

RUP Uitbreiding Golf Ter Hille

Gemeente Koksijde
Ontwerp - Toelichtingsnota

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

RUP Uitbreiding Golf Ter Hille
Toelichtingsnota

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

Projectmedewerkers

Alexander Maekelberg	Erkend ruimtelijk planner, expert
Anton De Boeck	Erkend ruimtelijk planner, adviseur
Liesbet Van den Schoor	Erkend MER-deskundige
Inge Van der Mueren	Erkend MER-deskundige

Datum

April 2024

Auteur

AMA/IVM/LVS

Status/ revisie

Ontwerp MVT

Vrijgave

AMA

Toelichtingsnota

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

1	Leeswijzer	3
2	Inleiding	4
2.1	Aanleiding en algemene doelstelling: de uitbreidingsbehoefte	4
2.1.1	Waar staan we sinds het behoeftenonderzoek 'golfsport in Vlaanderen'?	4
2.1.2	Kwantitatieve kadering van de uitbreidingsbehoefte voor Golf Ter Hille	5
2.2	Situering	7
2.3	Afbakening plangebied	7
2.4	Delegatie planningsbevoegdheid	1
2.5	Reikwijdte en detailleringsniveau	1
2.6	Overzicht in te zetten instrumenten	1
3	Mogelijke alternatieven	2
4	Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext	3
4.1	Ruimtelijk voorkomen	3
4.2	Andere relevante ontwikkelingen in de omgeving	4
4.3	Structuurplanning	5
4.3.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	5
4.3.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	6
4.3.3	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	7
4.4	Beleidsplanning	7
4.4.1	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	7
4.4.2	Provinciaal Beleidsplan West-Vlaanderen	8
4.4.3	Beleidsplan Ruimte Koksijde	8
4.5	Golfmemorandum I en II	9
4.5.1	Golfmemorandum (BVR, 20/06/2003)	9
4.5.2	Bisnota aan de Vlaamse Regering (Golfmemorandum II, 20/7/2006)	10
4.5.3	Afwegingskader	12
4.6	Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen	14
4.6.1	Bestemmingsplannen	14
4.6.1.1	Gewestplan	14
4.6.1.2	RUP Golfterrein Hof ter Hille (2006)	15
4.6.2	Atlas der buurt- en voetwegen	18
4.7	Fysisch functioneren en omgevingskwaliteit	18
4.7.1	Bodem	18
4.7.2	Water	20
4.7.3	Biodiversiteit	24
4.7.4	Landschap en erfgoed	25
4.7.5	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid	27
4.8	Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen	27
4.8.1	Kwaliteiten	27
4.8.2	Knelpunten	27
4.8.3	Potenties	28
4.8.4	Bedreigingen	28
5	Visie voorgenomen plan	29

5.1	Hoofdpijnen	29
5.2	Gewenste inrichting	30
5.3	Vraag naar verblijfsrecreatie	30
6	Motivatie inname Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)	32
6.1	Omzendbrief RO2010/01	32
6.2	Compensatieonderzoek	33
6.3	Bevestiging Deputatie	34
7	Toelichting bij het RUP	35
7.1	Planopties en bestemmingen	35
7.2	Op te heffen bestemmingen	35
7.3	Ruimtebalans	35
7.4	Register van potentiële planbaten en planschade	35
8	Bijlagen	36
8.1	Kennisname HAG-compensatie door Deputatie	36
8.2	Ministerieel Besluit n.a.v. delegatie bevoegdheid	36
8.3	Resultaat RVR-toets	36
8.4	Verwerking input publieke raadpleging	36
8.5	Verslag participatiemoment	36
8.6	Samenwerkingsovereenkomst provincie West-Vlaanderen	36

1 Leeswijzer

De publieke raadplegingsperiode voor de startnota van het RUP Uitbreiding Golf ter Hille liep van 3 juni tot 1 augustus 2022. Vervolgens werd de scopingnota opgesteld, gebaseerd op de input uit die publieke raadpleging. Een voorontwerp van toelichtingsnota, horend bij de stedenbouwkundige voorschriften, het grafisch plan en het ontwerp van plan-MER werd onderworpen aan een adviesvraag gedurende een ruime periode in de zomer (+september) van 2023. Deze adviezen werden verwerkt tot het voorliggende ontwerp RUP, i.f.v. de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad op 29 april.

2 Inleiding

Golf Ter Hille, het gemeentelijk golfterrein te Koksijde in volle exploitatie sinds 2014, is een groot succes. Het ledenaantal groeit jaar na jaar – zo sterk zelfs dat men een ledenstop moest invoeren – en ook de aantrekkingskracht t.o.v. het grote aantal tweede verblijvers in de regio wordt steevast groter. Het golfterrein in Koksijde is een publiek terrein, waarmee invulling wordt gegeven aan de Vlaamse doelstelling om de golfsport te democratiseren. Dit is ongetwijfeld mee de reden van het succes.

Het bovenstaande maakt dat overwegingen richting een uitbreiding aan de orde zijn. Koksijde wenst Golf Ter Hille uit te breiden met een extra 9-holes golfbaan. Waarom 9 holes? Dit is eigen aan de golfsport, die algemeen in veelvoud van 9 werkt. Net zoals een wedstrijdwaardig voetbalveld vaste afmetingen heeft, telt een golfwedstrijd steeds 18 holes. Dit kan effectief een baan met 18 holes zijn of kan een baan met 9 holes zijn, die twee maal wordt gespeeld. Golf Ter Hille heeft momenteel een volwaardige 18-holes golfbaan (Langeleed Course) en een 9-holes golfbaan (Hazebeek course). Met de beoogde uitbreiding van 9 holes, kan men met andere woorden beschikken over twee volwaardige 18-holes golfbanen, maar wordt tegelijk ook bijzonder veel flexibiliteit gegenereerd om de druk op de golfbanen te beheersen en te spreiden (o.a. in functie van een optimaal beheer).

2.1 Aanleiding en algemene doelstelling: de uitbreidingsbehoefte

2.1.1 Waar staan we sinds het behoeftenonderzoek 'golfsport in Vlaanderen'?

Volgens het Beleidsplan Golf Vlaanderen 2021-2024 werden er eind 2020 in totaal 41.000 geregistreerde spelers opgetekend in Vlaanderen. Het is niet ten volle objectief meetbaar, maar Golf Vlaanderen is ervan overtuigd dat er minstens 50.000 golfers zijn. In het behoeftenonderzoek 'golfsport in Vlaanderen' van 2004, dat mee aan de basis lag van de bisnota aan de Vlaamse Regering (zie verder onder §Golfmemorandum I en II.4.5), werd een gelijkaardige stelling geponeerd: toen waren 25.100 personen in 2002 geregistreerd als actieve leden bij de Vlaamse Vereniging voor Golf, terwijl de clubs een spelend ledenbestand hadden van ca. 30.300 personen. Zetten we dit aantal af tegenover de 5.972.781 inwoners in Vlaanderen in 2002, dan bekomen we een participatiegraad van 0,51%. In 2004 werden 44 clubs opgetekend, vandaag bedraagt dit aantal 55 clubs. Waar het aantal golfers dus met 65% is toegenomen, groeide het aantal clubs aan met 25%. Uitgaand van de voormelde 50.000 golfers eind 2020, resulteert dit in een participatiegraad van 0,75%. Het aantal mensen dat golft zit m.a.w. nog steeds in een vrij sterk stijgende lijn.

In de behoeftenstudie van 2004 werden drie hypothesen geprojecteerd wat betreft het aantal actieve golfspelers tegen 2015, met name een minimumhypothese (43.400), een meest waarschijnlijke hypothese (53.200) en een maximumhypothese (63.000). Iets later dan voorspeld, niet in 2015 maar in 2021, wordt de meest waarschijnlijke hypothese benaderd. De provincie West-Vlaanderen tekent daarbij, naast Antwerpen, de sterkste groei op qua aantal golfers met een totaal van 8.690 geregistreerde leden, mede door de komst van Golf Ter Hille. Hierna volgt het overzicht van golfbanen in de provincie West-Vlaanderen. Het betreft 9 clubs, waarvan meer dan de helft zich in de kustgemeenten bevinden.

- Damme Golf & Country Club – 27 holes (als 18 en 2x9 te bespelen)
- Royal Ostend Golf Club – 18
- Royal Zoute Golfclub – 2x18
- Golf Village Knokke – 27 (gepland, nog niet gerealiseerd)
- Golf Ter Hille Koksijde – 18+9
- Westgolf Middelkerke – 9
- Wellington Golf Oostende – 9

- Golfclub De Palingbeek Ieper – 18 (+9 in toekomst)
- Ieper Open Golf – 18
- Waregem Golf – 18 holes (ook als 2x9 te bespelen)

In 2002 waren er 6 golfbanen met 18 holes en 2 golfbanen met 9 holes in West-Vlaanderen. Volgens de behoeftenstudie van 2004 zouden in 2015 volgens de meest waarschijnlijke hypothese – en bij een realistische jaarbezetting van 80% – 13 golfbanen met 18 holes beschikbaar moeten zijn in West-Vlaanderen. Daarbovenop zou een totaal van 6 golfbanen met 9 holes ter beschikking moeten zijn. Anno 2021 is de berekende behoefte dus lang niet ingevuld, terwijl het aantal golfers zich ondertussen wel op het niveau van de meest waarschijnlijke hypothese bevindt.

2.1.2

Kwantitatieve kadering van de uitbreidingsbehoefte voor Golf Ter Hille

Een goede manier om de behoefte te onderzoeken voor een golfinfrastructuur is het aantal inwoners in de doelregio af te wegen tegenover de gemiddelde participatiegraad aan golfers in Vlaanderen. In diverse studies wordt aangetoond dat een golfer bereid is om 20 tot 30 km af te leggen om de golfsport te beoefenen. Binnen de gemeenten die zich geheel of grotendeels binnen een afstand van 20 à 30km tot Golf Ter Hille bevinden¹, zijn in totaal 204.133 inwoners gedomicilieerd. Hierin is het Franse doelpubliek niet opgenomen. Rekening houdend met de participatiegraad van 0,75%, betekent dit dat 1.531 golfers binnen het afzetgebied wonen. Dit strookt vrij goed met het ledenaantal van de club, dat in vier jaar tijd gestegen is van 600 naar 1.400 (wat ineens ook de limiet is voor het aantal leden).

Deze methodiek geeft voor Koksijde en bij uitbreiding voor alle terreinen aan de kust echter het minimum minimum aan, want er komen ook tal van tweede verblijvers van over het hele land golfen. Dit beperkt zich uiteraard niet tot mensen die in Koksijde verblijven. Minstens ook vanuit De Panne en Nieuwpoort en wellicht ook vanuit Middelkerke en Oostende worden tweede verblijvers aangetrokken. De twee laatste gemeenten beschikken zelf ook over een golfterrein, maar het betreft in beide gevallen slechts 9-holes banen. Beide terreinen hebben geen uitbreidingsmogelijkheden: het terrein in Middelkerke is omgeven door vakantieparken, in Oostende betreft het de voormalige Wellington-renbaan, die omgeven is door bebouwing.

Hoeveel tweede verblijvers komen naar Koksijde? We weten dat iets meer dan 60% van het aantal wooneenheden in Koksijde tweede verblijven betreft. Meer gedetailleerde statistieken, gebaseerd op het smartphonegebruik in de gemeente, tonen aan dat tijdens de zomer van 2020 gemiddeld 54.000 mensen zich in Koksijde bevonden, met een piek van 80.000. Tijdens andere vakanties worden gelijkaardige cijfers opgetekend, met name 50 à 60.000 mensen. Een gemiddeld weekend levert 35 à 40.000 mensen. Zet men dit af tegenover het aantal gedomicilieerde inwoners in Koksijde (21.869), dan kan men vaststellen dat in de weekends het aantal inwoners grosso modo verdubbelt, tijdens vakantieperiodes kunnen we spreken over een quasi verdrievoudiging. Men kan er m.a.w. niet omheen: de afzetmarkt van Golf Ter Hille is aanzienlijk groter dan die van een golfterrein in het binnenland. Dit verklaart mede waarom de golf in recente jaren meer dan 10.000 green fee spelers² op jaarbasis telt.

In piekperiodes botst de golf bijgevolg tegen haar limieten aan. Er is ook effectief een ledenstop afgekondigd. Nieuwe, geïnteresseerde leden kunnen zich op een wachtlijst laten registreren, maar voorlopig worden geen nieuwe lidmaatschappen aanvaard, om iedereen voldoende speelkansen te kunnen geven. De bezetting van een golfbaan is afhankelijk van diverse factoren: de manier waarop de baan is ontworpen (lengte van holes, verplaatsingstijd, ...), de moeilijkheidsgraad, het moment in

¹ Koksijde zelf, Veurne, De Panne, Nieuwpoort, Middelkerke, Diksmuide, Alveringem, Lo-Reninge, Gistel, Oostende, Koekelare, Houthulst

² Spelers die geen lid zijn van de club, maar een dagcontributie betalen wanneer ze komen spelen

het jaar (in de zomer zijn er nu eenmaal meer speeluren dan in de winter), beheersaspecten, het weer, etc. Het is dus allesbehalve een sinecure om een getal te plakken op de capaciteit van bijvoorbeeld een 18-holes baan. Golf Vlaanderen maakt elke vijf jaar een rapport met statistieken over de golfsport in Vlaanderen en publiceert voor 2024 de hiernavolgende tabel, met een illustratie van de theoretische bezetting van een 18-holes golfbaan. Het Langeleed Course, de 18-holes golfbaan binnen Golf Ter Hille kan dus worden afgezet t.o.v. deze cijfers.

THEORETISCHE BEZETTING 18 - HOLESBAAN						
4	balls om de	0:11				
aantal rondes per uur		22				
	dagen	eerste start	laatste start	uren/dag	rondes/dag	max. rondes
Januari	25	9:00	12:00	3:00	65	1.636
Februari	22	8:00	13:00	5:00	109	2.400
Maart	31	7:15	14:30	7:15	158	4.904
April	30	7:00	16:00	9:00	196	5.891
Mei	31	7:00	16:00	9:00	196	6.087
Juni	30	7:00	16:30	9:30	207	6.218
Juli	31	7:00	16:30	9:30	207	6.425
Augustus	31	7:00	16:00	9:00	196	6.087
September	30	7:15	15:30	8:15	180	5.400
Oktober	31	8:00	14:30	6:30	142	4.396
November	25	9:00	12:30	3:30	76	1.909
December	25	9:00	12:00	3:00	65	1.636
	342			6:52	150	52.991

Figuur 1 Theoretische maximale baanbezetting van een 18-holes golfbaan, GOSTA 2024

Op de drukste dagen in de periode mei-augustus worden op Golf Ter Hille 350 à 375 registraties vastgesteld, wat de theoretische maximumcapaciteit overschrijdt. Dit heeft o.a. te maken met het publieke en laagdrempelige karakter van de golfbaan, alsmede de aantrekkingskracht voor tweede verblijvers uiteraard. Het verklaart waarom een ledenstop is afgekondigd: eigenlijk gaat het terrein nu al ver boven haar limieten. Kijken we zelfs naar het totaal aantal spelrondes dat is gespeeld in 2023, dan stellen we 61.072 rondes vast op de 18-holes baan (Langeleed), wat op zich reeds 15% meer is dan de theoretische maximale baanbezetting. Het gaat dus niet enkel om de drukste dagen van het jaar, maar effectief over de volledige jaarbezetting van het terrein.

Wanneer men de private, zgn. 'high end' golfclubs afzonderlijk beschouwt, valt al snel vast te stellen dat op deze terreinen het maximale ledenaantal veel lager ligt, om alle leden voldoende speelkansen te bieden, gegeven de aanzienlijk hogere lidgelden die er worden betaald. De GOSTA 2024 vermeldt daarnaast ook dat twee op de tien clubs momenteel een ledenstop hebben. Dit valt dus absoluut niet vaak voor.

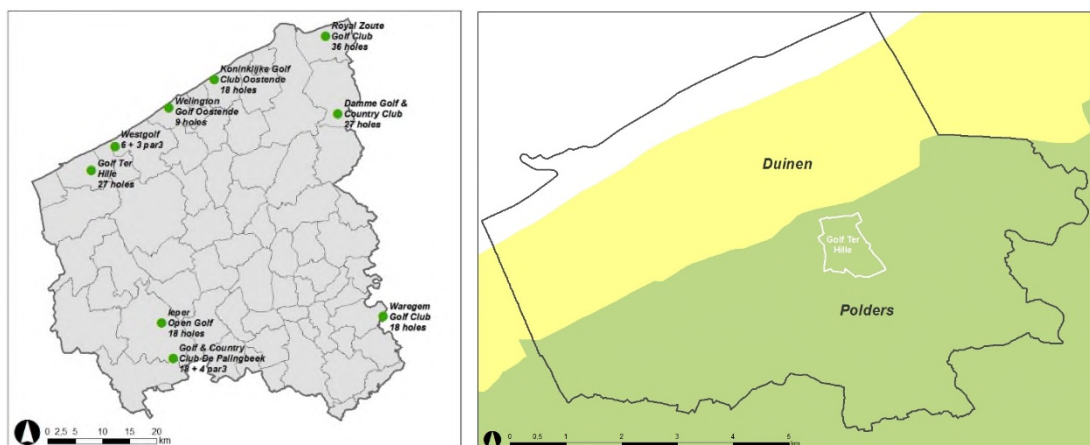
Op korte tijd heeft Golf Ter Hille m.a.w. bijzondere successen geboekt. De trends qua lidmaatschapsaanvragen en green fee spelers zijn daarbij onafgebroken in stijgende evolutie. Het is daarom aan de orde de blik op de nabije toekomst te richten en een traject richting verdere uitbreiding aan te zetten. Het potentieel, niet in het minst vanuit tweede verblijvers, is nog steeds bijzonder groot: de aanwezigheid van Golf Ter Hille is wellicht mede de reden voor een deel van deze doelgroep om

een vakantieverblijf in Koksijde te verwerven. De beide lijken in elk geval elkaar te versterken: Golf Ter Hille is een unique selling point voor Koksijde. De uitbreiding met 9 holes betekent, zoals eerder aangegeven, de mogelijkheid om twee volwaardige 18-holes golfbanen te voorzien, maar biedt ook een bijzondere flexibiliteit naar spreiding van de baanbezetting.

2.2 Situering

Golf ter Hille telt twee golfbanen van respectievelijk 18 en 9 holes. Het is één van de vijf clubs langs de kust en één van de 9 clubs in West-Vlaanderen. De terreinen liggen op een drietal kilometer van het strand, een tiental kilometer van de Frans-Belgische grens en zijn centraal gelegen tussen de kernen van Koksijde, Nieuwpoort en Veurne. De dichtstbijzijnde golfclub (Westgolf golfsportschool in Middelkerke uitgesloten) is de Wellington Golf Club in Oostende, op 19 km. Andere clubs in de bredere omgeving zijn Dunkirk Golf Bluegreen op 25km en Ieper Open Golf op 30 km (Figuur 1).

De huidige terreinen beslaan 84 ha en bevinden zich nabij de duin-polderovergang van Koksijde en Oostduinkerke. Net ten noordwesten van de golf ligt het sportpark van Oostduinkerke (voetbal, hockey, atletiek), terwijl de terreinen voorts omgeven zijn door landbouwpolders in herbevestigd agrarisch gebied.



Figuur 2 – Golfterreinen in West-Vlaanderen (links) en situering van Golf Ter Hille t.h.v. de duinen-polderovergang (rechts)

2.3 Afbakening plangebied

De nieuwe banen dienen aan te sluiten bij het bestaande clubhuis, waar het parcours van elke golfbaan vertrekt en eindigt. Gezien het clubhuis zich in het noordoostelijk deel van de terreinen bevindt, is een nieuwe golfbaan ten westen of ten zuiden van de huidige terreinen dus niet wenselijk. Bovendien vormen ten zuiden het kanaal en ten westen de N330 grensstellende elementen. Het gebied ten noorden, dat ook aan het clubhuis grenst, is te klein en te langwerpig om een volwaardig golfterrein te faciliteren, en maakt bovendien deel uit van een gebied dat beschermd is door het Duinendecreet. De nieuwe golfbaan wordt daarom idealiter gesitueerd ten oosten en noordoosten van het huidige terrein.

De afbakening van het plangebied voor de 9 extra holes is weergegeven t.o.v. het huidige golfterrein in Figuur 3. Het beslaat ongeveer 27,5 ha.



Figuur 3 – Huidige afbakening van Golf ter Hille (rood), met plangebied voor de uitbreiding (zwart)

2.4 Delegatie planningsbevoegdheid

De delegatie van de planningsbevoegdheid werd verleend bij Ministerieel Besluit dd. 27/10/2023. Dit besluit is als bijlage gevoegd bij voorliggende toelichtingsnota.

2.5 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het RUP beoogt de ordening van een plangebied van 27,5 ha. Er werden reeds eerste inrichtingsconcepten geschetst, wat zich in een latere fase zal doorvertalen naar een concreet ontwerp. In dit RUP worden de stedenbouwkundige voorschriften daartoe vastgelegd.

2.6 Overzicht in te zetten instrumenten

Het plangebied is vandaag volledig bestemd als agrarisch gebied, dat via de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor het buitengebied Kust-Polders-Westhoek werd aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. Voor de uitbreiding van de golfterreinen is een herbestemming naar recreatiegebied vereist, wat juridisch vastgelegd wordt d.m.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan op gemeentelijk (bij delegatie) dan wel gewestelijk niveau. Naar analogie met de realisatie van het bestaande golfterrein gaat de gemeente Koksijde op zoek naar compensatie voor de getroffen landbouwers. Hiertoe heeft de gemeente eventueel gronden ter beschikking aan Ten Bogaerde en het militair domein. Een onteigeningsplan kan in optie worden voorzien bij het RUP indien de eigendommen niet in der minne kunnen worden verworven.

Gezien het een herbestemming van herbevestigd agrarisch gebied betreft, zal het planologisch evenwicht hersteld moeten worden, conform de omzendbrief RO/2010/01, door minstens eenzelfde oppervlakte te herbestemmen van niet-agrarisch naar agrarisch gebied. Momenteel is een provinciaal RUP voor de reconversie van de militaire vliegbasis in Koksijde lopende, waarin een grote oppervlakte bestemd als militair domein zal worden herbestemd, o.a. als agrarisch gebied. Dit compensatie-onderzoek wordt verder in detail toegelicht onder §6.2.

