

RUP nr. 41 'Recreatie Zeelaan'
Gemeente Middelkerke

Toelichtingsnota
november 2018



Inhoud

INLEIDING	1
1 <u>BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR.....</u>	2
1.1 KENMERKEN VAN DE OMGEVING	2
1.2 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED	3
2 <u>ONDERZOEK JURIDISCHE TOESTAND</u>	5
2.1 JURIDISCH KADER EN SECTORALE PLANNEN	5
3 <u>RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN</u>	13
3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	13
3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN.....	16
3.3 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MIDDELKERKE	21
4 <u>ONDERZOEKSVRAGEN</u>	26
5 <u>MOTIVATIE T.A.V. DE HUIDIGE BELEIDSKADERS</u>	29
5.1 OVEREENSTEMMING MET HET RSV	29
5.2 OVEREENSTEMMING MET HET PRS	29
5.3 OVEREENSTEMMING MET HET GRS	31
6 <u>GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING</u>	33
6.1 GLOBALE VISIE.....	33
6.2 INRICHTINGSPRINCIPES	34
6.3 INRICHTINGSSCHETS	37
6.4 MOBILITEITSEFFECTEN	38
7 <u>WATERTOETS.....</u>	41
7.1 BESTAANDE TOESTAND	41
7.2 EFFECTEN OP DE WATERHUISHOUDING EN DE WATERLOPEN	44
7.3 AANDACHTSPUNTEN	45
8 <u>PLAN-MER + RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT.....</u>	46
8.1 ONTHEFFING VAN DE PLAN-MER PLICHT	46
8.2 ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	46

9	RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	47
10	PLANSCHADE / PLANBATEN / KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSCHADE.....	48
10.1	INLEIDING	48
10.2	PLANBATEN	48
10.3	PLANSCHADE.....	48
10.4	KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSCHADE.....	48

INLEIDING

Doel en inhoud van de opdracht

De opdracht bestaat in het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 41 'Recreatie Zeelaan' in de gemeente Middelkerke, overeenkomstig met de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Het plangebied is gelegen tussen de N34 (Kustweg) en de Zeelaan en doorkruist de Schorrenstraat te Lombardsijde. Het plangebied situeert er zich binnen een gebied voor dagrecreatie cfr. het gewestplan.

Met dit RUP is het de bedoeling deze planologische bestemming te verruimen zodat naast recreatie- en sportactiviteiten ook gedifferentieerde overnachtingsmogelijkheden kunnen toegelaten worden. I.f.v. onderhavig plan werd er een niet bindende, doch richtinggevende inrichtingsschets opgesteld die in bijlage bij het RUP toegevoegd werd. Het richtinggevend voorstel omvat o.a. de ontwikkeling van een hotel en een surfpool.

De ontwikkeling van de site dient te gebeuren op een landschappelijk verantwoorde manier en wordt uitgevoerd met de nodige waarborgen voor een groene inkleding.

Het RUP kadert eveneens binnen het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Middelkerke (23/10/2008).

1 BESTAANDE RUIMTELIJK STRUCTUUR

1.1 KENMERKEN VAN DE OMGEVING

Het plangebied bevindt zich binnen de deelgemeente Lombardsijde. Lombardsijde ligt in het uiterste zuidwesten van de gemeente Middelkerke. Deze voormalige deelgemeente was destijds gedeeltelijk gelegen op grondgebied Nieuwpoort. Momenteel wordt deze deelgemeente begrensd door de N34 / Kustlaan (een secundaire weg type II), die hier afbuigt naar het hinterland toe.

Het plangebied wordt omringd door drie grote structuren, zijnde:

- De duinengordel en IJzermonding aan de overzijde van de N34 / Kustlaan (secundaire weg type II);
- De recreatieve lob (campings + golf) aan de overzijde van de Zeelaan (lokale weg type III);
- De kern Lombardsijde grenzend aan het zuiden van het plangebied. Aan het zuiden van het plangebied grenst er een recent goedgekeurde verkaveling waarbinnen een 180-tal woonentiteiten (waarvan een 20-tal appartementen) voorzien worden.

Het plangebied situeert er zich in de spie gevormd door de westelijk aangrenzende N34 / Kustlaan (secundaire weg type II) en de oostelijk aangrenzende Zeelaan (lokale weg type III). De Zeelaan betreft een lokale ontsluitingsweg richting kust. De N34 / Kustlaan verbindt Nieuwpoort stad met Middelkerke waarbij het plangebied zich ongeveer halfweg bevindt.

Gemeentelijk RUP nr. 41 'Recreatie Zeelaan' te Middelkerke

Situering op de topografische kaart (1:10.000)



Legende

 Perimeter RUP

datum: maart 2017

schaal: 1:10.000

0 100 200 400
Meter



Gemeentelijk RUP nr. 41 'Recreatie Zeelaan' te Middelkerke

Situering op de orthofoto (2016)



Legende

 Perimeter RUP

datum: maart 2017

schaal: 1:5.000

0 50 100 200 Meter



1.2 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 53.100 m² en omvat in hoofdzaak akkerlanden.

Het plangebied wordt doorsneden door een oost-west georiënteerde lokale weg, zijnde de Schorrenstraat (lokale weg type III). Deze rijweg is ongeveer 4 m breed en omvat een totale oppervlakte van ongeveer 440m²¹. Langs de zuidzijde van deze weg vinden we een begeleidende bomenrij.

Door de aanwezigheid van deze lokale weg wordt het plangebied opgesplitst in een noordelijk en in een zuidelijk deel:

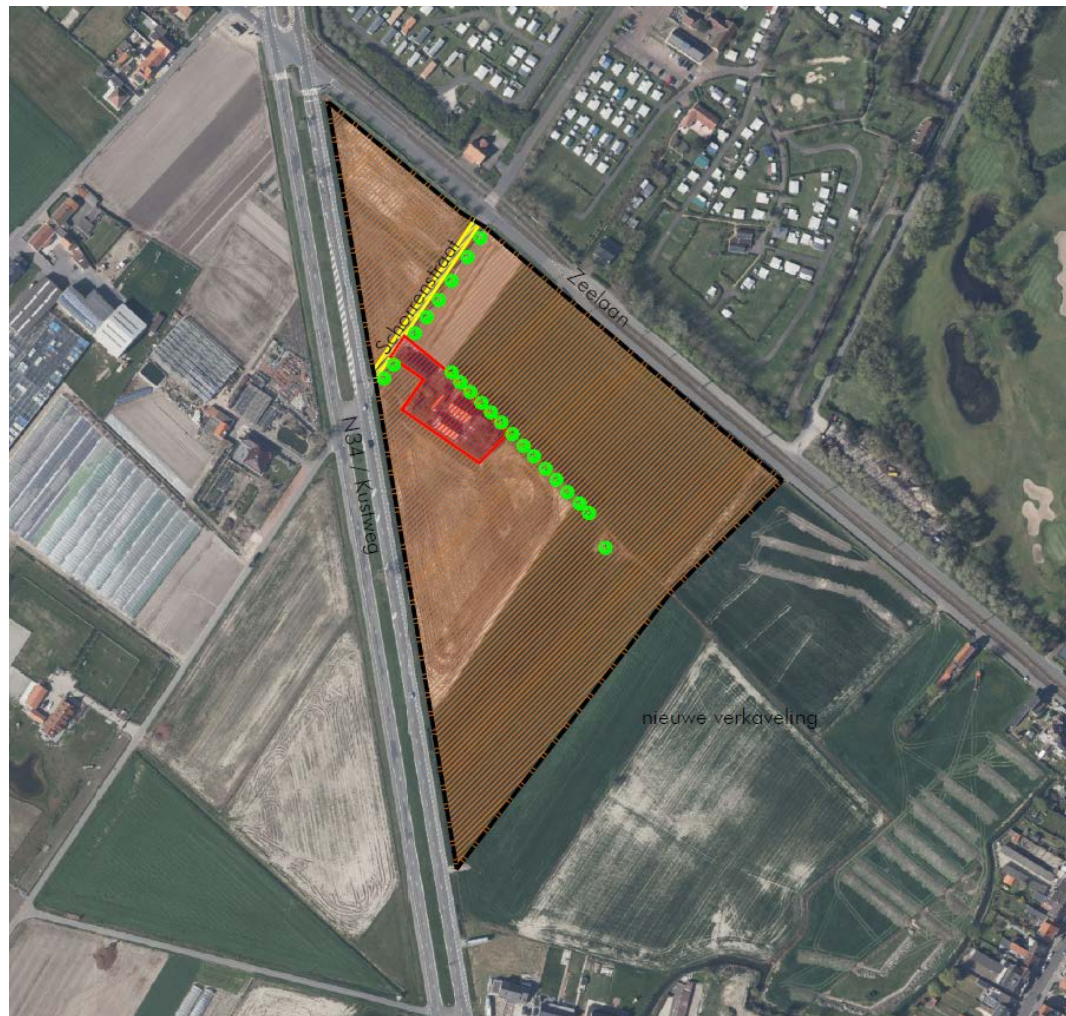
- Noordelijk deel

Noordwaarts van deze weg vinden we een akkerland van ongeveer 6.080 m² terug.

- Zuidelijk deel

Zuidwaarts van deze weg vinden we eveneens hoofdzakelijk akkerland terug. Verder vinden we langsheen – en zuidwaarts van- de Schorrenstraat een hoeve terug. De ruimte-inname van deze hoeve met zijn buitenaanleg neemt ongeveer 2.105m² in beslag. De overige ruimte in het zuidelijk bestaat uit akkerland met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 44.475m². Te midden van dit akkerland loopt er van noordwest naar zuidoost een bomenrij.

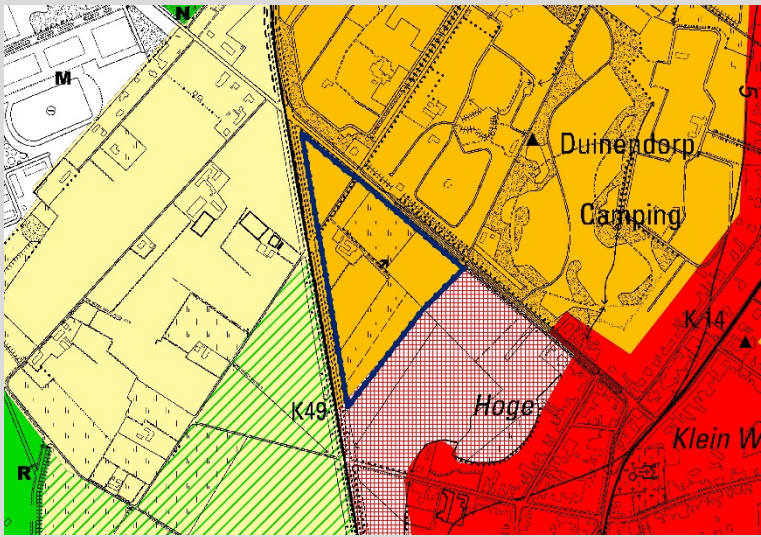
¹ Ingevolge het gemeenteraadsbesluit d.d. 21.12.2017 werd beslist om de openbare bestemming van de Schorrenstraat op te heffen.



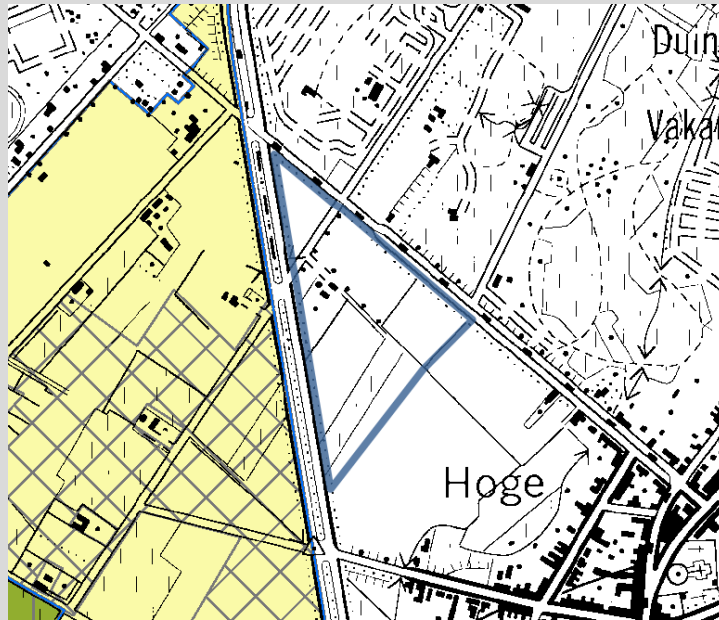
Figuur: feitelijke toestand plangebied

2 ONDERZOEK JURIDISCHE TOESTAND

2.1 JURIDISCH KADER EN SECTORALE PLANNEN

Type	Binnen en grenzend aan het plangebied
Gewestplan 	Cfr. het gewestplan Oostende - Middenkust (K.B. 26/01/1977 en wijzigingen) situeert het plangebied zich volledig binnen een gebied voor dagrecreatie. Noordwaarts grenst het plangebied aan een zone voor verblijfsrecreatie. Binnen deze zone voor verblijfsrecreatie vinden we in het westen de camping 'De Lombarde', centraal het golfterrein 'Westgolf' en oostwaarts de camping 'Royal Automobile Club'.

