

## Stedenbouwkundige voorschriften

### VOORONTWERP

### GRUP SPORTPARK OOSTDUINKERKE – WESTELIJK DEEL

Vervangt deels het BPA nr. 3 sportcentrum – MB 30.10.1991

**De ontwerper :**

Gemeentebestuur Koksijde, dienst stedenbouw  
Zeelaan 303  
8670 Koksijde  
tel. 058/533438  
fax. 058/533068

Ruimtelijk planner

Mevr. S. Stockelynck  
Mevr. L. Declerck

**Voorlopig vastgesteld  
gemeenteraad op 21/05/2012**

Joeri Stekelorum  
*Gemeentesecretaris*

Luc Deltombe  
*Voorzitter gemeenteraad*

**Openbaar onderzoek  
18/06-19/08/2012**

Joeri Stekelorum  
*Gemeentesecretaris*

Marc Vanden Bussche  
*burgemeester*

**Definitief vastgesteld  
gemeenteraad 22/10/2012**

Joeri Stekelorum  
*Gemeentesecretaris*

Luc Deltombe  
*Voorzitter gemeenteraad*

**Wijzigingen:**

- aangepast naar aanleiding van de plenaire vergadering
- aangepast naar aanleiding van ongunstig advies provincie van 10/11/2011 nav openbaar onderzoek
- aangepast naar aanleiding van 2<sup>de</sup> openbaar onderzoek voor GR

**opgemaakt op 14/12/2010**

14/07/2011  
19/01/2012  
21/09/2012

## 1. ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN




Deze bepalingen zijn geldig in alle zones, behalve wanneer in de voorschriften van de betreffende zone andere voorschriften opleggen.

- In de tabelvorm bij de betrokken bestemmingszone hebben enkel de 'stedenbouwkundige voorschriften' en 'tolerantie en toetsingscriteria' verordenende kracht.
- Er dient ten alle tijden gestreefd naar **ruimtelijke kwaliteit** en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening met respect voor de ruimtelijke draagkracht. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.
- Gebouwen die rechtmatig vergund zijn kunnen qua bezetting, bestemming, materiaalgebruik en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, gerenoveerd en gesaneerd worden. In geval van uitbreiding of herbouwen moeten de numerieke voorschriften van het GRUP worden gevolgd (niet ingeval van verbouwen)
- In alle zones die bestemd zijn voor bebouwing kunnen gebouwen van **openbaar nut en/of gemeenschapsvoorzieningen en/of jeugdinfrastructuur** worden opgericht.
- Ingeval van nieuwbouw dienen de voorzieningen voor **luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering** dermate opgevat dat ze niet geplaatst worden t.h.v. de gelijkvloerse verdieping, maar voorzien in het gebouw en alle leidingen en kanalen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie.
- **Ontvangst- of zendmasten** en/of paraboolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden. Het plaatsen van private masten en polygonen is verboden
- Het plaatsen van **reclamevoorzieningen** dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel
- **Architecturaal voorkomen en materialen:**
  - De gebouwen moeten een visueel aantrekkelijke articulatie hebben
  - In geval van hellende daken zijn slechts duurzame materialen zoals bv. pannen, leien, koper of zink toegelaten. Zonnepanelen zijn als onderdeel van het dakvlak toegelaten
- Het kleurenpalet van de toegepaste **materialen** dient in harmonie en met zorg toegepast.
- In alle bestemmingszones moet bij geplande werken aandacht worden besteed aan het watersysteem van het gebied. Bestaande constructies met betrekking tot de waterlopen kunnen worden behouden en onderhouden, of vervangen indien nodig.
- De aanleg van bijkomende verhardingen moet gebeuren in waterdoorlatende materialen. Indien dit om functionele redenen niet mogelijk is moet zowiezo worden gezorgd voor vertraagde afvoer/infiltratie. Het waterbergend vermogen van het plangebied moet minstens op peil worden gehouden.

## 2. GEMEENSCHAPPELIJKE DEFINITIES EN BEPALINGEN

Deze bepalingen zijn geldig in alle zones, behalve wanneer in de voorschriften van de betreffende zone andere voorschriften opleggen.

