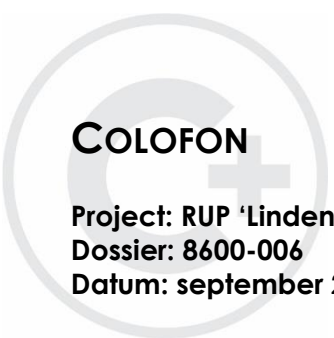


RUP 'LINDENLAAN'

STARTNOTA

9 oktober 2017





COLOFON

Project: RUP 'Lindenlaan'

Dossier: 8600-006

Datum: september 2017

Opgemaakt door **CREOSUM en MiJa Milieustudies**

Projectmedewerkers

Davy Ceunen, Ruimtelijk Planner

Inge Gorissen, Ruimtelijk Planner

Mia Janssen (Milieuscreening)

Opdrachtgever: gemeente De Panne

Contactpersoon: Luc Anno, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Opgesteld door **CREOSUM**
Heufstraat 56, 3350 LINTER

Linter, de 29 september 2017

Inge Gorissen en Davy Ceunen, beiden opgenomen als Ruimtelijk Planner in het register BVR
5/5/2000, gewijzigd 7/7/2000, 7/11/2003, 23/4/2004

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de startnota en de procesnota ter
inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van.....
tot.....

De Secretaris
Veerle Van Ackere

De Burgemeester
Ann Vanheste

INHOUD

1	DOELSTELLINGEN	7
2	AFBAKENING	8
3	ALTERNATIEVEN	10
4	REIKWIJDTE – DETAILLERINGSNIVEAU	11
4.1	Ontwerpend onderzoek	11
4.2	Voorontwerp RUP 'Lindenlaan'	14
4.2.1	Grafisch plan	14
4.2.2	Register	15
5	RELATIE MET RELEVANTE BELEIDSPANNEN	17
5.1	Juridisch-planologische context	17
5.1.1	Het Gewestplan	17
5.1.2	BPA's en RUP's	17
5.2	Beleidsplannen	19
5.2.1	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	19
5.2.2	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan De Panne	23
5.2.3	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	27
6	BESCHRIJVING TE ONDERZOEKEN EFFECTEN (milieuscreening)	28
6.1	Algemeen	28
6.2	Bodem en grondwater	29
6.2.1	Beschrijving plangebied	29
6.2.2	Beoordeling van de milieueffecten	29
6.2.3	Conclusie	30
6.3	Water	30
6.3.1	Beschrijving plangebied	30
6.3.2	Beoordeling van de milieueffecten	31
6.3.3	Conclusie	31
6.4	Biodiversiteit	31
6.4.1	Beschrijving plangebied	31
6.4.2	Beoordeling van de milieueffecten	32
6.4.3	Conclusie	32
6.5	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	33
6.5.1	Beschrijving plangebied	33
6.5.2	Beoordeling van de milieueffecten	33
6.5.3	Conclusie	33
6.6	Geluid	33

6.6.1	Beschrijving plangebied.....	33
6.6.2	Beoordeling van de milieueffecten	34
6.6.3	Conclusie.....	34
6.7	Lucht.....	34
6.7.1	Beschrijving plangebied.....	34
6.7.2	Beoordeling van de milieueffecten	35
6.7.3	Conclusie.....	35
6.8	Mens – Mobiliteit – ruimtelijke aspecten - hinder.....	35
6.8.1	Beschrijving plangebied.....	35
6.8.2	Beoordeling van de milieueffecten	35
6.8.3	Conclusie.....	36
6.9	Grensoverschrijdende effecten.....	36
6.10	Besluit milieuscreeing.....	36
7	impact	38
8	Instrumenten (vergunningen, verkavelingen, beheersovereenkomsten)	39
8.1	Samenwerking gemeentelijke overheid – private partners	39

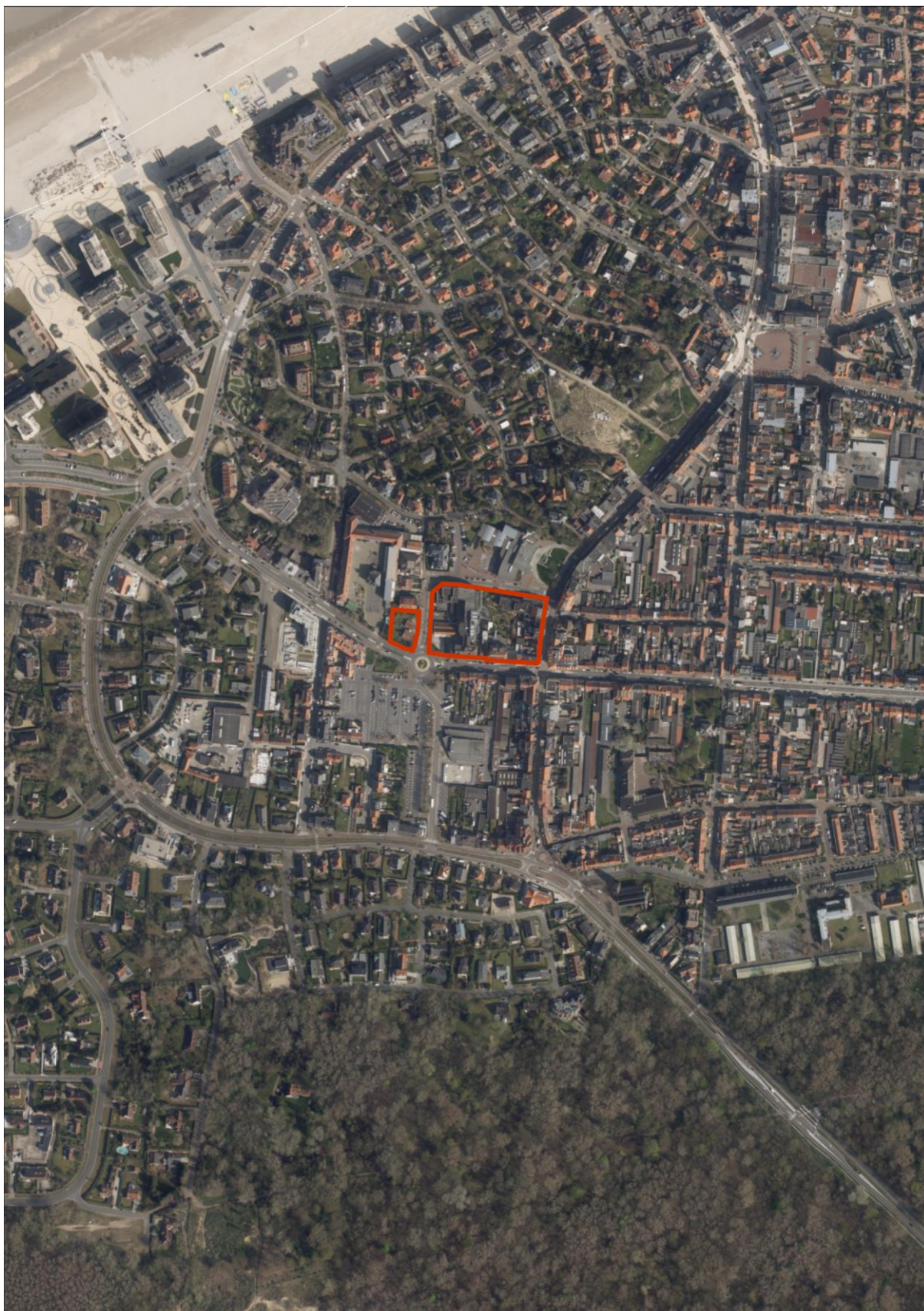
1 DOELSTELLINGEN

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, initieel benoemd als RUP 'Gemeentehuis – gedeeltelijke herziening' zal de ruimtelijke visie en de doelstellingen formuleren voor de realisatie van een zorgcampus binnen het bouwblok begrensd door de Koninklijke Baan, de Zeelaan en de Lindenlaan. Daarnaast zal de bestemming van de hotelzone op de hoek Koninklijke Baan – Lindenlaan terug omgevormd worden naar residentiële bebouwing.

Het betreft een zone die, volgens het GRS 'De Panne' deel uitmaakt van de 'verdichte stedelijke structuur in functie van meergezinswoningen en (toeristische) kernvoorzieningen', de zogenaamde 'T-structuur' en van de zone 'Stedelijk platform rond Gemeentehuis en Koningsplein'. Het bouwblok grenst aan het Koningsplein dat een belangrijke rol heeft als inkomfoyer van de kern De Panne. Een verdere verdichting, alsook het voorzien van bijkomende woonentiteiten voor senioren is hier zeker op zijn plaats.

De opmaak van het RUP 'Lindenlaan' zal het bestaande BPA en GemRUP "Gemeentehuis" gedeeltelijk opheffen.

2 AFBAKENING



Het RUP 'Lindenlaan' omvat het ganse bouwblok omgeven door de straten Lindenlaan – Zeelaan – Koninklijke Baan, alsook een beperkt deel ten westen van de Lindenlaan, meer bepaald de hoek Lindenlaan – Koninklijke Baan.



3 ALTERNATIEVEN

Het RUP 'Lindenlaan' is gelegen in de kern van De Panne. Het betreft in principe het realiseren van uitbreidingsmogelijkheden van het reeds bestaande woonzorgcentrum Sint - Bernardus. Het betreft dus een kernversterkend project waarbij de leefbaarheid van de bestaande kern, namelijk De Panne, nu en in de toekomst, voorop staat. Een onderzoek naar allerlei alternatieven is dan ook niet onmiddellijk aan de orde, daar het een uitbreiding betreft gekoppeld aan een reeds bestaand woonzorgcentrum. De stedelijke centrumuitbouw door middel van wonen op het hoekperceel Lindenlaan – Koninklijke Baan is op deze plaats in het centrum zeker te verantwoorden en was oorspronkelijk ook zo in het BPA van 1980 en het volwaardig woongebied van het gewestplan vastgelegd. Daarenboven past het RUP, dat de vooropgestelde kernversterking faciliteert, binnen de beleidskaders en planinitiatieven van de hogere overheden.

