

CREOSUM[®]

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

"LINDENLAAN" GEMEENTE DE PANNE

Gedeeltelijke herziening RUP Gemeentehuis

Definitief Ontwerp 9 oktober 2018

GEMEENTE DE PANNE

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'LINDENLAAN' gedeeltelijke herziening van het RUP "Gemeentehuis"

TOELICHTINGSNOTA

Opgesteld door CREOSUM, 9 oktober 2018

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

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 2 juli 2018

De Gemeentesecretaris
Veerle Van Ackere

De Voorzitter van de gemeenteraad
Eric Vanhee

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 13 juli 2018 t.e.m. 12 september 2018

De Gemeentesecretaris
Veerle Van Ackere

De Burgemeester
Ann Vanheste

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 5 november 2018

De Gemeentesecretaris
Veerle Van Ackere

De Voorzitter van de gemeenteraad
Eric Vanhee



COLOFON

Project RUP "Lindelaan"

Dossier 8660-006

Datum 16 mei 2018 voorontwerp
18 juni 2018 ontwerp
09 oktober 2018 definitief ontwerp

Opdrachtgever: gemeente De Panne

Contactpersoon: Luc Anno

Opgemaakt door **CREOSUM**

Projectmedewerkers:

Davy Ceunen: Ruimtelijk Planner

Filine Declerck: Ruimtelijk Planner

Inge Gorissen: Ruimtelijk Planner

Mia Janssen: Milieuscreening

INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING TOT OPMAAK RUP EN DOELSTELLING GEMEENTEBESTUUR	7
1.2	SITUERING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3	RELATIE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	9
1.4	PROCESVERLOOP	9
1.5	DOSSIERSAMENSTELLING	9
2	PLANGEBIED IN BEELD	10
2.1	SITUERING PLANGEBIED	10
2.2	FOTOREPORTAGE	11
3	PLANGEBIED IN CONTEXT	15
3.1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	15
3.2	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	16
3.3	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	20
3.4	MOBILITEITSPLAN	22
3.5	GEWESTPLAN	23
3.6	BPA's / RUP's	24
3.7	VERKAVELINGEN	25
3.8	ROOILIJNPLANNEN	25
3.9	PARKEERVERORDENING	25
3.10	WATERTOETS	29
3.11	BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART	29
3.12	VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK	29
3.13	HABITATRICHTLIJN- EN VOGELRICHTLIJNGEBIED	29
3.14	HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	29
3.15	ERFGOED	29
3.16	ARCHEOLOGISCHE SITES	30
3.17	LANDSCHAPSATLAS	30
3.18	ATLAS DER BUURTWEGEN	30
3.19	ATLAS DER WATERLOPEN	30
4	BESCHRIJVING TE ONDERZOEKEN EFFECTEN (MILIEUSCREENING)	31
4.1	TOETSING PLAN-MER-PLICHT	31
4.2	ALGEMEEN	31
4.3	BODEM EN GRONDWATER	33
4.3.1	Beschrijving plangebied	33
4.3.2	Beoordeling van de milieueffecten	33
4.3.3	Conclusie	34
4.4	WATER	34
4.4.1	Beschrijving plangebied	34
4.4.2	Beoordeling van de milieueffecten	34
4.4.3	Conclusie	35
4.5	BIODIVERSITEIT	35
4.5.1	Beschrijving plangebied	35
4.5.2	Beoordeling van de milieueffecten	35
4.5.3	Conclusie	35
4.6	LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	36
4.6.1	Beschrijving plangebied	36

4.6.2	Beoordeling van de milieueffecten	36
4.6.3	Conclusie.....	36
4.7	GELUID.....	37
4.7.1	Beschrijving plangebied.....	37
4.7.2	Beoordeling van de milieueffecten	37
4.7.3	Conclusie.....	37
4.8	LUCHT	37
4.8.1	Beschrijving plangebied.....	37
4.8.2	Beoordeling van de milieueffecten	38
4.8.3	Conclusie.....	38
4.9	MENS – MOBILITEIT – RUIMTELIJKE ASPECTEN - HINDER	38
4.9.1	Beschrijving plangebied.....	38
4.9.2	Beoordeling van de milieueffecten	38
4.9.3	Conclusie.....	39
4.10	GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN.....	39
4.11	BESLUIT MILIEUSCREENING	40
5	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	41
5.1	BESTAANDE TERREINTOESTAND	41
6	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	44
7	RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	48
7.1	GRAFISCH PLAN / STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	48
7.2	RUIMTEBALANS	49
7.3	OP TE HEFFEN BEPALINGEN	49
7.4	REGISTER PLANBATEN / PLANSCHADE.....	49
8	BIJLAGEN	51

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT OPMAAK RUP EN DOELSTELLING GEMEENTEBESTUUR

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, initieel benoemd als RUP 'Gemeentehuis – gedeeltelijke herziening', wordt opgemaakt door de gemeente. Op dit moment geldt een BPA dat deels herzien is door het GemRUP "Gemeentehuis". Deze geldende plannen zijn gedeeltelijk ontoereikend voor de toekomstige invullingen die op korte termijn gepland zijn en zijn dan ook de aanleiding tot de opmaak van dit RUP.

De opmaak van dit RUP 'Lindenlaan' kadert binnen de realisatie van enerzijds een zorgcampus als uitbreiding van het reeds bestaande woonzorgcentrum Sint-Bernardus en anderzijds residentiële bebouwing op de centrumlocatie, nl. op de westelijke hoek Koninklijke Baan - Lindenlaan. Het projectgebied voor de zorgcampus ligt deels binnen de afbakening van het GemRUP "Gemeentehuis" (zone voor gemeenschapsvoorzieningen en/of residentiële functies) en deels binnen het BPA (zone voor openbaar nut met nabestemming multifunctionele zone). Het bestaande woonzorgcentrum wordt volledig vernieuwd. Het projectgebied voor de residentiële bebouwing ligt binnen het GemRUP "Gemeentehuis" (zone voor horeca). Binnen het BPA van 1980 was dit projectgebied oorspronkelijk reeds een residentiële zone en zal hier dan ook weer naar omgevormd worden.

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.

Het RUP "Lindenlaan" laat uitbreidingsmogelijkheden van het reeds bestaande woonzorgcentrum Sint – Bernardus toe. Het betreft dus een kernversterkend project waarbij de leefbaarheid van de bestaande kern, namelijk De Panne, nu en in de toekomst, voorop staat. 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 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.

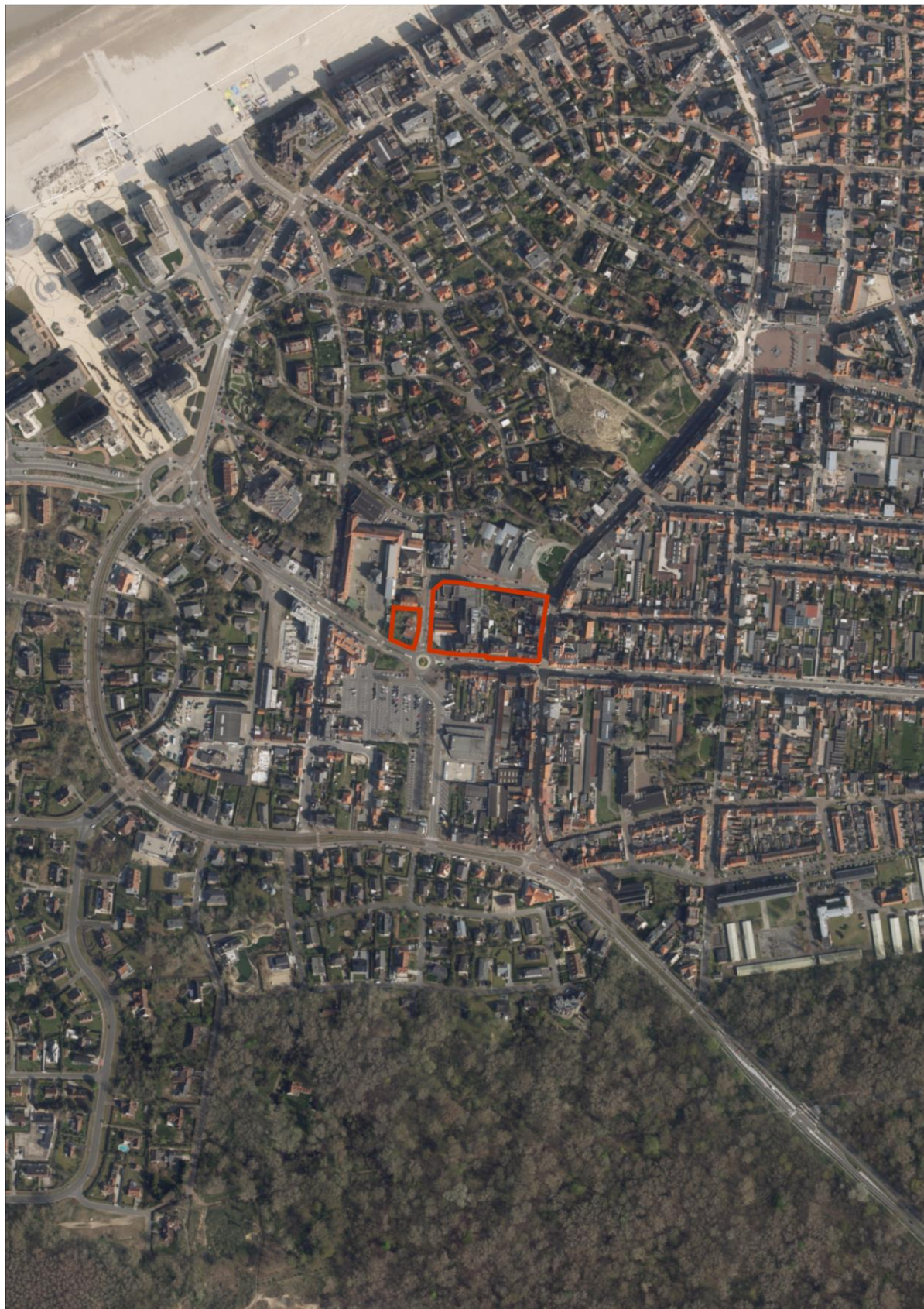
Om de realisatie van enerzijds een zorgcampus, door een ruimtelijk verantwoorde afbouw van de oostelijke zijde van de Lindenlaan en anderzijds residentiële woningen op de westelijke hoek Lindenlaan - Koninklijke Baan, mogelijk te maken is de opmaak van dit RUP 'Lindenlaan' noodzakelijk. Het RUP 'Lindenlaan' zal het bestaande BPA en GemRUP "Gemeentehuis" dan ook gedeeltelijk opheffen.

1.2 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich in het centrum van De Panne ten noorden van de Koninklijke Baan en omsloten door de Lindenlaan. Het RUP 'Lindenlaan' omvat het ganse bouwblok omgeven door de straten Lindenlaan – Zeelaan – Koninklijke Baan, alsook een beperkt deel ten westen van de Lindenlaan, op de hoek Lindenlaan – Koninklijke Baan.

Ten noorden grenst het gebied aan het Gemeentehuis, de gemeentelijke bibliotheek en de politie. Dit gebouw wordt omringd door publieke open ruimte die enerzijds verhard is en

anderzijds een groene aanleg heeft. Ten Zuiden van het plangebied bevinden zich enerzijds het Koningsplein en anderzijds gesloten bebouwing met woningen, appartementen en kleinhandelszaken langs de Koninklijke baan. Ten Westen grenst het plangebied deels aan het Immaculata Instituut met Basisschool en Secundair Onderwijs maar ook aan open bebouwing bestaande uit woningen en appartementen. Ten Oosten wordt het plangebied ook gekenmerkt door gesloten bebouwing met woningen, appartementen en kleinhandelszaken.





1.3 RELATIE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het ruimtelijk uitvoeringsplan wijkt niet af van het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Verder houdt het geen bindende bepaling van het GRS in. Het is geen rechtstreekse actie vastgelegd in het Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplan. Dit planinitiatief past wel binnen de gemeentelijke beleidsvisie vastgelegd in het structuurplan.

Het plan 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.

1.4 PROCESVERLOOP

Hiervoor verwijzen we naar de procesnota die het procesverloop m.b.t. dit RUP aangeeft.

