



LEGENDE - GRAFISCH PLAN

- BEBOUWING FV HET NOORDEN
  - BEBOUWING FV BEDRIJFSACTIVITEITEN
  - AANSLUITING BOUNDARIE
  - DRENK PEGEL
  - ZONEDRENS
  - PERCEELDRENS
- LANDBOUWSTRUCTUREN
- 01. PUBLIEKE LANDELIJKE WEG
  - 02. PRIVATE TOEGANGSWEGEN
  - 03. WATERLOOP
  - 04. AANSLUITING RECREATIE PAD
  - 05. AANSLUITING WANDELPAD
- GOLFZONES
- 06. FAIRWAY EN GREEN
  - 07. PRACTICE RANGE
  - 08. GOLFINFRASTRUCTUUR EN PARKING
- ZONES VOOR NATUURONTWIKKELING
- 09. ROUGHS
  - 10. NATUURKERNZONE
  - 11. LANDBOUWING MET NABESTEMING NATUURKERNZONE
- ZONES VOOR RECREATIEF MEDEEBRUIK
- 12. PARKEREBED
  - 13. POORTEBED

E19 Antwerpen - Brussel

Geen en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van  
 De Provinciegrieffler, (w.g.) De Voorzitter,  
 D. Toelen G. Van den Bogaert

Voor eensluidende kopie  
 Het departementshoofd,

Wim Lux



PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN  
 GOLFTERREIN DRIE EYCKEN

Plantype: GRAFISCH PLAN

**Grontmij**  
 Reguleerplan  
 Havenkwaat 51  
 2000 Mechelen  
 Tel. 015 45 13 00  
 Fax. 015 45 13 10

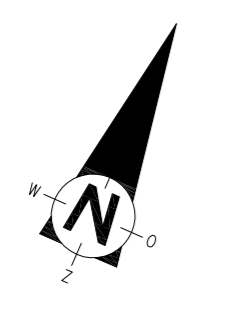
Algemeen directeur: Ruimtelijk Planner  
 Rijk Van Boven  
 Ruimtelijk planner: Michel Devoeren  
 Hoofd Productiegroep: Ruimtelijk Planner  
 Katrien Van den Bergh  
 Ruimtelijk planner: Katrien Van den Bergh

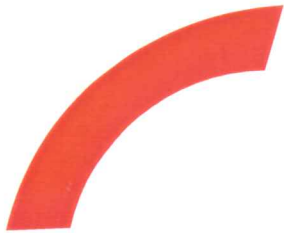
e-mail: info@grontmij.be  
 www.grontmij.be

Fase: **Ontwerp**

Uitgave	Datum	Historiek	Tekenaar
1	20-03-08	Aanpak van de studie	MB
2	01-03-08	Ontwerp	MB
3	24-03-08	Ontwerp te spreken ontwerpen	MB

Planopp.: 40 / 1m<sup>2</sup> Projectnummer: SDU PROJECTNUMMER: 184598 PLANNUMMER: 3/4 UITGAVE: 3  
 Schaal: 1/1000 Projectingenieur: MDV





# PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN GOLFTERREIN DRIE EYCKEN - EDEGEM

## Stedenbouwkundige voorschriften

184598\RAP\12140\_PRUP\_SV\_04



K. Elisabethlei 22  
2018 ANTWERPEN



Grontmij  
Afdeling Verkeer en Ruimte  
Gent, juli 2005



Voor eensluidend afschrift

*Leus Marleen*  
Leus Marleen  
assistent

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *RP 2.13/11013/1011*

Brussel,  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

*02 DEC. 2005*

Dirk VAN MECHELEN

*uitgesloten tekst*

# PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN GOLFTERREIN DRIE EYCKEN - EDEGEM

## Stedenbouwkundige voorschriften

184598\RAP\ 12140\_PRUP\_SV\_04



PROVINCIE  
ANTWERPEN  
K. Elisabethlei 22  
2018 ANTWERPEN



Grontmij  
Afdeling Verkeer en Ruimte  
Gent, juli 2005

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen  
van

22 SEP 2005

De Provinciegriffier,

(w.g.)

D. Toelen

De Voorzitter,

(w.g.)

G. Van den Bogaert

Voor eensluidende kopie

Het departementshoofd,

Wim Lux

Uitgave d.d.

04 juli 2005

Opgesteld door

Michel Deveen

Gecontroleerd door

Katrien Van den Bergh

Geautoriseerd door

Karel Vanackere

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>4</b>
1.1	Inplantingen van openbaar nut.....	5
1.2	Publiciteit.....	5
1.3	Integraal waterbeheer.....	5
1.4	Verlichting.....	6
1.5	Beheersaspect.....	6
1.6	Beplanting.....	7
1.7	Afsluitingen.....	7
1.8	Bouwvrije zones.....	7
1.9	Nabestemming.....	7
1.10	Begrippenlijst.....	8
<b>2</b>	<b>SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>10</b>
2.1	ZONE 1: PUBLIEKE LANDELIJKE WEG.....	11
2.2	ZONE 2: PRIVATE TOEGANGSWEGEN.....	12
2.3	ZONE 3: WATERLOOP.....	13
2.4	ZONE 4: AANDUIDING RECREATIEF PAD.....	14
2.5	ZONE 5: AANDUIDING WANDELPAD.....	15
2.6	ZONE 6: FAIRWAY EN GREEN.....	16
2.7	ZONE 7: PRACTICE RANGE.....	17
2.8	ZONE 8: GOLFINFRASTRUCTUUR EN PARKING.....	18
2.9	ZONE 9: ROUGHS.....	20
2.10	ZONE 10: NATUURKERNZONE.....	21
2.11	ZONE 11: LANDBOUWZONE MET NABESTEMMING NATUURKERNZONE.....	22
2.12	ZONE 12: PARKGEBIED.....	23
2.13	ZONE 13: POORTGEBIED.....	25
<b>3</b>	<b>BIJLAGE 1: Lijst inheemse boom- en struiksoorten.....</b>	<b>26</b>

# **1 ALGEMENE BEPALINGEN**

### 1.1 Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van beperkte gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag. De maximale hoogte bedraagt 2,50m. De maximale gezamenlijke grondoppervlakte van dergelijke gebouwen en constructies bedraagt 20m<sup>2</sup>. De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. De inplantingen van openbaar nut dienen eenzelfde stijl als de omgevende bouwwerken te hebben en dienen zicht te integreren in het landschap.

### 1.2 Publiciteit

Binnen het plangebied van het PRUP, zoals aangegeven op het grafisch plan, kunnen maximaal vier permanente uithangborden worden voorzien, met een gezamenlijke maximum oppervlakte van 8m<sup>2</sup>. Indien de uithangborden losstaand van een gevelvlak worden opgericht, bedraagt de maximale oppervlakte 2m<sup>2</sup> per bord. De bovenzijde van elk uithangbord kan maximaal 4,00m boven het peil van de straat worden opgericht. Dit uithangbord dient op minstens 3,50m van de grens van het plangebied PRUP worden ingeplant. Uithangborden kunnen enkel indirect worden verlicht. Neonverlichtingen en dergelijke zijn uitgesloten. Uithangborden staan enkel in functie van de golfbestemming van het gebied of in functie van de nabestemming. Publiciteit ten behoeve van derden is derhalve uitgesloten.

In de bestemmingszones kunnen bijkomende infopanelen en uithangborden opgericht worden, indien het karakter van openbaar nut is (zoals onder meer infopanelen, wegenkaarten).

Aankondigingen en uithangborden van tijdelijke aard kunnen worden voorzien indien deze onlosmakelijk zijn verbonden met de hoofdbestemming. Maximaal twee tijdelijke uithangborden elk met een maximale oppervlakte van 3m<sup>2</sup> kunnen worden opgericht. Tijdelijke uithangborden dienen op minstens 3,50m van de grens van het plangebied PRUP worden ingeplant. Dergelijke aankondigingen en uithangborden kunnen maximaal 30 dagen worden voorzien op het terrein.

### 1.3 Integraal waterbeheer

In alle bestemmingszones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien t.b.v. de waterhuishouding in het gebied. Er dient getracht te worden waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien met een verbindende ecologische waarde, een uitgesproken spelwaarde (waterhindernissen) én een landschappelijke (esthetische) waarde. Bij voorkeur kunnen waterpartijen en grachten worden aangelegd die doorheen de verschillende bestemmingszones lopen.

De bestaande historische rootputten, veedrinkpoelen en kwelzones dienen te worden behouden en maximaal in hun natuurlijke staat worden versterkt.

Het regenwater dient op een gepaste manier afgevoerd te worden zonder de aanpalende percelen te bezwaren, d.m.v. het gebruik van waterdoorlatende materialen, de afvoer naar bestaande waterlopen of het voorzien van nieuwe afwateringsgrachten. De drainage en waterhuishouding in het plangebied dienen deel uit te maken van een totaal waterbeheersingsplan, dat volledig dient te worden opgenomen in het beheersplan (zie 1.5 *Beheersaspect*).

#### 1.4 Verlichting

In het plangebied zijn drie types van verlichting mogelijk: constructies van verlichting die het golfspel mogelijk maken, verlichting in functie van toegankelijkheid en verlichting in functie van esthetische beleving.

- Constructies van verlichting die het golfspel mogelijk maken kunnen enkel worden voorzien in *zone 7: practice range*. De maximale hoogte van de masten kan 15,00m bedragen.
- Verlichting in functie van toegankelijkheid kan enkel in de zones 2, 8 en 13 worden voorzien, tenzij anders omschreven bij de specifieke voorschriften. De maximale bouwhoogte voor palen en constructies is 4,00m.
- Verlichting in functie van esthetische beleving kan in elke zone worden voorzien, behalve in *zone 10: Natuurkernzone* of tenzij anders omschreven bij de specifieke voorschriften. De maximale bouwhoogte voor palen en constructies is 1,00m.

#### 1.5 Beheersaspect

Een beheersplan kan op basis van de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden in dit PRUP worden opgemaakt. Een beheersplan schikt zich volledig naar de inrichtingen zoals bepaald in dit PRUP. Een dergelijk beheersplan beoogt een duurzaam partnerschap tussen de betrokken partijen.

Een beheersplan omvat een gedetailleerde inrichtingsschets en een overeenkomst, die beide door alle partijen worden goedgekeurd. De overeenkomst is een soort van afsprakennota tussen de verschillende partijen, waaraan verschillende maatregelen en acties worden gekoppeld inzake aanleg, groenaanplantingen, inrichting en beheer van de op het inrichtingsplan aangeduide zones.

Het goedgekeurde beheersplan, inclusief de gedetailleerde inrichtingsschets kan informatief gevoegd worden bij elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning.

Het beheersplan dient opgemaakt en goedgekeurd te worden tussen (minimaal) de volgende partijen:

- Vlaamse Golffederatie
- Eigenaar en uitbater van het golfterrein
- Natuurpunt vzw
- Gemeente Edegem
- Provincie Antwerpen – departement Leefmilieu

Het beheersplan wordt unaniem goedgekeurd en unaniem gewijzigd door de betrokken partners.

Het beheersplan omvat tevens een huishoudelijk reglement, dat de organisatie van de diensten en de modaliteiten van goedkeuring en verval regelt.

Een goedgekeurd beheersplan geeft een grotere marge inzake inrichting en beheer van het gebied. Deze modaliteiten zijn beschreven bij de stedenbouwkundige voorschriften van de specifieke bestemmingszones.

Het beheersplan kan o.m. de volgende belangrijke aspecten te omvatten:

- Aspecten m.b.t. integraal waterbeheer:
  - Begeleiding afvalwater;
  - Verduidelijking drainage-pompsystemen t.o.v. fairway (debiet);
  - Beheer waterloop;
- Milieu-aspecten:
  - Stockage en verspreiden maaisel;
  - Gebruik van biociden – bemesting op de fairway;
  - Aangeven van maaifrequenties in *zone 6*, *zone 7* en *zone 9*;
  - Opmaak van een timing en tussentijdse evaluatiemomenten m.b.t. bemesting en milieubeheer;
  - Verwijderen en saneren van aanwezige stortplaatsen;
  - Afvalbeleid;



- Ecologische en landschappelijke aspecten:
  - Aanplanten van zich spontaan uitzaaiende uitheemse soorten tengeren;
  - Opmaak van een timing en tussentijdse evaluatiemomenten m.b.t. aanplantingen en ecologische inrichting;
- Aspecten van recreatief medegebruik:
  - Aanleg en beheer wandelpaden;
  - Aanleg en beheer recreatieve paden;
  - Aangeven van toegankelijkheidsstructuur van de wandelpaden (soort van afsluiting, uren van sluiting,...);
  - Aanleg en beheer van *zone 12: parkgebied* en *zone 13: poortgebied*;

### 1.6 Beplanting

Alle zones dienen te worden beplant met inheemse soorten. De beplantingen dienen overwegend gekozen te worden uit de lijst met inheemse boom- en struiksoorten (zie *bijlage 1*).

Niet-inheemse soorten mogen enkel worden voorzien omwille van veiligheidsredenen m.b.t. de golfsport. Indien niet-inheemse soorten worden voorzien, dan dient dit omstandig gemotiveerd te worden bij de vergunningsaanvraag.

### 1.7 Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan binnen het plangebied, indien deze grenzen aan openbaar domein of aan bebouwde kavels:

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt,
- metaaldraad, in combinatie met levend groen,
- metaaldraad, indien het aanpalend perceel een serrebedrijf omvat,
- leilinden, voor zover de afstand tot de perceelsgrens minimum gelijk is aan de hoogte van de leilinde,

T.o.v. de zuidelijke gelegen waterloop (zone 3) kunnen aldus geen afsluitingen worden opgericht binnen het plangebied, tenzij deze grenzen aan een bebouwde kavel of indien op het aanpalende perceel een serrebedrijf is gelegen.

De hoogte van de afsluitingen dient beperkt te blijven tot 2,00m. Betonplaten hoger dan 0,40m boven het maaiveld kunnen niet worden toegelaten.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

### 1.8 Bouwvrije zones

Ten opzichte van de hoofdweg E19 en ten opzichte van de N106 (Drie Eikenstraat) dient een bouwvrije afstand van resp. 30,00m en 8,00m in acht genomen te worden voor alle constructies en gebouwen, tenzij anders gespecificeerd in de voorschriften of door middel van aangeduide bouwzones op het grafisch plan (arceringen). Uithangborden (zie *1.2 Publiciteit*) kunnen worden voorzien in deze bouwvrije stroken.

### 1.9 Nabestemming

Indien de effectieve golfactiviteiten ophouden te bestaan, dan dient de volledige zone ingericht te worden als een gemeentelijk parkbos. Een gemeentelijk parkbos is laagdynamisch van aard en is publiek toegankelijk. De inrichting van de nabestemming dient groengeoriënteerd te zijn met oog voor het bestaande landschappelijke patroon. Er kunnen geen grootschalige recreatieve infrastructuren worden voorzien. De gemeentelijke overheid neemt initiatief tot het inrichten van de nabestemming.

## 1.10 Begrippenlijst

### **PRUP =**

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

### **Bebouwingspercentage (terreinbezetting) =**

Verhouding van de grondoppervlakte van één of meer bouwwerken op een terrein ten aanzien van de oppervlakte van dit terrein.

### **Bestemming =**

Doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceelsdeel, dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

### **Bijgebouw =**

Bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de hoofdbestemming voorzien in de bestemmingszone in zijn totaliteit te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz... die inherent verbonden zijn aan de hoofd- of nevenbestemming, zoals voorzien in de bestemmingszone.

### **Bouwlaag =**

Doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar). In dit RUP wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte van 3,50m toegekend, tenzij in de specifieke voorschriften anders vermeld.

### **Gebouw =**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

### **Grondoppervlakte van een bouwwerk =**

De oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticaal projecties van) de buitenzijde van de gevels op het gelijkvloers.

### **Hoofdgebouw =**

Gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat

door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

### **Kroonlijst =**

Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.

### **Kroonlijsthoogte =**

Is de afstand gemeten tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de kroonlijst.

### **Nevenbestemming =**

Bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde hoofdbestemming.

### **Nok =**

Hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

### **Nokhoogte =**

Afstand tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de nok.

### **Peil =**

Het niveau van de voorliggende straat, in de as gemeten, of van het maai-veld (het oorspronkelijke niveau van het veld, het terrein). Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd.

### **Perceel =**

Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

### **Uitbouw =**

Is een gedeelte van een gebouw, dat uitspringt t.o.v. de gevel of het dakvlak van dit gebouw; de uitbouw kan gesloten zijn of open, bijvoorbeeld onder de vorm van een terras.

### **Vloeroppervlakte =**

Is de som van de vloeroppervlakken van al de bouwlagen – gemeten –

tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

**Winkel =**

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van detailhandel.

**Woongelegenheden =**

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

**Niet-waterdoorlatende materialen =**

Materialen die niet voor 100% waterdoorlatend zijn, zoals onder meer kassei, betonstraatstenenverharding, asfalt, dolomiet,...

**Waterdoorlatende materialen =**

Materialen die voor 100% waterdoorlatend zijn, zoals onder meer grind, sintels, houtsnippers, kunststof- of betongrasdallen, geperforeerde betonstraatstenen,...

**Afslagplaats of tee =**

Een horizontale zone, vaak verhoogd, waarop zich gekleurde merktekens bevinden (vaak bolvormig) die de grenzen bepalen van de plaats waar men mag beginnen spelen op die hole. De verschillende kleuren duiden de afslagplaats aan voor heren en dames.

**Fairway =**

Het speelveld tussen de tee en de green, waar het grasoppervlak kortgemaaid en goed onderhouden is.

**Green =**

Een cirkelvormige oppervlakte waar het gras tot op een paar millimeters gemaaid is met de eigenlijke 'hole' (putje) dat wordt aangeduid door een vlag, die uit de hole wordt genomen voor men de hole uitspeelt.

**Rough =**

Alle natuurlijke zones die de hole omringen: hoog gras, struiken, bomen en dicht woud.

**Bunkers =**

Hindernissen die worden ingeplant door de golfarchitect om het spel wat

te kruiden, in de vorm van grote putten (meestal gevuld met zand) op de fairway of rond de green.

**Waterhindernissen =**

In het concept van de golfbaan worden ze strategisch gebruikt om het landschap en het spel attractief te maken. Het gaat om meren, vijvers, sloten of rivieren.

## **2 SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN**

# LIJNINFRASTRUCTUREN

## 2.1 ZONE 1: PUBLIEKE LANDELIJKE WEG

### 2.1.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden op het bestemmingsplan zijn bestemd voor een lokale weg en de daarbij horende vrije ruimten. De gronden zijn publiek toegankelijk. Het lokaal karakter van de weg en de veiligheid voor langzaam verkeer vormen het hoofdaspect bij de inrichting.

### 2.1.2 Inrichtingsvoorschriften

- Het betreft een lokale weg. De aansluiting met de Drie Eikenstraat dient derhalve zodanig te gebeuren dat enkel plaatselijk verkeer en langzaam verkeer aangemoedigd wordt. De bestaande verharding kan niet worden verbreed.
- De bestaande groene wegbermen mogen niet worden verwijderd of versmald.
- Er worden geen nieuwe private erftoegangen toegelaten naar bestemmingszones gelegen ten westen van de weg.
- De bestaande erfontsluitingen t.o.v. de aanpalende percelen (*zone II*) kunnen behouden blijven totdat de nabestemming wordt gerealiseerd.

### 2.1.3 Beheersvoorschriften

Het betreft een gemeentelijke weg. De gemeentelijke overheid dient het openbaar groen binnen deze zone onder meer te onderhouden, aan te planten en te snoeien om te bewerkstelligen dat het openbaar groen de verkeersbewegingen niet zou belemmeren.

## 2.2 ZONE 2: PRIVATE TOEGANGSWEGEN

### 2.2.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor verhardingen in functie van het toegang geven en daarbij horende vrije ruimten zoals onder meer groenzones. Het verblijfskarakter van de weg en de prioriteit voor langzaam verkeer vormen het hoofdaspect bij de inrichting.

### 2.2.2 Inrichtingsvoorschriften

- In deze zone wordt geen bebouwing toegelaten (tenzij constructies voor erfafsluitingen en verlichting). Deze zone kan volledig verhard worden met waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende materialen.
- Constructies voor erfafsluitingen zoals onder meer toegangspoorten en slagbomen kunnen worden voorzien in deze zone.
- Constructies bestemd voor verlichting kunnen worden voorzien in deze zone.
- De aansluitingen met de Drie Eikenstraat dienen op een verkeersveilige wijze te gebeuren, na goedkeuring van de wegbeheerder en de gemeentelijke overheid.
- In elke toegangsweg is slechts éénrichtingsverkeer mogelijk. Bij de uiteindelijke verkeerscirculatie kan derhalve één toegangsweg aangewend worden voor het inkomende verkeer en de andere toegangsweg voor het uitgaande verkeer.

### 2.2.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van deze zone dient zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het beheersplan (zie 1.5 *Beheersaspect*).

## 2.3 ZONE 3: WATERLOOP

### 2.3.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor het afvoeren van water en het behoud van de waterloop als landschapselement.