4 REIKWIJDTE – DETAILLERINGSNIVEAU

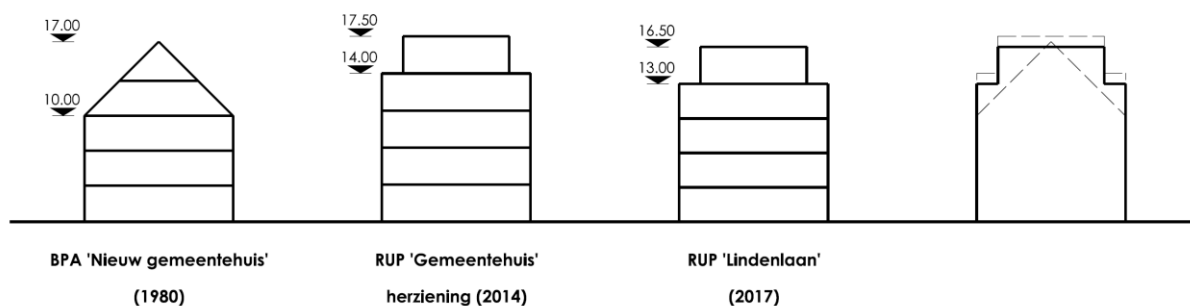
Het RUP 'Lindenlaan' is een juridisch-planologisch initiatief op gemeentelijk niveau. De karakteristieken, de ruimtelijke uitgangspunten en de doelstellingen worden vastgelegd in dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP behelst een wijziging van het bestaand juridisch-planologisch kader.

4.1 ONTWERPEND ONDERZOEK

Met de opmaak van het RUP 'Lindenlaan' wenst de gemeente De Panne in te zetten op een versterking van de seniorenvoorzieningen op haar grondgebied. De situering van het project in de kern van De Panne, langs de N34 Koninklijke Baan, in de onmiddellijke nabijheid van voorzieningen zoals het gemeentehuis, de bibliotheek, de Boare, ... maakt van het plangebied de uitgelezen locatie voor deze vorm van centrumversterking. In haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt de gemeente voorop om de dichtheid in de kern te verhogen door inbreiding. Hiernaast moeten nieuwe voorzieningen zich zoveel mogelijk concentreren in het kerngebied van De Panne. Voorliggend RUP past volledig binnen dit kader.

Omwille van het openbaar nut-karakter van het nieuwbouwproject op de hoek Lindenlaan – Koninklijke Baan wordt op deze locatie een iets dichtere en hogere bebouwing toegestaan: Een goed functionerende uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum Sint - Bernardus, als kernversterkend project, staat hierbij voorop. De opgelegde gebouwenconfiguratie is enkel toegestaan in het kader van wonen voor een specifieke doelgroep, gelinkt aan het bestaande woonzorgcentrum. Vandaar dat in het RUP 'Lindenlaan' de woonbestemming dan ook effectief wordt omgezet naar de categorie gemeenschapsvoorzieningen.

Op de hoek Lindenlaan – Koninklijke Baan blijven de bebouwingsmogelijkheden nagenoeg hetzelfde dan ten tijde van het RUP 'Gemeentehuis – herziening' (2014), alsook het BPA nr. 2 'Nieuw gemeentehuis' (1980); namelijk een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen met daarboven een set-back. De maximale 'nokhoogte' bedraagt 17,50 m (RUP 'Gemeentehuis – herziening' (2014). Op de hoek Lindenlaan worden de bebouwingsmogelijkheden slechts beperkt verruimd. In het BPA nr. 2 'Nieuw gemeentehuis' (1980) gold dan wel een maximale kroonlijsthoogte van 10,00 m, wat in principe overeenkomt met 3 volwaardige bouwlagen. Toch wordt ook hier de 'nokhoogte' vastgelegd op 17,00 m. In deze multifunctionele zone wordt de bouwhoogte in het BPA als volgt omschreven: *"maximum 3 bouwlagen met een maximum kroonlijst van 10,00 m boven het referentiepeil. De maximum nokhoogte: vanaf de voorgevel- en achtergevelbouwlijn mag die hoogte toenemen volgens een maximale hoek van 45° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximum van 17,00 m boven het referentiepeil. In het dakvolume kan maximum één bouwlaag of duplex ondergebracht worden."* In principe betreft het een optimalisatie van het bouwvolume in functie van de openbare nutsbestemming. Hierbij wordt de kroonlijsthoogte vastgelegd op 13,00 m en de hoogte van de afgewerkte dakrand (inclusief achteruitgetrokken 5^{de} bouwlaag) op 16,50 m. Hieronder een overzicht van de bouwhoogte zoals voorzien in de verschillende bestemmingsplannen:



In de tussenliggende zone langsheen de Lindenlaan wordt de bouwhoogte beperkt tot 3 bouwlagen. In het RUP 'Gemeentehuis – herziening (2014)' was dit ook al het geval, daar hier een maximale kroonlijsthoogte van 11,00 m wordt vooropgesteld en een plat dak verplicht wordt. In het oorspronkelijk BPA nr. 2 'Nieuw gemeentehuis' (1980) werd eveneens gesproken van 3 volwaardige bouwlagen (kroonlijsthoogte van 10,00 m), maar met een maximale 'nokhoogte' van 17,00 m. Het maximaal bebouwbaar volume in de tussenzone wordt dus eerder beperkt, dit kan ook gezien worden als een compensatie van het bijkomend volume dat door het RUP 'Lindenlaan' gerealiseerd kan worden. Het uitgewerkte volume is hoe dan ook noodzakelijk om te komen tot een zorgcampus die alle hedendaagse noden kan opvangen.

Het voorliggend ontwerp van het Woonzorgcentrum/assistentiewoningen (wonen specifieke doelgroep) langs de Lindenlaan werkt met een basis bestaande uit 3 volwaardige bouwlagen. Op de hoeken worden 4 bouwlagen met een terugspringende 5^{de} laag als accent voorzien. Gezien het belang als kernversterkend project voor De Panne, alsook het feit dat het om een project gaat van openbaar nut, namelijk een woonzorgcampus, én dat de ontworpen gebouwenconfiguratie past binnen de geest van zowel de huidige als voormalige bestemmingsplannen, maakt dat een dergelijk project op deze plek ruimtelijk verantwoordbaar is. Een woonzorgcampus in combinatie met assistentiewoningen (wonen specifieke doelgroep) pal in het centrum van De Panne; dicht bij alle voorzieningen (winkels, De Borre, horeca, gemeentehuis, ...) alsook bij het openbaar vervoersnetwerk en een voldoende grote parking op het Koningsplein.



(3D impressie – B2Ai)

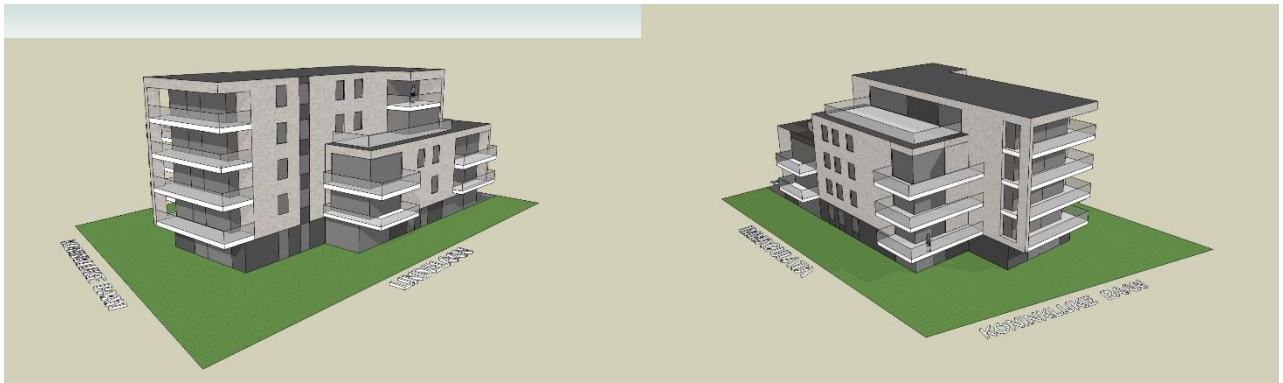
In de zone voor het woonzorgcentrum worden de geldende stedenbouwkundige voorschriften nagenoeg volledig overgenomen, met uitzondering van de zone A (noordoostelijke hoek Lindelaan – Zeelaan). Het betreft hier een uitbreiding ten aanzien van het RUP 'Gemeentehuis – Herziening' (2014). In het BPA nr. 2 'Nieuw gemeentehuis' (1980) betreft het de bestemmingszone 2: Zone voor openbaar nut met nabestemming multifunctionele zone: *“maximum 3 bouwlagen met een maximum kroonlijst van 10,00 m*

boven het referentiepeil. De maximum nokhoogte: vanaf de voorgevel- en achtergevelbouwlijn mag die hoogte toenemen volgens een maximale hoek van 45° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximum van 17,00 m boven het referentiepeil. In het dakvolume kan maximum één bouwlaag of duplex ondergebracht worden. In functie van gemeenschapsvoorzieningen mag in principe de volledige zone bebouwd worden." In het RUP 'Lindenlaan' wordt, naar analogie van het reeds bestaande woonzorgcentrum, gewerkt met een maximale kroonlijsthoogte van 14,00 m aan de straatgevel. De hoogte van de afgewerkte dakrand (inclusief achteruitgetrokken 5^{de} bouwlaag) bedraagt maximaal 17,50 m.

In de zone voor residentiële functies (F-G-H) worden de geldende stedenbouwkundige voorschriften nagenoeg volledig overgenomen. Deze zone is in het RUP 'Lindenlaan' kleiner geworden doordat de zone voor woonzorgcentrum is uitgebreid.

