

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE KNOKKE-HEIST

Administratie voor Ruimtelijke Ordening,
Huisvesting en Monumenten en Landschappen
(AROHM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit
van heden Nr. RP 9.90/31043/068.0
Brussel, 01 juli 2004

De Vlaams Minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Techn.
Innovatie
(get.) Dirk Van Mechelen

Voor eensluidend afschrift
(get.) Karolien Steppe
assistent

Voor eensluidend afschrift
De Secretaris, De Burgemeester,
(get.) M. Verhaeghe (get.) Graaf L. Lippens

Voor eensluidend afschrift,
De gemachtigde ambtenaar
(art. 126 Nieuwe Gemeentewet)

Stedenbouwkundige voorschriften

Ontwerp

BPA NR. K-32: GOLFTERREIN

GEDEELTELIJKE WIJZIGING BPA KALFSTRAAT MB 17.04.1997

GEDEELTELIJKE WIJZIGING BPA WIJK BERKENLAAN MB 18.12.1992

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale, dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Geert Sanders

Afdelingshoofd

Mark Geldof

Ruimtelijk planner

Jan Van Collie

Wijzigingen

Aangepast n.a.v. opmerkingen geformuleerd op de plenaire vergaderingen en bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek (van 22.04.2003 t.e.m. 21.05.2003).

opgemaakt op 11.06.2003

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 26 juni 2003.

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

Het College van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig bpa voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 11 augustus 2003 tot en met 9 september 2003.

Namens het College,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 22 oktober 2003.

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

Ecologisch waardevol parkgebied met golfinfrastructuur

1 BESTEMMINGSASPECTEN

Deze zone heeft als bestemming ecologisch waardevol parkgebied met golfinfrastructuur, waarvan de bestaande golf functie en golfinfrastructuur behouden wordt in samenhang met het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarden eigen aan het gebied. Het aanwezige landschappelijke karakter qua open en groene ruimte dient maximaal te worden behouden.

We onderscheiden volgende deelzones:

Deelzone 1: zone i.f.v. fairways en practice range

Het betreft een deelzone i.f.v. de golfsport, hierin onderscheiden we eveneens de greens, de holes en enkele bunkers.

Deelzone 2: zone i.f.v. roughs

Deze deelzone heeft hoge natuurwaarden. Hierin onderscheiden we eveneens enkele bunkers, interne verbindingspaden, de tees en enkele kleine nutgebouwtjes i.f.v. de golfsport.

Deelzone 3: zone i.f.v. bosmassieven

Hierin onderscheiden we eveneens de interne verbindingspaden en enkele nutgebouwtjes i.f.v. de golfsport.

Deelzone 4: zone i.f.v. struweel en struikgewas

Hierin onderscheiden we eveneens de interne verbindingspaden en enkele nutgebouwtjes i.f.v. de golfsport.

Deelzone 5: zone i.f.v. onderhoudsinfrastructuur en conciërgewoning

Deelzone 6: zone i.f.v. caddiespad en brugconstructies

Deelzone 7: deelzone met nabestemming tuinzone. Indien deze deelzone geen betekenis meer heeft i.f.v. de toegankelijkheid tot het gebied, kan deze deelzone als tuin bij de aanliggende tuinen gevoegd worden.

Aanduiding begrenzing i.f.v. tijdelijke constructies: binnen deze begrenzing kunnen i.f.v. golftornooien tijdelijke constructies geplaatst worden (evenwel niet op de fairways binnen deze begrenzing).

2 INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Deelzone 1: Fairways en practice range

Inzake terreinaanleg kan de aanwezige golfinfrastructuur, aangeduid d.m.v. de fairways en practice range op het bestemmingsplan, behouden worden en onderhouden i.f.v. de golfsport.

Het beheer van deze deelzone dient zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het beheersplan (zie hoofdstuk 4: aspect beheersplan).