### 2.3.2 Inrichtingsvoorschriften

- De natuurlijke afwatering dient te worden gevrijwaard. De grachten dienen steeds open te worden gehouden.
- Oeververstevingen kunnen enkel d.m.v. natuurlijke en ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren. Bij voorkeur dient de oeverversteving te gebeuren d.m.v. beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie.
- Brugconstructies en oversteken kunnen worden voorzien op de plaatsen waar de tracés van recreatieve paden en wandelpaden (resp. *zone 4* en *zone 5*) zijn aangeduid op het grafisch plan.

### 2.3.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van deze zone dient zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het plan voor integraal waterbeheer, dat deel uitmaakt van het beheersplan (zie *1.5 Beheersaspect*).

## 2.4 ZONE 4: AANDUIDING RECREATIEF PAD

### 2.4.1 Bestemmingsvoorschriften

Binnen deze bestemming kan een recreatief pad aangelegd worden. Deze recreatieve paden vormen de verbinding tussen enerzijds de Aartselaarstraat en de Doornstraat (oost-west), en anderzijds de Drie Eikenstraat en de Aartselaarstraat (noord-zuid).

De recreatieve paden zijn na uitvoering bestemd voor langzaam verkeer zoals onder meer (brom)fietsverkeer, wandelaars, recreanten. Enkel gemotoriseerd verkeer t.b.v. hulpdiensten, onderhoudsdiensten en ordehandhaving kan uitzonderlijk mogelijk blijven.

De recreatieve paden zijn te allen tijde publiek toegankelijk.

### 2.4.2 Inrichtingsvoorschriften

- De breedte van de te ontwerpen infrastructuur kan maximaal 2,50m bedragen.
- Het tracé dat langsheen de waterloop is gelegen dient gerealiseerd te worden ten zuiden van de waterloop. Binnen de waterloop en de grens van het plangebied is de plaatsing van deze infrastructuren volledig vrij, mits een onverharde afstand of een strook in waterdoorlatende materialen van minstens 1,00m t.o.v. de waterloop gerespecteerd wordt.
- Het pad dient te worden aangelegd in materialen die in hoofdzaak maximaal waterdoorlatend zijn. Voor de delen die in niet-waterdoorlatende materialen worden ingericht, dient een gepaste afvoer van regenwater te worden voorzien naar bestaande waterlopen of door het voorzien van nieuwe afwateringsgrachten..
- Het bewegwijzeren en het plaatsen van informatieborden van openbaar nut kan worden voorzien bij het recreatief pad.

- Nabij deze recreatieve paden dient de verlichting hoofdzakelijk kleinschalig van aard te zijn en dient als 'verlichting in functie van esthetische beleving' te worden opgevat, zoals beschreven bij de algemene bepalingen (1.4. Verlichting). Uitzonderlijk kan op bepaalde plaatsen, zoals onder meer op toegangen en kruisingen, 'verlichting in functie van toegankelijkheid' worden opgericht, zoals beschreven bij de algemene bepalingen (1.4. Verlichting). In dit geval dient dit omstandig te worden aangetoond bij de vergunningsaanvraag'.

### 2.4.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van deze zone dient zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het beheersplan (zie 1.5 Beheersaspect).



## 2.5 ZONE 5: AANDUIDING WANDELPAD

### 2.5.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze schematische stroken zijn richtinggevende tracés bestemd voor wandelpaden die de verbinding vormen tussen de recreatieve paden.

De wandelpaden zijn na uitvoering enkel bestemd voor langzaam verkeer en recreanten, zoals onder meer wandelaars, joggers, golfsportbeoefenaars. Op deze paden wordt geen gemotoriseerd verkeer toegelaten.

### 2.5.2 Inrichtingsvoorschriften

- De breedte van de te ontwerpen paden kan maximaal 1,80m bedragen.
- Het tracé is indicatief aangeduid:
  - Indien geen beheersplan is goedgekeurd (zie 1.5 *Beheersaspect*), dan dient het wandelpad binnen een afstand van 6,00m t.o.v. de indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan te worden gerealiseerd.
  - Indien een beheersplan is goedgekeurd (zie 1.5 *Beheersaspect*) dan dient het wandelpad binnen een afstand van 20,00m t.o.v. de indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan te worden gerealiseerd, dit evenwel kaderend binnen het beheersplan.
  - De wandelpaden kunnen enkel aangelegd worden met waterdoorlatende en kleinschalige materialen. De materialen moeten maximaal waterdoorlatend zijn.
  - Op de plaatsen waar de paden vertrekken aan de openbare weg of op plaatsen waar andere paden gekruist worden, dient een duidelijke ruimtelijke 'ingang' voorzien te worden, teneinde de toegankelijkheid te verhogen. Op deze plaatsen kan de breedte van het pad meer dan 1,80m bedragen.

- Omwille van leesbaarheid en de continuïteit dienen de wandelpaden ingekleed te worden met hagen, houtkanten, heesters en met hoogstammen.
- Omwille van de veiligheid dienen minimaal de wandelpaden gelegen op minder dan 30,00m van de as van de fairway, begrensd te worden met hoogstammen.
- De wandelpaden dienen publiek toegankelijk te zijn. De wandelpaden kunnen evenwel worden afgesloten op bepaalde delen van de dag. Hiertoe kunnen op plaatsen op of nabij de grenzen van het golfterrein toegangspoorten worden voorzien. De modaliteiten van de toegankelijkheid (zoals onder meer type poort en sluitingen) kunnen worden vastgelegd in het beheersplan (zie 1.5 *Beheersaspect*).
- Het bewegwijzeren en het plaatsen van informatieborden van openbaar nut kan worden voorzien bij de wandelpaden.

### 2.5.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van deze zone dient zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het beheersplan (zie 1.5 *Beheersaspect*).

### 2.5.4 Fasering

De aanleg van de wandelpaden dient gelijktijdig met de aanleg van het volledige golfterrein te gebeuren. Indien het golfterrein gefaseerd wordt aangelegd, dan dienen alle tracés van wandelpaden gedurende de eerste fase te worden aangelegd.

# GOLFZONES

## 2.6 ZONE 6: FAIRWAY EN GREEN

### 2.6.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd als deelzone t.b.v. de golfsport en vormt het meest bespeelde gebied. Deze zone maakt deel uit van de clubgebonden golfinfrastructuur en wordt daartoe landschappelijk ingericht. Binnen deze zones dienen greens, fairways, holes en bunkers worden opgericht. De bestemmingszones t.b.v. fairway en green kunnen in totaliteit maximaal negen holes omvatten.

Deze zone kan steeds ingericht worden in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van *zone 9: roughs* of *zone 10: natuurkernzone*.

Er wordt echter geen bebouwing toegelaten in onderhavige zone. In deze zone kunnen geen uithangborden worden opgericht.

### 2.6.2 Inrichtingsvoorschriften

- De inrichting van deze zone dient in overeenstemming met de hanterbare regels en noden vanuit de golfsport onderhouden te worden. Het grasoppervlak kan kortgemaaid en onderhouden worden. De onderhoudswijze kan worden beschreven in de beheersovereenkomst.

- Zolang er geen beheersplan is goedgekeurd, is het niet toegestaan om:
  - meststoffen te gebruiken op de fairway en de green;
  - biociden en bestrijdingsmiddelen te gebruiken op de fairway en de green;
  - meer dan twee bunkers aan te leggen per hole. Zolang er geen beheersplan is goedgekeurd kan de gezamenlijk maximale oppervlakte van de bunkers 60m<sup>2</sup> per hole bedragen;
  - open of gesloten afwateringsgrachten aan te leggen doorheen de fairway;
  - verbindingspaden te realiseren;
  - verlichting te plaatsen in deze bestemmingszone;
- Indien een beheersplan is goedgekeurd, is het toegestaan om maximaal vier bunkers aan te leggen per hole, waarbij de gezamenlijk maximale oppervlakte van de bunkers 150m<sup>2</sup> bedraagt per hole.
- Maximaal 1% van de totale zoneoppervlakte kan worden verhard in functie van onder meer verbindingspaden. Verhardingen in deze zone dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende en kleinschalige materialen.

### 2.6.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van deze zone dient zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het beheersplan (zie *1.5 Beheersaspect*).

## 2.7 ZONE 7: PRACTICE RANGE

### 2.7.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd als deelzone t.b.v. de golfsport en meer bepaald als oefenzone. Deze zone maakt deel uit van de clubgebonden golfinfrastructuur.

Enkel in de gearceerde zone kan een halfopen constructie worden opgericht. Buiten de gearceerde zone kunnen enkel constructies in functie van verlichting worden voorzien.

### 2.7.2 Inrichtingsvoorschriften

- Enkel in de op het plan gearceerde zone kan een halfopen constructie worden voorzien, teneinde in regenweer de golfsport te beoefenen. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,00m. De constructie dient halfopen te zijn. De constructie dient te worden opgericht in duurzame materialen die esthetisch aansluiten bij de gebouwen uit *zone 8*. Binnen deze gearceerde zone kan het terrein volledig worden verhard met niet-waterdoorlatende materialen.
- In de bestemmingszone kan het grasoppervlak kortgemaaid en onderhouden worden. De onderhoudswijze kan worden beschreven in de beheersovereenkomst.
- Zolang er geen beheersplan is goedgekeurd, is het niet toegestaan om:
  - meststoffen te gebruiken op de practice range;
  - biociden en bestrijdingsmiddelen te gebruiken op de practice range;
  - open of gesloten afwateringsgrachten aan te leggen doorheen de practice range;
  - verbindingspaden te realiseren doorheen de practice range;
  - verlichting en constructies in functie van verlichting (zoals ondermeer masten) te plaatsen in deze bestemmingszone;

- Delen buiten de gearceerde zone kunnen enkel worden verhard voor maximaal 1% van de totale zoneoppervlakte in functie van ondermeer verbindingspaden en enkel d.m.v. waterdoorlatende en kleinschalige materialen.

### 2.7.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van deze zone dient zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het beheersplan (zie *1.5 Beheersaspect*).

## 2.8 ZONE 8: GOLFINFRASTRUCTUUR EN PARKING

### 2.8.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de hoofdgebouwen t.b.v. de golfsport, voor de noodzakelijke gebouwen voor onderhoud en voor de bijhorende infrastructuur. Deze zone is tevens bestemd voor de aanleg van parkeergelegenheden.

Enkel in de gearceerde zone kunnen gebouwen worden opgetrokken.

### 2.8.2 Inrichtingsvoorschriften

- De hoofdgebouwen en gebouwen t.b.v. onderhoudsinfrastructuur dienen opgericht te worden in de gearceerde zone op de bestemmingszone.  
De hoofdgebouwen kunnen onder meer een clubhuis-caf etaria, een secretariaat, een keuken, kleedkamers, ruimtes voor personeel, bergplaatsen en sanitair omvatten. In de hoofdgebouwen kan tevens   n bedrijfswoning (conci ergewoning) en   n winkel opgericht worden, indien beiden fysisch integraal tot de hoofdgebouwen behoren  n in functie van de golfclub staan.  
De gebouwen t.b.v. onderhoudsinfrastructuur omvatten onder meer de gebouwen voor het stallen van machines, de opslag van onderhoudsproducten, bergplaatsen. De maximale gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen (hoofdgebouwen, bijgebouwen en gebouwen t.b.v. onderhoudsinfrastructuur ) bedraagt 1.500m<sup>2</sup>.
- De bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt:
  - kroonlijsthoogte: maximaal 4,00m.
  - nokhoogte: maximaal 7,00m.

- De bouwhoogte van de gebouwen t.b.v. onderhoudsinfrastructuur bedraagt:
  - kroonlijsthoogte: maximaal 5,00m.
  - nokhoogte: maximaal 8,00m.
- De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. De verschillende gebouwen in de zone dienen   n architecturale eenheid te vormen.
- De dakvorm van de gebouwen is vrij voor zover de maximale bouwhoogte wordt gerespecteerd. In het geval van een hellend dak draagt de helling van de dakvlakken maximaal 45 .
- In de gearceerde zone op de bestemmingszone kan een betonplaat worden voorzien i.f.v. de berging van maaisel.
- In de totale bestemmingszone kan verlichting en constructies in functie van verlichting (zoals onder meer masten) worden geplaatst.
- Maximaal 80% van de totale bestemmingszone kan verhard worden met waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende materialen.
- In deze bestemmingszone dienen alle parkeerplaatsen t.b.v. van de golfclub worden ingericht. De parkeerplaatsen kunnen enkel worden aangewend voor de beoefenaars van de golfsport en personeel van de golfclub. Bij elke tien parkeerplaatsen die worden aangelegd, dient een hoogstam te worden aangelegd binnen deze bestemmingszone.
- De inplanting van het gebouwencomplex, dient gericht te zijn  n op de clubgebonden golfsport  n op het naastgelegen 'poortgebied' (zone 13). Enerzijds zal een ontwerp moeten beoogd worden waarbij de hoofdgebouwen en onderhoudsgebouwen t.b.v. de golfsport gericht zijn op de gebieden bestemd voor de clubgebonden golfsport. Anderzijds zal het ontwerp een geschikte inplanting dienen te voorzien voor die gebouwen die tevens voor recreatief medegebruik in aanmerking komen (zoals het clubhuis-caf etaria), en die aldus ruimtelijk verbonden dienen te worden met het naastgelegen 'poortgebied'.
- Gezamenlijk bij de eerste vergunningsaanvraag dient een totale inrichtingsschets van de volledige zone (met onder meer aanduiding van de gebouwen van de aanvraag, eventueel in een latere fase geplande gebouwen, constructies, verhardingen, parking, groenaanleg, materi-

aalgebruik, architecturaal voorkomen) te worden toegevoegd. Deze inrichtingsschets is informatief bij de vergunningsaanvraag en kan tevens deel uitmaken van het beheersplan.

### 2.8.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van deze zone dient zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het beheersplan (zie 1.5 *Beheersaspect*).

# ZONES VOOR NATUURONTWIKKELING

## 2.9 ZONE 9: ROUGHS

### 2.9.1 Bestemmingsvoorschriften

Zone bestemd voor de vrijwaring van de natuurwaarden, onder de vorm van botanisch waardevolle graslanden. Deze zone kan als buitenspelzone worden aangewend t.b.v. de clubgebonden golfsport.

### 2.9.2 Inrichtingsvoorschriften

- Zolang er geen beheersplan is goedgekeurd, is het niet toegestaan om :
  - beperkte infrastructuur en constructies t.b.v. de golfsport en t.b.v. het onderhoud van het golfterrein op te richten op de roughs, zoals onder meer nutgebouwtjes, pompinstallaties, schuilhokken;
  - meststoffen te gebruiken op de roughs;
  - biociden en bestrijdingsmiddelen te gebruiken op de roughs;
  - meer dan twee maal per jaar de roughs te maaien;
  - sproeiers te plaatsen in de roughs;
  - verbindingspaden te realiseren;
  - verlichting te plaatsen in deze bestemmingszone;

- Binnen de bestemmingszone dienen de afslagzones te worden opgericht. De afslagzones kunnen kortgemaaid worden. Het maximale hoogteverschil tussen het peil van de fairway en de afslagzones bedraagt 1,50m.
  - Indien geen beheersplan is goedgekeurd, kunnen maximaal 18 'tees' i.f.v. de holes worden opgericht binnen onderhavige bestemmingszone.
  - Indien een beheersplan is goedgekeurd (zie 1.5 Beheersaspect) dan kunnen maximaal 24 'tees' i.f.v. de holes kunnen worden opgericht binnen onderhavige bestemmingszone, evenwel kaderend binnen het beheersplan.

- Indien een beheersplan (zie 1.5 Beheersaspect) is goedgekeurd, kunnen in deze zones beperkte infrastructuur zoals schuilhokken, nutgebouwen voor waterbeheersing worden opgericht. Enkel nutgebouwen kunnen in gesloten constructie worden opgericht. Schuilhokken dienen halfopen te zijn. De maximale gezamenlijke grondoppervlakte van dergelijke constructies bedraagt 75m<sup>2</sup>. De maximale hoogte bedraagt 3,00m. De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. De verschillende constructies dienen eenzelfde stijl te hebben en dienen zich te integreren in het landschap.
- Te allen tijde is in deze zone het storten van maaisel of verhakseld hout niet toegelaten.

### 2.9.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van deze zone dient zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het beheersplan (zie 1.5 Beheersaspect).

## 2.10 ZONE 10: NATUURKERNZONE

### 2.10.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de maximale (ecologische) ontwikkeling van de natuurwaarden. In deze zone dient een spontane evolutie bewerkstelligd te worden door natuurlijke vestiging en verjonging van struik- en boomsoorten en door het verruigen van graslanden.

Deze zone kan niet worden gebruikt voor de golfsport. Het recreatief medegebruik in deze zone wordt beperkt tot het wandelen op de recreatieve paden, de wandelpaden en de interne verbindingspaden.

In deze zone zijn geen enkele gebouwen, constructies of verhardingen toegelaten. In deze zone kunnen geen uithangborden worden opgericht.

### 2.10.2 Inrichtingsvoorschriften

- In dit gebied dient een evenredige verhouding tussen bosmassieven, struwelen, struikgewas en botanisch waardevolle graslanden te worden nagestreefd.
- Bij voorkeur dienen ook waterpartijen te worden voorzien in deze zones (zie 1.3 *Integraal waterbeheer*).
- Binnen deze zone kunnen bepaalde delen worden afgesloten met paal en draad, teneinde ecozones af te bakenen en de natuurwaarden te maximaliseren. De aanduiding van de zones kan worden beschreven in de beheersovereenkomst.
- In deze zone kunnen de wandelpaden en recreatieve paden met de bijhorende infrastructuur worden voorzien (*zone 4* en *zone 5*).
- Bijkomende verbindingspaden kunnen worden gerealiseerd in onderhavige zone, enkel indien een beheersplan is goedgekeurd. Deze kunnen enkel worden verhard met waterdoorlatende en kleinschalige materialen. Maximaal 1% van de totale zoneoppervlakte kan worden aangewend t.b.v. verbindingspaden.

- Te allen tijde is in deze zone het storten van maaisel of verhakseld hout niet toegelaten.

### 2.10.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van deze zone dient zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het beheersplan (zie 1.5 *Beheersaspect*).

## 2.11 ZONE 11: LANDBOUWZONE MET NABESTEMMING NATUURKERNZONE

### 2.11.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor hobbylandbouw en kleinschalige groenteteelt.

M.b.t. de nabestemming zijn de voorschriften van *zone 10* van toepassing.

De nabestemming treedt in werking uiterlijk 30 jaar na het van kracht worden van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

### 2.11.2 Inrichtingsvoorschriften

- Het is niet toegestaan de bestaande gronden verder op te splitsen in kleinere gehelen.
- In deze zone kunnen geen nieuwe constructies worden opgericht: tenzij
  - de plaatsing van plastiectunnels met een maximumhoogte van 2,50m voor de teelt van landbouwgewassen én indien deze na elke oogst worden verwijderd;
  - hagelnetten of anti-vogelnetten, bestaande uit palen waarover een net kan worden gespannen;
  - anti-insectennetten;
  - constructies ter ondersteuning van de gewassen, met een maximale hoogte van 2,50m.

### 2.11.3 Beheersvoorschriften

Indien de nabestemming in werking treedt, dient het beheer van deze zone zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het beheersplan (zie *1.5 Beheersaspect*).



# ZONES VOOR RECREATIEF MEDEGEBRUIK

## 2.12 ZONE 12: PARKGEBIED

### 2.12.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor een parkzone met recreatief medegebruik. Deze zone dient op een toegankelijke en natuurlijke wijze ingericht te worden.

Binnen deze zone kunnen kleine deelzones worden afgebakend, waarbinnen een spontane evolutie bewerkstelligd wordt door natuurlijke vestiging en verjonging van struik- en boomsoorten en door het verruigen van graslanden.

Het recreatief medegebruik in deze zone kan wandelen omvatten op de daartoe voorziene paden, alsook een niet-clubgebonden, natuurlijke inrichting van het gebied om het recreatief medegebruik én om het democratiserende gehalte van de golfsport te verhogen. Binnen deze bestemmingszone kan infrastructuur in functie van een 'publieke golfinitiatie' worden voorzien. Een dergelijke 'publieke golfinitiatie' is publiek toegankelijk, niet-clubgebonden en dient zich te richten op personen die wensen met de golfsport in contact te komen d.m.v. initiaties op een daarvoor voorziene infrastructuur. In bijkomende orde kan een 'publieke golfinitiatie' een antwoord bieden als oefenzone of het kwalitatief beoefenen van de golfsport voor onder meer de derde leeftijd, minder validen, recreanten.

Deze bestemmingszone kan geenszins worden aangewend voor de traditionele golfsport cfr. *zone 6* en *zone 7*), i.e. deze zone kan niet worden gebruikt t.b.v. de clubgebonden negen holes-infrastructuur.