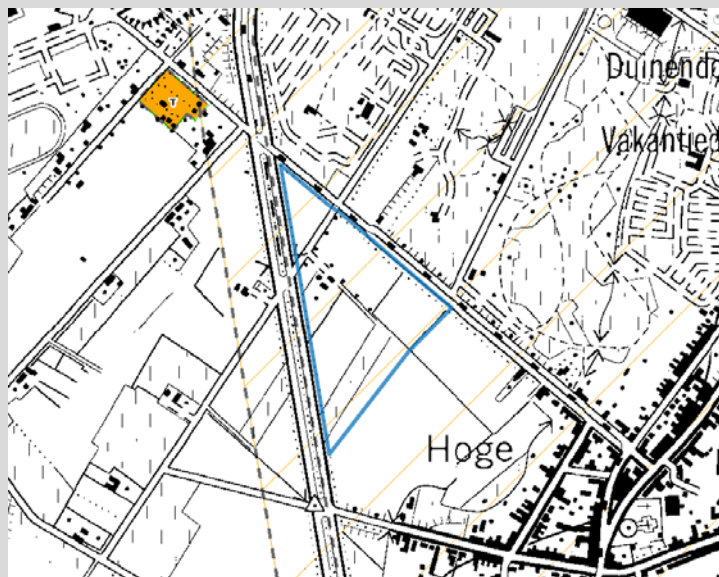
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen



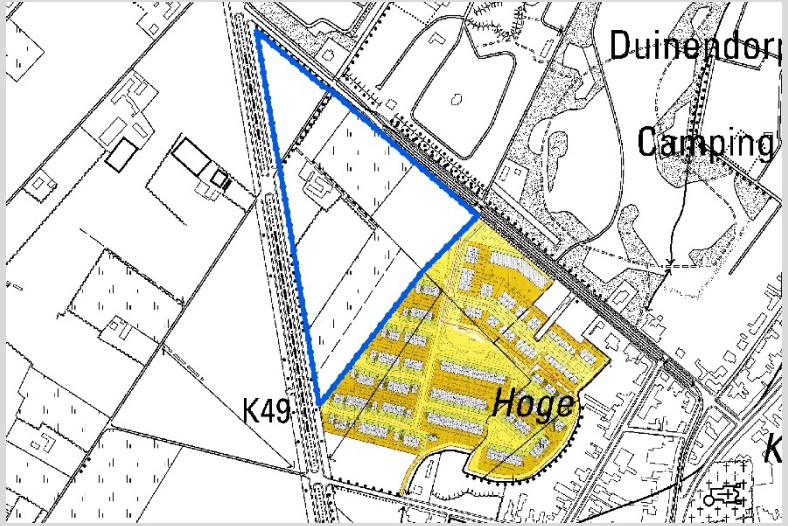
Het Gewestelijk RUP 'Natuur- en landbouwgebieden 'Strand Middenkust-West' (d.d. 24/04/2009) bevindt zich westwaarts, aan de overzijde van de N34.

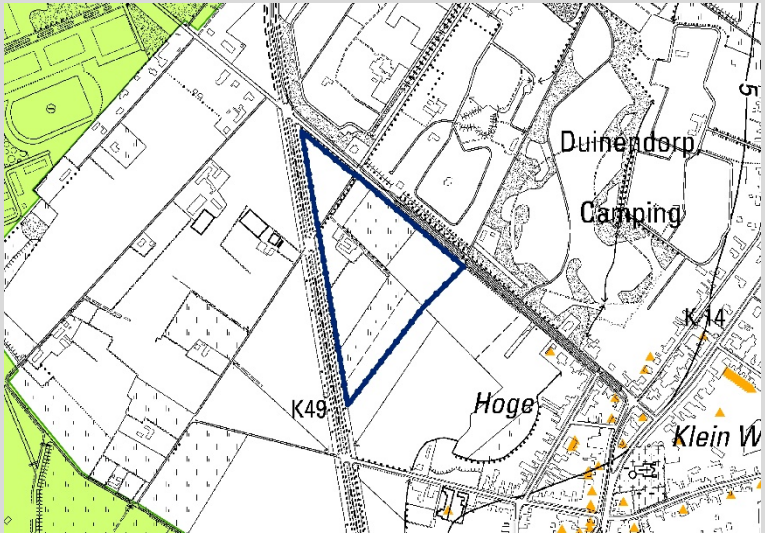
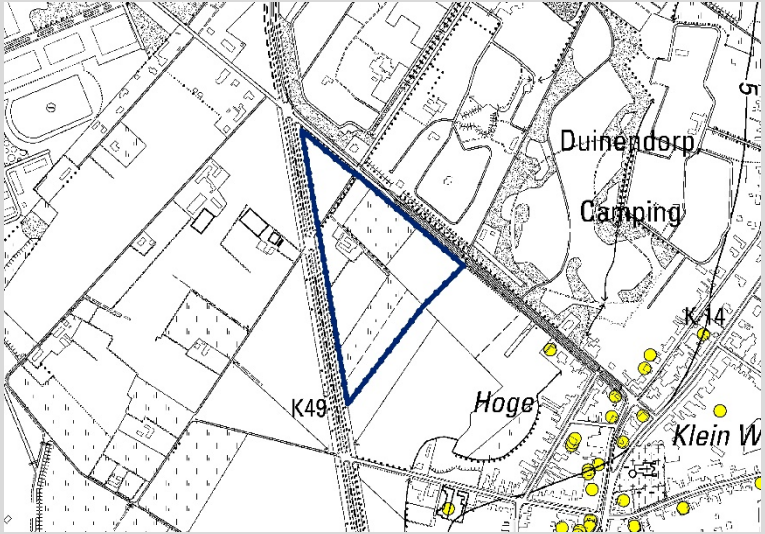
Het deelgebied nr. 12 is er van toepassing, zijnde 'Deel van de Hemmepolder dat niet bestemd wordt als natuurgebied'. Meer specifiek geldt er het voorschrift art. 1 'Agrarisch gebied', eveneens is er een overdruk van toepassing. Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en landbouw nevensgeschikte functies zijn (art. 1.9).

Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

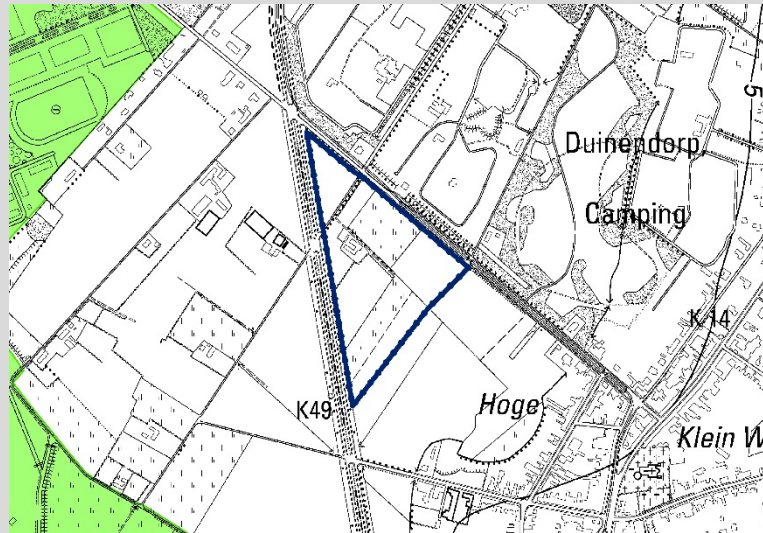


Het plangebied situeert zich volledig binnen het Provinciaal RUP 'Solitaire vakantiewoningen Brugge – Oostende' (d.d. 08/07/2015). Het plangebied situeert er zich binnen de overdrukzone 'Solitaire vakantiewoningen'.

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen 	Het Gemeentelijk RUP nr 19 'Lombardside' (d.d. 12/06/2014) grenst zuidwaarts aan het plangebied. Cfr. dit gemeentelijk RUP is hier een 'Zone voor betaalbaar wonen' (artikel 4) van toepassing.
Algemeen Plan van Aanleg	Geen
Bijzondere Plannen van Aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen 	Geen binnen het plangebied. Grenzend zuidwaarts aan het plangebied vinden we twee recent goedgekeurde verkavelingen terug. De zuidelijke verkaveling (d.d. 24/11/15) omvat 119 private woningen. De noordelijke verkaveling (d.d. 16/08/16) omvat 40 sociale woningen en 20 sociale appartementen.
Verkavelingsvergunningen	Geen binnen het plangebied.

Ruilverkaveling / landinrichting	Geen
Erfgoed – wetenschappelijke inventarissen 	Het plangebied bevindt zich volledig binnen het traditioneel landschap 'Nieuwland van Nieuwpoort'. Verder situeert het plangebied –en zijn onmiddellijke omgeving- zich niet binnen een ankerplaats of relictzone. Op ongeveer 250m ten noordwesten van het plangebied vinden we het cultuurhistorisch landschap 'Ijzermonding en Sint-Laureinsduinen'. Het plangebied bevindt zich niet binnen een wetenschappelijke archeologische zone.
Erfgoed – vastgestelde inventarissen 	Het plangebied -en zijn onmiddellijke omgeving- bevindt zich niet binnen een vastgestelde ankerplaats noch binnen een vastgestelde archeologische zone. Binnen het plangebied -en zijn onmiddellijke omgeving- komen er eveneens geen elementen voor uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Erfgoed – beschermingen



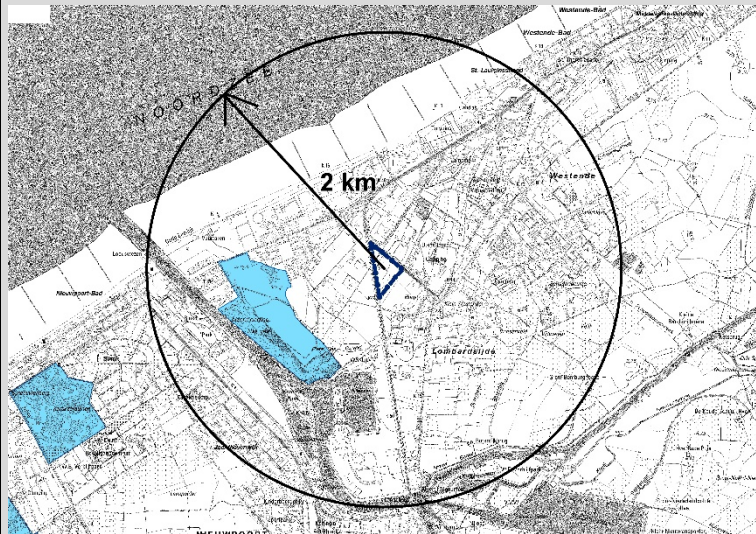
Binnen het plangebied -en zijn onmiddellijke omgeving- komen er geen beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen voor.

Het plangebied -en zijn onmiddellijke omgeving- ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot een monument.

Op ongeveer 270m ten noordwesten van het plangebied vinden we het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Ijzermonding en omgeving'.

Binnen het plangebied -en zijn onmiddellijke omgeving- komen er geen beschermde archeologische sites voor.

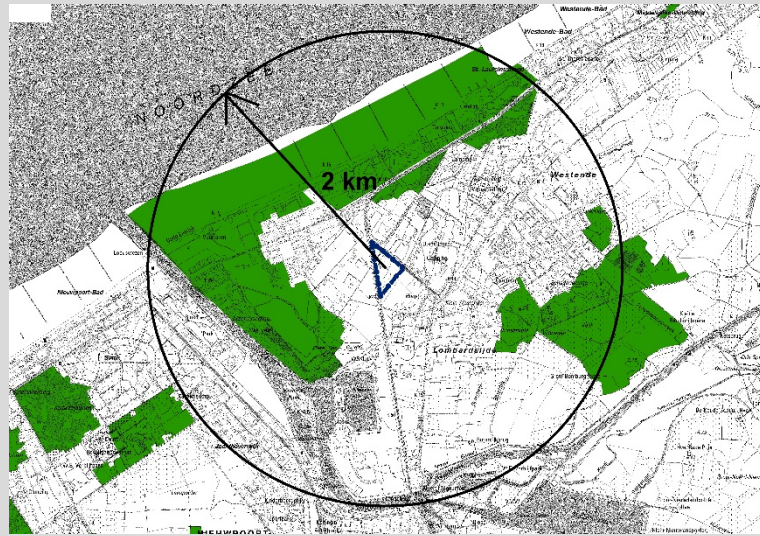
Vogelrichtlijgebieden



Binnen een straal van 2 km komt het vogelrichtlijgebied 'Westkust' voor.

Het meest nabije punt van dit vogelrichtlijgebied bevindt zich op ongeveer 610m ten zuidwesten van het plangebied.

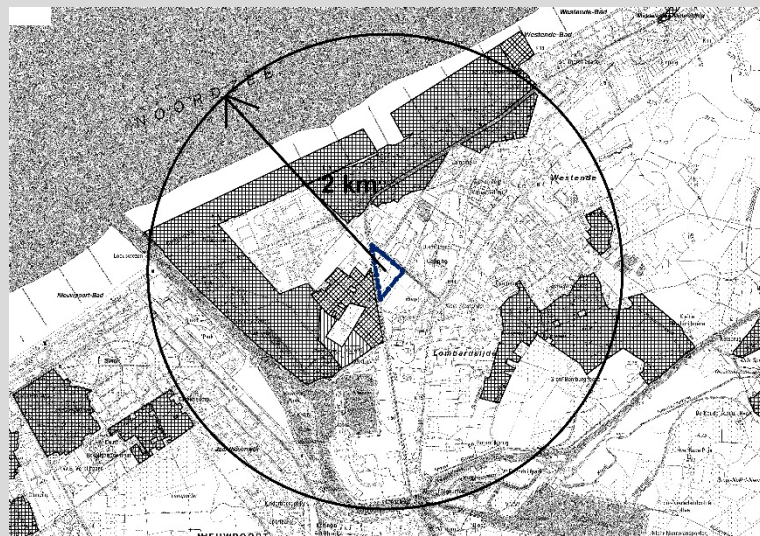
Habitatrichtlijngebieden



Binnen een straal van 2 km komt het habitatrichtlijngebied 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin' voor.

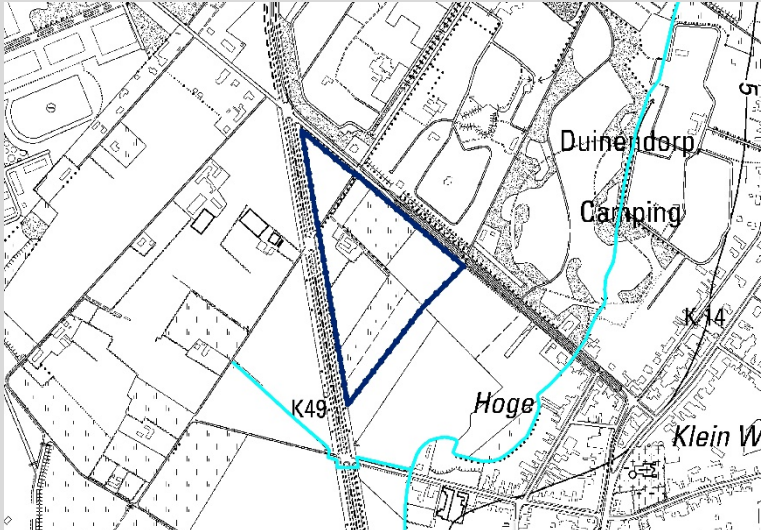
Het meest nabije punt van dit habitatrichtlijngebied situeert zich op ca. 330 m ten noordoosten van het plangebied.

Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud



Binnen een straal van 2 km komen 3 VEN-gebieden voor:

- Het natuurverwevingsgebied 'De Middenkust' (d.d. 08/06/2009). Het meest nabije punt van dit natuurverwevingsgebied bevindt zich op ongeveer 40m ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de N34 (Kustweg);
- Het GEN-gebied 'De Middenkust' (d.d. 06/07/2009). Het meest nabije punt van dit GEN-gebied bevindt zich op ongeveer 260m ten noorden van het plangebied;
- Het GENO-gebied 'De Middenkust' (d.d. 08/06/2009). Het meest nabije punt van dit GENO-gebied bevindt zich op ongeveer 340m ten westen van het plangebied.

Natuur- en bosreservaten 	Binnen een straal van 2 km komen geen bosreservaten voor. Op ongeveer 500m ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de N34 (Kustweg), vinden we het Vlaams natuurreservaat 'De ijzermonding' terug. Op ongeveer 850m ten zuidoosten van het plangebied vinden we het erkend natuurreservaat 'Schuddebeurze' terug.
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Bevaarbare waterlopen	In de nabijheid van het plangebied komen geen bevaarbare waterlopen terug. De meest nabije bevaarbare waterloop betreft de Ijzer die zich op ongeveer 1km zuidwestwaarts van het plangebied bevindt.
Onbevaarbare waterlopen (categorieën) 	In de nabijheid van het plangebied komen geen onbevaarbare waterlopen terug. Op ongeveer 90m ten zuiden van het plangebied vinden we een waterloop van tweede categorie, zijnde het Geleed. Deze waterloop loopt van noord naar zuid en loopt op ongeveer 1km zuidwestwaarts het plangebied over in de Ijzer (bevaarbare waterloop).

Bekkenbeheersplan	Het plangebied is gelegen in het deelbekken '01-03' van het IJzerbekken.
Gebieden met recht van voorkoop	Het plangebied is niet gelegen in een gebied met recht van voorkoop.
Rooilijnen	Langs de N34/Kustweg is er een rooilijn van toepassing. De rooilijn ligt op 18m uit de as van de weg. De bouwlijn situeert zich op 26 m uit de as van de weg.
Kadastrale percelen	Het plangebied omvat volgende kadastrale percelen: 1) Middelkerke, 11^e afdeling/Lombardsijde, sectie B, nr. 318F; 2) Middelkerke, 11^e afdeling/Lombardsijde, sectie B, nr. 379E; 3) Middelkerke, 11^e afdeling/Lombardsijde, sectie B, nr. 376W; 4) Middelkerke, 11^e afdeling/Lombardsijde, sectie B, nr. 376P; 5) Middelkerke, 11^e afdeling/Lombardsijde, sectie B, nr. 379F.
Voet- en buurtwegen	De wegen binnen -en grenzend aan- het plangebied komen niet voor in de atlas der buurtwegen. Ingevolge het gemeenteraadsbesluit d.d. 21.12.2017 werd beslist om de openbare bestemming van de Schorrenstraat op te heffen

3 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

3.1.1 STEDELIJK NETWERK VAN DE KUST

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) bepaalt de ruimtelijke visie voor Vlaanderen. Het plan legt de grote krijtlijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd. Het RSV legt ook de bevoegdheidsverdeling vast tussen de verschillende niveaus gewest, provincie en gemeente.

Binnen het RSV wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied. Naast de stedelijke gebieden worden in het RSV tevens een aantal stedelijke netwerken geselecteerd. Door hun ligging en hun functie zijn bepaalde stedelijke gebieden een onderdeel van een groter geheel: het stedelijk netwerk. Het stedelijk netwerk is een complementair en samenhangend geheel van stedelijke gebieden en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuur. Stedelijke netwerken zijn op hun beurt bepalend voor de Vlaamse ruimte.

Middelkerke maakt deel uit van het stedelijk netwerk van de kust.

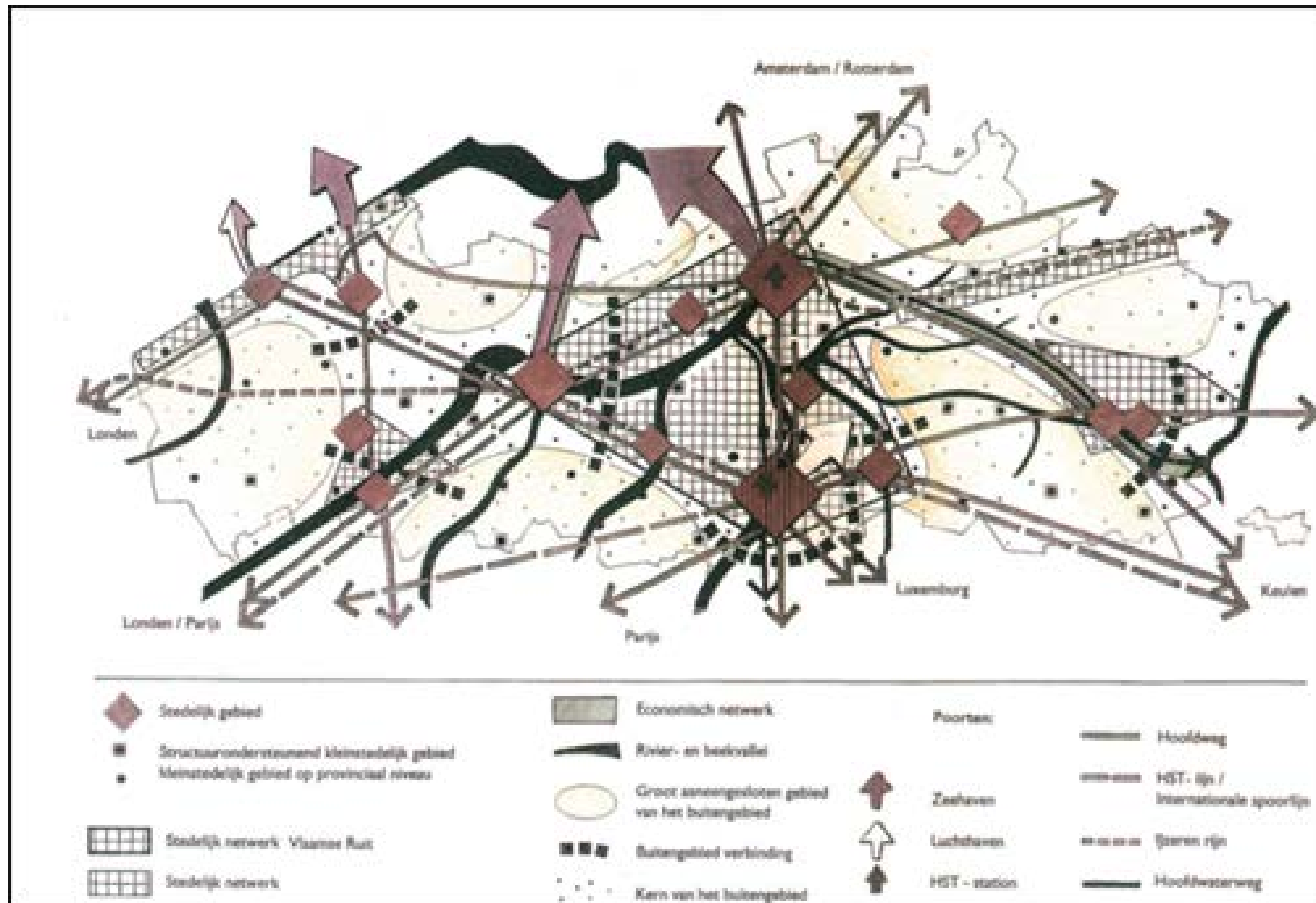
Bij de uitwerking van het stedelijk netwerk moeten ontwikkelingsperspectieven worden uitgewerkt, zowel voor de stedelijke gebieden als het buitengebied en dat in sterke onderlinge samenhang. Het stedelijk netwerk is daarbij niet één aaneengesloten stedelijk gebied, maar het betreft een ruimtelijk beleidskader 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.

Gezien Middelkerke deel uitmaakt van het stedelijk netwerk van de kust, doch tevens voor een groot deel van het grondgebied als open ruimte kan beschouwd worden kan ervan uitgegaan worden dat de doelstellingen voor het buitengebied tevens van toepassing zijn op grote delen van Middelkerke.

Bij het buitengebiedbeleid horen volgende stellingen:

- Vrijwaren voor essentiële functies;
- Tegengaan van versnippering;
- Bundelen van wonen;
- Inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;

- Afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.



Figuur: Gewenste structuur RSV

3.1.2 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR TOERISME EN RECREATIE

Bevoegdheden van het Vlaamse Gewest

De Vlaamse overheid werkt het toeristisch-recreatief netwerk van de Kust uit. Het beleid voor het netwerk van de Kust is gebaseerd op samenhang, dynamiek, tendensen, potenties en nieuwe ontwikkelingen op strategische locaties.

De Vlaamse overheid werkt ook openlucht recreatieve verblijven en individuele weekendverblijven, golfterreinen ULM-sportvliegvelden uit.

Ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied

Cfr. het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gelden de volgende ontwikkelingsperspectieven voor wat betreft de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie in het buitengebied:

- De bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur optimaal benutten:
 - Het toeristisch-recreatief aanbod in het buitengebied verbinden met het aanbod in de stedelijke gebieden;
 - Voor bestaande hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied gelden strikte locatie- en uitbreidingsvoorwaarden; enkel de infrastructuur gelegen in toeristisch-recreatieve knooppunten of netwerken van primair belang krijgen ontwikkelingsmogelijkheden.
- Recreatief medegebruik in het buitengebied kwalitatief ontwikkelen, rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht.
- Nieuwe hoogdynamische infrastructuur kan enkel voorzien worden binnen de randvoorwaarden van de structuurbepalende functies van het buitengebied (bv natuur en landbouw) en enkel in toeristisch-recreatieve knooppunten of netwerken van primair belang.

Het plangebied bevindt zich, cfr. het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, binnen een toeristisch-recreatief netwerk van primair belang (zie 3.2.3 verder in de nota) en krijgt bijgevolg ontwikkelingsmogelijkheden cfr. de visie in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS) is op 6 maart 2002 door de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening goedgekeurd. Dit Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd op 11/02/2014 gedeeltelijk herzien.

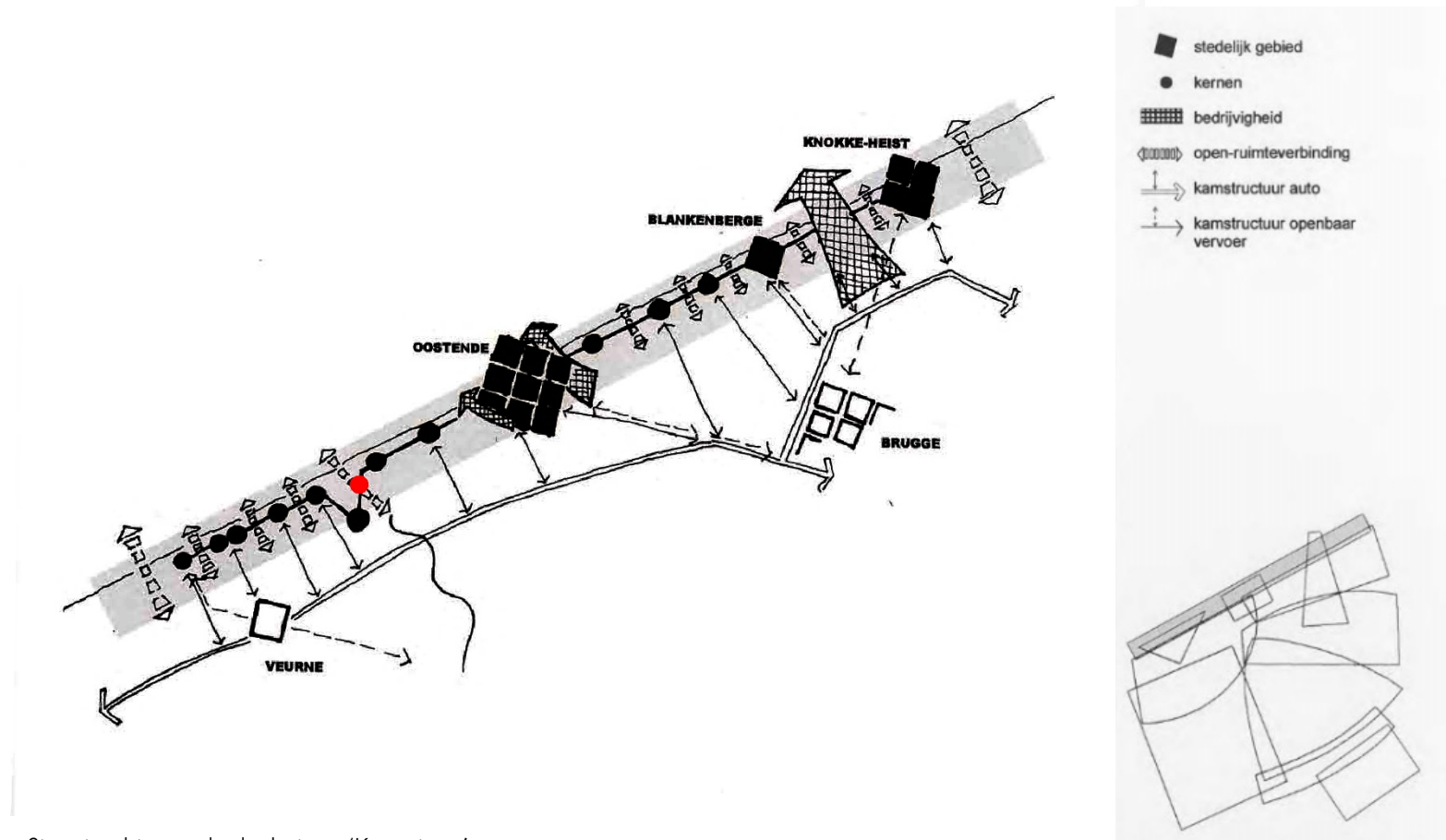
3.2.1 DEELRUIMTEBELEID

Het plangebied maakt deel uit van de Kustruimte. De Kustruimte vormt een onderdeel van het stedelijk netwerk 'de Kust' op het Vlaamse niveau (RSV). Meer bepaald betreft het de 'gordel' van badplaatsen langs de Koninklijke Baan, gesitueerd tussen zee en polder. De gemeente Middelkerke en zo ook het plangebied behoort tot de Kustruimte.

De Kustruimte kent 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.