De aanduiding van de fairways, practice range, bunkers en greens d.m.v. een stippellijn op het bestemmingsplan houdt in dat t.o.v. deze lijn een beperkte aanpassing mogelijk is ten einde te beantwoorden aan veranderende noden. Zolang er voor dit gebied geen beheersplan is goedgekeurd, is dit echter verboden, van zodra een beheersplan is goedgekeurd kan hiervan worden afgeweken (evenwel kaderend binnen het beheersplan).

Deelzone 2: Roughs

Hier dienen de natuurwaarden maximaal gevrijwaard te worden. De natuurvergunningplicht tot wijzigen van de vegetatie en kleine landschapselementen geregeld door de artikelen 7, 8, 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, is van toepassing.

Ter hoogte van de roughs is het verboden:

- het gebruik van bemesting
- het bewateren van de roughs en het plaatsen van sproeiers in de roughs
- het storten van maaisel

Zolang er voor dit gebied geen beheersplan is goedgekeurd, is het ter hoogte van de roughs verboden:

- het gebruik van biociden
- het uitbreiden van struwelen en bosaanplantingen
- maaibeurten dienen beperkt te worden tot hoogstens enkele keren per jaar

Van zodra een beheersplan is goedgekeurd mag op grond van voornoemde punten worden afgeweken (evenwel kaderend binnen het beheersplan).

Binnen de roughs onderscheiden we eveneens bunkers, interne verbindingspaden, de tees en enkele kleine nutgebouwtjes i.f.v. de golfsport. Deze infrastructuur mag behouden worden (inzake nutgebouwtjes zijn de algemene bebouwingsvoorschriften van toepassing).

Zolang er voor dit gebied geen beheersplan is goedgekeurd, is het verboden:

- verbindingspaden te verharderen, te verbreden of te verleggen
- bunkers te vergroten, te verplaatsen of nieuwe bunkers aan te leggen
- tees te verplaatsen, te vergroten of nieuwe tees aan te leggen

Van zodra een beheersplan is goedgekeurd mag op grond ervan van voornoemde punten worden afgeweken (evenwel kaderend binnen het beheersplan).

Deelzone 3: Bosmassieven

De natuurvergunningplicht tot wijzigen van de vegetatie en kleine landschapselementen geregeld door de artikelen 7, 8, 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, is van toepassing.

De bestaande bosmassieven mogen behouden worden in hun huidige vorm. Hier dient een spontane evolutie bewerkstelligd te worden door natuurlijke vestiging en verjonging van struik- en boomsoorten.

De aanplanting van zich spontaan uitzaaiende soorten, zoals o.a. de Amerikaanse vogelkers (*Prunus serotina*) is verboden.

Binnen de bestaande bosmassieven onderscheiden we eveneens de interne verbindingspaden en enkele nutgebouwtjes i.f.v. de golfsport. Deze infrastructuur mag behouden worden (inzake nutgebouwtjes zijn de algemene bebouwingsvoorschriften van toepassing).

Zolang er voor dit gebied geen beheersplan is goedgekeurd, is het verboden:

- verbindingspaden te verharderen, te verbreden of te verleggen
- deze deelzone uit te breiden

Van zodra een beheersplan is goedgekeurd mag op grond ervan van voornoemde punten worden afgeweken (evenwel kaderend binnen het beheersplan).

Deelzone 4: Struweel en struikgewas

De natuurvergunningplicht tot wijzigen van de vegetatie en kleine landschapselementen geregeld door de artikelen 7, 8, 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, is van toepassing.

Het struweel en struikgewas mag behouden worden in hun huidige vorm. Hier dient een spontane evolutie bewerkstelligd te worden door natuurlijke vestiging en verjonging van struik- en boomsoorten.

De aanplanting van zich spontaan uitzaaiende soorten, zoals o.a. de Amerikaanse vogelkers (*Prunus serotina*) is verboden.

Binnen de bestaande struweel en struikgewas onderscheiden we eveneens de interne verbindingspaden en enkele nutgebouwtjes i.f.v. de golfsport. Deze infrastructuur mag behouden worden (inzake nutgebouwtjes zijn de algemene bebouwingsvoorschriften van toepassing).

