de bouwhoogte zal toenemen. In de huidige toestand wordt het gebied reeds voor een hoog percentage verhard. Het is de opzet om de huidige bezettingsgraad (verharding en bebouwing) ten opzichte van de bestaande toestand niet te laten toenemen. De architectuur van de bebouwing kan, ter hoogte van de openbare wegenis i.f.v. de beeldkwaliteit, niet de architecturale kenmerken van het pretpark vertonen.

Milderende maatregelen:

- Inrichtingsvoorschriften i.f.v. de beeldkwaliteit van de De Pannelaan:
 - inplantingsafstand van de bebouwing, de relatie tussen de bouwhoogte en de bouwafstand t.o.v. de De Pannelaan.
 - voorschriften i.f.v. architecturale kenmerken.
- Inrichtingsvoorschriften i.f.v. het aangrenzende landschap:
 - Verhardingsoppervlakten maximaal in waterdoorlaatbare materialen
 - randafwerking d.m.v. groen

Conclusie:

Geen aanzienlijk effect

3.3. De biodiversiteit, de fauna en de flora

Referentie:

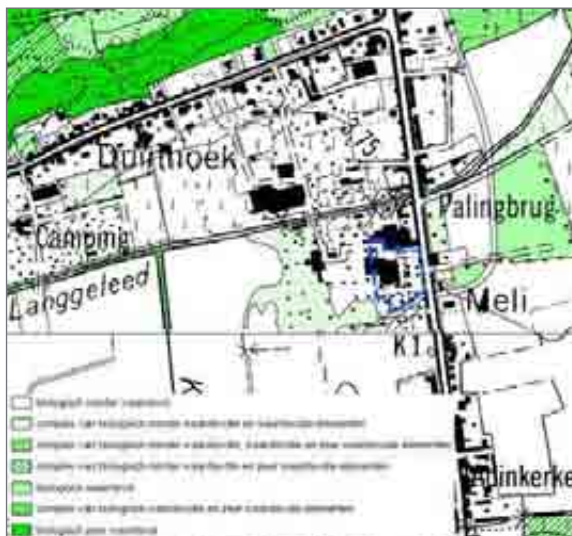
- Binnen het plangebied zijn geen biologisch waardevolle gebieden gelegen. Aan de overkant van de De Pannelaan bevindt zich ter hoogte van het plangebied een biologisch waardevol gebied. In de ruimere omgeving van het plangebied (> 500 m) bevinden zich de biologisch zeer waardevolle ge-

bieden van het natuurreservaat de Westhoek, het Calmeynbos en het natuurreservaat de Oosthoek (ten noorden van het plangebied) en de Cabourgduinen (ten zuidwesten van het plangebied).

- Er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijn-gebieden in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. In een straal van 200 m en meer rond het plangebied bevinden zich de Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden van het Natuurreservaat van de Westhoek, Het Natuurreservaat van de Oosthoek, de Krakeelduinen, het Calmeynbos de Houtsaegherduinen en het Kerkepannebosje.
- Ten noorden van het plangebied bevindt zich het VEN-gebied nr. 101 "De Westkust" (grote eenheid natuur);

Beschrijving van het effect

De bouw van het hotel en het aanleggen van de parking (deels na uitbreken van de bestaande verharding) heeft geen effecten op de waardevolle fauna en flora



Biologische waarderingskaart 2

in de ruimere omgeving van het plangebied.



Vogel- en habitatrichtlijngebieden



Ven-gebieden.

Milderende maatregelen:

- Er worden streefcijfers opgegeven voor de maximale verhardingsoppervlakte (stedenbouwkundige voorschriften).
- Het gebruik van waterdoorlatende materialen zal in de inrichtingsvoorschriften opgenomen worden.

Conclusie:

Er moeten geen aanzienlijke effecten verwacht worden op de waardevolle fauna en flora in de ruimere omgeving van het plan gebied. In het plangebied zelf bevindt zich geen waardevolle fauna of flora die dreigt verloren te gaan.

3.4. De energie- en grondstoffenvoorraden

Referentie:

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

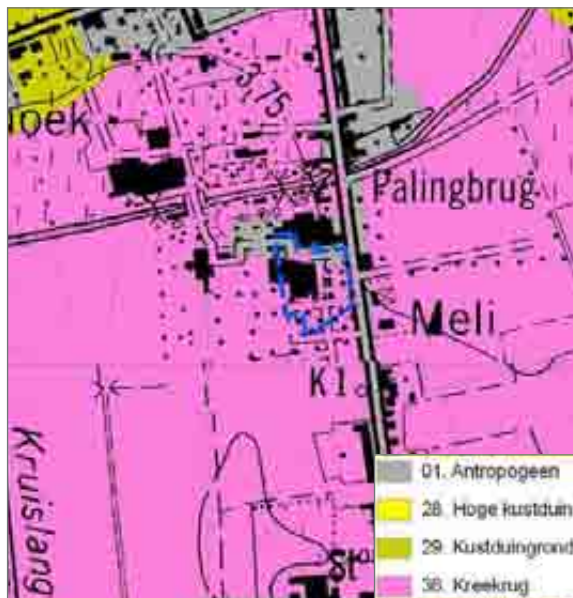
Conclusie:

Het plangebied heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden.

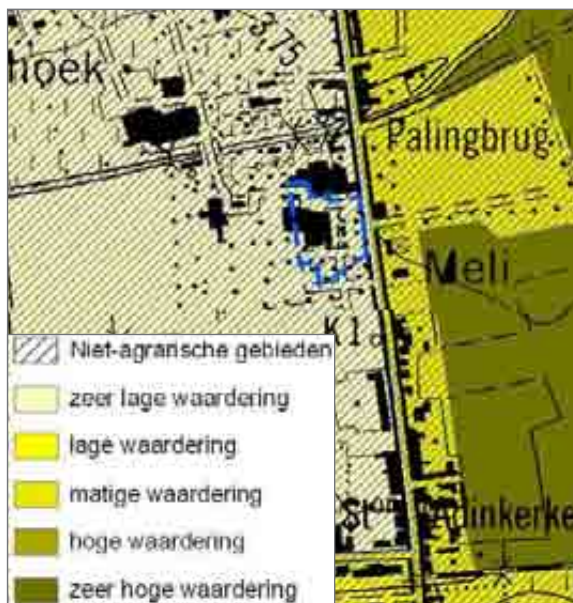
3.5. De bodem

Referentie:

- Bodemkaart: Voornamelijk op kreekruig gelegen. Het noordelijk deel heeft een antropogene grond.
- Landbouwtyperingskaart: Het gewenste hotelgedeelte is gelegen in een niet agrarisch gebied met een zeer lage waardering.
- Gas-kaart: niet geselecteerd als agrarisch gebied.
- VLAREBO- activiteiten: Er zijn geen VLAREBO- activiteiten gekend in het plangebied.
- In het plangebied zijn er geen bedrijven van klasse 1 gevestigd waarvoor de OVAM adviesbevoegdheid heeft. Het pretpark Plopsaland heeft een 1-milieuvergunning, maar echter niet voor rubrieken waarvoor OVAM advies dient te geven.
- De gemeentediensten hebben geen weet van delen van het plangebied die zijn opgenomen in het register van verontreinigde gronden/grondeninformatieregister,



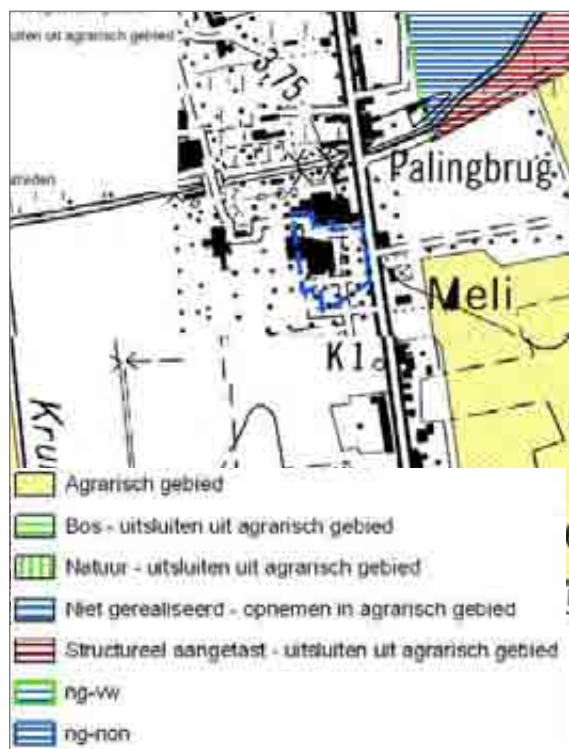
Bodemkaart



Landbouwyperingskaart

Beschrijving van het effect:

Er zal permanente ruimte- inname zijn door de bouw van een hotel en de infrastructuur, hierdoor zal echter weinig infiltratiecapaciteit van de bodem verloren gaan, aangezien het gebied op heden grotendeels bebouwd en verhard is.



Gas- kaart:

Milderende maatregelen:

- Er worden streefcijfers opgegeven voor de maximale bebouwingsoppervlakte en verhardingsoppervlakte (stedenbouwkundige voorschriften).
- In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP wordt eveneens opgenomen dat verhardingsoppervlakten in kleinschalige bestratingselementen of waterdoorlatende verharding moet gerealiseerd worden. Bitumineuze verhardingen en ter plaatse gestort beton zijn niet toegelaten.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd. Concreet betekent dit dat het regenwater wordt opgevangen en nuttig gebruikt in het recreatiepark.
- Er zullen geen bedrijven (met eventuele nieuwe VLAREBO-activiteiten) toegelaten worden.