- **Terreinbezetting:** de bezetting wordt perceelsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone (verhardingen, ... worden niet meegerekend). De max. bezetting omvat de benutte vloeroppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen op het gelijkvloers.
- **Bruto vloeroppervlakte:** totale oppervlakte, inclusief binnen- en buitenmuren.
- **Bouwhoogtebepalingen**
  - De minimum inwendige bouwhoogte bedraagt 2.40 meter.
  - De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers. Onder max. aantal bouwlagen veronderstelt men de theoretische hoogte van  $X \times 3$  (  $X$ = max. aantal bouwlagen) meter tot aan de kroonlijsthoogte, tenzij anders aangegeven in de betrokken bestemmingszone
- **Inplantingaspecten en reliëf:** Vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nul peil, referentiepeil) wordt de bouwhoogte bepaald (dus niet vanaf het voorliggend voetpad). Onder dit peil gelijkvloers kunnen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden (wel inkom, garages, berging, technische ruimtes...). Het peil gelijkvloers bevindt zich max. 40cm boven gemiddeld terrein niveau. Het gemiddeld terreinniveau wordt berekend als een rekenkundig gemiddelde van de hoekpunten van het betreffend perceel.
- **Open ruimte zicht:** de pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft het open venster aan naar golfterrein Hof ter Hille en naar het open agrarisch gebied. Zowel beplanting als constructies dienen deze openheid en visuele relatie te ondersteunen.

<b>ZONE 1 : recreatiezone</b>		
<b>1.1 Bestemmingsvoorschriften</b>		
	Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en interpretatieregels
<b>1.1.1 bestemming</b> 	De gronden zijn bestemd voor sport en alle aanverwante recreatieve functies evenals voor functies die voorgaande ondersteunen	De sportvoorzieningen situeren zich hoofdzakelijk op fusiegemeentelijk niveau en gericht op toerisme. Ondersteunende functies aan het sportgebeuren kunnen zijn: bergingen, parking, horeca, trainingscentrum,...
Deelzone erfdiensbaarheid Aquafin 	Op deze zone rust een erfdiensbaarheid voor het bereiken van de collectoren van Aquafin.	Voor elk werk binnen deze zone moet uitdrukkelijk de toelating van Aquafin worden gegeven.
<b>1.2 Inplantingsvoorschriften</b>		
	Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en interpretatieregels
<b>1.2.1 inplanting van de gebouwen</b> 	Algemeen moet worden gestreefd naar een bundeling van constructies, zodat eventuele nieuwe bouwwerken aansluitend bij de bestaande bebouwing moet worden voorzien binnen de overlay van bebouwbare zone.	Nieuwe bouwwerken kunnen zijn: tribunes, kleedruimtes, bergingen, ... die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het sportgebeuren.
<b>1.2.2 inplanting van de sportterreinen</b>	Vrij in te planten  Indien mogelijk zou de zijtak van de Hazebeek moeten behouden blijven. Indien dit niet mogelijk is moet een oplossing worden gezorgd die garandeert dat het waterbergend vermogen van het hele plangebied minstens behouden blijft.	Hierbij dient maximaal rekening gehouden te worden met veiligheid t.a.v. gebruikers en aanpalende gebouwen en woningen Indien nodig kan de zijtak van de Hazebeek worden ingebuisd of omgeleid. Het dempen van de waterloop zonder enige omleiding is niet toegelaten.
<b>1.2.3 bezetting</b>	Gebouwen: maximum 5% van de bebouwbare zone	Hier wordt geen rekening gehouden met verhardingen voor toegangen, terrassen, parkings en sportvelden
<b>1.3 Verschijningsvorm</b>		
<b>1.3.1 bouwhoogte</b>	Voor tribunes: hoogte: max. 6m  Voor kleinere gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kroonlijsthoogte : max. 3m</li> <li>- nokhoogte: max. 6m</li> </ul>	De ruimte onder de tribune kan nuttig worden ingericht in functie van het sportgebeuren (vb. kleedruimten, berging, ...)

