

RUP Uitbreiding Golf Ter Hille
Ontwerp - Stedenbouwkundige voorschriften
Gemeente Koksijde

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

RUP Uitbreiding Golf Ter Hille

Opdrachtgever

Gemeente Koksijde
Zeelaan 303
8670 Koksijde

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

4699573039

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
April 2024	PCA - AMA	Ontwerp SBV	Alexander Maekelberg

Stedenbouwkundige voorschriften

RUP Uitbreiding Golf Ter Hille

Opdrachtgever: Gemeente Koksijde

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Alexander Maekelberg,
erkend ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29 april 2024

De Algemeen Directeur,
Joeri Stekelorum

Voorzitter,
Julie Paelinck

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Koksijde werd neergelegd van .../.../2024 tot en met .../.../2024

De Algemeen Directeur,
Joeri Stekelorum

De Burgemeester,
Marc Vanden Bussche

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

De Algemeen Directeur,
Joeri Stekelorum

De Voorzitter,
Julie Paelinck

Inhoudsopgave

	Blz
0	3
Algemene bepalingen	
0.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP	3
0.2 Bestaande constructies en infrastructuren	3
0.3 Kwaliteit en duurzaamheid	4
0.4 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen	4
0.5 Werken in functie van ontsluiting, wegenis voor traag verkeer en groen	4
0.6 Waterhuishouding	5
0.7 Reliëfwijzigingen	6
0.8 Plantenkeuze	6
1	7
Gebied voor golfterrein	
1.1 Bestemming	7
1.2 Inrichting	8
1.3 Beheer	9

0 Algemene bepalingen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften te worden gelezen. Deze toelichting is echter niet verordenend. 0.2 Bestaande constructies en infrastructuren Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur (onder meer verhardingen en installaties) vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen en verhardingen, voor zover de aanvraag betrekking heeft op: - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.	

0.3 Kwaliteit en duurzaamheid Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: - beeldkwaliteit; - zuinig en compact ruimtegebruik; - inpassing in de landschappelijke of bebouwde context; - kwalitatieve inrichting van zowel de beperkte bebouwde als niet-bebouwde delen; - afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.	
0.4 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen In alle zones voorzien in dit plan mogen inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen of waterbeheer opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving. Deze inrichtingen kunnen, mits verantwoording, qua hoogte afwijken van de vooropgestelde hoogtes binnen een bepaalde zone	<i>Infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen: elektriciteit, water, gas, telefoon, enz.</i> <i>Bepaalde infrastructuren, bv. zendmasten i.f.v. telecom, kunnen afwijken van de vooropgestelde hoogtes mits verantwoording.</i>
0.5 Werken in functie van ontsluiting, wegenis voor traag verkeer en groen In elke zone van het RUP is de realisatie van wegenis toegestaan voor niet-gemotoriseerd verkeer, alsook de aanleg van groenzones. Gemotoriseerd verkeer i.f.v. het onderhoud en beheer van het golfterrein is toegestaan.	

0.6 Waterhuishouding

De algemene principes inzake waterhuishouding gelden:

- Beperken van het watergebruik door het voorzien van een peilgestuurd systeem;
- In eerste instantie gebruik maken van hemelwater door het voorzien van maximale opvang en buffering van hemelwater dat afvloeit van eigen terrein. Dit betekent dat ook de afvoer van hemelwater tijdens natte periodes zo veel mogelijk beperkt wordt.
- Bij onvoldoende beschikbaar beregeningswater de buffers aanvullen met grijs water (afkomstig van de RWZI).
- Pas in laatste instantie kan grondwater aangesproken worden om te irrigeren. Hiervoor dient een vergunning aangevraagd te worden.

Wat betreft de drainage dient op projectniveau gemotiveerd te worden dat de drainage geen aanleiding geeft tot een ongewenste grondwaterstands daling in de omgeving, en in het bijzonder t.h.v. het SBZ en VEN-gebied. De drainagebuizen dienen voorzien te worden boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).

De bemaling dient verder onderzocht te worden d.m.v. een grondwatermodel. Vervolgens dienen de nodige maatregelen genomen te worden om de invloedstraal van de bemaling in te perken (bv. voorzien van diepwanden, retourbemaling), opdat er geen betekenisvol negatieve impact inzake verdroging, en in het bijzonder t.h.v. het SBZ en VEN-gebied, zal plaatsvinden.