1.5 DOSSIERSAMENSTELLING

Het voorontwerp RUP bestaat uit volgende dossieronderdelen:

- De Toelichtingsnota – met bijlagen: (STUDIE TILIA opgemaakt door B2AI, dd. 26 06 2017);
- Procesnota met bijlagen;
- Startnota;
- Scopingnota;
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Plan bestaande - en juridische toestand;
- Grafisch plan;
- Register planbaten en planschade;

2 PLANGEBIED IN BEELD

2.1 SITUERING PLANGEBIED



2.2 FOTOREPORTAGE





6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



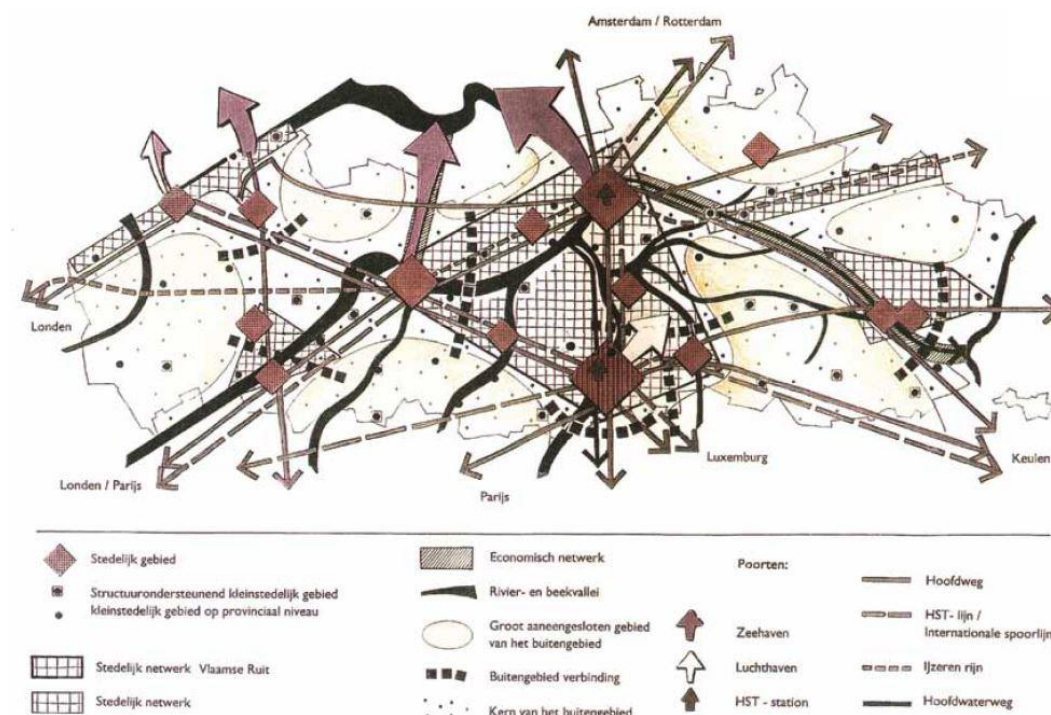
20





3 PLANGEBIED IN CONTEXT

3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN¹



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.

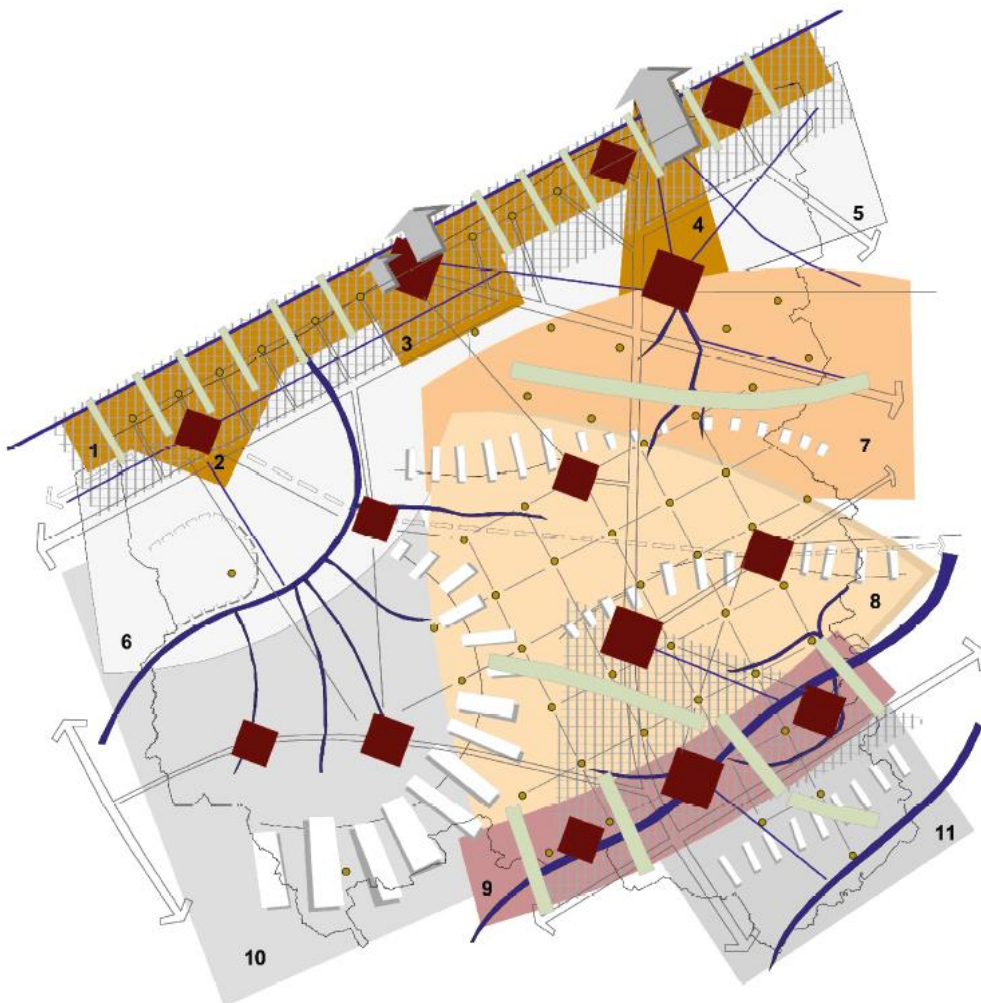
Het stedelijk netwerk is bovendien niet één aaneengesloten stedelijk gebied, maar het betreft een ruimtelijk beleidskader met een belangrijke plaats en rol voor de structuurbepalende functies van het buitengebied binnen het stedelijk netwerk. De potenties van het stedelijk netwerk Kust moeten op een 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.

¹ Het RSV werd definitief vastgesteld door het BVR 23/9/1997. Op 12/12/2003 en 17/12/2010 werden herzieningen definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Deze werden bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij de decreten van resp. 17/12/1997, 19/03/2004 en 25/02/2011

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

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

3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN²



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

² 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.

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

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

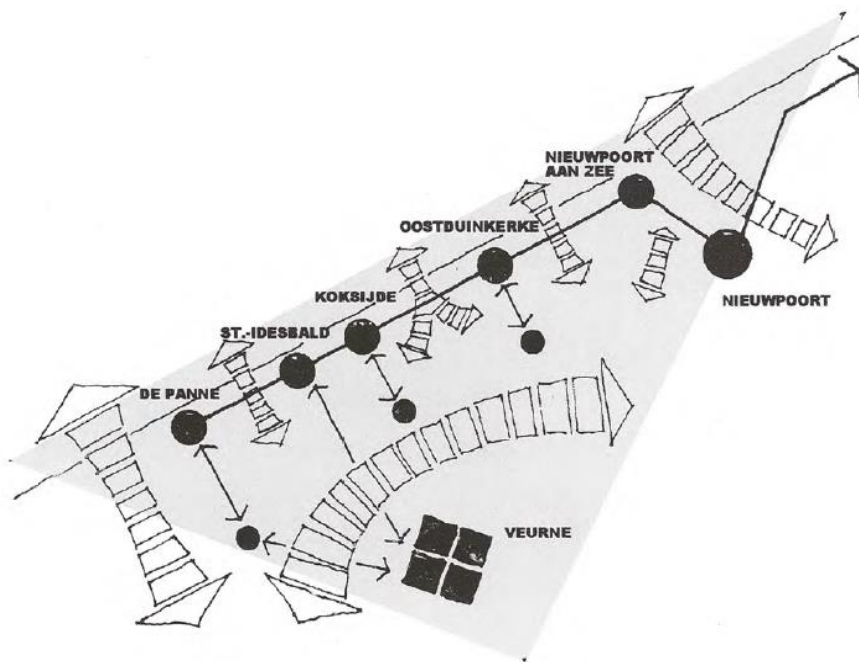
Belangrijk voor de bereikbaarheid van de kustgemeente is de **categorisering van de wegen**. Op die manier tracht men te komen tot een optimalisering van het wegennet in gans West-Vlaanderen. Volgende secundaire wegen type II, zijn geselecteerd voor De Panne:

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

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

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

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



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

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

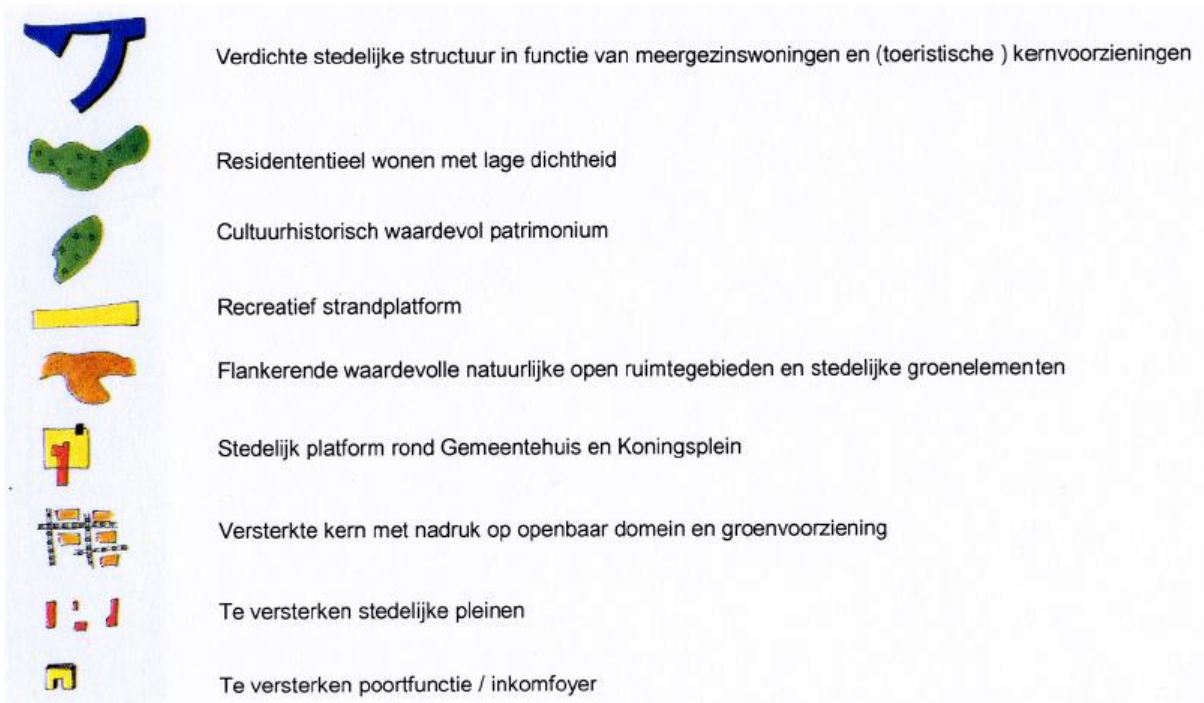
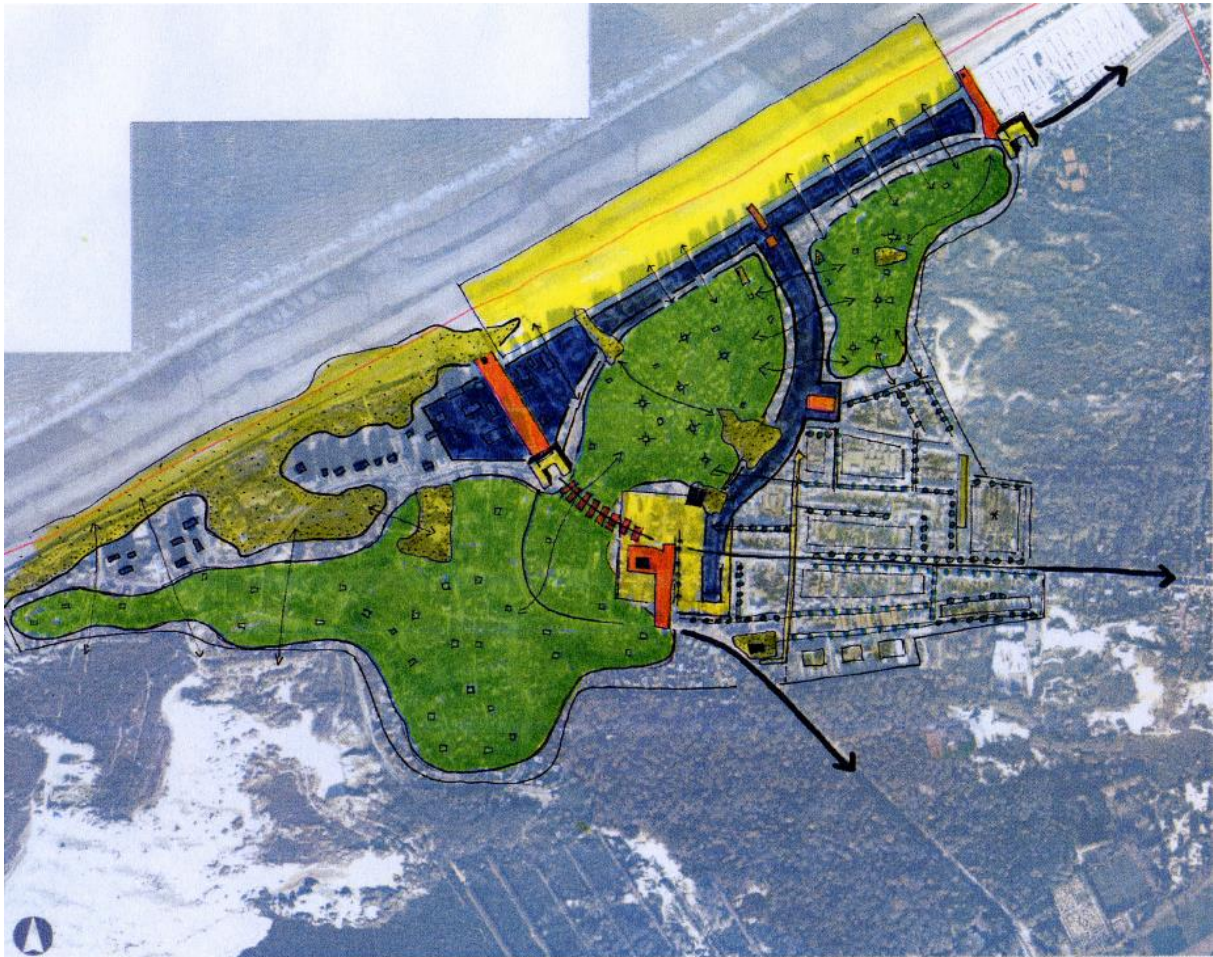
- **Open-ruimteverbindingen als garantie voor ‘kralensnoer’ en natuurlijke structuur vrijwaren:** De open-ruimteverbindingen tussen de verschillende badplaatsen zijn structuurbepalend. Op deze plaatsen zijn de markante terreinovergangen van zee-strand-duinen-polder nog aanwezig en ze moeten absoluut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