3 Mogelijke alternatieven

Het voorgestelde RUP beoogt de herbestemming van herbevestigd agrarisch gebied naar recreatiegebied teneinde aan de uitbreidingsbehoefte van Golf ter Hille te kunnen voldoen, alsook een planningskader om de mogelijkheden tot uitbreiding te bepalen. Het RUP wordt noodzakelijk geacht om de nieuwe bestemmingen en inrichtingen juridisch te verankeren. De mogelijke alternatieven op de uitkomst van dit RUP worden hieronder afgewogen.

Nulalternatief – het RUP wordt niet uitgevoerd

De huidige juridische toestand blijft gehandhaafd; de herbevestigde agrarische gebieden worden niet aangesneden en vereisen dus ook geen compensatieonderzoek. De verdere ontplooiing van een succesvol en ecologisch verantwoord recreatief zwaartepunt wordt niet weerhouden.

Locatiealternatief – een andere locatie en afbakening wordt gezocht

Gezien het een uitbreiding van de huidige golfterreinen betreft, dient de nieuwe golfbaan op zijn minst daar op aan te sluiten. De huidige zone voor uitbreiding is gelokaliseerd t.h.v. het clubhuis, omdat het parcours van de golfbaan daar dient te vertrekken en eindigen. Dit maakt enkel een uitbreiding naar het oosten of het noorden mogelijk. Omwille van de kwantitatieve ruimtenood wordt de voorkeur gegeven aan de zone ten oosten van het clubhuis. De zone ten noorden is te klein.

Inrichtingsalternatief – een andere inplanting en ontwerp wordt gezocht

Er is voor het planvoornemen reeds een verkennend inrichtingsscenario overwogen. De inrichtingsopties zullen zich echter in de loop van het planproces scherper aftekenen, en pas in het inrichtingsontwerp worden vastgelegd. De inzichten uit dit planonderzoek kunnen ertoe leiden dat er concretere voorstellen worden gedaan ter verfijning van de voorschriften en de planperimeter. De contour zoals in de scopingnota opgenomen betreft de maximale contour en kon aldus nog verkleinen. Dit is reeds het geval met voorliggend voorontwerp RUP: het perceel met de grootste landbouwimpact is niet verder meegenomen in het RUP.

4 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext

4.1 Ruimtelijk voorkomen

De hele omgeving net ten oosten van Golf ter Hille is uitgestrekt landbouwgebied, dat slechts enkele kleine landschapselementen bevat. Het gebied is volledig onbebouwd op twee sites na (Figuur 4).

Iets zuidelijker langsheen de Hof ter Hillestraat bevindt zich de site Bollaard, waar de vzw Rozenwingerd gevestigd is. De vzw biedt zorg en ondersteuning aan volwassenen met een verstandelijke beperking op gebied van wonen, werken en vrije tijd. De site bestaat uit drie gebouwen die samen een footprint van ruim 640 m² beslaan (Figuur 5).

Tegenover het clubhuis, op de Hof ter Hillestraat 1A, bevindt zich het educatief centrum Het Trekpaard. Het omvat vnl. paardenstallen voor boerenpaarden waarmee o.m. toeristische huifkartochten en gegidste tochten met garnaalvissers worden georganiseerd. Het gebouw zelf heeft een footprint van ongeveer 1.800 m² (Figuur 6).



Figuur 4 – Ruimtelijk voorkomen van de uitbreidingszone vanuit de lucht (bron: Google maps)



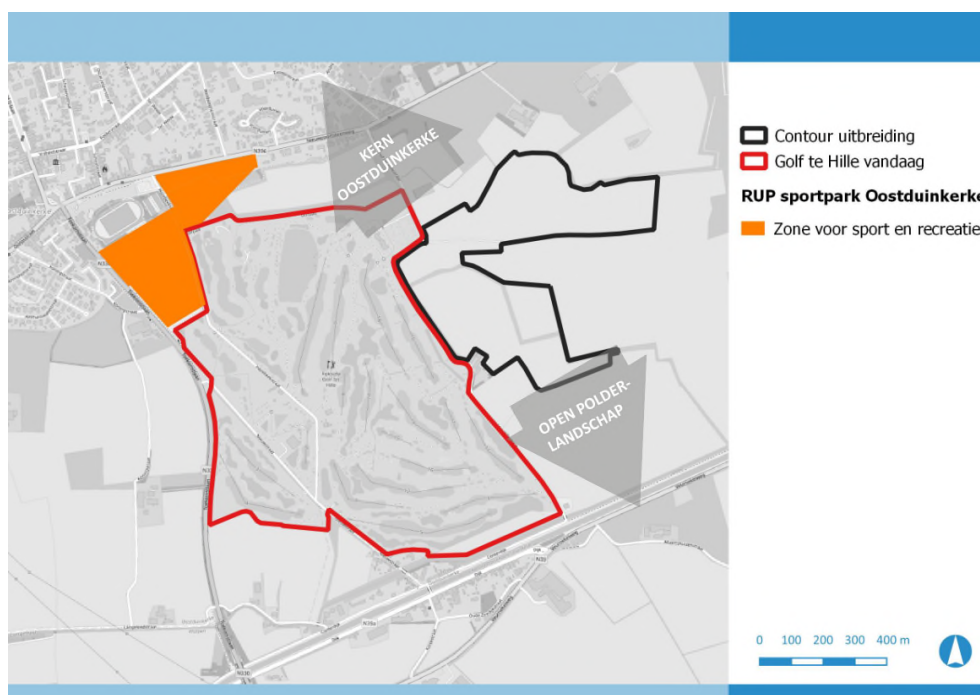
Figuur 5 – Site De Bollaard (bron: Google Streetview)



Figuur 6 – Educatief centrum Het Trekpaard (bron: Google Streetview)

4.2 Andere relevante ontwikkelingen in de omgeving

In 2008 en 2012 werden respectievelijk het oostelijk en westelijk deel van het RUP Sportpark Oostduinkerke goedgekeurd. Deze ruimtelijke uitvoeringsplannen voorzien in de bestemming van een ruim 8,6 ha groot gebied voor sport en recreatie, dat grenst aan de noordwestelijke afbakening van de gronden die werden herbestemd i.h.k.v. Golf ter Hille. De invulling van de recreatiezone bestaat o.m. uit een sporthal, een skatepark, een hockeyclub en voetbalvelden. Het RUP is opgesteld met de latere aanleg van de golfterreinen in gedachten en duidt op die manier op de ruimtelijke meerwaarde die clustering van gelijksoortige activiteiten biedt. De uitbreiding van de golf zou deze recreatieve pool van Oostduinkerke verder versterken en terzelfdertijd een zachte overgang vormen tussen de bebouwde kern van Oostduinkerke in het noorden en het open polderlandschap in het zuiden.

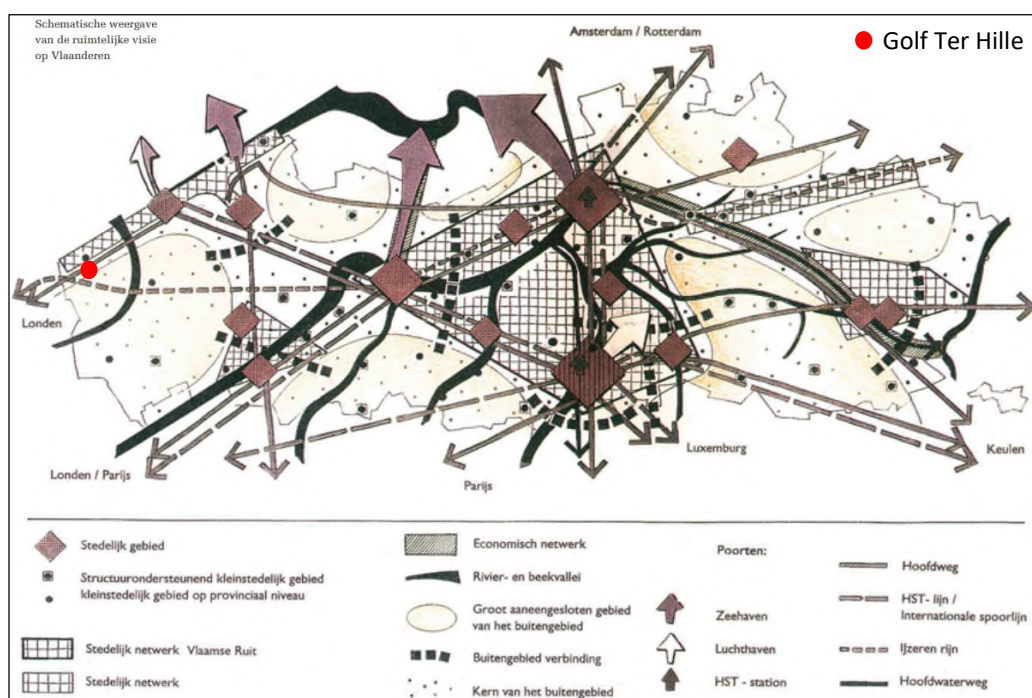


Figuur 7 – Recreatieve pool tussen kern en open ruimte

4.3 Structuurplanning

4.3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) heeft de Vlaamse overheid vastgelegd in welke richting ze de ruimtelijke structuur van Vlaanderen wilt zien evolueren en welke engagementen ze daarvoor concreet aangaat. Voor Vlaanderen worden vier structuurbepalende componenten onderscheiden: stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en lijninfrastructuren. Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze componenten de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt. Koksijde en Golf ter Hille liggen op de grens tussen het stedelijk netwerk op Vlaams niveau van de kust enerzijds en het groot aaneengesloten gebied van het buitengebied Kust-Polders-Westhoek anderzijds.



Figuur 8 – Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. In het kader daarvan beoogde Vlaanderen o.m. 750.000 ha landbouwgebied te bestendigen d.m.v. de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS). In uitvoering van het RSV werd in 2006 de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de regio Kust-Polders-Westhoek vastgesteld, en daarmee de herbevestiging voor ca. 95.200 ha agrarisch gebied goedgekeurd. Het operationeel uitvoeringsprogramma van die visie stelt enkele ruimtelijke concepten voorop, waarvan er één van toepassing is voor de uitbreiding van Golf ter Hille: 'groot aaneengesloten grondgebonden landbouwgebied als ruimtelijke drager'. Enkele relevante principes ervan zijn (p.16):

- De aaneengesloten gebieden worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing, dit in eerste instantie ten behoeve van het in stand houden van een kwalitatieve en weinig versnipperde landbouwstructuur;
- In het landbouwgebied moet gestreefd worden naar het behoud en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen alsook naar het behoud en herstel van cultuurhistorische relictten en het bouwkundig erfgoed, zodat een ecologische en landschappelijke basiskwaliteit gegarandeerd wordt.

- In het landbouwgebied zijn voorzieningen mogelijk voor vormen van recreatief medegebruik met een laagdynamisch karakter.
- De nederzettingen en het omgevende landbouwlandschap moeten hun identiteit kunnen bewaren. Het groene karakter van de dorpen als kleinschalige toeristische elementen moet versterkt worden.



Figuur 9 – Structuurschets uit het RSV met in rood de uitbreidingszone voor de golf

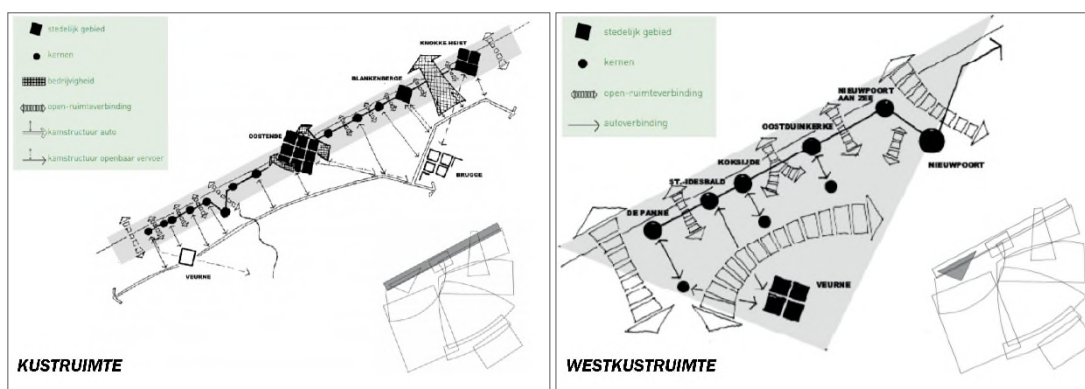
Met de tweede partiële herziening van het RSV in 2011 is de mogelijkheid voorzien om bijkomende ruimte in te nemen voor recreatieve activiteiten zoals golfterreinen. Het pakket beschikbaar voor recreatie werd met 2.000 ha verhoogd tot maximaal 21.000 ha. Van dit pakket kan 1.000 tot 1.500 ha worden bestemd in gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. De gemeenten kunnen 500 tot 1.000 ha recreatie bestemmen. In functie van de behoeften kan het pakket dat wordt voorbehouden voor het lokale niveau ook gebruikt worden op bovenlokaal niveau. Dit geldt ook andersom. Via monitoring wordt bewaakt dat de som van de bestemmingswijzigingen op lokaal en bovenlokaal niveau niet boven de 2.000 ha uitstijgt. Op 1 juli 2020 bedroeg de oppervlakte recreatie 20.600 ha, zodat er nog een beschikbare oppervlakte van 400 ha is.

4.3.2

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

De provincie wil met het PRS ontwikkelingsperspectieven voor golfterreinen van provinciaal niveau opstellen in verdere uitwerking van een Vlaamse golfrichtnota, passend in een gebiedsgerichte visie en rekening houdende met de hoofdfuncties van het buitengebied. Het PRS doet daarom uitspraken rond de golfterreinen in Knokke-Heist, Blankenberge en Damme, maar niet over de golf in Koksijde.

Koksijde behoort in het PRS tot zowel de deelruimte Kustruimte als de Westkustruimte. Voor de Kustruimte wordt het belang van de toeristisch-recreatieve ontwikkeling benadrukt, met bijzondere aandacht voor de bescherming van de natuurlijke structuur die daar een belangrijke aantrekkingsfactor in vormt. Voor de Westkustruimte ligt de focus o.m. op de reconversie van het strategisch projectgebied van het militair domein van Koksijde en de selectie van ene openruimteverbinding tussen Veurne en de kust.



Figuur 10 – Structuurschetsen voor deelruimtes Kustruimte en Westkustruimte uit het PRS

4.3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De goedkeuring van het GRS dateert van 23 augustus 2001. Ongeacht het gegeven dat de herbestemming van een terrein i.f.v. een nieuw golfterrein een Vlaamse bevoegdheid betrof, werd in het richtinggevend gedeelte een locatie aangeduid. Deze locatie werd gevolgd bij de opmaak van het gewestelijk RUP. Momenteel wordt het gemeentelijk beleidsplan ruimte opgemaakt (zie 4.4.3), waarin de uitbreiding van de golf mee wordt opgenomen.

4.4 Beleidsplanning

4.4.1 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed, dat op termijn het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. Met het BRV wilt de Vlaamse Regering een veranderingstraject op gang trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. Het doel is het gemiddeld bijkomend ruimtebeslag terug te dringen van 6 hectare per dag naar 3 hectare per dag in 2025, en naar een volledige netto stopzetting van ruimte-inname tegen 2040. Ruimtebeslag wordt gedefinieerd als de ruimte ingenomen door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur en recreatieve doeleinden. Ook golfterreinen behoren dus tot het ruimtebeslag.

De toename van ruimtebeslag vereist in het geval van Golf ter Hille en haar uitbreiding echter nuance. Gezien de zeer beperkte bebouwing en verhardingen op de terreinen draagt de golf zeer weinig bij aan het 'verdwijnen' van open ruimte in ruime zin. Daarnaast voorziet de gemeente in haar meerjarenplanning 2020-2025 jaarlijks €10.000 voor de aanplanting van een geboortebos in de omgeving van Golf ter Hille. Bovendien gaat de recreatieve functie van de golf gepaard met een ecologische aanpak. Golf ter Hille telt nl. 27 vijvers, goed voor 10 ha wateroppervlak en 90.000 m³ waterbuffer om de golfbanen op een duurzame manier te kunnen onderhouden, zonder de grondwatertafel te beïnvloeden. Het water in de vijvers is visrijk en helder genoeg om kwetsbare vogels als de ijsvogel aan te trekken, wat de club ook extra stimuleert, bv. door de aanleg van een ijsvogelwand in samenwerking met de natuurwerkgroep De Kerkuil. Een twintigtal andere vogels die er neerstrijken en broeden zijn al gespot tijdens natuureducatieve birdwatchings georganiseerd door de club. De terreinen bieden daarnaast ook heel wat ruimte aan wilde planten – in de lente van 2021 is zo een populatie van 80 zeer zeldzame bokkenorchideeën ontstaan – en in 2020 installeerde de club een groot insectenhotel om bijen, wespen, kevers, vliegen en vlinders te lokken. De biodiversiteit op Golf ter Hille neemt nog jaarlijks toe doordat de bomen- en struikengordel aan de randen elk jaar aandikt. De club vraagt regelmatig om advies bij Natuurpunt om de inrichting en het beheer van hun terreinen zo natuurbewust mogelijk te organiseren.

Online kan men via de website <https://waarnemingen.be/locations/192481/species/> de waarnemingen in het gebied opvolgen. Ondertussen zijn er 522 verschillende soorten fauna en flora geregistreerd, waarvan 116 vogelsoorten.

4.4.2 Provinciaal Beleidsplan West-Vlaanderen

Ook op provinciaal niveau is een Beleidsplan Ruimte in opmaak om op termijn het provinciaal structuurplan te vervangen. In augustus 2020 werd daartoe een eerste aanzet van conceptnota opgemaakt, die onder de beleidsopties voor vrijetijdsbesteding extra aandacht geeft aan golfterreinen omwille van de ruimte-inname die vooral gesitueerd is in de open ruimte. De nota verwijst naar de GOSTA-studie uit 2019 waarin West-Vlaanderen na Antwerpen als sterkste groeier in ledenaantallen van golfclubs wordt gerekend, wat vooral wordt toegekend aan Golf ter Hille.

De provincie verwacht een bewustere invulling van de vrije tijd, o.m. door de flexibilisering van de arbeid, de toenemende groep gezonde gepensioneerden, het belang van vrije tijd als uiting van persoonlijke identiteit en de voordelen voor geestelijke en lichamelijke gezondheid. Ontspanning en toerisme dicht bij huis en in een groene omgeving winnen aan belang. Daarenboven is de recreatieve bezoeker steeds meer op zoek naar een gevarieerd aanbod van sportieve en recreatieve activiteiten en een breder gamma aan ontspanningsmogelijkheden. Bijgevolg is er een toenemende nood aan bijkomende sport- en ontspanningsinfrastructuur in het algemeen, maar voor golfterreinen zijn er volgens de provincie geen specifieke verwachtingen of vragen gekend.

4.4.3 Beleidsplan Ruimte Koksijde

In 2020 heeft Antea Group in opdracht van de gemeente Koksijde de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Koksijde aangevat. In de strategische visie worden enkele beleidsdoelstellingen voorop gesteld als antwoord op de belangrijkste uitdagingen in de gemeente. Onder meer de grote populariteit van Koksijde bij tweedeverblijvers en senioren en de groeiende toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht – met bijhorende vraag naar recreatieve infrastructuur – zijn niet te onderschatten aandachtspunten.

Het beleidsplan beoogt daarom op een verantwoorde manier ruimte te bieden aan vrijetijdsbesteding: Koksijde wil blijvend inzetten op een divers en goed verspreid aanbod van sterk uitgebouwde sites, die een breed doelpubliek aanspreken. Tijdens de vakantieperiodes hoopt de gemeente zo de druk op de dijk te verlichten en de hele gemeente te betrekken in de toeristisch-recreatieve structuur.

Om deze visie conceptueel en ruimtelijk te verdiepen, wordt de strategische visie opgehangen aan het concept 'gezonde kuststad'. Koksijde wilt daarmee volop inzetten op kwalitatieve ruimtes die de gezondheid van zowel de gebruiker als de omgeving verhogen. Aan deze kapstok kunnen ontwikkelingsstrategieën voor verdichting, energie, waterbeheer, duurzame mobiliteit, groenblauwe verbindingen, etc. gekoppeld worden, maar centraal staat het beleevingsaspect van de inwoner of bezoeker in een aangename en gezonde omgeving. Golf ter Hille speelt reeds een cruciale rol in deze ambitie, en het succes dat de club op slechts enkele jaren heeft bereikt duidt op het belang van de golf om in de toekomst nog sterker in te zetten op deze ambitie.

4.5 Golfmemorandum I en II

4.5.1 Golfmemorandum (BVR, 20/06/2003)

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Golfterrein Hof Ter Hille', (BVR 27/1/2006), het kader voor de nodige vergunningen voor Golf Ter Hille, gaf uitvoering aan het op 20 juni 2003 door de Vlaamse Regering goedgekeurde Golfmemorandum. Het memorandum formuleerde een aantal beleidsdoelstellingen en afwegingscriteria m.b.t. de aanleg van golfterreinen. Om een aantal ver gevorderde initiatieven voor nieuwe golfterreinen niet te hypothekeren werd in het golfmemorandum geopteerd om stapsgewijs te werk te gaan. In een eerste fase werd, als voorafname, een beperkt aantal 'multifunctionele terreinen voor niet lawaaierige buitensporten' doorgevoerd. Het voorstel voor een golfterrein in Koksijde was in dit kader het verst uitgewerkt. De doelstellingen en afwegingscriteria uit het golfmemorandum worden hierna beschreven:

"De Vlaamse ruimte is schaars. Het is onmogelijk om een ruimtelijke invulling te geven aan alle gekende en toekomstige aanspraken vanuit de sector van de niet lawaaierige buitensporten. Een duurzaam en gebundeld ruimtegebruik dringt zich op. Vandaar ook dat wordt voorgesteld om, net als voor lawaaierige sportactiviteiten in open lucht, nieuwe terreinen multifunctioneel in te vullen (gebundelde aanwezigheid van golfsport, paardrijden, tennis, wandelen, fietsen, joggen,...). Ook reeds bestaande golfterreinen dienen waar mogelijk te evolueren naar multifunctionele terreinen. De kernactiviteit is steeds de golfsport. Bij het inrichten van dergelijke terreinen moet veel aandacht besteed worden aan veiligheid, groeninkleding, beleefbaarheidswaarde, functionele scheiding, etc. Een belangrijke randvoorwaarde voor de multifunctionele invulling zal de complementariteit zijn van andere niet-lawaaierige buitensporten ten aanzien van de golfsport. In elk geval mag door de meervoudige invulling het golfen niet in het gedrang worden gebracht. Deze meervoudige invulling mag ook niet ten koste gaan van de afzonderlijke recreatieactiviteiten. Het lijkt dan ook aangewezen om beroep te doen op een inrichtings- en beheersplan, waar deze gebundelde taakstelling in wordt verduidelijkt."