Het provinciebestuur zet in op volgende beleidsopties:

- Zee – strand – duinen: toeristisch-recreatieve activiteiten met natuurlijke structuur verweven;
- Het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten ondersteunen;
- Open-ruimteverbindingen als garantie voor 'kralensnoer' en natuurlijke structuur vrijwaren;
- Luchthaven en zeehavens versterken als economische poorten op het Vlaams 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;
- De verkeersafwikkeling (bereikbaarheid / ontsluiting / parkeren) optimaliseren.



Figuur: Situering binnen de deelruimte 'Kustruimte'

3.2.2 STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN OP PROVINCIAAL NIVEAU

Westende Bad (incl. Westende Dorp en Lombardsijde) werd in de herziening van het PRS geselecteerd als woonkern.

Een woonkern is het landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen parken, sportterreinen enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braak en woeste gronden waartussen zich eventueel een 'verspreide bebouwing' bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen.

Een woonkern is een van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid voor de nederzettingsstructuur van het buitengebied.

In het PRS-WV is het een kern in het buitengebied met een lokale verzorgende rol. Bijkomende woongelegenheden zijn enkel mogelijk voor de opvang van de eigen groei van de huishoudens volgens het niveau van de kern. Lokale bedrijvigheid kan er enkel in verwevenheid met wonen. (bron definitie woonkern: PRS WV pg. 288).

De N34 (Kustlaan) werd in de herziening van het PRS geselecteerd als een secundaire weg type II. Deze wegen vervullen hoofdzakelijk een verzamelende en ontsluitende functie voor de verschillende vervoersmodi autoverkeer, openbaar vervoer en fietsverkeer, grotendeels op het bovenlokale niveau. Zij zijn slechts in tweede instantie verbindend. (bron definitie secundaire weg type II: PRS WV pg. 185).

3.2.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR TOERISME EN RECREATIE

Beleidsdoelstellingen

Voor wat betreft de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie formuleert de provincie in het PRS de volgende doelstellingen:

- Duurzaam en kwalitatief versterken van het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod;
- Optimaal benutten van nog aanwezige potenties voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
- Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen richten op de eigenheid van de streek;
- Samenhang binnen en tussen toeristische regio's bevorderen;
- Voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding voorzien.

Gewenste ruimtelijke structuur

Het plangebied bevindt zich cfr. het PRS binnen een toeristisch recreatief netwerk van primair belang, in de onmiddellijke nabijheid van een lijnelement (de N34 / Kustweg / Koninklijke baan).

De kust betreft een verstedelijkt netwerk met waardevolle delen open ruimte. Toerisme en recreatie zijn de structuurbepalende functies van dit netwerk. Het onmiddellijk achterliggende poldergebied complementeert door zijn open ruimte het netwerk van de kust en dient ook als buffer tegen de verstedelijkte vorm van het kusttoerisme.

Het toeristisch-recreatief netwerk van de kust is een netwerk van primair belang. De toeristisch-recreatieve voorzieningen zijn van bovenlokaal niveau en hebben een grotere aantrekkingskracht. De verschillende kleinschalige voorzieningen in de kustgemeenten maken gezamenlijk een hoogdynamisch toeristisch-recreatief product.

De knooppunten zijn bundels van toeristisch-recreatieve voorzieningen van bovenlokaal belang. Dit zijn stedelijke gebieden, kusthoofddorpen, openluchtrecreatieve groene domeinen, pretparken en specifieke toeristisch-recreatieve knooppunten die bovenlokaal structurerend zijn wegens het aantal bezoekers dat zij aantrekken. Zij veroorzaken veel mobiliteit (ook in het buitengebied) en kunnen daarom als dynamisch worden aangezien. Nieuwe hoog dynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen worden in de knooppunten en de strategische projectgebieden gebundeld. 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 het PRS (pg. 257) werd Westende-Bad (incl. Westende-dorp en Lombardsijde) geselecteerd als knooppunt.

De lijnelementen parallel aan de kustlijn verbinden de knooppunten met elkaar. Deze lijnelementen monden uit in natuurgebieden. Toeristisch-recreatieve initiatieven worden gerelateerd aan de lijnelementen.

Enkele toeristisch-recreatieve lijnelementen doorsnijden het achterliggende poldergebied. Ze vertrekken vanuit de parallelle lijnelementen aan de kust en leggen een relatie tussen de kust en de landelijke toeristisch - recreatieve netwerken.

Ruimtelijk beleid

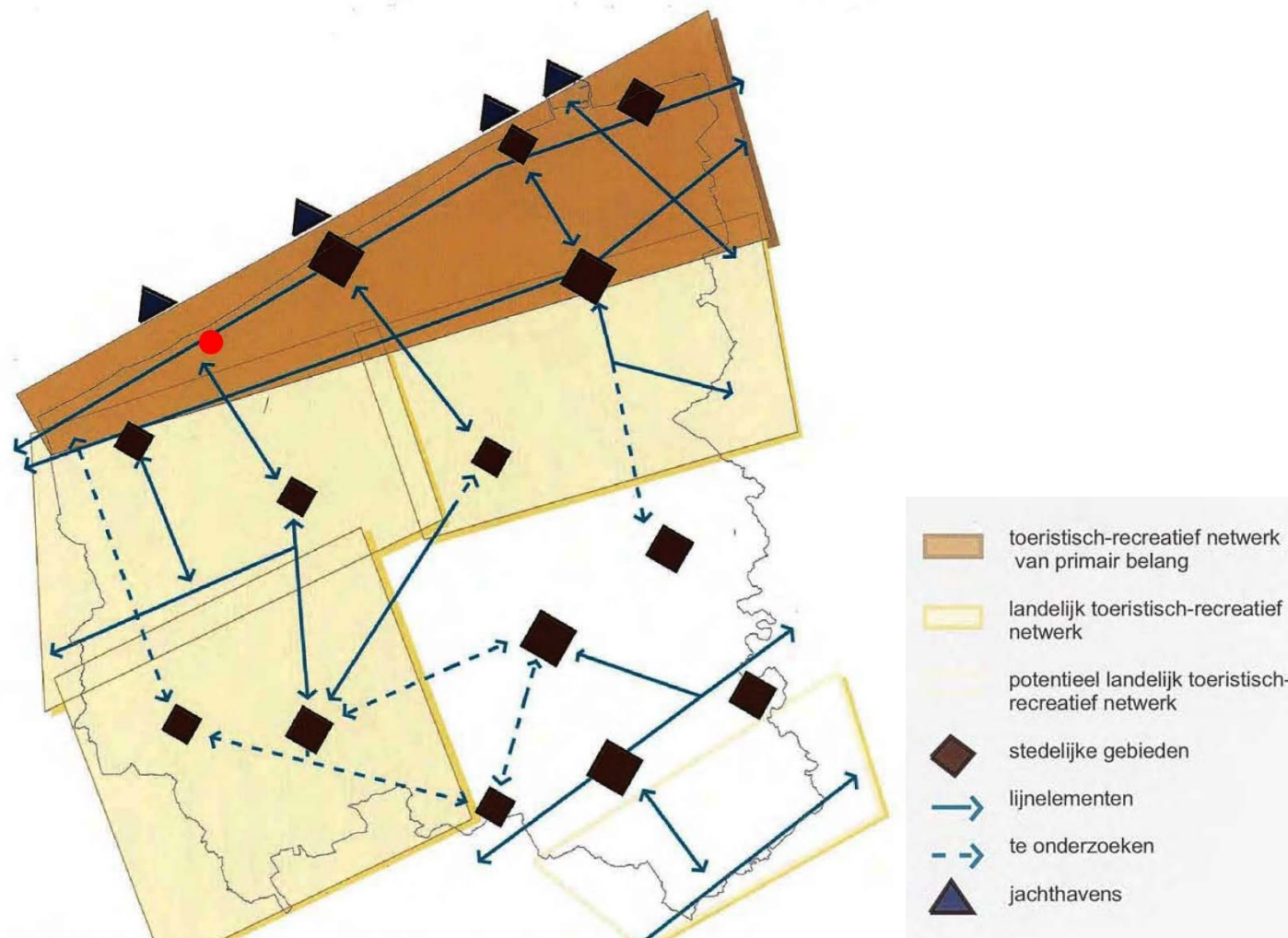
Lombardsijde maakt samen met Westende Dorp deel uit van Westende Bad. Westende Bad werd geselecteerd als woonkern.

Cfr. het addendum van de herziening van het PRS is het beleid van de kustbadplaatsen en van toepassing (pg. 184).

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. (Dit wil zeggen dat een bijkomende verkeersdruk, bezoekersdruk en behoefte aan bijkomende voorzieningen kunnen worden opgevangen).



Figuur: Situering binnen de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

3.3 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MIDDELKERKE

Het ruimtelijk structuurplan Middelkerke werd door Deputatie goedgekeurd op 23 oktober 2008. Het bevat de krijtlijnen m.b.t. de ruimtelijke visie op gemeentelijk niveau.

3.3.1 GEWENSTE TOERISTISCH - RECREATIEVE STRUCTUUR

Voor wat betreft de gewenste toeristisch – recreatieve structuur heeft de gemeente de volgende doelstellingen vooropgesteld binnen het GRS:

- Uitbouwen van twee toeristische centra binnen Middelkerke;
- Het werken aan een kwalitatief ruimtelijk en esthetisch karakter van de kustbadplaatsen;
- Het streven naar een verdere differentiatie en kwalitatieve opwaardering van het aanbod onder andere door het aantrekken van hotelaccommodatie al dan niet in combinatie met complementaire voorzieningen;
- Een consolidatie van de mogelijkheden van het golfterrein mits voldoende waarborgen voor groene inkleding;
- Recreatie die rekening houdt met de natuurwaarden van de omgeving;
- Het aanmoedigen van meer kwalitatieve vormen van recreatieve verblijven;
- Geen hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in de polderruimte;
- Recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van de omgeving.

Met betrekking tot het RUP zijn de volgende beleids- en ontwikkelingsperspectieven van belang i.f.v. de gewenste toeristische – recreatieve structuur:

Het optimaliseren van de toeristische verblijfsaccommodaties

a) Individuele vakantiewoningen

Omtrent de individuele vakantiewoningen dient voldoende aandacht te gaan naar het verhogen van de ruimtelijke en architecturale waarde.

b) Hotels

Vanuit het gemeentelijk beleid wordt er gestreefd naar een hoger uitrustingsniveau van de bestaande hotels en een kwalitatieve inplanting en uitzicht voor nieuwe hotels. Hierbij worden nieuwe hotels bij voorkeur ingeplant in de badplaats waar een goede verbinding met het openbaar vervoer bestaat. In de dorpen van de kustruimte zijn kleinschalige hotels (grootteorde van 10 bedden) aanvaardbaar.

Het ondersteunen van de realisatie van hotelaccommodatie wordt tevens gekaderd in de wil om een voldoende gediversifieerd aanbod aan logiesvormen te voorzien. Het ondersteunen van deze diversiteit aan logiesvoorzieningen

heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente. Een vitale toeristische sector vindt baat bij een divers aanbod van voorzieningen en hotels dragen hierin het meest bij tot tewerkstelling en meerwaarde.

In het kader van de differentiatie binnen het hotelaanbod wordt tevens gestreefd naar combinaties van hotelaccommodatie en sport- en fitnessfaciliteiten, vergaderruimten etc. zodat naast het zuiver toeristisch publiek ook een zakenpubliek kan worden aangesproken. Dit betekent dat een voldoende draagvlak wordt gecreëerd, zowel ruimtelijk als functioneel, om dergelijke ontwikkelingen kansen te geven.

Hierbij staan volgende doelstellingen voorop:

- Zorgvuldig ruimtegebruik door bundeling van accommodatie (bvb gekoppeld aan bestaande recreatieve infrastructuur voor sport, gekoppeld aan bestaande zones voor verblijfsrecreatie of andere recreatieve voorzieningen, gekoppeld aan stedelijke functies zoals vlieghaven, provinciaal domein etc.);
- De esthetiek van de gebouwen moet bijdragen tot een meer kwalitatieve omgeving en een kwalitatief aanbod;
- De infrastructuur en uitstraling dienen gericht te zijn om het kustgebeuren en een eigen sfeer te creëren.

c) Kampeeterreinen, weekendverblijfparken, vakantiedorpen en andere centra

Kampeeterreinen, weekendverblijfparken, vakantiedorpen, enz. zijn manifest aanwezig in Middelkerke. Het grootste knelpunt hierbij vormt het dikwijls wanordelijke karakter en de ruimte-inname van dergelijke accommodaties. Er wordt gestreefd naar een grotere ruimtelijke kwaliteit van deze infrastructuren. Dit kan door te zorgen voor een afwerking naar de omgeving toe (groenscherm, betere inrichting,...) alsook door een meer kwalitatieve inrichting van de openlucht recreatieve verblijven zelf voorop te stellen. Dit alles dient nader te worden uitgewerkt in een ruimtelijk uitvoeringsplan dat tevens een oplossing moet bieden voor permanente bewoning in recreatieve zones, campings in woongebied en permanente bewoning op weekendverblijfparken. Hierbij zal naar ene oplossing worden gezocht binnen de wetgeving terzake.

Specifiek voor mobilhomes is er een nood aan georganiseerde standplaatsen. Verder onderzoek in overleg met de sector zal moeten uitwijzen op welke manier dit het best georganiseerd wordt. De problematiek wordt in elk geval door de gemeente onderkend en het bestuur wil een antwoord bieden door in uitvoering van het structuurplan te werken aan gerichte oplossingen.