Conclusie:

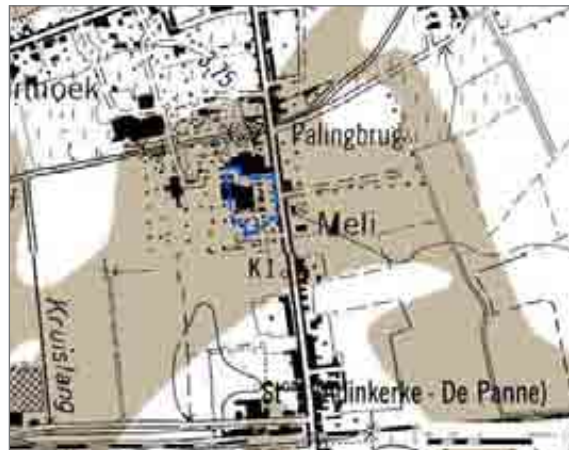
Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van milderende maatregelen.

3.6 . Het water

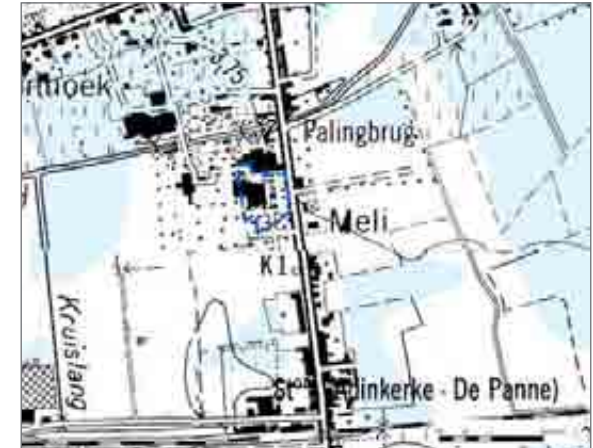
Referentie

- Het plangebied behoort tot het bekken van de IJzer en het deelbekken Langgeleed-Beverdijkvaart. Het bekkenbeheerplan, noch het deelbekkenbeheerplan zijn reeds definitief vastgesteld.
- Door het plangebied stroomt geen bevaarbare of geklasseerde waterloop. Ten noorden van het plangebied stroomt het Langgeleed (onbevaarbare waterloop van 2° categorie in beheer van de Polder Noordwatering Veurne).
- In het plangebied zelf liggen geen meetpunten van de VMM. Ten noorden van het plangebied zijn er een aantal meetpunten op het Langgeleed, nl:
 - 686020 Adinkerke Camping Ter Hoeve: geen definitieve meetgegevens.
 - 686000 De Pannelaan Hoeve Noord-Gasthuis: Er wordt vanaf 2000 een verontreinigde waterkwaliteit gemeten (Prati-index). In 2003 werd er een matige kwaliteit vastgesteld en in 2005 een slechte waterkwaliteit (BBI).
 - 685050 De Pannelaan afw. RWZI De Panne: Hier werd van 1996 tot 1999 een verontreinigde tot zwaar verontreinigde waterkwaliteit gemeten (Prati-index) en van 1990 tot 1997 een matige tot slechte waterkwaliteit (BBI).
- Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of bijhorende beschermingszone type I, II of III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende maatregelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Ten noorden van het plangebied bevindt zich een oppervlaktewaterwinning van de IWVA (Intercommunale waterleidingsmaatschappij Veurne-Ambacht)

- in het plangebied of de omgeving van het plangebied stromen geen waterlopen die moeten voldoen aan kwaliteitsnormen voor oppervlaktewateren bestemd voor drinkwaterproductie.
- Het plangebied ligt niet in een recent overstroomd gebied (ROG), noch in een risicozone voor overstrooming (afbakening 2006) of een van nature overstroombaar gebied (NOG)
- Watertoetskaarten:
 - Het RUP is niet gelegen in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.
 - Het plangebied is voornamelijk geselecteerd als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).
 - Het plangebied is gelegen in een infiltratiegevoelig gebied.
 - Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
 - Het plangebied is niet gelegen in een erosiegevoelig gebied.



Watertoetskaart: Infiltratiegevoelige gebieden



Watertoetskaart: Overstromingsgevoelige gebieden



Watertoetskaart: Erosiegevoelige gebieden

Beschrijving effect

- Er zal afvalwater geloosd worden, afkomstig van het hotel. Het afvalwater zal in de gemengde rio-ling langs de De Pannelaan geloosd worden en afgevoerd naar de RWZI van Adinkerke.
- Hemelwater van de daken wordt opgevangen en nuttig gebruikt (vb. in de vijvers van het pretpark).

- Het RUP legt op dat er voor de verhardingen waterdoorlatende materialen moeten gebruikt worden en dat het gebruik van bitumineuze materialen en beton verboden is. De huidige verhardingsoppervlaktes werden niet uit waterdoorlatende materialen gerealiseerd. In het planopzet is het de bedoeling om dergelijke verhardingsoppervlaktes te vermijden. Het plangebied is momenteel al grotendeels verhard en bebouwd, zodat er na sloping van de gebouwen en de bouw van het hotel met bijhorende voorzieningen niet meer hemelwater wordt afgevoerd dan voorheen.

Milderende maatregelen

- Het afvalwater van het hotel zal via de riolering langs de De Pannelaan afgevoerd worden naar de RWZI van Adinkerke.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.
- Het hemelwater van de daken zal opgevangen worden en nuttig toegepast (vb. voor de vijvers in het park).
- Het gebruik van waterdoorlatende verhardingen of kleinschalige straatmaterialen is verplicht en het gebruik van bitumineuze verhardingen en beton is verboden, zodat het hemelwater gedeeltelijk ter plekke wordt gehouden en in de bodem kan infiltreren en niet versneld wordt afgevoerd.
- Het RUP is gelegen in gebied dat zeer gevoelig is voor grondwaterstroming, dus moet er advies gevraagd worden indien er ondergrondse constructies

gebouwd worden met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m, om geen waterafhankelijke waardevolle natuur in het gedrang te brengen.

- Inrichtingsvoorschriften i.f.v. de regenwaterafvoer:
 - maximale infiltratie van het regenwater in de bodem
 - opvang of bufferen van regenwater i.f.v. hergebruik
- inrichtingsvoorschriften i.f.v. de verhardingsoppervlaktes = de verhardingsoppervlaktes dienen maximaal uit waterdoorlatende materialen gerealiseerd te worden.

Conclusie

Aangezien het afvalwater zal afgevoerd worden naar de RWZI van Adinkerke, het hemelwater zoveel mogelijk terplaatse nuttig gebruikt worden of geïnfiltreerd, het gebied op vandaag grotendeels verhard en/of bebouwd is, het gebied niet in een risicozone voor overstromingen gelegen is en mits het nemen van milderende maatregelen, kan er gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten zijn op het watersysteem.

3.7 . De atmosfeer en de klimatologische factoren

Referentie

- Op de zondagen 15-08-2004 en 22-08-2008 werden tellingen gehouden door Tritel, in het kader van de "Doorstromingsstudie kusttram de Panne". Er werden verkeerstellingen uitgevoerd op de rotonde op de N34, ten zuiden van het geplande hotel. Beide dagen waren zonnig en toeristische topdagen. Volgende verkeerstromen werden geteld op de noordelijke tak van de rotonde (gemiddelde over de 2 dagen): 's ochtends 927 pae/u en

's avonds 1.354 pae/u (pae = personenautoequivalent, 1 vrachtwagen = 2 pae).

- De luchtkwaliteit voor de wijziging werd gesimuleerd met CAR-Vlaanderen met volgende parameters:
 - aantal voertuigen per etmaal = 16.292 tot 18.573 (telgegevens 1 uur op zondag 5,69 % van totaal 's morgens en 1 uur op zondag 7,29 % van totaal 's avonds)
 - wegtype: 3a
 - snelheidstypering: stagnerend verkeer
 - bomenfactor: 1,25
 - afstand tot de wegas: 11 m
- Uit de simulatie met Car-Vlaanderen voor 16.292 voertuigen per dag blijkt voor de jaren 2005 en 2010 een overschrijding van de grenswaarde voor fijn stof, maar geen overschrijding van de overschrijdingsmarge. Uit de simulatie blijken geen overschrijdingen voor NO2.
- Uit de simulatie met CAR-Vlaanderen voor 18.573 voertuigen per dag blijkt in 2005 een overschrijding van de grenswaarde voor het jaargemiddelde voor NO2 en een overschrijding van de grenswaarde voor fijn stof. In 2010 wordt er een overschrijding van de grenswaarde voor fijn stof gesimuleerd.

Beschrijving effect

- Tijdelijke stofhinder bij de uitbreken van de bestaande verhardingen, de bouw van het hotel en de aanleg van de onbebouwde ruimtes (gebouwen, wegenis, parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen, ed.)
- Luchtverontreiniging door verwarming van het hotel.
- Luchtverontreiniging door de wagens van de bezoekers en personeel van het hotel en de bijhorende voorzieningen (o.a. feestzaal/congreszaal):

- Bezoekers:
 - Aantal kamers = 60
 - bezetting hotel = 100 % tijdens piekmomenten
 - wissel van gasten = 80 %
 - aantal wagens = 1 per (familie)kamer
 - geen bijkomende autobewegingen tijdens verblijf
 - Geraamd aantal autobewegingen = 48 vertrekken gedurende 2-tal uren tijdens de ochtend (8 tot 10 uur) en 48-tal aankomsten tijdens de avond (16 -18 h)
- Personeel
 - 30 FTE personeelsleden
 - 90 % bezetting (owv verloven)
 - 75 % autogebruikers
 - Geraamd aantal autobewegingen = 20 autobewegingen tijdens de ochtend (7 tot 9 uur) en avondpiek (16 tot 18 uur)
- Feest/Congreszaal
 - Oppervlakte: ongeveer 460 m²
 - 5 tot 8 parkeerplaatsen per 100 m²
 - max. 40 wagens
 - 90 % overlap door bezetting van hotelgasten
 - geraamd aantal autobewegingen = 4 autobewegingen tijdens ochtend- en avondpiek
- In totaal geeft het geplande hotel met feest- en congreszaal dus 72 bijkomende autobewegingen in de spits of 36 bijkomende autobewegingen per uur in de ochtend en avond.
- De luchtkwaliteit na de wijziging werd gesimuleerd met CAR-Vlaanderen met volgende parameters:
 - aantal voertuigen per etmaal = 16.924 tot 19.067 (telgegevens 1 uur op zondag 5,69 % van totaal 's morgens en 1 uur op zondag 7,29 % van totaal 's avonds)
 - wegtype: 3a
 - snelheidstypering: stagnerend verkeer
 - bomenfactor: 1,25
 - afstand tot de weg: 11 m
- Uit de simulatie voor 16.924 voertuigen per dag blijkt voor de jaren 2005 en 2010 een overschrijding van de grenswaarde voor fijn stof, maar geen overschrijding van de overschrijdingsmarge. Uit de simulatie blijken geen overschrijdingen voor NO₂.
- Uit de simulatie voor 19.067 voertuigen per dag blijkt in 2005 een overschrijding van de grenswaarde voor het jaargemiddelde voor NO₂ en een overschrijding van de grenswaarde voor fijn stof. In 2010 wordt er een overschrijding van de grenswaarde voor fijn stof gesimuleerd.