De zones die een middelgrote kans hebben op pluviale overstromingen bij voorkeur niet verhard en/of ophogen. Indien deze zones toch worden verhard/opgehoogd, dient er elders binnen het plangebied terrein afgegraven te worden om het nodige buffervolume en infiltratieoppervlak te voorzien om dit hemelwater op te vangen. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de hoogteligging, opdat het hemelwater ook effectief kan afstromen naar deze zone.

Peilgestuurd systeem: b.v. peilgestuurde drainage, irrigatiesysteem afstemmen op de reële gemeten vochtigheidsgraad van de bodem, pleksgewijs irrigeren,

0.7 Reliëfwijzigingen In elke zone van het RUP zijn reliëfwijzigingen mogelijk indien zij bijdragen tot het realiseren van de doelstelling van de bestemming van de betreffende zone en voor zover ze niet hinderend zijn voor de omgeving.	
0.8 Plantenkeuze Voor het realiseren van groenzones of andere aanplantingen wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van streekeigen en inheemse plantensoorten.	

1 Gebied voor golfterrein

categorie van gebiedsaanduiding: Recreatie

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
1.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor de aanleg en exploitatie van een 9-holes golfterreinen. Gebruik van het gebied voor andere sporten en laagdynamisch recreatief medegebruik is toegelaten voor zover dat de exploitatie van het golfterrein en de veiligheid van gebruikers (zowel golfspelers als andere recreanten) niet in het gedrang brengt.	<i>Het gebied wordt bestemd als gebied voor golfterreinen, waarbij:</i> - <i>Alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of de exploitatie van het gebied als golfterrein mogelijk moeten zijn. Hierbij hoort bijvoorbeeld ook infrastructuur voor gemotoriseerde en niet gemotoriseerde caddywagentjes, onderhoudsmachines e.d.;</i> - <i>Andere sporten toegelaten zijn voor zover ze de exploitatie van het golfterrein en de veiligheid van gebruikers en mederecreanten niet in het gedrang brengen: gemotoriseerde sporten zullen dus niet worden toegelaten. Het gaat om zachte vormen: fietsen, wandelen, etc.</i> - <i>Het overwegend onbebouwd karakter van het gebied behouden blijft. Alleen de noodzakelijke technische installaties, zoals schuilhuisjes, sanitaire voorziening van beperkte omvang zijn toegelaten in het gebied.</i>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
	- De niet-bebouwde of niet-verharde oppervlakten worden ingericht als groene ruimte of als natuur.
1.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van een 9-holes golfterrein en andere ermee verenigbare vormen van recreatief medegebruik zijn toegelaten. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: - Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden en onderhoudswegen; - De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden. 1.2.1 Waterhuishouding In relatie tot ingrepen in het kader van de goede waterhuishouding, gelden de volgende voorschriften: 1. De inname van ruimte voor water dient gecompenseerd te worden volgens volgende bepalingen: - Te verleggen grachten dienen te worden ingericht met dezelfde bodemdiepte als de huidige	<i>Recreatief medegebruik: fietsen, wandelen, natuurrecreatie...</i> Omgevingsvergunningsaanvragen dienen rekening te houden met de sectorale wetgeving op de onbevaarbare waterlopen.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
gracht. De oevers dienen te worden ingericht met een flauwe oever. - Er mag slechts één lozingspunt worden voorzien op het publiek grachtenstelsel van de Westkustpolder. - Het water, dat op verhardingen terecht komt, dient meteen naar de omliggende groenzones te worden geleid. Verhardingen dienen tot een minimum te worden beperkt. 2. Er dient overstromingsveilig gebouwd te worden volgens de volgende bepalingen: - De realisatie van het golfterrein mag geen inname van de beschikbare ruimte voor water tot gevolg hebben. Het bergend volume van de zones die met middelgrote kans overstromen bij een pluviale bui dient minstens op het terrein te worden gevrijwaard.	
1.3 Beheer Vanuit de soortentoets wordt opgelegd dat het gebruik van pesticiden tot een minimum beperkt dient te worden, zeker in de omgeving meer natuurlijke biotopen.	

© Antea Group 2024

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.