<b>1.3.2 bouwdiepte</b>	Vrij voor zover voldaan aan de andere bepalingen	
<b>1.3.3 dakvorm</b>	Vrij Dakuitbouwen zijn toegestaan mits architecturale meerwaarde	Bij koppeling aan andere, eerder vergunde gebouwen, is deze dakvorm richtinggevend
<b>1.3.4 afzonderlijke bijgebouwen</b>	Zie ook 2.1 en 2.3	
<b>1.4 Inrichting van het terrein</b>		
	Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen en buiten de sportterreinen.	
<b>1.4.1 groenvoorzieningen</b>	Ten minste 30% van de bedoelde gronden dienen uitgerust met groenvoorzieningen. Het bestaande reliëf dient maximaal behouden te worden	
<b>1.4.2 verharding</b>	Verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke.  Max. 50% van de bedoelde gronden mogen als parking ingericht worden. Hierbij dient de bijkomende parking zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande parking. Elke verharding moet worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Enkel omwille van puur functionele redenen mag hiervan worden afgeweken op voorwaarde dat het hemelwater naast de verharding kan infiltreren of vertraagd kan worden afgevoerd.	Indien met de werken een parkeerdruk gepaard gaat die niet kan worden opgevangen op de bestaande omgevende parkings, dient deze bijkomende parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving te worden opgevangen. Een nieuwe, compleet geïsoleerde parking wordt niet toegestaan. Aansluiting bij bestaande parkeervoorzieningen is belangrijk

<p><b>1.4.3 relatie tot de omgeving</b></p>	<p>Ter hoogte van de grens met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hof ter Hille' zal de overgang op een kwalitatieve wijze gebeuren waarbij aandacht wordt besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de zichtrelatie zowel vanuit het sportpark naar het golfterrein als omgekeerd</li> <li>- bij groenvoorzieningen wordt gebruikgemaakt van streekeigen beplanting (zie lijst in bijlage)</li> </ul> <p>Realisatie van de landschappelijke overgangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij elke bouwaanvraag dient een duidelijk groenplan met motivering te worden gevoegd met betrekking tot de landschappelijke overgang. Dit is een informatief document.</li> </ul> <p>De hoogte van de groenvoorzieningen zal in verhouding staan met de impact van het gebouw en afstand ervan tot de zonegrens tegen golf</p> <p>Ook ten aanzien van het omgevende open polderlandschap is een goede landschappelijke integratie vereist waarbij de nodige aandacht wordt besteed aan landschappelijke overgangen en zichtrelaties</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ten aanzien van de zonegrenzen is een landschappelijke overgang gewenst. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van hoogstammig groen, afgewisseld met laagstammig groen en open ruimte. Op die manier wordt het sportpark betrokken in het open landschap in plaats van het 'hard' af te snijden van de omgeving. De verdeling van het groen gebeurt doordacht en in functie van de zichtrelaties vanuit het open landschap. Zo kunnen hoogstammen een hoge muur verbergen maar is het niet per se nodig deze ook te voorzien bij lagere bebouwing of openluchtsportterreinen</li> <li>- Het volstaat niet om het bouwwerk simpelweg te omhullen door een rij hoogstammen. Er moet een weloverwogen differentiëring zijn met hoogstammen, laagstammen en struiken afhankelijk van het te bouwen volume en de verschijningsvorm ervan.</li> </ul> <p>Ten aanzien van het poldergebied ten westen van het plangebied dient de landschappelijke inkleding van het sportpark een antwoord te bieden op het landschap aan e overkant van de Toekomstlaan. Volumes zijn hier niet toegestaan. Ook kan geen harde, gesloten afsluiting worden voorzien maar dient dit te gebeuren in een open structuur, al dan niet gecombineerd met aanplantingen.</p>
<p><b>1.4.4 afsluitingen t.a.v. zonegrens</b></p>	<p>afsluitingen in draad, maximum 2m hoog, al dan niet gecombineerd met groenvoorzieningen</p>	<p>Afsluitingen mogen de zichtbaarheid voor weggebruikers niet in het gedrang brengen. T.b.v. de verkeersveiligheid kunnen dus strengere voorwaarden opgelegd worden m.b.t. de hoogte en materiaalgebruik</p>
<p><b>1.4.5 waterloop</b></p>	<p>Met betrekking tot de waterloop die het plangebied doorkruist: werken zijn toegestaan voor het behoud en onderhoud van deze waterloop.</p> <p>Indien noodzakelijk voor de optimale inrichting van de sportaccommodatie mag de waterloop worden omgeleid op voorwaarde dat het bufferend en waterbergend vermogen van het plangebied niet vermindert. Louter inbuizen van de waterloop is niet toegestaan.</p> <p>Met betrekking tot het ingebuisd gedeelte van de ingeschreven waterloop die de Hazebeekstraat flankiert: de bestaande</p>	<p>Werken (vb ruimen, oeverversteving, ...) in functie van de zijtak van de Hazebeek moeten zoveel mogelijk rekening houden met de bestaande ecologische waarden.</p> <p>Het louter dempen van de zijtak van de Hazebeek omwille van inrichting van sportterreinen in het plangebied is niet toegestaan. Minstens moet het bestaande waterbergend vermogen worden behouden. Het omleiden van de waterloop is wel mogelijk mits dit gebeurt met respect voor het integraal waterbeleid en mits aandacht voor een inrichting met ecologische meerwaarde (bijvoorbeeld flauwe hellingen in plaats dan stijle oevers).</p> <p>Boven deze inbuizing is het terrein aangelegd in groene berm met bomen en met parkeerplaatsen in grasdallen.</p>