Milderende maatregelen

- Het hotel is bereikbaar met openbaar vervoer (trein en tram).
- Als gevolg van de bouw van het hotel bij het pret-park, zullen sommige bezoekers kiezen voor een overnachting in plaats van meermaals de verplaatsing met wagen te doen.
- EPB-regelgeving wettelijke voorschriften onderhoud stookolie- en gasketels.

Conclusie

- De bijkomende wagens geven geen aanleiding tot een overschrijding van de overschrijdingsmarge, dus het betreft hier geen aanzienlijk effect..
- De bijkomende luchtverontreiniging door de wagens van de hotelgasten, het personeel en eventuele gebruikers van de congres/of feestzaal geeft echter wel een verdere achteruitgang van de luchtkwaliteit.

3.8 . Het geluid

Referente

Op de zondagen 15-08-2004 en 22-08-2008 werden tellingen gehouden door Tritel, in het kader van de "Doorstromingsstudie kusttram de Panne" werden verkeerstellingen uitgevoerd op de rotonde N34, ten zuiden van het geplande hotel. Beide dagen waren zonnig en toeristische topdagen. Volgende verkeersstromen werden geteld op de noordelijke tak van de rotonde (gemiddelde over de 2 dagen): 's ochtends 927 pae/u en 's avonds 1.354 pae/u (pae = personen-autoequivalent, 1 vrachtwagen = 2 pae).

Beschrijving effect

- Tijdelijke geluidshinder bij uitbreken van de bestaande verhardingen.
- Tijdelijke geluidshinder bij de aanleg van de onbebouwde ruimtes (wegenis, nutsvoorzieningen, ed.).
- Tijdelijke geluidshinder bij het bouwen van het hotel.
- Bijkomende lawaaihinder door de wagens van de bezoekers en personeel van het hotel en de bijhorende voorzieningen (o.a. feestzaal/congreszaal):
 - Bezoekers:
 - Aantal kamers = 60
 - bezetting hotel = 100 % tijdens piekmomenten
 - wissel van gasten = 80 %
 - aantal wagens = 1 per (familie)kamer
 - geen bijkomende autobewegingen tijdens verblijf
 - Geraamd aantal autobewegingen = 48 vertrekken gedurende 2-tal uren tijdens de ochtend (8 tot 10 uur) en 48-tal aankomsten tijdens de avond (16 -18 h)
 - Personeel
 - 30 FTE personeelsleden

- 90 % bezetting (owv verloven)
 - 75 % autogebruikers
 - Geraamd aantal autobewegingen = 20 autobewegingen tijdens de ochtend (7 tot 9 uur) en avondpiek (16 tot 18 uur)
- Feest/Congreszaal
 - Oppervlakte: ongeveer 460 m²
 - 5 tot 8 parkeerplaatsen per 100 m²
 - max. 40 wagens
 - 90 % overlap door bezetting van hotelgasten
 - geraamd aantal autobewegingen = 4 autobewegingen tijdens ochtend- en avondpiek
- In totaal geeft het geplande hotel met feest- en congreszaal dus 72 bijkomende autobewegingen in de spits of 36 bijkomende autobewegingen per uur in de ochtend en avond.

Conclusie

De voorziene 36 extra autobewegingen per uur gedurende de spits zijn eerder gering ten opzichte van de reeds bestaande verkeersintensiteiten. Het betreft hier geen aanzienlijk effect.

3.9 . Het licht

Referentie

Het terrein is momenteel al bebouwd en verhard. De huidige toegang tot het park bevindt zich in het plangebied, zodat er op vandaag ook al verlichting is.

Beschrijving effect

- Lichthinder door verlichting van de onbebouwde ruimtes.
- Lichthinder door de verlichting van het hotel.

Milderende maatregelen

- Keuze goede armaturen

- Bij de architecturale voorschriften dient het hotel te getuigen van een eenvoudige en sobere architectuur, dit heeft eveneens betrekking op de verlichting van het gebouw en zijn onbebouwde ruimtes.
- Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen.

Conclusie

Geen aanzienlijk effect

3.10. De stoffelijke goederen

Referentie

Het plangebied is in exploitatie van het pretpark.

Conclusie

Er wordt geen enkele woning onteigend. Geen aanzienlijk effect.

3.11 . Het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

Referentie

- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde monumenten gelegen.
- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde landschappen gelegen.
- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde dorpsgezichten gelegen.

Conclusie

Geen aanzienlijke effecten

3.12. Het landschap

Referentie

- Het plangebied is niet gelegen in een ankerplaats of relictzone. Ten noorden van het plangebied is het lijnrelict 'Langgeleed' gelegen. Ten oosten is de relictzone 'Poldergebied Oostduinkerke - Adinkerke' gelegen.
- Het plangebied is gelegen in het bebouwingsweefsel van het pretpark.



Landschapsatlas

Milderende maatregelen

- De stedenbouwkundige voorschriften voor de zone ivf toeristische voorzieningen stellen dat de bebouwingszone een ruimtelijke overgang vormt tussen het pretpark en de De Pannelaan. De bebouwing dient zich daarom naar beide te richten. De architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als in materiaalgebruik. Het exterieur van de bebouwing dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. Voor de gevelwanden niet zichtbaar van op de De Pannelaan is een opvallende thematische architectuur

toegelaten indien deze het gabariet respecteren en aansluiten op de thematische architectuur van het themapark.

- De ontwikkeling van het hotel kan zich door de voorschriften van onderhavig plangebied kwalitatief ontwikkelen en ruimtelijk integreren in het landschap.

Conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

3.13. De mobiliteit

Referentie

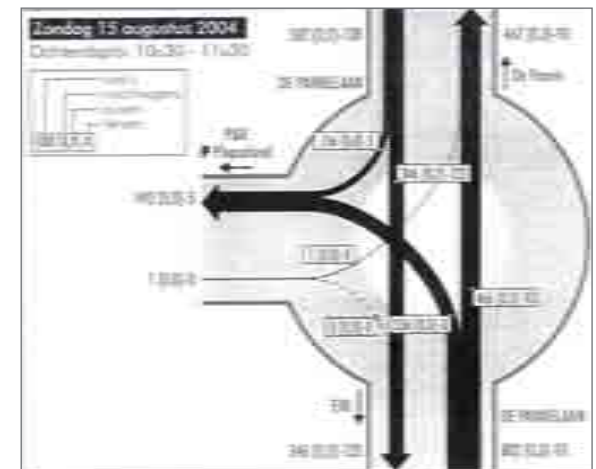
- Bestaande ontsluitingswegen = de De Pannelaan grenst aan de oostelijke zijde van het plangebied. Het plangebied wordt via deze weg ontsloten.
- De wagens van de pretparkbezoekers worden opgevangen op de parkings naast het pretpark. Deze parkings zijn toegankelijk zijn via het rond punt naar de P&R-parking ten zuiden van het plangebied. De totale capaciteit is 2.000 parkeerplaatsen.
- In het plangebied zelf wordt er een parking voorzien met 100 plaatsen, exclusief voor het hotel. De parking is bereikbaar via de Pannelaan, ten noorden van de rotonde.
- Openbaar vervoer = De tramlijn van de kusttram begrenst het plangebied ten oosten met een tramhalte op wandelafstand gelegen aan de zuidelijke zijde van het plangebied. Het NMBS- station is eveneens op loopafstand gelegen.
- Fiets verkeer = langsheen beide zijden van De Pannelaan is een fietspad gelegen.
- Binnen de contouren of grenzend aan het plangebied zijn geen buurtwegen of voetwegen gelegen.
- Bestaande verkeersintensiteiten:
 - Op de zondagen 15-08-2004 en 22-08-2008 werden tellingen gehouden door Tritel, in het

kader van de “Doorstromingsstudie kusttram de Panne” werden verkeerstellingen uitgevoerd op de rotonde N34, ten zuiden van het geplande hotel. Beide dagen waren zonnig en toeristische topdagen.