### 2.12.2 Inrichtingsvoorschriften

- In deze zone zijn geen gebouwen, constructies en verhardingen toegelaten. Enkel indien een beheersplan is goedgekeurd, kunnen verhardingen in functie van interne verbindingspaden en van verlichting worden voorzien en kunnen constructies in functie van verlichting worden opgericht in deze zone.
- 'Publieke golfinitiatie' :
  - Een 'publieke golfinitiatie' kan enkele beperkte spelzones en enkele beperkte afslagzones omvatten. De afslagzone omvat een kunstmat of een kortgemaaid grasoppervlak van maximaal 2m<sup>2</sup>. De spelzone omvat een beperkte kortgemaaide oppervlakte met een kleine kunststoffen of natuurlijke constructie i.f.v. het spel (zoals onder meer put, kegel of stok). De maximale lengte tussen een afslagzone en een spelzone bedraagt 50,00m. Er kunnen maximaal vier spelzones worden ingericht.
  - Maximaal 50% van de oppervlakte van de bestemmingszone vlakke kan worden aangewend voor recreatief medegebruik. Het betreft de aanleg van wandelpaden, interne verbindingspaden, kleinschalige spelzones t.b.v. de 'publieke golfinitiatie'. Verhardingen kunnen enkel worden uitgevoerd d.m.v. waterdoorlatende kleinschalige materialen.
  - Zolang er geen beheersplan is goedgekeurd, kan er geen 'publieke golfinitiatie' worden aangelegd.
  - De vergunningverlenende overheid kan bijkomende lasten en maatregelen opleggen t.o.v. de 'publieke golfinitiatie'.
- In deze zone dient een evenredige verhouding tussen bosmassieven, struwelen en struikgewas, gemaaide en botanisch waardevolle graslanden worden nagestreefd.
- Bij voorkeur dienen ook waterpartijen worden voorzien in deze zone (zie *1.3 Integraal waterbeheer*).
- In deze zone kunnen de wandelpaden en recreatieve paden met de bijhorende infrastructuur worden voorzien (*zone 4* en *zone 5*).

### 2.12.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van deze zone dient zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het beheersplan (zie 1.5 *Beheersaspect*).

### 2.12.4 Fasering

Een 'publieke golfinitiatie' kan pas worden gerealiseerd, indien

- een beheersplan is goedgekeurd,
- én deze 'publieke golfinitiatie' kadert binnen het goedgekeurde beheersplan;
- én het golfterrein volledig is gerealiseerd binnen de contouren van het plangebied, zoals op het bestemmingsplan is aangegeven;
- én indien de tracés van recreatieve paden (*zone 4*) en wandelpaden (*zone 5*) volledig zijn uitgevoerd;
- én indien *zone 13: poortgebied* voor minstens 80% is gerealiseerd.

## 2.13 ZONE 13: POORTGEBIED

### 2.13.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor een toegankelijke publieke ruimte met uitgesproken beeldbepalende functie. Deze zone doet dienst als een ontmoetingsplaats in een groen kader en heeft een recreatief karakter.

Deze zone is gericht op langzaam verkeer.

### 2.13.2 Inrichtingsvoorschriften

- Maximaal 50% van deze zone kan worden verhard met niet-waterdoorlatende of waterdoorlatende materialen in functie van een centraal plein en wandelpaden. In deze zone kunnen geen parkeerplaatsen voor wagens worden opgetrokken.
- Minimaal 50% van deze zone dient een uitgesproken groen karakter te krijgen en dient te worden ingericht als park, lig- en speelweide. Een beperkte hondeweide kan in deze zone worden ingericht.
- Binnen deze zone kan één speeltuin worden opgericht.
- Een ruime fietsenstalling van minimum 500m<sup>2</sup> dient in deze zone te worden voorzien.
- Deze zone dient ruimtelijk in verbinding te staan met het clubhuis-caf taria van de golfclub.
- In deze zone kan   n halfopen constructie worden opgericht, dat kan gebruikt worden als schuilhok en infopunt. De maximale bouwhoogte bedraagt 4,00m. De maximale grondoppervlakte bedraagt maximaal 25m<sup>2</sup>. De halfopen constructie dient te worden ingeplant op minstens 50,00m afstand t.o.v. de Drie Eikenstraat en op minstens 25,00m afstand t.o.v. de Aartselaarstraat.

- De toegankelijkheid van deze zone van op de straatzijde (Drie Eikenstraat en Aartselaarstraat) dient te allen tijde gegarandeerd te worden. De wijze van toegankelijkheid van dit gebied kan worden geregeld in het beheersplan.

### 2.13.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van deze zone dient zich te richten naar de modaliteiten opgenomen in het beheersplan (zie 1.5 *Beheersaspect*).

### **3 BIJLAGE 1: Lijst inheemse boom- en struiksoorten**

Alle opgesomde soorten zijn inheems in de regio met uitzondering van twee groepen die als volgt worden aangeduid: (\*) vermoedelijk inheems. Indien soorten vooral geschikt zijn voor aanplanting op valleibodems wordt dit aangeduid door: (V). Kunnen ze bij voorkeur aangewend worden op zandiger bodems, dan volgt er een (Z). Zeer kleine struiken werden niet in de lijst opgenomen.

### Grote bomen

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Esdoorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es (V)
<i>Populus tremula</i>	Ratelpopulier
<i>Quercus robur</i>	Zomereik
<i>Salix alba</i>	Schietwilg (V)
<i>Salix fragilis</i>	Kraakwilg (V)
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Gladde iep

### Kleinere bomen en struiken

<i>Acer campestre</i>	Spaanse aak
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els (V)
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krenteboompje
<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk
<i>Betula pubescens</i>	Zachte berk
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar
<i>Crataegus laevigata</i>	Tweestijlige meidoorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Kardinaalsmuts
<i>Ilex aquifolium</i>	Hulst
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewone liguster
<i>Malus sylvestris</i> subsp. <i>sylvestris</i>	Wilde appel (*)
<i>Prunus padus</i>	Vogelkers (V)
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Wegedoorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Gewone vuilboom
<i>Salix caprea</i>	Boswilg
<i>Salix cinerea</i>	Grauwe wilg
<i>Salix triandra</i>	Amandelwilg (V)
<i>Salix viminalis</i>	Katwilg (V)
<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vlier
<i>Citrus scoparius</i>	Inheemse brem (Z)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes (Z)



# PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN GOLFTERREIN DRIE EYCKEN - EDEGEM

## Toelichtingsnota

12140\_PRUP\_toelichtingsnota\_04



Grontmij  
Afdeling Verkeer en Ruimte  
Gent, juli 2005





Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen  
van 22 september 2005

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

G. Van den Bogaert

Uitgave d.d.

4 juli 2005

Opgesteld door

**Michel Deveen**

Gecontroleerd door

**Katrien Van den Bergh**

Geautoriseerd door

**Karel Vanackere**



# Inhoudsopgave

<b>INLEIDING</b> .....	<b>5</b>	3.2	Juridische plandocumenten .....	15
<b>1 Opdracht en proces</b> .....	<b>6</b>	3.2.1	Gewestplan .....	15
1.1 Aanleiding .....	6	3.2.2	Bijzondere plannen van aanleg .....	16
1.2 Opdracht .....	6	3.2.3	Vergunningstoestand .....	16
1.3 Situering .....	6	3.2.4	Habitat - Vogelrichtlijngebied .....	16
1.4 Doel .....	6	3.2.5	Monumenten, beschermde landschappen en dorpsgezichten .	17
1.5 Opdrachtgever .....	7	<b>4</b>	<b>Golfterrein als onderdeel van de open ruimtevinger</b> .....	<b>18</b>
1.6 Opdrachthouder .....	7	4.1	Doelstellingen en inrichtingsprincipes vanuit het Kaderplan 'open ruimtevinger' .....	18
1.7 Samenstelling projectgroep .....	7	4.2	Mogelijke ontwikkelingsscenario's .....	20
1.8 Planproces .....	7	4.3	Keuzeverantwoording .....	22
<b>TOELICHTING</b> .....	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>Golfterrein Drie Eycken morgen</b> .....	<b>25</b>
<b>1 Golfterreinen: wat en hoe?</b> .....	<b>9</b>	5.1	Concepten voor het PRUP .....	25
1.1 Holes .....	9	5.2	Opbouw en motivering van het PRUP .....	26
1.2 Types golfterreinen .....	9	5.2.1	Behoeftte en afweging .....	26
1.3 Afmetingen .....	10	5.2.2	Beheersovereenkomst als sleutel tot een duurzame uitbouw van het gebied .....	26
<b>2 Golfterrein Drie Eycken vandaag</b> .....	<b>11</b>	5.2.3	Opbouw PRUP .....	27
<b>3 Beleidscontext</b> .....	<b>13</b>	5.2.4	Inkomsten, investering en financiering .....	28
3.1 Ruimtelijke beleidsdocumenten .....	13	5.2.5	Mobiliteitsaspect .....	29
3.1.1 RSV - Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	13	5.2.6	Eigendomsstructuur .....	29
3.1.2 Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen .....	13	5.2.7	Trage wegen: filosofie, locatie en veiligheid, realisatie en onteigening .....	30
3.1.3 Golfmemorandum .....	13	5.2.8	Inrichting .....	32
3.1.4 RSPA - Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen .....	13			
3.1.5 Gemeentelijke ruimtelijk structuurplan Edegem .....	14			
3.1.6 Bovengemeentelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen .....	15			

<b>DECRETALE BEPALINGEN EN RUIMTEBALANS</b> .....	<b>34</b>
<b>1 Decretale bepalingen</b> .....	<b>35</b>
1.1 Inhoud PRUP .....	35
1.2 Limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met onderhavig provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan en die opgeheven worden. ....	35
1.3 Relatie met het Provinciaal structuurplan – Golfmemorandum .....	35
1.4 Watertoets .....	36
1.4.1 Algemeen kader .....	36
1.4.2 Toepassing op het PRUP Golfterrein Drie Eiken .....	36
<b>2 Ruimtebalans</b> .....	<b>38</b>

## Figuren

<b>Figuur 1: Situering plangebied</b> .....	<b>6</b>
<b>Figuur 2: Aanduiding golfhole</b> .....	<b>10</b>
<b>Figuur 3: Schematische aanduiding compacte 9 holes op golfterrein Drie Eycken</b> .....	<b>11</b>
<b>Figuur 4: Bestaande toestand golfterrein Drie Eycken</b> .....	<b>11</b>
<b>Figuur 5: RSV - Vlaamse Ruit</b> .....	<b>13</b>
<b>Figuur 6: RSPA</b> .....	<b>13</b>
<b>Figuur 7: Gewestplan</b> .....	<b>15</b>
<b>Figuur 8: Bijzondere plannen van aanleg</b> .....	<b>16</b>
<b>Figuur 9: BPA Hazeschrans</b> .....	<b>16</b>
<b>Figuur 10: Beschermd landschappen, dorpsgezichten en monumenten</b> ....	<b>17</b>
<b>Figuur 11: structuurschets Kaderplan ‘Open Ruimtevinger’</b> .....	<b>20</b>
<b>Figuur 1: Kaderplan ‘Open Ruimtevinger’ – deelzone stadsrandbos</b> .....	<b>22</b>
<b>Figuur 13: Eigendomsstructuur en gebruik percelen</b> .....	<b>29</b>
<b>Figuur 14: Percelen in landbouwgebruik</b> .....	<b>30</b>
<b>Figuur 15: Inrichting en aanduiding van de holes</b> .....	<b>33</b>
<b>Figuur 16: Overstromingsgebieden en risicozones</b> .....	<b>37</b>

# INLEIDING

# 1 Opdracht en proces

## 1.1 Aanleiding

De Vlaamse Regering keurde dd. 20 juni 2003 een beleidskader voor alle bestaande golfterreinen goed. Dit algemeen beleidskader is een onderdeel van het Vlaamse Golfmemorandum, dat voor alle bestaande en toekomstige golfterreinen rechtszekerheid en een toekomstperspectief wil bieden. Volgens dit memorandum zijn de provincies bevoegd voor het opmaken van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) voor golfterreinen met maximaal 9 holes, en met een oppervlakte tussen de 8 en 40ha. De golfclub 'Drie Eycken' in Edegem behoort hiertoe. In zitting van 3 juli 2003 besliste de bestendige deputatie om voor het golfterrein te Edegem het ontwikkelingsperspectief en de procedure voor het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor te bereiden.

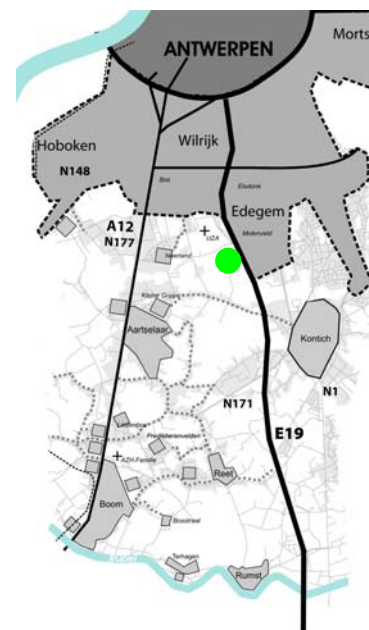
## 1.2 Opdracht

Het voorwerp van de opdracht bestaat erin om een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) op te stellen voor het golfterrein 'Drie Eycken' te Edegem.

Dit PRUP moet de bestemming en het ontwikkelingsperspectief meegeven voor het huidige golfterrein en dit in relatie tot zijn ligging in de open ruimtevinger van het stedelijk gebied Antwerpen. Voorafgaandelijk is een globale visie over de betreffende open ruimtevinger uitgewerkt, onder de vorm van het **'Kaderplan open ruimtevinger'**.

Deze visienota kan bijkomend worden aangewend bij de opvolging van het beleid en bij de verdere concretisering van de open ruimtevinger. Deze visienota kan als een dynamisch kaderplan worden aangewend, teneinde als een beleids- én een ontwerpinstrument te fungeren bij toekomstige projecten, planprocessen en ontwikkelingen in dit gebied, en dit door de provinciale overheid, als door de Vlaamse Gemeenschap, gemeentelijke overheden, verenigingen,....

## 1.3 Situering



Figuur 1: Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk gedeelte van het grootste stedelijk gebied Antwerpen tussen de infrastructuurassen A12 en E19. De site is gelegen ten zuiden van de campus van de universiteit en het ziekenhuis (UA – UZA) en vlakbij de op- en afrit 6a.

## 1.4 Doel

Door middel van een PRUP wordt beoogd de bestemming en het ontwikkelingsperspectief voor het golfterrein op een verantwoorde en duurzame manier vast te leggen.

In de opmaak van het voorontwerp dient er ruime aandacht te worden besteed aan de ruimtelijke, fysische en maatschappelijke randvoorwaarden en de randvoorwaarden inzake mobiliteit opdat de gewenste ingrepen zullen gebeuren op een verantwoorde wijze en garanties zullen bieden voor een duurzaam beheer.

Deze verantwoording vindt haar basis in de globale visienota, die is opgesteld voor de in het RSPA geselecteerde open ruimtevinger waarin dit golfterrein gelegen is. Deze visienota is in bijlage toegevoegd bij deze motiveringsnota van het PRUP.

## 1.5 Opdrachtgever

De opdrachtgever is de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen. De administratieve entiteit die belast is met de opvolging van de opdracht is de dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen onder verantwoordelijkheid van mevrouw Lutgarde Janssens, planoloog.

Contactpersoon en leidend ambtenaar is mevrouw Katlijn Van der Venen.

## 1.6 Opdrachthouder

Het ontwerp bureau Grontmij, afdeling Verkeer en Ruimte is belast met de studie.

Afdelingshoofd is de heer Karel Vanackere.

Het projectteam voor deze opdracht bestaat uit :

- Michel Deveen – projectleider
- Katrien Van den Bergh – projectmedewerker
- Ines Vanlimbergen – ontwerp-tekenaar
- Sofie Depauw – ontwerp-tekenaar
- Vanessa Vanbelle – projectsecretaresse

## 1.7 Samenstelling projectgroep

Dit PRUP is procesmatig tot stand gekomen d.m.v. tussentijdse rapporten, die in een deskundige projectgroep zijn besproken. Het PRUP is in navolging van het kaderplan open ruimtevinger tot stand gekomen (zie bijlage)

De projectgroep is samengesteld uit o.a. de volgende actoren:

- Provincie Antwerpen - dienst ruimtelijke planning en mobiliteit
- Provincie Antwerpen - dienst milieu en natuurbehoud
- Provincie Antwerpen - Provinciale sportdienst
- Provincie Antwerpen - Provinciaal Instituut voor hygiëne-natuurcel
- Provincie Antwerpen - cel landbouw en plattelandsbeleid
- Provincie Antwerpen - dienst waterbeleid
- Provincie Antwerpen - dienst toerisme
- Provincie Antwerpen - departement leefmilieu
- Provincie Antwerpen - bestendig afgevaardigde M. De Graef
- Gemeente Edegem

## 1.8 Planproces

Het project is gestart medio januari 2004.

Naast de reguliere bijeenkomsten met de projectgroep zijn verscheidene bilaterale overlegmomenten ingelast:

Volgende tabel geeft een overzicht van het planproces:

14/01/2004 – start project
19/02/2004 – tweede projectgroep
03/03/2004 – bilateraal overlegmoment met Vlaamse Golffederatie – golfclub Drie Eycken en vzw Natuurpunt
25/03/2004 – bilateraal overlegmoment met Afdeling Bos en Groen en Stichting Kempen Landschap
29/03/2004 – derde projectgroep
14/04/2004 – bilateraal overlegmoment met eigenaar golfterrein en vzw Natuurpunt over de mogelijke uitbouw van het golfterrein, kaderende in visie open ruimtevinger
27/04/2004 – vierde projectgroep
27/07/2004 – bilateraal overlegmoment met Vlaamse Golffederatie – golfclub Drie Eycken en vzw Natuurpunt over het voorontwerp PRUP
30/09/2004 – plenaire vergadering





# TOELICHTING

# 1 Golfterreinen: wat en hoe?

## 1.1 Holes<sup>1</sup>

Bij de aanleg van een golfbaan, behoudt men zoveel mogelijk de natuurlijke reliëfvormen van het landschap en de inheemse vegetatie. De huidige trend is dat men zoveel mogelijk wil golfen op een natuurlijk terrein waar geen kunstmatige ingrepen zijn gebeurd.

Sinds twee eeuwen, heeft een golfbaan achttien holes. Nochtans bestaan er - bij gebrek aan ruimte - vele terreinen van 9 holes (die men tweemaal speelt in competitie). Tot op heden is de norm voor een topcompetitie op zeer hoog niveau nog steeds een "18-holes-baan", maar voor de kennisgeving met de sport, de training, de opleiding van de golfspeler en de recreatieve golfer kan eveneens op een 9-holes-baan gebeuren.

Elke hole omvat :

- *afslagplaats of tee*  
horizontale zone, vaak verhoogd, waarop zich gekleurde merktekens bevinden (vaak bolvormig) die de grenzen bepalen van de plaats waar men mag beginnen spelen op die hole. De verschillende kleuren duiden de afslagplaats aan voor heren en dames.
- *fairway*  
het speelveld tussen de tee en de green, waar het grasoppervlak kortgemaaid en goed onderhouden is.
- *green*  
cirkelvormige oppervlakte waar het gras tot op een paar millimeters gemaaid is met de eigenlijke hole, die wordt aangeduid door een vlag, die uit de hole wordt genomen voor men de hole uitspeelt.

---

<sup>1</sup> www.golf.be

Naast deze drie hoofdbestanddelen, zijn er nog heel wat elementen die op de golfbaan een specifieke naam dragen :

- *rough*  
alle natuurlijke zones die de hole omringen: hoog gras, struiken, bomen en dicht woud.
- *bunkers*  
hindernissen die werden ingeplant door de golfarchitect om het spel wat te kruiden, in de vorm van grote putten (meestal gevuld met zand) op de fairway of rond de green.
- *waterhindernissen*  
in het concept van de baan worden ze strategisch gebruikt om het landschap en het spel attractief te maken. Het gaat om meren, vijvers, sloten of rivieren.

## 1.2 Types golfterreinen<sup>2</sup>

Golf kan beoefend worden op verschillende types van golfinfrastructuren. Gezien deze verschillende infrastructuren sterk differentiëren qua karakter, vooral in ruimtebeslag (oppervlakte) hebben ze niet dezelfde effecten op ruimtelijk niveau. Internationaal kunnen drie types golfinfrastructuur onderscheiden worden:

- golfschool (met of zonder een beperkt aantal holes) (Type I)
- '9-holes' banen (Type II)
- '18-holes' en groter (Type III)

---

<sup>2</sup> definiëring volgens Vlaams Golfmemorandum

### 1.3 Afmetingen

Golfterreinen met 9-holes omvatten 9 volwaardige holes met een internationaal bepaalde minimum speellengte van 1850 m en een oppervlakte groter dan 8 ha en kleiner dan 40 ha. Type II-golfterreinen kennen een zekere recreatieve dynamiek. Ook dit type kan bijdragen tot het behoud en/of de versterking van een groene open ruimte op lange termijn. Deze vorm van recreatie genereert relatief beperkte hinder voor omringende ruimtelijke functies en is daardoor ook uiterst geschikt, mits de nodige ruimte voorzien is, voor diverse vormen van medegebruik (zoals wandelen, vissen, natuurontwikkeling en -beleving, ...).