Op de westelijke hoek Koninklijke Baan – Lindenlaan wordt in het RUP 'Lindenlaan' opnieuw een residentiële bestemming voorzien. Het RUP 'Gemeentehuis – Herziening' (2014) had hier de 'residentiële in open en half-open bebouwing' van het BPA nr. 2 'Nieuw gemeentehuis' (1980) omgevormd naar een zone voor horeca. Naar bebouwingsmogelijkheden gelden in dit RUP de volgende stedenbouwkundige voorschriften: *"inplanting met een bouwvrije zone van 3,00 m t.o.v. de noordelijke perceelsgrens, een bouwvrije zone van 5,00 m t.o.v. de overige perceelsgrenzen en ondergrondse constructies op min. 1,00 m t.o.v. de perceelsgrenzen. Het gebouw is maximaal 4 bouwlagen hoog met een kroonlijsthoogte aan de noordzijde van max. 6,00 m en een nokhoogte van maximaal 13,00 m. De dakvorm is plat of hellend onder een maximale hoek van 45°."* In het RUP 'Lindenlaan' wordt er niets gesteld m.b.t. ondergrondse constructies. De afstand ten aanzien van de noordelijke perceelsgrens wordt verruimd tot 6,00 m. De afstand tot de westelijke perceelsgrens wordt vastgelegd op 5,00 m. De afstand tot de rooilijn wordt teruggebracht tot een minimum van 4,00 m. Dit is niet alleen ruimtelijk te verantwoorden, maar past nagenoeg binnen de bouwenvelophe zoals voorgesteld in het nu geldende RUP 'Gemeentehuis – Herziening' (2014). Enkel de maximale kroonlijsthoogte van 13,00 m wordt beperkt overschreden. In het RUP 'Lindenlaan' wordt het maximum aantal bouwlagen opgetrokken tot 5 i.p.v. 4. Tegelijkertijd worden ruime afstandsregels ten aanzien van de perceelsgrenzen/rooilijnen opgelegd per bouwlaag. In het RUP 'Lindenlaan' wordt de horeca-bestemming terug omgezet naar de categorie wonen, zoals initieel het geval was in het BPA nr. 2 'Nieuw gemeentehuis' (1980).





(3D projectvoorstel concept volume – architectenburo Filieux Janis bvba)

4.2 VOORONTWERP RUP 'LINDENLAAN'

4.2.1 GRAFISCH PLAN



WONEN

	Zone voor residentiële functies	art. 3
F G H	Zone F / Zone G / Zone H	
	Zone voor residentiële functies - hoek Koninklijke Baan - Lindenlaan	art. 4
	Grens uiterste bouwlijn	

GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

	Zone voor woonzorgcentrum / bouwvrij binnengebied	art. 5
A B C	Zone A / Zone B / Zone C	
	Zone voor wonen specifieke doelgroep	art. 6
D E	Zone D / Zone E	

OVERIGE AANDUIDINGEN

	Overdruk: ontsluiting gemotoriseerd verkeer	art. 7
4BL+1SB	4 bouwlagen + 1 setback	

4.2.2 REGISTER



Door de opmaak van het RUP 'Lindenlaan' wordt het bestaande juridisch-planologisch kader dat valt binnen de grenzen van het RUP opgeheven. Het betreft delen van het gewestplan,

alsook het BPA 'Nieuw Gemeentehuis' en het RUP 'Gemeentehuis – Herziening'. De onderstaande ruimtebalans geeft hier een meer gedetailleerd zicht op.

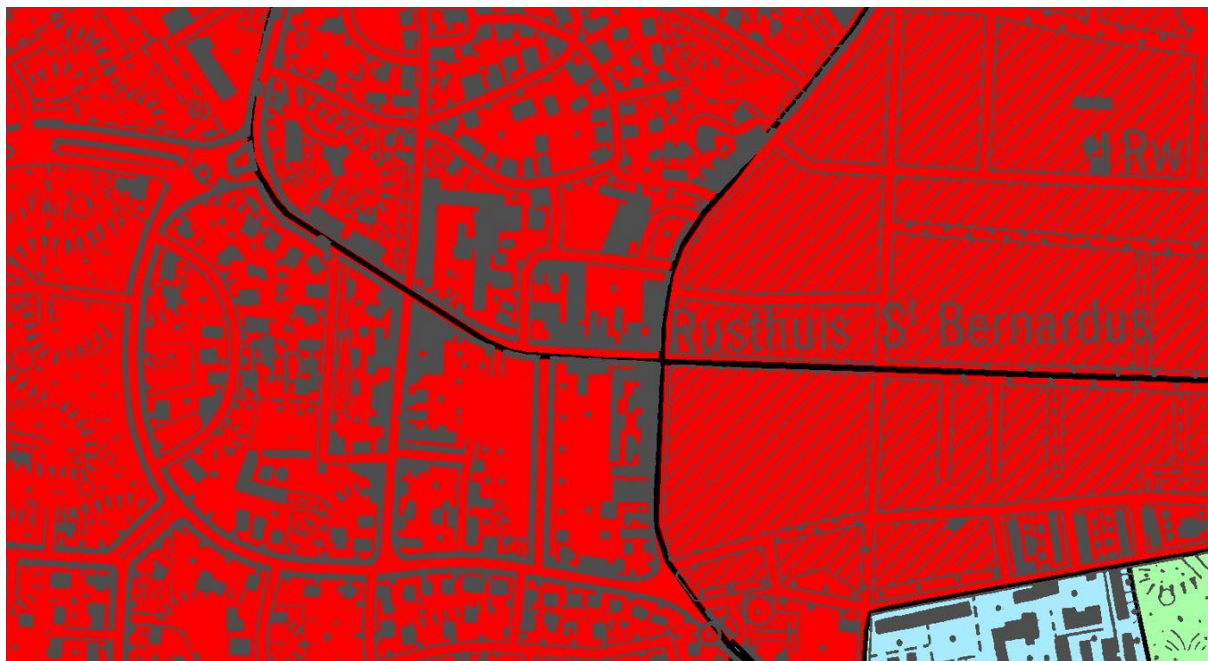
	CATEGORIE RUP LINDENLAAN		
	WONEN	OPENBAAR NUT	TOTAAL
GWP (BPA 'NIEUW GEMEENTEHUIS')			
WOONGEBIED	1 853	1 731	3 584
RUP GEMEENTEHUIS (HERZ.)			
CAT. WONEN	1 212	2 173	
CAT. OPENBAAR NUT		4 148	
TOTAAL	3065	8052	11117

De (delen van) percelen waar een omzetting gebeurd van wonen naar openbaar nut is mogelijks planschade van toepassing (rood vlak met verticale blauwe arcering), het betreft de volgende percelen: E58a, E57, E56a, E34b, E37a en E51.

5 RELATIE MET RELEVANTE BELEIDSPANNEN

5.1 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CONTEXT

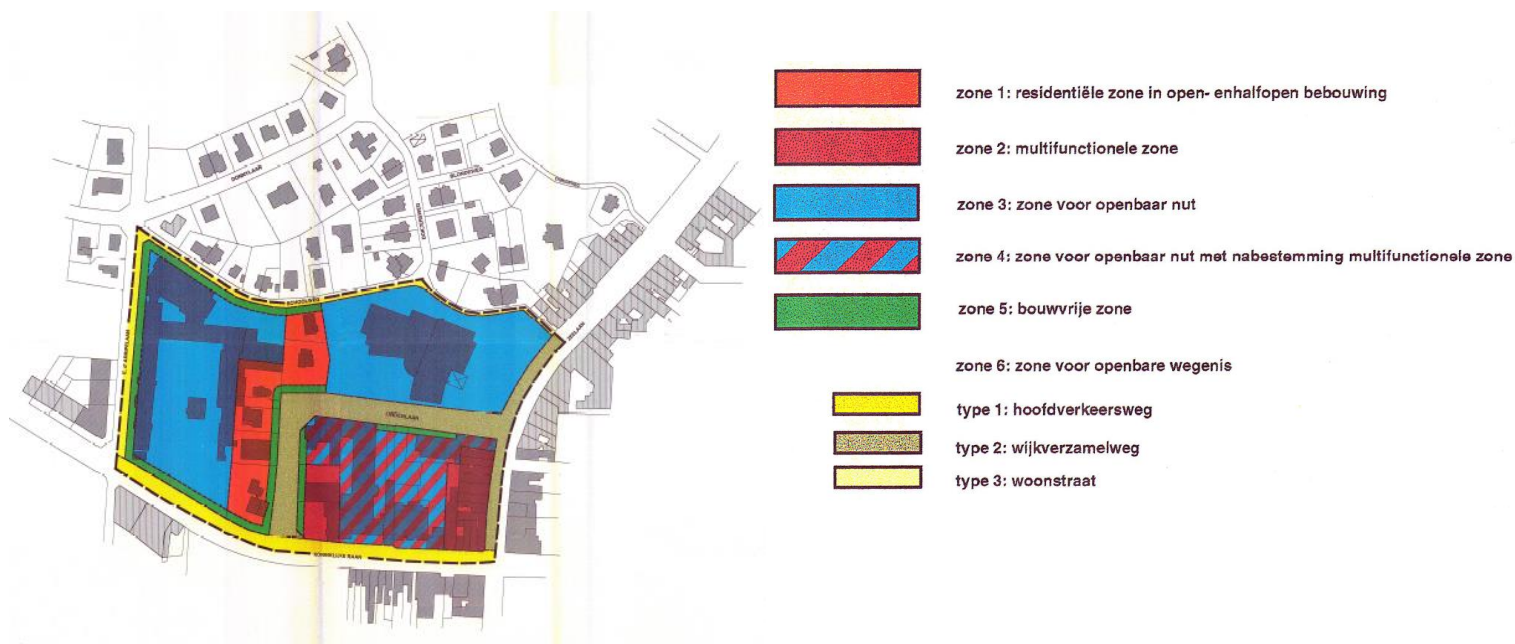
5.1.1 HET GEWESTPLAN



De gemeente De Panne is gelegen binnen het gewestplan Veurne – Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 06.12.1976. Op het gewestplan is het volledig plangebied bestemd als volwaardig woongebied.