- Volgende verkeerstromen werden geteld op de noordelijke tak van de rotonde (waar het hotel zal aantakken):
 - 's ochtends : 502 pae/u richting E40 (waarvan 156 pae/u bestemd is voor Plopsaland) en 467 pae/u richting De Panne of 969 pae/u
 - 's avonds: 760 pae/u richting E40 en 549 pae/u richting De Panne of 1309 pae/u
- Wetende dat de gemiddelde praktische capaciteit van een 2x1-weg ongeveer 900 motorvoertuigen per richting bedraagt, varieert de verhouding intensiteit tot capaciteit van 63% tot 84%. Dit betekent dat er gemiddeld tot aanzienlijke problemen optreden mbt doorstroming en oversteekbaarheid.
- Op vandaag stelt zich reeds een probleem met de ontsluiting van Plopsaland en de Panne. Het tracé van de kusttram loopt parallel met de N34 en steekt ter hoogte van de rotonde Plopsaland de De Pannelaan over. Dit zorgt voor doorstromingsproblemen voor zowel de tram als het gemotoriseerd verkeer met aanzienlijke verliestijden.
- Dit probleem zal zich in de toekomst nog versterken aangezien Plopsaland verder wil uitbreiden. Een toename van het aantal bezoekers aan Plopsaland tot het geschatte 1,5 miljoen bezoekers in 2013, betekent een stijging van 88% ten opzichte van de huidige 800 000 jaarlijkse bezoekers. Voor een gemiddelde dag zullen er dan geen 7.100, maar meer dan 13.000 bezoekers zijn. Dit vereist een betere doorstro-

ming maar ook een uitbreiding van de huidige parkeerruimte. Dit betekent dat de intensiteit als volgt stijgt op de noordelijke tak (de huidige modal split blijft behouden):

- 's ochtends : 639 pae/u richting E40 (137 bijkomende bewegingen) en 467 pae/u richting De Panne of 1106 pae/u
- 's avonds: 760 pae/u richting E40 en 579 pae/u richting De Panne (30 bijkomende bewegingen) of 1339 pae/u
- Dit effect is zeer sterk voelbaar op de zuidelijke tak van de rotonde:
 - 's ochtends : 346 pae/u richting E40 en 1098 pae/u richting De Panne (296 bijkomende bewegingen) of 1.444 pae/u
 - 's avonds: 1087 pae/u richting E40 (154 bijkomende bewegingen) en 522 pae/u richting De Panne of 1.609 pae/u
- Bij de uitbreiding treden er duidelijke problemen op: de geraamde intensiteiten overstijgen de praktische capaciteit, waardoor er grote fileproblemen en doorstromingsproblemen optreden.



Beschrijving effect

■ Bezoekers:

- Aantal kamers = 60
- bezetting hotel = 100 % tijdens piekmomenten
- wissel van gasten = 80 %
- aantal wagens = 1 per (familie)kamer
- geen bijkomende autobewegingen tijdens verblijf
- Geraamd aantal autobewegingen = 48 vertrekken gedurende 2-tal uren tijdens de ochtend (8 tot 10 uur) en 48-tal aankomsten tijdens de avond (16 -18 h)

■ Personeel

- 30 FTE personeelsleden
- 90 % bezetting (owv verloven)
- 75 % autogebruikers
- Geraamd aantal autobewegingen = 20 autobewegingen tijdens de ochtend (7 tot 9 uur) en avondpiek (16 tot 18 uur)

■ Feest/Congreszaal

- Oppervlakte: ongeveer 460 m²
- 5 tot 8 parkeerplaatsen per 100 m²
- max. 40 wagens
- 90 % overlap door bezetting van hotelgasten
- geraamd aantal autobewegingen = 4 autobewegingen tijdens ochtend- en avondpiek

■ In totaal geeft het geplande hotel met feest- en congreszaal dus 72 bijkomende autobewegingen in de spits of 36 bijkomende autobewegingen per uur in de ochtend en avond.

Beschrijving scenario's

1. Trendscenario

- In dit scenario worden er geen bijkomende maatregelen getroffen aan de doorstroming op de N34.
- Op vandaag stelt zich reeds een probleem met de ontsluiting van Plopsaland en de Panne.

- De bijkomende hotel- en congresvoorziening zal het doorstromingsprobleem slechts beperkt verhogen. De bijkomende verkeersgeneratie vanuit het hotel en congrescentrum betekent slechts een verhoging van 2,2% tot maximaal 3% van het huidige (en toekomstige) verkeersaanbod op de noordelijke tak van de rotonde.
- Verkeersstromen op noordelijke tak van rotonde (incl. stroom naar en van hotel/congres):
 - 's ochtends : 1.006 pae/u
 - 's avonds: 1345 pae/u
- Verkeersstromen op noordelijke tak van rotonde (incl. stroom naar en van hotel/congres en incl. raming uitbreiding Plopsaland bezoekers met 88%):
 - 's ochtends : 1142 pae/u
 - 's avonds: 1375 pae/u
- De voertuigen die de parking van het hotel willen op- en afrijden kunnen het verkeer in de De Pannelaan vertragen.
 - Voor de voertuigen komende vanuit De Panne zal er een afslagstrook voorzien worden naar de parking van het hotel. Deze stroom zal geen hinder vormen voor de doorstroming op De Pannelaan.
 - Voor bezoekers komende uit de richting E40 of wegrijdend van het hotel zullen moeten weven in de bestaande verkeersstroom of de De Pannelaan moeten kruisen. Hierdoor treedt er een vertragend effect op.

2. Alternatief scenario – oostelijke ontsluiting

- Vandaag stelt zich reeds een probleem met de ontsluiting van Plopsaland en de Panne. Omwille van het ontbreken van een goede ontsluitingsinfrastructuur doen zich doorstromingsproblemen voor op de N34.

- Dit probleem zal zich in de toekomst nog versterken aangezien Plopsaland verder wil uitbreiden. Een toename van het aantal bezoekers aan Plopsaland tot het geschatte 1,5 miljoen bezoekers in 2013, betekent een stijging van 88% ten opzichte van de huidige 800 000 jaarlijkse bezoekers. Voor een gemiddelde dag zullen er dan geen 7.100, maar meer dan 13.000 bezoekers zijn. Dit vereist een betere doorstroming maar ook een uitbreiding van de huidige parkeerruimte.
- Daardoor zijn er recentelijk een aantal studies uitgevoerd om de doorstroming op de De Pannelaan te verbeteren.
 - De doorstromingsstudie N34 – traject De Panne bundelt enkele scenario's naar ontsluiting toe.
 - Deze studie werd opgestart door MOW met als doel de problematiek van de doorstroming van de tram te verruimen en oplossingen aan te bieden voor het overige gemotoriseerd verkeer. In deze studie werd de problemen van ontsluiting Plopsaland, congestie op de E40 en de circulatie en parkeren centrum De Panne onderzocht.
 - Het rapport werd opgeleverd in september 2008.
 - In deze studie werden naast de ondertunneling van spoorweg en tram twee ontsluitingsscenario's afgewogen, met name een oostelijke en westelijke ontsluitingsweg.
 - Na afweging gaat de voorkeur uit naar de oostelijke omleidingsweg.
 - Het koppelen van een nieuwe parking voor Plopsaland aan de aanleg van een oostelijke omleidingsweg zorgt voor een rechtstreekse aansluiting naar de E40.



oostelijke ontsluitingsweg



westelijke ontsluitingsweg

- Het koppelen van de nieuwe parking aan de oostelijke omleidingsweg biedt ook de mogelijkheid om de huidige parking in te nemen als uitbreidingszone voor het park. Hierdoor

kan het park ook compact gehouden worden zonder nieuwe ruimte te moeten aansnijden.

- De aanleg van een oostelijke omleidingsweg biedt de beste garantie om de 13.000 bezoekers van Plopsaland en de bezoekers van De Panne op een vlotte manier op hun bestemming te krijgen.
- De huidige rotonde van Plopsaland op de De Pannelaan zal komen te vervallen en zal de De Pannelaan zal afgeleid worden naar de omleidingsweg. Al het doorgaande verkeer zal afgeleid worden naar de nieuwe omleidingsweg. De huidige doortocht door Adinkerke zal verlaagd worden naar een lokale doortocht en ontsluiting van Adinkerke. Het oude tracé van de De Pannelaan (doortocht Adinkerke) zal haaks aansluiten op de toekomstige omleidingsweg en ondergeschikt worden aan de hoofdstroom.
- De doorstroming op de omleidingsweg zal sterk verbeterd worden waardoor er vermoedelijk geen fileproblemen meer voorkomen.
- Aangezien de studie in hoofdzaak schetsontwerpen vormen van de toekomstige aantakkingen, is het op dit ogenblik nog niet geheel duidelijk waar het hotel en congrescentrum zullen aantakken. Vermoedelijk zullen beide zich bevinden op het oude tracé van De De Pannelaan die herleid zal worden tot een lokale weg als doortocht door Adinkerke. Het overblijvende verkeer betreft hoofdzakelijk lokaal verkeer voor Adinkerke.
- Er zullen geen ontsluitingsproblemen optreden of vertragingen door de parking van het hotel/congrescentrum te bereiken.



Aantakking plangebied met oostelijke ontsluitingsweg

Milderende maatregelen:

- De ontsluiting van het plangebied sluit rechtstreeks aan met de De Pannelaan. Er is geen verbinding voor mechanisch verkeer mogelijk met de overige delen van het pretpark. De parkeerzones die in onderhavig plangebied gecreëerd worden zullen m.a.w. niet aansluiten op het verkeerscirculatiernet van het pretpark.
- Er worden ter hoogte van de inrit van het hotel in beide richtingen afslagstroken voorzien.
- Ter hoogte van de hotelzone zijn voetgangerdoorsteken wel mogelijk. Dit i.f.v. een optimale verbinding met het tramstation.

Conclusie

De geplande ingreep zal bijkomende verkeershinder generen. De 36 bijkomende verkeersbewegingen die verwacht worden, zijn ten opzichte van de reeds bestaande verkeersintensiteit geen aanzienlijk bijkomend effect.

3.14. Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma op de samenhang tussen de genoemde factoren

■ Conclusie

Geen aanzienlijk effect

4. Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6 , §1 , 5° van het DABM

Het betreft het opstellen van stedenbouwkundige voorschriften voor het bouwen van een hotel met feest/congreszaal en parking, wat voorheen niet kon wegens de gewestplanbestemming van dagrecreatie.

Het hotel wordt geïntegreerd in het bestaande pret-park.