De totale oppervlakte die wordt ingenomen door een 'klassieke' 9 holes baan is als volgt :

afslagzones ('tees') ca. 0,5 ha

'greens' ca. 0,5 ha

'fairways' (+ 'semi-roughs') ca. 6 ha

'rough' ca. 6 ha

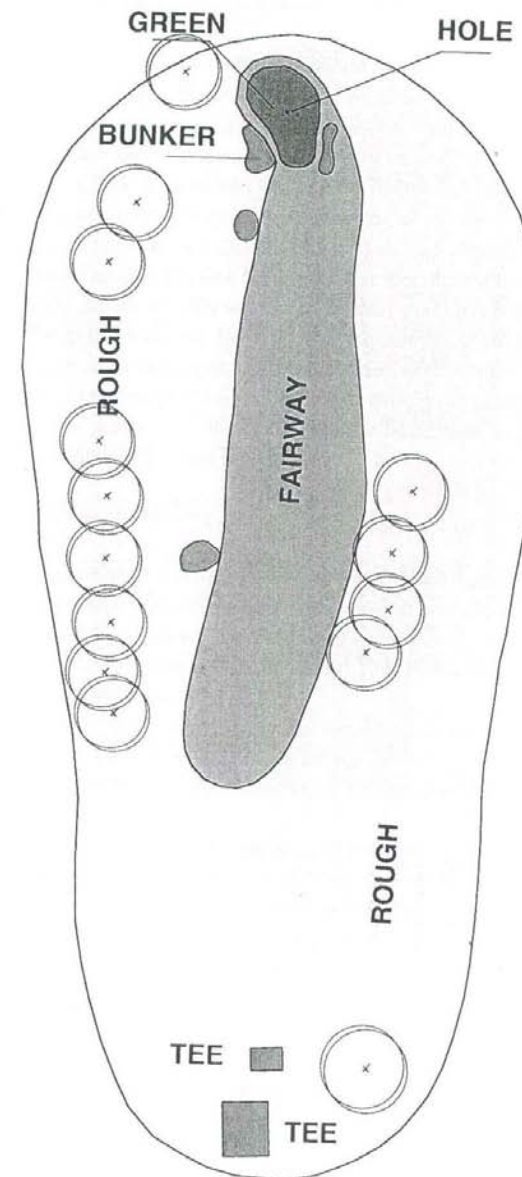
'practice' ('driving range', 'puttingreen') ca. 1,5 ha

parking + gebouwen ca. 0,25 ha

zones buiten het spel en roughs ca. 5-20 ha

---

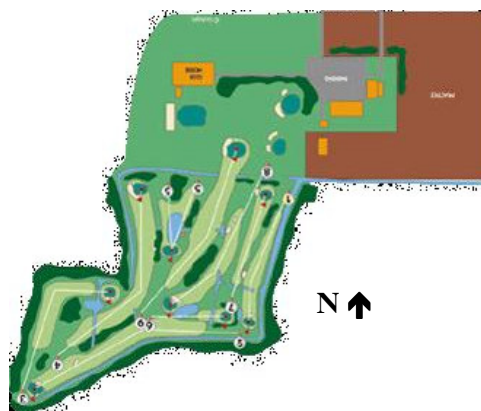
totaal ca. 20-35 ha



Figuur 2: Aanduiding golfhole

## 2 Golfterrein Drie Eycken vandaag

Het golfterrein Drie Eycken te Edegem is een 'compacte' 9-holes. Dit wil zeggen dat de 9 spelzones op een geringe oppervlakte in elkaar zijn 'gepast'. De oppervlakte van het bestaande terrein bedraagt 15,90ha.



Sinds 1981 is een driving range op de site in gebruik. Vanaf 1989 is de bestaande 9 holes aangelegd.

De golfclub kende een ledenaantal van gemiddeld 850 leden. In 2003 werd het terrein gesloten gedurende één seizoen. In 2004 werd de club terug opgestart met ca. 750 leden.

**Figuur 3: Schematische aanduiding compacte 9 holes op golfterrein Drie Eycken**

Naar **capaciteit** van de golfclub, kunnen op de driving range (oefenbaan) en andere oefenaccommodatie momenteel +/- 40 personen terecht. De huidige golfbanen hebben een capaciteit van 44 personen, die op hetzelfde moment kunnen spelen. In omlooptijd kunnen om de 10 minuten 4 personen beginnen spelen (en 4 personen die aldus het spel beëindigen).

Momenteel heeft de golfclub 500 voltijdse leden. Bijkomend telt de club 350 plaatsen, die verdeeld kunnen worden over 100 jeugdspelers en 250 die gebruik maken van uitsluitend de oefenaccommodatie (beginnende spelers en leden van grotere club's, of mensen die slechts af en toe op de baan gaan).

Naar **tewerkstelling** zijn momenteel 12 personen voltijds en één persoon halftijds tewerkgesteld op het golfterrein (4 voltijds onderhoud groen, 3 voltijds clubhuis, 2 sportief secretariaat, 1/2 administratie en 3 golfleraars).

Het **landschappelijk beeld** van het golfterrein is open. Bomenrijen accentueren de 'fairways'. Het golfterrein vloeit landschappelijk over in de omgeving. Het maximale hoogteverschil (door ophogingen, bunkers,...) is 1,5m.

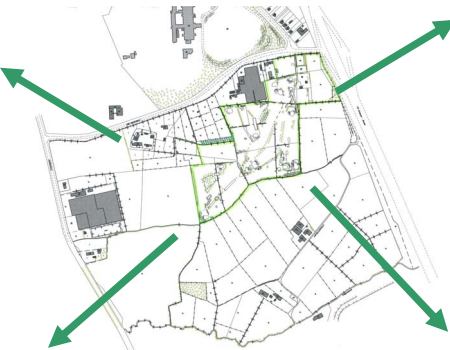
Er zijn reeds kleine zones van natuurontwikkeling op het golfterrein aanwezig. In het westelijk deel is er reeds een 'ecozone' afgebakend, i.e. een zone die niet mag betreden worden.

Het golfterrein wordt in het zuiden begrensd door een met bomenrijen geaccentueerde beek. Het gebied ten zuiden van het golfterrein wordt gekenmerkt door aaneengesloten graslanden (vallei van de Edegemse Beek) met een historisch landschapsbosje in het zuiden.

Het gebied tussen de Doornstraat en het golfterrein wordt gekenmerkt door opgehoogde en grootschalige akkerlanden. De grootschalige serre aan de Doornstraat ligt hierdoor geïsoleerd in relatief open gebied.



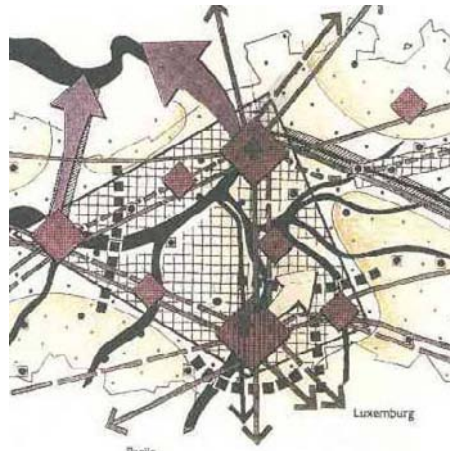
**Figuur 4: Bestaande toestand golfterrein Drie Eycken**



### 3 Beleidscontext

#### 3.1 Ruimtelijke beleidsdocumenten

##### 3.1.1 RSV - Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (goedgekeurd – 23/09/97)



**Figuur 5: RSV - Vlaamse Ruit**

Antwerpen is als grootstedelijk gebied geselecteerd. Proportionele toekomstige verdelingen van bijkomende woningen (en bedrijvigheid) wordt op 65% voorzien voor de stedelijke gebieden t.o.v. 35% in het buitengebied. Een groot deel van het plangebied behoort vermoedelijk tot dit grootstedelijk gebied Antwerpen.

De noordzuid gerichte infrastructuurbundel heeft een selectie op Vlaams niveau, m.n. A1(E19) als hoofdweg en A12 als primaire I.

De verbinding R11 tussen A12 en E19 is gecategoriseerd als primaire II.

##### 3.1.2 Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen

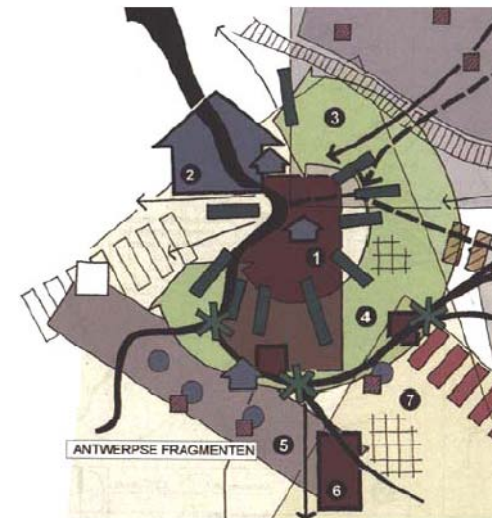
De afbakening gebeurt door het Vlaams Gewest, in nauw overleg met de provincie en de betrokken gemeenten. De opdracht is toegewezen begin 2003.

Het plangebied behoort tot de Vlaamse Ruit, het stedelijk netwerk op Vlaams niveau. Dit stedelijk netwerk tussen Antwerpen, Brussel, Gent en Leuven worden stedelijke en economisch ontwikkelingen gestimuleerd, rekening houdende met de eigenheid van het stedelijk netwerk. De groei in deze gebieden wordt selectief en geconcentreerd opgevangen om een afwenteling van activiteiten naar het buitengebied te voorkomen.

##### 3.1.3 Golfmemorandum

De Vlaamse Regering keurde dd. 20 juni 2003 een beleidskader voor alle bestaande golfterreinen goed. Dit algemeen beleidskader is een onderdeel van het Vlaamse Golfmemorandum, dat voor alle bestaande en toekomstige golfterreinen rechtszekerheid en een toekomstperspectief wil bieden. Volgens dit memorandum zijn de provincies bevoegd voor het opmaken van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) voor golfterreinen met maximaal 9 holes, of een oppervlakte tussen de 8 en 40ha. De golfclub 'Drie Eycken' in Edegem behoort hiertoe.

##### 3.1.4 RSPA - Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen (goedgekeurd – 10/07/01)



**Figuur 6: RSPA**

Het plangebied behoort tot de hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten'. Alle onderdelen van deze hoofdruimte hebben een min of meer stedelijk karakter. De Antwerpse fragmenten maken deel uit van de Vlaamse Ruit en krijgen hierdoor belangrijke potenties. Binnen deze hoofdruimte zijn zeven deelruimten onderscheiden. Het plangebied behoort tot de deelruimte 'Antwerpse gordel'. De Antwerpse Gordel is een groenstructuur van grootstedelijk niveau en heeft in het bijzonder een recreatieve betekenis.

De gordel biedt ‘ademruimte’ aan het grootstedelijk gebied en aan de Antwerpse fragmenten door het aanbod van niet bebouwde ruimte, door het mogelijk maken van (grootstedelijke) recreatie en (hoofdzakelijk grondgebonden) landbouw. De gordel begrenst het grootstedelijk gebied en remt de suburbanisatie af. Het gebied is gemengd natuurlijk en cultureel met openheid als belangrijkste karakteristiek.

*Groene vingers* dringen door in het grootstedelijk Antwerpen en zijn geworteld in de Antwerpse gordel. Sommige zijn aangetast door allerlei functies. Zij blijven toch belangrijk en moeten worden gevrijwaard. Het gebied tussen de E19 (tussen Rumst en Edegem) en de A12 met de vallei van de Struisbeek en eindigend in fort 6 en het Nachtegalepark is een aanéenschakeling van ingesloten open ruimten en kasteelparken tussen bebouwing, en wordt als een groene vinger beschouwd.

Open ruimte functies zoals natuur, bossen, landbouw, recreatie en landschap dienen te worden versterkt in de gordel. De Antwerpse gordel heeft een functie voor het grootstedelijk gebied Antwerpen en voor de Antwerpse fragmenten.

Randstedelijke landbouw moet mogelijk blijven in de groene vingers van het verstedelijkt gebied Antwerpen, zodat de landbouw een functie als buffer voor verstedelijking kan krijgen. De nadruk ligt dan ook op grondgebonden landbouwactiviteiten.

Binnen de Antwerpse groene gordel is een beperkte toegankelijkheid vereist. Lokale fiets- en voetgangersnetwerken ontsluiten dit gebied en worden gekoppeld aan het voorstadsnet.

### 3.1.5 Gemeentelijke ruimtelijk structuurplan Edegem (voorontwerp januari 2004)

Het gedeelte van het plangebied op grondgebied Edegem, met name de het deel ten westen van de E19 (UA en Edegemse hoek) evenals de vallei van de Edegemse beek behoren tot de deelruimte ‘gemeentelijk landschapspark’, i.e. een *bovenlokale* ruimte waar een open ruimtebeleid wordt gevoerd.

Vanuit het gemeentelijk beleid wordt een suggestie van inrichting naar de provinciale overheid gedaan m.b.t. de open ruimte vinger:

- **BPA nr. 7 “Hazeschrans” is richtinggevend voor de ontwikkeling van het gebied.**  
De open ruimtevinger mist een ‘ruggengraat’ of een structurele drager. Deze structurele drager dient deel uit te maken van een netwerk van groencorridors die de verschillende open ruimtegebieden van grootstedelijk niveau met elkaar verbinden tot een ecologisch-recreatief netwerk.
- **Golfterrein als onderdeel van het gemeentelijk landschapspark**  
De integratie van het golfterrein in deze deelruimte is mogelijk, gelet op de duidelijk aantoonbare behoefte. De gemeente opteert dan ook voor het behoud van deze functie. Een ruimtelijke inpassing van de bijhorende infrastructuur is gewenst. Het golfterrein wordt landschappelijk geïntegreerd (enkel gebruik van streekeigen beplanting). De toegankelijkheid en doorsteekbaarheid van het gebied mogen niet in het gedrang komen door deze infrastructuur. Uitbreiding is echter niet gewenst. Mogelijk kan het golfterrein als element geïntegreerd worden in de verdere uitwerking van het stadsrandbosproject.
- **Herwaardering van bestaande en oude voetwegen**  
Het gebied wordt doorkruist door een aantal oude landwegen. Deze landwegen kunnen ingeschakeld worden in een recreatief netwerk van voet- en fietswegen op bovenlokaal (grootstedelijk) niveau (zie boven ‘groencorridors’). Het vrijwaren van deze wegen, het voorzien van veilige oversteekplaatsen en het ruimtelijk-landschappelijk ondersteunen door een groenstructuur zijn aangewezen. Toegangen tot de verschillende functies kunnen gericht worden op dit element.

- **Landbouw**

Natuur en bosontwikkeling vormen een mogelijke nabestemming voor alle agrarische zones in de open ruimtevinger.

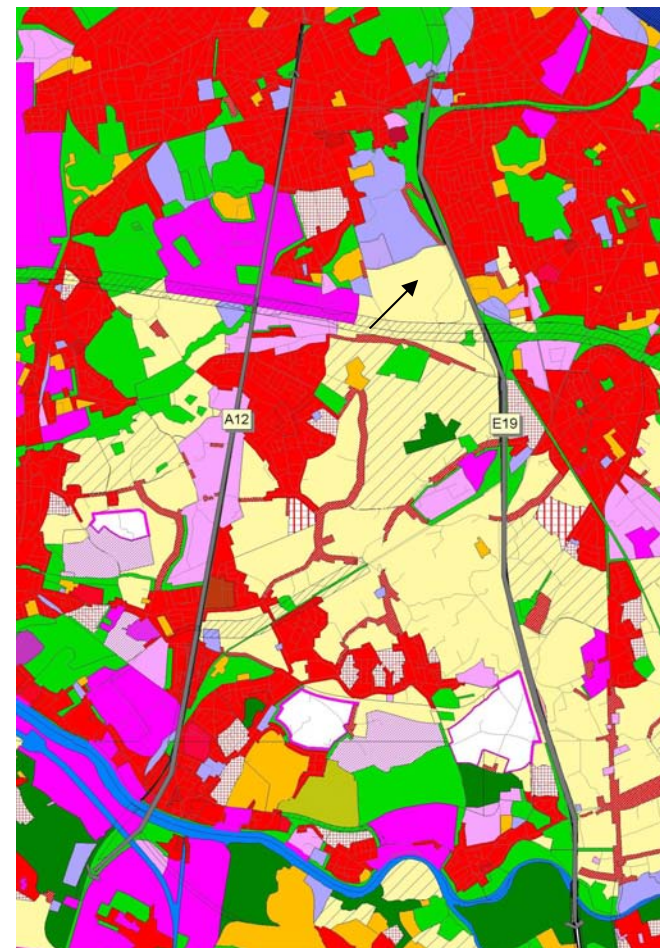
### 3.1.6 Bovengemeentelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen<sup>3</sup>

In de open ruimtevinger komen geen lokale verbindingswegen (type I) voor. M.b.t. het plangebied is de Drie Eikenstraat geselecteerd of voorgesteld als lokale ontsluitingswegen (type II).

## 3.2 Juridische plandocumenten

### 3.2.1 Gewestplan

Centraal in de open ruimtevinger is de hoofdbestemming agrarisch. Woongebieden met landelijk karakter zijn lintvormig ingekleurd. Ten noorden van de Drie Eikenstraat is de gewestplanbestemming gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut én universiteitspark.



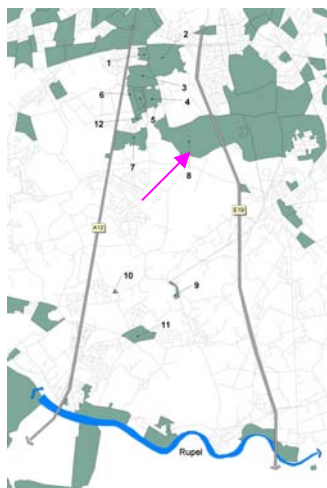
**Figuur 7:**  
Gewestplan

<sup>3</sup> Bovengemeentelijk mobiliteitsplan Aartselaar en Rupelstreek, januari 2000



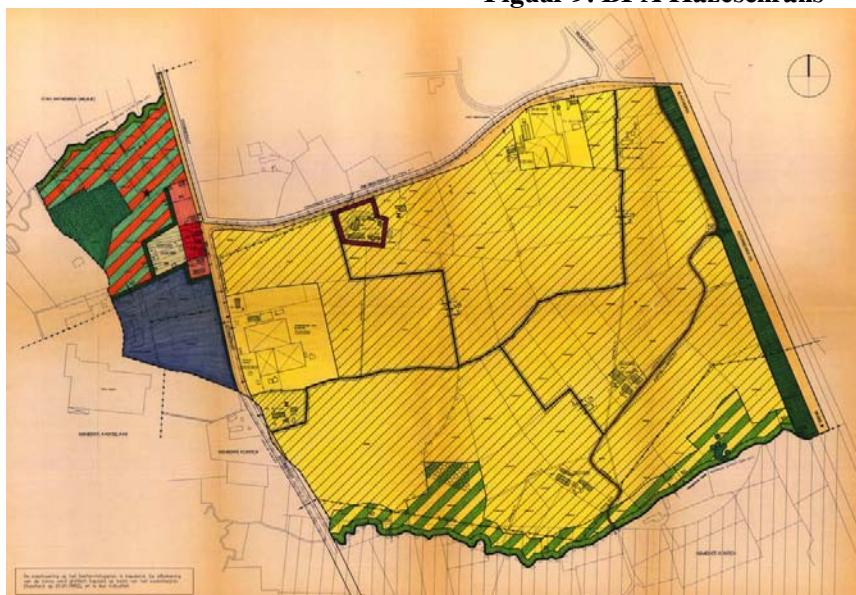
### 3.2.2 Bijzondere plannen van aanleg

Het bij MB van 23/07/1996 goedgekeurd BPA Hazeschrans is van toepassing op het plangebied. Het BPA heeft een agrarische (landschappelijk waardevolle) bestemming, voor het gedeelte tussen Drie Eikenstraat en Doornstraat.



**Figuur 8:**  
Bijzondere plannen van aanleg

**Figuur 9: BPA Hazeschrans**



### 3.2.3 Vergunningstoestand

De bestaande golfclub is te aanschouwen als een zonevreemd (recreatief) bedrijf. In deze optiek zijn PV's van bouwovertradingen opgemaakt (zie plan juridische toestand) en is er jurisprudentie ontstaan.

Natuurpunt vzw heeft een rechtszaak aangespannen om op te treden tegen de illegale en zonevreemde golfactiviteiten in het gebied. Op 15 september 2003 heeft het Hof van Beroep uitspraak gedaan over de betwisting en werd het vonnis uit eerste aanleg gewijzigd.