3.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN³

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/Duinkerkelaan en de dwarse as van de Zeelaan. De Zeelaan, Duinkerkelaan 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.

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



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).

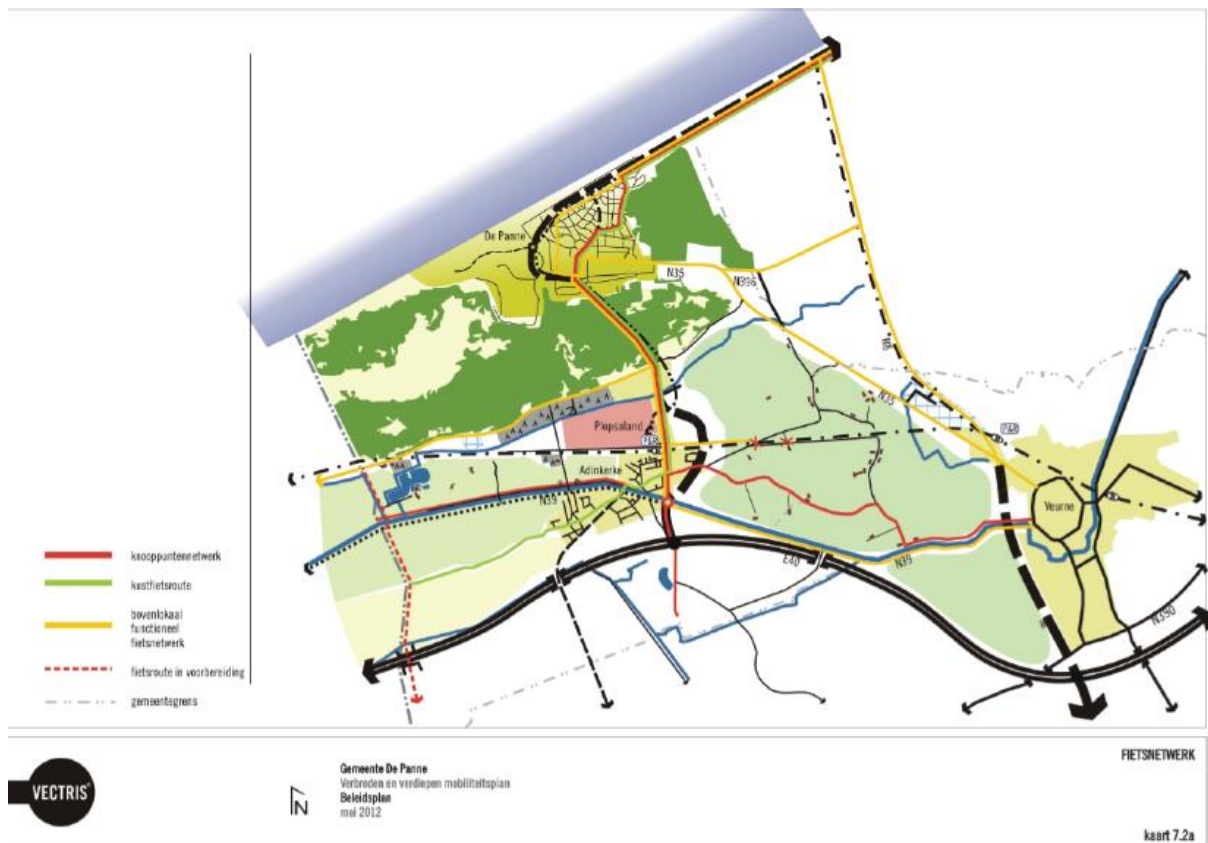
3.4 MOBILITEITSPLAN⁴

Grenzend aan het plangebied ligt ten Zuiden de N34, de Koninklijke baan. Ten Oosten bevindt zich de zeelaan waar het fietsknooppunten netwerk en kustfietsroute loopt. Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich het Koningsplein waar een gratis parkeermogelijkheid is. De Lindenlaan en Zeelaan zijn betalend. Hiernaast maakt het plangebied deel uit van het voetgangersgebied.

Het mobiliteitsplan opgemaakt in 2012 staat op de website van de gemeente en is in herziening gesteld, deze herziening is nog niet goedgekeurd.



⁴ Het gemeentelijk mobiliteitsplan van De Panne is in 2001 conform verklaard door de Provinciale Auditcommissie (PAC). In haar zitting van 22 februari 2011 heeft de gemeenteraad het ontwerp-beleidsplan voorlopig vastgesteld. Het bijgestuurde mobiliteitsplan werd in oktober 2012 definitief van kracht en is daarna opnieuw in herziening gesteld. De opmaak van deze herziening is in procedure.



3.5 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.

3.6 BPA's / 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).



BPA nr 'Nieuw Gemeentehuis'



RUP 'Gemeentehuis-Herziening'

3.7 VERKADELINGEN

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

3.8 ROOILIJNPLANNEN

Er zijn geen rooilijnplannen van toepassing. Stedenbouwkundige voorschriften mogen niet in strijd zijn met de geldende voorschriften en dienstorders van AWV – wat betreft de zones die palen aan de N34.

Er wordt een bouwvrije strook van 4.00m t.o.v. de N34 vastgelegd. Hier is geen bezwaar tegen. AWV heeft hierover in het vooroverleg in het kader van de startnota haar standpunt overgemaakt: 4.00 m vormt op die locatie geen stijlbreuk in het reeds aanwezig straatbeeld. Want aan de overzijde bedraagt dit 0.00 m en wat verderop ook 4.00 m tot 5.00 m. Het opleggen van een standaard van 8.00 m zou op deze locatie eerder een stijlbreuk veroorzaken. Deze bouwvrije strook zou ook geen enkele zin hebben gezien de historisch gegroeide situatie met een kleinere of onbestaande bouwvrije strook.

3.9 PARKEERVERORDENING

In de gemeente De Panne geldt een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'parkeren van voertuigen' (opgemaakt dd. 19-04-2017). Hierin zijn de regels opgenomen om het parkeren van wagens, fietsen en andere elektrische voertuigen te regelen. Deze regels zijn vervat in stedenbouwkundige voorschriften die verordenende kracht hebben. De parkeerverordening is terug te vinden op de site van de gemeente De Panne.

Onderstaande elementen zijn opgenomen in de verordening en zijn dan ook van toepassing op het plangebied dat het RUP uitmaakt. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt, wat het parkeren betreft, verwezen naar de geldende parkeerverordening. We citeren:

“De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening moeten gezien worden samen met andere wetgeving, reglementeringen of documenten met verordenende kracht. Dit geldt zowel ten aanzien van bijzondere plannen van aanleg (B.P.A.) of ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP), als ten aanzien van reglementen en normen die specifieke materies regelen. Deze complementariteit houdt in dat de voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening alleen gelden voor zover ze niet strijdig zijn met provinciale en Vlaamse wetgeving of met de voorschriften van specifieke ruimtelijke plannen (B.P.A.'s en RUP's) in de gemeente of de voorschriften van niet-vervallen verkavelingen.”

ARTIKEL 2 TOEPASSINGSGBIED

“Deze verordening is van toepassing op alle stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die betrekking hebben op:

- nieuw op te richten eengezinswoningen, meergezinswoningen en gebouwen en installaties voor niet-woonfuncties*
- herbouwen van bestaande eengezinswoningen, meergezinswoningen en gebouwen en installaties voor niet-woonfuncties*
- verbouwingen van bestaande meergezinswoningen en gebouwen en installaties voor niet-woonfuncties*
- alle vormen van functiewijzigingen en toenames van het aantal woningen.”*

“Deze verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente De Panne. Deze verordening is ook van toepassing in de plangebieden van B.P.A.'s en RUP's en van niet-vervallen verkavelingen, voor zover de voorschriften van die plannen geen tegenstrijdige bepalingen inhouden met voorliggende verordening. In geval er toch tegenstrijdige bepalingen zijn, gelden de bepalingen die in de voorschriften van het betreffende BPA of RUP zijn opgenomen.”

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan stelt dat met betrekking tot parkeren de gemeentelijke verordening van toepassing is.

"De commerciële zone B omvat de bebouwing langsheen Zeelaan tussen Markt en Veurnestraat, langsheen Kasteelstraat tussen Zeelaan en Brouwersstraat, langsheen Nieuwpoortlaan tussen Zeelaan (zuidoostzijde) en Sloepenlaan en Dr. A. Depagelaan, langsheen Koning Albertplein en Bonzellaan, langsheen Duinkerkelaan tussen Zeelaan (zuidoostzijde) en Zeilweg en Visserslaan en langsheen Zeedijk tussen Pierre Bortierplein en Halmenstraat en tussen Mijnstraat en Canadezenplein."



ARTIKEL 4 AFMETINGEN VAN PARKEERPLAATSEN EN TOEGANGEN

"Voor een autoparkeerplaats zijn volgende minimale afmetingen vereist:

- voor boxengarage: 5 m x 2,75 m x 2 m hoogte
- voor parkeerplaatsen in afgesloten ruimten: 4,5 m x 2,25 m x 2 m hoogte
- voor parkeerplaatsen in open lucht, indien geen kolommen of andere hindernissen aanwezig zijn: 4,5 m x 2,25 m.

De minimumbreedte van de aanpalende toegangsweg van een parkeerplaats moet daarenboven bij meer dan twee autoparkeerplaatsen bedragen: 7 m bij 90°-opstelling; 6 m bij 60°-opstelling; 4 m bij 45°-opstelling en 3,5 m bij 30°-opstelling van de parkeervakken ten opzichte van deze toegangsweg. De in- en uitritten tot parkeerruimten voor autovoertuigen mogen geen hinder of gevaar opleveren voor de weggebruikers. Hiertoe is de vrije doorgang ter hoogte van de rooilijn minstens 3 m breed. Behoudens wanneer de noodzaak ertoe kan worden gemotiveerd, is het aantal in- en uitritten van autobergplaatsen voor meerdere auto's beperkt tot in totaal één doorgang per kadastraal perceel. Bij een (half)ondergrondse parkeerruimte mag de helling van de afrit, over een afstand van 5 m gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4% bedragen. Voor het lokaal of afgescheiden lokaaldeel waarin een fietsenparkeerplaats wordt voorzien, is een minimale afmeting van 1,3 m² per fiets vereist."