5.1.2 BPA'S EN RUP'S

Binnen de afbakening van het RUP bevinden zich twee bestemmingsplannen. Binnen de afbakening van het RUP 'Lindenlaan' worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften opgeheven en vervangen. Het betreft het BPA nr. 2 'Nieuw Gemeentehuis (KB 06.10.1980) en het RUP 'Gemeentehuis – Herziening' (2014).





RUP 'Gemeentehuis – Herziening'



Grens RUP

art. 3  Zone voor gemeenschapsvoorzieningen



Zone A



Zone B



Zone C

art. 4  Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en/of residentiële functies



Zone D



Zone E

art. 5  Zone voor residentiële functies



Zone F

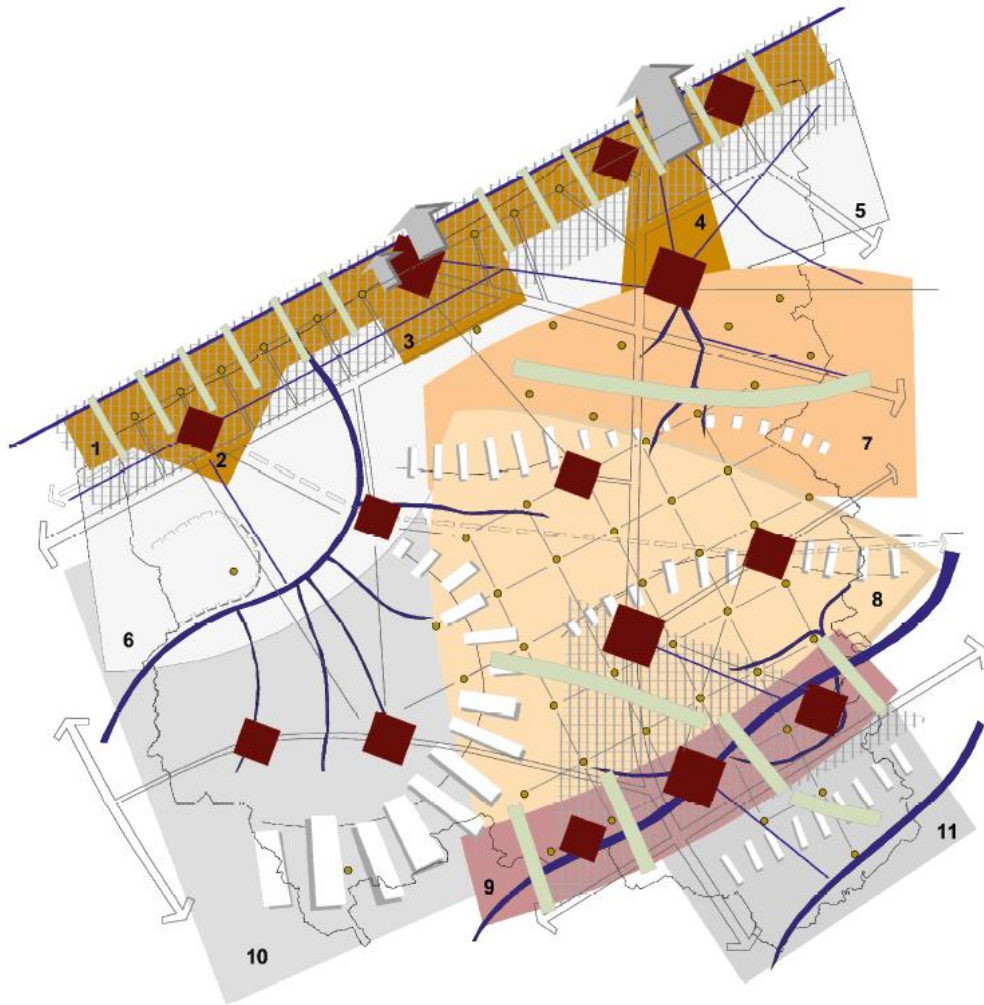


Zone G

art. 6  Zone voor horeca

5.2 BELEIDSPANNEN

5.2.1 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN¹



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

De Panne behoort tot het **stedelijk netwerk Kust**. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Door bundeling van de verschillende functies binnen de bestaande centra kan de natuurlijke structuur haar internationale betekenis behouden. Op die manier wordt niet alleen de natuurwaarden van het kustsysteem behouden maar kan ook het waardevolle achterliggende poldergebied gevrijwaard worden. De Panne wordt op Provinciaal niveau geselecteerd als kusthoofddorp, Adinkerke als woonkern. De duinengordel verdient extra aandacht wegens de uitzonderlijke breedte van het duinengebied.

¹ Het PRS West-Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad en goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. Het PRS werd gedeeltelijk herzien. De gedeeltelijke herziening is bij Ministerieel Besluit goedgekeurd op 11 februari 2014, mits uitsluiting van de verplichting om sociale woningen te voorzien.

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

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

Als kustbadplaats wordt De Panne tevens geselecteerd als knooppunt. Knooppunten zijn bovenlokaal structurerend omwille van het aantal bezoekers dat zij aantrekken. Zij veroorzaken veel mobiliteit (ook in het buitengebied) en kunnen daarom als dynamisch worden aangezien. In de gewenste ruimtelijke structuur worden zowel de bestaande als de gewenste knooppunten besproken. Het ruimtelijk patroon van knooppunten is verspreid en zoveel mogelijk gebundeld aan lijnelementen. Er kan bijkomende ruimte voorzien worden voor de uitbreiding van toeristisch-recreatieve activiteiten, waarbij de uitbreiding in het verlengde van de bestaande activiteit ligt of bijkomende activiteiten kan voorzien. Dit dient te gebeuren volgens het schaalniveau en de draagkracht van de omgeving. In sterk verstedelijkte regio's zijn bijkomende toeristisch-recreatieve knooppunten (vooral openlucht recreatieve groene domeinen) gewenst om te voorzien in voldoende mogelijkheden voor recreatie dicht bij huis. Op gemeentelijk niveau kunnen lokale toeristisch-recreatieve knooppunten worden aangeduid. De lokale knooppunten moeten de netwerkvorming versterken. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor historische sites of merkwaardige gebouwen. Lokale toeristisch-recreatieve knooppunten worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan onderbouwd. Gemeenten kunnen bijzondere ontwikkelingsperspectieven toekennen aan deze locaties met het oog op een toeristisch-recreatieve of landschappelijke valorisatie van de plek.

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

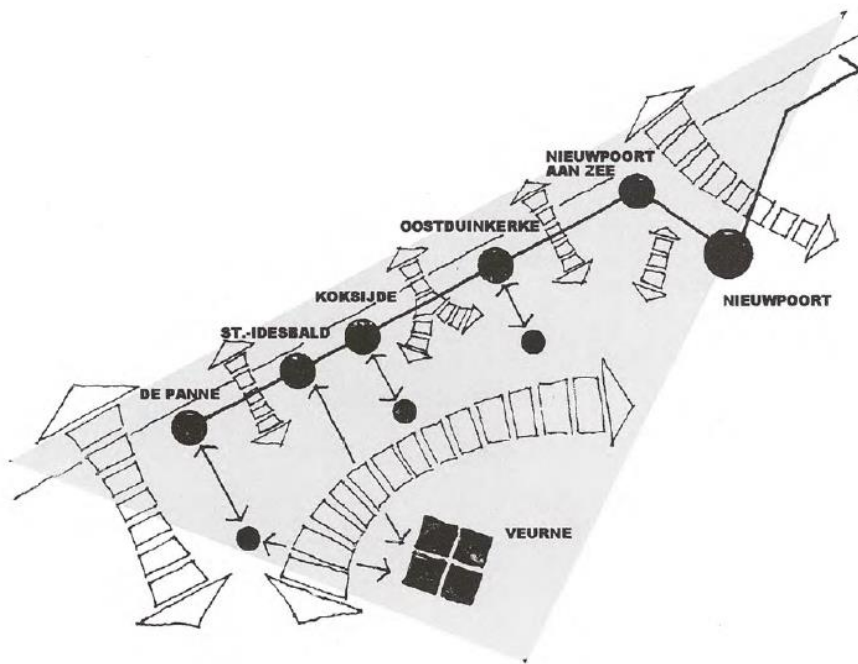
Belangrijk voor de bereikbaarheid van de kustgemeente is de **categorisering van de wegen**. Op die manier tracht met te komen tot een optimalisering van het wegennet in gans West-Vlaanderen. Volgende secundaire wegen type II, zijn geselecteerd voor De Panne:

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

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

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

- Zee-strand-duinen als drager van natuur en toerisme en recreatie;
- 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten;
- Open-ruimteverbindingen als landschappelijke garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur;
- Luchthaven en zeehavens als economische poorten op het Vlaamse niveau;
- Koninklijke Baan – kusttram als snoer tussen kralen;
- Een dubbele kamstructuur als aanzet voor een goede bereikbaarheid;