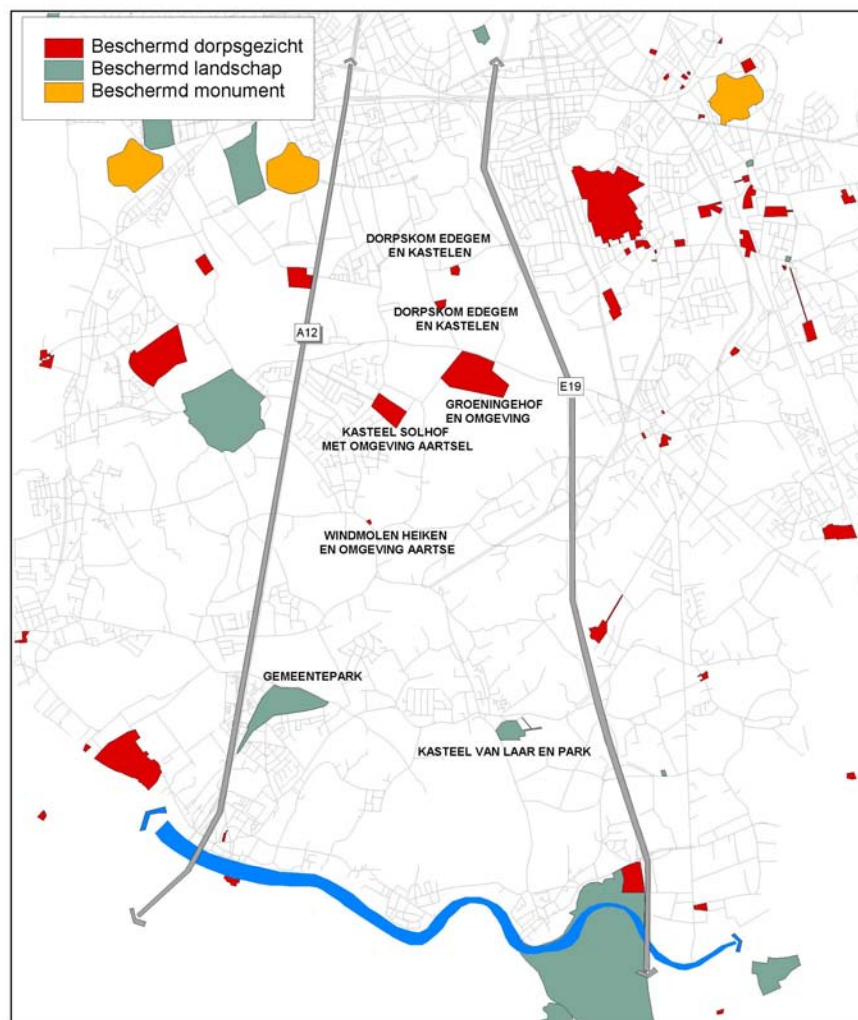
Het vonnis van het Hof van Beroep stelt dat er voldoende wettelijk instrumentarium (Golfmemorandum, Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan) aanwezig is opdat vanuit het beleid zelf kan geoordeeld worden welke bestemming uiteindelijk best "het algemeen belang" kan dienen. Het vonnis stelt dat het in de huidige omstandigheden niet opportuun is om vanuit de rechterlijke macht een herstel te vorderen.

### 3.2.4 Habitat - Vogelrichtlijngebied

In en rondom het plangebied komen geen habitat- of vogelrichtlijngebieden voor.

### 3.2.5 Monumenten, beschermde landschappen en dorpsgezichten

Nabij het plangebied is de Hazeschranshoeve en hoeve Paddenpoel een beschermd dorpsgezicht. Het gebouwencomplex van de Hazeschranshoeve is tevens beschermd als monument.



Figuur 10: Beschermd landschappen, dorpsgezichten en monumenten

## 4 Golfterrein als onderdeel van de open ruimtevinger

### 4.1 Doelstellingen en inrichtingsprincipes vanuit het Kaderplan 'open ruimtevinger'

Zie bijlage: Kaderplan 'open ruimtevinger'.

Het bestaande golfterrein behoort tot het 'recreatieveld' in de open ruimtevinger. Het 'recreatieveld' vormt een eerste eigenlijke laag van de open ruimtevinger. Met het 'recreatieveld' dient de eigenlijke open ruimte zich aan, komende van het stedelijk gebied.

Vanuit het ontwikkelingsperspectief voor het 'recreatieveld' wordt gesteld dat dit gebied als geheel deel kan uitmaken van het toekomstige stadsrandbos. De hoofdfunctie in deze laag is recreatie, in verweving met de nevenfuncties natuur en landbouw. Natuur en landbouw staan in voor de landschappelijke 'openheid' van het 'recreatieveld', waar hoog- en laagdynamische recreatievormen voorkomen. De bestaande hoogdynamische recreatiepolen kunnen worden versterkt en groengeïntegreerd uitgebouwd worden in het 'recreatieveld'. Er kunnen geen nieuwe hoogdynamische polen opgericht worden. Een netwerk van recreatiepaden tussen de verschillende recreatiepolen, tussen de toegankelijke poortgebieden en de lokale poorten wordt maximaal uitgebouwd. Het historisch patroon van dreven en bomenrijen en kleine landschapsbosjes rond grootschalige open percelen wordt in dit gebied versterkt.

Concreet naar de toekomstige uitbouw van het 'recreatieveld' en het golf-terrein betekent dit het volgende:

- Het golfterrein vormt een onderdeel van een samenhangend recreatief geheel, waarbij natuur, landbouw en recreatie verweven met elkaar voorkomen. Het golfterrein vormt samen met de Vuile Plas, aaneengeregen door onderlinge paden een groot 'zacht recreatiegebied' tussen de oostelijke en westelijke hoogdynamische polen sport-

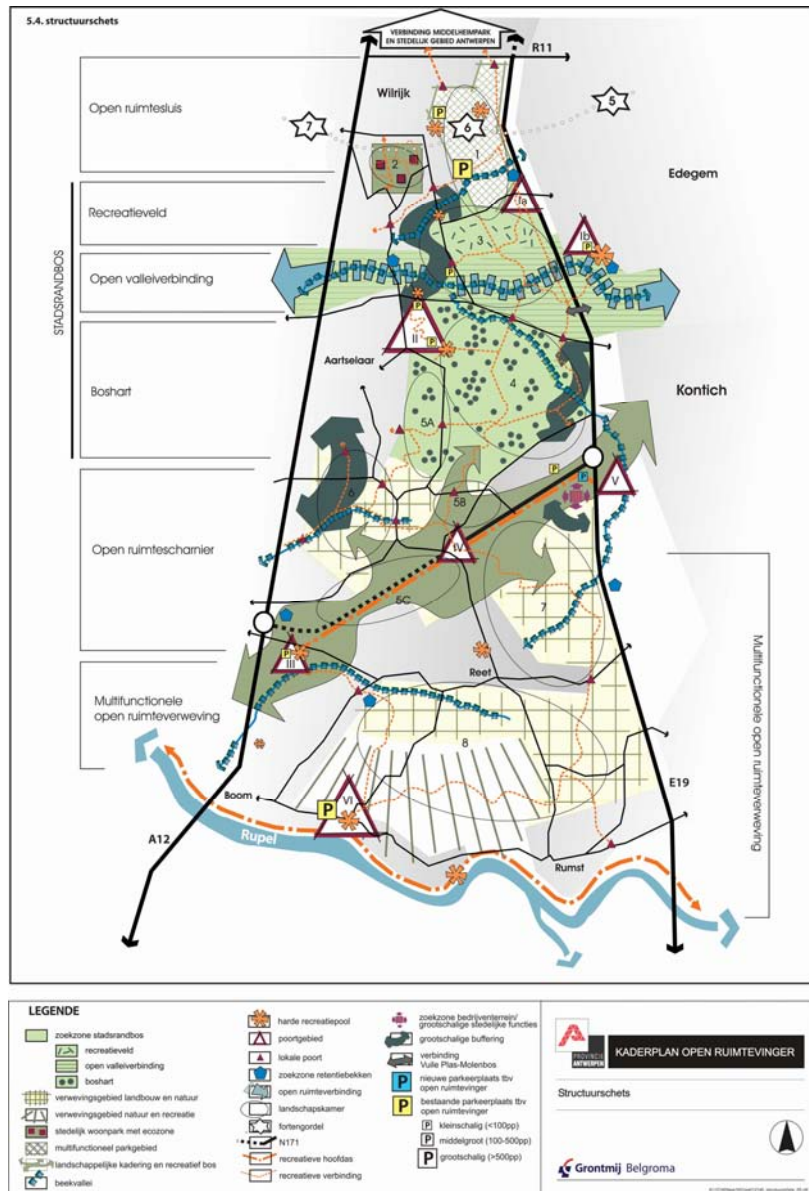
campus Kattenbroek en Mariënborgh. In deze optiek kan het 'recreatieveld' een onderdeel vormen van het toekomstige stadsrandbos.

- Deze hoogdynamische polen en de tussenliggende zachte recreatiegebieden worden onderling verbonden door een fijnmazig recreatief fiets- en wandelpadennetwerk. De toegankelijkheidsstructuur van dit netwerk, gevormd door de poortgebieden en de lokale poorten vormt eveneens een belangrijke drager.
- Grootschalige bebossing is echter niet wenselijk in dit 'recreatieveld'. Het is wenselijk dat het historische landschappelijke patroon wordt versterkt, i.e. (talrijke) kleinschalige landschapsbosjes, onderling verbonden door dreefstructuren. De karakteristieke bomenrijen, kleine landschapsbosjes, kleine landschapselementen (poelen), waardevolle hoeves en grote open tussenliggende percelen vormen beeldbepalende elementen en dienen aldus te worden versterkt. Er wordt een grootschalige landschappelijke buffering van de bedrijventone aan de A12 (zone ten westen van Doornstraat) vooropgesteld, dus d.m.v. grootschalige bebossing.
- Bestaande open ruimtezichten in dit gebied dienen te worden versterkt en uitgebouwd.
- Belangrijke recreatieve verbindingen die in dit 'recreatieveld' worden vooropgesteld zijn:
  - N-Z-verbinding tussen Drie Eikenstraat en Aartselaarstraat;
  - N-Z-verbinding (fietsroutenetwerk) langsheen de E19 en verbinding met overig netwerk;
  - O-W-verbinding Doornstraat-Aartselaarstraat;
  - O-W-verbinding Kattenbroek-Vuile Plas-Aartselaarstraat;
  - O-W-verbinding langsheen de Kleine Struisbeek;
- De aanwezige natuurwaarden en de inbreng van nieuwe ecologische infrastructuur hangt samen met de recreatieve uitbouw van het gebied: opwaarderen van bestaande (historische) poelen en inbreng van nieuwe poelen, versterken en uitbouwen van kleine ecozones en landschapsbosjes in verweving met recreatie en landbouw, accentueren van bestaande bomenrijen, waar mogelijk aanplanten van nieuwe bomenrijen of dreven, maximale inbreng van streekeigen groen,...

- De grote ‘open’ landbouwpercelen worden gehandhaafd en versterkt in dit gebied. Volgende suggesties m.b.t. landbouw worden vanuit het ‘Kaderplan open ruimtevinger’ opgesteld:
  - grondgebonden landbouw is wenselijk,
  - er wordt een beleid omtrent de bestaande hoeses voorgesteld waarbij de landbouwactiviteiten de hoofdbestemming uitmaken (geen intensieve bedrijvigheid). Als nabestemming kan buiten wonen worden voorbehouden voor maatschappelijke activiteiten zoals hoevetoerisme, landschappelijk geïntegreerde kinderboerderijen, educatieve of sociale landelijke centra;
  - geen nieuwe inplantingen van landbouwbedrijven worden in deze zone nagestreefd;
  - opdeling van percelen i.f.v. hobbylandbouw is niet wenselijk;
  - enkel de bestaande serrecomplexen kunnen behouden blijven, echter met een nabestemming van open ruimte (uitdovingsbeleid).
- Het **poortgebied Ia: EDEGEMSE HOEK** maakt deel uit van het golfterrein. Dit poortgebied wordt als een ruimtelijke toegangspoort gezien op de overgang tussen de ‘open ruimtesluis’ en het ‘recreatieveld’. Dit poortgebied geeft ook een landschappelijke en een gevoelsmatige toegang tot de open ruimtevinger. Komende vanaf E19, of vanuit de stedelijkheid van Edegem (tunnel onder E19), wordt een ander ‘open’ gebied binnengetreden. Dit poortgebied is eerder laagdynamisch, en is complementair met het poortgebied 1b (Vuile Plas); Dit poortgebied fungeert als beginpunt van de eigenlijke open ruimtevinger en als knooppunt tussen fiets- en wandelpaden en het golfterrein Drie Eycken. Dit poortgebied kan fungeren als een ontmoetingsplaats en als een landschappelijk baken. In dit poortgebied worden **geen** bijkomende parkeerplaatsen voorzien in functie van de open ruimtevinger, gelet op de reeds bestaande parkeerproblematiek (UZA) en om geen bijkomende verkeersdruk op de afrit E19 te genereren. De bestaande parkeerplaatsen bij de UA en VTV kunnen gemeenschappelijk aangewend worden (bijvoorbeeld in het weekend of na de werkuren) t.b.v. de open ruimterecreat. Beperkte infrastructuur in functie van zachte recreatie in de open ruimtevinger (zoals infostand, ...) kunnen in dit poortgebied worden

opgericht. De mogelijkheid tot gemeenschappelijk gebruik van bestaande faciliteiten van het golfterrein (horeca, ..) kan bijdragen tot een hogere toegankelijkheid en een sterkere verweving tussen het golfterrein en haar omgeving.

- Een **lokale poort** m.b.t. het golfterrein wordt voorzien, ter hoogte van de Jachthoorn (Doornstraat) met de aanleg van nieuw wandelpad doorheen het ‘recreatieveld’, teneinde Doornstraat met Aartselaarstraat (en poortgebied) te verbinden. Een infopaneel, rustpunt kan bij deze lokale poort worden opgericht. Het gemeenschappelijk gebruik van de parking en de horeca-faciliteiten van Jachthoorn kan worden overwogen. Recent werd een planologisch attest afgeleverd voor de aanwezige horecagebouwen (nv Restoorn), waardoor ook dit complex deel kan uitmaken van de lokale poort, met gemeenschappelijk gebruik van parking en horeca.
- Er worden geen mogelijke zoekzones voor retentie weerhouden in het ‘recreatieveld’. Een lokale retentiezone t.b.v. de afwatering op het golfterrein kan evenwel worden overwogen.



Figuur 11: structuurschets Kaderplan 'Open Ruimtevinger'

## 4.2 Mogelijke ontwikkelingsscenario's

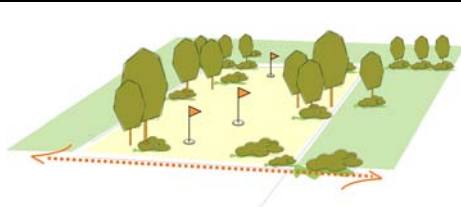
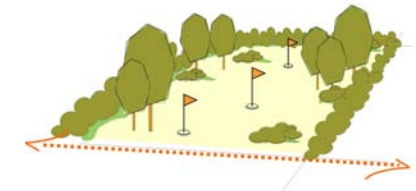


Vier mogelijke scenario's m.b.t. de toekomstige uitbouw van het golfterrein werden afgewogen en getoetst.

De uiteindelijke afweging van de scenario's werd gebaseerd op volgende factoren:

- graad van medegebruik,
- overeenstemming met het 'kaderplan open ruimtevinger' en mogelijkheden tot uitbouw van de open ruimtevinger,
- mogelijk actoren en concreet (getoetst) draagvlak.

Tabel 1: Ontwikkelingsscenario's golfterrein Drie Eycken

**Tabel 1: Ontwikkelingsscenario's golfterrein Drie Eycken**

Scenario	Recreatief medegebr	Natuurlijk medegebr	Ander medegebr	Overeenkomst visie open ruimtevinger	Rand voorwaarden - gevolgen	Actoren en mogelijke partners	Draag vlak	Af-weging
<b>Scenario 1: compacte 9 holes (trendscenario)</b>								
	beperkt	beperkt	beperkt	- gebied als 'eiland' in groot recreatief verwevingsgebied	Bestaande toestand Beperkte spelmogelijkheden Gevaarlijk spel door compacte holes	Eigenaar	--	--
<b>Scenario 2 : compacte 9 holes met buffer</b>								
	beperkt	beperkt	beperkt	- grootschalig bos zonder uitgesproken stedelijke waarde gebied als 'eiland' in groot recreatief verwevingsgebied landschappelijk niet in overeenstemming ORV	Bestaande toestand met buffer Beperkte spelmogelijkheden Gevaarlijk spel door compacte holes  Minder spelmogelijkheden en geen uitbreiding leden	Eigenaar Bos & Groen	-	-
<b>Scenario 3: verruimde 9 holes met mogelijkheden tot natuurverweving</b>								
	beperkt	hoog	beperkt	+ Golfterrein als natuurlijk onderdeel van een groter verwevingsgebied Landschappelijk in overeenstemming ORV	Meer spelmogelijkheden Mogelijkheid uitbreiding spelers => lagere inschrijving Financieel niet haalbaar zonder participatie	Eigenaar Natuurpunt	=	+
<b>Scenario 4 : uiteengelegde 9 holes met uitgebreid medegebruik en natuurverweving</b>								
	hoog	hoog	hoog	++ golfterrein als wezenlijk onderdeel van een groter geheel mét een stedelijke (publieke) functie Landschappelijk en functioneel in overeenstemming ORV	Meer spelmogelijkheden Veiliger spel Mogelijkheden tot democratiseren (recreatief medegebruik) Uitbreiding spelers => lagere inschrijving Beheersovereenkomst + orgaan	Eigenaar Golffederatie Natuurpunt Bos & Groen Gemeente Edegem	++	++

### 4.3 Keuzeverantwoording

In het Golfmemorandum wordt gesteld dat het golfterrein Drie Eycken als type II golfclub een ontwikkelingsperspectief kan krijgen d.m.v. de opmaak van een PRUP (provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan). Vooraleer over te gaan tot de opmaak van een PRUP voor de site, dient de provincie na te gaan wat de meest aangewezen bestemming is voor de site.

- **Afweging vanuit open ruimte vinger tussen de A12 en de E19**

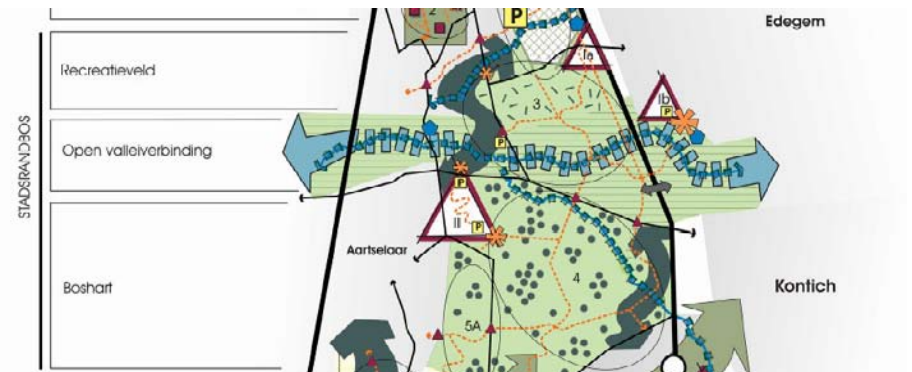
Het gebied tussen de E19 (tussen Rumst en Edegem) en de A12 wordt in het RSPA (Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen) beschouwd als open ruimte vinger. Op basis van het RSPA en op basis van het kaderplan 'Open ruimtevinger' beschikt de Provincie over een adequaat afwegingskader voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze 'open ruimtevinger':

- Analyse van de bestaande structuur: open ruimte vinger vandaag  
In kaderplan open ruimtevinger is een grondige analyse van de bestaande structuur van het gebied uitgevoerd (landbouwstructuur, toeristische structuur, wonen-werken, natuur, mobiliteit). Op basis van deze grondige analyse konden ruimtelijk verschillende landschapskamers onderscheiden worden. Het bestaande golfterrein is gelegen in landschapskamer drie: het betreft een zone met tal van eerder versnipperde functies (landbouw, recreatie, wonen, bedrijvigheid) dat grenst aan sterk verstedelijkt gebied (UIA, UZA, R1, A12-zone, dichte woonomgevingen van Antwerpen (Wilrijk-Edegem)). In deze kamer komen allemaal functies voor die het stedelijk functioneren ondersteunen. Deze landschapskamer is geen aaneengesloten agrarisch gebied. De percelen in landbouwgebruik in dit veld zijn versnipperd en beperkt. Het historisch landschappelijk patroon binnen dit gebied wordt gekenmerkt door eerder open gebied met talrijke landschapsbosjes en een uitgesproken drevenpatroon. Dit landschappelijk patroon is vandaag de dag reeds aangetast. In deze zone komen

ook tal van cultuurhistorische bebouwingspatronen voor (historische hoeves en kastelen).

De ruimtelijke impact van het bestaande golfterrein is relatief klein, door de ligging naast de E19, naast de site van UZA en UIA en nabij bebouwing langsheen de Drie Eikenstraat.

- Gewenste structuur open ruimte vinger: open ruimte vinger morgen  
Het kaderplan 'open ruimtevinger' stelt een inrichting van deze open ruimtevinger voorop waarbij de bestaande op zich losstaande landschapskamers op lange termijn omgevormd worden tot aaneengesloten zones ('velden') waarin de functies natuur, recreatie en landbouw voorkomen in een onderlinge verhouding. Het golfterrein behoort tot het *recreatieveld*. De zone ten zuiden van het recreatieveld is de *'open valleiverbinding'*. Nog meer ten zuiden bevindt zich het *'boshart'*. Deze drie 'velden' vormen tevens de meest uitgesproken zone voor het realiseren van een grootstedelijke groenpool (stadsrandbos).