Zolang er voor dit gebied geen beheersplan is goedgekeurd, is het verboden:

- verbindingspaden te verharderen, te verbreden of te verleggen
- deze deelzone uit te breiden

Van zodra een beheersplan is goedgekeurd mag op grond ervan van voornoemde punten worden afgeweken (evenwel kaderend binnen het beheersplan).

Deelzone 5: Onderhoudsinfrastructuur en conciërgewoning

In deze deelzone kunnen de bestaande constructies i.f.v. berging en beheer en de bestaande conciërgewoning met tuin en aanhorigheden behouden worden en herbouwd of verbouwd worden binnen volgende randvoorwaarden:

- dit ter hoogte van de bestaande inplanting
- maximale grondoppervlakte van de onderhoudsinfrastructuur en conciërgewoning: 1.500 m²
- maximale verharde, niet bebouwde oppervlakte: 500 m² (inclusief terras van woning)

Bouwhoogte voor onderhoudsinfrastructuur:

- kroonlijsthoogte: maximaal 5 meter
- nokhoogte: maximaal 7 meter

Bouwhoogte voor conciërgewoning: maximaal 1 bouwlaag met hellend dak

- kroonlijsthoogte: maximaal 3 meter
- nokhoogte: maximaal 9 meter

De asterix (*) aanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat binnen bovenvermelde randvoorwaarden inzake te verharderen oppervlakte, hier een betonplaat kan geplaatst worden i.f.v. de berging van het maaisel.

Deelzone 6: Caddiespad en brugconstructies

Het bestaande caddiespad en 4 brugconstructies kunnen behouden worden. Het caddiespad moet een openbaar karakter hebben en dient voor iedereen toegankelijk te zijn. Het caddiespad mag niet verhard worden, ook niet in waterdoorlatende materialen. Het caddiespad is enkel toegankelijk voor voetgangers, in uitzonderlijke situaties voor nooddiensten.

Om veiligheidsredenen of technische redenen van toegankelijkheid zijn beperkte aanpassingen aan de bestaande brugconstructies toegelaten, dit met een maximale breedte van 3 meter.

Algemene inrichtingsvoorschriften

Voor zover niet voorzien in het kader van een goedgekeurd beheersplan is verboden:

- het plaatsen of aanwezig laten van caravans of enige inrichting voor tijdelijk verblijf.
- het aanleggen van een vuilnisbelt of het achterlaten van afval.
- het plaatsen van niet levende afsluitingen, behalve palen met draad of wijdmazig gaas zonder onderplaat.
- het aanbrengen van publiciteit, met uitzondering i.f.v. golftornooien.
- het kweken en uitzetten van dieren die tijdelijk of definitief in het wild kunnen blijven leven.
- elke lozing van vloeistoffen of gassen, die nadelig kan zijn voor de aanwezige flora en fauna.
- andere activiteiten die niets met de golfsport te maken hebben zoals het houden van testen, oefenritten en wedstrijden met mechanische voertuigen, het kleiduifschieten, het gebruik van modelvliegtuigen met afstandsbediening.
- het vernietigen van eieren, nesten of broedsels.
- verlichtingspalen en antennes zijn verboden uitgezonderd in de deelzone 5

Algemene bebouwingsvoorschriften

Het plaatsen van bijkomende nieuwe nutgebouwtjes is verboden.