Evenwicht nastreven tussen de natuurwaarden en de recreatie

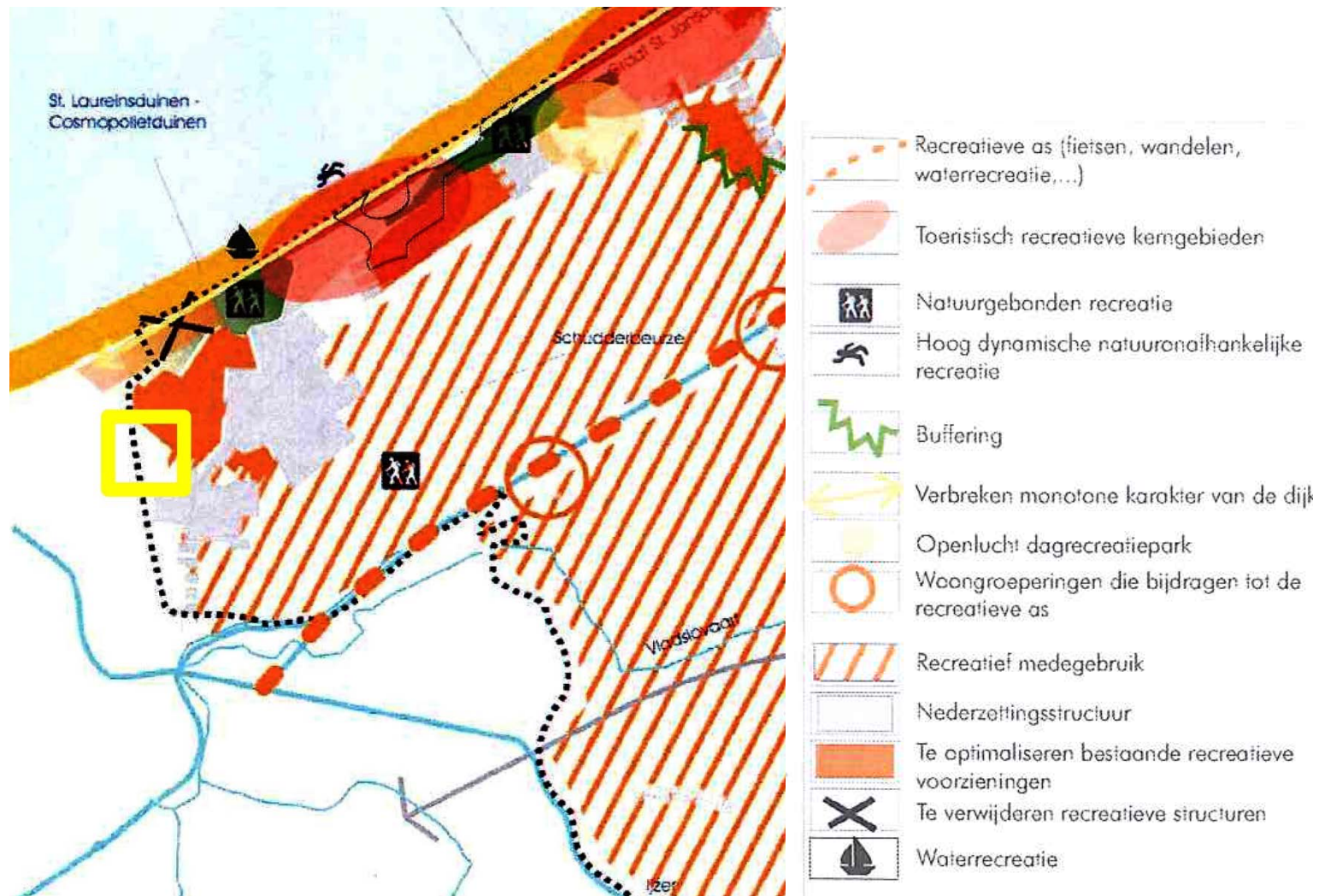
Het natuurlijke aanbod van zee, strand, duinen, overgang duinen-polder en de polder vormen de draagvlakken voor de toeristisch-recreatieve attractiviteit van Middelkerke en de andere kustgemeenten. Daarom wordt zorgzaam met deze kwaliteiten omgesprongen zonder hierbij de toeristisch-recreatieve potenties te hypothekeren. Er wordt een beleid uitgewerkt waarbij beiden optimaal kunnen functioneren.

Sportinfrastructuur ter ondersteuning van het verblijfstoerisme

Ter ondersteuning van het verblijfstoerisme is de visie van de gemeente dat de toeristen de mogelijkheid krijgen een sportieve vakantie te beleven door een aanbod aan buitensporten zoals golf in Westende, sportpark in Middelkerke,... Deze sportinfrastructuren zijn tevens gericht op de lokale bevolking. Belangrijk hierbij is dat deze infrastructuur op een stedenbouwkundig verantwoorde manier worden uitgebouwd, rekening houdend met de ruimtelijke beleving en de bereikbaarheid.

Bij de uitbouw en verdere ontwikkeling van de sport- en recreatie infrastructuur met bijbehorend sporthotel en andere recreatieve faciliteiten ten westen van Middelkerke vormt de oostelijke overgang van duinen naar polder een uitgangspunt bij het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven en de inplanting. In een ruimtelijk uitvoeringsplan voor deze zone dient op een meer gedetailleerde manier te worden vastgelegd op welke manier dit kan gerealiseerd worden waarbij de schaal van de bebouwing, het ervaren van de oostelijke landschappelijke overgangen, inplantingsaspecten, interne circulatie etc. op een delicate manier zullen worden afgewogen.

De ontwikkelingsmogelijkheden in functie van diverse recreatievormen gebeuren in evenwicht met de doelstelling om de overgang duinen-polder zichtbaar te houden. Dit houdt in dat het niet bebouwde oostelijk deel van de zone gevrijwaard wordt van bebouwing en dat bijkomende bebouwing en infrastructuur in het westelijk deel worden voorzien.



Figuur: Situering van het plangebied binnen de gewenste toeristisch- recreatieve structuur

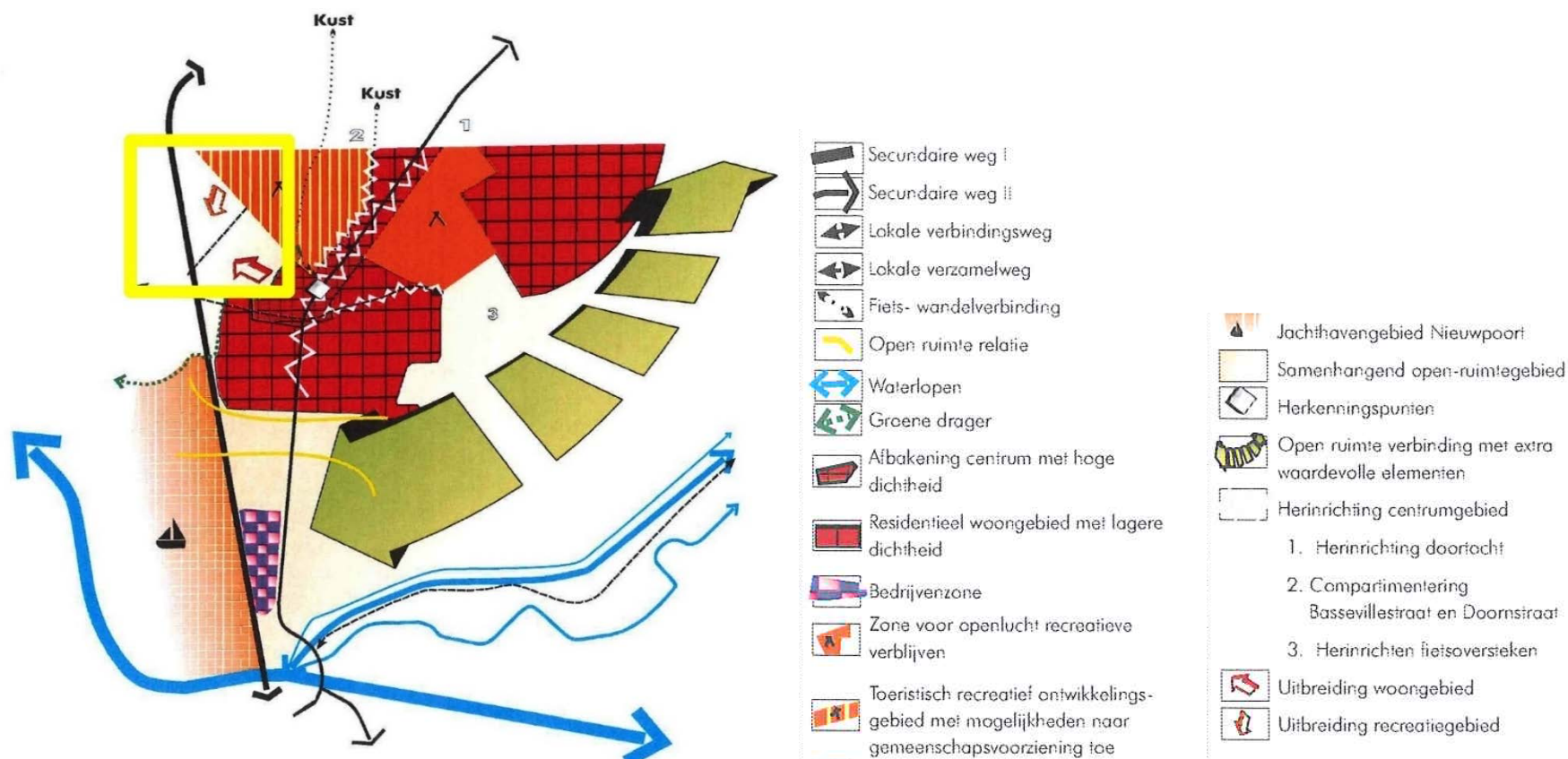
3.3.2 DEELRUIMTEBELEID

Het plangebied behoort tot de deelruimte 'Lombardsijde' (GRS, pg. 290 e.v.).

Visie m.b.t. het te voeren beleid

M.b.t. het RUP zijn volgende visie-elementen van belang:

- Uitbreiden van de bestaande recreatieve zone
Ten westen van Lombardsijde wordt geopteerd de bestaande recreatieve zone verder uit te breiden. Zo worden extra potenties-uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd voor het gebied en krijgt het gebied een zinvolle invulling naar de toekomst toe. Het gebied heeft momenteel geen potenties naar de landbouw toe aangezien het geïsoleerd is gelegen.



Figuur: Situering binnen de deelruimte 'Lombardsijde'

4 ONDERZOEKSVRAGEN

Het plangebied bevindt zich cfr. het gewestplan in een zone voor dagrecreatie. Dit betekent dat alle vormen van recreatie zijn toegelaten met uitzondering van verblijfsrecreatie. Bijgevolg kan momenteel reeds voorzien worden in sportinfrastructuur zowel in open lucht (bvb. voetbalterreinen, tennisterreinen, watersport,...) als overdekt (bvb. sporthal).

De gemeente wenst toe te laten dat de zone een multifunctionele recreatieve invulling krijgt waarbij ook verblijfsrecreatie wordt toegelaten. Deze verblijfsrecreatie kan verschillende vormen aannemen: trekkershutten, camping, vakantiepark, hotel,... De gemeente kampt echter met het gebrek aan hotelaccommodaties. De gemeente wenst dit tekort aan hotelaccommodaties weg te werken door o.a. in onderhavig plangebied een hotel met een 180-tal kamers te voorzien. Zo ontstaat er een diversiteit aan overnachtingsmogelijkheden i.f.v. het volledige recreatiegebied. Naast overnachtingsmogelijkheden op o.a. de bestaande campings ontstaat zo de mogelijkheid om te overnachten op hotel. Dit nieuwe hotel kan eveneens in functie staan van de recreanten van het aanpalende golfresort (die gelegen is in een zone voor verblijfsrecreatie cfr. het gewestplan).

De gemeente vroeg aan Westtoer (autonoom provinciebedrijf voor toerisme en recreatie in West-Vlaanderen) om het hotelaanbod in Middelkerke te onderzoeken. Op 4 januari 2018 werd door Westtoer volgende nota opgesteld:

Het toeristische landschap evolueert zeer snel. De hedendaagse maatschappelijke ontwikkelingen leggen de lat hoog voor toeristische ondernemers. Onze gasten willen iets beleven en hun bijzondere ervaringen delen met familie, vrienden en kennissen. De rol die hotels hierin spelen is van cruciaal belang voor een toeristische bestemming. Hotels bepalen in belangrijke mate het beeld dat wordt gevormd door de bezoekers en kunnen niet worden losgekoppeld van de bestemmingsontwikkeling van een regio als de Kust.

Hotels zorgen voor een dynamische mix van toeristen. Een voldoende hotelaanbod aan onze Kust is één van de belangrijkste pijlers om de positie van belangrijke toeristische bestemming te behouden.

Echter, het hotelaanbod aan onze Kust is de voorbije decennia sterk teruggelopen. Daar waar een 50-tal jaar geleden de tweede verblijven schaars waren, is dit nu het grootste toeristische logiesaanbod aan onze Kust. De hotelsector staat hierdoor onder enorme druk. Meer en meer kleine en familiale hotels verdwijnen onder invloed van bouwpromotoren, omdat de rentabiliteit van de kusthotels traditioneel onder het gemiddelde van Vlaanderen ligt en aangezien de grondprijzen torenhoog liggen. Daarenboven heeft een strengere logieswetgeving sinds 2010 gezorgd voor de stopzetting van een groot aantal minder kwalitatieve één- en tweesterrenhotels.

Hieronder geven we in een eerste grafiek de evolutie van het hotelaanbod aan de Kust en in een tweede grafiek de cijfers van Middelkerke. Deze cijfers komen uit de trendrapporten van Westtoer:

Capaciteit hotels naar classificatie, Kust

Classificatie	2002	2007	2013	2015	2016	2015-2016	In % 2016
*	76	45	17	14	11	-3	5,6
**	85	75	58	63	57	-6	28,9
***	114	107	97	99	99	+0	50,3
****	28	24	28	29	30	+1	15,2
Hotels	303	251	200	205	197	-8	100,0
*	1 300	834	404	398	358	-40	6,1
**	1 641	1 409	1 184	1 240	1 157	-83	19,6
***	3 043	2 977	2 803	3 000	2 977	-23	50,4
****	1 206	1 071	1 316	1 333	1 409	+76	23,9
Hotelkamers	7 190	6 291	5 707	5 971	5 901	-70	100,0

Bron: Westtoer en VLIS

Capaciteit hotels naar classificatie, Middelkerke

Classificatie	2002	2007	2011	2015	2016	2015-2016	In % 2016
*	2	2	2	2	1	-1	5,0
**	11	12	13	14	13	-1	65,0
***	7	7	6	6	6	+0	30,0
****	0	0	0	0	0	+0	0,0
Hotels	20	21	21	22	20	-2	100,0
*	31	28	27	62	51	-11	13,5
**	121	154	206	225	216	-9	57,1
***	117	112	105	111	111	+0	29,4
****	0	0	0	0	0	+0	0,0
Hotelkamers	269	294	338	398	378	-20	100,0

Bron: Westtoer en VLIS

Middelkerke telt 378 van de 5901 hotelkamers aan onze Kust in 2016, wat goed is voor ongeveer 6% van het hotelkameraanbod.

In Middelkerke zien we proportioneel een groot aantal kamers met een één- of tweesterrenclassificatie in vergelijking met het gemiddelde van de Kust. Aan de Kust hebben ongeveer 6% van de hotelkamers één ster en ongeveer 20% twee sterren in 2016. In Middelkerke is dat respectievelijk ongeveer 13% en circa 57%. Bovendien zal in 2018 ook het Ibis budget Airport hotel de deuren openen.