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

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

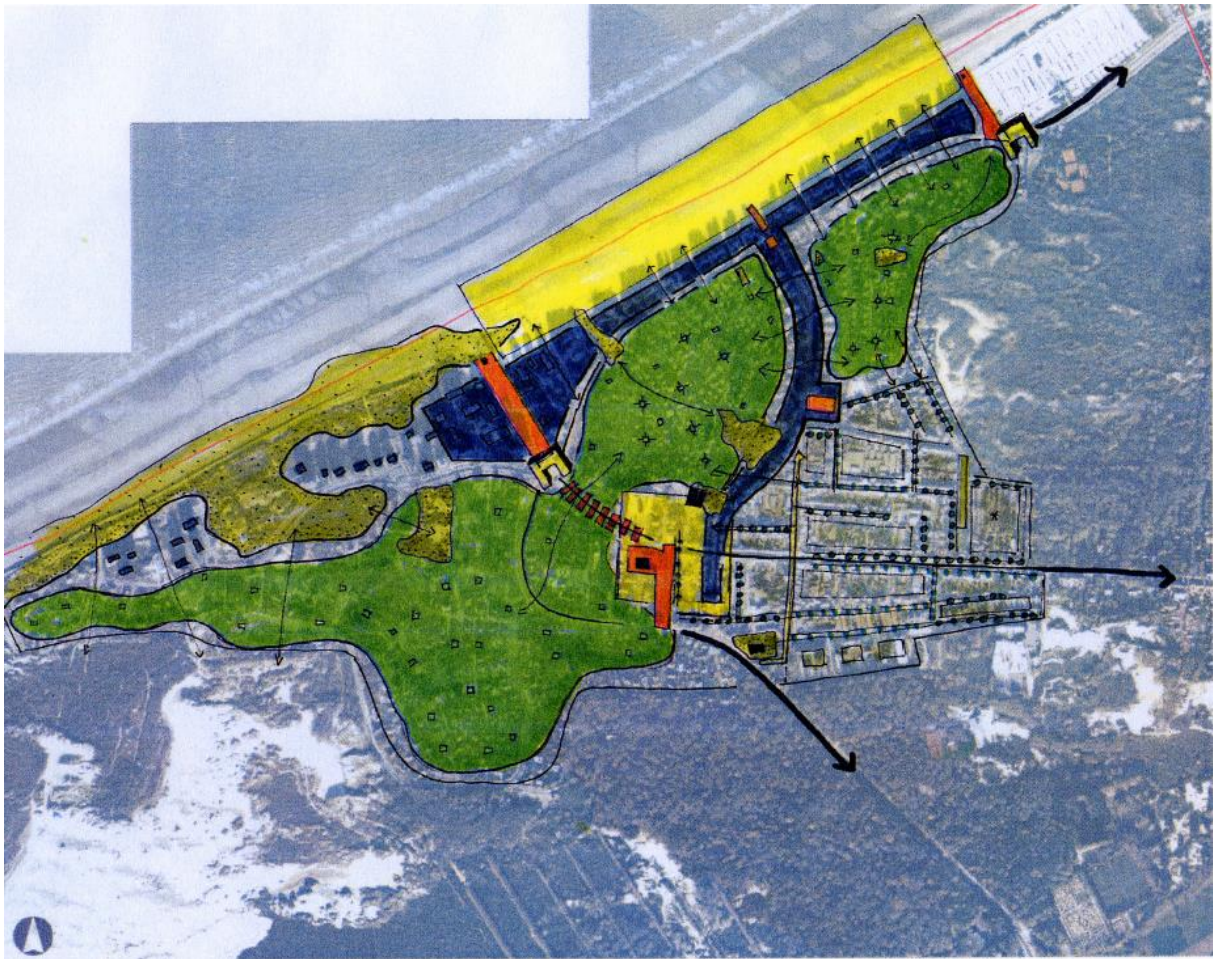
worden, hierbij dient er wel maximaal rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke waarden (open ruimten). (...)

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

5.2.2 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN DE PANNE

Voor de kern De Panne zijn nog weinig uitbreidingsmogelijkheden voorhanden. Noordelijk wordt de kern begrensd door het strand en de zee, oostelijk, westelijk en zuidelijk door de waardevolle natuurgebieden van de duinen. Bijgevolg dienen binnen de kern De Panne potentiële locaties opgewaardeerd te worden zonder dat de eigenheid in het gedrang wordt gebracht.

Het plangebied vormt een belangrijk scharnierpunt binnen de “**Verdichte stedelijke structuur in functie van meergezinswoningen en toeristische kernvoorzieningen**”. Hiermee wordt de stedelijke T-structuur bedoeld, met name de zone tussen de Zeedijk en de Nieuwpoortlaan/Duinkerkelelaan en de dwarse as van de Zeelaan. De Zeelaan, Duinkerkelelaan en Nieuwpoortlaan dienen verder te worden uitgewerkt als de commerciële assen van de kern, met verdere verdichting van handel en diensten. De verstedelijkte pleinen zoals de Markt, het Koningsplein en de Esplanade vormen hierbij de scharnierpunten tussen de stedelijke assen.



	Verdichte stedelijke structuur in functie van meergezinswoningen en (toeristische) kernvoorzieningen
	Residentieel wonen met lage dichtheid
	Cultuurhistorisch waardevol patrimonium
	Recreatief strandplatform
	Flankerende waardevolle natuurlijke open ruimtegebieden en stedelijke groenelementen
	Stedelijk platform rond Gemeentehuis en Koningsplein
	Versterkte kern met nadruk op openbaar domein en groenvoorziening
	Te versterken stedelijke pleinen
	Te versterken poortfunctie / inkomfoyer

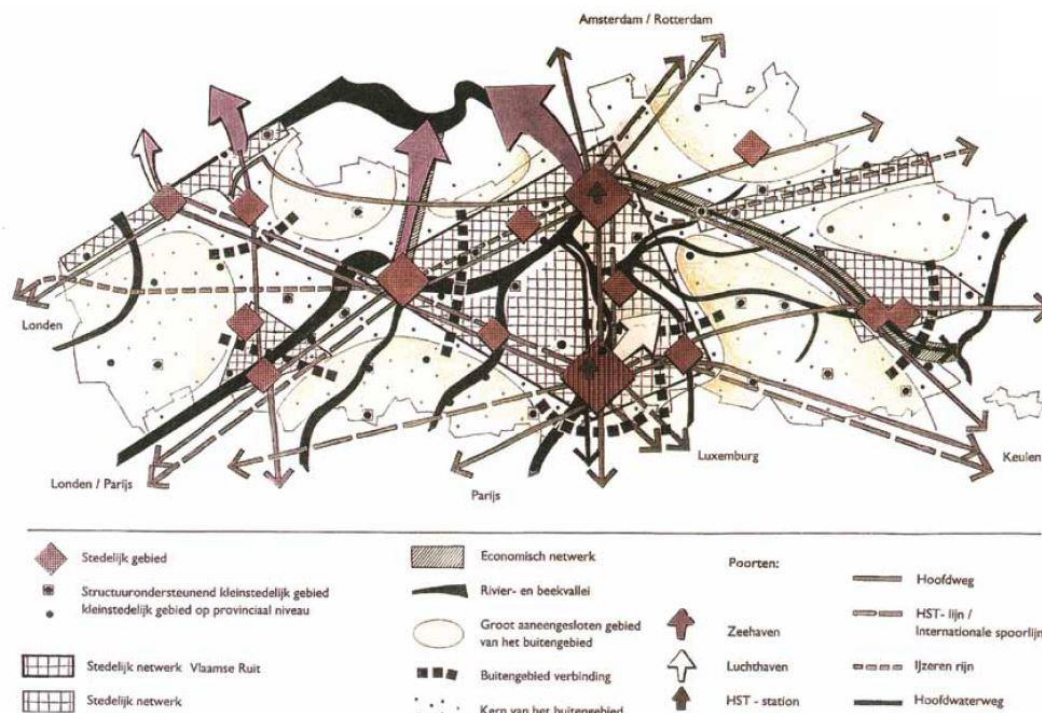
Het plangebied maakt deel uit van het **“Stedelijk platform rond Gemeentehuis en Koningsplein”**. Deze poorten vormen belangrijke merkpunten binnen het bebouwde weefsel. Binnen het kerngebied van De Panne kunnen we twee stedelijke assen onderscheiden : de as

Nieuwpoortlaan – Duinkerkelaan en de as Zeelaan. Beide assen worden gekenmerkt door een concentratie aan handel- en horecavoorzieningen en liggen in of doorsnijden belangrijke poorten of invalswegen van de gemeente : enerzijds aan beide kanten van de Nieuwpoortlaan – Duinkerkelaan : het Canadezenplein en de Esplanade en anderzijds aan het snijpunt van de Veurnestraat – Zeelaan, ter hoogte van het Koningsplein. Beide kruispunten fungeren gedeeltelijk als een inkomfoyer. De Esplanade is recent aangelegd, het Canadezenplein en het Koningsplein worden momenteel gekenmerkt als een onoverzichtelijk geheel met weinig beeldkwaliteit. Gelet op de goede zichtbaarheid, de goede bereikbaarheid houden deze knooppunten vele potenties in voor verder te ontwikkelen activiteiten.

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

Het gegeven van het Canadezenplein dient geconcretiseerd te worden in de creatie van een aantrekkelijker en dynamischer plein. Het Koningsplein zal in eerste fase beperkt ontwikkeld worden, deels parkeerfunctie behouden en deels worden ontwikkeld voor een dienstencentrum. Dit gegeven zal in hoofdzaak een lokale functie vervullen, gericht op het plaatselijke verenigingsleven (jeugd en seniorencentrum).

5.2.3 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN²



In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt 'de kust' geselecteerd als stedelijk netwerk op Vlaams niveau. Dit stedelijke netwerk is een gebied waar stedelijke gebieden op korte afstand van elkaar liggen en waar toeristische-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis zijn. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristische-recreatieve ontwikkeling. Dit gebeurt steeds binnen de globale opties voor de stedelijke gebieden en het buitengebied. Bij de uitwerking van het stedelijk netwerk van de Kust moet rekening worden gehouden met de specifieke behoefte aan tweede verblijven en vakantiewoningen.

Het stedelijk netwerk is bovendien niet één aaneengesloten stedelijk gebied, maar het betreft een ruimtelijk beleidskader met een belangrijke plaats en rol voor de structuurbepalende functies van het buitengebied binnen het stedelijk netwerk. De potenties van het stedelijk netwerk Kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt. Wegens de aanwezigheid van natuurlijke structuur van internationale betekenis in de kustregio, is het van belang om de ecologische waarden van het kustgebied optimaal te versterken. De ecologische waarden worden versterkt door de bestaande natuurgebieden uit te breiden en bijzondere aandacht te geven aan de relatie strand, duinen en achterliggende polders.