Onder andere uit de documenten 'Golf in Vlaanderen' (AROL 1990), 'Inpassing van golf in het ruimtelijk beleid in Vlaanderen' (Mens en Ruimte 1997) en 'Behoeftenstudie en spreiding voor additionele golfterreinen in Vlaanderen' (KBGF 1999), bleek de nood en de vraag naar meer golfterreinen in Vlaanderen. De Vlaamse Regering besliste echter op 19 juli 2002 dat 'vooraleer er nog een beslissing van de Vlaamse Regering kon genomen worden met betrekking tot een ruimte-aanspraak vanuit de toeristische, recreatieve en sportsector, er eerst een kader moest zijn rond de ruimtelijke aanspraken van de toeristische, recreatieve en sportsector waarbij de minimale behoeften van deze sectoren in rekening werden gebracht'. Echter was op dat moment een aantal projecten planologisch zo ver gevorderd dat een voorafname te verantwoorden was.

Een kader werd aangereikt voor de kwalitatieve ruimtelijke afweging. Een onderscheid werd gemaakt tussen algemene afwegingscriteria die gelden voor de drie planningsniveaus, specifieke afwegingscriteria die gelden per planningsniveau, omgevingskenmerken/opportunities die versterkend konden werken in de ruimtelijke afweging en tenslotte inrichtingsprincipes op het niveau van het golfterrein zelf.

Dit kader werd doorvertaald in het GRUP 'Golfterrein Hof Ter Hille' a.d.h.v. een aantal ruimtelijke concepten:

- Bewaren van de continuïteit van het open polderlandschap doorheen het golfterrein;
- Integratie van recreatieve verbindingen;
- Ecologische inpassing: de golfbanen worden ontworpen volgens de principes van een ecogolfterrein, waarbij de vereiste natuurtechnische milieubouw rekening houdt met de ecologische karakteristieken van het gebied;

- Behoud en integratie van bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing: de twee sites met een cultuur-historische erfgoedwaarde m.n. Hof ter Hille en Nonnenhof, werden in het golfterrein geïntegreerd;
- Bundeling met bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur: het golfterrein sluit aan bij de bestaande recreatie- en sportinfrastructuur en vormt zo één toeristisch-recreatief geheel. Op die manier wordt een zuinig en gebundeld ruimtegebruik nagestreefd;
- Multifunctioneel en open recreatiegebied: Vanuit het golfmemorandum wordt voor nieuwe golfterreinen expliciet een bundeling met andere niet-lawaaierige buitensporten vooropgesteld. De niet spelzones van de golfbaan moesten maximaal publiek toegankelijk zijn en ingericht worden voor recreatief medegebruik. Naast een padennetwerk moest ook ruimte voor kleinschalige recreatievelden (bv. picknickweiden, speelvelden...) of educatieve projecten (bv. informatieborden bij archeologische vindplaatsen, cultuurhistorische waardevolle relictten...) worden voorzien.

4.5.2

Bisnota aan de Vlaamse Regering (Golfmemorandum II, 20/7/2006)

Na de goedkeuring van het gewestelijk RUP voor Hof Ter Hille, werd in de zgn. 'bisnota aan de Vlaamse Regering' o.a. dieper ingegaan op de principes van het eerste golfmemorandum. Concreet gaat het om de multifunctionaliteit van terreinen, het belang van eco-golfterreinen, de nood aan democratisering van de golfsport, de verschillende exploitatievormen en finaal de tewerkstelling. Golf Ter Hille geeft invulling aan al deze principes.

- **Multifunctionaliteit van terreinen:** gezien de Vlaamse ruimte schaars is en er vanuit diverse sectoren aanspraak wordt gemaakt op deze ruimte, moet op een duurzame manier met de gebieden omgesprongen worden. Dit betekent dat nieuwe terreinen op een weloverwogen manier en in het kader van het zorgvuldig ruimtegebruik moeten worden geconcipeerd, waarbij tevens verschillende functies worden verweven. Specifieke aandacht dient zeker te gaan naar het recreatief medegebruik van de golfterreinen, alhoewel ook andere vormen van medegebruik kunnen overwogen worden. Het is aangewezen dat nieuwe terreinen voor niet-lawaaierige buitensporten steeds multifunctioneel worden ingevuld.

Langs Golf Ter Hille lopen recreatieve verbindingen, vanaf dewelke men een breed overzicht heeft van de site en de polders. Picknickzones voorzien binnenkort in de nodige rustpunten. Er is daarnaast een samenwerking met Natuurpunt i.f.v. natuurbeleving en ecologische inrichting. Golf ter Hille telt nl. 27 vijvers, goed voor 10 ha wateroppervlak en 90.000 m³ waterbuffer om de golfbanen op een duurzame manier te kunnen onderhouden, zonder de grondwatertafel te beïnvloeden (hier wordt dieper op ingegaan onder hfdst. 0). Het water in de vijvers is visrijk en helder genoeg om kwetsbare vogels als de ijsvogel aan te trekken, wat de club extra stimuleert door de aanleg van een ijsvogelwand in samenwerking met de natuurwerkgroep De Kerkuil. Een twintigtal andere vogels die er neerstrijken en broeden zijn al gespot tijdens natuureducatieve birdwatchings georganiseerd door de club. De terreinen bieden daarnaast ook heel wat ruimte aan wilde planten – in de lente van 2021 is zo een populatie van 80 zeer zeldzame bokkenorchideeën ontstaan – en in 2020 installeerde de club een groot insectenhotel om bijen, wespen, kevers, vliegen en vlinders te lokken. Recent is in de rand van het gebied gestart met de aanplanting van het geboortebos in de Hazebeekstraat. De biodiversiteit op Golf ter Hille neemt nog jaarlijks toe doordat de bomen- en struikengordel aan de randen elk jaar aandikt. De club vraagt regelmatig om advies bij Natuurpunt om de inrichting en het beheer van hun terreinen zo natuurbewust mogelijk te organiseren.

- **Eco-golfterreinen:** het Vlaams Golfmemorandum heeft wat betreft eco-golfterreinen een aantal principes aangegeven die nageleefd moeten worden. Het betreft:

- o deelname aan de formule 'eco-convenant': het eco-convenant is een milieubeheersovereenkomst, waarbij de club in aanmerking komt om een publieke erkenning te krijgen en haar milieubeleid kenbaar te maken; het erkenningsproces bestaat uit twee stappen:
 - registratie: invullen deelnameformulier, opstellen milieubeleidsverklaring, oprichting eco-convenantteam en start opmaak milieubeheerplan (bevat twee luiken: beschrijving bestaande toestand en actieplan naar de toekomst),
 - Vlaamse erkenning: milieubeheerplan volledig uitgewerkt en start van implementatie, uitvoering interne audit naar de resultaten en werking van het milieubeheerplan;
- o opstart lokale begeleidingscommissie.

De Vlaamse Vereniging voor Golf (VVG) heeft binnen haar "Golf en Milieu"- programma, geïnspireerd op het Europese "Committed to Green" concept, het principe van een 'ecogolf' verder uitgediept: vooreerst dient duidelijk te worden afgebakend welke lading wordt gedekt door de vlag van de term 'eco-golfterrein'. Zoals uit het woord zelf zou kunnen worden afgeleid ligt de nadruk ongetwijfeld op het ecologische aspect. Dit blijkt ook duidelijk uit het Vlaams Golfmemorandum waarin de thema's, die in het milieubeheerplan aan bod moeten komen, worden opgesomd: instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuur, het natuurlijk milieu en landschapswaarden, aandacht voor integraal waterbeheer, grasbeheer, afvalbeheer, energiebeheer en het ruimere thema educatie en communicatie. Ook de richtlijnen van de VVG voor het opstellen van een milieubeheerplan bevatten deze thema's.

Golf Ter Hille is een eco-golfterrein. Een aantal van de ecologische insteken voor het terrein zijn reeds hierboven beschreven, inzake de multifunctionaliteit van het terrein. Daarnaast is het zo dat het een gemeentelijke eigendom betreft, waardoor men bijvoorbeeld al beperkt is in het gebruik van sproeistoffen e.d. Ecologisch beheer is bijgevolg per definitie aan de orde.

Op Koksijde Golf Ter Hille worden bovendien nauwe contacten onderhouden met de verschillende natuurverenigingen die in de regio actief zijn. Dit gaat van Natuurpunt, over de natuurwerkgroep de Kerkuil, tot de Huismussenwerkgroep Koksijde en De Roodmus Koksijde, een vereniging die zich bezighoudt met het plaatsen van nestkastjes. Door iedereen aan bod te laten komen creëert dit een boeiende cohesie, die een meerwaarde betekent voor de golf. Recent werd bijvoorbeeld een ijsvogelwand gebouwd aan een van de vijvers.

Uit regelmatige waarnemingen en vogeltellingen blijkt dat er heel wat zeldzame vogels komen verblijven of de golf gebruiken als rustplaats tijdens hun trektocht. Een familie wilde knobbelzwanen en twee families torenvalken hebben er hun vaste verblijfplaats.

Hierover wordt regelmatig gepubliceerd en ook het ruime publiek laat men van deze fauna en flora genieten door het organiseren van rondleidingen in samenwerking met heel wat natuurliefhebbers. Online kan men via de website <https://waarnemingen.be/locations/192481/species/> de waarnemingen in het gebied opvolgen. Ondertussen zijn er 522 verschillende soorten fauna en flora geregistreerd, waarvan 116 vogelsoorten.

- **De nood aan democratisering van de golfsport:** een belangrijk uitgangspunt naar de toekomst toe vormt de democratisering van de golfsport. De Vlaamse regering dringt er op aan om de helft van alle nieuw aan te leggen terreinen te voorzien als zogenaamde 'democratische golfterreinen'. Onder democratische golfterreinen verstaat men dat:
 - o er geen instaprocedure (noch instapgelden) voor nieuwe golfers wordt voorgeschreven;

- o er een voor iedereen betaalbaar jaarabonnementsgeld wordt gehanteerd (richtcijfer maximaal € 1.000, indexeerbaar)
- o er een uitgebouwde jeugdwerking moet zijn
- o er de mogelijkheid moet bestaan om op basis van 'greenfee' (pay-and-play) bezoekers te ontvangen
- o er golfles wordt gegeven.

Eén van de voornaamste missies van Koksijde Golf ter Hille is het democratiseren van de golfsport. Op een professionele en spontane manier zorgt men ervoor dat iedereen zich er welkom kan voelen, dit geldt voor zowel de professionele golfspeler als de toevallige passant.

Er zijn heel wat mogelijkheden om in contact te komen met de golfsport, door ondermeer zeer laagdrempelige golfinitiaties voor zowel volwassenen of jeugd. Op dit laatste wordt hard ingezet op een zowel recreatieve als competitiegerichte jeugdwerking. Daarnaast komt een veelheid aan mensen op een informele manier in contact met het golfterrein door ondermeer vogelkijkdagen, opendeurdagen, initiaties, bedrijfsincentives, organiseren van cultuurevenementen op het golfterrein, etc.

- **Exploitatievormen:** een golfterrein kan drie exploitatievormen hebben, met name privé-terreinen, publiek-private samenwerkingsvormen of publieke terreinen. Golf Ter Hille is een publiek terrein. Bij publieke terreinen gebeurt het aanleggen van de banen en de infrastructuur, alsmede de uitbating door een overheid waardoor instapgelden en lidgelden verdwijnen. Het principe van 'Pay-and Play' wordt hierbij gehanteerd. Er bestaat ook de mogelijkheid om een abonnement te kopen. Ledenwerving gebeurt hier niet, iedereen is bezoeker.
- **Tewerkstelling:** Golf ter Hille heeft een team dat bestaat uit 1 directeur (VTE), 10 greenkeepers (VTE) , 5 onthaalmedewerkers (VTE) en 2 onderhoudsdames (1/2 VTE). De horeca-uitbating (6 VTE) en onderhoud van machines (1 VTE) worden in concessie uitgegeven. Daarnaast heeft de golf een lijst van meer dan 50 onderaannemers die producten (zoals meststoffen, materieel, ...) leveren aan de golf.

4.5.3

Afwegingskader

In de bisnota werd een checklist uitgewerkt met afwegingscriteria, teneinde af te kunnen wegen of locaties in aanmerking komen voor de aanleg van een nieuw golfterrein. Hoewel het gaat om afwegingselementen voor nieuwe terreinen, doen we in het onderstaande een sneltoets van de potentiële uitbreiding van Golf Ter Hille aan deze criteria:

- **Afwegingscategorie 1A** (uitsluitende afwegingscriteria): de gronden zijn niet gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, noch binnen erkende natuureservaten of bouwvrije agrarische gebieden. Ze zijn wel gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied, doch is er de mogelijkheid om compensatie te voorzien, cfr. de omzendbrief RO2010/01 (zie hfdst. 1).
- **Afwegingscategorie 1B** (uitsluitende afwegingscriteria, behalve indien afdoend gemotiveerd): de gronden zijn niet gelegen binnen speciale beschermingszones, afgebakende overstromingsgebieden of beschermde landschappen. Het gebied is wel gelegen in 100% agrarisch gebied volgens gewestplan.
- **Afwegingscategorie 2** (afweging van beperkende en randvoorwaarden stellende criteria):
 - o Behoud en versterking van de natuur- en landschapswaarden kan gebeuren in aansluiting op de bestaande waarden van Golf Ter Hille;

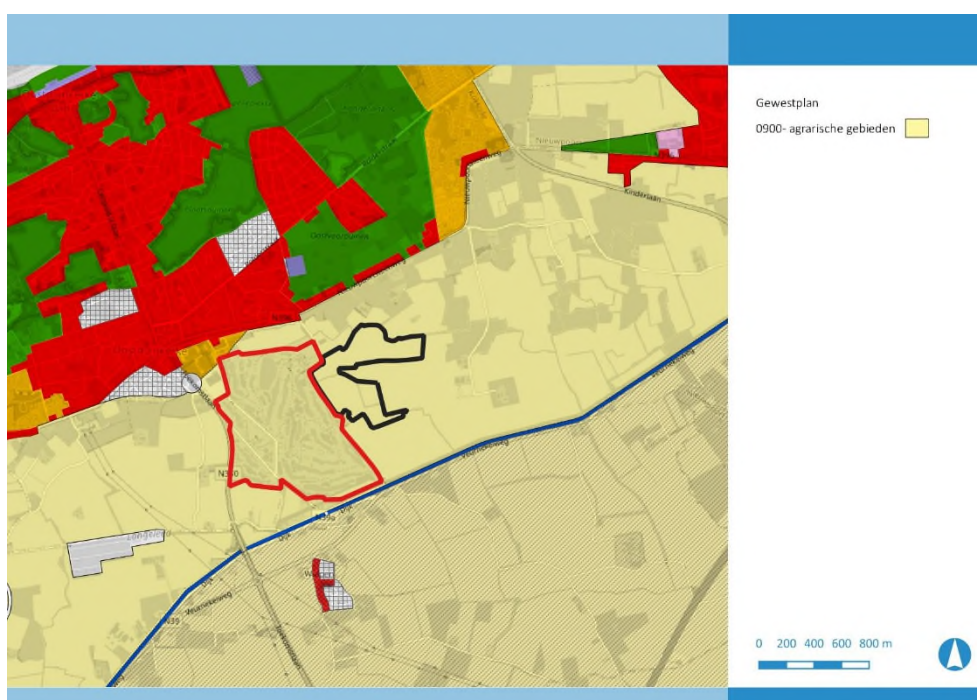
- o De grondgebonden landbouw in het gebied kan niet behouden blijven. Er is wel de mogelijkheid tot realisatie van een planologische compensatie bij de reconversie van de militaire basis.
 - o Behoud en versterking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de toeristisch-recreatieve knooppunten en netwerken: net zoals in Golf Ter Hille kunnen recreatieve verbindingen worden geïntegreerd in het ontwerp.
 - o Behoud en versterken van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de nederzettingsstructuur: het is niet de intentie om de terreinen te flankeren met residentiële ontwikkeling.
 - o Bebouwing en verharde oppervlaktes worden zoveel mogelijk geclusterd aangelegd met de bestaande parking en het clubhuis, als ruimtelijk brandpunt van het hele terrein.
 - o De gronden zijn niet gelegen binnen een ankerplaats (heden: vastgestelde landschapsrelicten).
 - o Integraliteit van het concept: er wordt een strategische verdichting gepland in Oostduinkerke-Dorp, t.h.v. de Dorpsstraat, die ten dele ook zal fungeren als poort tot het sportpark en Golf Ter Hille (opmaak RUP is lopende). Voorts zijn er vooralsnog geen strategische initiatieven in de buurt.
 - o Inplanting in functie van de versterking van een (multifunctionele) randstedelijke groenstructuur: in Koksijde lopen twee initiatieven die hierin kunnen kaderen. Enerzijds is er de reconversie van de militaire basis, met een duidelijke groene alsmede recreatieve component, anderzijds is er de voorliggende gewenste uitbreiding van Golf Ter Hille. Een gedegen benadering is van belang: de gebieden situeren zich op de duin-polderovergang, waar de juiste landschappelijke insteken cruciaal zijn i.f.v. inpassing.
 - o Inplanting in functie van vrijwaring van open ruimteverbindingen: de uitbreiding van Golf Ter Hille kan een positieve bijdrage leveren aan de realisatie van een open ruimteverbinding met de Oostvoorduinen.
 - o Inplanting in relatie tot stedelijke gebieden: Koksijde betreft geen stedelijk gebied, maar is wel gelegen binnen het stedelijk netwerk Kust.
 - o Een vlotte ontsluiting naar het hogere weggennet is gegarandeerd, alsook met de bestaande parking, toeritten, etc.
 - o Multifunctioneel gebruik door o.a. laagdynamische vormen van recreatie is absoluut mogelijk, net zoals dit voor Golf Ter Hille het geval is.
 - o Gevolgen voor de landbouwbedrijven: een landbouwimpactstudie of landbouweffectenrapport is nog niet voorhanden.
- **Afwegingscategorie 3 (aanbevelingscriteria):**
 - o De gronden zijn niet gelegen in recreatiegebied of golfzone, maar sluiten erop aan.
 - o Het engagement voor een eco-golf kan uiteraard worden genomen, in het verlengde van het bestaande golfterrein.
 - o Afhankelijk van de manier waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd, zijn max. twee landbouwers betrokken (gronden, niet de bedrijfszetel). Naar analogie met de realisatie van het bestaande golfterrein gaat de gemeente Koksijde op zoek naar compensatie voor de getroffen landbouwers. Hiertoe heeft de gemeente eventueel gronden ter beschikking aan Ten Bogaerde en het militair domein.
 - o Voorts kan de uitbreiding vooral bijdragen in de versterking van toeristisch-recreatieve netwerken.

4.6 Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen

4.6.1 Bestemmingsplannen

4.6.1.1 Gewestplan

De uitbreidingszone is volgens het gewestplan Veurne-Westkust (KB 6/12/1976 en gewijzigd bij MB 11/06/1996) gelegen in agrarisch gebied (Figuur 11). Deze landbouwgronden werden bij beslissing van de Vlaamse Regering van 31 maart 2006 omtrent de beleidsmatige herbevestiging van het gewestplan voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) herbevestigd als agrarisch gebied. Juridisch betekent dit dat elke herbestemming van zulk Herbevestigd Agrarisch Gebied voor minstens eenzelfde oppervlakte gecompenseerd dient te worden door een andere bestemming om te zetten naar agrarisch gebied.



Figuur 11 – Gewestplan voor Koksijde

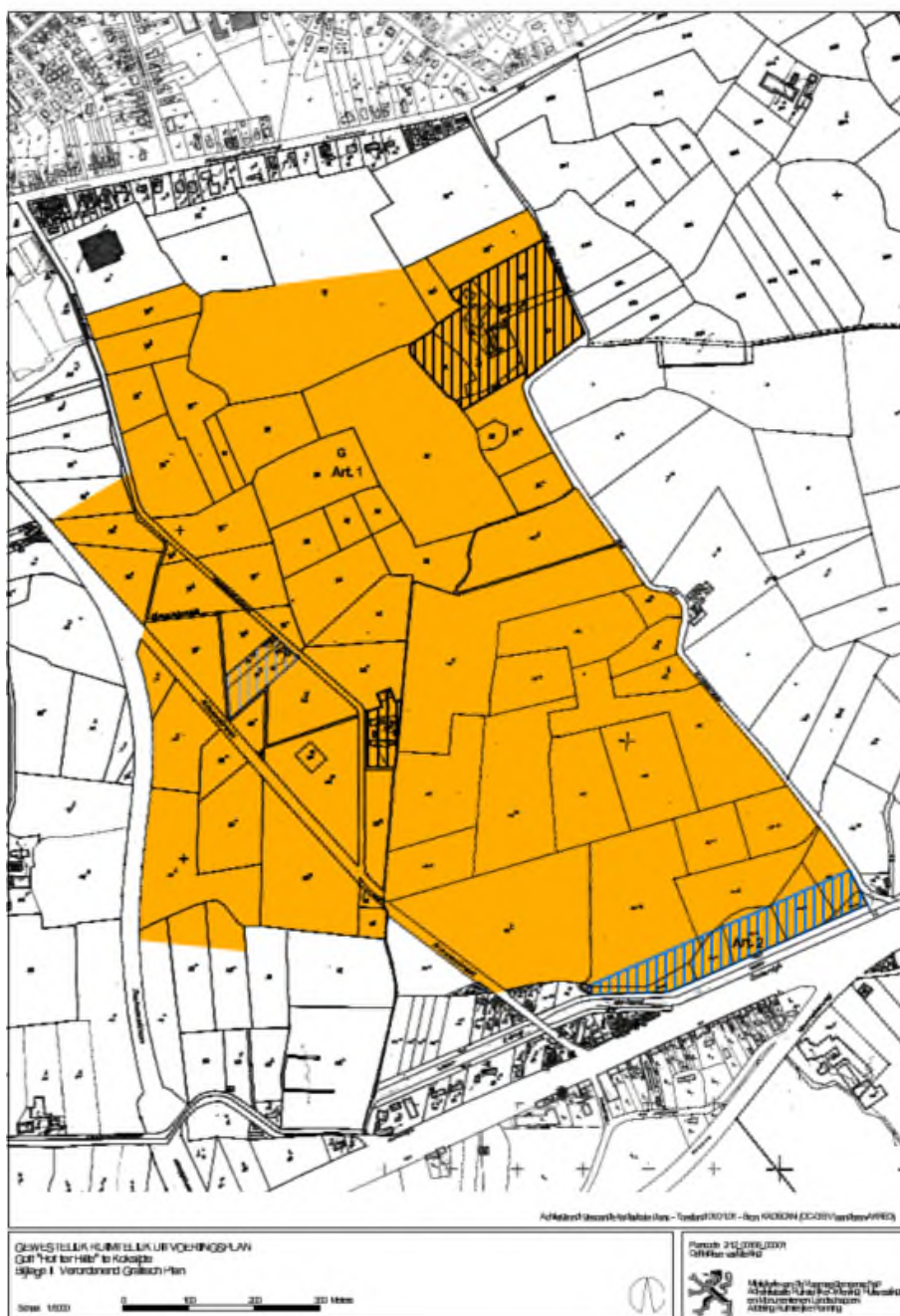


Figuur 12 – Herbevestigd Agrarisch Gebied rondom Golf Ter Hille

4.6.1.2

RUP Golfterrein Hof ter Hille (2006)

Bij de herbevestiging van de agrarische gebieden werd het gebied dat vandaag de terreinen van Golf ter Hille omvat niet opnieuw aangeduid als agrarisch gebied. Net vóór deze herbevestiging in 2006 trad nl. het RUP Golfterrein Hof ter Hille in werking, dat de 84 ha gronden in hun volledigheid herbestemde van agrarisch gebied naar recreatiegebied. Het plangebied voor de uitbreiding heeft sinds de herbevestiging geen onderdeel meer uitgemaakt van een herbestemming door een RUP.