ARTIKEL 5 VOORSCHRIFTEN VOOR AANTALLEN PARKEERPLAATSEN

5.1. Autoparkeerplaatsen

"Een meergezinswoning moet een voldoende aantal parkeergelegenheden voor personenauto's op eigen terrein hebben, ten belope van minstens 1 parkeerplaats per wooneenheid in de meergezinswoning en voor woningen van 150 m² bruto-vloeroppervlakte of meer 1 per schijf van 150 m² en 1 per bijkomende schijf van 150 m².

Voor complexen van sociale woningen, gebouwd door intercommunale verenigingen, door maatschappijen erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of door het Vlaamse Woningfonds en voor woningen gebouwd overeenkomstig de door de Vlaamse overheid opgelegde voorwaarden met het oog op het toekennen van premies voor de bouw van sociale woningen door het privaat initiatief, volstaat het dat 60 % van het aantal parkeerplaatsen effectief worden aangelegd, terwijl evenwel de oppervlakte voor de overige 40 % moet worden gereserveerd, en dit niet ten koste van de groenstroken.

Bij gebouwencomplexen voor bejaarden gebouwd door intercommunale verenigingen, OCMW's, maatschappijen erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of door het Vlaamse Woningfonds, **volstaat één parkeerplaats per drie woningen.**"

"Indien de garage een gecombineerd gebruik kent met ook plaatsing van wagens van andere functies uit het gebouw of uit een naburig gebouw, moeten voldoende bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien om aan de gehele parkeerbehoefte van al deze bijkomende functies te voldoen."

"Voor elke niet-woonfunctie, met uitzondering van landbouwbedrijfsgebouwen, zijn er voor de nieuwe delen in het gebouw of direct aansluitend erbij in een bebouwbare zone de nodige autoparkeerplaatsen te voorzien. Deze voldoen aan de bepalingen van artikel 4. Het minimaal benodigde aantal autoparkeerplaatsen bedraagt (afgerond naar de hogere eenheid) voor :

- winkels en (middel)grootwinkels, voor groot- en kleinhandel, restaurants, cafés en dergelijke: 1 per 50m² bruto-vloeroppervlakte van de niveaus die (ook gedeeltelijk) publiek toegankelijk zijn; bij verbouwing met uitbreiding : 1 per bijkomende schijf van 50 m²

- kantoren **en diensten**, bedrijfsgarages: **1 per 50 m² bruto-vloeroppervlakte**; bij verbouwing met uitbreiding: 1 per bijkomende schijf van 50 m²

- industriële en ambachtelijke gebouwen, remises voor autobussen en taxi's: 1 per schijf van 10 werknemers of per schijf van 100 m² bruto-vloeroppervlakte;

bij verbouwing met uitbreiding: 1 per bijkomende schijf van 10 werknemers of per bijkomende schijf van 100 m²

- hotels: 1 per 2 kamers

- scholen: 1 per 2 klaslokalen. Het maximaal toegelaten aantal autoparkeerplaatsen bedraagt (afgerond naar de hogere eenheid) voor :

- kantoren en diensten, bedrijfsgarages: 1 per 25 m² netto-vloeroppervlakte

- winkels en (middel)grootwinkels, voor groot- en kleinhandel, restaurants, cafés en dergelijke: geen maximum

- industriële en ambachtelijke gebouwen, remises voor autobussen en taxi's: geen maximum

- hotels en motels: geen maximum

- scholen: 1 per klaslokaal.

Indien deze aantallen vanuit het gebouwconcept of de perceelsconfiguratie niet realiseerbaar zijn, kan de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, een uitzondering met een kleiner aantal autoparkeerplaatsen dan het minimale toestaan. De vergunningverlenende overheid kan ook toelaten dat bovenop voornoemde maxima collectieve parkeerplaatsen ten behoeve van derden, die geen gebruik maken van de functie(s) op het perceel, worden voorzien."

5.2 Fietsparkeerplaatsen

"Voor elke meergezinswoning zijn er in het gebouw of direct aansluitend erbij de nodige fietsparkeerplaatsen te voorzien, namelijk minimaal 2 per woongegelegenheid. Al deze fietsparkeerplaatsen voldoen aan de bepalingen van artikel 4."

"In elk gebouw met een niet-woonfunctie, met uitzondering van landbouwbedrijven, dienen de nodige fietsenparkeerplaatsen in het gebouw of direct aansluitend erbij in een bebouwbare zone te worden voorzien. Het minimaal benodigde aantal fietsenparkeerplaatsen bedraagt (afgerond naar de hogere eenheid) voor :

- kantoren, diensten, winkels en (middel)grootwinkelbedrijven, restaurants, cafés, bedrijfsgarages, ambachtelijke bedrijven: 1 per 50 m² brutovloeroppervlakte
- klinieken, rustoorden en andere verzorgingsinstellingen: 1 per 4 bedden."

ARTIKEL 6 VOORSCHRIFTEN VOOR PARKEERPLAATSEN

6.1. Fietsparkeerplaatsen

"6.1.1. Gebouwen met niet-woonfuncties moeten voorzien zijn van een afzonderlijke gemeenschappelijke ruimte voor het parkeren van fietsen. Ook bij eengezinswoningen en meergezinswoningen is dit het geval, maar mag de ruimte voor het parkeren van fietsen gecombineerd worden met een andere ondersteunende functie (ruime inkomhal, berging, ...). Deze ruimte moet makkelijk toegankelijk zijn van op de openbare weg met de fiets aan de hand. In afwijking op het voorgaande zijn bij winkels en horecazaken in zones A en B alleen fietsparkeerplaatsen op het eigen perceel verplicht ingeval er ook autoparkeerplaatsen worden voorzien. De ruimte voor het parkeren van fietsen moet plaats bieden aan het aantal fietsen bepaald in artikel 5."

6.2. Autoparkeergelegenheden

" Een eengezinswoning, meergezinswoning en een gebouw met een niet-woonfunctie moet een voldoende aantal parkeergelegenheden voor personenauto's op eigen terrein hebben, ten belope van het aantal bepaald in artikel 5.

Indien de garage een gecombineerd gebruik kent met ook plaatsing van wagens van andere functies uit het gebouw of uit een naburig gebouw, moeten voldoende bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien om aan de gehele parkeerbehoefte van al deze bijkomende functies te voldoen. De parkeergelegenheden mogen zich, met uitzondering voor een aanwezige inrijpoort, niet in het gedeelte van de voortuinstrook voor de voorgevel van het gebouw bevinden. De parkeerplaatsen moeten in de bouwstrook, in het gebouw zelf, in een ondergrondse garage, in (garages in) de achtertuinzone, of in de zijtuinstrook achter de voorgevel bevinden. In de achtertuinzone mag de in te nemen oppervlakte voor de garages en bijhorende circulatie niet ten koste gaan van de minimale buitenruimte voor de bewoners en/of voorschriften inzake de niet te bebouwen delen van het perceel.

De maximale verharding voor parkeerplaatsen of toeritten er naar toe mag op de rooilijn maximaal 6 m breedte bedragen of maximaal de helft van de perceelsbreedte wanneer dit een kleiner getal oplevert. Toeritten naar de parkeergelegenheid op percelen mogen beginnen hellen vanaf de rooilijn; ze mogen over afstand van 5 meter vanaf de rooilijn, een helling van hoogstens 4% hebben. Poorten of doorritten tot de parkeergelegenheden zijn enkel mogelijk in gevels van minstens 8m breed. Per 8 m gevelbreedte is er maximaal 1 toegangspoort toegestaan. Dit geldt voor elke gevel van een gebouw afzonderlijk. De breedte van een poort of doorrit is, tenzij de brandweernormen meer vereisen, beperkt tot 3 m. Indien de gevelbreedte meerdere toegangspoorten toelaat, kunnen deze ook worden gekoppeld tot een maximale breedte van 6m."

"6.2.2. De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen inzake het voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein in volgende gevallen:

- het betreft een verbouwing van een bestaand vergund of hoofdzakelijk vergund geachte meergezinswoning zonder of met te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein, en het aantal woongegelegenheden na verbouwing ligt lager dan het oorspronkelijke aantal
- het betreft een verbouwing van een bestaand vergund of hoofdzakelijk vergund geacht gebouw voor een niet-woonfunctie zonder of met te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein, en de oppervlakte niet-woonfunctie ligt er lager dan de oorspronkelijk
- de aanvraag betreft een stedenbouwkundig verantwoord project in zones A of B waarbij om aan het benodigd aantal private parkeerplaatsen te voldoen gebruik zal worden gemaakt van parkeergelegenheden in een straal van 600m in de omgeving en de vergunningverlenende overheid is van oordeel dat de realisatie van de verplichte parkeerplaatsen op het perceel vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening of technisch niet kan."

3.10 WATERTOETS

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.



3.11 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Het plangebied heeft geen aanduiding op de Biologische Waarderingskaart.

3.12 VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK

Het plangebied en omgeving behoren niet tot VEN-gebied.

3.13 HABITATRICHTLIJN- EN VOGELRICHTLIJNGEBIED

Het plangebied en omgeving behoren niet habitatrichtlijngebied en vogelrichtlijngebied.

3.14 HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

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

3.15 ERFGOED

In het plangebied komen geen beschermd onroerend erfgoed, erfgoedlandschappen of elementen uit de vastgestelde of wetenschappelijke inventarissen voor.

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.

3.16 ARCHEOLOGISCHE SITES

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

3.17 LANDSCHAPSATLAS

Het plangebied maakt geen deel uit van een relictzone of ankerplaats volgens de Landschapsatlas.

3.18 ATLAS DER BUURTWEGEN

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

3.19 ATLAS DER WATERLOPEN

Er komen geen waterlopen voor in het plangebied.

4 BESCHRIJVING TE ONDERZOEKEN EFFECTEN (MILIEUSCREENING)

4.1 TOETSING PLAN-MER-PLICHT

Het decreet van 1 juli 2016 handelt over de wijziging van de regelgeving voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen, teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren. Bij dit decreet werd door de Vlaamse Regering een uitvoeringsbesluit opgemaakt en goedgekeurd, dat van kracht is sinds 1 mei 2017.

Voor wat betreft de milieueffecten wordt nagegaan of er aanzienlijke effecten op mens en milieu mogelijk zijn. Indien kan aangetoond en gemotiveerd worden dat er door het RUP geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en dat het RUP het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, dan is er geen plan-MER vereist en volstaat een plan-MER-screening.

Het 'RUP Lindenlaan' in De Panne valt onder de definitie van een plan en onder toepassing van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), omdat het plan kader vormt voor de toekenning van een vergunning (minstens een omgevingsvergunning) voor een project of kader vormt voor projecten die vermeld zijn in bijlage I, II of III van het project-MER decreet en/of omdat voor het plan, gelet op het mogelijke effect op gebieden, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36ter van het natuurdecreet.

Voor een plan dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet volgens het DABM artikel 4.2.3. §3 geen plan-MER worden opgemaakt, indien kan aangetoond worden dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Het 'RUP Lindenlaan' regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau (ca. 1,1 ha) en houdt ook een kleine wijziging in. Het RUP vormt het kader voor een bijlage III- project (rubriek 10b - stadsontwikkelingsprojecten) volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 10.12.2004. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk omwille van het klein gebied op lokaal niveau en de afstand (>500m) tot de speciale beschermingszones.

In deze milieuscreening zal verder aangetoond worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden als gevolg van het voorgenomen plan. Hierdoor zijn er ook geen betekenisvolle effecten op de speciale beschermingszones, waardoor de opmaak van een passende beoordeling niet nodig is.

Bijgevolg is het voorliggende 'RUP Lindenlaan' in De Panne niet van rechtswege plan-MER-plichtig maar wel 'screeningsgerechtigd'.

4.2 ALGEMEEN

Op basis van de doelstellingen van het RUP Lindenlaan (zie hoofdstuk 1) en het voorstel van grafisch plan (zie hoofdstuk 7.1), 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 ongeveer 1,1117 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 (N34) en deels aansluitend in een westelijk gelegen zone op de hoek van de Koninklijke Baan (N34) - 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 op 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).

4.3 BODEM EN GRONDWATER

4.3.1 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 (N34) en de westelijk gelegen zone op de hoek van de Koninklijke Baan (N34) - Lindenlaan is volgens de Watertoetskaarten niet-erosiegevoelig, zeer vlak ($< 0,5\%$ hellingen), niet-infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstromingen (type 1).



(opgelet: aanduiding N35 is niet correct, dit is de N34 tot aan het kruispunt Zeelaan/Kerkstraat. De Koninklijke Baan gaat dan over in de Veurnestraat en wordt dan N35.)