In het RSV wordt er geopteerd voor de optimalisering van het bestaande wegennet door een functionele categorisering van het wegennet. Andere doelstellingen zijn het versterken van alternatieven voor autoverkeer en het mobiliteitsbeleid richten op het beheer van het verkeer. Er dient onderzocht te worden of de te verlengen en te herwaarderen IJzeren Rijn via

² Het RSV werd definitief vastgesteld door het BVR 23/9/1997. Op 12/12/2003 en 17/12/2010 werden herzieningen definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Deze werden bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij de decreten van resp. 17/12/1997, 19/03/2004 en 25/02/2011

Duinkerke-De Panne-Gent-Antwerpen in aanmerking komt als hoofdspoorwegverbinding voor personenvervoer. In de regio van De Panne worden de volgende wegen geselecteerd:

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

6 BESCHRIJVING TE ONDERZOEKEN EFFECTEN (MILIEUSCREENING)

6.1 ALGEMEEN

Op basis van de doelstellingen van het RUP Lindenlaan (zie § 1) en het voorstel van grafisch plan (zie §4.2.1), wordt een onderzoek uitgevoerd naar potentiële milieueffecten ten gevolge van de bestemmingswijzigingen en aangepaste stedenbouwkundige voorschriften.

Vooreerst wordt een selectie gemaakt van de milieudisciplines die in het kader van de geplande ontwikkelingen en herbestemmingen relevant zijn en die daarna diepgaander onderzocht zullen worden. De niet-relevante disciplines worden verder buiten beschouwing gelaten.

Per weerhouden discipline wordt een korte beschrijving gegeven van het plangebied en wordt waar noodzakelijk het juridisch en beleidsmatig kader verder toegelicht.

De mogelijke effecten van het voorgenomen plan worden beschreven en beoordeeld en zullen getoetst worden ten opzichte van de referentietoestand of het nulalternatief (= de huidige bestemmingstoestand). Het nulalternatief is het verderzetten van de huidige toestand en toegelaten ontwikkelingen, onder de voorwaarden van het bestaande gewestplan en het van toepassing zijnde BPA nr. 2 'Nieuw Gemeentehuis (KB 06.10.1980) en het RUP 'Gemeentehuis – Herziening' (2014). Indien nodig wordt ook een afweging gemaakt ten opzichte van de huidige feitelijke toestand, indien deze afwijkt van de huidige bestemming.

Een aantal voorwaarden en maatregelen zijn reeds opgenomen in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften, zodat aanzienlijke negatieve effecten worden voorkomen. Waar dit noodzakelijk of nuttig wordt geacht, zullen bijkomende suggestieve maatregelen voorgesteld worden om het plan nog milieuvriendelijker te maken.

De ontwikkelingen in het plangebied - waarbij een uitbreiding van de bestaande zorgcampus Sint-Bernardus mogelijk wordt gemaakt (door omzetting van woonzone naar gemeenschapsvoorziening) en een hotelzone wordt omgezet naar residentieel wonen - passen binnen een woonverdichting in het centrum van De Panne.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 1,117 ha. In dit klein gebied ter hoogte van het centrum van De Panne worden kleine wijzigingen doorgevoerd. Het plangebied is gelegen binnen het bouwblok Lindenlaan, Zeelaan en Koninklijke Baan (N35) en deels aansluitend in een westelijk gelegen zone op de hoek van de Koninklijke Baan (N35) - Lindenlaan. De oppervlakte wonen neemt af tot 0,3065 ha, terwijl de bestemming openbaar nut toeneemt tot 0,8052 ha. De stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het aantal bouwlagen en de maximale hoogte wijzigen in beperkte mate in vergelijking met de bestaande voorschriften per zone en worden afgestemd met de bestaande bouwlagen. De tuin van het bestaande rusthuis wordt behouden en wordt aangeduid als bouwvrij binnengebied.

De belangrijkste ingrepen in het plangebied zullen optreden door toename van bebouwing en bouwvolumes en door wijziging/afbraak van bestaande gebouwen. Deze ingrepen gaan gepaard met beperkte graafwerken en grondverzet.

Mogelijke effecten zijn te verwachten op de bodem, de waterhuishouding, de biodiversiteit, het landschap, het erfgoed, geluid, lucht en de menselijke leefomgeving (ruimtelijke aspecten, mobiliteit, hinderaspecten en menselijke veiligheid).

6.2 BODEM EN GRONDWATER

6.2.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

De bodems in het plangebied zijn in het verleden al vergraven geweest en zijn grotendeels bebouwd of verhard. Er is geen gekende bodemverontreiniging aanwezig (OVAM).

Het plangebied binnen het bouwblok Lindenlaan, Zeelaan en Koninklijke Baan (N35) en de westelijk gelegen zone op de hoek van de Koninklijke Baan (N35) - Lindenlaan is volgens de Watertoetskaarten niet-erosiegevoelig, zeer vlak (< 0,5 % hellingen), niet-infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstromingen (type 1).



6.2.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

De voorziene planingrepen (uitbreiding woonzorgcampus met assistentiewoningen en residentiële bebouwing) hebben een zeer beperkte impact op de reeds verstoorde bodems. De effecten zijn te verwaarlozen.

De totale oppervlakte aan bebouwing en verharding zal toenemen ten gevolge van het voorgenomen plan. De bestaande tuin van het rusthuis blijft behouden en wordt herbestemd tot bouwvrij binnengebied, wat een positief effect is.

Het bodemgebruik (bebouwing) blijft behouden door het RUP, al kan plaatselijk de bebouwings- en verhardingsgraad ter hoogte van nog onbebouwde perceelsdelen (hoek Koninklijke Baan met Lindenlaan) nog gaan toenemen en na afbraak van bestaande

gebouwen. In vergelijking met het nulalternatief zijn deze effecten verwaarloosbaar, want bebouwing kan ook zonder dit RUP nog verder toenemen.

Bij vergunningsplichtige werken dient steeds voldaan te worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en de afvoer van hemelwater.

De grondwaterstroming kan plaatselijk gaan wijzigen door de aanleg van ondergrondse constructies (kelders). Bij het voorzien van ondergrondse constructies is een advies nodig indien een constructie gebouwd wordt van meer dan 3 m diepte. Rekening houdende met de bestaande bebouwing die grotendeels behouden blijft, zal deze verstoringzone gering zijn.

Er wordt geen bodemverontreiniging verwacht ten gevolge van de bestemmingswijzigingen. De ingrepen vormen geen gevaar voor verstoring van de bodemkwaliteit.

6.2.3 CONCLUSIE

Er worden geen aanzienlijke effecten op de bodem en het grondwater verwacht door het voorgenomen RUP Lindenlaan.

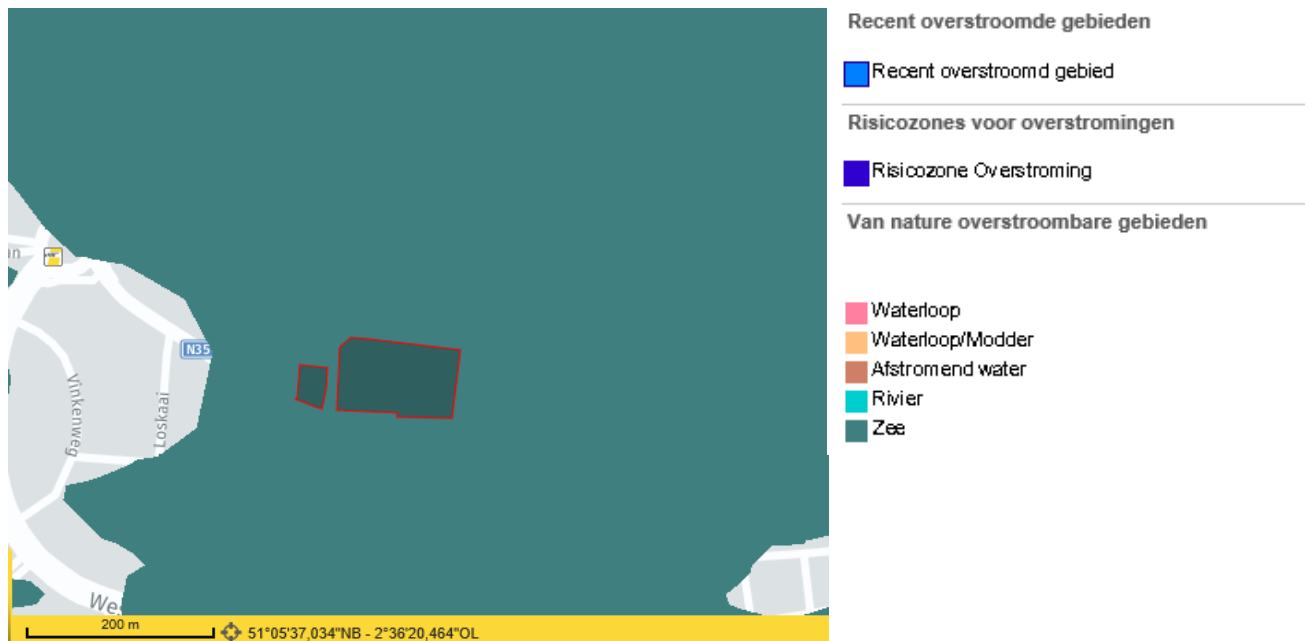
6.3 WATER

6.3.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Er komen geen waterlopen voor in het plangebied. Het plangebied en het volledig centrum van De Panne behoren tot het 'centraal gebied', wat betekent dat de riolering is aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie.

Het plangebied behoort niet tot een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaarten, toestand 2017).

Het plangebied en het volledige centrum van De Panne is een van nature overstroombaar gebied (vanuit de zee), maar zijn geen risicozone voor overstromingen of een recent overstroomd gebied.



6.3.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

Er worden geen nadelige effecten op de waterkwaliteit verwacht; een toename van de hoeveelheid afvalwater door het plan is mogelijk, maar dit afvalwater zal gezuiverd worden in een waterzuiveringsinstallatie. De effecten ten opzichte van het nulalternatief en de huidige toestand zijn verwaarloosbaar.