Figuur 13 – Grafisch plan van het RUP Golf ter Hille

De hoofdbestemming is als volgt omschreven: *“Het gebied is bestemd voor aanleg en exploitatie van een golfterrein en andere vormen van recreatief medegebruik die verenigbaar zijn met de exploitatie van een golfterrein. Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van een golfterrein en er mee verenigbaar recreatief medegebruik, voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen zijn toegelaten.”* Deze omschrijving is quasi gelijk aan de het huidige typevoorschrift voor golfterreinen.

De zones waar gebouwen en andere harde infrastructuur (clubhuis, parking, onderhoudsloods, ...) werden ingeplant, werden vastgelegd middels een zwarte arcering in overdruk. Hierin werden ook een

aantal strikte inrichtingsvoorschriften vastgelegd: *“Bebouwing en infrastructuur ten behoeve van de exploitatie van het golfterrein en er mee verenigbaar recreatief medegebruik zijn enkel toegelaten in de zones aangeduid in overdruk. De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de bebouwing op de omgeving wordt geminimaliseerd. Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot twee, aangevuld met een dakverdieping. De cultuurhistorische erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing moet bewaard blijven. Bijkomende uitbreiding van de bebouwing buiten de bestaande bebouwde oppervlaktes is niet toegelaten. De ontsluiting van het golfterrein mag niet via een rechtstreekse toegang tot de N330 gebeuren.”*

Met betrekking tot de inrichting van de golfbaan zelf, werd het aantal holes vastgelegd, samen met een aantal inrichtingsprincipes: *“In het gebied kan een golfschool met 9 holes oefenbaan en één 18 holes baan aangelegd worden. De overige ruimte moet ingericht worden als een publiek toegankelijke groene ruimte voor recreatief medegebruik. Bij de inrichting van het golfterrein moeten de bestaande cultuur-historisch waardevolle landschaps- en erfgoedelementen maximaal gevrijwaard blijven en geïntegreerd worden in het ontwerp. De volgende inrichtingsprincipes dienen minimaal gerespecteerd te worden en vertaald te worden in een beheersplan:*

- *Aandacht voor veiligheid en minimale functionele scheiding*
- *De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden, m.i.v. een landschappelijke inkleding*
- *Een maximale beleefbaarheidswaarde*
- *Aandacht voor de relatie met het omgevende landschap*
- *Alle wegen en paden gelegen binnen dit terrein zijn voor iedereen, op elk tijdstip toegankelijk via niet gemotoriseerd verkeer”*

Ten slotte werden nog twee overdrukken opgenomen in het grafisch plan:

- In grijs een voorkeepsrecht in het voordeel van de gemeente Koksijde;
- In blauw de reservatiestrook voor het kanaal Veurne-Nieuwpoort.

4.6.2 Atlas der buurt- en voetwegen

De oostelijke grens van het huidige golfterrein, de Hof ter Hillestraat, loopt gelijk met een buurtweg ('chemin') op de Atlas der Buurt- en Voetwegen. Doorheen de uitbreidingszone loopt een voetweg ('sentier') die is geïntegreerd in de randen van landbouwpercelen waarlangs landbouwers hun perceel kunnen bereiken. Bij afbakening en ontwerp van de nieuwe golfbaan geldt deze voetweg nog steeds als rooijlijn. Indien nodig kan de buurtweg gewijzigd of geschrapt worden.



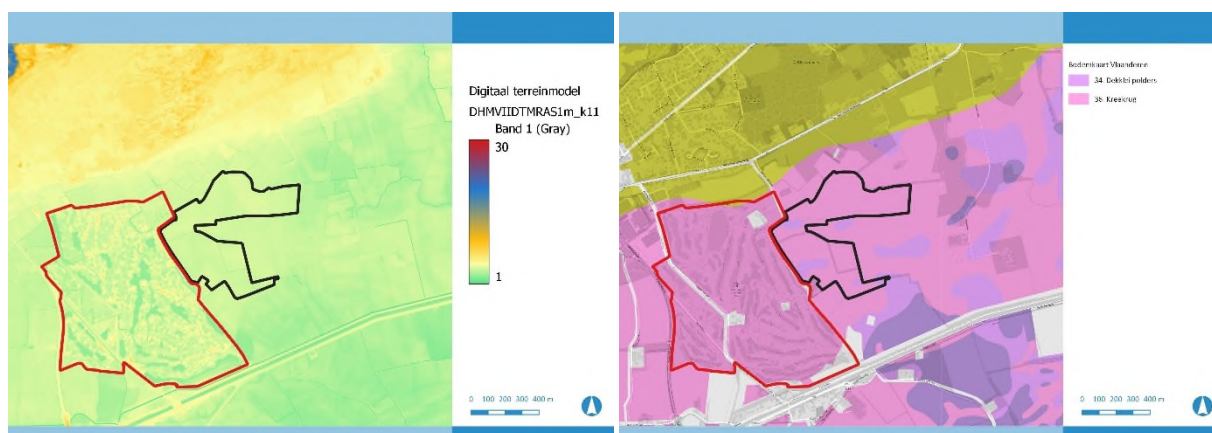
Figuur 13 – Atlas der Buurt- en Voetwegen (links), aanduiding van voetweg vandaag (rechts)

4.7 Fysisch functioneren en omgevingskwaliteit

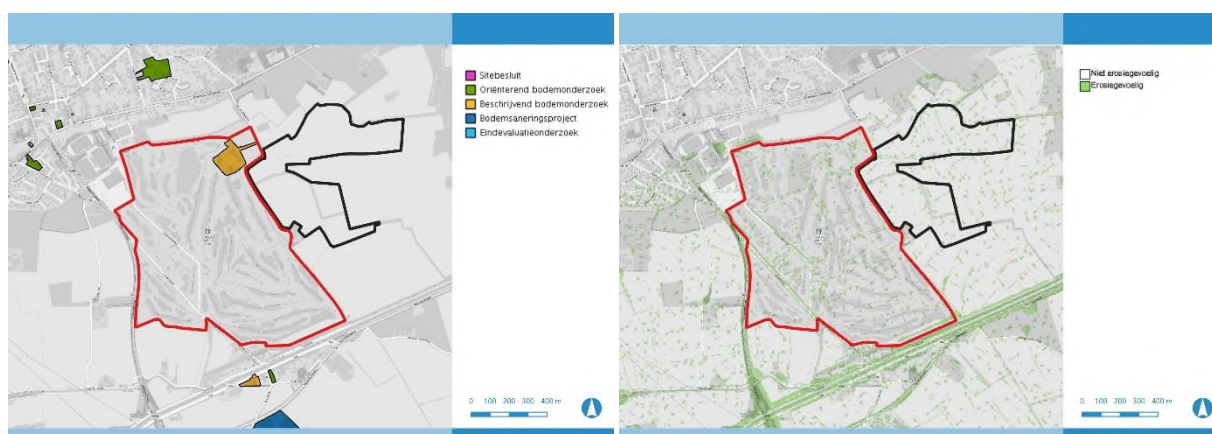
4.7.1 Bodem

Tabel 1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

	Uitbreidingszone
Reliëf (Figuur 15)	Vlak, laaggelegen landschap met een microreliëf van oude kreekruigen en komgronden
Bodemkaart (Figuur 15)	Vnl. dekkleigronden en overdekte kreekruggronden (Middellandpolders)
Ontginningen	Geen actieve ontginningsvergunningen in de omgeving
Bodemonderzoeken (Figuur 16)	Beschrijvend bodemonderzoek t.h.v. het clubhuis
Erosiegevoeligheid (Watertoets 2017) (Figuur 16)	Doorheen het hele gebied komen kleine erosiegevoelige zones voor
Gevoeligheid voor grondverschuivingen	Geen gevoeligheid voor grondverschuivingen in de omgeving
Waardevolle bodem	Het dichtstbijzijnde bodemkundig erfgoed bevindt zich op een kilometer naar het noorden.



Figuur 15 – Digitaal terreinmodel (links) en bodemkaart (rechts)



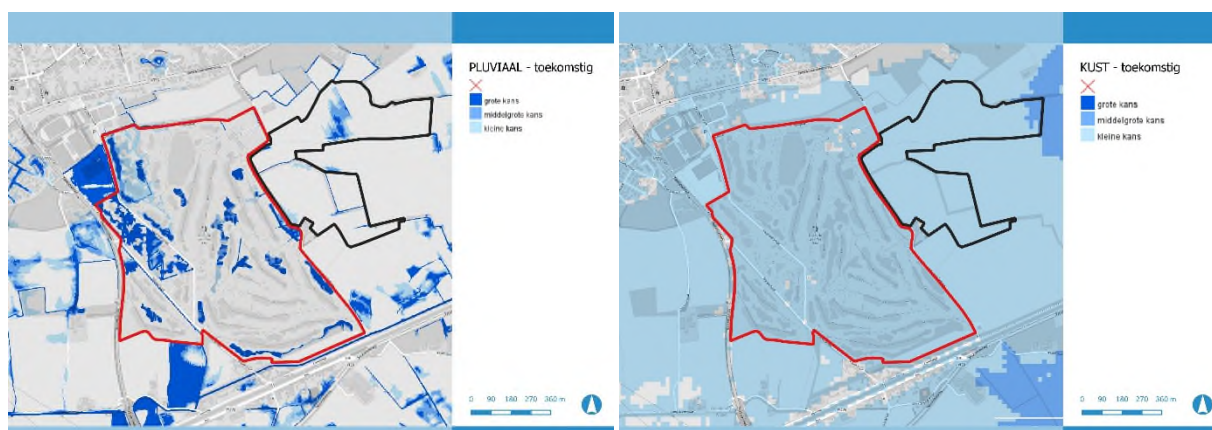
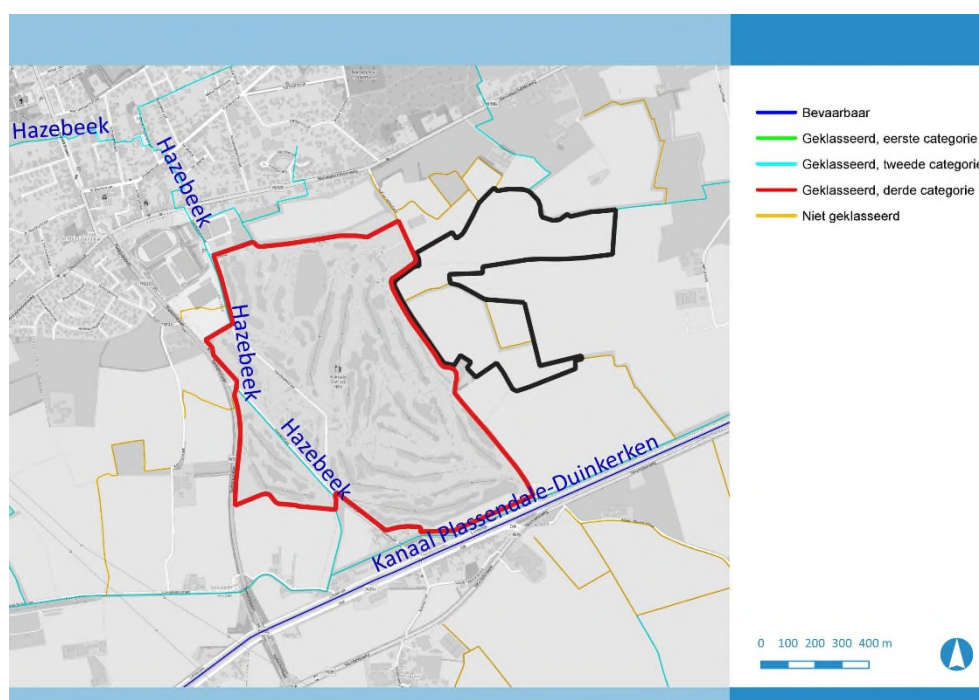
Figuur 16 – Bodemonderzoeken (links) en erosiegevoeligheid (rechts)

4.7.2

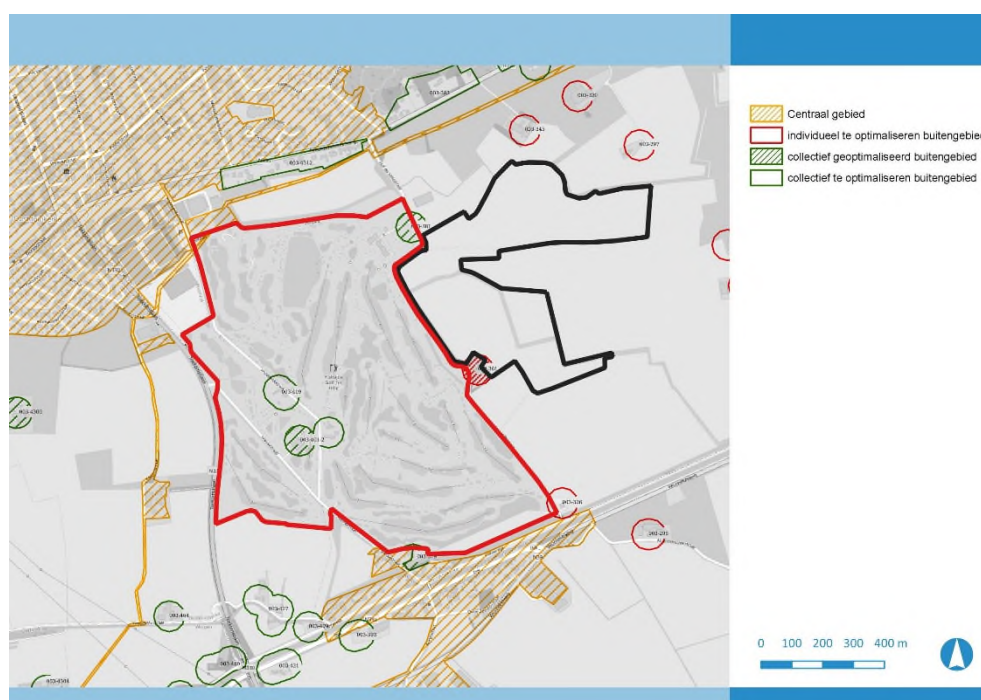
Water

Tabel 2 Synthese bestaande feitelijke toestand water

	Uitbreidingszone
Stroomgebied / Bekken / Deelbekken	IJzer / IJzer / Langeleed-Beverdijkvaart
Waterlopen (Figuur 17)	Niet-geklasseerde waterloop doorheen het plangebied en op de oostelijke grens van Golf ter Hille (t.h.v. clubhuis). Tevens een naamloze waterloop van tweede categorie in het noordoostelijk deel.
Polder	Westkustpolder (vroeger Polder Noordwatering Veurne)
Overstromingsgevoelige gebieden (Watertoetskaarten 2023) (Figuur 17)	Volgens de watertoetskaarten zijn er binnen het plangebied pluviale overstromingsgevoelige gebieden gelegen. Tevens is er een kleine kans voor overstroming vanuit de zee.
Signaalgebied	Geen signaalgebieden in de wijde omgeving (dichtstbijzijnde is in Steenkerke voorbij Veurne)
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Heel Koksijde is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type I)
Zuiveringsgebied	Wulpen
Zoneringsplan (Figuur 21)	Aan te sluiten op individueel of collectief te optimaliseren buitengebied
Beschermingszone grondwaterwinning	Waterwingebied St-André ligt op 2,5 km naar het westen
Actie stroomgebiedsbeheerplan	Bekkenspecifiek deel voor het IJzerbekken 2022 – 2027



Figuur 17 – Waterlopen (boven) en overstromingsgevoeligheid (links: pluviale overstromingskaarten rechts: overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee)



Figuur 18 – Zoneringsplan

De waterhuishouding van het golfterrein wordt hierna iets meer in detail toegelicht:

Bij het ontwerp van Golf ter Hille werd ervoor gekozen om op een zo duurzaam/ecologisch mogelijke manier om te springen met water. Daartoe werden buffervijvers aangelegd met de bedoeling om over voldoende beregeningswater te beschikken om droge periodes te overbruggen. Er wordt hierbij geen gebruik gemaakt van grondwater (geen boorputten, geen open vijvers).

De vijvers zijn allen voorzien van een waterkerende folie in de bodem – waardoor er geen uitwisseling is met grondwater – en zijn onderling met elkaar verbonden door ondergrondse leidingen (principe van communicerende vaten). De vijvers worden bij momenten van hoge neerslag aangevuld door afvloeiend hemelwater. Verspreid over het golfterrein, dat golvend is aangelegd, zijn slikkers voorzien die het water dat afstroomt bij verzadigde bodem (kleigrond) afvoeren naar de vijvers via de aanwezige ondergrondse leidingen. De oppervlakkige drainage in de greens wordt eveneens afgevoerd naar de vijvers. Bij een overaanbod aan hemelwater (wintermaanden) wordt vertraagd afgevoerd vanuit de vijvers naar het Langeleed (waterloop). Het waterniveau in de vijvers wordt geregeld met instelbare schotten. Naar de zomer (begin juli) toe wordt het niveau van de vijvers opgetrokken tot het maximaal haalbare volume.

De buffervijvers hebben een totale inhoud van circa 90.000 m³. Er is netto (na aftrek van evaporatie) 45.000 m³ water beschikbaar voor beregening. Ondanks de aanwezigheid van de buffervijvers was er in de eerste jaren van exploitatie bij langdurige droogte een tekort aan water van voldoende kwaliteit om het golfterrein Golf Ter Hille beregenen. Daarom werd er gezocht naar een bijkomende alternatieve bron van water, steeds in het achterhoofd houdend dat Koksijde Golf ter Hille op een zo duurzaam/ecologisch mogelijke manier moet worden geëxploiteerd.

Het waterzuiveringsstation van Aquafin, gelegen Conterdijk 2A, loost het gezuiverde rioolwater afkomstig van de Westkust in het kanaal Veurne-Nieuwpoort maar een zeer aanzienlijk deel van het effluent wordt door het naastgelegen behandlingsstation voor drinkwater “Torreele” (dat wordt geëxploiteerd door de Intercommunale Waterwinning Veurne Ambacht) ingetrokken voor verdere zuivering via een ultrafiltratie (UF) en omgekeerde osmose (RO). Dit water wordt vanuit Torreele naar

een open vijver en infiltratiekratten in de duinen gepompt waar het terug infiltreert om nadien terug opgepompt te worden om als leidingwater/drinkwater te worden gebruikt.

De installatie Torreele heeft op bepaalde tijdstippen een overcapaciteit (buiten het toeristisch seizoen). Deze overcapaciteit wordt gebruikt om de buffervijvers van Golf ter Hille aan te vullen met water van uitstekende kwaliteit via een persleiding. Deze leiding werd gerealiseerd in 2020 en betekende een investering van € 683.576,00 incl. BTW.

Zo worden de buffervijvers op een maximaal niveau gebracht tegen 1 juli. Tijdens de maanden juli en augustus is de capaciteit van Torreele enkel beschikbaar voor drinkwaterproductie door IWVA. Vanaf 1 september komt er vervolgens weer capaciteit vrij om de vijvers op Golf ter Hille bij te vullen. Door gebruik te maken van station Torreele kan zo bijgevolg een aanzienlijke hoeveelheid water hergebruikt worden voor een hoogwaardige toepassing in de plaats van het te lozen in het kanaal Veurne-Nieuwpoort.

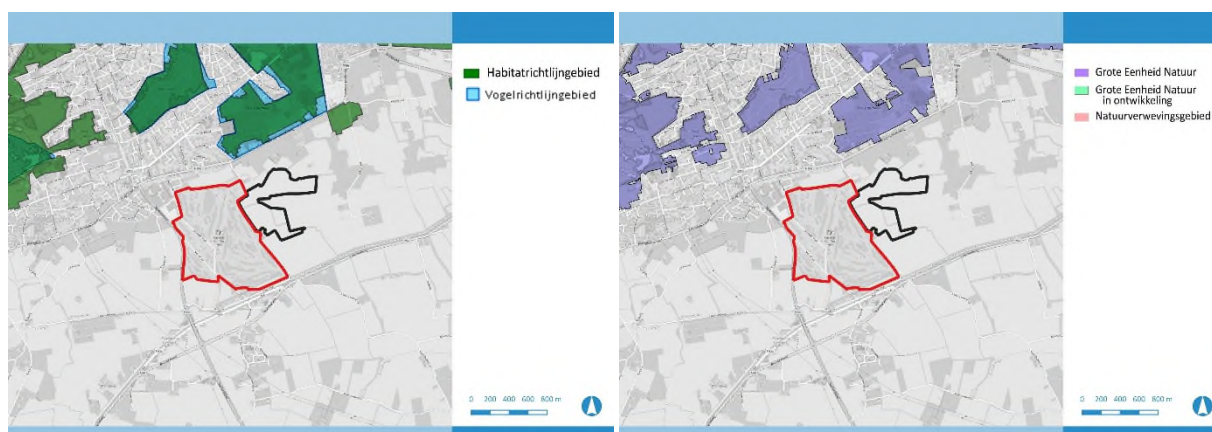
Dit baanbrekende systeem kan eveneens worden doorgetrokken in de beoogde uitbreiding van het golfterrein.