Het vernieuwen, beperkt vergroten, verbouwen of herbouwen van bestaande nutgebouwtjes is toegelaten op de bestaande inplanting en binnen volgende beperkende randvoorwaarden inzake oppervlaktes, hoogtes en materiaalgebruik:

- maximum één practice gebouw
 - oppervlakte: maximum 60 x 6 meter
 - bouwhoogte: maximum kroonlijsthoogte 3 meter en maximum nokhoogte 5 meter
- maximum één nutgebouw i.f.v. de berging van golfballen
 - oppervlakte: maximum 4 x 4 meter
 - bouwhoogte: maximum kroonlijsthoogte 3 meter en maximum nokhoogte 5 meter
- maximum twee leslokalen voor de pro's
 - oppervlakte: maximum 6.5 x 6.5 meter
 - bouwhoogte: maximum kroonlijsthoogte 3 meter en maximum nokhoogte 5 meter
- maximum vier open schuilhokken
 - oppervlakte: maximum 4 x 4 meter
 - bouwhoogte: maximum kroonlijsthoogte 3 meter en maximum nokhoogte 4 meter
- maximum één dienstlokaal
 - oppervlakte: maximum 7.5 x 7.5 meter
 - nokhoogte: maximum kroonlijsthoogte 3 meter en maximum nokhoogte 5 meter
- maximum één berglokaal
 - oppervlakte: maximum 5.5 x 5.5 meter
 - nokhoogte: maximum kroonlijsthoogte 3 meter en maximum nokhoogte 5 meter
- maximum één loket
 - oppervlakte: maximum 8.5 x 8.5 meter
 - nokhoogte: maximum kroonlijsthoogte 3 meter en maximum nokhoogte 5 meter
- maximum vier brugconstructies over het caddiespad
 - breedte: maximum 3 meter

Met uitzondering van bovenvermelde constructies en/of gebouwen en met uitzondering van tijdelijke constructies i.f.v. een golftornooi (afbakening zie bestemmingsplan), geldt in deze zone een absoluut bouwverbod.

Alle bovenvermelde constructies dienen zich inzake materiaalgebruik te richten naar volgende bepalingen: alle constructies en/of gebouwen dienen vanuit landschapsvisueel en architectonisch oogpunt geïntegreerd te worden binnen het omgevende landschap.

Er kan enkel gebruik gemaakt worden van esthetisch verantwoorde en duurzame materialen zoals baksteen, natuursteen, hout en glas, voor het dak van riet, dak- of tegelpannen. Voor funderingen kan gebruik gemaakt worden van beton.

Met uitzondering van de bestaande constructies i.f.v. onderhoudsinfrastructuur, kan er geen gebruik gemaakt worden van materialen welke een industriële uitstraling hebben zoals betonpanelen, golfplaten, metalen gevelbekleding, enz.

3 ASPECT WATER

3.1 Inzake de waterwinning onderscheiden we volgende bestemmingsaspecten: de bestaande waterwinningsinfrastructuur kan behouden worden, evenwel niet uitgebreid worden. In tegendeel, de pompgebieden (in m³/jaar) i.f.v. de grondwaterwinning in het golfterrein dienen afgebouwd te worden (specifiek de ondiepe waterwinning in de kwartaire watervoerende laag).

3.2 Voor uitvoering van werken in de nabijheid van de leidingen van het TMVW, dienen de plannen vooraf ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het TMVW.

4 ASPECT BEHEERSPLAN

De goedkeurende instantie is de Vlaamse regering of de daartoe gemachtigde Vlaamse minister, dit na advies van AMINAL afdeling natuur.

Het beheersplan dient ondermeer volgende belangrijk elementen te omvatten:

- Timing en tussentijdse evaluatie momenten inzake de afbouw van de bewatering van de fairways.
- Timing en tussentijdse evaluatie momenten inzake de afbouw van het gebruik van biociden op de fairways.
- Timing en tussentijdse evaluatie momenten inzake de afbouw van de bemesting op de fairways.
- Duidelijkheid inzake milieu aspecten: afvalwater, stockage en afvoer maaisel ...
- Hydrologisch model die de implicaties aangeeft van de af te bouwen grondwaterwinning.
- Aangeven van de maaifrequenties in de deelzones 1 en 2.
- Maatregelen inzake de bestrijding van o.a. de Amerikaanse vogelkers en Witte abeel.
- Duidelijkheid inzake de afwijkingsmodaliteiten zoals geformuleerd binnen de onderscheiden deelzones waarbij verwezen wordt naar het beheersplan.