Aan de Kust zijn ongeveer 50% van de kamers driesterrenkamers en circa 24% hebben vier sterren in 2016. Voor Middelkerke zien we ongeveer 30% driesterrenkamers en geen viersterrenkamers.

Er is een grote nood aan extra hotelkamers aan onze Kust. Nieuwe hotels moeten zich duidelijk differentiëren van de bestaande hotels van een bestemming. In steden en gemeentes waar het hotelaanbod kwalitatief en vernieuwend is, zien we ook een positief effect op de vraag en een dynamiserend effect op de bestemming. Bovendien zijn er ook hotels die op zichzelf extra vraag meebrengen door hun unieke of betrouwbare en kwalitatieve karakter.

Middelkerke heeft nog voldoende marktsegmenten waarvoor geen of onvoldoende aanbod is. Zo is het hotelaanbod met hogere kwaliteitsnormen momenteel nog te beperkt. Hierop inzetten kan door hotels aan te trekken die zelf nieuwe gasten met zich meebrengen, zoals bijvoorbeeld concepthotels, themahotels, landmarkhotels, flagshiphotels... Deze hotels zijn vaak ook minder weersafhankelijk en noteren veelal een hogere bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs dan traditionele hotels. Consumenten zijn vaak maar één keer te gast in dergelijk hotel. Indien de bestemming voldoende aanspreekt, dan boeken ze opnieuw in een ander (type) hotel. Dergelijke nieuwe hotels komen dus vaak ook de bestaande hotels ten goede.

5 MOTIVATIE T.A.V. DE HUIDIGE BELEIDSKADERS

5.1 OVEREENSTEMMING MET HET RSV

Middelkerke is in het RSV opgenomen in het stedelijk netwerk van de kust. Het stedelijk netwerk is een complementair en samenhangend geheel van stedelijke gebieden en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuur. Stedelijke netwerken zijn op hun beurt bepalend voor de Vlaamse ruimte. Het stedelijk netwerk van de kust is specifiek geselecteerd omwille van zijn toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Het RSV legt eveneens de ontwikkelingsperspectieven vast voor wat betreft de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie in het buitengebied. Het uitgangspunt is om de bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur optimaal te benutten. Voor bestaande hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied gelden strikte locatie- en uitbreidingsvoorwaarden; enkel de infrastructuur gelegen in toeristisch-recreatieve knooppunten of netwerken van primair belang krijgen ontwikkelingsmogelijkheden. Nieuwe hoogdynamische infrastructuur kan enkel voorzien worden binnen de randvoorwaarden van de structuurbepalende functies van het buitengebied (bv natuur en landbouw) en enkel in toeristisch-recreatieve knooppunten of netwerken van primair belang.

Het plangebied bevindt zich binnen een netwerk van primair belang en krijgt bijgevolg ontwikkelingsmogelijkheden cfr. de visie in het RSV. Er kan geconcludeerd worden dat de planopties (het verruimen van de bestemming met verblijfsrecreatie) in overeenstemming is met het RSV.

5.2 OVEREENSTEMMING MET HET PRS

Middelkerke is opgenomen binnen het toeristisch recreatief netwerk van primair belang

Het plangebied bevindt zich cfr. het PRS binnen een toeristisch recreatief netwerk van primair belang, in de onmiddellijke nabijheid van een lijnelement (de N34 / Kustweg / Koninklijke baan). Het toeristisch-recreatief netwerk van de kust is een netwerk van primair belang. De toeristisch-recreatieve voorzieningen zijn van bovenlokaal niveau en hebben een grotere aantrekkingskracht. De verschillende kleinschalige voorzieningen in de kustgemeenten maken gezamenlijk een hoogdynamisch toeristisch-recreatief product.

Lombardsijde is geselecteerd als knooppunt binnen het toeristisch recreatief netwerk van primair belang (selectie pg. 257 PRS)

De knooppunten zijn bundels van toeristisch-recreatieve voorzieningen van bovenlokaal belang. Dit zijn stedelijke gebieden, kusthoofddorpen, openluchtrecreatieve groene domeinen, pretparken en specifieke toeristisch-recreatieve knooppunten die bovenlokaal structurerend zijn wegens het aantal bezoekers dat zij aantrekken. Zij veroorzaken veel

mobiliteit (ook in het buitengebied) en kunnen daarom als dynamisch worden aangezien. Nieuwe hoog dynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen worden in de knooppunten en de strategische projectgebieden gebundeld. 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 het PRS (pg. 257) werd Westende-Bad (incl. Westende-dorp en Lombardsijde) geselecteerd als knooppunt.

Lombardsijde als kustbadplaats (zie pg. 257 PRS)

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. (Dit wil zeggen dat een bijkomende verkeersdruk, bezoekersdruk en behoefte aan bijkomende voorzieningen kunnen worden opgevangen).

De voorziene ontwikkeling (Wave + hotel) is een uniek project voor de kust en is daarmee complementair aan alle aanwezige recreatieve mogelijkheden die het Kusttoerisme biedt. De ruimte voor dergelijk project is aanwezig. Bovendien sluit het rechtstreeks aan bij een secundaire weg en is de ontsluiting met de tram optimaal. De voorziene ontwikkeling bevindt zich gebundeld met een bestaand toeristisch recreatief gebied bestaande uit een golfterrein en kampeerterreinen. De voorziene ontwikkeling, waarbij recreatie- en sportterreinen en een hotelaccommodatie voorzien wordt, is hiermee complementair en zorgt voor een verdere differentiatie van de sport- en overnachtingsmogelijkheden. De voorziene ontwikkeling is op schaal van de badplaats.

Het project verschilt van een project uit een strategisch projectgebied

Het PRS (pg. 211) selecteert strategische projectgebieden. Strategische projectgebieden zijn afgebakende zones waar een geïntegreerd beleid gevoerd wordt. Er worden nieuwe bovenlokale ontwikkelingen voorzien met o.a. toeristisch-recreatieve infrastructuur, woningen en dienstenzones. Het PRS stelt verder dat voor het strategisch projectgebied Nieuwpoort de provincie RUP's opmaakt voor de uitbreiding en een betere ontsluiting van de oude jachthaven, de uitbreiding van de jachthaven Novus Portus met circa 800 ligplaatsen, de ontwikkeling van woon- en commerciële projecten en een betere ontsluiting en verbinding met de stad. Bij de uitwerking van het project blijken 600 nieuwe ligplaatsen voorzien te worden en max. 1000 woongelegenheden en commerciële voorzieningen

Het is duidelijk dat een strategisch projectgebied een multifunctioneel project is waarbij de toeristische-recreatieve infrastructuur slechts één hoofdonderdeel is. Gelet op het zuiver toeristisch-recreatief karakter van het project dat men wenst te realiseren via dit RUP (aanbod verblijfsrecreatie toelaten) kan het bezwaarlijk een strategisch project genoemd worden. Het moet bijgevolg niet getoetst worden aan een ligging in een strategisch projectgebied maar aan de ligging binnen een knooppunt binnen een toeristisch recreatief netwerk van primair belang. Het is hiermee in overeenstemming.

Het strategisch project in Nieuwpoort is havengericht en voorziet woningen en commerciële voorzieningen. Het project in dit RUP is hiermee complementair en voorziet in unieke recreatieve faciliteiten zonder hiermee in concurrentie te treden met het strategisch project.

Op basis van deze motivatie kan geconcludeerd worden dat het RUP in overeenstemming is met het PRS.

5.3 OVEREENSTEMMING MET HET GRS

Het optimaliseren van de toeristische verblijfsaccommodaties wordt in het GRS als beleidsdoelstelling naar voor geschoven (pg. 271 ev). Vanuit het gemeentelijk beleid wordt er gestreefd naar een hoger uitrustingsniveau van de bestaande hotels en een kwalitatieve inplanting en uitzicht voor nieuwe hotels. Hierbij worden nieuwe hotels bij voorkeur ingeplant in de badplaats waar een goede verbinding met het openbaar vervoer bestaat. Het ondersteunen van de realisatie van hotelaccommodatie wordt tevens gekaderd in de wil om een voldoende gediversifieerd aanbod aan logiesvormen te voorzien. Het ondersteunen van deze diversiteit aan logiesvoorzieningen heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente. Een vitale toeristische sector vindt baat bij een divers aanbod van voorzieningen en hotels dragen hierin het meest bij tot tewerkstelling en meerwaarde. In het kader van de differentiatie binnen het hotelaanbod wordt tevens gestreefd naar combinaties van hotelaccommodatie en sport- en fitnessfaciliteiten, vergaderruimten etc. zodat naast het zuiver toeristisch publiek ook een zakenpubliek kan worden aangesproken. Dit betekent dat een voldoende draagvlak wordt gecreëerd, zowel ruimtelijk als functioneel, om dergelijke ontwikkelingen kansen te geven.

Het project voorziet in een verhoging van de overnachtingsmogelijkheden onder de vorm van een hotelaccommodatie. Door de grootte van de hotelaccommodatie kan een hotel met een hoge norm van kwaliteit en comfort opgericht worden. Het betreft een project samen met een Wave (surfproject) en aansluitend aan een golfresort waardoor het voldoet aan de visie van het GRS om combinaties te zoeken tussen hotel- en sportfaciliteiten. Er ontstaat eveneens een diversificatie aan overnachtingsmogelijkheden door de aanwezigheid van de bestaande kampeerterreinen. Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat het project in overeenstemming is met de gewenste toeristisch-recreatieve structuur het GRS.

In het deelruimtebeleid van Lombardsijde wordt gesteld dat de bestaande recreatieve zone uitgebreid kan worden. Ten westen van Lombardsijde wordt geopteerd de bestaande recreatieve zone verder uit te breiden. Zo worden extra potenties-uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd voor het gebied en krijgt het gebied een zinvolle invulling naar de toekomst toe. Het gebied heeft momenteel geen potenties naar de landbouw toe aangezien het geïsoleerd is gelegen. De verdere ontwikkeling van het golfterrein moet op een landschappelijk verantwoorde manier kunnen.

Er kan geconcludeerd worden dat recreatieve zone kan uitgebreid worden. Het GRS laat hier de mogelijkheid open: enerzijds is er sprake van extra potenties of uitbreidingsmogelijkheden die gecreëerd kunnen worden of van een uitbreiding van het golfterrein. De voorziene ontwikkeling bevindt zich gebundeld met een bestaand toeristisch recreatief gebied bestaande uit een golfterrein en kampeerterreinen. De voorziene ontwikkeling, waarbij recreatie- en sportterreinen en een hotelaccommodatie voorzien wordt, is hiermee complementair en zorgt voor een verdere differentiatie van de sport- en overnachtingsmogelijkheden. Deze hotelaccommodatie zal ook gebruikt worden door golfers.

Bij de gewestplanwijziging in 2001 werd het gebied omgezet naar zone voor dagrecreatie. In de publicatie van dit Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 13 juli 2001 is er daaromtrent geen argumentatie terug te vinden. In de publicatie is evenwel het volgende terug te vinden uit de Commissie van Advies voor de ruimtelijk ordening en de stedenbouw in West-Vlaanderen (vergadering d.d. 9 maart 2001): "De gemeenteraad van Middelkerke wijst er in haar advies op dat de gemeente Middelkerke niet de gelegenheid werd geboden te participeren aan de gewestplanwijziging en dit in tegenstelling tot de andere vermelde gemeenten." Hieruit kan geconcludeerd worden dat de keuze voor dagrecreatie niet op vraag van de gemeente kwam. In het besluit is nergens een motivatie opgenomen dat deze uitbreiding ten dienste zou staan van de golf.

Het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden i.f.v. de golf is sinds de goedkeuring van het GRS (23/10/2008) achterhaald omwille van de volgende redenen:

- Het golfterrein 'Westgolf' werd in 2012 geherstructureerd waarbij het aantal holes uitgebreid werd van 6 naar 9 holes. Op die manier is een uitbreiding van de perimeter van de golf niet langer aan de orde;
- Het golfaanbod aan de kust is reeds zeer ruim waardoor een uitbreiding zich niet meer opdringt. Zo werd in 2014 een nieuw golfterrein gerealiseerd in Oostduinkerke, zijnde 'Golf ter Hille'. Dit golfterrein kent een driving range en 27 holes. De golf in Westende is hiermee complementair en moet een lage drempel bieden aan recreanten die wensen te starten met golfen. De grotere golfclubs zijn eerder bedoeld voor geëfende golfers die meer uitdaging nodig hebben. Het is bijgevolg niet aangewezen om de golf in Westende te laten groeien tot een grootschalige golf die de concurrentie aangaat met Koksijde;
- de uitbreidingszone waarvan sprake bevindt zich aan de overzijde van de Zeelaan. Een uitbreiding voor de golf is mogelijk maar biedt een aantal organisatorische problemen.

6 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

6.1 GLOBALE VISIE

De visie gaat uit van het clusteren en differentiëren van het toeristisch-, recreatief-, verblijfs- en sportaanbod binnen één toeristisch-recreatieve cluster. De bestaande recreatieve cluster bestaat grotendeels uit kampeergelegenheid en de aanwezigheid van een golfterrein. De visie gaat uit van het differentiëren van de overnachtingsmogelijkheden. Naast het kamperen wordt bijkomende hotelaccommodatie en/of vakantie-logies voorzien. Naast het golfterrein wordt ook de sportinfrastructuur verder gedifferentieerd. Er wordt o.a. een Wave (surfproject), klimtoren en tennisterreinen voorzien (niet-limitatieve opsomming). Dit aanbod aan overnachtingsmogelijkheden en sportinfrastructuur ontbreekt momenteel. Deze nieuwe mogelijkheden worden geclusterd met de bestaande recreatieve voorzieningen zodat een win-win situatie ontstaat en waarbij een gedifferentieerd aanbod elke type recreant kan aantrekken.

Het beleid gaat uit naar het streven van een hoger uitrustingsniveau van de bestaande hotels en een kwalitatieve inplanting en uitzicht van nieuwe hotels. Hierbij worden nieuwe hotels bij voorkeur ingeplant in de badplaats waar een goede verbinding met het openbaar vervoer bestaat. Het plangebied voldoet aan deze bepaling doordat zich pal naast het plangebied zich een tramhalte bevindt. Hierdoor is een vlotte verbinding mogelijk met de volledige Belgische kustzone en met de stations van Oostende en De Panne en met de luchthaven van Oostende.