Er worden geen nadelige effecten door wateroverlast verwacht door verdere toename van bebouwing en verharding. In vergelijking met het nulalternatief zijn de effecten verwaarloosbaar, omdat volgens de huidige bestemmingen ook een toename van verharding en bebouwing mogelijk is.

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

6.3.3 CONCLUSIE

Er worden door de herstemmingen in het plangebied geen aanzienlijke effecten op de waterhuishouding verwacht.

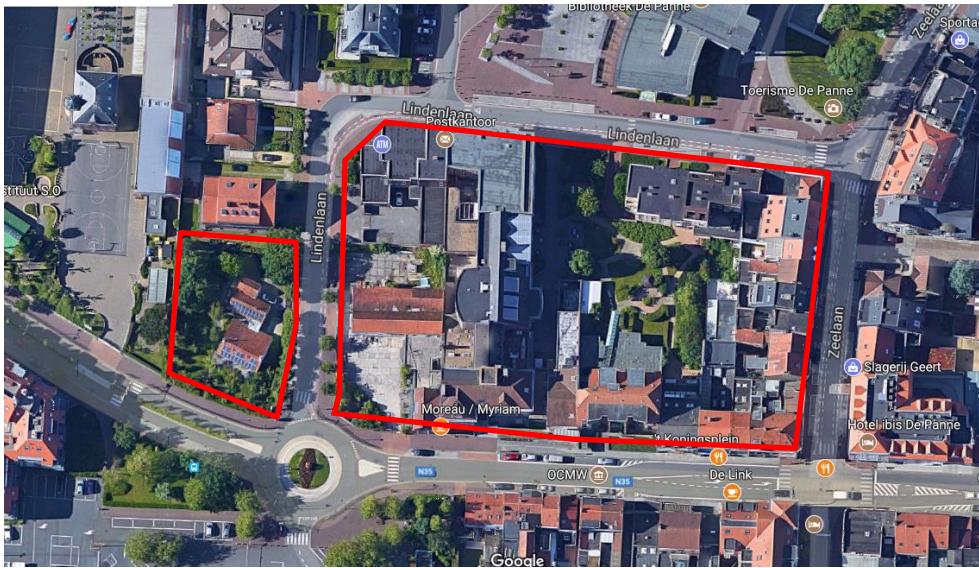
6.4 BIODIVERSITEIT

6.4.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied en omgeving behoren niet tot een natuurgebied, habitatrichtlijngebied, vogelrichtlijngebied of VEN-gebied. Het plangebied heeft geen aanduiding op de Biologische Waarderingskaart.

De natuurwaarden in het plangebied zijn zeer beperkt. Opgaand groen (siergroen en enkele bomen) is aanwezig in de tuinzone van het rusthuis Sint-Bernardus (centraal in het plangebied)

en in het westelijk gelegen plandeel (hoek Koninklijke Baan – Lindenlaan). Langs weerszijden van de Lindenlaan (noord-zuidgerichte deel) zijn straatbomen (lindenbomen) aanwezig.



6.4.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

De herbestemmingen in het plangebied binnen het bouwblok Lindenlaan, Zeelaan en Koninklijke Baan heeft geen nadelig effecten op het opgaand groen. De tuin van het rusthuis wordt herbestemd als bouwvrij binnengebied, wat positief is in vergelijking met het nulalternatief (bestemming woongebied).

Ter hoogte van de zone voor residentieel wonen, is een verlies van het aanwezige opgaand groen (tuin met siergroen en bomen) niet uitgesloten. Een verlies van dit groen is negatief, maar is geen aanzienlijk effect. Suggesties tot behoud worden voorgesteld.

De bomenrijen op het openbaar domein (Lindenlaan) kunnen behouden blijven.

6.4.3 CONCLUSIE

Door het behoud van de bestaande natuurwaarden (de tuin van het rusthuis en het behoud van de bomen op het openbaar domein) zijn de effecten op de biodiversiteit als niet aanzienlijk te beschouwen.

Als suggestie wordt voorgesteld om:

- de bomen op het openbaar domein (Lindenlaan) tijdens de werken af te schermen
- de bomen in het westelijk deel van het plangebied (hoek Koninklijke Baan – Lindenlaan) te behouden binnen de bouwvrije tuinzone (in de west- en noordzijde van de zone voor residentieel wonen).

6.5 LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

6.5.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

In het plangebied komen geen beschermd onroerend erfgoed, erfgoedlandschappen of elementen uit de vastgestelde of wetenschappelijke inventarissen voor. Het plangebied maakt geen deel uit van een relictzone of ankerplaats volgens de Landschapsatlas.

Ten zuiden van het plangebied, aan de rand van het Koningsplein, staat het oorlogsmonument 'buste koning Albert I', dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

In het plangebied zijn er geen archeologische zones gekend en er komen geen zones zonder archeologie voor.

6.5.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

De toename van bebouwing en bouwhoogtes binnen het plangebied heeft slechts beperkte effecten op het landschapsbeeld, dat ook in de bestaande situatie gedomineerd wordt door bebouwing. De opgaande groenelementen worden behouden (tuin rusthuis) of kunnen afnemen (zone voor residentiële bebouwing). De straatbomen in de Lindenlaan worden behouden. Het bestendigen van de tuin van het rusthuis is in vergelijking met de nulsituatie een positief effect ten aanzien van het landschap en de belevingswaarde.

Door het beperkt grondverzet bij oprichting van nieuwe gebouwen is er kans dat nog ongekende archeologische sporen worden aangetroffen. De bestaande regelgeving dient gevolgd te worden. De effecten zijn vergelijkbaar met het nulalternatief en nemen niet toe als gevolg van het RUP.

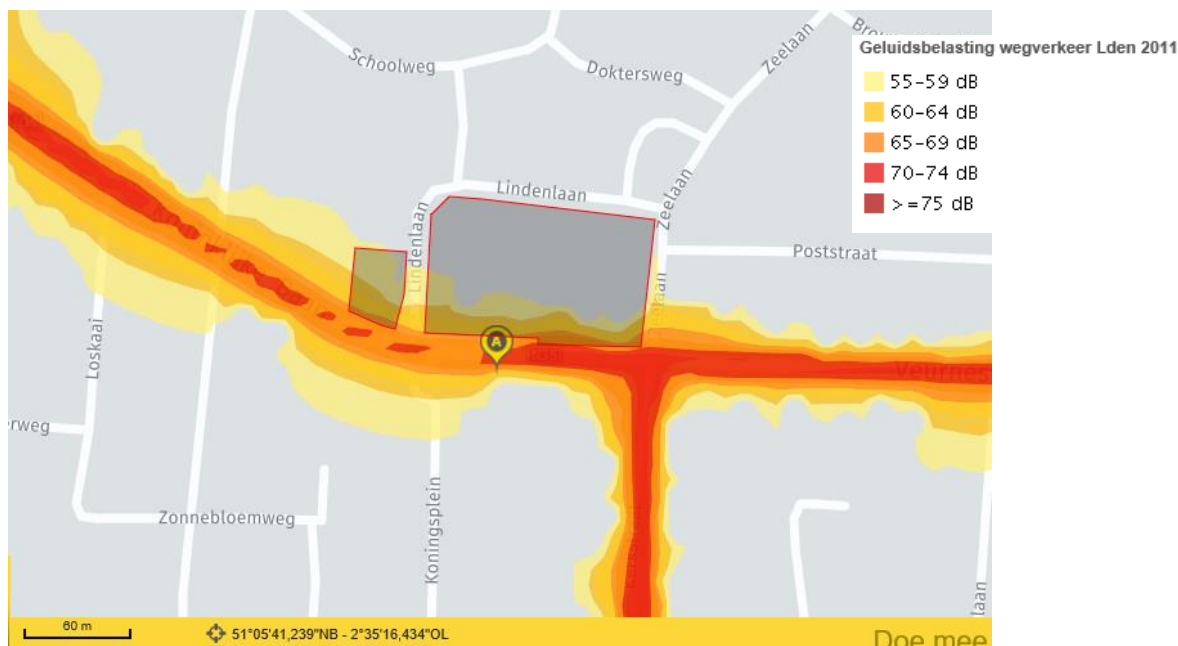
6.5.3 CONCLUSIE

De effecten op het landschap, het bouwkundig erfgoed en archeologie zullen niet aanzienlijk zijn ten gevolge van het RUP, het behoud van de bestaande tuin van het rusthuis is een positief effect.

6.6 GELUID

6.6.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Aan de zuidelijke rand van het plangebied is er geluidsverstoring aanwezig als gevolg van het verkeer op de aanpalende Koninklijke Baan (N35), Veurnestraat en Kerkstraat, vooral tijdens de dagperiode. Ten zuiden van het plangebied ligt het Koningsplein, een belangrijke parkeerplaats voor het centrum van De Panne.



6.6.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

De toename van de bebouwing in het plangebied geeft geen aanleiding tot aanzienlijke effecten door geluid. Geluidsverstoring zal tijdelijk zijn tijdens de bouwwerken. De verkeersaanrekening door uitbreiding van het rusthuis en het residentieel wonen blijft beperkt. In vergelijking met het nulalternatief en de huidige toestand is een toename van verkeersgeluid te verwaarlozen.

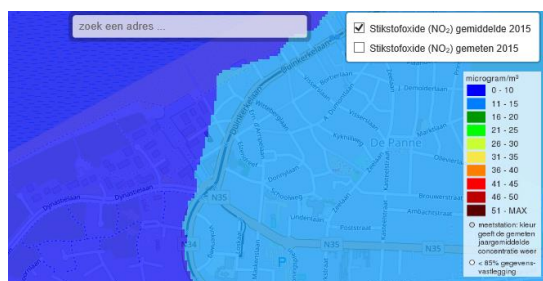
6.6.3 CONCLUSIE

Er treden geen aanzienlijke effecten door geluid op door het voorgenomen RUP Lindenlaan.