4.7.3

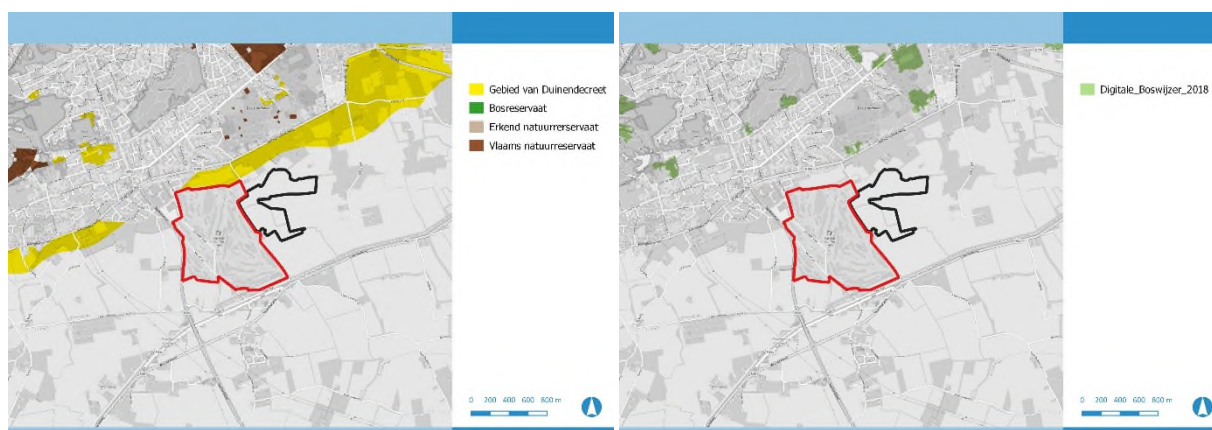
Biodiversiteit

Tabel 3 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

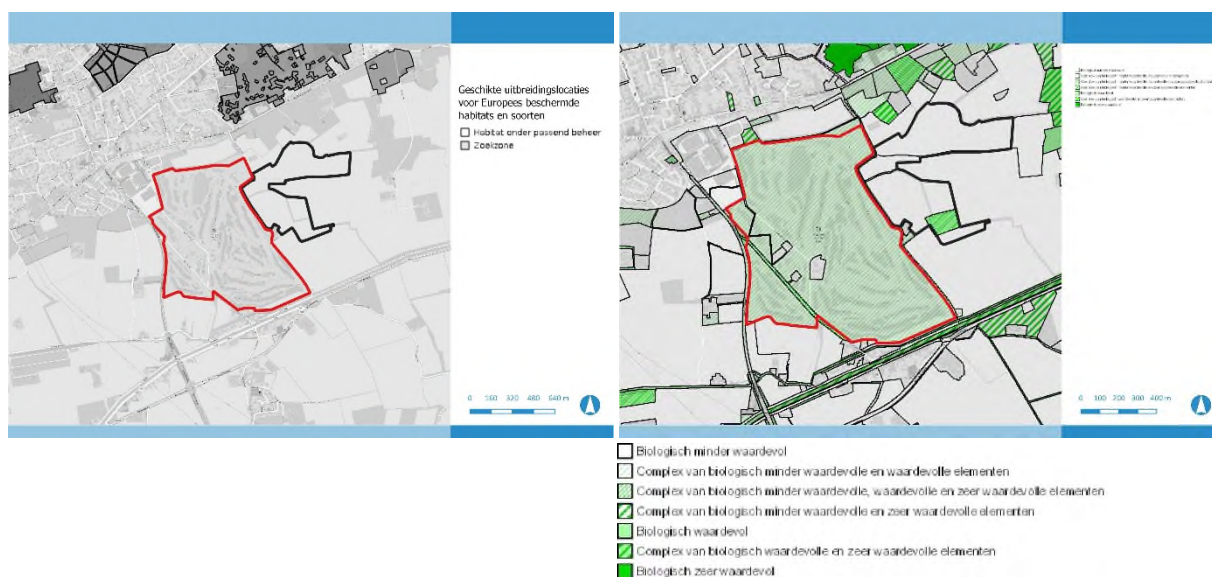
	Uitbreidingszone
Vogelrichtlijngebied (Figuur 19)	Dichtstbijzijnde op 250 m naar het noorden
Habitatrichtlijngebied (Figuur 19)	Dichtstbijzijnde op 250 m naar het noorden
Ramsargebied	Geen Ramsargebied in de wijde omgeving
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) (Figuur 19)	Dichtstbijzijnde is een Grote Eenheid Natuur (GEN) op 250 m naar het noorden
Gebieden van het duinendecreet	Belangrijk landbouwgebied grenzend aan het noorden van Golf ter Hille en de uitbreidingszone
Vlaamse of erkende natuurreservaten (Figuur 20)	Delen van het Vlaams natuurreservaat Ter Yde op 500 m naar het noorden Geen erkende natuurreservaten in heel Koksijde
Bosreservaten (Figuur 20)	Geen bosreservaat in heel Koksijde
Boswijzer 2018 (Figuur 20)	Bomen in de oostvoorduinen op 250 m ten noordwesten
IHD-zoekzones (Figuur 21)	Dichtstbijzijnde op 250 m naar het noorden
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens) (Figuur 21)	Binnen het plangebied van de uitbreiding is een perceel van ongeveer 1,5 ha 'biologisch waardevol'



Figuur 19 – Gebieden van Natura 2000 (links) en VEN / IVON (rechts)



Figuur 20 – Duinendecreet en reservaten (link) en Digitale boswijzer (rechts)



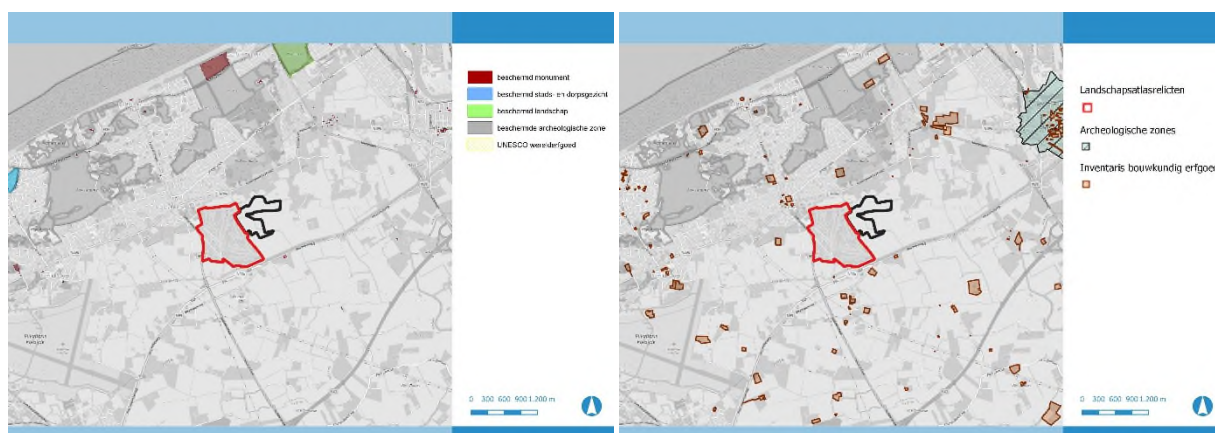
Figuur 21 – Zoekzones voor instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000 (links) en Biologische Waarderingskaart (rechts)

4.7.4

Landschap en erfgoed

Tabel 4 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap en erfgoed

	Uitbreidingszone
Beschermd erfgoed (monumenten, cultuurhistorische landschappen, stads- en dorpsgezichten, overgangszones, archeologische sites)	Dichtstbijzijnde is het oorlogsmonument voor de 4de legerdivisie op 500 m naar het zuidoosten (Figuur 22)
Vastgestelde inventarissen (bouwkundig erfgoed, landschapsatlasrelicten, houtige beplanting met erfgoedwaarde, historische tuinen en parken, archeologische zone)	Dichtstbijzijnde zijn de Belgische militaire graven op 500m ten noorden (Figuur 22)
Erfgoedlandschappen	Geen erfgoedlandschap in heel Koksijde
Unesco werelderfgoed	Geen Unesco werelderfgoed in heel Koksijde
Gebieden geen archeologie	Geen gebieden waar geen archeologie te verwachten is in heel Koksijde

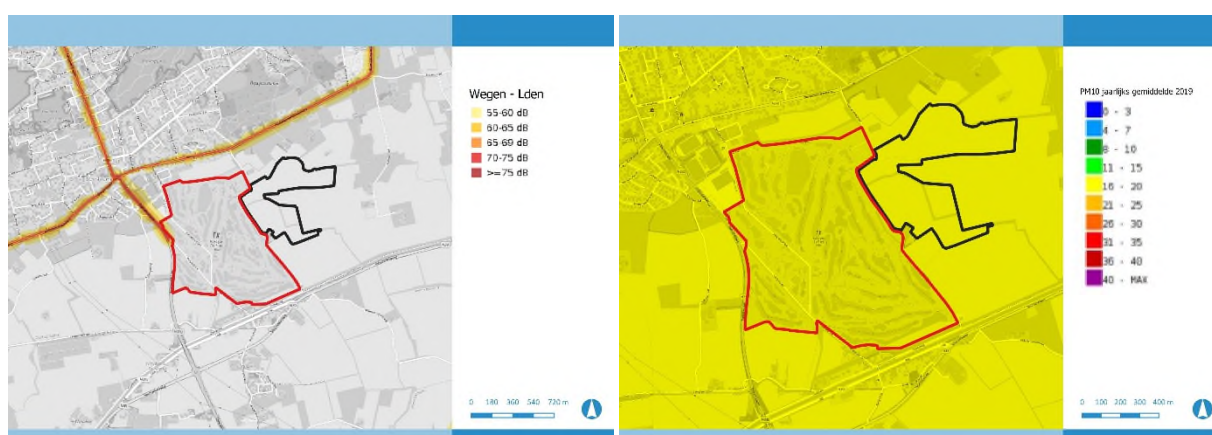


Figuur 22 – Beschermd erfgoed (links) en vastgestelde inventaris (rechts)

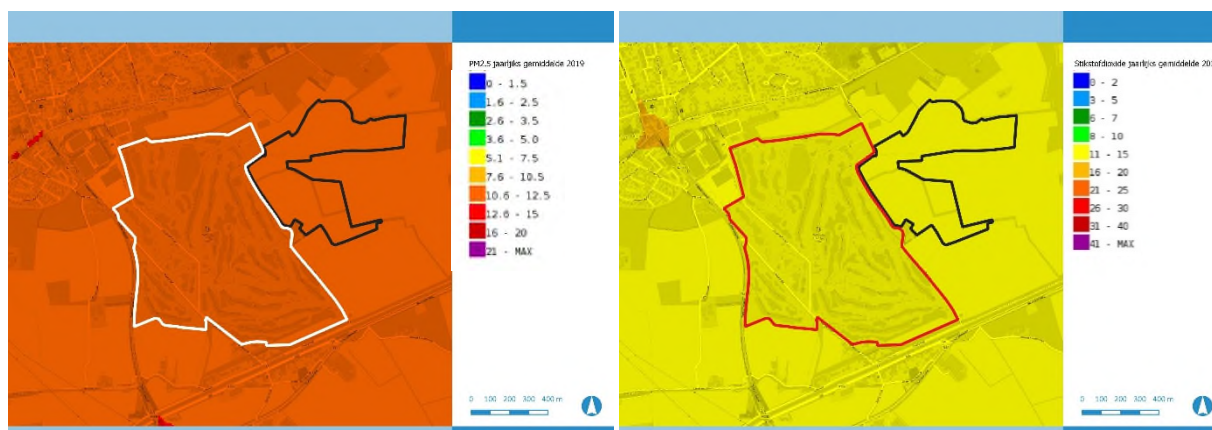
4.7.5 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

Tabel 5 Synthese bestaande feitelijke toestand gezondheid en veiligheid

	Uitbreidingszone
Gezondheidseffecten door geluidsoverlast (Figuur 23)	Geluid door wegverkeer varieert tussen 55 en 60 dB per etmaal. De gezondheidseffecten zijn bijgevolg goed.
Gezondheidseffecten door luchtkwaliteit (Figuur 24)	Fijn stof PM ₁₀ : 16-20 µg/m ³ (drempelwaarde: 40 µg/m ³) Fijn stof PM _{2,5} : 10.6-12.5 µg/m ³ (drempelwaarde: 20 µg/m ³) Stikstofdioxide NO ₂ : 11-15 µg/m ³ (drempelw. 40 µg/m ³) De gezondheidseffecten door luchtkwaliteit zijn matig.
Seveso consultatiezone	Geen Seveso consultatiezones in heel Koksijde



Figuur 23 – Geluid door wegverkeer per etmaal (links) en de gezondheidseffecten Fijn stof PM₁₀ (rechts)



Figuur 24 – Gezondheidseffecten Fijn stof PM_{2,5} door luchtkwaliteit (links) en Stikstofdioxide NO₂ (rechts)

4.8 Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen

4.8.1 Kwaliteiten

- Het plangebied ligt aansluitend op het bestaande golfterrein, met connectie tot het clubhuis
- Er bevindt zich geen erfgoed binnen of meteen rondom het plangebied

4.8.2 Knelpunten

- Het plangebied is gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied
- Een heel klein deel van het plangebied is aangeduid als 'biologisch waardevol'

4.8.3 Potenties

- De huidige golfterreinen van Golf Ter Hille bevestigen dat een ecologisch verantwoorde golfbaan de biodiversiteit en natuurwaarde van het plangebied kan verhogen (incl. stapsteenfunctie tussen omliggende waardevolle natuur), zonder aantasten van bv. het grondwatersysteem
- Het verder doorontwikkelen van een robuust en klimaatbestendig waterhuishoudingssysteem, met de huidige structuren als basis.

4.8.4 Bedreigingen

- Er moeten nog drie percelen verworven worden, goed voor meer dan 6 ha of dus meer dan 20% van de uitbreiding

5 Visie voorgenomen plan

5.1 Hoofdlijnen

Omdat het een uitbreiding van een reeds bestaand golfterrein betreft, zijn er een aantal ruimtelijke en golftechnische aanknopingspunten in situ aanwezig, die sturend zullen zijn voor de nog te nemen ontwerpbeslissingen:

- Het clubhuis (met bijhorende parking) vormt het brandpunt van het terrein. Elke golf course vertrekt en eindigt hier. Dit principe is reeds sturend geweest voor de locatiekeuze van de uitbreiding. De bijkomende negen holes zullen dus ook hier starten en eindigen.
- Aangezien de uitbreiding deel uitmaakt van de initiële golf, en tevens gebruik zal worden gemaakt van het bestaande clubhuis met bijhorende infrastructuur, zijn geen bijkomende infrastructurele maatregelen noodzakelijk. Het clubhuis hoeft niet te worden uitgebreid, er wordt geen bijkomende ontsluiting voorzien, etc. Ook het beheer zal worden georganiseerd vanuit de bestaande onderhoudsloods en het pompstation, de irrigatie en drainage zullen aangesloten worden op het bestaand systeem, dat wellicht wel zal moeten opgewaardeerd/ uitgebreid worden op bepaalde vlakken.
- Golf ter Hille bestaat vandaag uit 10 ha waterpartijen verdeeld over 27 vijvers. Samen kunnen ze ca. 90.000 m³ water bufferen. Daarnaast wordt er door een performant drainagesysteem maximaal gebruikgemaakt van het hemelwater dat op het terrein valt met als doel dat de waterhuishouding quasi volledig onafhankelijk kan worden beheerd. De beoogde uitbreiding van Golf Ter Hille zal aansluiten op dit systeem.
- Een uitbreiding van de parking bij Golf Ter Hille is momenteel in uitvoering. Deze kan worden vergund binnen de huidige bestemmingen.
- Het globale uitgangspunt van een eco-golf wordt uiteraard doorgetrokken in de uitbreiding van het terrein. De aandacht voor een duurzame waterhuishouding, ophogen van biodiversiteit, samenwerkingen met natuurwerkgroepen, etc. blijft m.a.w. gehandhaafd.
- Ontwerpmatig zal eenzelfde benadering worden gehanteerd, waardoor het terrein visueel één geheel zal vormen met de reeds bestaande site.
- Het bestaande terrein is nagenoeg het ganse jaar bespeelbaar, dit zal ook nagestreefd worden voor de uitbreiding.
- Beheer: bij de keuze van materialen, grassen, vormgeving, etc. wordt rekening gehouden dat de wijze waarop de uitbreiding dient onderhouden en beheerd te worden maximaal kan aansluiten op het beheer van het huidige terrein. Het concreet ontwerp van de uitbreiding zal ook erin voorzien op termijn over te gaan naar een zero-emissie beheer (inzet van elektrische maaiers en robots).
- De landschappelijke inkleding in het landbouwgebied is primordiaal, net zoals dit het geval was bij het bestaande golfterrein.

5.2 Gewenste inrichting

Eerste schetsontwerpen voor de uitbreiding zijn volop in opmaak. Hierbij wordt mede onderzocht in welke mate de contour van het plangebied nog kan worden verkleind. Uit onderstaande schets kan worden afgeleid dat één perceel (nota bene met de hoogste landbouwimpact) niet werd opgenomen. Verdere calculaties naar volumes van waterbuffering, oppervlakte nodig voor routing, etc. moeten uitwijzen of dit daadwerkelijk haalbaar is. Dit gegeven zal zich m.a.w. verder uitkristalliseren in de loop van het ontwerptraject/planproces.



Figuur 25 Voorontwerp van de uitbreiding (Jeremy Pern i.o.v. de gemeente Koksijde, 2023)

5.3 Vraag naar verblijfsrecreatie

In de loop van de publieke raadpleging werd de vraag gesteld of de piste van een camperplek met een capaciteit van 50 plaatsen overwogen kon worden. Een aantal parameters moet hierbij in overweging worden genomen:

1. Oppervlakte:

Benchmarking van andere camperplaatsen leert dat voor 50 campers een oppervlakte van 1 à 2ha noodzakelijk is, inclusief integratie in het landschap, noodzakelijke infrastructuur e.d. Het is de bedoeling de uitbreiding van de golf net zo compact mogelijk uit te voeren, zodat het minimum aan landbouwgebied moet worden ingenomen.

2. Locatie:

Een potentiële camperplaats moet worden ontsloten via de toegangsweg naar de golf. Een nieuwe ontsluiting op de Nieuwpoortsteenweg organiseren, is geen haalbare kaart. Dit betekent

dat de camperplaats zo dicht mogelijk bij de parking van de golf moet worden voorzien, want de gekoppelde verkeersgeneratie doorheen het golfterrein trekken is niet gewenst. Deze locatie is echter voorbehouden om het clubhuis te koppelen aan het toekomstige 9-hole terrein.

3. Doelgroepen:

Het is van belang te weten op welke doelgroep de camperplek gericht is. Er is een doelgroep die golft en hiervoor met de camper rondreist. Dit is echter een zeer beperkte groep, die er niet voor zal zorgen dat een camperplek met 50 plaatsen voldoende wordt ingevuld doorheen het jaar om een degelijke business case uit te werken. Dit lijkt evenwel de bedoeling van de inspreker: een camperterrein dat privaat kan uitgebaat worden. Voor dergelijke terreinen is de ligging een uiterst belangrijke selling point. Nabijheid t.o.v. het strand is dan een belangrijk gegeven. Dergelijk terrein vlakbij de golf voorzien is vanuit een toeristisch perspectief bijgevolg niet geheel wenselijk. Op de parking een beperkt aantal plaatsen voorzien voor campers kan wel een valabele piste zijn. Dergelijk principe is bijvoorbeeld toegepast op het golfterrein Bleijenbeek in Nederland. Echter zal dit wellicht gekoppeld moeten gebeuren aan de uitbating van Golf ter Hille, daar de kleine schaal een afzonderlijke uitbating onmogelijk zal maken.

Concluderend is het niet gewenst een camperterrein te koppelen aan Golf ter Hille. Het is niet de geschikte locatie om een toeristisch uitgebate verblijfplek te voorzien. Wel kan een beperkt aantal plaatsen worden voorzien voor de occasionele kamperende golfer.

6 Motivatie inname Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

6.1 Omzendbrief RO2010/01

Er dient een herbestemming van HAG te gebeuren. Het plangebied is immers gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG), waardoor de herbestemming dient te beantwoorden aan de omzendbrief RO2010/01. In se betreft het RUP de delegatie van een gewestelijke bevoegdheid. De Vlaamse Regering legde op 3 juni 2005 het kader vast voor het gewestelijk beleid dat ze ten aanzien van mogelijke gewestelijke planningsinitiatieven in de herbevestigde agrarische gebieden wenst te voeren en besliste over een reeks bewarende maatregelen inzake landbouw, natuur en bos binnen deze gebieden. Deze beslissing blijft onverkort van kracht. Gelet op de stand van zaken van de uitvoering van het RSV zal bij een planologische aanpassing van het herbevestigd agrarisch gebied waar mogelijk het planologisch evenwicht hersteld worden en een degelijk onderbouwde motivering en verantwoording gehanteerd worden.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied), verder 'planologische ruil' genoemd. Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen ten gevolge maatregelen inzake natuurbeheer of omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand...).

Elementen die in de verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- **Onderzoek naar de alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden.** Het is aan te bevelen om een dergelijk alternatievenonderzoek, in voorkomend geval, op te nemen in de planmilieueffectenrapportage.
 - ➔ Eerder in voorliggende nota werd aangetoond dat het gaat om een uitbreiding van het bestaande golfterrein en dat het daardoor de facto onmogelijk is een alternatieve locatie buiten HAG aan te duiden.
- **Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.** De ruimtelijke kenmerken (ligging en configuratie van percelen en bedrijfszetels, fysische kenmerken van de bodem, landschappelijke waarde van een gebied...), het huidige effectieve landgebruik en de impact op individuele landbouwbedrijven etc. zijn elementen die in een dergelijke beoordeling aan bod moeten komen. Het gegeven of de intentie van een plan het zone-eigen maken is van een bestaande vergunde zonevreemde toestand, dan wel het aansnijden van een agrarisch gebied in landbouwgebruik voor andere ontwikkelingen, kan een element in deze beoordeling zijn.
 - ➔ Op basis van de landbouwimpactstudie en voortschrijdende inzichten in het schetsontwerp van het terrein, zal het meest waardevolle landbouwperceel wellicht niet verder worden meegenomen.