4.3.2 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.

4.3.3 CONCLUSIE

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

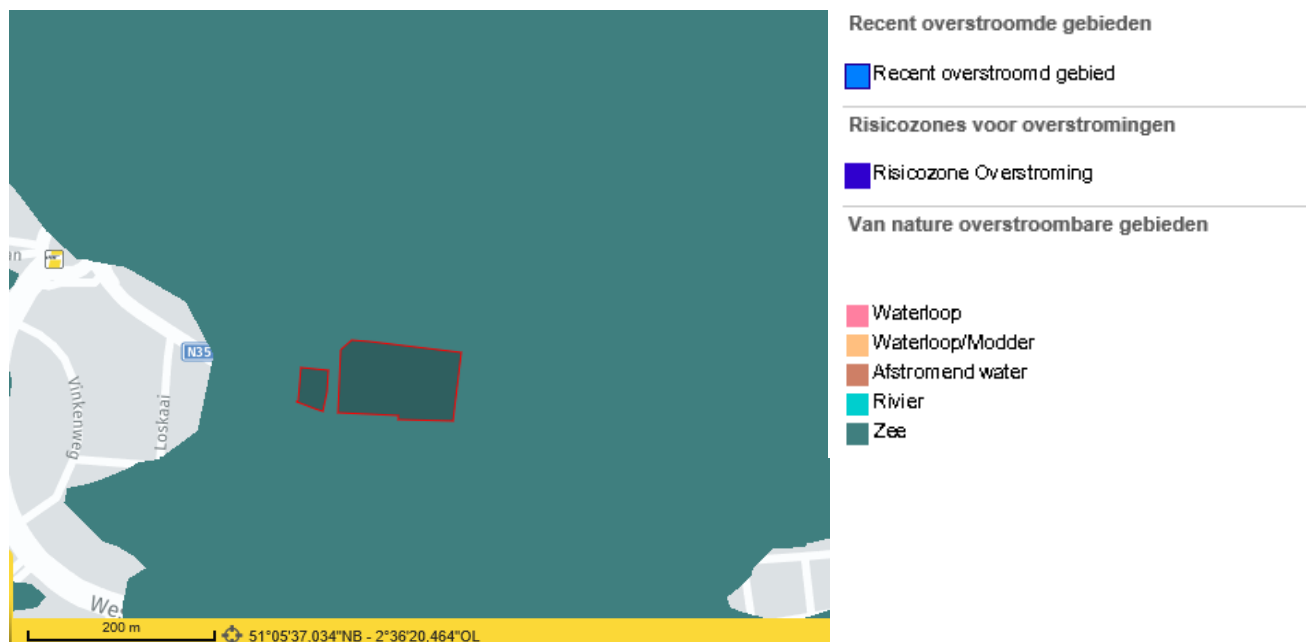
4.4 WATER

4.4.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Er komen geen waterlopen voor in het plangebied. Het plangebied en het volledige 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.



4.4.2 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.

4.4.3 CONCLUSIE

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

4.5 BIODIVERSITEIT

4.5.1 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.



4.5.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

De herbestemmingen in het plangebied binnen het bouwblok Lindenlaan, Zeelaan en Koninklijke Baan hebben geen nadelige 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.

4.5.3 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) optimaal te behouden binnen de bouwvrije tuinzone (in de west- en noordzijde van de zone voor residentieel wonen).

4.6 LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

4.6.1 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.

4.6.2 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.

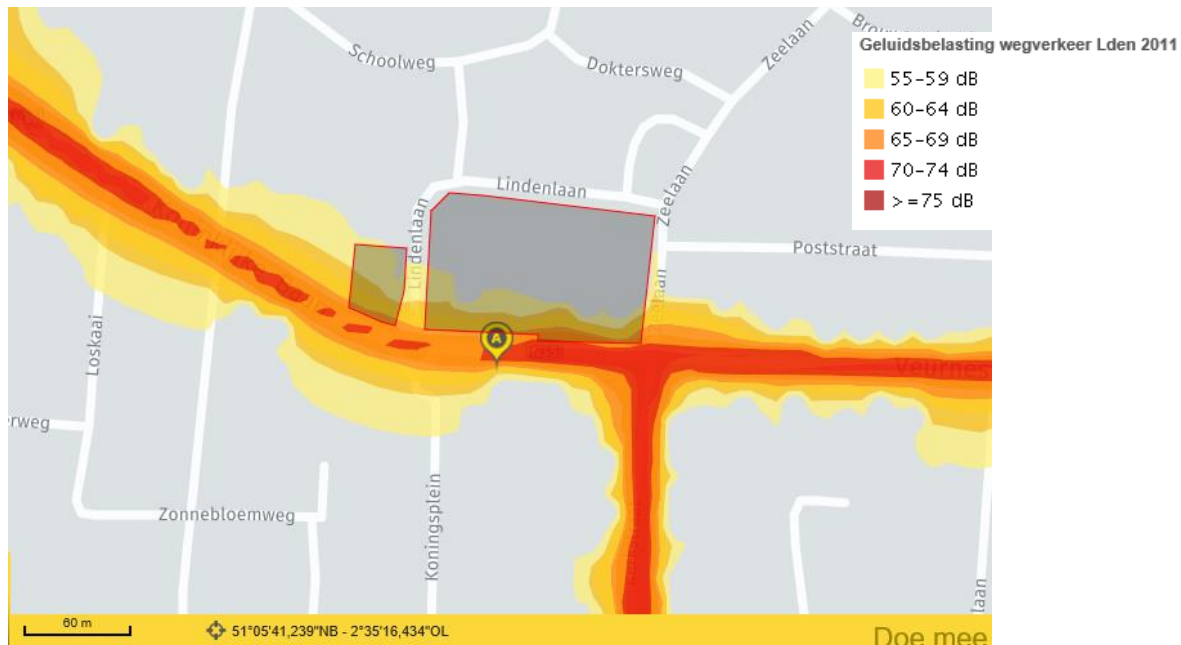
4.6.3 CONCLUSIE

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.

4.7 GELUID

4.7.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Aan de zuidelijke rand van het plangebied is er geluidsverstoring aanwezig als gevolg van het verkeer op de aanpalende Koninklijke Baan (N34), Veurnestraat en Kerkstraat, vooral tijdens de dagperiode. Ten zuiden van het plangebied ligt het Koningsplein, een belangrijke parkeerplaats voor het centrum van De Panne.



4.7.2 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.

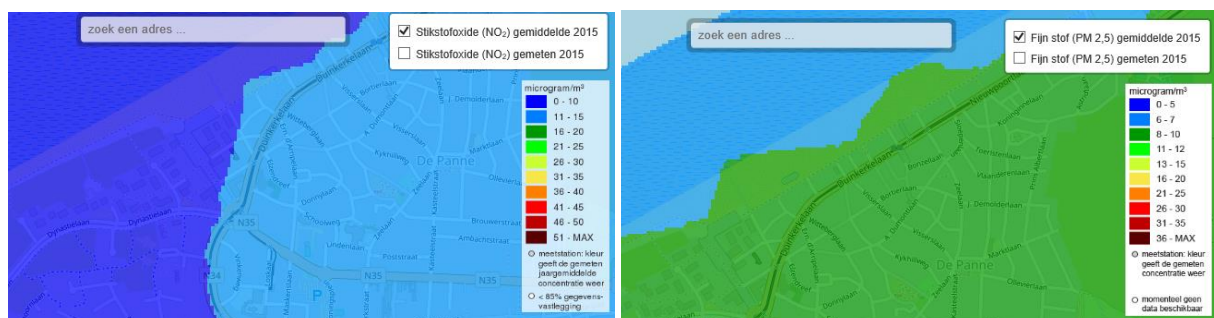
4.7.3 CONCLUSIE

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

4.8 LUCHT

4.8.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

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



4.8.2 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.

4.8.3 CONCLUSIE

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

4.9 MENS – MOBILITEIT – RUIMTELIJKE ASPECTEN - HINDER

4.9.1 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 (gratis parking), met aan de randen bomenrijen.

Het centrum van De Panne wordt ontsloten door de hoofdwegen N34 (Koninklijke Baan) en N35 (Veurnestraat), aan de zuidrand van het plangebied) en de N34 ten noorden van het centrum en de lokale wegen (Lindenlaan, Zeelaan, Kerkstraat). Deze wegen zijn goed uitgerust met brede voetpaden, oversteekplaatsen en plaatselijke fietspaden. De kusttram volgt de N34 (Duinkerkeleen/Westhoeklaan - ten westen van het plangebied). Het plangebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde tramhaltes liggen op 230 m ten zuiden ter hoogte van de kerk De Panne (Kerkstraat) en op 300 m ten westen van het plangebied (rotonde Esplanade/Koninklijke Baan). Bushaltes zijn er tegenover het rusthuis (Koninklijke baan, lijn 56) en in de Zeelaan (tegenover het gemeentehuis, lijnen 56 en 57).

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

4.9.2 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 (zie grafisch plan), wat zorgt voor een verhoogde verkeersveiligheid (omwille van de nabijheid van de rotonde aan de N34 Koninklijke Baan is er geen rechtstreekse ontsluiting naar de Koninklijke Baan).

Verwacht wordt dat 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 met het openbaar vervoer (bewoners, bezoekers en verzorgend personeel) en het wegvallen van het postkantoor (dat momenteel sterk verkeersaantrekkend is) en de hotelfunctie (potentieel verkeersaantrekkend). Hierdoor wordt verwacht dat er in de toekomst door de gebruikers van het plangebied veel verplaatsingen te voet, per fiets of met het openbaar vervoer zullen gebeuren en niet met de auto en dat hierdoor het gemotoriseerd verkeer eerder zal afnemen dan gaan toenemen. Bijkomend is te verwachten dat het gemotoriseerd verkeer (personeel en bezoekers van het woonzorgcentrum) niet zal gebeuren in de piekuren. Bijgevolg zullen de te verwachten verkeerseffecten door de nieuwe ontwikkelingen verwaarloosbaar zijn in vergelijking met de huidige situatie en referentiesituatie. Hierdoor is een kwantitatieve uitwerking overbodig.

De aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving (Koningsplein, Lindenlaan) voor bezoekers, het voorzien van de parkeerbehoefte op eigen terrein – zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeerverordening en eveneens vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften bij het RUP - 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.

4.9.3 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.

Als suggestie kan aangegeven worden om:

- binnen het plangebied (ondergrondse) parkeerplaatsen (auto's) en fietsstallingen te voorzien en dit aantal vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften: dit is gebeurd omdat er verplicht ondergronds geparkeerd moet worden en de gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing.
- alle toegangen tot de parkeerplaatsen te voorzien vanaf de Lindenlaan (geen rechtstreekse aantakking naar de Koninklijke Baan)
- eventueel in een latere fase, op projectniveau en indien meer detailgegevens beschikbaar zijn, een mobiliteitstoets op te maken.

Het bestaande projectvoorstel 'Tilia De Panne, 2017' (zie bijlage) en het projectvoorstel voor de residentiële bebouwing houden reeds rekening met de gemeentelijke parkeernorm en de toegang tot de parkeerplaatsen vanaf de Lindenlaan.

4.10 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

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

4.11 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 nut) 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 en openbaar vervoer op wandelafstand voor de bewoners. Voor bezoekers zijn er ook ruime parkeermogelijkheden in de directe omgeving, o.a. op het Koningsplein aanwezig.

In het plangebied (ongeveer 1,1 ha) dat gelegen is ter hoogte van de Lindenlaan, Zeelaan en Koninklijke Baan (N34) 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. Als randvoorwaarde bij het plan dient de gemeentelijke parkeerverordening toegepast te worden. De benodigde parkeerplaatsen en fietsstallingen (voor bewoners en personeel) dienen op het eigen terrein voorzien te worden.

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) optimaal te behouden binnen de bouwvrije tuinzone (in de west- en noordzijde van de zone voor residentieel wonen);
- binnen het plangebied (ondergrondse) parkeerplaatsen (auto's) en fietsstallingen te voorzien en dit aantal vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften, zoals in de verordening bepaald;
- alle toegangen tot de parkeerplaatsen te voorzien vanaf de Lindenlaan (geen rechtstreekse aantakking naar de Koninklijke Baan);
- eventueel in een latere fase, op projectniveau en indien meer detailgegevens beschikbaar zijn, een mobiliteitstoets op te maken.

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, de bestemmingswijzigingen binnen een klein gebied op lokaal niveau en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten ten gevolge van deze wijzigingen, kan besloten worden dat een verder milieuonderzoek en de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

5 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.1 BESTAANDE TERREINTOESTAND



Plan bestaande toestand

Het studiegebied bevindt zich in het centrum van De Panne langs de Koninklijke Baan en Lindenlaan. Het RUP 'Lindenlaan' omvat het ganse bouwblok omgeven door de straten Lindenlaan – Zeelaan – Koninklijke Baan, alsook een beperkt deel ten westen van de Lindenlaan, op de hoek Lindenlaan – Koninklijke Baan.