In het kader van de differentiatie binnen het hotelaanbod wordt binnen de visie van het GRS tevens gestreefd naar combinaties van hotelaccommodatie en sport- en fitnessfaciliteiten, vergaderruimten etc. Het voorliggende project gaat uit van een combinatie van sport- en recreatieve voorzieningen met een hotelaanbod. Het voldoet hierbij aan de doelstellingen met name:

- Het betreft een bundeling van accommodaties waardoor een zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik mogelijk is;
- Het ontwerp (zie verderop) betekent een meerwaarde en opwaardering van omgeving;
- Het project (hotel met recreatie- en sportvoorzieningen) is gericht op het kustgebeuren.

6.2 INRICHTINGSPRINCIPES

6.2.1 ZEELAAN ALS TOERISTISCHE HUB

Het begin van de Zeelaan heeft sterke potenties om als toeristische hub te fungeren.

De toeristische potenties vloeien voort uit de ligging aan de N34 / Kustweg, de aanwezigheid van een halte van de kusttram, het brede openbare domein en de ruimte in de spie tussen de Zeelaan en de N34 / Kustweg om dergelijke functies op te vangen.

Deze zone moet fungeren als een ontvangstruimte voor toeristen. Door de ligging aan de N34 / Kustweg en de kusttram kunnen toeristen via verschillende netwerken aangetrokken worden. Het kan eveneens een overstapplaats of startplaats worden.

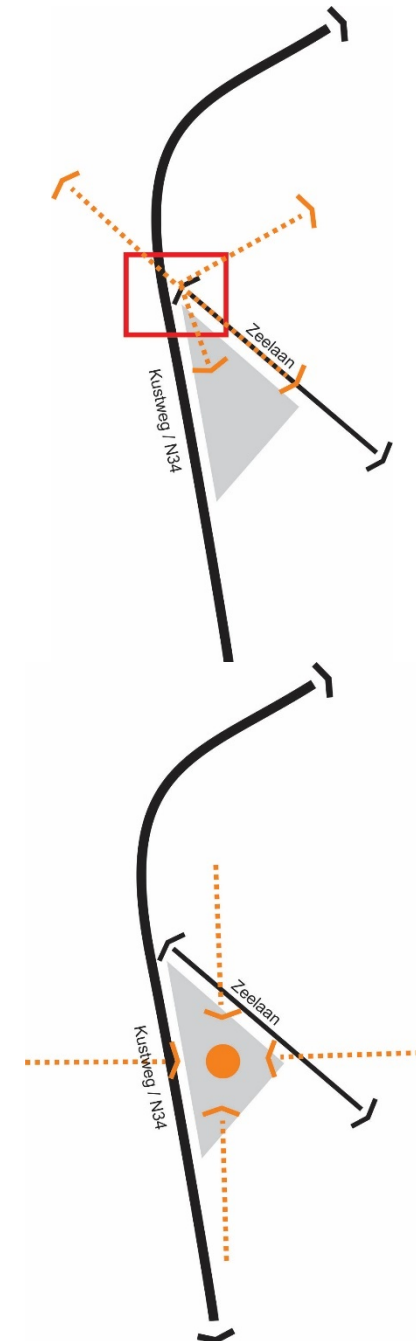
Naast een transferium moet de poort ook fungeren als kwalitatieve toegang tot de bestaande campings en als toegang tot de nieuwe toeristische recreatieve activiteiten. Het vormt eveneens een startplaats voor wandelaars om het duinengebied en de IJzermonding te verkennen of voor fietsers om de ruimere omgeving te ontdekken.

Bij de herinrichting van de Zeelaan is een aantrekkelijk openbaar domein en een kwalitatieve tramhalte noodzakelijk. Gelet op de ligging van het plangebied aan deze toeristische poort is het van belang dat binnen het plangebied ondersteunende functies voorzien worden. Het gaat hierbij o.a. om een infopunt, oplaadpunt elektrische fietsen, rustvoorzieningen,...

6.2.2 HOOGWAARDIGE TOERISTISCHE ACTIVITEITEN ALS TREKKER

Nieuwe hoogwaardige toeristische voorzieningen fungeren als een trekker voor de toeristische poort. Het vormt een aantrekkingspunt voor recreanten. Een gediversifieerd aanbod aan sport- en recreatieve infrastructuur staat hierbij voorop. Hierbij moet ook aandacht zijn voor recreatieve activiteiten die het volledige jaar te gebruiken zijn en niet enkel inspelen op het zomertoerisme.

De ontwikkeling van deze activiteiten moeten eveneens de trigger vormen om de toeristische poort te ontwikkelen. Een aantal functies versterken elkaar en kunnen een complementair gebruik kennen.



6.2.3 ZEELAAN ALS PLEIN EN LAAN

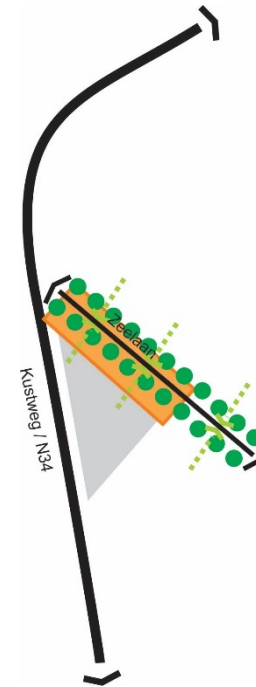
De Zeelaan richting Lombardsijde moet opnieuw als een laan ingericht worden.

Het moet een kwalitatieve verbinding vormen tussen dorp en zee. Het brede openbare domein biedt hiervoor potenties om een kwalitatieve verbinding te zijn voor elke gebruiker (voetganger, fietser, auto, tram). Deze ruimte zal nog toenemen omdat de tramlijn verlegd zal worden.

De nieuwe tramlijn zal het tracé van de N34 / Kustweg blijven volgen en niet langer afbuigen naar de Zeelaan. Hierbij blijft de tramhalte ter hoogte van het kruispunt N34 / Kustweg met de Zeelaan behouden.

Naast een kwalitatieve verbinding tussen dorp en zee kan de laan de diverse recreatieve voorzieningen ontsluiten waaronder de diverse campings, het golfterrein en het nieuwe project. Ze worden ontsloten richting de Kustweg / N34 (autoverkeer) en tramhalte (voetgangers).

Naar inrichting is het wenselijk dat er geen langsparkeren wordt voorzien in de Zeelaan zodat er geen harde grens ontstaat tussen de Zeelaan enerzijds en het recreatiegebied anderzijds. Het is veeleer wenselijk dat beide in elkaar overgaan en dat ook het openbaar domein kwalitatief wordt ingericht.



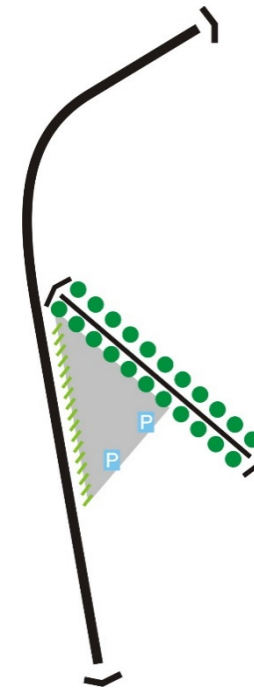
6.2.4 LANDSCHAPPELIJKE INKLEDING

Gelet op de specifieke ligging aan de rand van de kern en op de overgang naar de duinen is een specifieke landschappelijke inkleding noodzakelijk.

Hierbij staan volgende inrichtingsprincipes voorop:

- In een strook van 10 m langs de Kustweg kan geen bebouwing of sportinfrastructuur voorzien worden. Deze strook dient een kwalitatieve inrichting te krijgen met streekeigen begroeiing. Enkel wandel- en fietspaden of doorsteken kunnen hier voorzien worden.
- Harde sportinfrastructuren (constructies, gebouwen edm.) die zich aan de zijde van de Kustweg bevinden moeten landschappelijk ingekleed worden. Ze moeten doormiddel van een streekeigen begroeiing aan het zicht onttrokken worden.
- De bebouwing in functie van verblijfsrecreatie wordt beperkt tot 180 kamers. Hierbij wordt opgelegd dat de bouwhoogte maximaal uit 6 bouwlagen. De bebouwing dient een kwalitatief architecturaal geheel te vormen waarbij het van belang is dat de bouwhoogte afgebouwd wordt richting Kustweg. Het voorzien van meerdere al dan niet aaneengesloten gebouwen met wisselende bouwhoogte geniet de voorkeur op een monolithisch volume met 1 bouwhoogte.
- Het parkeren dient opgevangen te worden op eigen terrein en dient voorzien te worden tussen de nieuwe woonwijk en de recreatieve voorzieningen. Hierdoor wordt een afstand gecreëerd tussen bewoning en de recreatieve infrastructuur.

Door middel van deze inrichtingsprincipes kan het project ingekleed worden binnen zijn specifieke context.



6.3 INRICHTINGSSCHETS

Op basis van bovenstaande principes werd er een inrichtingsschets uitgewerkt. Deze inrichtingsschets werd in bijlage bij het RUP toegevoegd.

De inrichtingsschets is een vertaling van de inrichtingsprincipes maar is niet bindend. Zij heeft een richtinggevende functie en geeft aan hoe het plangebied eventueel kan ingericht worden. Het RUP wenst flexibel te zijn en is bijgevolg niet gericht naar 1 schets maar laat meerdere mogelijkheden toe.

6.4 MOBILITEITSEFFECTEN

Het plan zal leiden tot bijkomende vervoersbewegingen en een parkeerbehoefte. Om hier een realistische inschatting van te maken is het van belang om het aantal bezoekers te schatten. Dit gebeurt voor twee scenario's met name een maximale bezetting (bvb. hoogseizoen) en een gemiddelde bezetting (bvb. weekend voorjaar/najaar).

	Maximaal aantal bezoekers per dag	Gemiddeld aantal bezoekers per dag (Wordt geraamd op ongeveer 1/3 van het maximaal aantal bezoekers per dag)
Surfpool (ca. 12u open per dag in hoogseizoen en ca. 10u in voor/najaar)	25 surfers per uur die gemiddeld 2u surfen = 25 surfers * 12u/2u = <u>150 surfers per dag</u>	25 surfers * 10u/2u = 125 surfers * 1/3 = <u>42 surfers per dag</u>
Hotel	180 twee persoonskamers = 180 kamers * 2 personen = <u>360 personen per dag</u>	360 personen * 1/3 = <u>120 personen per dag</u>
Personeel wordt geraamd op 5% van het aantal bezoekers	(150 + 360) * 5% = <u>26 personeelsleden</u>	(42 + 120) * 5% = <u>8 personeelsleden</u>
Bezoekers i.f.v. vertrekpunt omgeving	<u>50 personen per dag</u>	50 personen per dag * 1/3 = <u>17 personen</u>
Raming totaal aantal bezoekers per dag	<u>Maximaal 586 bezoekers per dag</u>	<u>Gemiddeld 187 bezoekers per dag</u>

6.4.1 VERKEERSGENERATIE

Op basis van het rapport 'Onderzoek VerplaatsingsGedrag Vlaanderen 4.5' kan een beeld gevormd worden van het aantal voertuigbewegingen dat hierdoor zal gegenereerd worden. Voor de functie 'Ontspanning, sport, cultuur' wordt volgend vervoermiddel gebruikt:

- 10% komt te voet;
- 16% met de fiets;
- 4% met het openbaar vervoer;
- 55% als autobestuurder;
- 24% als autopassagier.

Het betreft hier een Vlaams gemiddelde die hier geen rekening houdt met de specifieke situatie. Rekening houdende met het bovenlokale aantrekkingskracht van een hotel en de sportinfrastructuur en rekening houdende met de goede ontsluiting met de tram kan aangenomen worden dat het aandeel te voet en met de fiets lager zal liggen maar dat dit gecompenseerd wordt door een hoger gebruik van het openbaar vervoer.

Op piekmomenten kan geconcludeerd worden dat 322 ($586 \cdot 0,55$) wagens per dag naar de site zullen komen. Dit genereert 644 verplaatsingen (heen- en terug) met de wagen. Er wordt geraamd dat 2/5 bezoekers van het hotel die met de wagen komen ook daguitstappen zullen maken met de wagen. Dit leidt tot een bijkomende verkeersgeneratie van 144 voertuigbewegingen per dag.

Op gemiddelde dagen zullen 103 ($187 \cdot 0,55$) wagens per dag de site bezoeken. Dit genereert 206 verplaatsingen. De bijkomende verkeersgeneratie t.g.v. van de hotelgasten met de wagen bedraagt 48 voertuigbewegingen per dag.

Er kan aangenomen worden dat de verplaatsingen zich zullen spreiden gedurende de dag. Rekening houdende met een tijdspanne van 14u leidt dit tot gemiddeld 56 voertuigbewegingen per uur bij maximale capaciteit en 18 voertuigbewegingen per uur bij gemiddelde capaciteit.

De ontsluiting moet voorzien worden richting Zeelaan. Een rechtstreekse ontsluiting op de Kustweg is niet wenselijk. Op de Kustweg is naast de ontsluiting ook de doorstroming van belang. Het creëren van een bijkomend kruispunt leidt tot een bijkomend conflictpunt op een gewestweg. Door de nabijheid van een reeds lichtengeregeld kruispunt (Kustweg/Zeeleaan) brengt een bijkomend kruispunt de doorstroming op de Kustweg in het gedrang.

6.4.2 RUIMTE VOOR PARKEREN OP EIGEN TERREIN

Hoewel het plan zeer goed bereikbaar is met het openbaar vervoer, is het eveneens van belang dat er voldoende aandacht uitgaat naar het voorzien van voldoende parkeermogelijkheden op het eigen terrein.

Onderstaande berekening gaat uit van het aantal bezoekers dat met de wagen komt en de duurtijd van het bezoek. Het scenario gaat uit van een maximaal scenario waarbij zowel het hotel als de sportinfrastructuur maximaal bezet is.