Aangezien het plangebied momenteel al bebouwd en verhard is, worden geen aanzienlijke bijkomende milieu-effecten verwacht op de waardevolle natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.

Aangezien het plangebied momenteel grotendeels verhard en/of bebouwd is, gaat er weinig infiltratiecapaciteit verloren bij de realisatie van het RUP. Bovendien legt het RUP op dat de verhardingen in waterdoorlatende materialen moeten aangelegd worden. Het RUP vormt ook niet het kader voor de inplanting van bedrijven, zodat er geen aanzienlijke effecten op de bodem moeten verwacht worden.

Aangezien het plangebied op vandaag al grotendeels verhard of bebouwd is en nieuwe verhardingen in waterdoorlatende materialen moeten aangelegd worden, moet er geen bijkomende afvoer van hemelwater naar de waterlopen verwacht worden. Aangezien het afvalwater van het hotel in de openbare riolering zal geloosd worden en gezuiverd in de RWZI van Adinkerke zal er geen bijkomende verontreiniging van het oppervlaktewater veroorzaakt worden. Daarom moeten er

geen aanzienlijke milieu-effecten op het watersysteem verwacht worden.

Bij de aanleg van de infrastructuur en de bouw van het hotel kan er tijdelijk lokaal lawaaihinder en stofhinder optreden. Door de bijkomende wagens zal de luchtkwaliteit achteruit gaan, maar niet in die mate dat de overschrijdingsmarges overschreden worden. Zodoende kan dit effect als niet aanzienlijk beschouwd worden.

De bijkomende voertuigen zullen eveneens bijkomend lawaai in de omgeving veroorzaken. Dit zal eerder beperkt zijn in verhouding tot het reeds aanwezige geluid van de bestaande verkeersintensiteit, zodat dit effect niet aanzienlijk is.

Het plangebied fungeert nu reeds als ingang voor het pretpark, zodat het nieuwe hotel met parking, geen aanzienlijke stijging in de lichthinder met zich zal meebrengen.

Het RUP geeft voorschriften voor het uitzicht van het hotel, zodat er geen aanzienlijke effecten zullen zijn voor het omliggende landschap.

Het geplande hotel zal naar schatting 36 bijkomende voertuigbewegingen per uur in de piek veroorzaken, dit is geen aanzienlijk effect ten opzichte van de reeds bestaande verkeersintensiteiten.

Aangezien er geen aanzienlijke milieu-effecten verwacht worden, moet er geen plan-mer opgemaakt worden.

**5. In voorkomend geval een
beoordeling of het voorge-
nomen plan of programma
grensoverschrijdende of
gewestgrensoverschrijdende
aanzienlijke milieueffecten
kan hebben**

Het betreft een herziening van de bestemming van het pretpark i.f.v. een maximale ontwikkeling. De mogelijkheid van een herbestemming van dagrecreatie naar verblijfsrecreatie creëert een versterking van het toeristisch knooppunt van De Panne als kustgemeente.

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

AANGETEKEND

Aan het college van Burgemeester en Schepenen
Van De Panne
Zeelaan 21
8660 De Panne

uw bericht van

uw kenmerk
301/2008 LA

ons kenmerk
LNE/MER/OHPL0126/09/431 /

bijlagen

vragen naar / e-mail

Veerle.Timmermans@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer
02/553.80.07

datum
26/3/2009

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Flopsaland te De Panne.
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door
het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007
betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("PlanMER-besluit")
Beslissing

Geachte,

Met uw brief, ontvangen op 26/2/2009, hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.1 van het
planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen
over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0126 bij de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.

Hoewel de uitgebrachte adviezen enkele elementen bevatten die erop lijken te wijzen dat het uitgevoerde
onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn, zijn wij van oordeel dat u
die op voldoende wijze hebt weerlegd in de bijgevoegde standpuntbepaling.

De door de adviesinstanties, met name het Agentschap voor Natuur en Bos en de Afdeling Beleid Mobiliteit en
Verkeersveiligheid van het departement MOV, aangehaalde elementen kunnen tijdens het verdere RUP-proces
verder opgenomen worden. Ook de bevoegdheidskwestie, zoals besproken in het advies van het Agentschap
R-O Vlaanderen, dient verder uitgeklaard te worden.

**Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot
aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.**

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u
dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling
van het plan.

Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via
publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen
worden op de webstek van de Dienst Mer (www.mer.vlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Hoogachtend,


Geert Pillu
Diensthoofd

GEMEENTE DE PANNE
Dienst Ruimtelijke Ordening
Ingekomen 07-04-2009

Voorzitter

ANNO LUD



Verslag
Plenaire vergadering voorontwerp GRUP “Plopsaland”
11 mei 2009 – 10.00 uur

AANWEZIG :

Dhr. Joachim D'Eigens, Dienst ruimtelijke planning Provincie West-Vlaanderen
Dhr. Gilbert Brackx, Agentschap Infrastructuur, Wegen en verkeer
Dhr. Sven Hoverbeke, de Lijn
Dhr. Roland Florizoone, Schepen Ruimtelijke Ordening
Mevr. Veerle Van Ackere, Gemeentesecretaris
Dhr. Philippe Versyp, Voorzitter Gecoro
Mevr. Nele Vanderstraeten, WWI

verslaggeving: Luc Anno, Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar

VERONTSCHULDIGD

Dhr. Koen Joye, Agentschap R-O Vlaanderen, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
Dhr. Steven Valcke, Toerisme Vlaanderen

1. VOORAFGAANDELIJK INGEDIENDE SCHRIFTELIJKE ADVIEZEN

Agentschap R-O Vlaanderen

In verband met vermeld RUP hebben we geen fundamentele opmerkingen.

We suggereren wel om te onderzoeken of een ondergrondse parking (onder het volledige plangebied) mogelijk is (o.a. ivm waterhuishouding). Dit om de zone 2 maximaal vrij te houden in functie van een kwalitatieve groene overgang naar de De Pannelaan.

Verder kan het groene karakter van de parking in zone 2 gegarandeerd worden door een verplicht aantal bomen per x aantal parkeerplaatsen op te leggen.

Gelieve ons te excuseren op de plenaire van maandag 11.05.2009.

Dienst ruimtelijke planning Provincie West-Vlaanderen

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne werd gesteld in de brief van 20 april 2009. Het voorontwerp werd op 21 april 2009 op het provinciebestuur ontvangen. *Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 11 mei 2009.*

Het voorwerp van advies is het volgende document:

Gemeente De Panne - gemeentelijk RUP 'Plopsaland', voorontwerp dd. april 2009, opgemaakt door WVI, bestaande uit plan bestaande toestand, bestemmingsplan, toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften.

Het GRUP regelt de bestemmingswijziging van een beperkt gebied binnen pretpark Plopsaland, die moet toelaten dat een hotel wordt gerealiseerd in functie van het pretpark.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan De Panne. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische vormvereisten

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het voorliggend RUP voldoet aan de gestelde vormvereisten.

Ingevolge het MER-decreet dd. 27/04/2007 dient voor elk RUP te worden nagegaan of de genomen opties "aanzienlijke milieueffecten" kunnen veroorzaken. Het plan bevat de goedkeuring tot ontheffing en bijhorende screeningsnota.

Het voorontwerp RUP bevat een watertoets en een buurtwegentoets.

Overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

De Panne behoort tot het stedelijk netwerk 'de Kust' dat op Vlaams niveau werd geselecteerd. De kustruimte kent een kustgebonden toeristisch-recreatieve versterking en ontwikkeling (PRS p. 197).

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie werd Plopsaland als Pretpark geselecteerd, binnen de openluchtrecreatieve groene domeinen op provinciaal niveau (PRS p. 225).

Het PRS omschrijft de gewenste ruimtelijke structuur voor toeristische knooppunten als volgt: "in Toeristisch-recreatieve netwerken en in stedelijke gebieden kan bijkomende ruimte voorzien worden voor de uitbreiding van toeristisch-recreatieve activiteiten, waarbij de uitbreiding in het verlengde van de bestaande activiteit ligt of bijkomende activiteiten kan voorzien."

Het gemeentelijk planinitiatief is conform de gewenste ruimtelijke structuur en omvat een minimale bestemmingswijziging die de realisatie van een hotel, met duidelijke verwevenheid met het park, toe laat. De deputatie gaat akkoord met dit gemeentelijk planinitiatief.

Het voorontwerp RUP kadert binnen de globale doelstellingen uit het GRS oa. het duurzaam ordenen van de toeristische voorzieningen. De verschillende visie elementen vanuit het GRS zijn op een coherente manier vertaald in concepten en vervolgens in de stedenbouwkundige voorschriften.

Verdere opmerkingen kunnen worden geformuleerd tijdens de plenaire vergadering.

3. Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Plopsaland wordt gunstig geadviseerd door de deputatie.

Toerisme Vlaanderen

Na een grondige analyse van het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Plopsaland' heeft Toerisme Vlaanderen geen opmerkingen en gaat bijgevolg akkoord met het voorliggend RUP.

Toerisme Vlaanderen is tevreden met de plannen voor een bijkomend hotel aan de kust, gezien het aantal hotels aan de kust dalend is.

2. ADVIEZEN EN OPMERKINGEN GEMAAKT TIJDENS DE VERGADERING

AWV

Zone 3 met bestemming "groene buffer" is gelegen in de bouwvrije zone van 5.00 meter te meten vanaf de rooilijn. In deze zone kunnen bijgevolg geen constructies worden opgericht, ook niet ondergronds. Ook voor het plaatsen van publiciteitsborden gelden er binnen deze zone strikte beperkingen.

Deze opmerkingen zullen bijkomend moeten opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van zone 3.