**Figuur 12: Kaderplan 'Open Ruimtevinger' – deelzone stadsrandbos**

Dé hoofddoelstelling m.b.t. de gewenste ontwikkeling van dit gebied in het kaderplan ORV is dat het 'recreatieveld', waarbinnen het golfterrein ligt, een gebied wordt:

- met de bestaande recreatiepolen Mariënborh en Kattenbroek,
- met daartussenin twee zachte recreatiepolen, met name het gebied Vuile Plas en het golfterrein,
- met een fijnmazig recreatief netwerk van langzame wegen, die de dynamische recreatiepolen verbindt met de zachte recreatiepolen.

Dit recreatieveld dient een publiek toegankelijk gebied te worden. Het bestaande golfterrein kan in deze optiek worden heringericht om dit recreatieveld mede vorm te geven.

Vanuit het ontwikkelingsperspectief voor het ‘recreatieveld’ wordt tevens duidelijk gesteld in het kaderplan ORV dat dit gebied als geheel deel kan uitmaken van het toekomstige stadsrandbos. Landschappelijk is het evenwel aangewezen dat het historische landschappelijke patroon wordt versterkt, i.e. (talrijke) kleinschalige landschapsbosjes, onderling verbonden door dreefstructuren. De karakteristieke bomenrijen, kleine landschapsbosjes, kleine landschapselementen (poelen), waardevolle hoeves en grote open tussenliggende percelen vormen beeldbepalende elementen en dienen aldus te worden versterkt, aldus het kaderplan ORV. Grootschalige bebossing is echter niet wenselijk in dit ‘recreatieveld’.

M.b.t. het gebied rond de Struisbeek (‘open valleiverbinding’) stelt het kaderplan dat deze ruimte maximale kansen dient te krijgen voor wat betreft de landbouw. De open valleiverbinding vormt echter wel een aaneengesloten agrarisch gebied. De percelen in landbouwgebruik in dit veld zijn grootschalig en aaneengesloten. Hier dient landbouw aldus als hoofdfunctie verder te worden uitgebouwd. Natuurontwikkeling en zachte recreatie kunnen in dit gebied de nevenbestemming vormen.

#### • Afweging van golfactiviteiten in dit recreatieveld

Het huidige golfterrein heeft een heel beperkte maatschappelijke waarde binnen het recreatieveld. Door haar compacte configuratie is de landenschappelijke waarde beperkt en heeft ze weinig mogelijkheden tot medegebruik. De toegankelijkheidsstructuur van de zone tussen Drie Eikenstraat, Doornstraat en Aartselaarstraat is minimaal voor langzame recreanten.

In dit recreatieveld komen nog landbouwpercelen voor, doch deze zijn versnipperd van aard (zowel door de gebruikers als door hun ruimtelijke ligging).

Vanuit het kaderplan ORV en vanuit de principes van het golfmemorandum kan m.b.t. de gewenste ruimtelijke structuur van het golfterrein het volgende worden geconcludeerd:

het golfterrein kan worden behouden en heringericht op deze locatie, indien het nieuwe golfterrein een uitgesproken maatschappelijke én grootstedelijke functie krijgt inzake natuurontwikkeling en recreatief medegebruik. Indien de oppervlakte wordt vergroot, dan dient dit voornamelijk in functie van deze grootstedelijke en maatschappelijke rol te zijn. Bovendien dient een uitbreiding te gebeuren in oost-westelijke richting en bij voorkeur op restpercelen, waardoor de landbouwfunctie gevrijwaard blijft in het gebied ten zuiden van de waterloop, die het bestaande golfterrein begrensd, waar er grootschalige en aaneengesloten percelen voorkomen.

In deze optiek wordt het **vierde ontwikkelingsscenario** (zie 4.2.) als uitgangspunt gekozen. Het bestaande compacte golfterrein kan worden heringericht en op een grotere oppervlakte verdeeld, waardoor bijkomende ruimte voor natuurinrichting en recreatief medegebruik mogelijk wordt. Het voorzien van een grotere oppervlakte binnen dit gebied, waardoor de bestaande golfoppervlakte kan worden behouden, doch uiteengelegd tussen grotere eenheden natuur én een performant fijnmazig netwerk van recreatieve paden vormt derhalve het uitgangspunt.



Vanuit dit scenario wordt het golfterrein niet als een ruimtelijk ‘geïsoleerd’ en ontoegankelijk (‘elitair’) recreatiegebied aanschouwd, maar als een wezenlijk en toegankelijk landschappelijk onderdeel van een samenhangend groter geheel (open ruimtevinger), met een grootstedelijke functie.

Een **maatschappelijke win-win situatie** wordt voorgesteld:

- Het golfterrein krijgt mogelijkheden tot rendabilisering van het geheel en mogelijkheden tot hoogwaardige spelzones,
- De uitbouw van de site stelt een kwalitatieve verhoging van natuurwaarden en dus van het ecologische functioneren van de omgeving voorop,
- De uitbreiding voorziet een landschappelijke opwaardering van Edegemse Hoek;

Vanuit het Golfmemorandum staan principes als recreatief medegebruik en natuurverweving voorop.

Het golfmemorandum stelt bovendien dat er geen voorwaarden worden opgelegd m.b.t. de vergunningstoestand van golfterreinen indien ze overeenkomstig het golfmemorandum een uitwerking krijgen (hoofdstuk 5 golfmemorandum).

De uitbouw van het golfterrein schept de mogelijkheid om een fijnmazig netwerk van paden uit te bouwen en hierdoor het recreatief medegebruik van de hele site te verhogen.

Vanuit deze gewenste ruimtelijke structuur voor dit gebied kan het PRUP aldus een omzetting van de gronden op middellange tot lange termijn beogen. De bestaande landbouwactiviteiten, weliswaar beperkt en aflopend op deze gronden (zie ook **5.2.6**), kunnen worden voortgezet op korte en middellang termijn.


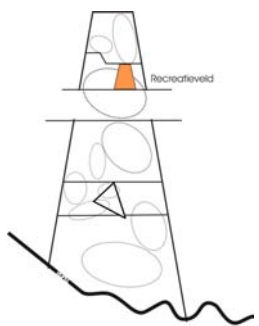
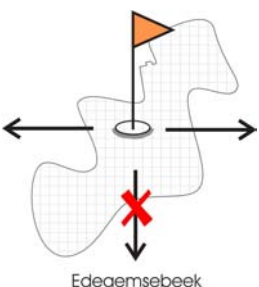
Naar de bestaande landbouwfunctie, wordt vanuit het Kaderplan ORV echter tegemoetgekomen om geen enkele recreatief gerichte uitbreidingen te voorzien ten zuiden van de bestaande waterloop die het golfterrein begrensd, teneinde deze aanwezige grootschalige percelen maximaal voor landbouwdoeleinden aan te wenden.

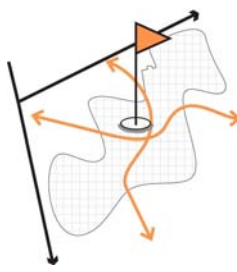
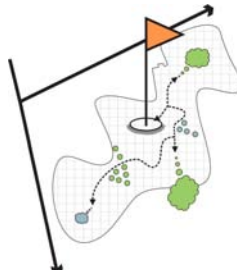

De Provincie heeft een ontwikkelingsperspectief bepaald en een gegronde afweging gemaakt op basis van dit golfmemorandum, op basis van het RSPA en op basis van het ‘kaderplan Open Ruimtevinger’.

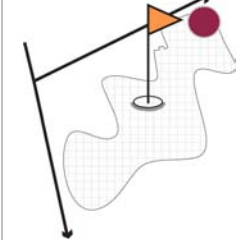
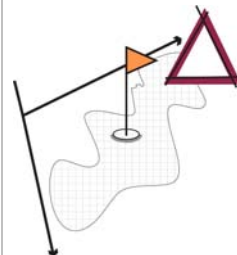
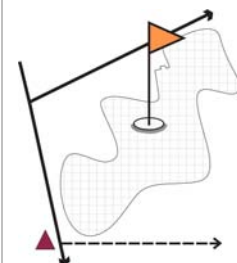
Vanuit de principes van het RSV wordt bijkomend in de ruimteboekhouding voor planhorizon 2007 bijkomende ruimte gereserveerd voor de sectoren recreatie (1.000ha + 10.000ha natuurverwevingsgebied) en natuur (38.000ha), ten nadele van de landbouw(-56.000ha + 70.000ha natuurverwevingsgebied).

# 5 Golfterrein Drie Eycken morgen

## 5.1 Concepten voor het PRUP

	<p>Golfterrein met <b>maximum 9</b> holes wordt uitgebouwd.</p>
	<p>Golfterrein vormt een <b>onderdeel van het 'recreatieveld'</b> in de open ruimtevinger (cfr. kaderplan), met natuurlijke verweving en recreatief medegebruik</p>
	<p><b>Uitbreiding</b> van golfterrein enkel in 'recreatieveld' (<b>oost-west</b>). Geen uitbreiding in 'open valleiverbinding'. De vallei van de Edegemse Beek wordt <b>geverijvaard</b> voor de <b>landbouwfunctie</b> (cfr. visie open ruimtevinger)</p>

	<p><b>Golfterrein vormt een drager van recreatieve assen</b> (fiets- en wandelpaden)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ NZ-verbinding Drie Eikenstraat-Aartselaarstraat</li> <li>→ OW-verbinding Doornstraat-Aartselaarstraat</li> </ul>
	<p><b>Ecologische inrichting:</b> geen grootschalige aaneengesloten boscomplexen, maar eerder kleinere landschapsbosjes, amfibieënpoelen, moerassen, bomenrijen, verwilderde graslanden, ...</p>
	<p><b>Landschappelijke inrichting:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• openheid van gebied benadrukken, met bomenrijen, dreven, beekbegeleidende beplanting en kleinschalige landschapsbosjes</li> <li>• open ruimtezicht vanuit hoek Drie-Eikenstraat-Doornstraat accentueren</li> </ul>

	<p><b>Concentratie van gebouwen, parking en infrastructuur aan straatzijde</b> (Drie Eikenstraat)</p>
	<p><b>Poortgebied Ia: Edegemse Hoek</b> als onderdeel van het golfterrein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Ruimtelijke toegang</li> <li>▫ Knooppunt van recreatieve assen</li> <li>▫ Landschappelijk bakken</li> <li>▫ GEEN parkeergelegenheden i.f.v. recreant open ruimtevinger</li> <li>▫ Rustplaats, infopunt, verzamelplaats</li> <li>▫ Beperkte infrastructuur</li> <li>▫ Medegebruik horeca</li> </ul>
	<p><b>Lokale poort</b> ter hoogte van Doornstraat en OW-verbinding Doornstraat-Aartselaarstraat (doorheen golfterrein).</p> <p><i>Jachthoorn</i> als mogelijk onderdeel (gemeenschappelijk gebruik parking en horeca) van lokale poort (positief planologisch attest).</p>

## 5.2 Opbouw en motivering van het PRUP

### 5.2.1 Behoefte en afweging

Gelet op de externe behoefteeraming blijkt de nood én vraag naar meer golfterreinen in Vlaanderen.

De bestaande agrarische bestemming sluit volgens het golfmemorandum niet uit dat het bestaande golfterrein geconcretiseerd wordt d.m.v. een bestemmingsplan.

De aspecten m.b.t. recreatief medegebruik, natuurontwikkeling, democratisering en ontsluiting zijn maximaal onderzocht en ingebouwd in het plan, zonder dat de golfsport hierdoor werd benadeeld (cfr. golfmemorandum).

### 5.2.2 Beheersovereenkomst als sleutel tot een duurzame uitbouw van het gebied

Het PRUP biedt harde garanties naar enerzijds inrichting van het golfterrein en anderzijds naar natuurwaarden en landschappelijke inrichting.

Het PRUP schept hiernaast de mogelijkheid tot verfijningen van stedenbouwkundige voorschriften door middel van een gedragen beheersovereenkomst. Een dergelijk beheersplan beoogt een duurzaam partnerschap tussen de betrokken partijen teneinde een kwalitatieve én een flexibele uitbouw van de site te garanderen. Het beheersplan dient een gedetailleerd inrichtingsplan en een overeenkomst te omvatten, die door alle partijen dient te worden goedgekeurd. De overeenkomst is een soort van afsprakennota tussen de verschillende partijen, waaraan verschillende maatregelen en acties worden gekoppeld inzake aanleg, inrichting en beheer van vooraf aangeduide zones.

Het beheersplan dient opgemaakt en goedgekeurd te worden tussen (minimaal) de volgende partijen:

- **Vlaamse Golffederatie**
- **Eigenaar en uitbater van het golfterrein**
- **Natuurpunt vzw**
- **Gemeente Edegem**
- **Provincie Antwerpen – departement leefmilieu**

Het beheersplan kan o.m. de volgende belangrijke aspecten te omvatten:

- Aspecten m.b.t. integraal waterbeheer:
  - Begeleiding afvalwater;
  - Verduidelijking drainage-pompsystemen t.o.v. fairway (debiet);
  - Beheer waterloop;
- Milieu-aspecten:
  - Stockage en verspreiden maaisel;
  - Gebruik van biociden – bemesting op de fairway;
  - Aangeven van maaifrequenties in *zone 6*, *zone 7* en *zone 9*;
  - Opmaak van een timing en tussentijdse evaluatiemomenten m.b.t. bemesting en milieubeheer;
  - Verwijderen en saneren van aanwezige stortplaatsen;
  - Afvalbeleid;
- Ecologische en landschappelijke aspecten:
  - Aanplanten van zich spontaan uitzaaiende uitheemse soorten tegen gaan;
  - Opmaak van een timing en tussentijdse evaluatiemomenten m.b.t. aanplantingen en ecologische inrichting;

- Aspecten van recreatief medegebruik:
  - Aanleg en beheer wandelpaden;
  - Aanleg en beheer recreatieve paden;
  - Aangeven van toegankelijkheidsstructuur van de wandelpaden (soort van afsluiting, uren van sluiting,...);
  - Aanleg en beheer van *zone 12: parkgebied* en *zone 13: poortgebied*;

Het goedgekeurde beheersplan, inclusief de gedetailleerde inrichtingschetsen kan informatief gevoegd worden bij elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning.

Tijdens de opmaak dient het beheersplan voorgelegd te worden ter advies van de Afdeling Natuur van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

In het PRUP is rechtszekerheid geboden naar inrichting van het gebied. Indien een beheersplan wordt opgemaakt en goedgekeurd door de verschillende actoren, dan biedt het PRUP bijkomende mogelijkheden voor inrichting van het gebied. In deze optiek wordt de opmaak van een beheersplan gestimuleerd, wat bijdraagt tot een duurzame inrichting van dit gebied.

Gedurende het proces is veelvuldig overleg gevoerd met de betrokken actoren, en is reeds een fundamentele basis gecreëerd m.b.t. het beheersaspect.

### 5.2.3 Opbouw PRUP

Er worden drie grote bestemmingsblokken voorzien in het PRUP:

- **Golfzones (10,06 ha)**  
Deze bestemmingen zijn als ‘recreatiezone’ te aanzien. Een zone voor fairway en green wordt onderscheiden, oefenzones (practice range) en de gebouwen voor infrastructuur en parking.
- **Zones voor natuurontwikkeling (16,25 ha)**  
Natuurkernzones en de ‘roughs’ vormen samen een grote brok natuur binnen het golfterrein, die mede het landschappelijk beeld zullen bepalen. I.p.v. grootschalige bebossing in deze zones voorop te stellen, is geopteerd om een evenredige opbouw van deze natuurkernzones na te streven d.m.v. landschapsbosjes in samenhang met amfibieënpoelen, moerassen, bomenrijen en botanisch waardevolle (ruigeverwilderde) graslanden. De roughs worden voornamelijk als botanisch waardevolle graslanden ingericht, die als ‘buitenspel-zone’ kunnen worden aangewend.
- **Zones voor recreatief medegebruik (3,55 ha)**  
Het *poortgebied*, het centraal *parkgebied* en het netwerk van *wandel- en recreatieve paden* vormen een afgewogen geheel, en vormen de basis om het medegebruik op de site te maximaliseren.

Enerzijds wordt een *poortgebied* voorgesteld (cfr. Kaderplan open ruimtevinger), dat enerzijds een ontmoetingsplaats vormt voor de (zachte) recreant met de nodige faciliteiten (fietsenstalling, plein, ligweide, speeltuin,...). Van hieruit vertrekt een wandelpad doorheen het golfterrein of kan via de Aartselaarstraat een recreatieve weg verder worden gezet.

Dit poortgebied wordt ook gekoppeld aan het medegebruik van de horecafaciliteit in de gebouwen t.b.v. de golfinfrastructuur.

In bijkomende orde vormt een *parkgebied* een spies in het plangebied, waardoor én met toegankelijke wandelpaden een bijkomend gebied wordt voorzien dat gericht is op een grotere toegankelijkheid, en een hoger recreatief medegebruik van de site, met een democratiserend effect t.o.v. de golfsport. In het PRUP werd voor deze zone

een lange termijnperspectief ingebouwd, waarbij de mogelijkheid wordt geschapen om een golfgerelateerde activiteit uit te bouwen onder strikte randvoorwaarden en fasering (dus pas na de volledige realisatie van het golfterrein met alle planopties inbegrepen, zoals de uitbouw van wandel-, recreatiepaden en het poortgebied).

Gelet op tendensen in de golfsport is een vorm van recreatie ('Pitch & Put') ontstaan die zich baseert op de golfsport. Het grote verschil met golf is dat er op veel kleinere spelbanen wordt gespeeld (max. 50m) en met ander materiaal (zachte ballen). De ruimtelijke behoeften zijn een beperkte startzone (vaak een kunststof mat van max. 2m<sup>2</sup>) en een beperkte spelzone (soort mini-green, waar een soort hole wordt geconstrueerd). Dergelijke 'publieke golfinitiatie' laat toe om niet clubgebonden te fungeren, en aldus personen laten kennismaken met de golfsport. De site dient voor eenieder toegankelijk te zijn, en kan, mits een klein bedrag, gebruik maken van de spelfaciliteiten. Vanuit de derde leeftijd wordt dergelijke recreatievorm ook gemaakt, te meer een lichter materiaal wordt gebruikt en waarbij de afstanden veel beperkter zijn.

Het PRUP stelt duidelijke voorwaarden inzake een mogelijke uitbouw van een dergelijke recreatiemogelijkheid in een uitgesproken parkomgeving voorop.

De voorgestelde *recreatieve paden en wandelpaden* nemen de filosofie van de buurtwegen over en creëren een fijnmazig netwerk tussen de Aarstelaarstraat, Drie Eikenstraat en de Doornstraat. De tracés zijn weloverwogen ingeplant t.o.v. de voorgestelde golfzones (veiligheid – zie ook 5.6.2.). Ook de golfbeoefenaar zal in het spel gebruik maken van de paden.

Er is resoluut –vanuit verschillende beleidsniveaus- geopteerd om de recreatieve paden publiek domein te maken (zie ook 5.2.7 *Trage wegen: filosofie, locatie en veiligheid, realisatie en onteigening*), terwijl de wandelpaden in private eigendom blijven, doch met een publiek karakter (geregeld in de beheersovereenkomst).

#### 5.2.4 Inkomsten, investering en financiëring

Daar de accommodatie t.b.v. de golf zal vergroot worden (zowel oefenzones als de eigenlijke holes) zal er meer volk verwerkt kunnen worden. De totale capaciteit van de golfbanen zullen door de nieuwe lay-out en door de wandelwegen een stijging kennen van 30% golfspelers. De oefenaccommodatie zal bijkomend 40 % meer personen kunnen verwerken.

Naar inschatting van toekomstige leden kan de golfclub onder voorliggend plan groeien naar 650 voltijdse leden, 140 jeugdleden en 350 practis leden. Samen met bezoekers van de golfclub en inkomsten uit de aspecten van medegebruik (horeca en 'beperkte open golfinfrastructuur') maakt dat een equivalent van 1.200 'leden' (\*).

M.b.t. de uitbouw van voorliggend plan wordt een investeringskost geraamd van om en bij de €1.000.000. De investering zal zich ongeveer verdelen als volgt

Gebouwen	500000€
Grond aankoop	250000€
Parking aanleg	50000 €
Aanplantingen	30000€
Aanleg golf	100000€
Poortgebied	20000€
Wandelaccommodatie	50000€

Om dit bedrag gefinancierd te krijgen dient een ledenaantal van ca. 1.200 (\*) eenheden in het vooruitzicht gesteld te worden.

Dat maakt immers een terugbetaalcapaciteit van ongeveer 53000€ per jaar gespreid over 20 jaar.

Met de toekomstige uitbouw zullen drie extra personeelsleden aangehouden worden.

### 5.2.5 Mobiliteitsaspect

Het golfterrein Drie Eycken is een golfterrein type II. Er kan een vlotte afwikkeling naar het nabijgelegen hoofd- en primaire wegennet gegarandeerd worden (resp. E19 en A12).

De mogelijkheid wordt voorzien om een parkeerterrein van ca. 2250m<sup>2</sup> te voorzien. Met de nodige groenvoorzieningen en de interne circulatie die gekoppeld wordt aan het lussysteem (in-uit) voor de ontsluiting, kunnen ongeveer 150 plaatsen voorzien worden.

Met het voorgestelde lussysteem (afzonderlijke IN-UIT, met elk een breedte van max. 4m) wordt beoogd de overlast te spreiden op de Drie Eikenstraat, en wordt het langsparkeren en overdraaien uitgesloten.