Raming maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen bij <u>volledige</u> bezetting				
	's morgens (09u-13u)	's middags (13u-17u)	's avonds (17u-21u)	's nachts (21u-09u)
Surfpool (50 surfers per blok van 4u)	50 surfers → 28 wagens	50 surfers → 28 wagens	50 surfers → 28 wagens	0 → 0 wagens
Hotel (180 kamers) Cfr. de 'Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uitgegeven door de CROW zijn er voor een 4-sterren hotel gelegen in de schil van het centrum -in matig stedelijk gebied- minimum 4,6 en maximum 5,6 parkeerplaatsen per 10 kamers noodzakelijk. Concreet kan er dus vanuit gegaan worden - cfr. de kencijfers uit de CROW- dat 50% van de bezoekers met de wagen komt. Dit betekent 90 parkeerplaatsen.	→ 72 wagens (raming dat 1/5 van de gasten met de wagen op uitstap zijn)	→ 54 wagens raming dat 2/5 van de gasten met de wagen op uitstap zijn	→ 72 wagens raming dat 1/5 van de gasten met de wagen op uitstap zijn	→ 90 wagens
Personeel wordt geraamd op 5% van het aantal bezoekers.	26 personeelsleden waarvan 68% (OVG Vlaanderen) met de wagen komt → 18 wagens	26 personeelsleden waarvan 68% (OVG Vlaanderen) met de wagen komt → 18 wagens	26 personeelsleden waarvan 68% (OVG Vlaanderen) met de wagen komt → 18 wagens	3 personeelsleden → 3 wagens
Bezoekers i.f.v. vertrekpunt omgeving. Er wordt geraamd dat 50% met de wagen (2 personen per wagen) komt.	→ 13 wagens	→ 13 wagens	→ 0 wagens	→ 0 wagens
Raming totaal aantal benodigde parkeerplaatsen	<u>131</u>	<u>113</u>	<u>118</u>	<u>93</u>

Omdat het noodzakelijk is dat in elk scenario het parkeren op eigen terrein moet kunnen opgevangen worden, werd uitgegaan van de berekening van het maximale scenario. Hierbij wordt verwacht dat ca. 131 wagens zich moeten kunnen parkeren.

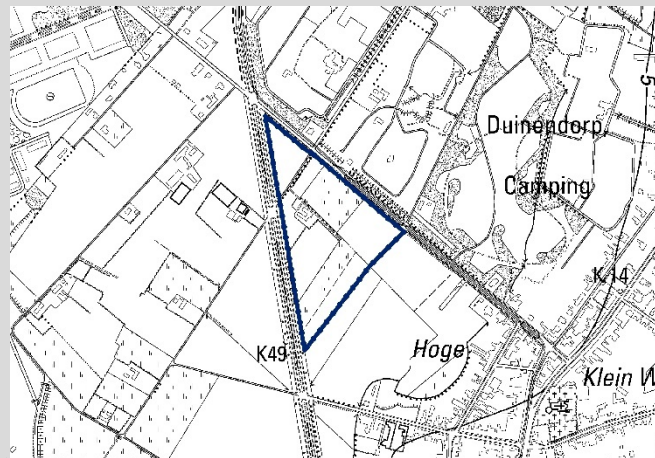
7 WATERTOETS

7.1 BESTAANDE TOESTAND

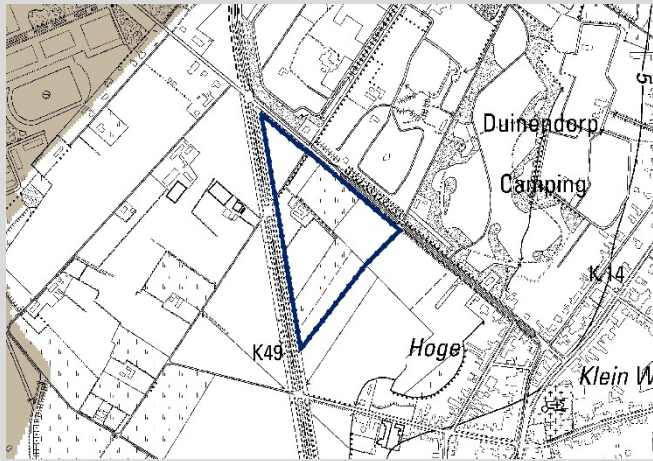
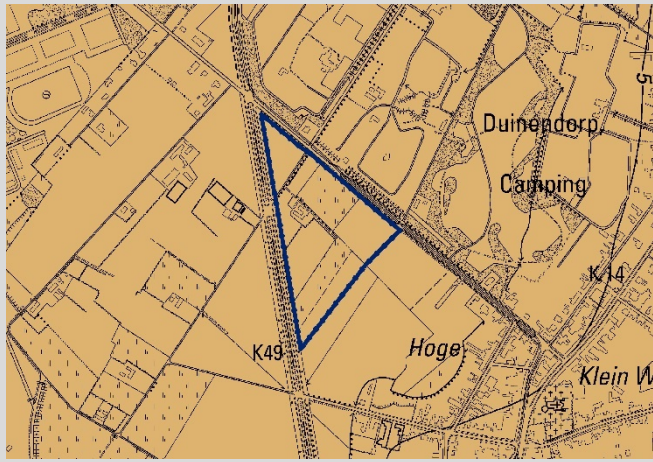
Het plangebied is gelegen in het deelbekken '01-03' van het IJzerbekken. In de omgeving van het plangebied komen er geen onbevaarbare waterlopen voor. De bodem van het plangebied bestaat volledig uit een antropogene grond.

De bestaande toestand van het plangebied wordt getoetst aan volgende watertoetskaarten:

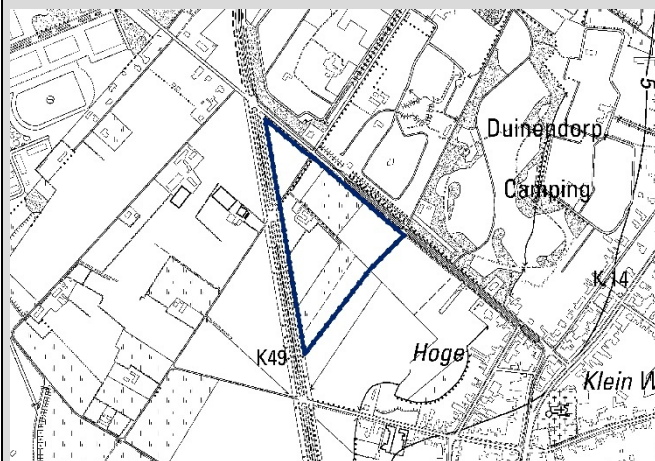
Overstromingsgevoeligheid plangebied



Het volledige plangebied -en zijn omgeving- is niet overstromingsgevoelig.

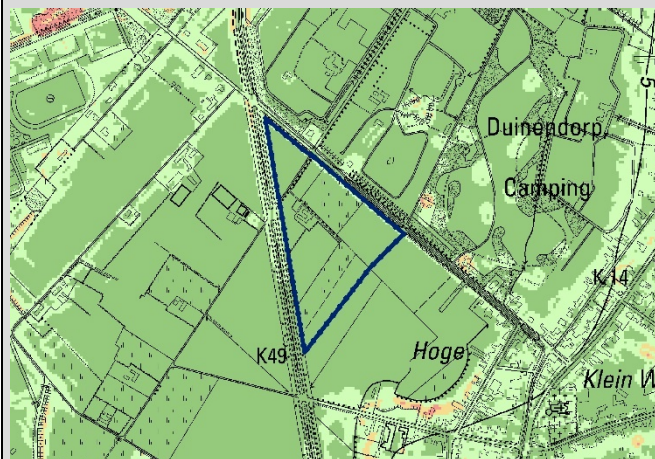
Infiltratiegevoeligheid plangebied 	Het volledige plangebied -en zijn omgeving- is niet infiltratiegevoelig.
Grondwaterstromingsgevoeligheid 	De bodem binnen het volledige plangebied -en zijn omgeving- is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

Winterbedkaart

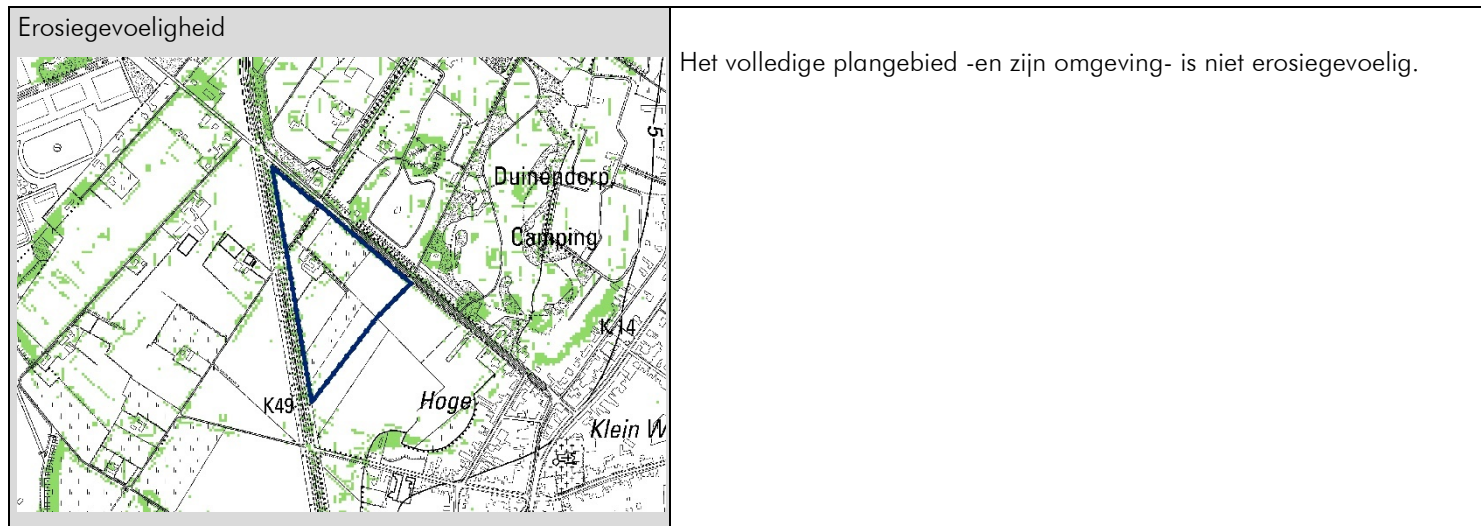


Het plangebied -en zijn omgeving- behoren niet tot het winterbed van de grote rivieren.

Hellingenkaart



Het volledige plangebied -en zijn omgeving- is volledig vlak (hellingspercentage van 0 tot 0,5%). Het volledige plangebied bevindt zich op ongeveer 4,5m TAW.



7.2 EFFECTEN OP DE WATERHUISHOUDING EN DE WATERLOPEN

Het volledige plangebied betreft vandaag reeds een recreatiegebied cfr. het gewestplan. Alle voorziene recreatievoorzieningen (o.a. een surfpool) zijn vandaag reeds vergunbaar. Onderhavig plan maakt het bijkomend mogelijk dat er naast recreatieve mogelijkheden ook overnachtingsmogelijkheden kunnen gerealiseerd worden.

De toename van verhardingen en gebouwen zal leiden tot een verminderde infiltratie van het water in de bodem. Hierdoor zal het water versneld afstromen naar de riolering.

Gelet op de aard van de activiteiten (recreatieve functie en hotelfunctie) is de kans op oppervlaktewaterverontreiniging zeer beperkt.

Ondergrondse constructies worden beperkt tot een minimum en zijn beperkt tot het beperkt ingraven van de surfpool (tot 3m onder het maaiveld) en een eventuele ondergrondse garage. De grondwaterstroming komt hierbij niet in het gedrang. Bij de aanleg en instandhouding van ondergrondse constructies wordt het grondwaterpeil niet in die mate verstoord (bvb ten gevolge van bemalingen) dat er verzilting van het zoet water optreedt. De effecten van bemaling zullen op vergunningenniveau moeten onderzocht worden. Het is wenselijk dat hierbij speciale uitvoeringstechnieken (zoals retourbemaling met injectie of waterdichte bouwkuip) aangewend worden om de effecten te milderen.

Via het grafisch plan worden grootschalige verhardingen voorzien door de aanleg van de recreatiezone en de hotelaccommodatie.

Bij de aanleg van bijkomende verhardingen, gebouwen en constructies zal moeten voldaan worden aan de bestaande gewestelijke verordening inzake opvang en hergebruik van regenwater.

De grootte van de waterbufferbekkens, de afwateringsgrachten en/of waterinfiltratievoorzieningen worden berekend uitgaande van het voorzien van 330m³ per ha verharde oppervlakte.

Er wordt bijgevolg geen negatief effect verwacht.

7.3 AANDACHTSPUNTEN

Met betrekking tot de watertoets worden de volgende milderende maatregelen voorzien als suggestie om het plan meer milieuvriendelijk te maken:

- Beperkte reliëfwijzigingen moeten gecompenseerd worden opdat het waterbergend vermogen van het gebied niet in het gedrang komt;
- Bij de aanleg van de parking dient gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende materialen. Enkel wanneer een waterdoorlatende verharding omwille van milieuhygiënische redenen niet wenselijk is, kan een afwijking op het principe worden toegestaan;
- Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Deze aangehaalde milderende maatregelen zijn echter niet noodzakelijk om te vermijden dat het plan een aanzienlijk negatief effect kan hebben.

8 PLAN-MER + RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

8.1 ONTHEFFING VAN DE PLAN-MER PLICHT

Het Plan-MER-decreet van 27 april 2007 en het Plan-MER-besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2008 voorziet een integratiespoor voor een plan-MER bij het RUP. Binnen het kader zal volgens de geëigende procedure een aanvraag tot ontheffing van de plan-MER-plicht worden ingediend aan het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid.

Door de dienst MER werd op 19 juni 2017 beslist dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

8.2 ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Door de dienst VR werd beslist dat het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling met zich meebrengt voor wat betreft het aspect externe (mens) veiligheid.

De dienst VR beslist dan ook dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid dient geen verdere actie ondernomen te worden.

9 RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Dit gemeentelijk RUP vervangt de bestemming van het gewestplan Oostende - Middenkust (K.B. 26/01/1977 en wijzigingen). De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen de voorschriften van het gewestplan Oostende-Middenkust, zijnde het voorschrift voor 'gebied voor dagrecreatie'.

Gewestplan	Benaderende oppervlakte (m ²)	Bestemming gemeentelijk RUP	Benaderende oppervlakte (m ²)
Gebied voor dagrecreatie	53.100	Zone voor recreatie met overnachtingsmogelijkheden	53.100

10 PLANSCHADE / PLANBATEN / KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSCHADE

10.1 INLEIDING

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling voor 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 betreffende het grond- en pandenbeleid;

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt 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 die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

10.2 PLANBATEN

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een planbatenvergoeding.

10.3 PLANSCHADE

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

10.4 KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSCHADE

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een kapitaalschade of gebruikersschade.