Gecoro

De GeCoRO had tijdens de adviesvergadering op de plannen en stedenbouwkundige voorschriften ter beschikking op de gemeentelijke website de volgende opmerkingen:

- het huidige plan heeft de parkingzone achter de winkel 'Walk into fashion' weggelaten uit het Grup. In de voorschriften van het Grup evenwel is de parkingzone blijven staan.
- De GeCoRO stelde dan ook dat er door het schepencollege een keuze dient te worden gemaakt:
 - ofwel wordt de parkingzone uit het Grup verwijderd en ook de bijbehorende tekst in de voorschriften,
 - ofwel wordt de parkingzone opgenomen en kan de tekst in de voorschriften gehandhaafd blijven.

In voorliggende plannen en documenten zijn zowel de parkingzone op het bestemmingsplan als de bijbehorende tekst in de voorschriften weg gelaten, en is dan ook aan deze bemerking voldaan.

De Lijn

Geen opmerkingen op voorliggend plan.

Dienst ruimtelijke planning Provincie West-Vlaanderen

Naar de toekomst toe moeten de plannen en alle bijhorende stukken digitaal overgemaakt worden bij de adviesvraag.

Voorliggende opdracht was reeds toegewezen voor deze gewijzigde regelgeving. Het gemeentebestuur zal de plannen en documenten met aangepaste voorschriften zoals ze in openbaar onderzoek gaan digitaal overmaken aan de dienst ruimtelijke planning van de Provincie.

Voor verslaggeving Luc Anno, Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar

De Panne, dd 11.05.2009

Dit verslag wordt overgemaakt aan:

- Agentschap R-O Vlaanderen, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar Dhr. Koen Joye
- Dienst ruimtelijke planning Provincie West-Vlaanderen, Dhr. Joachim D'eigens
- Agentschap Infrastructuur, Wegen en verkeer, Dhr. Gilbert Brackx
- Toerisme Vlaanderen, Dhr Steven Valcke
- Dhr. Sven Hoverbeke, de Lijn
- WVI, Mevr. Nele Vanderstraeten
- Dhr. Roland Florizoone, Schepen Ruimtelijke Ordening
- Mevr. Veerle Van Ackere, Gemeentesecretaris
- Dhr. Philippe Versyp, Voorzitter Gecoro

Anno Luc

Van: JOYE, Koen [koen.joye@nwo.vlaanderen.be]

Verzonden: dinsdag 5 mei 2009 16:37

Aan: Anno Luc

CC: De Raes, Wout ; Vandevelde, Leen

Onderwerp: RUP Plopsaland

Luc,

In verband met vermeld RUP hebben we geen fundamentele opmerkingen.

We suggereren wel om te onderzoeken of een ondergrondse parking (onder het volledige plangebied) mogelijk is (o.a. ivm waterhuishouding). Dit om de zone 2 maximaal vrij te houden in functie van een kwalitatieve groene overgang naar de De Pannelaan.

Verder kan het groene karakter van de parking in zone 2 gegarandeerd worden door een verplicht aantal bomen per x aantal parkeerplaatsen op te leggen.

Gelieve ons te excuseren op de plenaire van maandag.

Vriendelijke groeten

ir. Koen Joye
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Agentschap R-O Vlaanderen
Afdeling R-O West-Vlaanderen, ruimtelijke ordening
Team Plannen

Werkhuisstraat 9 8000 Brugge

tel: 050 44 28 62 fax: 050 44 28 13

"Dit elektronisch bericht heeft een informeel karakter, en verbindt het agentschap op geen enkele wijze. Alle officiële communicatie wordt per brief verstuurd en bevat de handtekening van de daartoe bevoegde ambtenaar".

6/05/2009

Aan het college van burgemeester en schepenen
Zeelaan 21
8660 De Panne

Sint-Andries, 7 mei 2009	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP "Plopsaland"	Contactpersoon: Joachim D'eigens
Onze ref.: 08/15/4383		Telefoon 050 40 33 77
RP/JDE/09/332		Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: joachim.deigens@west-vlaanderen.be

Geachte burgemeester,
Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne werd gesteld in de brief van 20 april 2009. Het voorontwerp werd op 21 april 2009 op het provinciebestuur ontvangen. *Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 11 mei 2009.*

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente De Panne - gemeentelijk RUP 'Plopsaland', voorontwerp dd. april 2009, opgesteld door WVI, bestaande uit plan bestaande toestand, bestemmingsplan, toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften.

Het GRUP regelt de bestemmingswijziging van een beperkt gebied binnen pretpark Plopsaland, die moet toelaten dat een hotel wordt gerealiseerd in functie van het pretpark.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt goetstet op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan De Panne. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

1. Juridische vormvereisten

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt goetstet aan deze juridische vereisten.

Het voorliggend RUP voldoet aan de gestelde vormvereisten.

Ingevolge het MER-decreet dd. 27/04/2007 dient voor elk RUP te worden nagegaan of de genomen opties "aanzienlijke milieueffecten" kunnen veroorzaken. Het plan bevat de goedkeuring tot ontheffing en bijhorende screeningsnota.

Het voorontwerp RUP bevat een watertoets en een buurtwegentoets.

2. Overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk structuurplan west-vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002. De Panne behoort tot het stedelijk netwerk 'de Kust' dat op Vlaams niveau werd geselecteerd. De kustruimte kent een kustgebonden toeristisch-recreatieve versterking en ontwikkeling (PRS p. 197). Binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie werd Plopsaland als Pretpark geselecteerd, binnen de openluchtrecreatieve groene domeinen op provinciaal niveau (PRS p. 225). Het PRS omschrijft de gewenste ruimtelijke structuur voor toeristische knooppunten als volgt: "in Toeristisch-recreatieve netwerken en in stedelijke gebieden kan bijkomende ruimte voorzien worden voor de uitbreiding van toeristisch-recreatieve activiteiten, waarbij de uitbreiding in het verlengde van de bestaande activiteit ligt of bijkomende activiteiten kan voorzien."

Het gemeentelijk planinitiatief is conform de gewenste ruimtelijke structuur en omvat een minimale bestemmingswijziging die de realisatie van een hotel, met duidelijke verwevenheid met het park, toe laat. De deputatie gaat akkoord met dit gemeentelijk planinitiatief.

Het voorontwerp RUP kadert binnen de globale doelstellingen uit het GRS oa. het duurzaam ordenen van de toeristische voorzieningen. De verschillende visie elementen vanuit het GRS zijn op een coherente manier vertaald in concepten en vervolgens in de stedenbouwkundige voorschriften.

Verdere opmerkingen kunnen worden geformuleerd tijdens de plenaire vergadering.

3. Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Plopsaland wordt gunstig geadviseerd door de deputatie.

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier :
De adjunct-adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe

VOOR EENSCHUDDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery

De adjunct-adviseur

Dienst Ruimtelijke Planning

Zitting deputatie, 7 mei 2009

Gemeente De Panne
Dienst Ruimtelijke Ordening
Zeelaan 21
8660 De Panne



toerisme
vlaanderen

uw kenmerk	ons kenmerk	plaats	datum
184/2009 LA		Brussel	7 mei 2009
contactpersoon	e-mail	telefoonnummer	faxnummer
Steven Valcke	steven.valcke@toerismevlaanderen.be	02 504 04 16	02 504 03 77

Voorontwerp gemeentelijk RUP 'Plopsaland'

Geachte

Na een grondige analyse van het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Plopsaland' heeft Toerisme Vlaanderen geen opmerkingen en gaat bijgevolg akkoord met het voorliggend RUP. Toerisme Vlaanderen is tevreden met de plannen voor een bijkomend hotel aan de kust, gezien het aantal hotels aan de kust dalend is.

Met vriendelijke groeten



Jos Vercruyse
waarnemend administrateur-generaal

GRUP “Plopsaland”

ADVIES VAN DE GeCoRO VOOR PLENAIRE VERGADERING

AANWEZIG:

Commissieleden:

Serge Vandewoude, Pascal Demuyssere, deskundigen, Marc D'hooghe, Yves Vanthuyne, Frédéric Delrive, Frederik Launoy, Eddy Voet, Marleen Rabaey, Koen Verschoore, effectieven.

Plaatsvervangende leden:

Rudy Berquin plaatsvervanger/deskundige, voor Eddy Deboyser

Waarnemers fracties:

Jaak Debeerst (VeDA), Frans Duyck (CD&V +), Reinilde Van Cleemput (Vlaams Belang),

Diensten:

NIET AANWEZIG:

Verontschuldigde commissieleden:

Eddy Deboyser, Jaak Gaytant, Ann Van Acker

Afwezige plaatsvervangende leden:

Sofie Pauwels, plaatsvervanger/deskundige voor Jaak Gaytant

Advies voor plenaire vergadering inzake het GRUP “Plopsaland”

Er moet opgemerkt dat in voorliggend plan de voorziene parkingzone achter de winkel “Walk into Fashion” geschrapt is, wat niet het geval is in het bundel met de voorschriften verstrekt aan de leden.

Voorliggend plan is de laatste versie dd 10.04.2009, conform de stedenbouwkundige voorschriften en slechts aangepast na het bekomen van de ontheffing tot opmaak van een MER-studie en plaatsbezoek dd 02.04.2009. De versie ter beschikking op de website voor de leden was nog de voorgaande versie.

Uit nazicht van het dossier blijkt dat het weglaten van de parkingzone reeds gebeurde in augustus 2008 bij de opmaak van de MER-screening, en dus geen recente wijziging is. Bij de opmaak van de MER-screening bleek dat de parkingzone gelegen was in biologische waardevol gebied en opname ervan zou leiden tot verplichte opmaak van een MER-studie, die minimum een extra jaar vertraging zou betekenen. Deze wijziging was bijgevolg reeds vermeld in de screeningnota dd oktober 2008, op pagina 3, net boven punt 2.5.2, MER-screening goedgekeurd door het college dd 27.10.2008.

De GeCoRO heeft op voorliggend ontwerp de volgende opmerkingen:

Het huidige plan heeft de parkingzone achter de winkel 'Walk into fashion' weggelaten uit het Grup. In de voorschriften van het Grup evenwel is de parkingzone blijven staan.