Gelet op een toekomstig ledenaantal van ca. 1.100 eenheden en gelet op een gemiddelde capaciteit op het terrein van 58 personen op de golfbanen, 52 op de driving range en een gemiddelde van 25 leden in het clubhuis (toekomstende en vertrekkende), dient een minimum parkeer bezetting van ca. 130 plaatsen ingecalculeerd te worden.

Om piekbelastingen en uitzonderlijke manifestaties (tornooien) op te vangen, en geen overdruk op de Drie Eikenstraat te creëren is een vooropgestelde capaciteit van minstens 150 eenheden te verantwoorden.

Bij de vergunningsaanvraag kan het mobiliteitseffect, indien gewenst door de vergunningverlenende overheid, steeds in rekening te worden gebracht door de aanvrager.

### 5.2.6 Eigendomsstructuur



**Figuur 13: Eigendomsstructuur en gebruik percelen**

- grond I  
De gronden die nu in gebruik zijn als golfterrein, zijn gedeeltelijk in eigendom van de golfclub Drie Eycken. Het betreft de zones waar de gebouwen op staan en de bestaande practice range aan de straatzijde.
- grond II  
Voor alle overige gronden die nu in gebruik zijn als golfterrein bestaan handelshuurovereenkomsten (9-18-27 jaar) met aankoopoptie. Deze handelshuurovereenkomsten zijn telkens voor de activiteit golf. Bij overname dient derhalve steeds door deze activiteit ingevuld te worden.

- grond III  
De twee percelen die palen aan de Aartselaarstraat zijn in eigendom van het OCMW. Er is een pachtovereenkomst met landbouwer. Deze landbouwer is uitbollend en er is geen opvolging.
- grond IV  
De strook langsheen de Aartselaarstraat is in private eigendom en wordt gebruikt voor hobbylandbouw.
- grond V  
Het overig perceel dat in het PRUP worden aangeduid als natuurkernzone en driving range is in eigendom van een privé-persoon. Het wordt vandaag gebruikt als grasland (paardenweide).
- grond VI  
De strook ten noorden van het PRUP die als natuurkerngebied is aangeduid is in eigendom van een familie (van Hazeschranshoeve). Deze gronden zijn niet in agrarisch gebruik. De eigenaar is vragende partij om een performante groenbuffer te voorzien tussen enerzijds de bestaande én de nieuwe golfterreinen en anderzijds de private eigendommen (Hazeschranshoeve en omliggende paardenweiden).
- grond VII  
De percelen die zijn opgenomen in het plangebied als westelijke uitbreiding golfterrein zijn in familiale eigendom van de eigenaars van de gronden en het serrebedrijf langsheen de Doornstraat. De percelen die zijn opgenomen in het plangebied als westelijke uitbreiding golfterrein zijn reeds 3 jaar in handelshuurovereenkomst (mét voorkooprecht) met de eigenaar van de golfclub. Deze percelen zijn reeds lange tijd niet meer in landbouwgebruik.



**Figuur 14: Percelen in landbouwgebruik**

#### 5.2.7 Trage wegen: filosofie, locatie en veiligheid, realisatie en onteigening

Vanuit de **filosofie** van recreatief medegebruik zijn twee types van paden voorzien, enerzijds recreatieve paden die steeds publiek toegankelijk zijn en wandelpaden op private eigendom die worden opengesteld gedurende de tijd dat het golfterrein open is. In deze optiek verlopen de recreatieve paden aan de rand van het golfterrein en zijn de wandelpaden gesitueerd op het golfterrein zelf.

Het voorziene netwerk van paden is te herleiden tot enkel een herschikking van bestaande (juridische) doch feitelijk verdwenen buurtwegen. Het voorliggende PRUP wenst de filosofie van de trage wegen maximaal te ondersteunen. In het licht van de toekomstige structuur van dit gebied zijn deze paden op de meest aangewezen plaatsen (in samenhang met golfsport en natuurontwikkeling én landbouwgebruik) voorzien.

De recreatiepaden zijn beperkt in lengte en maken een oost-west verbinding (tussen Aartselaarstraat en Doornstraat) een noord-zuidverbinding (tussen Drie Eikenstraat en Aartselaarstraat). Waar de paden aantakken op de Aartselaarstraat, komt deze landelijke weg in open gebied en vormt ze een recreatief pad. De paden voorzien in het PRUP vormen een fijnmazige en kleinschalige verbinding enkel voor langzaam verkeer, en dit tussen bestaande wegen.

Het voorzien van de recreatieve paden aan de rand van het golfterrein zijn eveneens ten zeerste aangewezen vanuit **veiligheidsoverwegingen**. Het is om veiligheidsredenen niet aangewezen paden te dicht bij deze zones van de fairway te voorzien waar de grootste slagen worden genomen in het beoefenen de golf. Op deze plaatsen wordt een minimumafstand van 30m uit de as van de fairway vooropgesteld. In deze optiek is het niet mogelijk een pad te voorzien tussen perceel 19g en het bestaande golfterrein, omdat in dat voorstel een te grote gevarezone ontstaat voor de gebruiker van het recreatief pad. Indien het pad op deze locatie zou worden voorzien, dan is een volledige herinrichting van het gebied noodzakelijk, waarbij een te kleine zone ontstaat tussen het pad en de bestaande serre (perceel 19g) om hier een kwalitatieve golfspelzone en natuurzone in te richten. Op de plaatsen waar het wel mogelijk is om paden te realiseren binnen het golfterrein zijn de minder dynamische wandelpaden voorzien.

Bovendien vormen de recreatiepaden een duidelijke **ruimtelijke begrenzing** van het golfterrein en de naastgelegen gebieden door het voorzien van de recreatieve paden aan de rand van het golfterrein.

De recreatieve paden zijn ook beperkt in voorkomen, maximaal 2,50m breed op een strook van 4 tot 5m, waar geen bebouwing kan voorkomen. Deze paden kunnen waar nodig te allen tijde doorkruist en overgestoken worden.

Vanuit de veiligheidsoverwegingen is het recreatief pad weloverwogen ten zuiden van de waterloop geplaatst, om een grotere afstand te houden t.o.v. spelzones. In de stroken nabij de waterloop bevinden zich spelzones waar grote slagen worden genomen (zie figuur 12). Een adequate veiligheidsmarge is hier aangewezen. Bovendien is op deze plaats een dichte bommenrij aanwezig aan de noordelijke rand van de beek, waardoor er reeds een performant natuurlijk 'veiligheidsscherm' aanwezig is. Deze bommenrij maakt een wezenlijk onderdeel uit van het veiligheidsaspect en dient maximaal te worden behouden. Indien ervoor geopteerd wordt om het recreatief pad ten noorden van de beek te plaatsen, dan is een herinrichting van de golfzones noodzakelijk, waarbij de momenteel ingebouwde veiligheidsmarges t.o.v. de momenteel voorziene wandelpaden te klein zou worden. In deze optiek zou het voorzien van het recreatief pad ten noorden van de beek nefast zijn voor het overige recreatief medegebruik op de site, met name de structuur van de wandelpaden. Want in de huidige planvoorstelling zijn *nét* op die plaatsen waar het wel mogelijk is om paden te realiseren *binnen* het golfterrein, de minder dynamische wandelpaden voorzien.

De beek heeft een belangrijk waterbergend vermogen voor de omgeving. Een onderhoudsstrook van minstens 5m wordt standaard voorzien voor onderhoud van dergelijke waterlopen. In deze optiek vormt een strook van 5m ten zuiden van de waterloop, waarbinnen het recreatief pad kan ingericht worden, een adequate én afdwingbare onderhoudsstrook. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien tevens het occasioneel gebruik van de recreatieve paden t.b.v. onderhoudsdiensten.

Bovendien vormt de bestaande beek een uitgesproken fysische en psychische begrenzing t.o.v. het golfterrein, zonder afbreuk te doen aan de beleving. Op de voorziene plaatsen takken de wandelpaden aan op de recreatieve paden, en vormen op deze plaatsen de juiste ingangen tot het golfterrein. Op deze manier wordt een kwalitatief pad voorzien dat medegebruik mogelijk maakt (zichtlocatie op golfterrein + aantakking op wandelpaden doorheen golfterrein) maar dat ook ruimtelijk dermate is geplaatst om veiligheidsredenen én om criminaliteit niet te stimuleren.



Het merendeel van de recreatieve paden is gelegen langsheen open ruimte (i.e. golfterrein en landbouwgebieden) waardoor de beleving heel hoog is. De beperkte passage langsheen het bestaande serrecomplex is minimaal qua beleving in vergelijking met de open ruimte, de natuurkernzones en de golfzones langsheen de paden.

Teneinde de uiteindelijke filosofie van een fijnmazig netwerk van recreatieve paden en verbindingstracés kracht bij te zetten, is geopteerd om een onteigeningsplan op te maken en in procedure te voegen m.b.t. de tracés voor recreatieve paden.

Er zijn reeds door de Provincie Antwerpen en de gemeente Edegem afspraken gemaakt omtrent de opmeting, verwerving (eventuele onteigening), aanleg en beheer van de recreatieve wegen (wegen gelegen buiten het golfterrein).

De verwerving en uiteindelijke realisatie van de recreatieve paden zal de gemeente Edegem voor haar rekening nemen. De realisatie van de wandelpaden (in het golfterrein) zal voor de rekening van het golfterrein gebeuren.

Op basis van een het opmetingsplan blijkt dat een strook van 5m t.o.v. de kruin van de beek volstaat om een recreatief pad (oost-west) van maximaal 2,5m breed te voorzien met zachte bermen aan weerszijden. Deze berm kan tevens als onderhoudsstrook t.o.v. de beek worden gebruikt. De bestaande strook van 5m is voldoende indien de bestaande populieren die aanwezig zijn ten zuiden van de beek gekapt worden. Deze zijn immers kaprijp. Het is aangewezen dat een nieuwe bomenrij aan de overzijde van de beek wordt voorzien.

## 5.2.8 Inrichting

Teneinde harde randvoorwaarden t.o.v. natuur in te bouwen zijn duidelijke bestemmingszones aangeduid op het PRUP. Met een goedgekeurd beheersplan zijn afwijkingen mogelijk t.o.v. bepalingen en t.o.v. de aanduiding van de zonegrenzen in het PRUP. Indien een beheersplan komt te vervallen, dan mag het PRUP geen vrijblijvend plan vormen voor de ontwikkeling van dit gebied. In deze optiek zijn meer gedetailleerde zones aangeduid op het bestemmingsplan.

Onderstaande figuur kan reeds gebruikt worden als aanzet tot een concreet inrichtingsplan, waarbij de afslagzones en de golfbanen zijn aangeduid. Op deze figuur wordt reeds duidelijk waar de spelzones zich bevinden en waar derhalve veilige marges zijn ingebouwd voor de langzame wegen langs en doorheen het golfterrein.



Figuur 15: Inrichting en aanduiding van de holes

# **DECRETALE BEPALINGEN EN RUIMTEBALANS**

# 1 Decretale bepalingen

## 1.1 Inhoud PRUP

Het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Golfterrein Drie Eycken’ is samengesteld uit:

- Plan feitelijke toestand
- Plan juridische toestand
- Grafisch plan
- Limitatieve opgave van de voorschriften die worden opgeheven door het PRUP
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Toelichtingsnota

De begrenzing van het PRUP is aangeduid op de vermelde plannen.

## 1.2 Limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met onderhavig provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

De voorschriften en de bestemmingen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Golfterrein Drie Eycken’ vervangen de voorschriften en de bestemming van het gewestplan voor de zones die binnen het plangebied van het PRUP vallen. Het betreft de bestemming ‘agrarisch gebied’ artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen :

“ART. 11.

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

De voorschriften en de bestemmingen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Golfterrein Drie Eycken’ vervangen de algemene bepalingen en de voorschriften en de bestemmingen van het bij BVR van 23/07/1996 goedgekeurde BPA Hazeschrans voor de zones die binnen het plangebied van het PRUP vallen. Het betreft de bestemmingszone artikel 2 ‘agrarisch gebied’ met landschappelijke waarde’

## 1.3 Relatie met het Provinciaal structuurplan – Golfmemorandum

De Provincie Antwerpen is, in toepassing van artikel 44 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, bevoegd voor het opmaken van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP’s) en dit ter uitvoering van het **goedgekeurd ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen**.

Het uitvoeringsplan is niet expliciet opgenomen in de bindende bepalingen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het PRUP is evenwel in het deel van de gemeente Edegem gesitueerd dat deel uitmaakt van de deelruimten van het grootstedelijk gebied Antwerpen en de Antwerpse gordel. Tegelijkertijd maakt het gebied waartoe het PRUP behoort deel uit van de groene vinger ‘tussen E19 en A12, met de vallei van de Struisbeek en eindigend in fort 6 en het Nachtegalenpark als een aaneenschakeling van ingesloten open ruimten en kasteelparken tussen bebouwing’ en het ‘toeristisch-recreatief netwerk Steden en Stromen’.

Bovendien keurde de Vlaamse Regering dd. 20 juni 2003 een beleidskader voor alle bestaande golfterreinen goed. Dit algemeen beleidskader is een onderdeel van het **Vlaamse Golfmemorandum**, dat voor alle bestaande en toekomstige golfterreinen rechtszekerheid en een toekomstperspectief wil bieden. Volgens dit memorandum zijn de provincies bevoegd voor het opmaken van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) voor golfterreinen met maximaal 9 holes, of een oppervlakte tussen de 8 en 40ha. De golfclub 'Drie Eycken' in Edegem behoort hier toe.

In zitting van 3 juli 2003 besliste de bestendige deputatie om voor het golfterrein te Edegem het ontwikkelingsperspectief en de procedure voor het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor te bereiden.

## 1.4 Watertoets

### 1.4.1 Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

"Art. 8. § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund gemaakte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen". Uitvoeringsbesluiten omtrent de invulling van de watertoets zijn er nog niet.

### 1.4.2 Toepassing op het PRUP Golfterrein Drie Eycken

Aangezien het plangebied van het RUP niet gelegen is binnen een risicozone van de overstromingsgebieden (zie figuur 15),

aangezien er een maximale waterdoorlaatbaarheid van materialen wordt voorzien,

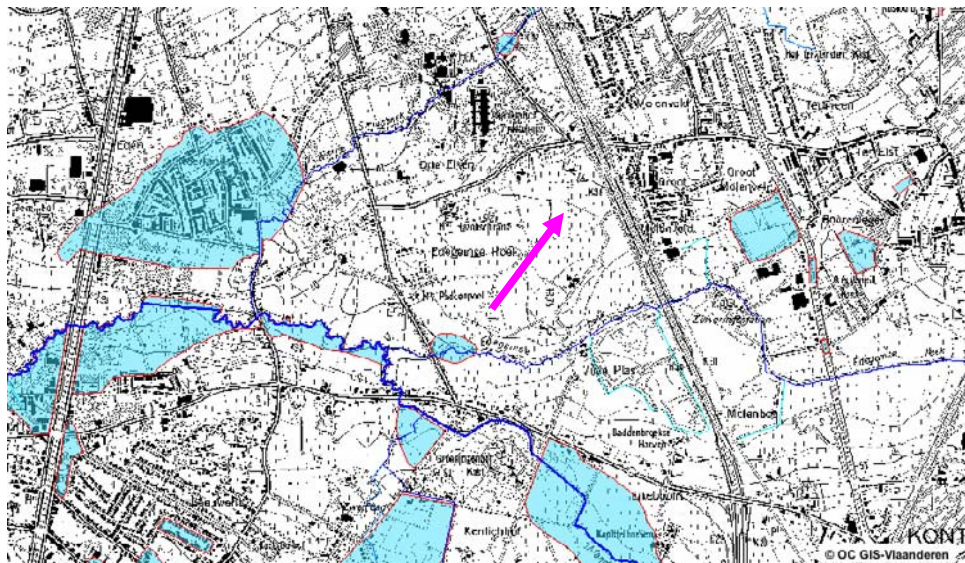
aangezien de voornaamste wijziging ten aanzien van de bestaande toestand betrekking heeft op onbebouwde percelen;

aangezien het PRUP vooropstelt om deze onbebouwde gebieden te vrijwaren en de bebouwing beperkt tot de zones langsheen de uitgeruste weg;

aangezien een grotendeels onbebouwd golfterrein wordt voorzien met beperkte verhardingen en de aanleg van zones voor natuurontwikkeling

aangezien een aspect integraal waterbeheer is voorzien, waarbij deze waterpartijen een waterbufferende werking omvatten;

kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.

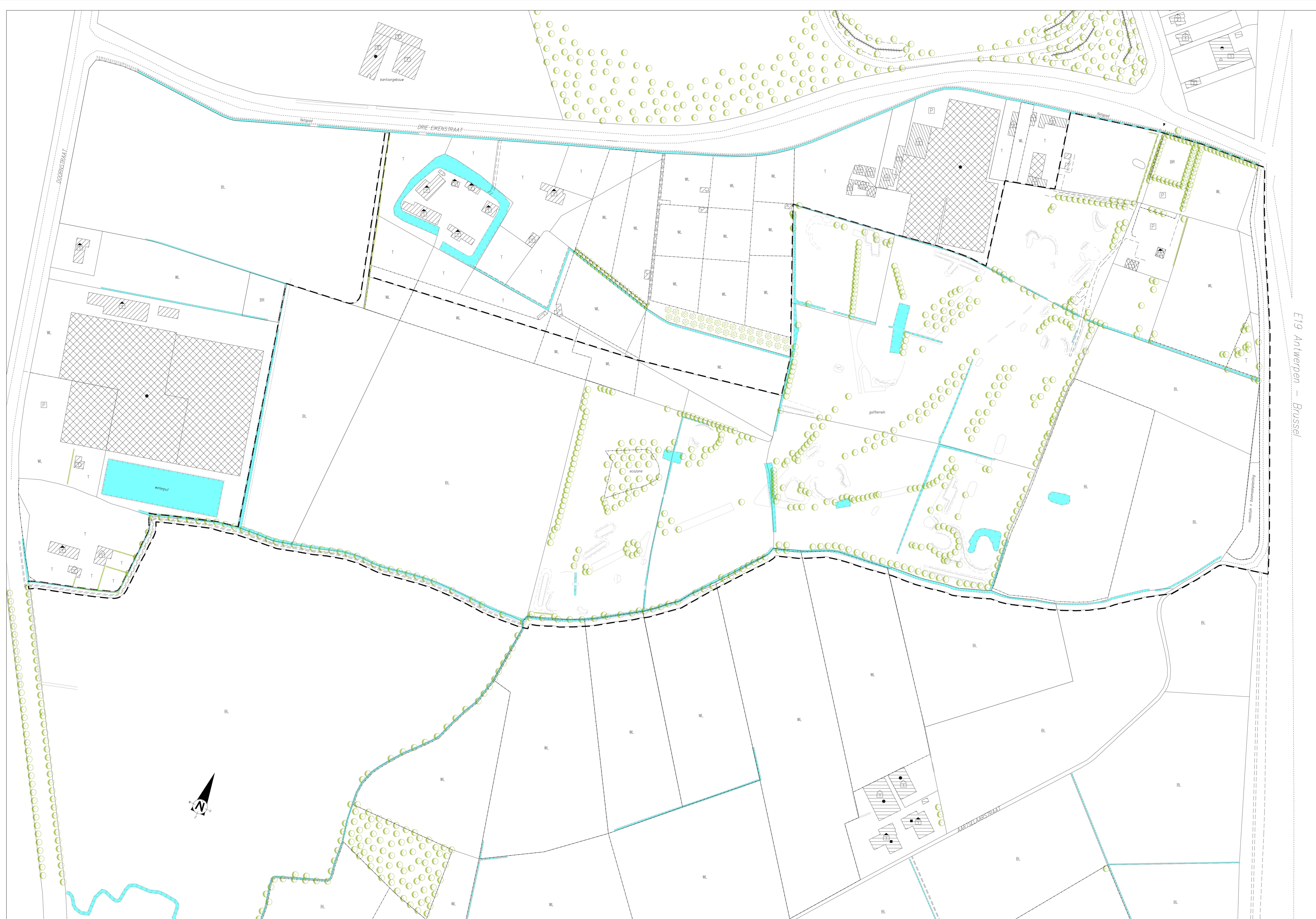


**Figuur 16: Overstromingsgebieden en risicozones** (bron: OC GIS-Vlaanderen)

## 2 Ruimtebalans

Het volledige plangebied wordt in de ruimtebalans als zone voor (dag) recreatie aanzien.