6.7 LUCHT

6.7.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

De jaargemiddelde luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxides in het centrum van De Panne is volgens het geoloket luchtkwaliteit VMM 'zeer goed' tot 'goed'.



6.7.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

Door de herbestemmingen met uitbreiding van de woonzorgcampus zullen geen bijkomende nadelige effecten te verwachten zijn op de luchtkwaliteit. De bijdrage van de ontwikkelingen op de jaargemiddelde luchtkwaliteit zullen verwaarloosbaar zijn.

Stofhinder (bv. door afbraakwerken) kan ook optreden zonder herbestemmingen van het RUP, de effecten zullen niet aanzienlijk zijn.

6.7.3 CONCLUSIE

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht op de luchtkwaliteit door het voorgenomen plan.

6.8 MENS – MOBILITEIT – RUIMTELIJKE ASPECTEN - HINDER

6.8.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het centrum van De Panne en situeert zich grotendeel binnen het woonblok begrensd door Lindenlaan, Zeelaan en Koninklijke Baan. Het westelijk deel van het plangebied ligt op de hoek van de Koninklijke Baan en Lindenlaan.

Alle percelen zijn momenteel dicht bebouwd (woningen, rusthuis, postkantoor, ...) op enkele tuinzones na. Centraal in het bouwblok ligt de tuin van het bestaande rusthuis Sint-Bernardus, die herbestemd wordt als bouwvrij binnengebied. Het centrum van De Panne met alle voorzieningen en winkels, liggen op wandelafstand van het plangebied.

Noordelijk van het plangebied ligt het gemeentehuis De Panne, omgeven door parkeerzones en een parkzone met gazons en opgaand groen. Ten zuiden van het plangebied ligt het Koningsplein, dat volledig ingenomen wordt door parkeerplaatsen, met aan de randen bomenrijen.

De centrum van De Panne wordt ontsloten door de hoofdwegen N35 (Koninklijke Baan – Veurnestraat, aan de zuidrand van het plangebied) en de N34 ten noorden van het centrum. De kusttram volgt de N34.

Er komen geen Seveso bedrijven voor in De Panne of in de omgeving van het plangebied.

6.8.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

De bestaande ruimtelijke structuren blijven door de herbestemming behouden. De zone voor wonen neemt af door de uitbreiding van de zone voor openbaar nut, in functie van de uitbreiding van de woonzorgcampus. De bebouwing blijft behouden of kan nog toenemen na de herbestemmingen, maar met behoud van de bestaande tuin van het rusthuis. Uitbreiding van de woonzorgcampus op deze locatie is positief. De effecten op de ruimtelijke invulling zijn verwaarloosbaar tot positief in vergelijking met de bestaande situatie en referentiesituatie.

Bij de ontwikkeling zijn er geen nieuwe wegen voorzien. De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer voor het westelijk deel (residentiële bebouwing hoek Koninklijke Baan – Lindenlaan) geeft uit op de Lindenlaan, wat zorgt voor een verhoogde verkeersveiligheid (omwille van de nabijheid van de rotonde aan de N35 Koninklijke Baan)

Verwacht wordt de toename van gemotoriseerd verkeer door de herbestemmingen (wonen/openbaar nut) verwaarloosbaar is in vergelijking met de referentiesituatie. Dit omwille

van de invulling als seniorenverblijven (geen auto), de ligging in het centrum, de goede bereikbaarheid (bezoekers en verzorgend personeel) en het wegvallen van het postkantoor en hotelfunctie. Hierdoor wordt verwacht dat er in de toekomst veel verplaatsingen te voet, per fiets of met het openbaar vervoer zullen gebeuren en niet met de auto en dat hierdoor de toename van gemotoriseerd verkeer verwaarloosbaar zal zijn in vergelijking met de huidige situatie en referentiesituatie.

De aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving (Koningsplein, Lindenlaan) en de goede ontsluiting naar het hogere wegennet (N35, N396 en N34) zal er voor zorgen dat er geen bijkomende parkeerproblemen of aanzienlijke mobiliteitseffecten gaan optreden. De effecten zullen vergelijkbaar zijn met de referentiesituatie.

De geplande ontwikkelingen zorgen niet voor bijkomende hinder voor bewoners en omwonenden in vergelijking met de referentiesituatie.

Door de grote afstand tot bestaande Seveso-bedrijven en doordat er geen bedrijven aanwezig zijn of toegelaten zullen worden in het plangebied, zijn er geen nadelige effecten ten aanzien van de menselijke veiligheid te verwachten (RVR-toets). Er dient dan ook geen ruimtelijk veiligheidsplan opgemaakt te worden.

6.8.3 CONCLUSIE

Er zijn geen aanzienlijke effecten voor de mens te verwachten door het voorgenomen plan. De effecten zijn verwaarloosbaar tot positief in vergelijking met de referentiesituatie en de huidige situatie.

6.9 GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Rekening houdende met de afstand tot de Franse grens (+/- 3 km) en de hoger beschreven effecten, zijn er geen grensoverschrijdende effecten te verwachten.

6.10 BESLUIT MILIEUSCREENING

De ontwikkelingen in het plangebied - waarbij een uitbreiding van de bestaande zorgcampus Sint-Bernardus mogelijk wordt gemaakt (door omzetting van woonzone naar zone voor openbaar) en een hotelzone wordt omgezet naar residentieel wonen - passen binnen een woonverdichting in het centrum van De Panne.

De uitbreiding van de woonzorgcampus op deze locatie is positief, omwille van de aanwezigheid van het bestaande rusthuis en nabijheid van het centrum van De Panne met alle voorzieningen op wandelafstand voor de bewoners.

In het plangebied (1,1 ha) dat gelegen is ter hoogte van de Lindenlaan, Zeelaan en Koninklijke Baan (N35) worden beperkte herbestemmingen doorgevoerd, die een uitbreiding van het woonzorgcentrum Sint-Bernardus moeten mogelijk maken en waarbij ook de hotelfunctie (westelijk deel van het plangebied) wordt omgevormd tot zone voor wonen. De stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het aantal bouwlagen en de maximale hoogte wijzigen in beperkte mate in vergelijking met de bestaande voorschriften en worden afgestemd met de bestaande bouwlagen. De tuin van het bestaande rusthuis wordt behouden en wordt aangeduid als bouwvrij binnengebied.

De belangrijkste ingrepen in het plangebied zullen optreden door toename van bebouwing en bouwvolumes en door wijziging/afbraak van bestaande gebouwen.

De effecten die zullen optreden door het RUP Lindenlaan zullen in vergelijking met de referentiesituatie en de bestaande situatie verwaarloosbaar tot positief zijn. De milieueffecten zijn als niet aanzienlijk te beschouwen.

Als suggestie wordt voorgesteld om:

- de bomen op het openbaar domein (Lindenlaan) tijdens de werken af te schermen
- de bomen in het westelijk deel van het plangebied (hoek Koninklijke Baan – Lindenlaan) te behouden binnen de bouwvrije tuinzone (in de west- en noordzijde van de zone voor residentieel wonen).

De bestaande regelgeving aangaande de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, hemelwaterverordening, de aanleg van ondergrondse constructies, archeologiedecreet,... blijft van toepassing.

Op basis van bovenstaande analyse van de mogelijke milieueffecten door het voorgenomen RUP Lindenlaan en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten kan besloten worden dat een verder milieuonderzoek en de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

7 IMPACT

Niet van toepassing.

8 INSTRUMENTEN (VERGUNNINGEN, VERKAVELINGEN, BEHEERSOVEREENKOMSTEN)

8.1 SAMENWERKING GEMEENTELIJKE OVERHEID – PRIVATE PARTNERS

De RUP faciliteert private initiatieven op deze locatie die het plangebied bevat.

Bijlagen

RVR - Toets

uw bericht van
11/10/2017

uw kenmerk
RUP_38008_214_00000_00000

ons kenmerk

RVR-AV-0629

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Lindenlaan"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 11/10/2017, met ref. RVR-AV-0629), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

²Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

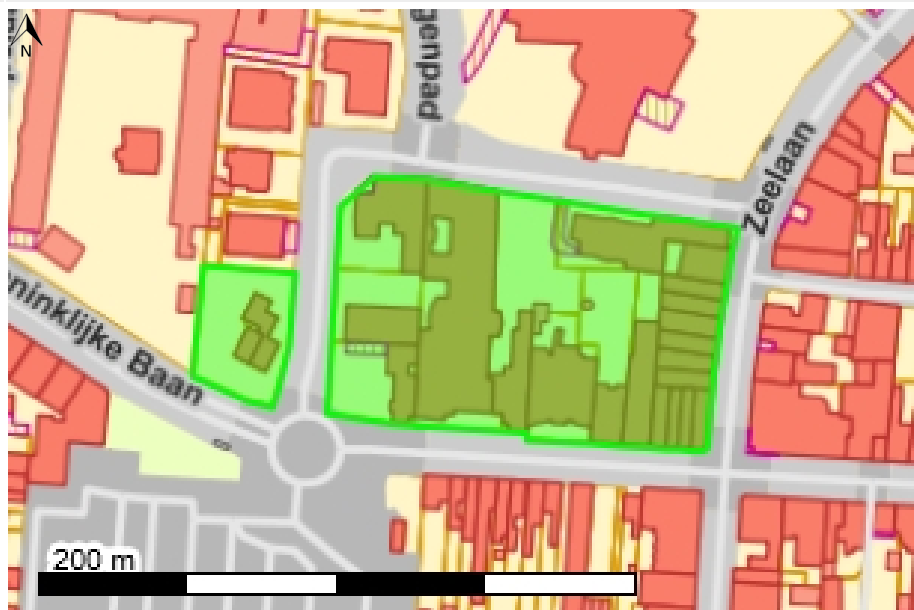
Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP_38008_214_00000_00000

RUP titel RUP Lindenlaan

Initiatiefnemer gemeente DePanne

Plangebied



Toets uitgevoerd op 11/10/2017

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.