Er dient door het schepencollege een keuze te worden gemaakt:

- ofwel wordt de parkingzone uit het Grup verwijderd en ook de bijbehorende tekst in de voorschriften,
- ofwel wordt de parkingzone opgenomen en kan de tekst in de voorschriften gehandhaafd blijven.

Onder dit voorbehoud geeft de GeCoRO gunstig advies voor de plenaire vergadering aan het voorontwerp van het GRUP 'Plopsaland', bestaande uit een plan bestaande toestand, bestemmingsplan, memorie van toelichting en de stedenbouwkundige voorschriften.

De Panne, 22 april 2009

Agentschap Wegen en Verkeer
Vlaamse overheid .
Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
A,S Sectie Exploitatie en Beheer
Rijsselstraat 231 - 8200 Brugge
Tel.: 050/ 30 11 40 - Fax: 050/ 30 11 30
Het College van Burgemeester en Schepenen van en te 8660 De Panne
uw bericht van uw kenmerk ons kenmerk bijlagen
30/06/09 288/2009/ LA V2009/126/RIJP
vragen naar / e-mail telefoonnummer datum
Ing. Bart De Smet 050/30.11.42 29 juli 2009
bart.desmet@mow.vlaanderen.be
Betreft: Gemeente De Panne - GRUP Plopsaland. Openbaar onderzoek GRUP.
Geachte mevrouw, Geachte heer,
Hierbij stuur ik u de opmerkingen van het Agentschap Wegen en Verkeer en de Afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid in verband met bovenvermeld openbaar onderzoek "GRUP 'Plopsaland' te De Panne .

1)De afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen houdt er aan het volgende te melden:
Geen opmerkingen van AWV op het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Plopsaland'.

2) De afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid brengt volgend advies uit:
Hierbij het advies van de Afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid op de adviesvraag voor bovenvermeld RUP gesteld in de brief van 8 juli 2009. Vanuit onze bevoegdheid wordt enkel een advies gegeven op het aspect mobiliteit en verkeer.
www.vlaanderen.2

- Pg 24 : bij de ontsluiting wordt volgende beschreven 'Het parkeren en de ontsluiting wordt niet betrokken in het parkeerbeleid van het pretpark, ...Om de hotelbezoekers te kunnen edienen is er een parkeermogelijkheid voor het hotelgebouw voorzien'. Daarmee is het onderdeel ontsluiting en parkeren voor het hotel afgerond. Een berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen en / of een situering van de parkeerplaatsen en de ontsluiting van het hotel op zich blijken niet nodig te zijn om hier op te nemen. Het is inderdaad correct om de parkeerbehoefte en de ontsluiting van het hotel apart te bekijken, los van het pretpark. Het moet echter wel bekeken worden, dat gebeurt hier niet.
- Pg 37 - 39, artikel 2 van de verordende voorschriften handelt over het aantal parkeerplaatsen. Wat betreft het parkeren wordt gewerkt met een maximum mogelijk aantal plaatsen en de zin 'evenredig met het aantal hotelkamers'. Deze zin betekent echter weinig : gaat het om 1 parkeerplaats per kamer of gaat het om 3 parkeerplaatsen per kamer. Een meetbaar voorschrift lijkt aangewezen. Het gebruik van een maximum van honderd plaatsen is wel goed.
- Pg 39, artikel 3 handelt over 'de ontsluiting van het hotel' :Enkel de toegang voor gemotoriseerd verkeer en voetgangers komt aan bod. Een beperkt fietsaanbod lijkt toch ook nodig : enkele fietsenstallingen (vooral voor het personeel) en een goede fietstoegang zijn toch wel nodig.
- Pg 39, artikel 3 : het is onduidelijk waarom gewerkt wordt met een aparte ingang voor personeel en bezoekers. Logischer zou zijn om de in- en uitrit van elkaar te scheiden.
- Voorliggend GRUP Plopsaland voor de gemeente De Panne wordt gunstig geadviseerd.
- Hoogachtend,
Met de meeste hoogachting,
- r
- Ing. Bart De Smet De adjunct van de dire
www.vlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO van gemeente
De Panne

Zeelaan 21
8660 De Panne

Sint-Andries, 27 augustus 2008	Betreft: Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Plopsaland"	Contactpersoon: Joachim D'eigens
Onze ref.: 08/15/4383 JDE/09/605	Advies deputatie West-Vlaanderen	Telefoon 050 40 33 77 Fax 050 40 33 76 e-mail: joachim.deigens@west-vlaanderen.be
Uw ref.: 288/2009 LA	Bijlagen: -	

Geachte voorzitter,

Conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde ontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne werd gesteld in de brief van 30 juni 2009. Het ontwerp werd op 7 juli 2009 op het provinciebestuur ontvangen. Het openbaar onderzoek loopt van 6 juli 2009 tot en met 4 september 2009.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente De Panne- gemeentelijk RUP Plopsaland, ontwerp dd. 23 juni 2009, opgemaakt door WVI, bestaande uit:

Gemeente De Panne - gemeentelijk RUP 'Plopsaland', voorontwerp dd. april 2009, opgemaakt door WVI, bestaande uit plan bestaande toestand, bestemmingsplan, toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften.

Het GRUP regelt de bestemmingswijziging van een beperkt gebied binnen pretpark Plopsaland, die moet toelaten dat een hotel wordt gerealiseerd in functie van het pretpark.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mpp. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

1. Juridische vormvereisten

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het voorliggend RUP voldoet aan de gestelde vormvereisten.

Ingevolge het MER-decreet dd. 27/04/2007 dient voor elk RUP te worden nagegaan of de genomen opties " aanzienlijke milieueffecten " kunnen veroorzaken. Het plan bevat de goedkeuring tot ontheffing en bijhorende screeningnota.

Het ontwerp RUP bevat een watertoets en een buurtwegentoets.

2. Overeenstemming met het PRS West-Vlaanderen en het GRS De Panne

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

De Panne behoort tot het stedelijk netwerk 'de Kust' dat op Vlaams niveau werd geselecteerd. De kustruimte kent een kustgebonden toeristisch-recreatieve versterking en ontwikkeling (PRS p. 197).

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor toerisme en recreatie werd Plopsaland als Pretpark geselecteerd, binnen de openluchtrecreatieve groene domeinen op provinciaal niveau (PRS p. 225).

Het PRS omschrijft de gewenste ruimtelijke structuur voor toeristische knooppunten als volgt: "In Toeristisch-recreatieve netwerken en in stedelijke gebieden kan bijkomende ruimte voorzien worden voor de uitbreiding van toeristisch-recreatieve activiteiten, waarbij de uitbreiding in het verlengde van de bestaande activiteit ligt of bijkomende activiteiten kan voorzien."

Het gemeentelijk planinitiatief is conform de gewenste ruimtelijke structuur en omvat een minimale bestemmingswijziging die de realisatie van een hotel, met duidelijke verwevenheid met het park, toe laat. De deputatie gaat akkoord met dit gemeentelijk planinitiatief.

Het ontwerp RUP kadert binnen de globale doelstellingen uit het GRS o.a. het duurzaam ordenen van de toeristische voorzieningen. De verschillende visie elementen vanuit het GRS zijn op een coherente manier vertaald in concepten en vervolgens in de stedenbouwkundige voorschriften.

Er werden enkele aanpassingen aangebracht naar aanleiding van de plenaire vergadering, die de leesbaarheid en juridische duidelijkheid van de voorschriften ten goede komen.

Het plan werd uitgewisseld conform de richtlijn rond digitale uitwisseling van RUP's.

Gezien het reeds gunstige advies van de deputatie op het voorontwerp, en de doorgevoerde aanpassingen slechts een verbetering zijn van de voorschriften, wordt opnieuw een gunstig advies verleend.

4. Besluit

Het ontwerp gemeentelijk RUP Plopsaland wordt gunstig geadviseerd door de deputatie.

Hoogachtend,

Namens de deputatie :

Voor de provinciegriffier
De adjunct-adviseur,
(get.) Stephaan Barbary

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe



In zitting van de deputatie dd. 27 augustus 2009

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



Specifiek voor
Natuur en Bos

uw kenmerk

ons kenmerk
ANB/AVES/09/3648

bijlagen

vragen naar / e-mail
Leni Demarest
leni.demarest@ing.vlaanderen.be

telefoonnummer
(050) 45 41 53

datum

- 3 AUG 2009

Betreft: advies inzake het gemeentelijk RUP 'Plopsaland' (voorlopig vastgesteld ontwerp)

Geacht College,

Met betrekking tot het ontwerp RUP 'Plopsaland' heeft het Agentschap voor Natuur en Bos geen opmerkingen.

Met vriendelijke groeten,

Ir. Brenda Bussche
Provinciaal directeur



Agentschap Ruimtelijke ordening en Ontroerend erfgoed Vlaanderen

Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Plopsaland van de gemeente DE PANNE

Advies tijdens openbaar onderzoek

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 49, §4, derde lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, bezorgt het Agentschap R-O Vlaanderen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 49 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECCORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 06/03/2002. Bijgevolg beslist de deputatie over (inbrenging van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP.

Het GRS DE PANNE werd goedgekeurd op 12/01/2006.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Veure Weidant volgende bestemmingen: zone voor dagrecreatie

Het plangebied is niet gelegen binnen een gewestelijk of provinciaal RUP.

2. samenvatting van het dossier

Het beoogde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet de mogelijkheid om bij het pretpark 'Plopsaland' bijkomend een hotel (60 kamers, met feestzaal en congreszaal) en een bijbehorend parking met 100 plaatsen te voorzien. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 90 are bevindt zich ter hoogte van de Pannelaan.