	constructies kunnen worden behouden, onderhouden en vervangen indien nodig. Hierbij moet steeds rekening worden gehouden met de bestaande capaciteit, het waterbergend en afvoerend vermogen.	
<b>1.5 Voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit</b>		
	Stedenbouwkundige Voorschriften	Toelichting en interpretatieregels
	<p>De hoogte, diepte en dakvorm dienen in harmonie te zijn met de directe omgeving</p> <p>Bouwwerken moeten worden uitgevoerd in esthetische materialen en op een duurzame manier: De aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, het schrijnwerk, de beglazing en buitenschrijnwerk moeten in harmonie zijn met de omgeving en met de bestemming van de bouwwerken.</p>	<p>Golfplaten zijn niet toegelaten, de bouwwerken moeten niet alleen naar inplanting maar ook naar vormgeving zodanig worden opgevat dat deze zich integreren in de omgeving (dus zowel binnen het sportcomplex zelf als naar de omgeving toe) rekening houdend met het functioneren van de sportterreinen.</p>
<b>1.6 Onteigeningsplan</b>		
Ter realisatie van dit GRUP is ook een onteigeningsplan opgemaakt waarin alle percelen binnen het plangebied zijn opgenomen, die geen eigendom zijn van het gemeentebestuur van Koksijde.		

<b>ZONE 2 : Openbare wegenis</b>		
<b>2.1 Bestemmingsvoorschriften</b>		
	<b>Stedenbouwkundige Voorschriften</b>	<b>Toelichting en interpretatieregels</b>
<b>2.1.1 bestemming</b>	Het gronden zijn bestemd voor de inrichting van openbare wegenis en parking en alle aanhorigheden	
<b>2.2 Bebouwingsvoorschriften voor kleine nutsgebouwtjes</b>		
<b>2.2.1 bouwhoogte</b>	Max. 3m	
<b>2.2.2 inplanting</b>	vrij	Er dient maximaal rekening gehouden te worden met de verkeersveiligheid
<b>2.3 Inrichtingsvoorschriften</b>		
	De nutsgebouwtjes worden maximaal geïntegreerd in de omgeving, zowel qua architectuur als qua groenaanleg.	De inrichting van de openbare wegenis zal rekening houden met: <ul style="list-style-type: none"> <li>- vlotte aansluiting op de N396</li> <li>- verkeersremmend effect</li> <li>- parkeervoorzieningen</li> </ul>