Ten noorden grenst het gebied aan het Gemeentehuis met de bibliotheek en de huisvesting van de politie. Dit vrijstaand gebouw, met een maximale hoogte van 3 bouwlagen met een plat dak, wordt omringd door publieke open ruimte dat enerzijds verhard is en anderzijds een groene aanleg heeft. Ten Noorden hiervan bevindt zich de unieke Dumontwijk, beschermd als dorpsgezicht, die ontwikkeld werd tussen 1892 en 1913 en bestaat uit vrijstaande villa's met unieke architectuur, in een sterk groene omgeving.

Ten Oosten wordt het studiegebied gekenmerkt door gesloten bebouwing met woningen, appartementen en handelszaken. De bouwhoogten variëren van 2 bouwlagen met een zadeldak tot 4 bouwlagen met zadeldak met geïntegreerd in het dak 2 aparte woonlagen of tot 5 bouwlagen met zadeldak. De openbare ruimte, de Zeelaan, is hier ingericht voor de auto die hier, aan beide zijden, kan langsparkeren.

Ten Zuiden van het plangebied bevindt zich enerzijds het Koningsplein dat bestaat uit verharde parkeerplaatsen. Ook bevindt het jeugdcentrum de Boare zich hier. Op het Koningsplein kunnen een aantal laanbomen opgemerkt worden. Anderzijds bevindt zich in het zuiden gesloten bebouwing met woningen, appartementen en handelszaken langs de Koninklijke baan. Ook hier kan de wagen deels aan beide zijden parkeren. Algemeen is er een

homogene bouwhoogte variërend van 2-3 bouwlagen met zadeldak maar een deel heeft een bouwhoogte tot 5 bouwlagen met zadeldak.

Ten Westen grenst het plangebied deels aan het Immaculata Instituut met Basisschool en Secundair Onderwijs maar ook aan open bebouwing bestaande uit woningen en appartementen. De openbare ruimte, de Lindenlaan, bestaat hier uit verschillende laanbomen. In het projectgebied op de Westelijke hoek van de Lindenlaan en Koninklijke Baan liggen twee vissershuisjes met een beperkte hoogte van 1 bouwlaag met zadeldak. Ten noorden van deze lage bebouwing bevinden zich dan weer vrijstaande appartementsblokken en woningen met een variërende bouwhoogte van 1 bouwlaag met zadeldak tot 2,5 bouwlagen en een zadeldak met hieronder ook nog twee bouwlagen. Voorbij het Koningsplein en richting de rotonde bevinden zich verschillende appartementsgebouwen met een bouwhoogte van 3 bouwlagen met zadeldak met 2 bouwlagen tot 6 bouwlagen en een platdak.

De projectsite van het bouwblok bestaat op dit moment uit enerzijds 'De Post' en anderzijds uit een ééngezinswoning met schuur. Het gebouw van 'De Post' heeft een variërende hoogte van 1 bouwlaag met platdak tot 4 bouwlagen met platdak. De ééngezinswoning bestaat uit een woning van 2,5 bouwlagen met zadeldak en een schuur met 1,5 bouwlaag met zadeldak. Beide volumes staan loodrecht op de straat en vormen een open ruimte op de hoek. Grenzend aan de projectsite en binnen het bouwblok staat de site voornamelijk in teken van het woonzorgcentrum Sint-Bernardus. Het woonzorgcentrum bestaat uit verschillende bouwhoogten gaande van 1 bouwlaag met platdak tot 3 bouwlagen met zadeldak of 4 bouwlagen met platdak. Deze volumes springen ook een 4-tal meter achteruit ten opzichte van de uniforme bouwlijn van het zuidelijk deel van het bouwblok. Op dit moment worden de bestaande volumes van het woonzorgcentrum afgebroken en wordt de site volledig vernieuwd zodat het een meer uniforme uitstraling zal kennen. Algemeen bestaat het Westelijke deel van het bouwblok dan ook uit een erg variërende bouwhoogte met een gefragmenteerde bebouwing. Langs de Zeelaan en deels aan de koninklijke Baan, bestaat het bouwblok uit gesloten bebouwing met handelszaken, woningen en appartementen. Dit deel van het bouwblok kent een eerder uniforme vorm met bouwhoogten van 3 of 4 bouwlagen met een zadeldak.

Onderstaande beelden geven de toekomstige invulling van het Sint-Bernardus Woonzorgcentrum weer. Dit project is in uitvoering. De werken zijn gestart.





(3D impressie – BOECKX Architects) Zuidelijke zijde- Koninklijke baan

Onderstaande beelden geven de huidige toestand (15 05 2018) van het terrein weer waarbij de tijdelijke constructies zichtbaar zijn. Deze doen dienst i.f.v. het tijdelijk functioneren van het woonzorgcentrum.



Noordelijke zijde- Lindenlaan



Noordelijke zijde- Lindenlaan



Zuidelijke zijde- Koninklijke Baan



Zuidelijke zijde- Koninklijke Baan



Zuidelijke zijde- Koninklijke Baan

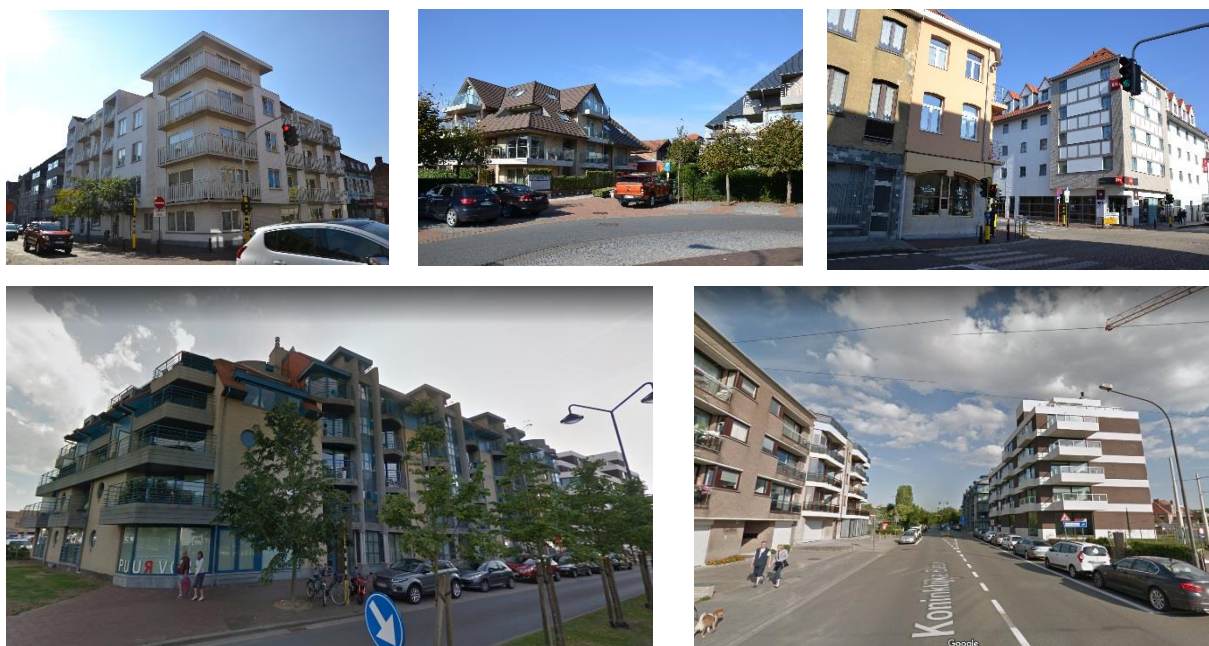
6 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

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 het hoofddorp De Panne. Voorliggend RUP past volledig binnen dit kader.

Algemeen faciliteert het RUP een kernversterkend project waarbij verdichting en een ruimtelijk verantwoorde morfologische inpassing voorop staan. Hierbij wordt gestreefd naar een inpassing in het straatbeeld waarbij het bouwblok een éénvormige uitstraling krijgt. Het uitbreidingsproject van het woonzorgcentrum werkt het gehele bouwblok af en sluit aan op het bestaande woonzorgcentrum dat wordt gerenoveerd. Binnen het bouwblok wordt op twee plaatsen een groene binnentuin gecreëerd die bouwvrij is.

In de nabije omgeving zijn verschillende volumes, bestaande uit appartementen, met een bouwhoogte tot 5-6 bouwlagen met al dan niet een zadeldak aanwezig.

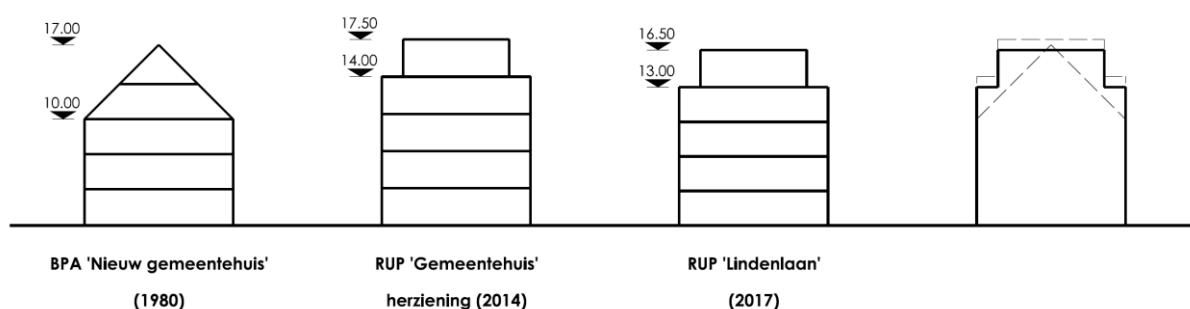
Onderstaande beelden geven deze verschillende bestaande volumes, die zich in het straatbeeld in de omgeving bevinden, weer.



Het uitbreidingsproject van het woonzorgcentrum met een bouwhoogte van vier bouwlagen met een 5^e bouwlaag in setback is hier dan ook op zijn plaats. Samen met het openbaar nutkarakter van het nieuwbouwproject van het Sint-Bernardus woonzorgcentrum is dit ruimtelijk te verantwoorden binnen het straatbeeld in de kern van De Panne. Een goed functionerende uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum Sint - Bernardus, als kernversterkend project, staat hierbij dan ook voorop. De opgelegde gebouwenconfiguratie is enkel toegestaan in het kader van wonen voor een specifieke doelgroep, gelinkt aan het bestaande woonzorgcentrum Sint - Bernardus. Vandaar dat in het RUP 'Lindenlaan' de woonbestemming dan ook effectief wordt omgezet naar de categorie gemeenschapsvoorzieningen. De twee

gebouwdelen. De renovatie/herbouw van het bestaande woonzorgcentrum en de nieuwbouwwitbreiding staan functioneel in verbinding met elkaar.

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 5de bouwlaag) op 16,50 m. Hieronder een overzicht van de bouwhoogte zoals voorzien in de verschillende bestemmingsplannen:



In de tussenliggende zone langs 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.

Een dergelijk project is op deze plek dan ook ruimtelijk verantwoordbaar om verschillende redenen. Eerst en vooral is het een kernversterkend project met een openbaar nut-karakter, nl. een woonzorgcampus, in het centrum van De Panne. Een woonzorgcentrum (bestaand) in combinatie met assistentiewoningen (wonen specifieke doelgroep) bevindt zich dan ook pal in het centrum van De Panne; dicht bij alle voorzieningen (winkel, De Boare, horeca, gemeentehuis, ...) alsook bij het openbaar vervoersnetwerk en een voldoende grote parking

op het Koningsplein. Vervolgens past het binnen de geest van zowel de huidige als de voormalige bestemmingsplannen. Ook bevinden zich in de nabije omgeving verschillende volumes met een bouwvolumes tot 5-6 bouwlagen met platdak.