3. beknopte historische

Op 11/05/2009 werd een plenaire vergadering gehouden.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar had geen fundamentele opmerkingen. Het diende onderzocht te worden of een ondergrondse parking over het volledige plangebied mogelijk is omwille van de waterhuishouding. Dit ook om zone 2 maximaal vrij te houden in functie van een kwalitatieve groene overgang naar de Pannelaan. (eventueel verplicht aantal bomen per x aantal parkeerplaatsen op te leggen).

Op 23/06/2009 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 06/07/2009 tot en met 04/09/2009.

4. verenigbaarheid met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De Panné is volgens het RSV gelegen in het buitengebied en maakt deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau De Kust.

De rol van dit gebied ligt vooral in de kantgebonden toeristische recreatieve ontwikkeling.

Het Vlaamse gewest bedeelde de provincie de opdracht toe de toeristisch-recreatieve knooppunten te selecteren en hiervoor tevens een gebiedsgerichte visie uit te werken. Pretpark 'Plopsaland' werd in het PRS geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt. Het PRS stelt dat in toeristisch-recreatieve netwerken (zoals de Kust) bijkomende ruimte voorzien kan worden voor de uitbreiding van toeristisch-recreatieve activiteiten, waarbij de uitbreiding in het verlengde van de bestaande activiteit ligt of bijkomende activiteiten kan voorzien.

Mede geleid op de relatief beperkte bijkomende ontwikkeling van het pretpark 'Plopsaland' aansluitend bij de bestaande pretparkstructuur is voorliggend plan verenigbaar met bovenvermelde principes van het RSV.

5. toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het betreft hier een relatief klein gebied aansluitend op de bestaande structuur van het pretpark. Zowel functioneel als ruimtelijk maakt het plangebied onderdeel uit van het pretpark.

In de bijgevoegde toelichtingnota worden de relevante opties uit het GRS aangehaald. Er zijn geen strijdigheden vastgesteld met de globale doelstellingen zoals vastgesteld in het GRS.

6. andere inhoudelijke opmerkingen

In de voorschriften werden enkele bijkomende maatregelen opgenomen opdat een groen karakter in zone 2 beter gegarandeerd wordt.

Door de wijziging van bestemming voor de bouw van een hotel met bijhorende infrastructuur dient de infiltratiecapaciteit voor het hemelwater binnen het plangebied hersteld te worden opdat het kwetsbare zoet-zoutwater evenwicht zich kan herstellen. Het gebruik van waterdoorlatende verhardingen en infiltratiebekkens is hier zeker aangewezen. Ook in de toelichtingnota (p. 26 wateroets 3.1) worden waterdoorlaatbare verhardingsmaterialen als maatregel naar voren gebracht. Dit wordt echter niet vertaald in de voorschriften.

7. algemene conclusie

Het ontwerp RLIP is in overeenstemming met de opties van het RSV en het GRS.
Het wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd mits bovenvermelde opmerkingen worden nageleefd.

advies gegeven te Brugge op

28 AUG 2009

Hoofdgereed,

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar,
M. K. Jans

GRUP “Plopsaland”

BUNDELING BEZWAREN EN ADVIEZEN NA OPENBAAR ONDERZOEK

ADVIES VAN DE GeCoRO AAN DE GEMEENTERAAD

AANWEZIG:

Voorzitter: Philip Versyp

Zetelende Commissieleden: Eddy Deboyser, Serge Vandewoude, Pascal Demuyssere, deskundigen, Marc D'hooge, Frédéric Delrive, Yves Vanthuyne, Frederik Launoy, Koen Verschoore, Ann Van Ackere, effectieven.

Waarnemers fracties: Jaak Debeerst (VeDA), Frans Duyck (CD&V +)

Secretaris (verslaggeving): Luc Anno

NIET AANWEZIG:

Verontschuldigde commissieleden: Jaak Gaytant, Marleen Rabaey

Verontschuldigde plaatsvervangende leden: Ingrid Hoste plaatsvervanger voor Marleen Rabaey

Verontschuldigde waarnemers fracties: Reinilde Van Cleemput (Vlaams Belang),

Afwezige commissieleden: Eddy Voet

Afwezige plaatsvervangende leden: Wilfried Depoorter plaatsvervanger voor Eddy Voet, Sofie Pauwels plaatsvervanger voor Jaak Gaytant.

In uitvoering van artikel 49 §5 bundelt de gecoro de bezwaren en adviezen die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek, en brengt zij binnen de 90 dagen advies uit aan de gemeenteraad.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne verklaarde in het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek dat de documenten betreffende het GRUP “Plopsaland”, ter inzage gelegen hebben op het gemeentehuis van 6 juli 2009 tot 4 september 2009, en dat de bekendmaking van dit openbaar onderzoek op de gebruikelijke plaatsen werd aangeplakt.

Het openbaar onderzoek werd bekendgemaakt door publicatie in 3 dagbladen (Het Nieuwsblad, De Morgen, Het Laatste Nieuws) en door publicatie in het Belgisch Staatsblad (d.d. 29.06.2009).

Beraadslaging over de ingediende bezwaren.

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

Uitgebrachte adviezen.

De GeCoRO stelt vast dat er 4 adviezen werden uitgebracht.

Op 29.07.2009 werd advies uitgebracht door het Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen, Rijsselstraat 231 te 8000 Brugge. Het advies van de afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen bevat

geen opmerkingen en is gunstig, het advies van de afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid is gunstig, mits enkele opmerkingen in acht te nemen.

Op 03.08.2009 werd advies uitgebracht door het Agentschap voor Natuur en Bos, Zandstraat 231 te 8200 Brugge. Het advies bevat geen opmerkingen en is gunstig.

Op 28.08.2009 werd advies uitgebracht door het Agentschap R-O Vlaanderen Ruimtelijke Ordening, Werkhuisstraat 9 te 8000 Brugge. Het advies is gunstig, mits enkele opmerkingen in acht te nemen.

Op 27.08.2009 werd advies uitgebracht door de Provincie West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning, Provinciehuis Boeverbos Koning Leopold III-laan 41 te 8200 Sint-Andries. Het advies is gunstig.

Beknpte inhoud van het advies van AWV, afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid:

- Een berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen en / of een situering van de parkeerplaatsen en de ontsluiting van het hotel op zich werd niet opgenomen.
- Pg 37 - 39, artikel 2 van de verordende voorschriften handelt over het aantal parkeerplaatsen. Wat betreft het parkeren wordt gewerkt met een maximum mogelijk aantal plaatsen en de zin 'evenredig met het aantal hotelkamers'. Deze zin betekent echter weinig: gaat het om 1 parkeerplaats per kamer of gaat het om 3 parkeerplaatsen per kamer. Een meetbaar voorschrift lijkt aangewezen.
- Pg 39, artikel 3 handelt over 'de ontsluiting van het hotel': Enkel de toegang voor gemotoriseerd verkeer en voetgangers komt aan bod. Een beperkt fietsaanbod lijkt toch ook nodig: enkele fietsenstallingen (vooral voor het personeel) en een goede fietstoegang zijn toch wel nodig.
- Pg 39, artikel 3: het is onduidelijk waarom gewerkt wordt met een aparte ingang voor personeel en bezoekers. Logischer zou zijn om de in- en uitrit van elkaar te scheiden.

Standpuntbepaling GeCoRo op het advies van afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid:

- De parkeerbehoefte en ontsluiting werd bekeken en onderzocht in de screeningnota.
- Enkel het gebruik van max. 100 parkeerplaatsen wordt behouden. De zin 'evenredig met het aantal hotelkamers' zal worden geschrapt in de voorschriften.
- Opmerking p. 39:
- Onder art. 3.3. zal de mogelijkheid om een fietsontsluiting te creëren toegevoegd worden.
- Onder art. 2.2. zal de mogelijkheid om een fietsenstalling te plaatsen aan de voorschriften toegevoegd worden.
- Opmerking p. 39: Wegens een beleidsoptie werd gekozen om de logistieke toegang te scheiden van de bezoekerstoeegang. De in- en uitrit werden i.f.v. een minimale verstoring van het doorgaand verkeer op de De Pannelaan beperkt tot 1 toegang.

Beknpte inhoud van het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen Ruimtelijke Ordening:

- Door de wijziging van bestemming voor de bouw van een hotel met bijhorende infrastructuur dient de infiltratiecapaciteit voor het hemelwater binnen het plangebied hersteld te worden opdat het kwetsbare zoet-zoutwater evenwicht zich kan herstellen. Het gebruik van waterdoorlatende verhardingen en infiltratiebekkens is hier zeker aangewezen.
- Ook in de toelichtingsnota (pag. 26 watertoets 3.1.) worden waterdoorlatende verhardingsmaterialen als maatregel naar voren gebracht. Dit wordt echter niet vertaald in de voorschriften.

Standpuntbepaling GeCoRo op het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen:

- De infiltratiecapaciteit voor het hemelwater binnen het plangebied werd bekeken en onderzocht in de screeningnota.
- Het gebruik van waterdoorlatende verhardingsmaterialen werd beschreven onder de algemene voorschriften "0.3. Regenwaterafvoer". Om verwarring te voorkomen werd het woord 'of', in de zin 'Daarom dienen verhardingsoppervlakten in kleinschalige bestratingelementen of waterdoorlatende verharding gerealiseerd te worden', vervangen door 'en'.
- De GeCoRo stelt vast dat beide onvoorwaardelijke adviezen van de Provincie West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning en het Agentschap voor Natuur en Bos, akkoord gaan met de voorziene oprichting van een hotel.

- De GeCoRO stelt vast dat beide voorwaardelijke adviezen, mits het opnemen van bijkomende voorwaarden akkoord gaan met de voorziene oprichting van een hotel.

De GeCoRO adviseert derhalve de Gemeenteraad het ontwerp voor het GRUP 'Plopsaland', bestaande uit een plan bestaande toestand, bestemmingsplan, memorie van toelichting en de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften (aangepaste en aangevulde voorschriften volgens standpuntbepaling GeCoRO) GUNSTIG te adviseren.

De Panne, 9 september 2009