<b>ZONE 3 : Waterloop</b>		
<b>3.1 Bestemmingsvoorschriften</b>		
	<b>Stedenbouwkundige Voorschriften</b>	<b>Toelichting en interpretatieregels</b>
<b>3.1.1 bestemming</b>	Deze bestemmingszone komt overeen met de bestaande niet-bevaarbare waterloop van derde categorie de Hazebeek. In deze zone zijn alle werken toegestaan die het behoud en het onderhoud van de waterloop beogen, alsook beperkte constructies om de achterliggende percelen toegankelijk te maken, zoals vb. duikers.	Er moet worden over gewaakt dat het waterbergend vermogen van het plangebied minstens behouden blijft.
<b>3.2 Bebouwingsvoorschriften voor kleine nutsgebouwtjes</b>		
<b>3.2.1 bouwhoogte</b>	Muurtjes langs duikers hebben een maximale hoogte van 0.5m	
<b>3.2.2 inplanting</b>	Vrij, voor zover strikt noodzakelijk	Er dient maximaal rekening gehouden te worden met de verkeersveiligheid. Het kan niet de bedoeling zijn dat elk perceel afzonderlijk een oversteek krijgt.
<b>3.3 Inrichtingsvoorschriften</b>		
	Bij het uitvoeren van werken moet aandacht worden besteed aan een zo natuurlijk mogelijke inrichting van de waterloop, op voorwaarde dat het noodzakelijke bufferend en bergend vermogen van de waterloop wordt gehaald.	vb ruimingswerken of oeververstevingen op een zo ecologisch verantwoord mogelijke manier zonder het bufferend en waterbergend vermogen echter in het gedrang te brengen

## Bijlage 1: Streekeigen beplantingen

De lijst is gebaseerd op de studie 'traditionele hagen en knotbomen als leidraad voor aanplantingen in het kader van natuurontwikkeling en landschapsherstel in de provincie West-Vlaanderen', opgemaakt door Arnout Zwaenepoel in 2000.

<b>Hagen</b>		
<b>Dominante soorten:</b>	- Gladde iep*	- Sleedoorn
- Amandelwilg*	- Gewone es	- <i>Sering*</i>
- <i>Beuk</i>	- <i>Haagbeuk</i>	- <i>Taxus</i>
- Bittere wilg*	- Katwilg	- Vlier
- Duitse dot	- Kat-x boswilg	- Zomereik
- Eenstijlige meidoorn	- Kwets	- Zwarte els
- Gele wijmen	- Lerenband	
<b>Bijsoorten:</b>	- Heggenrank*	- <i>Sering</i>
- Aalbes	- Heggenroos*	- Sleedoorn
- Beuk	- <i>Hollandse linde</i>	- <i>Sneeuwbes</i>
- Boerenjasmijn	- Hondstroos*	- <i>Taxus</i>
- Sauwbraam	- Hop*	- <i>Theeboompje</i>
- Eenstijlige meidoorn	- Hulst	- Viltroos
- Een-x Tweestijlige meidoorn	- <i>Kerspruim</i>	- Vlier
- Egelantier*	- Klimop*	- Wilde peer*
- Framboos	- Kwets	- <i>Winterlinde</i>
- Gewone es	- Kroosjes	- <i>Zomerlinde</i>
- Gladde iep	- <i>Kruisbes</i>	- Zomereik
- Haagbeuk	- <i>Kweepeer</i>	- <i>Zuurbes</i>
	- <i>Peterselievlier</i>	- <i>Zwarte bes</i>
<b>Aanbevolen knotbomen</b>		
- Bindwilg	- Gewone es	- Zomerlinde
- Canadese populier – canadensis	- Hollandse linde	- Winterlinde
Marilandica/Serotina/Regenerata/	- Kraakwilg	- Zwarte populier
Blauwe van Eksaarde	- Schietwilg	- Vlier

Noot : variëteiten van voormelde soorten met afwijkende groeivorm (vb. treurvormen), afwijkende bladvorm of -kleur (vb. bontbladige variëteiten) worden niet tot de streekeigen soorten gerekend. Sierstruiken, klein fruit, e.d. worden in de regel alleen rond boerderijen, huizen en kasteelparken aangetroffen. Ook bepaalde soorten komen als dominant alleen rond huizen of boerderijen voor, en blijven rond weiden en bossen e.d. beperkt tot nevensoorten. (bv. beuk). Al deze soorten zijn in cursief gezet. Zeldzame en karakteristieke soorten worden beter niet aangeplant zolang er geen autochtoon materiaal beschikbaar is. Dergelijke zeer kritische soorten worden aangeduid met een asterix (\*).