(3D impressie – B2Ai) Oostelijke hoek Lindenlaan – Koninklijke Baan



(3D impressie – B2Ai, Noordwestelijke hoek Lindenlaan op de plaats van de huidige post)

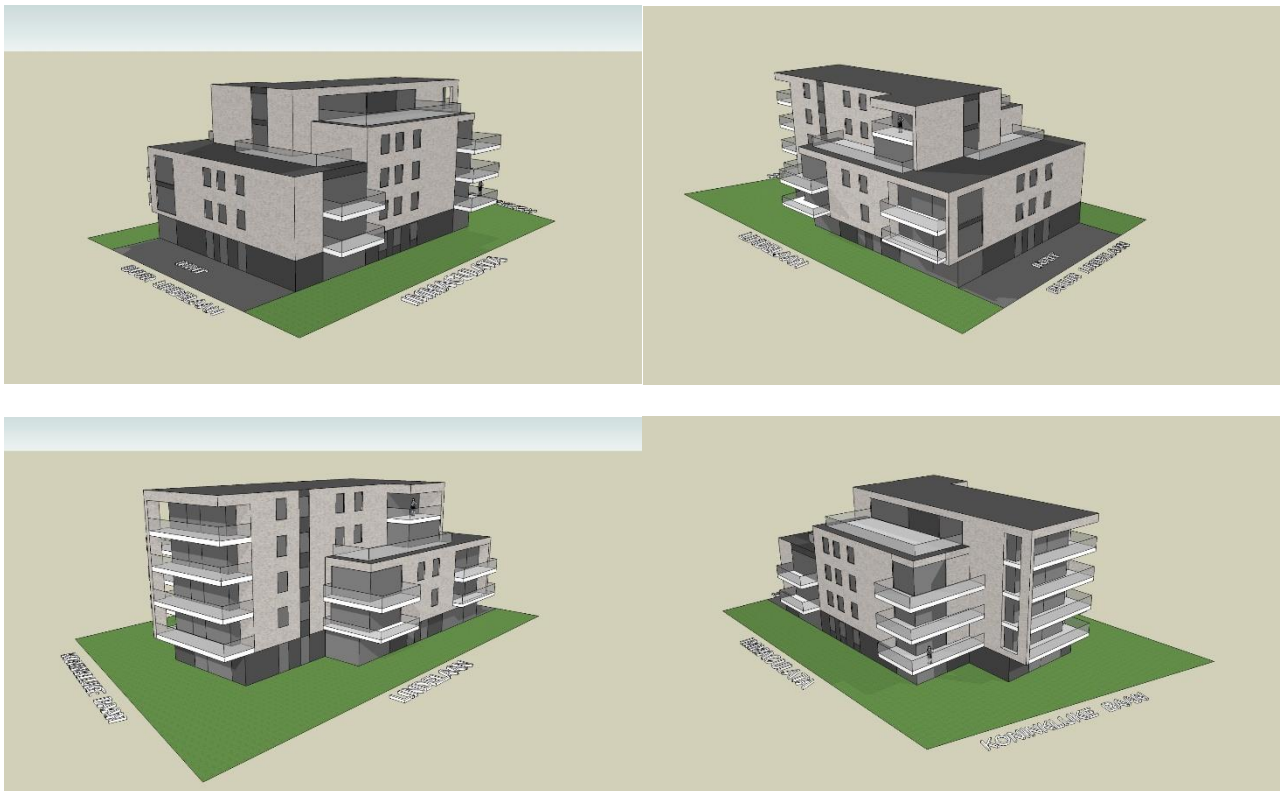
In de zone voor het woonzorgcentrum worden de geldende stedenbouwkundige voorschriften nagenoeg volledig overgenomen, met uitzondering van de zone A (noordoostelijke hoek Lindenlaan – Zeelaan). Het betreft hier een uitbreiding ten aanzien van het RUP 'Gemeentehuis – Herziening' (2014). In het BPA nr. 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.

Wat het parkeren betreft geldt de gemeentelijke verordening. De parkeerplaatsen worden verplicht ondergronds voorgeschreven.

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 er ruimere 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).

Onderstaande beelden geven een mogelijke invulling weer. Deze voorstelling is in deze fase een volumestudie en houdt nog geen architecturale uitwerking in.



(3D projectvoorstel – architectenburo Filieux Janis bvba)

7 RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

7.1 GRAFISCH PLAN



- Grens van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan
- Grens van de bestemmingszone
- - - Grens van de deelzone

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 / bouwvrij binnengebied art. 6
- D E** Zone D / Zone E

OVERIGE AANDUIDINGEN

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

Voor de uitwerking van het voorstel van de voorschriften verwijzen we naar het document dat de stedenbouwkundige voorschriften inhoudt.

7.2 RUIMTEBALANS

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. De oppervlaktes worden in vierkante meters aangegeven.

	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

7.3 OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Om de realisatie van enerzijds een zorgcampus, door een ruimtelijk verantwoorde afbouw van de oostelijke zijde van de Lindenlaan en anderzijds residentiële woningen op de westelijke hoek Lindenlaan - Koninklijke Baan, mogelijk te maken is de opmaak van dit RUP 'Lindenlaan' noodzakelijk. Het RUP 'Lindenlaan' zal het bestaande BPA en GemRUP "Gemeentehuis" dan ook gedeeltelijk opheffen.

7.4 REGISTER PLANBATEN / PLANSCHADE



Voor de (delen van) percelen waar een omzetting gebeurt van wonen naar openbaar nut kan mogelijk planschade van toepassing zijn (rood vlak met verticale blauwe arcering), het betreft de volgende percelen: E58a, E57, E56a, E34b, E37a en E51.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt ongeveer 1 ha 12 are.

LEGENDE REGISTER  RUP PLANSCHADE MOGELIJK  Wonen --> Openbaar nut	DISCLAIMER <i>Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.</i> <i>Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.</i> <i>De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".</i> <i>Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.</i> <i>Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.</i>
--	--

7.4.1 PLANSCHADE

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is. De vergoeding wordt niet automatisch toegekend en is gebonden aan enkele voorwaarden.

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

7.4.2 PLANBATEN

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. De lijst van bestemmingswijzigingen die in aanmerking komen voor een planbatenheffing is limitatief. In een aantal gevallen kan de eigenaar van het perceel zich beroepen op een uitzondering op of vrijstelling van de planbatenheffing. De inning van de planbatenheffing gebeurt door de Vlaamse Belastingdienst.

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot en met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

7.4.3 KAPITAALSCHADE

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van "landbouw" naar "natuur", "bos" of "overig groen";
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan de eigenaar van het perceel een kapitaalschadecompensatie aanvragen bij de Vlaamse Landmaatschappij. De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend en is gebonden aan enkele voorwaarden.

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie. Zowel het Decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be

7.4.4 GEBRUIKERSSCHADE

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van "landbouw" naar "natuur", "bos" of "overig groen";
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan de gebruiker van het perceel een gebruikerscompensatie worden gevraagd bij de Vlaamse Landmaatschappij. De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend en is gebonden aan enkele voorwaarden.

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut. Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term 'gebruikerscompensatie' in bij 'zoeken op woorden in het opschrift'. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar naarvergoedingen@vlm.be.

8 BIJLAGEN

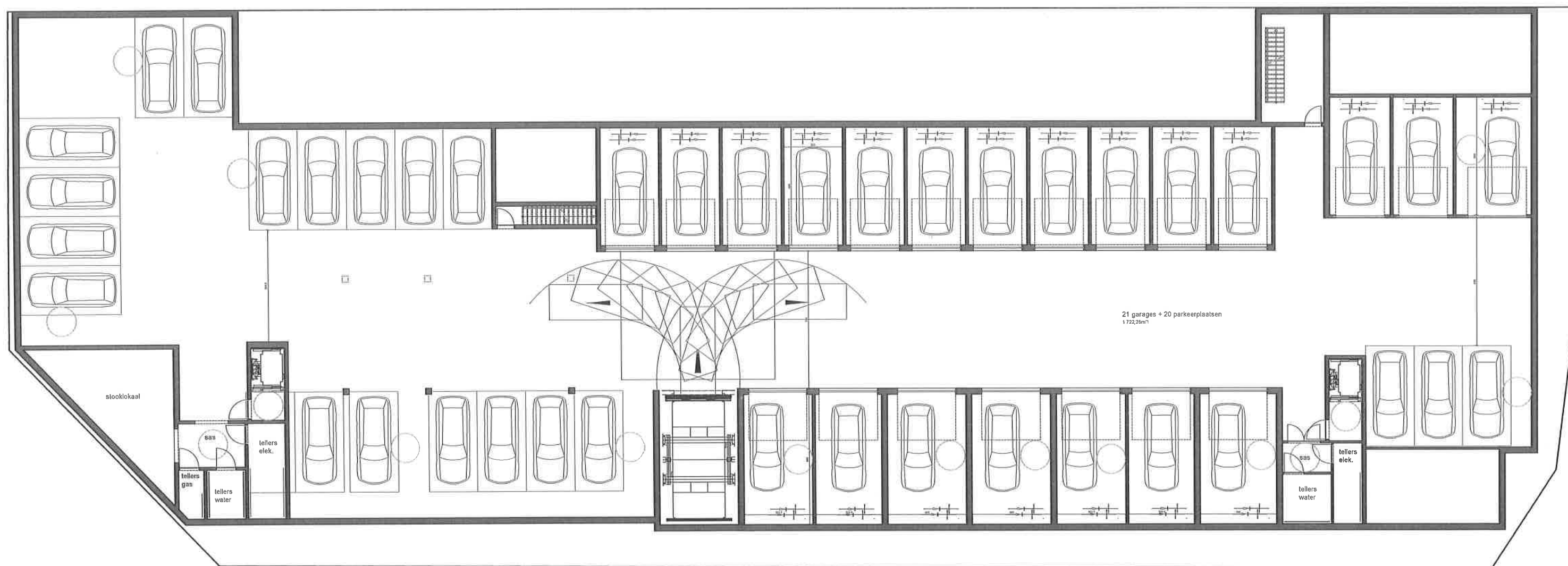
De bundel "Tilia De Panne" opgemaakt door B2AI, dd. 26 06 2017, als informatief inrichtingsplan bij de invulling van de zone.

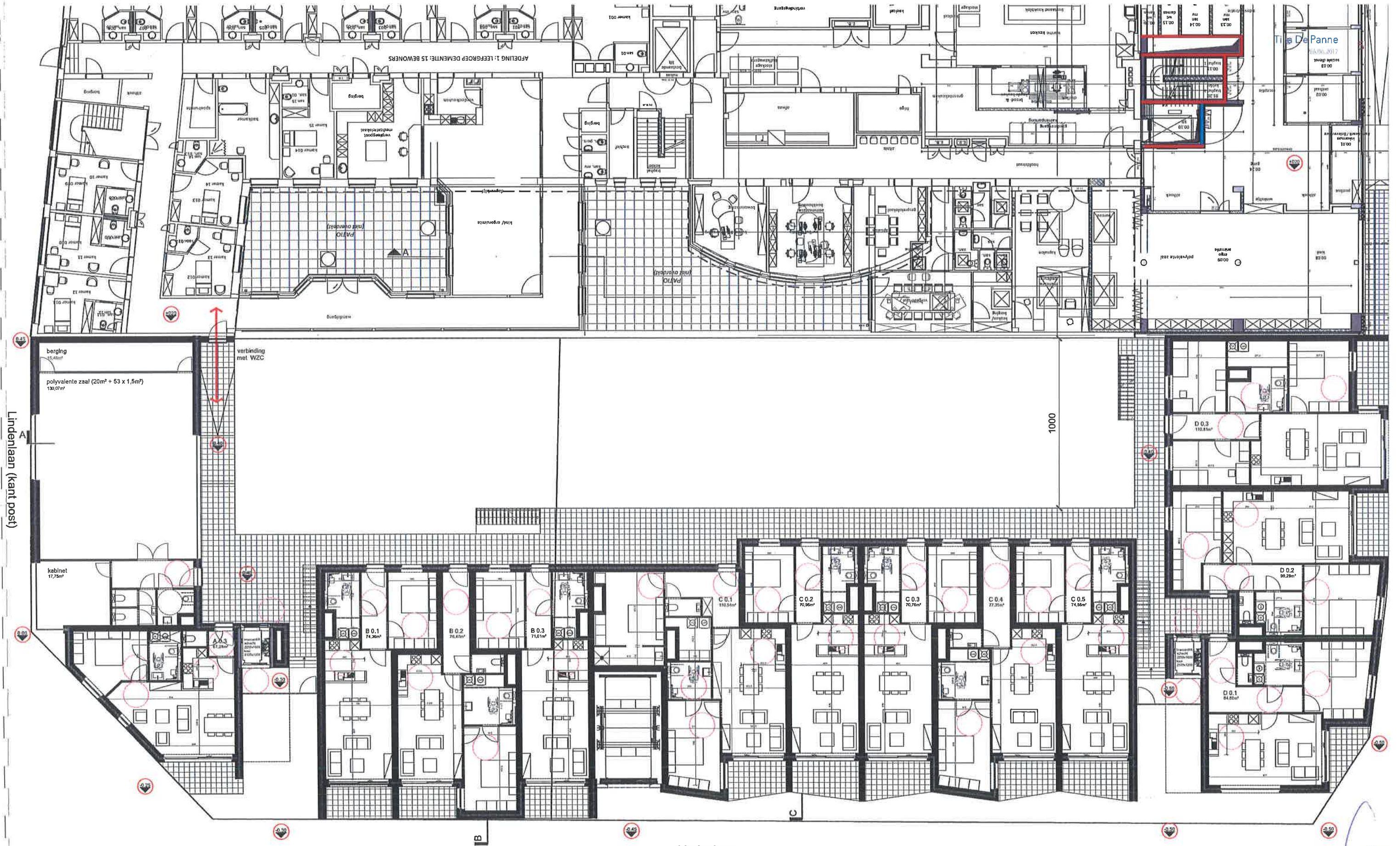


TILIA DE PANNE

dd 26.06.2017
[15-218]

Handwritten signature and initials in blue ink.