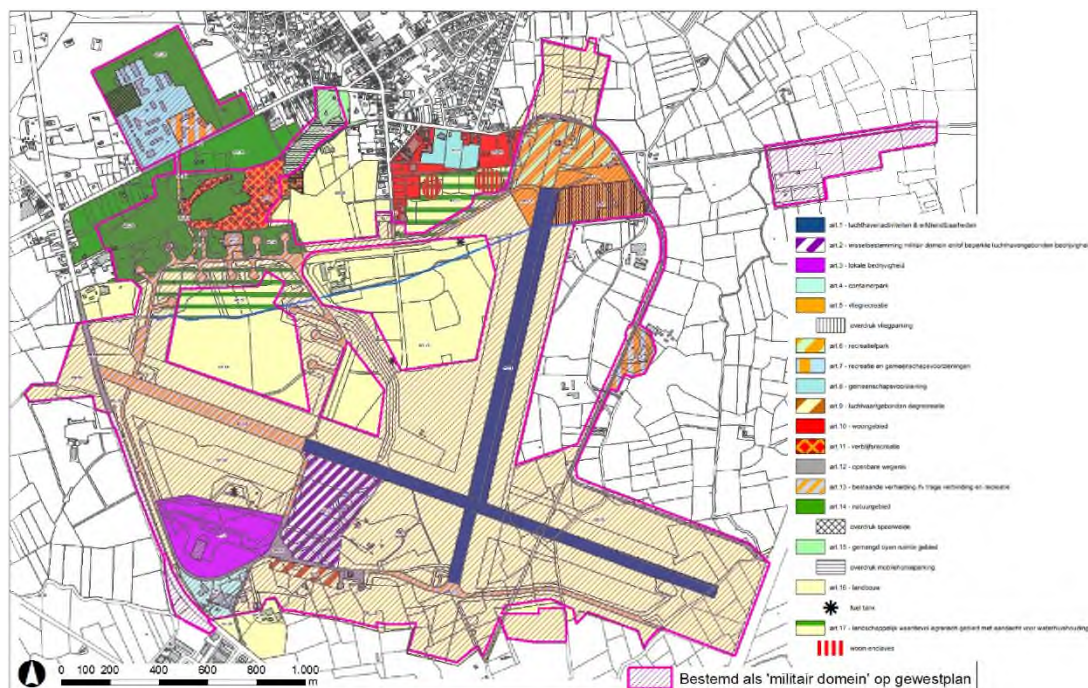
- **Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw.** Voorstellen voor planologische ruil of het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond voor de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen.
- ➔ Het is uiteraard de intentie om alle betrokken landbouwers op billijke wijze te vergoeden. Voor de meesten hiervan is dit reeds gebeurd.

6.2 Compensatieonderzoek

Het plangebied voor de uitbreiding van de golf omvat ongeveer 27,5 ha. De herbestemming van Herbevestigd Agrarisch Gebied naar recreatiegebied vereist de compensatie van minstens een even grote oppervlakte niet-agrarisch gebied die een nieuwe agrarische bestemming krijgt. Er dienen m.a.w. ruim 27 ha aan gronden in zonevreemd landbouwgebruik, bij voorkeur binnen de gemeente Koksijde, herbestemd te worden naar agrarisch gebied.

Koksijde beschikt over een troef die de vereiste compensatie kwantitatief mogelijk maakt. In 2017 werd door de provincie West-Vlaanderen in samenwerking met de gemeente het PRUP Reconversie Militaire Basis Koksijde opgestart. Het opzet van dit PRUP is om het vrijgekomen militair vliegveld van Koksijde, dat ongeveer 365ha omvat, een nieuwe invulling te geven. Het planningsproces is nog lopende, maar het voorontwerp van het bestemmingsplan is reeds opgemaakt. Dit voorontwerp is een voorzichtige indicatie van welke gronden, die voorheen bestemd waren als militair domein, binnenkort herbestemd zullen worden naar agrarisch gebied.

In Figuur 26 en Figuur 27 wordt de kwantitatieve oefening gemaakt o.b.v. het gewestplan en het nieuwe bestemmingsplan. Figuur 26 duidt in overdruk de huidige bestemming van militair domein aan op het bestemmingsplan van het PRUP, terwijl Figuur 27 in overdruk de nieuwe tot agrarisch gebied te herbestemmen gronden op het gewestplan aanduidt. Indien de herbestemmingen van het PRUP het voorontwerp zouden volgen, zal binnenkort ruim 181 hectare, bijna de helft van het hele plangebied, herbestemd worden naar agrarisch gebied. Dit is in theorie ruimschoots voldoende om de herbestemming van HAG naar recreatiegebied voor de uitbreiding van de golf te compenseren.



Figuur 26 – Voorontwerp van het bestemmingsplan van het PRUP voor de reconversie van de militaire basis, met in overdruk de huidige gewestplanbestemming 'militair domein'

6.3 Bevestiging Deputatie

4699573039 RUP Uitbreiding Golf ter Hille – Toelichtingsnota | 34

7 Toelichting bij het RUP

7.1 Planopties en bestemmingen

Er is slechts één bestemmingszone, m.n. het gebied voor golfterrein. Hier worden de relevante gewestelijke typevoorschriften aan gekoppeld. Aangezien er reeds een clubhuis aanwezig is, met alle noodzakelijke voorzieningen, wordt geen bijkomende grootschalige bebouwing voorzien. Hoogstens een schuilhuisje en/of een sanitaire voorziening van beperkte omvang kunnen als constructie een plek vinden op het terrein.

7.2 Op te heffen bestemmingen

Zoals eerder aangegeven, vervalt de landbouwbestemming uit het gewestplan.

7.3 Ruimtebalans

27,5ha landbouwgebied wordt herbestemd naar een zone met recreatie als categorie van gebiedsaanduiding.

7.4 Register van potentiële planbaten en planschade

Alle percelen binnen de plancontour komen in aanmerking voor planbaten.

8 Bijlagen

- 8.1 Kennisname HAG-compensatie door Deputatie**
- 8.2 Ministerieel Besluit n.a.v. delegatie bevoegdheid**
- 8.3 Resultaat RVR-toets**
- 8.4 Verwerking input publieke raadpleging**
- 8.5 Verslag participatiemoment**
- 8.6 Samenwerkingsovereenkomst provincie West-Vlaanderen**

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Zeelaan 303
8670 Koksijde

Sint-Andries,
17 februari 2022

Betreft:
Vraag compensatie herbevestigd agrarisch gebied

Contactpersoon:
Wouter Billiet

Onze ref.:

Telefoon: 050 40 35 50

WB

Uw ref.:

Bijlagen: -

e-mail:
wouter.billiet@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Naar aanleiding van uw schrijven (RI/2021/871/257) dat wij mochten ontvangen op 4 januari 2022 bezorgen wij u het antwoord van de deputatie.

In uw schrijven vraagt u om de inname van 30,3ha herbevestigd agrarisch gebied (HAG) planologisch te mogen compenseren via een provinciaal planningsinitiatief.

Concreet gaat het over de inname van ca. 30,3ha die zou omgezet worden naar recreatiegebied in functie van de uitbreiding van Koksijde Golf ter Hille. Dit zou opgenomen worden in een gemeentelijk RUP.

Om te voldoen aan de Vlaamse omzendbrief RO/2010/01 omtrent HAG, moet er voor gezorgd worden dat het planologisch evenwicht behouden wordt.

Daarom vraagt de gemeente aan de provincie of de inname van HAG voor de uitbreiding van de golf mag gecompenseerd worden in het planproces voor de reconversie van de militaire basis Koksijde. Dit betreft een provinciaal RUP waarbij tientallen hectares bestemd of herbestemd zullen worden als agrarisch gebied die vandaag niet zijn opgenomen in HAG.

De deputatie wenst er vooreerst op te wijzen dat het geen evidentie is dat de inname van HAG met een gemeentelijk planinitiatief (GemRUP) gecompenseerd kan worden in een provinciaal planinitiatief (PRUP). Om het planologisch evenwicht waarvan sprake in de omzendbrief te bewaren heeft de provincie ook nood aan compensatiegebieden. Dit om de bovenlokale doelstellingen en provinciale planningsinitiatieven te kunnen realiseren. Niet elke inname van HAG in een gemeentelijk RUP kan dus zomaar gecompenseerd worden via een PRUP, ook al situeert dit PRUP zich op het grondgebied van desbetreffende gemeente.

In dit specifiek dossier acht de deputatie het echter wel mogelijk en wenselijk om de inname van HAG in een gemeentelijk RUP te compenseren via een provinciaal RUP.

Enerzijds betreft het hier een uitbreiding van een golfterrein die een bovenlokale behoefte invult. Er zou hiervoor een delegatie van Vlaanderen aan de gemeente Koksijde gegeven worden. Het gaat dus om een invulling van een bovenlokaal belang, wat rechtvaardigt dat dit gecompenseerd wordt via een ander dossier van bovenlokaal belang, in dit geval het PRUP voor de reconversie van de militaire basis in Koksijde.

Anderzijds is er reeds 10 jaar een intensieve samenwerking tussen de provincie West-Vlaanderen en de gemeente Koksijde omtrent de reconversie van de militaire basis in Koksijde. Dit betreft een strategisch project op Vlaams niveau waarvan de provincie de bevoegde plannende overheid is. Het is een complex dossier waar veel stakeholders samen aan de kar moeten trekken om tot kwalitatieve realisaties op het terrein te komen. In het licht van deze constructieve samenwerking acht de provincie het mogelijk om een compensatie van HAG in het PRUP Reconversie militaire basis Koksijde te voorzien. Dergelijke elementen, zoals dit principiële akkoord omtrent compensatie HAG, kunnen volgens de deputatie ook best onderdeel uitmaken van een samenwerkingsovereenkomst tussen beide besturen. In deze samenwerkingsovereenkomst kunnen de krijtlijnen van het project, zowel inhoudelijk als procesmatig, vastgelegd worden. Dit kan de huidige constructieve samenwerking enkel verder ten goede komen. In de schoot van het strategisch project kunnen hiervoor de nodige stappen ondernomen worden alvorens dit voor te leggen aan de beleidsgroep.

Dit principiële akkoord omtrent de compensatie van HAG doet geen afbreuk aan de adviserende rol van de provincie in het proces tot opmaak van het gemeentelijk RUP. De deputatie wenst te benadrukken dat zij haar adviestaak ten volle zal blijven uitvoeren zoals bij alle andere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Besluit

De deputatie heeft kennis genomen van de vraag van het college van Koksijde en kan principiële akkoord gaan met de compensatie van ca.30,3ha HAG in het PRUP Reconversie Militaire basis Koksijde, in functie van de uitbreiding van de uitbreiding van het golfterrein Ter Hille.

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie :

Voor de provinciegriffier:

De directeur,

Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Sabien Lahaye-Battheu

uw bericht van
11/04/2022

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1633

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Uitbreiding Golf Ter Hille"

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 11/04/2022, met ref. RVR-AV-1633), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

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

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

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

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling
Omgevingsplanning en - Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 72
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

Gemeentebestuur

Koksijde

gemeentelijke diensten - omgeving
Zeelaan 303
8670 Koksijde

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

vragen naar/e-mail

2.14/38014/117.1

MB

Julie Dalle

telefoonnummer

datum

julie.dalle@vlaanderen.be

31/10/2023

Betreft: Ministerieel besluit "gRUP Uitbreiding Golf Ter Hille

Geachte heer,

Geachte mevrouw,

Gelieve in bijlage een afschrift te willen vinden van het "ministerieel besluit houdende delegatie van planningsbevoegdheid voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Uitbreiding Golf Ter Hille" aan uw diensten, van 27 oktober 2023.

Hopend u hiermee van dienst te zijn geweest,

Hoogachtend,

Getekend door: Tom Dekeyser (Signature)
Getekend op: 2023-10-31 15:59:19 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Tom Dekeyser
Omgevingsmanager West-Vlaanderen

Ministerieel besluit houdende delegatie van planningsbevoegdheid voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Golf Ter Hille' aan de gemeente Koksijde

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.2, §2.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

Vormvereisten

- De gemeente Koksijde heeft op 28 juli 2023 verzocht om de planningsbevoegdheid te delegeren voor het uitbreiden van "Golf Ter Hille" met 9 holes door middel van de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Uitbreiding Golf Ter Hille".

Motivering

Het plangebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Uitbreiding Golf Ter Hille" sluit aan op een bestaand golfterrein dat gelegen is ten zuiden van de dorpskern van Oostduinkerke tussen het gemeentelijk sportpark en het kanaal Veurne-Nieuwpoort.

De startnota van het gemeentelijk RUP werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde op 25 april 2022. Over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP werd een schriftelijke adviesronde georganiseerd met als einddatum 13 september 2023.

Het gemeentelijk RUP heeft tot doel een bestaand golfterrein uit te breiden met 9 holes. In de huidige toestand telt het golfterrein 2 golfbanen van enerzijds 18 holes en anderzijds 9 holes. De uitbreiding wordt voorzien in een nieuwe aangesloten zone ten westen van het bestaande golfterrein. Er kan gebruik gemaakt worden van de bestaande faciliteiten, waardoor er geen bijkomende constructies of gebouwen moeten opgericht worden. Net zoals het bestaande golfterrein zal de uitbreiding ingericht worden als eco-golf met een landschappelijke inkleding.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat het Vlaams gewest bevoegd is voor golfterreinen met meer dan 9 holes of met een oppervlakte vanaf 40 ha (type III terrein), golfterreinen type II die gelegen zijn in een gebied van gewestelijk belang en golfterreinen gelegen in specifieke beschermingszones en overstromingsgebieden die zijn afgebakend in stroomgebiedbeheersplannen of bekkenbeheersplannen. Onder andere door de

omvangrijke oppervlakte, wordt een golfterrein type III beschouwd als een hoogdynamische vorm van recreatie.

Het bestaande golfterrein met 27 holes kreeg een ordening via de opmaak van het gewestelijk RUP "Golfterrein Hof ter Hille Koksijde", goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 27 januari 2006. De uitbreiding naar een golfterrein met 36 holes is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen eveneens een Vlaamse bevoegdheid.

Op 20 juni 2003 keurde de Vlaamse regering "Het Vlaams Golfmemorandum: duurzaam sturen op hoofdlijnen via het realiseren van multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten" goed. Hierin werd naast een ontwikkelingskader voor bestaande terreinen, tevens een ontwikkelingskader aangereikt voor nieuwe multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten. Het opvolgingsdocument "Opvolging Vlaamse golfmemorandum: multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten" werd op de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 goedgekeurd. Hierin wordt dieper ingegaan op de principes van het eerste golfmemorandum. Tevens is er de kennisname door de Vlaamse Regering op 29 mei 2009 van de mededeling van het afwegingskader voor verblijfsrecreatie in samenhang met golfterreinen in stedelijke gebieden.

De voorziene uitbreiding met 9 holes naar een 36 holes golfterrein beantwoordt aan de uitgangspunten en principes van bovengenoemde kaders.

De delegatievraag is in overeenstemming met de Vlaamse beleidsopties in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en in de opeenvolgende Golfmemoranda.

Voor de bijkomende aansnijding van het gaaf openruimtegebied en de inname van beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied (HAG) wordt een planologische compensatie vooropgesteld via het lopende planningsproces voor het provinciaal RUP "SPG Reconversie militaire basis Koksijde". Hiervoor werd een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt en ondertekend op 22 juni 2023 door het gemeentebestuur van Koksijde en de deputatie van de provincie West-Vlaanderen. Conform deze samenwerkingsovereenkomst zal de planologische compensatie voor de inname van HAG door de geplande uitbreiding van de Golf ter Hille gebeuren via het provinciaal planproces. Bovendien zal conform deze samenwerkingsovereenkomst voorzien worden in een bijkomende oppervlakte bos op grondgebied van Koksijde.

Aan de decretale voorwaarden voor toepassing van de delegatieregeling is voldaan. Het verlenen van een delegatie voor het gemeentelijk RUP doet geen inhoudelijke uitspraken over de lopende planprocessen.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- Het koninklijk besluit van 6 december 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Veurne-Westkust.
- Het ministerieel besluit van 6 maart 2002 houdende goedkeuring van het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie West-Vlaanderen en het ministerieel besluit van 24 september 2014 houdende goedkeuring van de gedeeltelijke herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie West-Vlaanderen.
- Het ruimtelijke structuurplan van de gemeente Koksijde, goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2001.

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING,
ENERGIE EN TOERISME BESLUIT:

Enig artikel. Aan de gemeente Koksijde wordt delegatie van planningsbevoegdheid verleend voor het uitbreiden van "Golf Ter Hille" met 9 holes, zoals voorzien in het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Uitbreiding Golf Ter Hille" en conform de bepalingen van de samenwerkingsovereenkomst van 22 juni 2023 tussen het gemeentebestuur van Koksijde en de deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

Brussel,

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

Ministerieel besluit houdende delegatie van planningsbevoegdheid voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitbreiding Golf Ter Hille' aan de gemeente Koksijde

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.2, §2.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

Vormvereisten

- De gemeente Koksijde heeft op 28 juli 2023 verzocht om de planningsbevoegdheid te delegeren voor het uitbreiden van "Golf Ter Hille" met 9 holes door middel van de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Uitbreiding Golf Ter Hille".

Motivering

Het plangebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Uitbreiding Golf Ter Hille" sluit aan op een bestaand golfterrein dat gelegen is ten zuiden van de dorpskern van Oostduinkerke tussen het gemeentelijk sportpark en het kanaal Veurne-Nieuwpoort.

De startnota van het gemeentelijk RUP werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde op 25 april 2022. Over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP werd een schriftelijke adviesronde georganiseerd met als einddatum 13 september 2023.

Het gemeentelijk RUP heeft tot doel een bestaand golfterrein uit te breiden met 9 holes. In de huidige toestand telt het golfterrein 2 golfbanen van enerzijds 18 holes en anderzijds 9 holes. De uitbreiding wordt voorzien in een nieuwe aangesloten zone ten westen van het bestaande golfterrein. Er kan gebruik gemaakt worden van de bestaande faciliteiten, waardoor er geen bijkomende constructies of gebouwen moeten opgericht worden. Net zoals het bestaande golfterrein zal de uitbreiding ingericht worden als eco-golf met een landschappelijke inkleding.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat het Vlaams gewest bevoegd is voor golfterreinen met meer dan 9 holes of met een oppervlakte vanaf 40 ha (type III terrein), golfterreinen type II die gelegen zijn in een gebied van gewestelijk belang en golfterreinen gelegen in specifieke beschermingszones en overstromingsgebieden die zijn afgebakend in stroomgebiedbeheersplannen of bekkenbeheersplannen. Onder andere door de

omvangrijke oppervlakte, wordt een golfterrein type III beschouwd als een hoogdynamische vorm van recreatie.

Het bestaande golfterrein met 27 holes kreeg een ordening via de opmaak van het gewestelijk RUP "Golfterrein Hof ter Hille Koksijde", goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 27 januari 2006. De uitbreiding naar een golfterrein met 36 holes is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen eveneens een Vlaamse bevoegdheid.

Op 20 juni 2003 keurde de Vlaamse regering "Het Vlaams Golfmemorandum: duurzaam sturen op hoofdlijnen via het realiseren van multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten" goed. Hierin werd naast een ontwikkelingskader voor bestaande terreinen, tevens een ontwikkelingskader aangereikt voor nieuwe multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten. Het opvolgingsdocument "Opvolging Vlaamse golfmemorandum: multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten" werd op de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 goedgekeurd. Hierin wordt dieper ingegaan op de principes van het eerste golfmemorandum. Tevens is er de kennisname door de Vlaamse Regering op 29 mei 2009 van de mededeling van het afwegingskader voor verblijfsrecreatie in samenhang met golfterreinen in stedelijke gebieden.

De voorziene uitbreiding met 9 holes naar een 36 holes golfterrein beantwoordt aan de uitgangspunten en principes van bovengenoemde kaders.

De delegatievraag is in overeenstemming met de Vlaamse beleidsopties in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en in de opeenvolgende Golfmemoranda.

Voor de bijkomende aansnijding van het gaaf openruimtegebied en de inname van beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied (HAG) wordt een planologische compensatie vooropgesteld via het lopende planningsproces voor het provinciaal RUP "SPG Reconversie militaire basis Koksijde". Hiervoor werd een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt en ondertekend op 22 juni 2023 door het gemeentebestuur van Koksijde en de deputatie van de provincie West-Vlaanderen. Conform deze samenwerkingsovereenkomst zal de planologische compensatie voor de inname van HAG door de geplande uitbreiding van de Golf ter Hille gebeuren via het provinciaal planproces. Bovendien zal conform deze samenwerkingsovereenkomst voorzien worden in een bijkomende oppervlakte bos op grondgebied van Koksijde.

Aan de decretale voorwaarden voor toepassing van de delegatieregeling is voldaan. Het verlenen van een delegatie voor het gemeentelijk RUP doet geen inhoudelijke uitspraken over de lopende planprocessen.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving;

- Het koninklijk besluit van 6 december 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Veurne-Westkust.
- Het ministerieel besluit van 6 maart 2002 houdende goedkeuring van het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie West-Vlaanderen en het ministerieel besluit van 24 september 2014 houdende goedkeuring van de gedeeltelijke herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie West-Vlaanderen.
- Het ruimtelijke structuurplan van de gemeente Koksijde, goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2001.