<b>Ruimtebalans</b>			
<b>Bestaand golfterrein</b>			
<i>zone (bestaande toestand)</i>	<i>bestemming BPA</i>	<i>oppervlakte (ha)</i>	<i>%</i>
golfzone	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	<b>15,90</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ontwerp golfterrein</b>			
<i>zone (ontworpen toestand)</i>	<i>bestemming BPA</i>	<i>oppervlakte (ha)</i>	<i>%</i>
zone 1: publieke landelijke weg	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	0,43	1,42%
Zone 2: private toegangswegen	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	0,06	0,20%
Zone 6: fairway en green	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	6,66	21,99%
Zone 7: practice range	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	2,83	9,34%
Zone 8: golfinfrastructuur en parking	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	0,51	1,70%
<b>Subtotaal golfzones</b>		<b>10,06</b>	<b>33,23%</b>
Zone 3: waterloop	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	0,24	0,79%
Zone 9: roughs	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	8,49	28,03%
Zone 10: natuurkernzone	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	7,21	23,80%
Zone 11: landbouwzone met nabest. natuurkernzone	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	0,31	1,02%
<b>Subtotaal zones voor natuurontwikkeling</b>		<b>16,25</b>	<b>53,65%</b>
Zone 4: recreatief pad	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	0,45	1,49%
Zone 5: wandelpad	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	0,25	0,83%
Zone 12: parkgebied	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	2,00	6,60%
Zone 13: poortgebied	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	0,85	2,81%
<b>Subtotaal zones voor recreatief medegebruik</b>		<b>3,55</b>	<b>11,72%</b>
<b>ZONE VOOR (DAG)RECREATIE</b>		<b>30,29</b>	<b>100,00%</b>



**LEGENDE – FEITELIJKE TOESTAND**

- BEBOUWING FV HET WOOD
- BEBOUWING FV BEDRIJFSACTIVITEITEN
- GRENZSRIJPE
- PERCEELGRENZ

**DAVON MET ANDERZIJN AANTAL BALKEN**

- FLAT DW
- ZAKELIJK
- SCHOLEIJK
- WINKELWINKEL
- LOOS
- BOEDERIJ
- SCHOLEIJK
- GARAGE
- PERCEELTOEGANG
- PARKING
- MELAND
- BOUWLAND
- VOORTUIN
- TUIN
- LOOSBOOM
- NAALDBOEM
- WATERLOOP
- TERREINWEG FV DE GOLF
- TALEI
- AFSLOTING
- HAAC
- LAZE GRAAFAFSLUITING
- RAND VAN DE VERHARDING
- OVERHAREDE WEG

Geen en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van

De Provinciegrieffler, (wg.) De Voorzitter, (wg.)  
D. Toelen G. Van den Bogaert

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,  
Wim Lux



**PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN**  
**GOLFTERREIN DRIE EYCKEN**

Plantype: FEITELIJKE TOESTAND

**Grontmij**  
Rughenpark  
Hennestraat 51  
2000 Mechelen  
Tel. 015 45 13 10  
Fax. 015 45 13 10

Algemeen Rijksbeambte  
Ruimtelijk Planner  
Bj. Jan Brouckere

Ruimtelijk planner  
Michel Deveken

Hoofd Productiegroep  
Ruimtelijk Planner  
Arch. Karel Vanackere

Ruimtelijk planner  
Katrien Van den Bergh

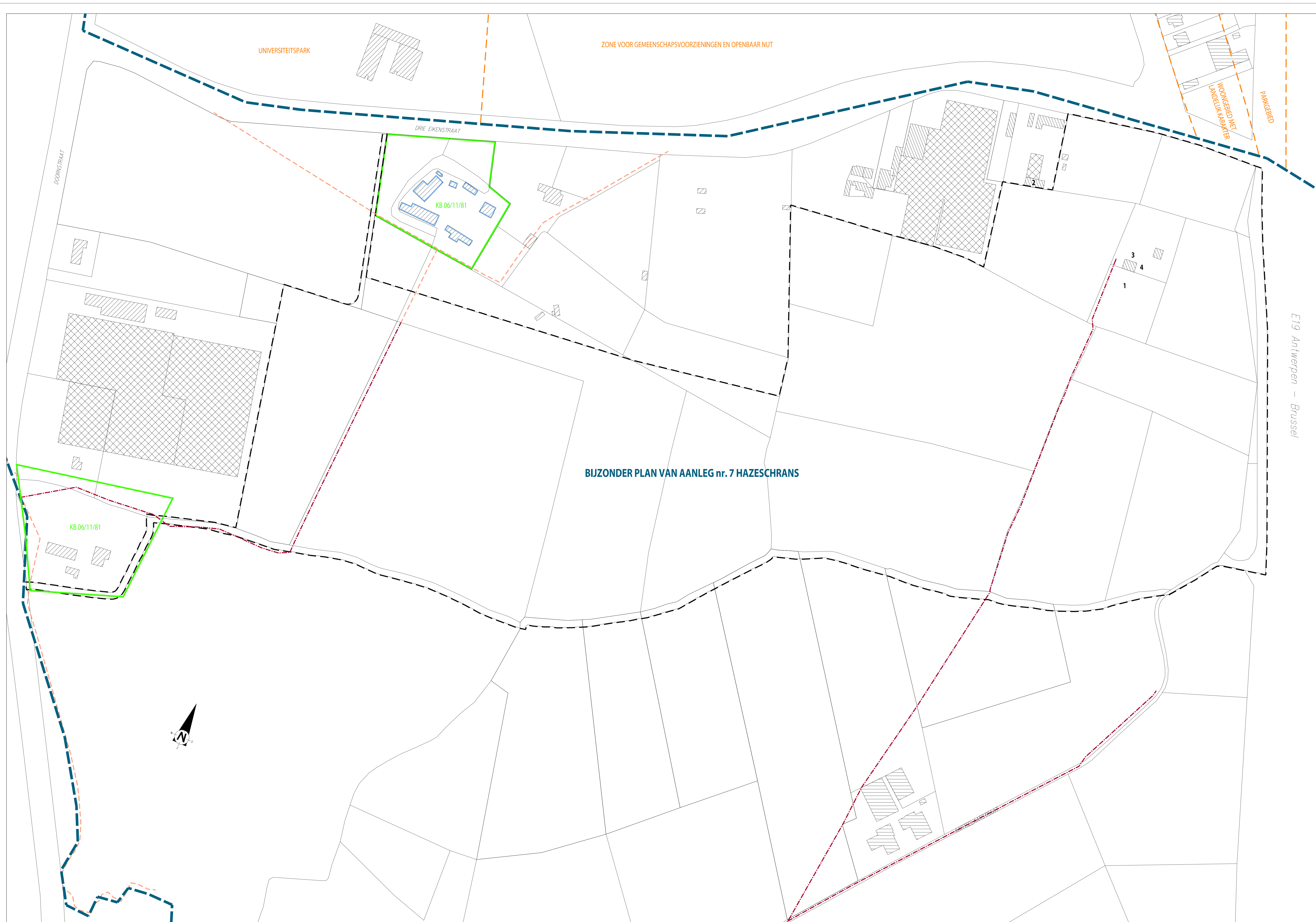
e-mail: info@grontmij.be  
www.grontmij.be

Fase: **Ontwerp**

Uitgave	Datum	Aanpak	Historiek	Tekenaar
1	21-06-2006	Aanpak (plan en ontwerp)		MDV
2	01-12-2006	Ontwerp		MDV
3	24-05-2007	Ontwerp (opnieuw ontworpen)		MDV

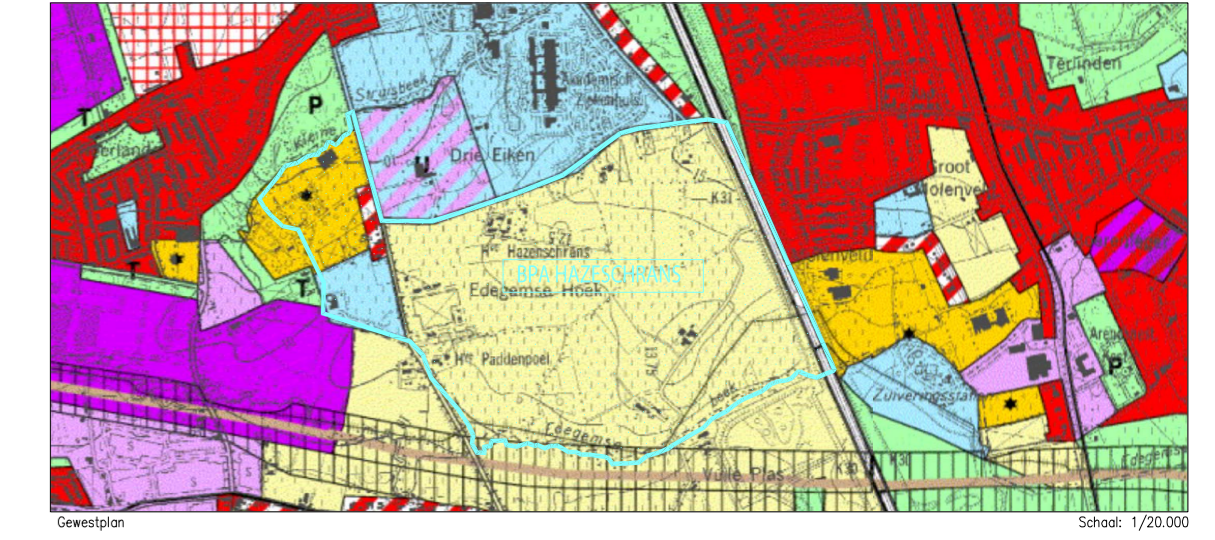
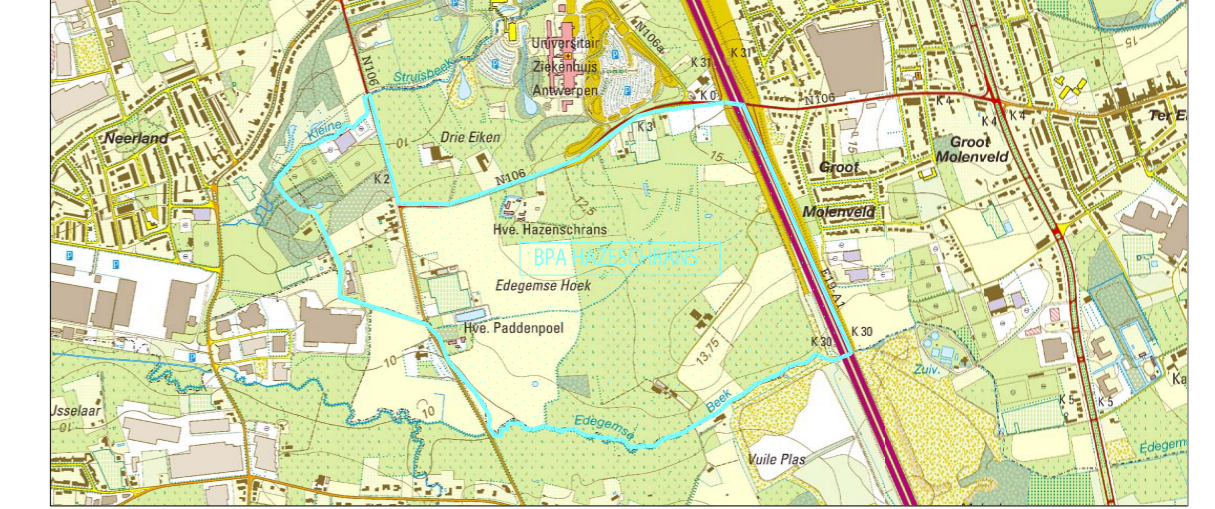
Planopp. : A0 / 1m<sup>2</sup> Projectieaanpak : SMV PROJECTNUMMER : 184598 PLANNUMMER : 1/4 UITGAVE : 3  
Schaal : 1/1000 Projectingenieur : MDV





**LEGENDE - JURIDISCHE TOESTAND**

	BEBOUWING FV MET WONEN		BESCHERMDE OORSGEZOCHTEN
	BEBOUWING FV BEDRIJFSACTIVITEITEN		BESCHERMDE MONUMENTEN
	GRENZ RIJP		BOLWERKINGEN EN -OEVERBEGRENZEN
	FORCELLOPENS		1 FV A 1364/00 (29/10/00) wederrechtelijke overnamezegen en verdeling onderverdeling
	GRENZ IPA		2 FV A 1365/00 (29/10/00) herbestemming open en gesloten
	BESTUURSGEGEBENIS		3 FV AN 66.00516 PA (19/10/00) ontbreken bebouwingsrecht, bouw uitbreiden met gemeentelijke akkoord
	NET AFGESCHAFTE BLAART- OF 'VOETWEGEN		4 FV AN 66.71.00000 PA (03/06/00) geen bebouwen akkoord in aanwezig gebouw planning, herbestemming en herbestemming
	AFGESCHAFTE BLAARTZONEN (BG 61-1989)		



Geen en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van

De Provinciegrieffler, (w.g.) D.Toelen

De Voorzitter, (w.g.) G. Van den Bogaert

Voor eensluidende kopie

Het departementshoofd,

Wim Lux



**PROVINCIAAL RIJMETELIJK UITVOERINGSPLAN**  
**GOLFTERREIN DRIE EYCKEN**

Plantype: JURIDISCHE TOESTAND

**Grontmij**  
 Rughemopark  
 Herengedrient 51  
 2000 Mechelen  
 Tel. 015 45 13 00  
 Fax. 015 45 13 10

Algemeenlidig Restaurator  
 Ruimtelijk Planner  
 St. Jan Boudewijn

Hoofd Productiegroep  
 Ruimtelijk Planner  
 Arch. Karel Vanacker

Ruimtelijk planner  
 Michel Devenen

Ruimtelijk planner  
 Katrien Van den Bergh

e-mail: info@grontmij.be  
 www.grontmij.be

Fase: **Ontwerp**

Uitgave	Datum	Historiek	Tekenaar
1	20.10.2004	Aanpakplan planologisch ontwerp	BU
2	02.12.2004	Ontwerp	BU
3	30.05.2005	Ontwerp te goeder aflevering	SU

Planopp. : A0 / 1m<sup>2</sup>    Projectteknaar : SDU    PROJECTNUMMER : 184598    PLANNUMMER : 2/4    UITGAVE : 3

Schaal : 1/1000    Projectingenieur : MDV



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET  
PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'GOLFTERREIN DRIE  
EYCKEN' GENAAMD, VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING EN  
RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 45 §4, vierde lid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997 en 19 maart 2004;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen en latere wijzigingen;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 23 maart 2005 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Golfterrein Drie Eycken' van de provincie Antwerpen;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 22 september 2005 houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Golfterrein Drie Eycken';

Overwegende de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name respectievelijk 21 februari 2005 en 21 april 2005;

Overwegende de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen en bezwaarschriften;

Overwegende het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen en de bijhorende bezwaarschriftweering van 24 juni 2005;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Golfterrein Drie Eycken' voldoet aan de decretale vormvereisten van artikel 38 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het Vlaams Golfmemorandum door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 20 juni 2003; dat volgens het Golfmemorandum de provincies bevoegd zijn voor golfterreinen met maximaal 9 holes en met een oppervlakte groter dan 8 ha en kleiner dan 40 ha; dat het golfterrein Drie Eycken voldoet aan deze voorwaarden;

Overwegende dat omwille van de middenschalige invloedssfeer van het golfterrein en de vermoedelijke ligging in het grootstedelijk gebied Antwerpen een verdere afweging noodzakelijk werd geacht; dat voorafgaandelijk aan de opmaak van het PRUP een 'kaderplan open ruimtevinger' uitgewerkt werd door de provincie Antwerpen; dat dit kaderplan visie-elementen uitwerkte waardoor de ontwikkeling van het golfterrein ingepast werd binnen een globale visie op de open ruimtevinger A12/E19; dat het golfterrein hierin een onderdeel vormt van het recreatieveld; dat binnen dit gebied een verweving wordt nagestreefd tussen recreatie, landbouw en natuur met aandacht voor recreatieve verbindingen doorheen het gehele gebied;

Overwegende dat de bebouwing geconcentreerd wordt langsheen de straatzijde en zal aansluiten op een bestaand landbouwbedrijf; dat het golfterrein vermoedelijk gelegen zal zijn in het grootstedelijk gebied Antwerpen; dat het golfterrein deel uitmaakt van de openruimtevinger A12/E19 die in hoofdzaak een grootstedelijke functie heeft; dat het plan de nodige aandacht besteedt aan recreatief medegebruik, natuurinrichting en toegankelijkheid voor het publiek; dat dit een herinrichting veronderstelt waarbij het bestaande compacte golfterrein over een grotere oppervlakte wordt verdeeld; dat de beperkte uitbreiding van het golfterrein in oostwestelijke richting verloopt en de natuurlijke loop van de Edegemse Beek volgt; dat al deze elementen zorgen voor een ruimtelijke meerwaarde voor het golfterrein; dat de voorgestelde ontwikkelingen daardoor verenigbaar zijn met de principes van het RSV en het Vlaams Golfmemorandum;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid inzonderheid op artikel 8 over de watertoets; dat de voornaamste wijziging ten aanzien van de bestaande toestand betrekking heeft op onbebouwde gebieden; dat het PRUP deze onbebouwde gebieden vrijwaart en de bebouwing beperkt tot een aantal zones langs de uitgeruste weg, ver van de beekvallei; dat een grotendeels onbebouwd golfterrein wordt voorzien met beperkte verhardingen en de aanleg van zones voor natuurontwikkeling; dat daardoor voldoende infiltratiemogelijkheden worden geboden langs de Edegemse Beek; dat bijgevolg in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

Overwegende dat artikel 1.5 van de algemene voorschriften bepaalt dat een beheersplan moet worden goedgekeurd; dat in een aantal voorschriften het oprichten van nutsgebouwen en schuilhokken en de aanleg van een publieke golfinitiatie maar wordt toegelaten als het beheersplan is goedgekeurd; dat het beheersplan daardoor verheven wordt tot toetskader voor de beoordeling van de toelaatbaarheid en vergunbaarheid van elementen binnen het golfterrein; dat daardoor een goedkeuringstrap wordt ingebouwd die niet voorzien is in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening; dat daarom delen van de stedenbouwkundige voorschriften in de artikels 1.5, 2.9.2, 2.12.2 en 2.12.4 van goedkeuring worden onthouden;

## BESLUIT

**Artikel 1.** Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Golfterrein Drie Eycken' van de provincie Antwerpen, bestaande uit een plan van de feitelijke toestand, een plan van de juridische toestand, een verordend grafisch plan, een onteigeningsplan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt goedgekeurd met uitsluiting van de in blauw omrande stedenbouwkundige voorschriften.

**Artikel 2.** Het algemeen nut vordert de onteigening van de onroerende goederen en percelen aangegeven op het onteigeningsplan.

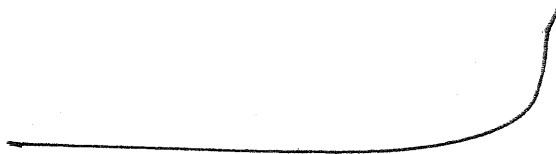
**Artikel 3.** Aan de gemeente Edegem wordt de machtiging tot onteigening verleend.

**Artikel 4.** De rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen ten algemene nutte, bepaald bij de wet van 26 juli 1962, kan op deze onteigening worden toegepast.

Brussel,

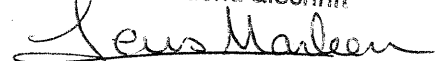
2 DEC 2005

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en  
Ruimtelijke Ordening



Dirk VAN MECHELEN

Voorleesend afschrift



Leus Marleen  
assistent



LEGENDE - ONTEGENINGSPLAN

- BESCHUWING PV HET WONEN
- BESCHUWING PV BEDRIJFSACTIVITEITEN
- GRENS PRUP
- ZONEGRENZ
- PERCEELGRENZ
- VOLONWAER
- TE ONTDOEN PERCELLEN
- LANNINFRASTRUCTUREN**
- (01) PUBLIEKE LANDELIJKE WEG
- (02) PRIVATE TOEGANGSWEGEN
- (03) WATERLOOP
- (04) AANDEKING RECREATIEF PAD
- (05) AANDEKING WANDELPAD
- GOLFZONES**
- (06) FAIRWAY EN GREEN
- (07) PRACTICE RANGE
- (08) GOLFINFRASTRUCTUREN EN PARKING
- ZONES VOOR NATURENTWIKKELING**
- (09) ROELOHS
- (10) NATUURKEERZONE
- (11) LANDSCHAPZONING MET NAERSTOMING NATUURKEERZONE
- ZONES VOOR RECREATIEF MOEZELERIEK**
- (12) PARKERBED
- (13) POORTERBED

E19 Antwerpen - Brussel

Geen en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van

De Provinciegrieffler, (wg.) De Voorzitter,  
D. Toelen G. Van den Bogaert

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,

Wim Lux



**PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN  
GOLFTERREIN DRIE EYCKEN**

Plantype : ONTEGENINGSPLAN

**Grontmij**  
Rustenburgpark  
Huiswijkwaart 51  
2080 Mechelen  
Tel. 015 45 13 00  
Fax. 015 45 13 10

Algemeenlidig Bestuurder  
Ruimtelijk Planmer  
P. Jan Bogaert

Hoofd Productgroep  
Ruimtelijk Planmer  
Arch. Karel Vanacker

Ruimtelijk planmer  
Michel Deven

Ruimtelijk planmer  
Katrien Van den Bergh

e-mail: info@grontmij.be  
www.grontmij.be

Fase : **Ontwerp**

Uitgave	Datum	Hoofk	Teknoor
1	2010/04	Planmer	001
2	01/12/2010	Ontwer	001
3	2010/05	Ontwerp te openbar ontwer	001

Planopp: A0 / Imu	Projectkemaar: SDU	PROJECTNUMMER: 184598	PLANNUMMER: 4/4	UITGAVE: 3
Schaal: 1/1000	Projectingenieur: MDV			



Het plan werd opgemaakt met behulp van grafieken, de erin vermelde deelopervlakten zijn derhalve slechts bij benadering juist.