Lindenlaan (kant post)

Lindenlaan

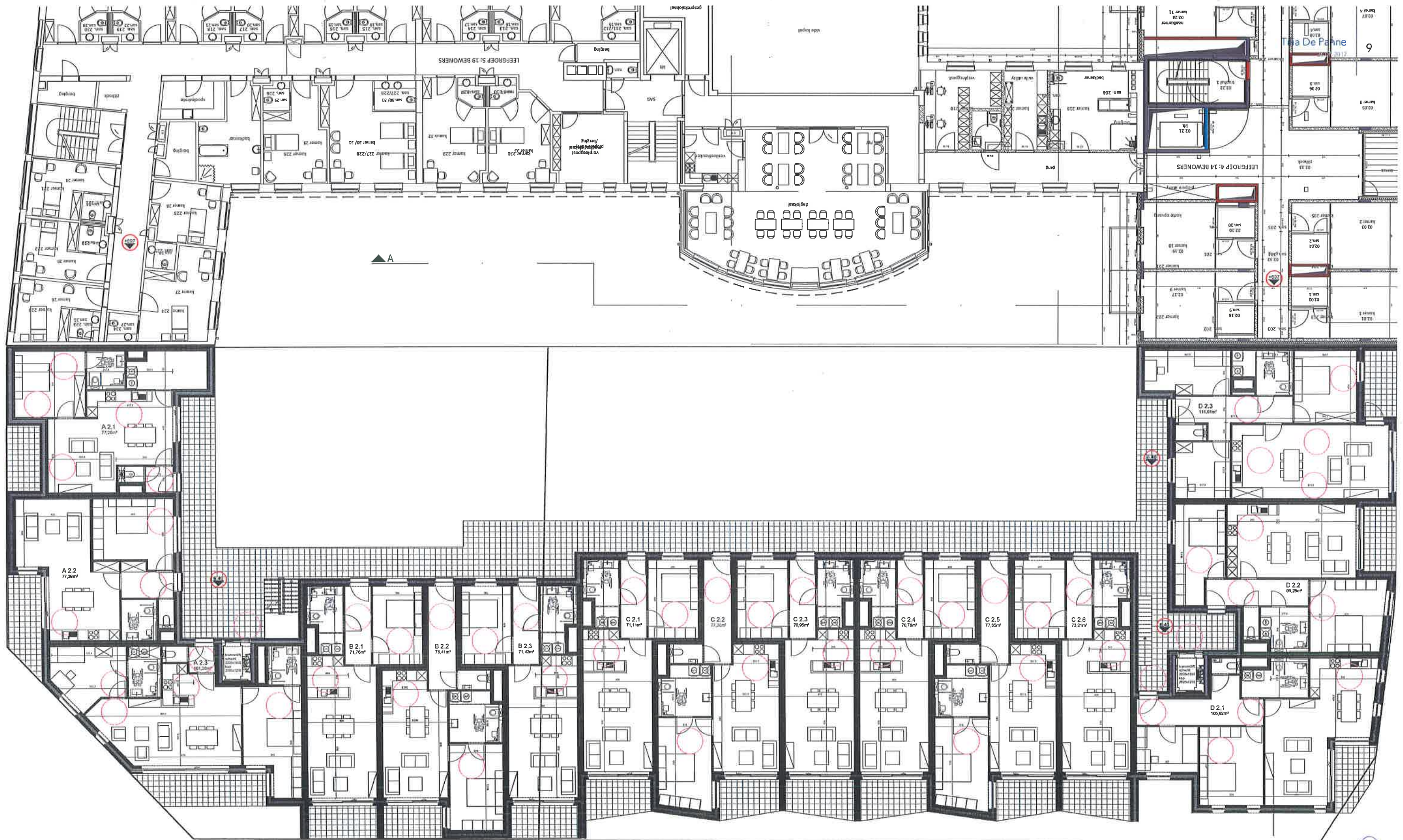
Gelijkvloers

1/200 0 2 4 10M



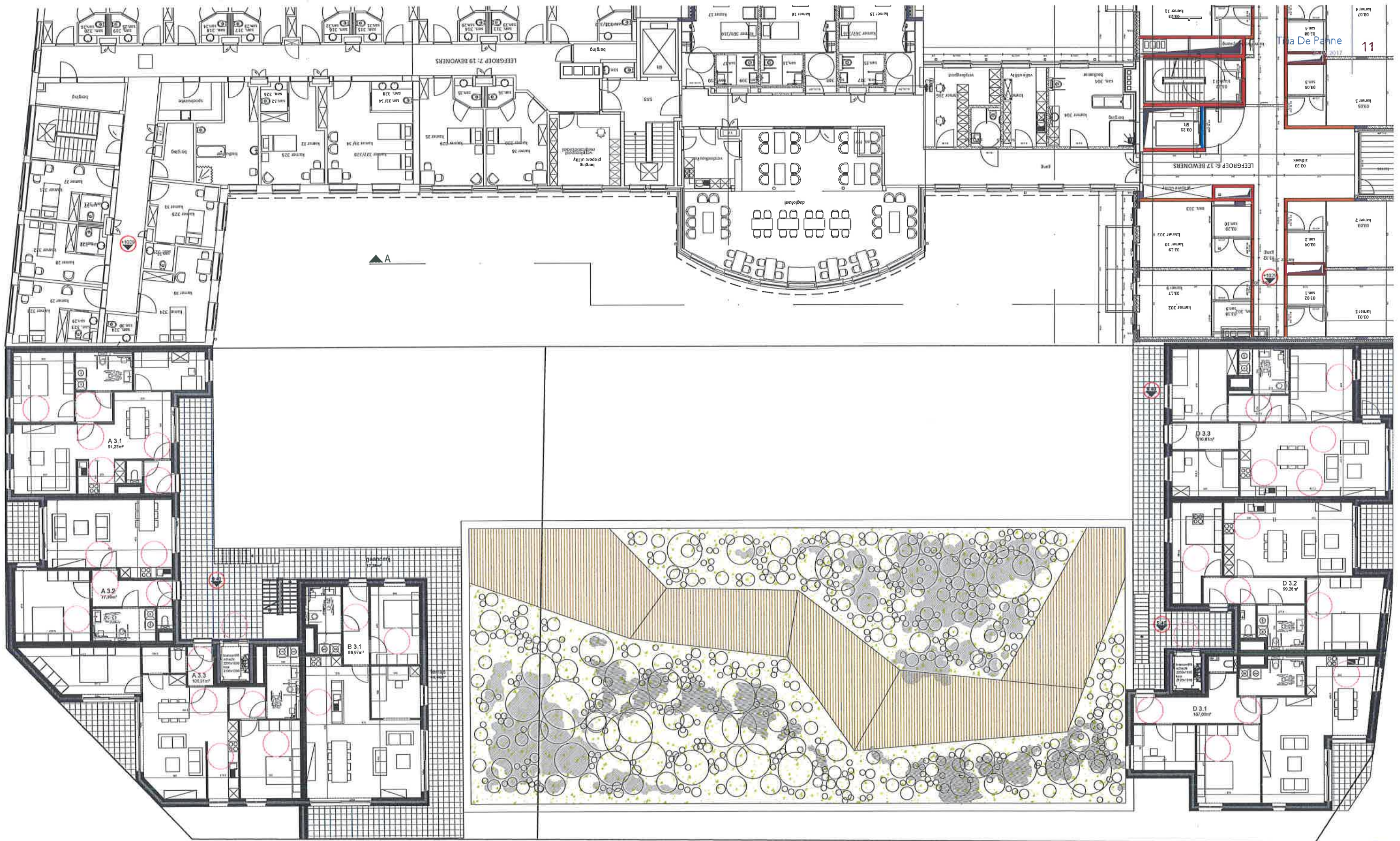
Verdieping 1

1/200 0 2 4 10M



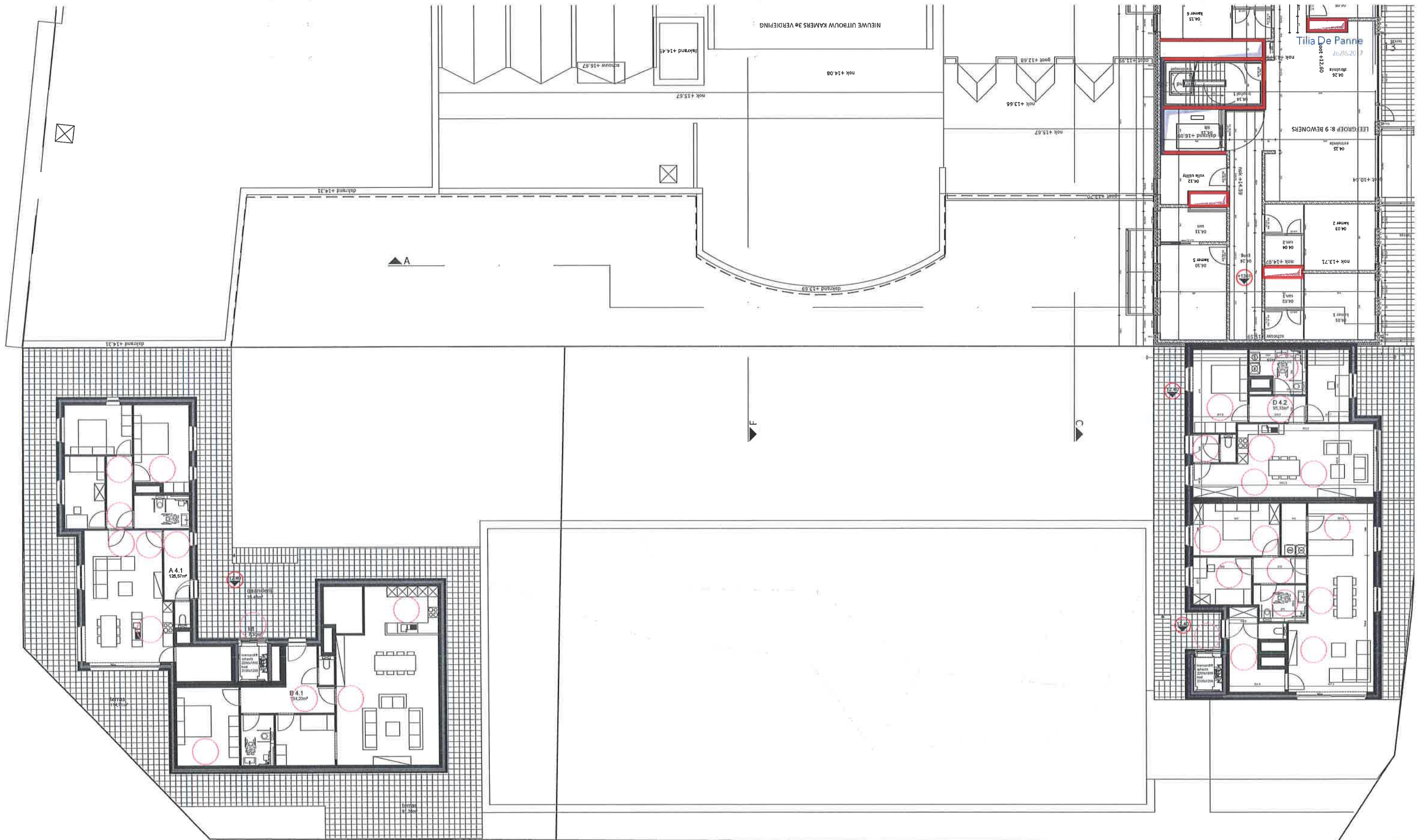
Verdieping 2

1|200 0 2 4 10M



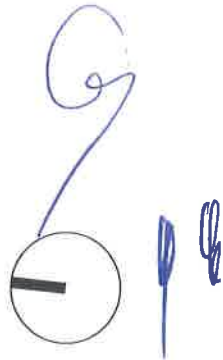
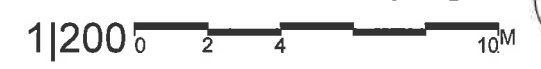
Verdieping 3

1/200 0 2 4 10M



Tilia De Pannet
020 200 20 20
info@tilia.nl

Verdieping 4





B2Ai

by 16



B2Ai

7 10