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING,
ENERGIE EN TOERISME BESLUIT:

Enig artikel. Aan de gemeente Koksijde wordt delegatie van planningsbevoegdheid verleend voor het uitbreiden van "Golf Ter Hille" met 9 holes, zoals voorzien in het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Uitbreiding Golf Ter Hille" en conform de bepalingen van de samenwerkingsovereenkomst van 22 juni 2023 tussen het gemeentebestuur van Koksijde en de deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

Brussel,

27 OKT. 2023

De Vlaamse minister van ~~Justitie en Handhaving, Omgeving~~, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer

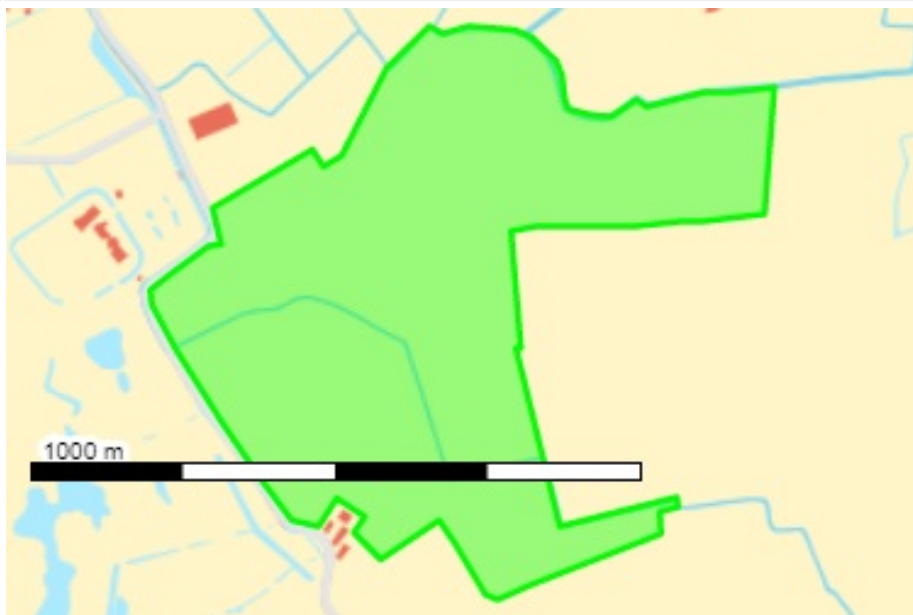
RUP titel

RUP Uitbreiding Golf Ter Hille

Initiatiefnemer

gemeente Koksijde

Plangebied



Toets uitgevoerd op

11/04/2022

**Nabijheid bestaande
Seveso-inrichtingen**

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

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag

Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord

Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

Adviezen startnota

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Elia	Rekening houden met aanwezigheid ondergrondse kabel langs de Nieuwstraat.	Nieuwstraat ligt t.h.v. bestaande golfterrein en dus niet t.h.v. het plangebied
Gecoro	Gunstig advies onder voorwaarden: 1. zuinig omspringen met bijkomende inname agrarisch gebied 2. mogelijkheden voor recreatief medegebruik verder onderzoeken 3. nodige aandacht besteden aan verhogen biodiversiteit, i.h.b. effecten bestuderen op de rij knotwilgen en het ecologisch waardevol aangeduid geheel 4. de legende van de kaarten in de startnota dienen duidelijker gemaakt te worden.	Dit wordt als volgt meegenomen: 1. er wordt een LIS opgemaakt om de effecten in beeld te brengen. Enkel de strikt noodzakelijke oppervlakte wordt opgenomen in het RUP. Hiertoe zal verdere aftoetsing gebeuren in de loop van het planproces. 2. In de loop van het planproces wordt (zacht) recreatief medegebruik verder onderzocht, analoog aan het medegebruik dat er reeds is op Golf Ter Hille. 3. dit zal worden onderzocht in de discipline biodiversiteit in het plan-MER 4. dit wordt nagekeken en waar nodig verbeterd
ANB	1. Over de omzetting van landbouwgronden naar golfgebied doet ANB geen inhoudelijke uitspraken, maar de voorgestelde compensatie van de herbevestigde agrarische gebieden op de sites Ten Bogaerde en het vroeger militair domein hypothekeren de bestemming van waardevolle natuur aldaar. 2. kaartje met gewenste inrichting (+ verharding) toevoegen 3. Ecotoop verlies/winst/wijziging: aspect ook te bestuderen voor verschillende fauna waarvoor het projectgebied meer of minder de kenmerken van het habitat zal aannemen door het project. 4. Rustverstoring: verstoring door betreding en hogere aanwezigheid van mensen dient ook te worden onderzocht (nu akkers met weinig betreding). Idem voor het effect van verlichting. Deze verstoringselementen zullen ook een invloed hebben op de biologische waarde van mogelijke ecotoop- en habitatwinsten. 5. Verdroging: de effecten (zowel rechtstreeks als onrechtstreeks) van de grote waterbehoefte van het terrein dienen expliciet en kwantitatief onderzocht te worden. 6. De startnota bevat geen significantiekaders. Het ANB kan bijgevolg niet nagaan of de beoordeling van de omvang van de effecten op een correcte wijze zal gebeuren. Significatiekaders dienen a priori te worden opgesteld en toegevoegd aan de startnota vóór het onderzoek wordt gestart. 7. Gezien de schaal van het project en de nabijheid van zowel habitat- als vogelrichtlijngebied, is een volwaardige passende beoordeling noodzakelijk. Hierin dient onderzocht te worden: - o verstoring door een toename van de bezoekers en verkeer, en een toename	Dit wordt als volgt meegenomen: 1. Op het militair domein betreft het gronden die in het kader van het PRUP bestemd worden als landbouwgebied. Binnen dit planproces heeft ANB ook een adviserende rol. Op Ten Bogaerde betreft het gronden in eigendom van de gemeente, met een landbouwbestemming. Hier gebeurt geen herbestemming, wel worden deze gronden aangeboden aan de betrokken landbouwers. 2. Concept met uitgangspunten/principes wordt opgenomen die beoordeeld worden, detailinrichting is nog niet beschikbaar op planniveau. 3. dit zal onderzocht worden in de discipline biodiversiteit in het plan-MER 4. dit zal onderzocht worden in de discipline biodiversiteit in het plan-MER 5. dit zal onderzocht worden in de disciplines water en biodiversiteit in het plan-MER 6. De significantiekaders worden in de scopingnota toegevoegd 7. Er zal een volwaardige passende beoordeling uitgewerkt worden in het plan-MER 8. Er zal een soortentoets opgenomen worden in het plan-MER. 9. Toetsing aan RSV en PRS is opgenomen in de startnota, p. 6-8.

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	van de recreatieve druk op de omliggende natuurgebieden. - o vermestende en verzurende effecten van mogelijke stikstof- en zwavelemissiebronnen gerelateerd aan het project (verkeer, verwarming gebouwen,...). - o Verdrogende/vernattende effecten, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks, door gebruik van water, aanleg van verharding - o Vervuiling door afvalwater (projectgebied is niet aangesloten op het centraal gebied) 8. Het projectgebied vormt het habitat van akkervogels en enkele broedvogels (o.a. de Bruine Kiekendief). Het projectgebied ligt ook binnen een soortenbeschermingsprogramma voor de Rugstreepad. De startnota vermeldt geen gepland specifiek onderzoek naar beschermde soorten. De aanwezigheid en mogelijke effecten op deze soorten dienen te worden onderzocht in een soortentoets. 9. ANB wenst te wijzen op het principe van de gewestelijke ruimtelijke visie, i.e. het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functie (met name landbouw, natuur en bosbouw). Dit planinitiatief strookt daar niet mee. Ook in het in het PRS zijn de open-ruimteverbindingen tussen de badplaatsen structuurbepalend. Toetsing van het planinitiatief aan de RSV en PRS toe te voegen.	Departement Omgeving bevestigt in haar advies dat de startnota niet strijdig is met deze documenten. Er wordt nagegaan in welke mate dit item uitgebreider dient te worden besproken.
Departement Landbouw & Visserij	1. In voorliggende startnota wordt niet aangetoond dat het RUP in overeenstemming is met de bestaande hogere beleidsplannen (GRS, PRS en andere beleidsplannen). Volgens de geldende principes voor het gebied moet het buitengebied gevrijwaard worden voor de essentiële functies, landbouw, natuur en bosbouw, en moeten in deze zone open-ruimteverbindingen gevrijwaard worden. Het gaat om een bijkomende ruimte-inname van 30,3 ha. 2. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt dan ook om rekening te houden met de aanwezige ruimtelijk-functionele agrarische structuur. Het is vanuit landbouwkundig standpunt ook niet wenselijk dat er door het voorziene plangebied, ingesloten landbouwpercelen ontstaan die geen verbinding meer hebben met de aanwezige grotere ruimtelijke agrarische structuur. De aanvraag betreft een insnijding in een onaangesneden blok met de agrarische bestemming, hetgeen onmiskenbaar een negatieve invloed heeft op de aanwezige herbevestigde landbouwstructuren. 3. In voorliggende startnota stelt men voor om compensatiegebied te voorzien binnen de sites Ten Bogaerde en de militaire basis. Voor deze locaties zijn echter al planningsinitiatieven lopende (o.a. strategisch project de nieuwe basis) waar al keuzes gemaakt i.k.v. natuur en recreatie. Zoals vermeld kan het niet aanvaard worden dat geïsoleerde percelen uit deze planningsinitiatieven worden omgezet naar een agrarische bestemming omdat deze geen duurzaam agrarisch gebruik zullen kennen.	1. De aftoetsing aan RSV, PRS en GRS is opgenomen in de startnota op p. 6-8. Het Departement Omgeving bevestigt bovendien in haar advies dat de startnota niet strijdig is met het RSV/PRS/GRS. 2. LIS zal opgevraagd worden en effecten besproken in MER. 3. Er wordt nagekeken welke percelen als compensatie zullen dienen.

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Departement Omgeving	1. Het bestaande golfterrein kreeg dan ook een ordening via Gewestelijk RUP ter Hille. Plan en bestemming van dit Rup is nog in de bundel op te nemen. 2. Afstemming nodig m.b.t. delegatie planbevoegdheid	1. Het gewestelijk RUP wordt beknopt besproken op p. 17. Het bestemmingsplan en de essentiële voorschriften worden bijkomend opgenomen. 2. De delegatie van de planbevoegdheid dient uiterlijk verkregen te zijn op de plenaire vergadering van het RUP. Hiertoe heeft reeds overleg plaatsgevonden en zullen nog bijkomende gesprekken worden gevoerd.
Westkustpolder	1. Op het terrein liggen een aantal pluviaal overstromingsgevoelige zones. Deze spelen een vitale rol in het watersysteem aangezien ze een bufferende en infiltrerende werking hebben. Als deze zones worden opgehoogd dient het buffervolume en de infiltratieoppervlakte op een andere locatie op het perceel worden ondergebracht. 2. Er zal bovendien in detail moeten worden onderzocht hoe de beschikbare watervoorraad maximaal nuttig kan worden aangewend. Het effluent van de Aquafin waterzuiveringsinstallatie van Wulpen wordt heden in de zomer benut om de polder te bevoelen via het Doornleed. Het duurzaam waterbeheer op het golfterrein moet de afhankelijkheid van de captatie van het effluent beperken wanneer mogelijk. Het kan opportuun zijn bij de selectie van het drainagesysteem een regelbare grondwaterpeilregeling te installeren, waarbij het grondwaterpeil steeds optimaal wordt ingesteld door enkel water af te voeren wanneer nodig en de irrigatiebehoefte te beperken. 3. Aan de andere zijde moet er ruimte ter beschikking worden gesteld om het wateroverschot tijdens natte periodes maximaal in de bodem te laten infiltreren. Het vermijden van vertraagde afvoer naar de aanpalende onbevaarbare waterlopen moet worden nagestreefd. 4. Wanneer gebouwen of vaste constructies of verharding worden gerealiseerd, moet een buffervolume van 330m³/ha verharde oppervlakte en een infiltratie-oppervlakte van 1m² per 25m² verharde oppervlakte worden voorzien. 5. overleg met Polder te voorzien inzake waterbeheer en aanwezige gracht in het plangebied	1. Wordt o.b.v. het detailniveau van het plan in beeld gebracht in het MER 2. cfr. opmerking ANB wordt dit bijkomend onderzocht in het plan-MER o.b.v. de beschikbare info m.b.t. de huidige situatie 3. wordt onderzocht in het plan-MER 4. wordt onderzocht in het plan-MER of hieraan kan worden voldaan binnen de beschikbare ruimte 5. Er zal overleg gepland worden met de Westkustpolder om de waterhuishouding van het gebied te bespreken.
Sport Vlaanderen	In het verdere verloop van het planningsproces is het wel noodzakelijk om een aantal aspecten meer gedetailleerd uit te werken (in eerste instantie in het PlanMER): 1. de compensatie van het herbevestigd agrarisch gebied; 2. de landschappelijke inpassing van het golfterrein en het ecologisch beheer ervan. We verwijzen naar de 'Green Deal Sportdomeinen' waar de federatie Golf Vlaanderen als 'deelnemer-co-creator' aan meewerkt. 3. het recreatief medegebruik. Dit dient zeker in de discipline 'Mens' aan bod te komen.	1. wordt meegenomen in plan-MER bij discipline mens 2. wordt meegenomen in plan-MER bij discipline biodiversiteit 3. wordt meegenomen in plan-MER bij discipline mens 4. De delegatie van de planbevoegdheid dient uiterlijk verkregen te zijn op de plenaire vergadering van het RUP. Hiertoe heeft reeds overleg plaatsgevonden en zullen nog bijkomende gesprekken worden gevoerd.

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Toerisme Vlaanderen	4. Ook vonden we in het dossier weinig informatie over de delegatie aan de gemeente van de bevoegdheid om het RUP op te maken. 1. Toerisme Vlaanderen vraagt om ook het principe van recreatief medegebruik als aanknopingspunt/ruimtelijke krachtlijn voor dit nieuwe gebied op te nemen. 2. als er een kwantitatieve kadering van de uitbreidingsbehoefte voor Golf ter Hille wordt berekend, lijkt het ons dat er iets voorzichtiger en correcter moet omgegaan worden met de inschattingen. Er zal dus enerzijds een vraag zijn vanuit de bevolking die in de buurt woont (in te schatten rekening houdend met de andere golfterreinen in de buurt) en anderzijds een vraag zijn van de tweede verblijvers aan de kust (diegene in Koksijde + eventueel een aandeel in de aangrenzende gemeenten). 3. Toerisme Vlaanderen staat globaal genomen achter de uitbreiding van Golf Ter Hille. Dit enkel op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden wordt en er maximaal wordt ingezet op: - o de multifunctionaliteit en het recreatief medegebruik van het terrein; - o de principes van een eco-golfterrein; - o de democratisering van de golfsport zodanig dat dit terrein ook toegankelijk is voor niet-leden; en - o geen of minimale verharding, een zuinig waterverbruik en een zero-emissie beheer	1. Recreatief medegebruik wordt zeker meegenomen in het verdere planproces, naar analogie van de bestaande golf Ter Hille 2. De behoefteberekening zal opnieuw tegen het licht worden gehouden, maar is reeds vrij conservatief ingeschat. 3. aspecten recreatief medegebruik, eco-golfterrein en geen of minimale verharding + zuinig waterverbruik worden ook meegenomen in plan-MER.
Sportraad	Sportraad nam nota van een voorwaarde volgens het GRUP voor de uitbreiding van de golf, namelijk dat er landbouwgrond gecompenseerd moet worden, en dat de gemeente deze compensatie voorziet op grond van de militaire basis. Sportraad vraagt zich af wat er zal gebeuren als de militaire basis niet meteen beschikbaar komt: zal dit leiden tot vertraging van de uitvoering van de plannen voor de golf, of is hier een back-up voor voorzien? Is deze compensatie voorwaarde een absolute voorwaarde om de vergunning te verkrijgen, of eerder een aanbeveling? Wat zal de impact zijn op de plannen voor de golf als de grond op de basis niet in de nabije toekomst vrij komt?	Wat betreft de compensatie van HAG in het PRUP voor de militaire basis, gebeurt afstemming met de provincie Wet-Vlaanderen als initiatiefnemer van dat plan. In de verdere loop van het planproces zal overleg gepleegd worden, teneinde te voorkomen dat een eventuele vertraging van het PRUP voor de basis geen roet in het eten strooit voor de uitbreiding van de golf.
Provincie West-Vlaanderen	1. Het Vlaams gewest is bevoegd voor golfterreinen met meer dan 9 holes of met een oppervlakte vanaf 40 ha. Een planningsniveau kan een planningsbevoegdheid delegeren aan een ander planningsniveau. De delegatie van een Vlaamse bevoegdheid wordt verleend door de Vlaamse Regering. Ze wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waarvoor de delegatie vereist is. De verdere opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan maar indien er bij het voorontwerp een delegatie van de Vlaamse overheid wordt verleend. We adviseren	1. De delegatie van de planbevoegdheid dient uiterlijk verkregen te zijn op de plenaire vergadering van het RUP. Hiertoe heeft reeds overleg plaatsgevonden en zullen nog bijkomende gesprekken worden gevoerd. 2. In de startnota is reeds een uitgebreide motivatie van de behoefte opgenomen. Er wordt onderzocht in welke mate dit nog verder kan worden onderbouwd. 3. Er wordt in de verdere loop van het planproces onderzoek verricht

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	de gemeente om zo snel mogelijk formeel een delegatie voor dit planinitiatief te vragen aan de Vlaamse Regering zodat hieromtrent zo snel mogelijk duidelijkheid wordt gegeven. 2. Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt aangegeven dat de bestaande toeristischrecreatieve infrastructuur optimaal benut moet worden. Voor bestaande hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied gelden volgens het PRS-WV strikte locatie-en uitbreidingsvoorwaarden. Enkel de infrastructuur gelegen in toeristisch-recreatieve knooppunten of netwerken van primair belang krijgen ontwikkelingsmogelijkheden. Een degelijke en actuele onderbouwing van de behoefte naar een uitbreiding van het golfterrein in Koksijde is dan ook essentieel niet alleen naar het aantal nodige bijkomende holes maar ook naar de nodige oppervlakte toe. 3. Wat de plancontour van de uitbreiding betreft zijn er mogelijks ook compactere alternatieven te bedenken? 4. Binnen het PRS-WV wordt ook aandacht gevraagd voor recreatief medegebruik in het buitengebied. Ook binnen een golfterrein gelegen in de polders dient hier aandacht voor te zijn en dienen de mogelijkheden te worden onderzocht in het verdere planproces.	naar mogelijke compactere alternatieven. 4. Er wordt nagegaan in welke mate recreatief medegebruik mogelijk is, vergelijkbaar met het reeds bestaande golfterrein.

Reacties vanuit de bevolking

Samenvatting reactie	Bespreking advies
Vraag om in/rond de uitbreiding van de Golf Ter Hille een Camperplek te ontwikkelen met 50 plaatsen.	Deze suggestie werd verder onderzocht in de loop van het planproces. De toelichting hieromtrent is opgenomen in §5.3 van de scopingnota. Het is niet gewenst een camperterrein te koppelen aan Golf ter Hille. Het is niet de geschikte locatie om een toeristisch uitgebate verblijfplek te voorzien. Wel kan een beperkt aantal plaatsen worden voorzien voor de occasionele kamperende golfer.
Graag wat bomen/bosjes aan de rand van de fairways en tussen de holes, waar mogelijk. Maakt de grond vochtiger en de natuur rijker. Mooi project, we kijken ernaar uit.	Er wordt nagegaan in welke mate deze suggestie kan worden opgenomen op het niveau van de stedenbouwkundige voorschriften. Vast staat dat de inrichting een gelijkaardig karakter zal hebben aan dat van het reeds bestaande golfterrein, i.f.v. voormelijke eenheid.

Verslag – Participatiemoment RUP Golf Koksijde Uitbreiding

Project	469957 – RUP Golf Koksijde Uitbreiding
Ons kenmerk	4699573012.docx
Versie	1
Datum	15/06/2022
Locatie	Golf Ter Hille, foyer clubhuis
Bijlage	n.v.t.
Verslaggever	AMA
Vrijgave	AMA
Aard beslissing	Niet van toepassing

Naam	Namens	Contact
☐ Siska Stockelynck	Koksijde	Siska.stockelynck@koksijde.be
☐ Alexander Maekelberg	Antea Group	Alexander.maekelberg@anteagroup.be
☐ Ca. 30 bezoekers		

Nr.	Verslag
1.	Algemeen kon worden vastgesteld dat bezoekers positief reageerden op de elementen in de startnota. In die optiek had het participatiemoment vooral een informatief karakter en werden zeer weinig reacties, suggesties, aanvullingen, etc. opgetekend.
2.	Door een bezoeker werd gesignaleerd dat de oefenfaciliteiten (o.a. driving range) stilaan te beperkt worden.
3.	Diverse vragen werden gesteld rond de eigendomssituatie van de huidige landbouwpercelen binnen het plangebied. Een aantal percelen dient nog te worden verworven. Deze gesprekken zijn lopende.
4.	Een bezoeker dringt aan op het voorzien van meer bomen en bosjes op de uitbreidingszone en in feite evengoed ook op het bestaande golfterrein. Vooral aan de rand van de fairways en tussen de holes. Dit maakt de grond vochtiger en de natuur rijker.
5.	Een bezoeker bracht een aantal zaken naar natuurinrichting aan (vooral i.f.v. avifauna), dewelke het detailniveau van een RUP overstijgen. Dit zijn elementen die wel op projectniveau kunnen (en zullen) meegenomen worden.

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST TUSSEN DE PROVINCIE WEST- VLAANDEREN EN DE GEMEENTE KOKSIJDE BETREFFENDE DE OPMAAK VAN HET PRUP SPG MILITAIRE BASIS KOKSIJDE

TUSSEN:

Enerzijds

Het provinciebestuur West-Vlaanderen,
gevestigd te Provinciehuis Boeverbos, Koning Leopold-III-laan 41, 8200 Sint-Andries Brugge
vertegenwoordigd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen, bij delegatie in de persoon
van Sabien Lahaye-Battheu, gedeputeerde ruimtelijke ordening en van Stephaan Barbey,
diensthoofd ruimtelijke planning van de provincie West-Vlaanderen.
Hierna genoemd 'De Provincie West-Vlaanderen'

EN

Anderzijds

Het gemeentebestuur Koksijde,
gevestigd te Gemeentehuis, Zeelaan 303, 8670 Koksijde
vertegenwoordigd door de gemeenteraad van de gemeente Koksijde, bij delegatie in de persoon van
Burgemeester Marc Vanden Bussche, voorzitter van de gemeenteraad en van Joeri Stekelorum,
algemeen directeur

Hierna genoemd 'Het Gemeentebestuur Koksijde'

Gezamenlijk 'de partijen' genoemd

wordt overeengekomen wat volgt:

Artikel 1: Definities

Beleidsgroep: delegatie van de deputatie en het College van de betrokken gemeente, aangevuld met diensthoofd(en) van de betrokken provinciale en gemeentelijke administraties, alsook een vertegenwoordiger van departement Omgeving van het Vlaams Gewest. Het planteam maakt ook deel uit van de beleidsgroep en bereidt de vergaderingen van de beleidsgroep ook inhoudelijk voor.

GRUP: Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

HAG: Herbevestigd agrarisch gebied

LIS: Landbouw Impact studie: globale studie (desktopstudie) over het functioneren van de landbouw en de impact van nieuwe bestemmingen op dit functioneren.

Mijlpaal: een (tussentijds) beslissingsmoment voor het beleid dat bepalend is voor het verdere inhoudelijk traject.

MOBER: Mobiliteitseffecten Rapport

Ontwerpend onderzoek: een werkmethode in de ruimtelijke planvorming voor complexe gebieden en/of gebieden waarbij het probleem nog niet duidelijk gedefinieerd is. De methode combineert het onderzoek en het ontwerpen. Het onderzoek is gericht op het verzamelen van kennis en het scherp stellen van de feiten. Het ontwerpen is erop gericht om praktische productieve kennis te genereren en om ruimtelijke oplossingen te vinden alsook te verbeelden voor een bepaald gebied. Vaak zijn er meerdere oplossingen mogelijk. Een input van stakeholders en burgers maakt hiervan deel uit.

Overeenkomst: deze overeenkomst bevat afspraken van en tussen beide partijen alsmede de hierbij opgenomen bijlage die er integrerend deel van uitmaakt.

Partijen: provinciebestuur West-Vlaanderen en gemeentebestuur Koksijde

Plan-MER: Milieueffecten Rapport met betrekking tot een plan of programma

Planteam: conform VCRO art. 2.2.4 is het planteam een decretale verplichting bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het planteam bestaat minimaal uit vertegenwoordigers vanuit de administratie van provincie en gemeente. Indien er een plan-MER wordt opgemaakt, behoort een vertegenwoordiger van de dienst MER vanuit de Vlaamse administratie eveneens tot het planteam. (Naargelang het thema of vordering in het traject kunnen ook vertegenwoordigers, al dan niet tijdelijk, uit Vlaamse administraties/agentschappen, deel uitmaken van het planteam)

Procesnota: conform VCRO art. 2.2.4 is de procesnota een decretale verplichting bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De procesnota vormt het verslag van het planproces: welke stappen worden ondernomen, hoe wordt er gecommuniceerd, welke actoren worden betrokken, ...

Projectgebied: omschrijving van het gebied waarop de overeenkomst slaat.

PRUP: Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan

Startnota: conform VCRO art. 2.2.4 is de startnota een decretale verplichting bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De startnota bevat de motivering en de nodige informatie over het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan. Hierin kunnen verschillende alternatieven voorgesteld worden. Daarnaast bevat de startnota een beschrijving van de te onderzoeken effecten en inhoudelijke aanpak van de effectbeoordeling (in het geval een plan-MER wordt verwacht) of een weergave van de gedane analyse en redenen waarom geen plan-MER noodzakelijk is (screeningsnota). Bij de startnota moet er een eerste officieel openbaar onderzoek worden georganiseerd waarbij het ruime publiek officieel kan reageren en waarbij een adviesronde naar diverse overheidsinstanties wordt gehouden.

Scopingnota: conform VCRO art. 2.2.4 is de scopingnota een decretale verplichting bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. In de scopingnota worden de adviezen en inspraakreacties op de startnota verwerkt. Er wordt aangegeven op welke manier deze in het verdere proces zullen meegenomen worden.

Stuurgroep: groep met de belangrijkste stakeholders bij de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. De stuurgroep heeft een adviserende rol bij het project.

Uitvoeringsnota: document waarin afspraken omtrent de uitvoering (realisatie, financiering, timing etc.) van het project vastgelegd worden. De realisatie kan ook door derden gebeuren.

Zoekzone: indicatieve aanduiding van een gebied, dat mogelijks geschikt is om een bepaald programma te realiseren en dat in verder onderzoek uitgeklaard wordt.

Artikel 2: Voorwerp van de overeenkomst

Het voorwerp is de opmaak van het PRUP SPG militaire basis Koksijde, hierna genoemd het project. De Vlaamse Regering besliste op 30 maart 2012 dat de verdere afweging en herbestemming van de militaire basis in Koksijde op provinciaal niveau gebeurt.

In deze overeenkomst worden daarnaast ook afspraken gemaakt over de inname van herbevestigd agrarisch gebied in het gemeentelijk RUP voor de uitbreiding van de golf van Koksijde.

De overeenkomst houdt enkel het planningsaspect in en omvat geen engagement wat betreft uitvoering.

Artikel 3: Krachtlijnen van het project

3.1. De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor het SPG militaire basis Koksijde.

De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor het SPG militaire basis Koksijde worden aangegeven.

Hierbij worden volgende opdrachten geformuleerd: (niet-limitatieve lijst)

- Ruimte voor recreatieve luchtvaart
- Aanbodbeleid voor lokale bedrijven
- Aanbodbeleid voor woongelegenheden uit het provinciale reservepakket
- Versterken van de open ruimte, landbouwgebied en groenvoorzieningen
- Het voorzien van fietsverbindingen
- Ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen : herlocalisatie van de technische diensten, herlocalisatie van het containerpark, ...
- Ruimte voor wetenschapspark en dronetechnologie

Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de uitgangspunten van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het toekomstig Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen waaronder duurzame ruimtelijke ontwikkeling, klimaatbestendige ruimte, alternatieve energiebronnen,..
- de uitgangspunten van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Koksijde en het toekomstig Beleidsplan Ruimte Koksijde
- de grensstellende elementen vanuit de open ruimte
- de mogelijkheden van verdichting, o.a. op vlak van wonen, bedrijvigheid, diensten en recreatie
- het gemeentelijke mobiliteitsplan en de eventuele herziening
- de lopende ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en in de omgeving (o.a. afbakening kleinstedelijk gebied Veurne, masterplan van de sportsite Koksijde,...)

Volgende processen zijn medebepalend:

- Het planningsproces over bijkomende bedrijventerreinen in het kader van de toekenning van bijkomende ha uit het Vlaams reservepakket.
- De woonprogrammatie 2017-2027.
- Beleidsplan ruimte West-Vlaanderen, Beleidsplan ruimte Vlaanderen
- ...

Volgende studies worden uitbesteed:

- Plan-MER
- Opmaak masterplan en het ontwerpend onderzoek

Nadere uitwerking en afspraken dienen op inhoudelijk vlak gemaakt te worden over de verdere uitwerking van:

- Concreet bevestigt de provincie dat zij :
 - o Minstens 28ha zal bestemmen als agrarisch gebied. Deze 28ha mag door de gemeente gebruikt worden als compensatiegronden voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied in het gemeentelijk RUP Golf ter Hille.
 - o Minstens 8 à 10ha natuurgebied/bos zal bestemmen op grondgebied Koksijde binnen de contouren van het PRUP SPG militaire basis Koksijde.
- De opmaak van een LIS
- De opmaak van een masterplan en ontwerpend onderzoek bij concretisering van de woonontwikkeling, kazernezone, openruimtegebied.
- De opmaak van een onteigeningsplan, waarbij de gemeente Koksijde de preferentiële aankoper is van de gronden van Defensie, maar waar de mogelijkheid ook wordt geboden om minstens de provincie West-Vlaanderen als onteigenende partij op te nemen in het onteigeningsplan.

3.2. PRUP

De verschillende aspecten van 3.1. leiden tot een PRUP.

3.3. Mijlpalen

Deze samenwerkingsovereenkomst kent al een voorgeschiedenis.

Er zijn al volgende mijlpalen bereikt :

Mijlpaal 1:

Het vastleggen van een inhoudelijk programma en werkwijze door de deputatie en het College van Burgemeester en Schepenen. Bij deze mijlpaal worden de onderzoeksopdrachten verfijnd.

De samenstelling van het Planteam, de Stuurgroep en Beleidsgroep wordt vastgelegd.

Voorafgaand aan de overeenkomst werd Mijlpaal 1 reeds bereikt in 2013.

Mijlpaal 2:

De goedkeuring van de Startnota door de deputatie. Hierbij wordt, conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), hierna genoemd de Codex, een openbaar onderzoek (publieke raadpleging) georganiseerd.

De deputatie keurde op 14 december 2017 de startnota goed. Er volgde een publieke raadpleging van 20 december 2017 tot 18 februari 2018.

Mijlpaal 3:

De goedkeuring van de scopingnota door de deputatie.

Bij de volgende Mijlpaal wordt rekening gehouden met de resultaten van de afgesproken ontwerp oefeningen.

De scopingnota werd op 7 oktober 2021 door de deputatie goedgekeurd.

Mijlpaal 4:

De goedkeuring van het ontwerp Plan-MER en voorontwerp Provinciaal RUP. Hierna wordt een plenaire vergadering georganiseerd.

De deputatie gaf de goedkeuring op 7 oktober 2021. De plenaire vergadering vond plaats op 19 november 2021.

Volgende mijlpalen worden geformuleerd:

Mijlpaal 5:

De voorlopige vaststelling van het ontwerp Plan-MER en ontwerp PRUP door de provincieraad. Hierbij wordt, conform de Codex, een openbaar onderzoek georganiseerd.

Voorafgaand aan de voorlopige vaststelling kan er nog een nieuwe plenaire vergadering georganiseerd worden om de actualisatie van het ontwerp PRUP te bespreken.

Mijlpaal 6:

De definitieve vaststelling van het PRUP door de provincieraad.

Mijlpaal 7:

De publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Mijlpaal 8:

Het terugkoppelingsmoment naar alle actoren, die een inbreng in het project hebben gehad (hetzij als beslisser, adviserend, participant, ontwerper, ...).

3.4. Uitvoeringsnota

Bij het PRUP SPG militaire basis Koksijde wordt er ook gewerkt aan een uitvoeringsnota. De uitvoeringsnota op zich maakt geen deel uit van deze overeenkomst, maar kan voorwerp zijn van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst en/of als addendum worden toegevoegd aan deze overeenkomst.

Artikel 4: Werkwijze project

Alle voorbereidingen worden getroffen door het Planteam. Bij het bereiken van een mijlpaal worden de documenten vooraf besproken in een Beleidsgroep.

Conform de Codex geeft de gemeenteraad een officieel advies in kader van het openbaar onderzoek van de Startnota en het ontwerp Provinciaal RUP met bijhorende ontwerp plan-MER.

De provinciale commissie ruimtelijke ordening behandelt na Mijlpaal 5 en voor Mijlpaal 6, conform de Codex, de adviezen en bezwaren vanuit het openbaar onderzoek.

Conform de Codex, moeten er tijdens beide openbare onderzoeken initiatieven worden genomen naar de burger toe. Dit dient gezamenlijk te gebeuren.

De samenwerkingsovereenkomst wordt afgerond met Mijlpaal 8 of een afsluitend terugkoppelingsmoment voorzien naar Stuurgroep, gemeentelijke commissie van advies, provinciale commissie van advies, gemeenteraad (of overeenstemmende commissie), bevoegde commissie van de provincieraad en burgers.

Artikel 5: Externe communicatie en participatie

De wijze van communicatie en participatie wordt vastgelegd bij iedere Mijlpaal.

Participatie naar de burger gebeurt gezamenlijk en moet minstens gebeuren tijdens de openbare onderzoeken.

Alle externe communicatie (ten aanzien van de pers, middenveldorganisaties, burger, adviesraden,...) gebeurt gezamenlijk door de deputatie en het College van Burgemeester en Schepenen. Afspraken kunnen in de schoot van de Beleidsgroep worden gemaakt.

Indien College of deputatie en/of leden vanuit deze organen toch apart willen communiceren, moet dit besproken worden in de Beleidsgroep.

Artikel 6: Verbintenissen omtrent de inhoudelijke bijdrage van de partijen aan het project

6.1. Verbintenissen tussen beide partijen

Beide partijen zullen in nauw overleg en loyaal samenwerken om het project tot een goed einde te brengen, overeenkomstig de bepalingen in deze overeenkomst.

Beide partijen engageren zich om alle informatie ter beschikking te stellen. De resultaten bekomen door elkeen van de partijen vanuit hun verbintenissen worden zonder enige voorwaarde ter beschikking gesteld aan de andere partij.

Beide partijen verbinden er zich toe om aan ontwerpend onderzoek te doen als onderdeel van het planningsproces, waardoor er uitvoeringsgericht kan gewerkt worden.

Beide partijen engageren zich om het planningsproces participatief uit te werken.

6.2. Verbintenis vanuit de Provincie West-Vlaanderen

De provincie verbindt zich tot:

- Het bestemmen van minstens 28 ha agrarisch gebied. Deze 28 ha mag door de gemeente gebruikt worden als compensatiegronden voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied in het gemeentelijk RUP Golf ter Hille.
- Het bestemmen van minstens 8 à 10 ha natuurgebied/bos op grondgebied Koksijde binnen de contouren van het PRUP SPG militaire basis Koksijde.

- De het verder zetten van de opmaak van de Plan- MER en de opmaak van het PRUP SPG militaire basis Koksijde met de bijhorende studie van LIS;
- Het organiseren van de afgesproken ontwerp oefeningen;

6.3. Verbintenis vanuit de gemeente Koksijde

De gemeente verbindt zich tot het uitvoeren van een eigen programma in complementariteit en ter ondersteuning van de provinciale verbintenissen:

- De gemeente engageert zich om de afgesproken ontwerp oefeningen mee te ondersteunen.
- De gemeente engageert zich om een actieve partner te zijn in de gebiedscoalitie die de motor van het strategisch project moet worden.
- De gemeente engageert zich om volwaardig partner te zijn bij de realisatie van het PRUP.
- De gemeente engageert zich om kandidaat te zijn voor het verwerven in z'n totaliteit van de gronden van Defensie gelegen in het projectgebied.
- De gemeente engageert zich voor de herlocalisatie van de technische diensten naar de kazernezone en van het recyclagepark naar de militaire basis.
- De gemeente engageert zich voor betaalbaar wonen in het dorp van Koksijde te concretiseren.
- De gemeente engageert zich in de realisatie van 8 à 10 ha bos in kader van de deal voor de uitbreiding van Golf ter Hille in Koksijde.

Artikel 7: Financiering van de opdracht

Beide partijen voorzien de nodige financiële middelen om de verbintenissen na te komen.

In het voortraject hebben zowel de provincie West-Vlaanderen als de gemeente Koksijde reeds een financiële inbreng gehad.

Voor de realisatie van deze overeenkomst voorziet de provincie West-Vlaanderen, naast personeelsinzet, in een budget van 250.000 euro, verspreid over het planproces.

De gemeente Koksijde voorziet steeds in de praktische ondersteuning (voorzien vergaderaccommodatie, catering, faciliteren terreinbezoek,...)

De gemeente Koksijde voorziet, naast personeelsinzet, in een budget van 65.000 euro, verspreid over het planproces (dit is voor de verbintenissen bij 6.3).

Realisaties van dit PRUP zullen verder gefaciliteerd worden via het lopende strategisch project De Nieuwe Basis. Binnen het strategisch project zal een uitvoeringsnota opgemaakt worden, waarbij de verschillende deelaspecten worden uitgeschreven in behapbare projecten, waarbij eveneens gezocht wordt naar verdere financiering van de uitvoering.

Artikel 8: Besluitvorming

De deputatie en het College van Burgemeester en Schepenen werken in consensus aan de verschillende mijlpalen.

Indien er geen consensus mogelijk is, dient dit uitdrukkelijk vastgesteld te worden in de Beleidsgroep.

De eindbeslissing blijft bij het bevoegde bestuursorgaan.

Bij geschillen: zie artikel 13.

Artikel 9: Wijzigingen van de overeenkomst

Door nieuwe feiten, zowel inhoudelijk of procedureel, kan de overeenkomst gewijzigd worden. De Beleidsgroep bepaalt in consensus welke wijzigingen er dienen te gebeuren met bijhorende motivering.

Het is aan de provincieraad en gemeenteraad om deze wijziging goed te keuren.
Dit geldt ook voor het bijvoegen van een addendum aan deze overeenkomst.

Artikel 10: Intellectuele rechten

Alle in het kader van de opdracht verzamelde, opgestelde verworven rapporten en documenten zijn eigendom van de provincie West-Vlaanderen wat betreft haar verbintenissen.

Alle in het kader van de opdracht verzamelde, opgestelde verworven rapporten en documenten zijn eigendom van de gemeente Koksijde wat betreft haar verbintenissen.

Artikel 11: Duur van de overeenkomst

De overeenkomst treedt in werking op de datum dat de gemeenteraad en de provincieraad deze overeenkomst hebben goedgekeurd.

De overeenkomst wordt beëindigd bij Mijlpaal 8 of het terugkoppelingsmoment.

Indien er intussen een addendum aan de overeenkomst wordt toegevoegd, waarbij de afspraken langer lopen dan het terugkoppelingsmoment, dient het addendum te bepalen wanneer de overeenkomst wordt beëindigd.

Artikel 12: Vroegtijdige beëindigen van de overeenkomst

De overeenkomst kan door één van de partijen worden opgezegd bij uitdrukkelijke beslissing van hetzij de gemeenteraad, hetzij de provincieraad.

Bij het ééNZijdig opzeggen van de overeenkomst door gemeenteraad, zal de gemeente integraal de reeds gemaakte studie en ontwerpkosten door de provincie vergoeden aan de provincie met bijhorende intresten, en dit na ontvangst van de overeenkomstige schuldvordering en uiterlijk binnen de twee maanden na de beslissing van de gemeenteraad.

Bij het ééNZijdig opzeggen van de overeenkomst door de provincieraad, zullen de gemaakte kosten door de provincie niet verhaald worden op de gemeente.

Artikel 13: Geschillen

In geval van een geschil tussen de Partijen, zullen zij te goeder trouw trachten dat geschil minnelijk te regelen in de schoot van de beleidsgroep, en dit binnen een termijn van 15 kalenderdagen, nadat één der Partijen aan de andere Partij schriftelijk heeft gesteld dat er sprake is van een geschil. Een tussen Partijen overeengekomen minnelijke regeling bindt hen slechts indien en voor zover deze schriftelijk tussen hen is overeengekomen.

Artikel 14: Overmacht

Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze overeenkomst niet kunnen nakomen ingevolge van overmacht. Onder overmacht in het kader van deze overeenkomst wordt verstaan iedere onvoorziene en onoverkomelijke omstandigheid of gebeurtenis onafhankelijk van de wil van de Partijen.

De overmacht wordt door beide partijen erkend via beslissing van de provincieraad en gemeenteraad.

De uitvoering van de overeenkomst is dus niet meer mogelijk en derhalve wordt zij van rechtswege ontbonden, zonder enige vergoedingen tussen beide partijen.

Artikel 15: Bijlagen

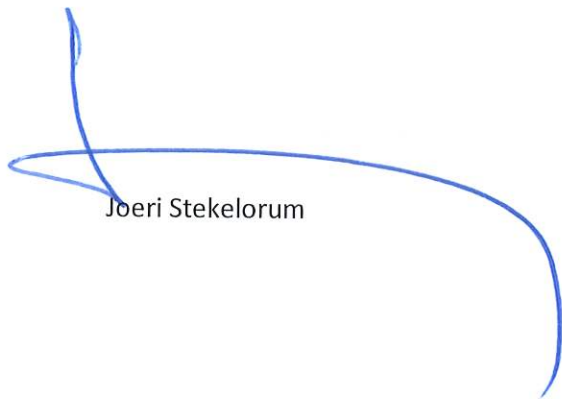
Schema van de mijlpalen met indicatieve timing.

Opgemaakt te Brugge op 22/06/2023

In 2 exemplaren waarbij elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen

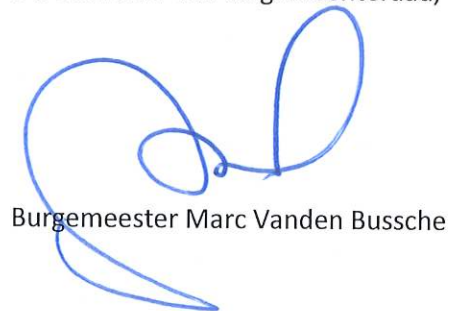
Namens het gemeentebestuur Koksijde:

De algemeen directeur,



Joeri Stekelorum

De voorzitter van de gemeenteraad,



Burgemeester Marc Vanden Bussche

Namens de Provincie West-Vlaanderen:

De directeur ruimtelijke planning,



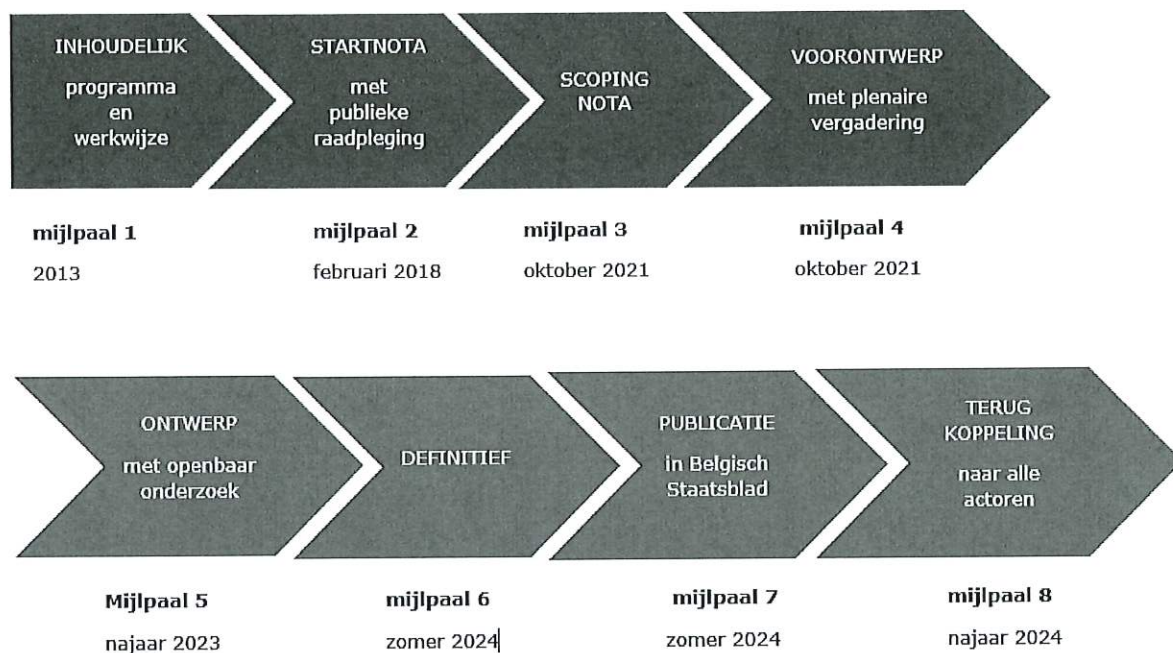
Stephaan Barbey

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,



Sabien Lahaye-Battheu

Bijlage : schema mijlpalen met indicatieve timing



© 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.