



**Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Golfcentrum Puurs" te Puurs van de provincie Antwerpen.**

**DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,  
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT**

Gelet op Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.2 §1, 6° en 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010 en 24 september 2010;

Gelet op het koninklijk besluit van 5 augustus 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Mechelen en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende goedkeuring van het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie Antwerpen en het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende de goedkeuring van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie Antwerpen;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 24/11/2011 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Golfcentrum Puurs' te Puurs;

Gelet op het ministerieel besluit van 13 februari 2012 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Golfcentrum Puurs' te Puurs;



Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 28/06/2012 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Golfcentrum Puurs' te Puurs;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Golfcentrum Puurs" in overeenstemming is met het richtinggevend en bindend gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van 02/01/2012 tot en met 01/03/2012 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek drie ontvankelijke adviezen en zes ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat de PROCORO de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen en bezwaarschriften heeft behandeld en een advies heeft uitgebracht op 26 april 2012; dat de PROCORO op basis van adviezen, bezwaarschriften en eigen adviesbevoegdheid een aantal beperkte wijzigingen heeft voorgesteld, met name het toevoegen van een toetsing aan de omzendbrief RO/2010/01 vanwege de gedeeltelijke ligging in HAG, het aanpassen van het register voor planschade, planbaten en compensatie, en enkele aanpassingen in de voorschriften;

Overwegende dat het Vlaams Golfmemorandum door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 23 juni 2003; dat een bisnota op 20 juli 2006 werd goedgekeurd; 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 in de motivatienota een behoefteonderzoek opgenomen is; dat het golfterrein te Puurs voldoet aan de voorwaarden uit het Golfmemorandum;

Overwegende dat de bebouwing en parking geconcentreerd wordt en zoveel mogelijk aansluit bij een bestaand woongebied; dat het golfterrein gelegen is bij de kern van Breendonk, gelegen in buitengebied; dat het plan de nodige aandacht besteedt aan zichten naar het open landschap, recreatief medegebruik en natuurwaarden; dat de voorgestelde uitbreiding verenigbaar is met de principes van het RSV;

Overwegende dat de noordwestelijke hoek van het plangebied gelegen is in herbevestigd agrarisch gebied volgens het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 2009 voor de regio Antwerpse Gordel – Klein Brabant; dat hier bijgevolg de omzendbrief RO/2010/01 dient gevolgd te worden; dat de toetsing aan deze omzendbrief in het dossier aanwezig is en de aansnijding van het HAG voldoende motiveert;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid in het bijzonder artikel 8 over de watertoets; dat in de toelichtingsnota een watertoets werd opgenomen; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt; dat dit beschouwd kan worden als een gunstig resultaat van de watertoets zoals bedoeld in artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid;

Overwegende dat voldaan is aan de verplichtingen inzake de planmilieueffectrapport, passende beoordeling, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

BESLUIT:

**Enig artikel.** Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Golfcentrum Puurs" te Puurs wordt **goedgekeurd**.

Brussel,

24 SEP. 2012

De Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport

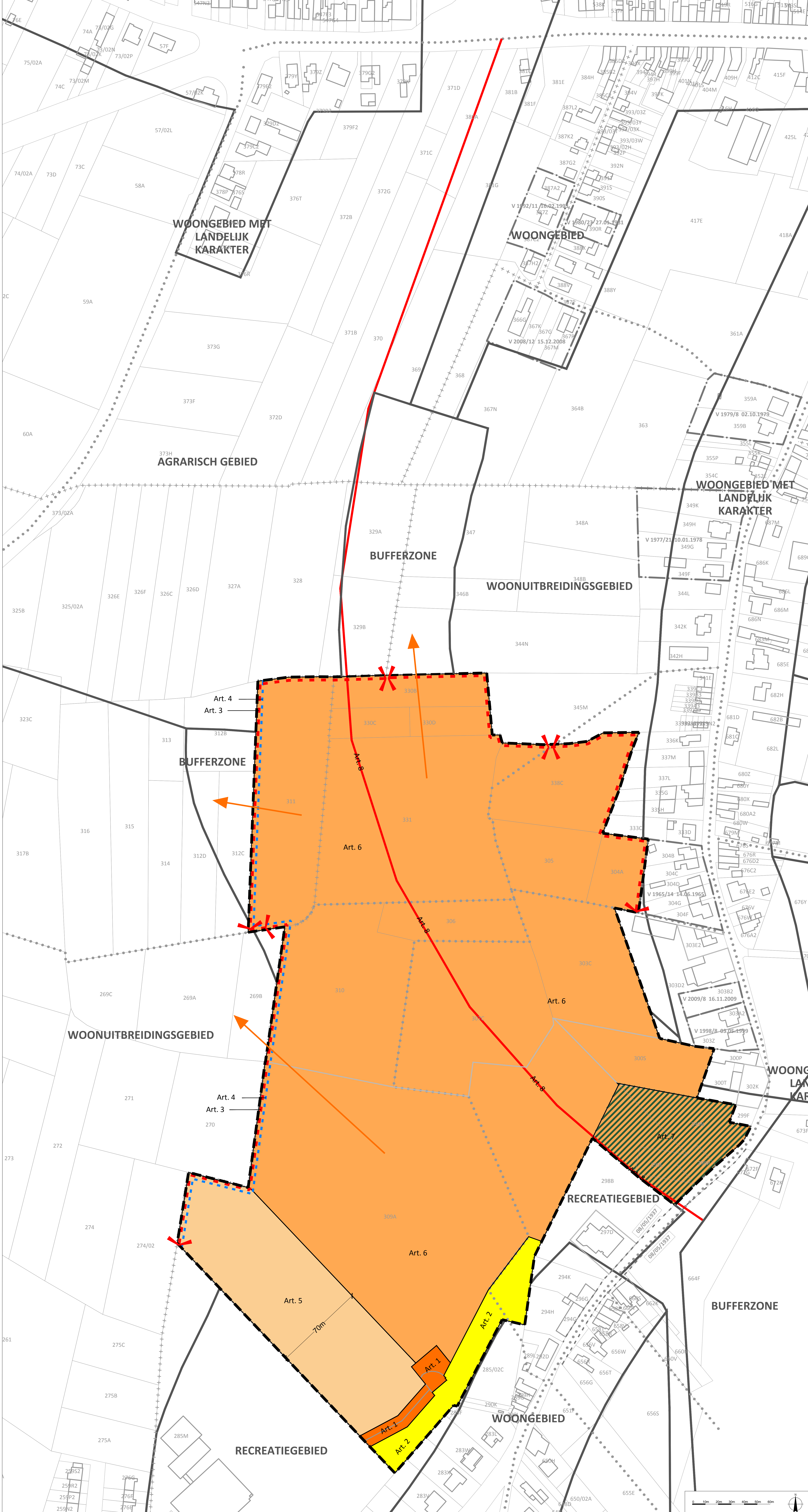


Philippe MUYTERS



VOOR BEKENDMAAKING  
DAVID DE SPIEGELMEER





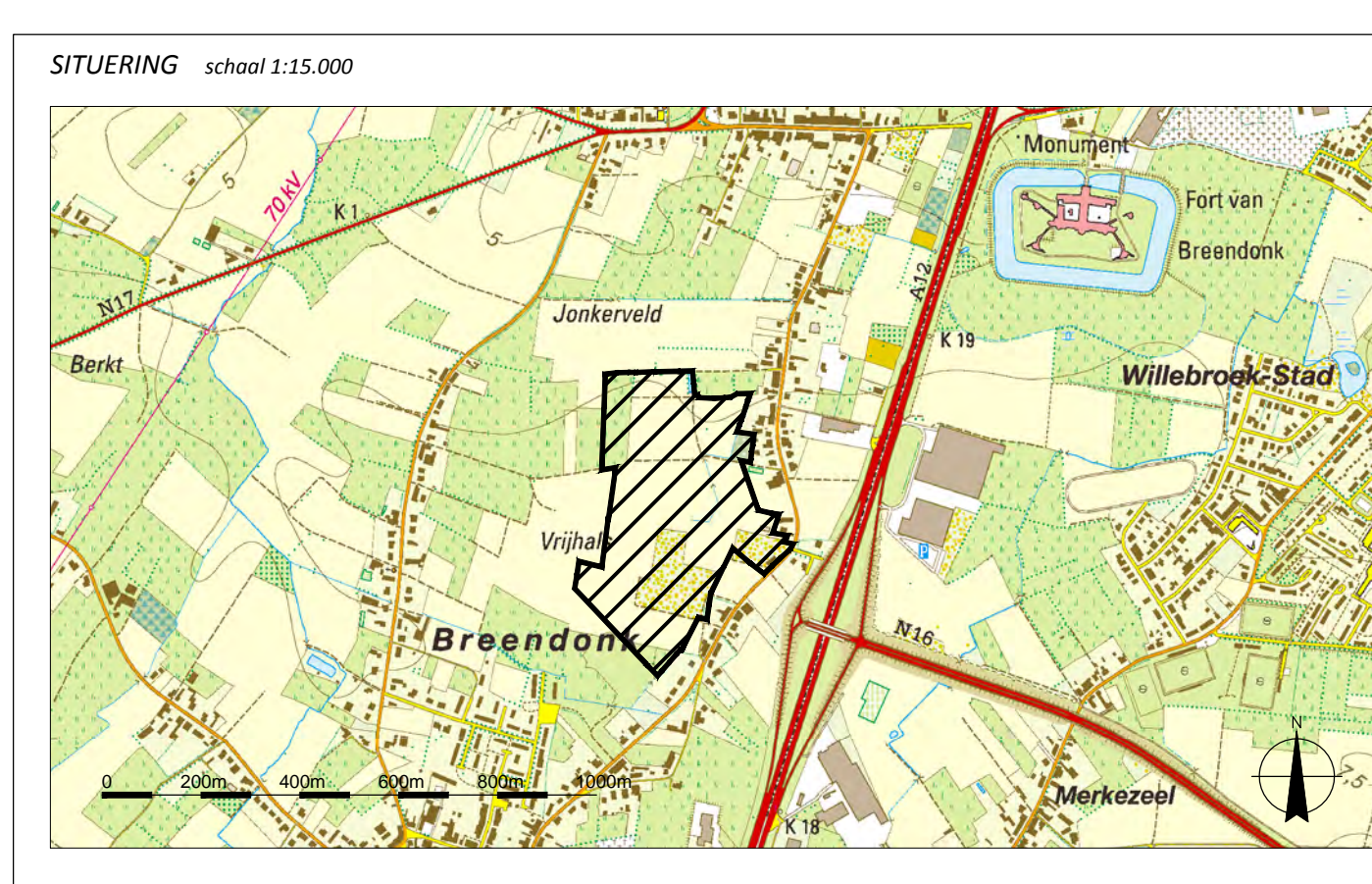
**VERKLARING**

**Bestaande en juridische toestand**

- Begrenzing PRUP Golfcentrum Puurs
- BUFFERZONE** Gewestplan zonerings Vestaire versie van het Gewestplan, MFG-LIN-AROM-Ruimtelijke Planning, 2002 (OC GIS Vlaanderen)
- 673F Kadastraal perceel en kadastraal gebouw Digitale kadastrale percelenplannen (AARD) - AGIV, toestand 01-01-2010
- M 201204 Stedenbouwkundige vergunningen
- V 1965/14 14.06.1965 Verkavelingen
- R 1977/21 10.01.1978 Rooilijnen
- Voetwegen
- Buurtwegen

**Grafisch plan**

- Artikel 1. Zone voor gebouwen voor golfexploitatie
- Artikel 2. Zone voor parking
- Artikel 3. Indicatieve aanduiding voor buurtweg
- Artikel 4. Indicatieve aanduiding voor waterloop
- Artikel 5. Zone voor Driving Range
- Artikel 6. Bouwrijke zone voor golfparcours
- Artikel 7. Verrevinggebied speelploos - golfparcours
- Artikel 8. Opheffing reservatiegebied voor lijninfrastructuur
- Indicatieve aanduiding voor zichtassen



PROVINCIE ANTWERPEN  
PRUP GOLFCENTRUM PUURS

**GRAFISCH PLAN**

**opdrachtgever**  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen  
tel +32 3 240 66 00 fax +32 3 221 55 01  
dra@drmin.prov.ant.be

**ontwerper**  
Antea Group nv  
Posthofbrug 20, 2600 Antwerpen  
tel +32 3 221 55 00 fax +32 3 221 55 01  
info.be@anteagroup.com

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 28 juni 2012

De Provinciegriffier, De Voorzitter,  
D.Toelen L.Neefs

plan nummer: 2 / 2  
document nummer: 2211635009.dwg accountmanager projectleider, projecttechnicus  
formaat: A0 ruimtelijk planner  
schaal: 1:1.000  
datum: 23 mei 2012 Gert Staappaerts Dirk Bosmans Bernd Reeskens



# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Golfcentrum Puurs

Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 28 juni 2012

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijk planner:

Jan Parys

Dirk Bosmans

Eline Mulkens



Dienst Ruimtelijke Planning

## **Colofon**



### **Opdrachtgever:**

Dienst Ruimtelijke Planning  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen  
tel.: 03/240.66.00  
fax: 03/240.66.79  
drp@admin.provant.be

### contactpersoon:

Ben De Bruyn  
ben.debruyn@admin.provant.be  
tel.: 03/240.67.87

### **Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
Posthofbrug 10, 2600 Antwerpen  
tel.: +32 (0)3 221 55 00  
fax: +32 (0)3 221 55 01  
www.anteagroup.be  
BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

*documentnr. 2211633052/dbo/emu*

*datum vrijgave 23-05-2012*

**INHOUD -**

|          |   |             |
|----------|---|-------------|
| <b>0</b> | <b>ART. 0. ALGEMENE BEPALINGEN .....</b>  | <b>3 -</b>  |
| 0.1      | VOORSCHRIFTEN.....  | 3 -         |
| 0.2      | SCHAAL EN MAATVOERING .....   | 3 -         |
| 0.3      | DUURZAAMHEID.....   | 3 -         |
| 0.4      | TOTAALPROJECT .....   | 4 -         |
| 0.5      | BEHEER.....   | 4 -         |
| 0.6      | PUBLICITEIT .....   | 4 -         |
| 0.7      | VERLICHTING.....  | 5 -         |
| 0.8      | BEPLANTING .....  | 5 -         |
| 0.9      | KLEINSCHALIGE CONSTRUCTIES VOOR OPENBAAR NUT OF GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN ..... | 5 -         |
| 0.10     | BEGRIPSOMSCHRIJVING .....   | 6 -         |
| <b>1</b> | <b>ART. 1 ZONE VOOR GEBOUWEN VOOR GOLFEXPLOITATIE.....</b>                      | <b>8 -</b>  |
| 1.1      | BESTEMMING.....   | 8 -         |
| 1.2      | INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN GEBOUW .....   | 8 -         |
| 1.3      | INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ONBEOUWDE PERCEELSDLEN .....                           | 8 -         |
| <b>2</b> | <b>ART. 2 ZONE VOOR PARKING.....</b>  | <b>9 -</b>  |
| 2.1      | BESTEMMING.....   | 9 -         |
| 2.2      | INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....   | 9 -         |
| <b>3</b> | <b>ART. 3 INDICATIEVE AANDUIDING VOOR BUURTWEG .....</b>                        | <b>10 -</b> |
| 3.1      | BESTEMMING.....   | 10 -        |
| 3.2      | INRICHTING EN BEHEER .....  | 10 -        |
| <b>4</b> | <b>ART. 4 INDICATIEVE AANDUIDING VOOR WATERLOOP.....</b>                        | <b>11 -</b> |
| 4.1      | BESTEMMING.....   | 11 -        |
| 4.2      | INRICHTING EN BEHEER .....  | 11 -        |
| <b>5</b> | <b>ART. 5 ZONE VOOR DRIVING RANGE .....</b>                                     | <b>12 -</b> |
| 5.1      | BESTEMMING.....   | 12 -        |
| 5.2      | INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....   | 12 -        |
| <b>6</b> | <b>ART. 6 BOUWVRIJE ZONE VOOR GOLFPARCOURS .....</b>                            | <b>13 -</b> |
| 6.1      | BESTEMMING.....   | 13 -        |
| 6.2      | INRICHTING EN BEHEER .....  | 13 -        |
| <b>7</b> | <b>ART. 7 VERWEVINGSGBIED SPEELBOS - GOLFPARCOURS.....</b>                      | <b>16 -</b> |
| 7.1      | BESTEMMING.....   | 16 -        |
| 7.2      | INRICHTING EN BEHEER .....  | 16 -        |
| <b>8</b> | <b>ART. 8 OPHEFFING RESERVATIEGEBIED VOOR LIJNINFRASTRUCTUUR.....</b>           | <b>17 -</b> |

## **0 Art 0. Algemene bepalingen**

---

### **0.1 Voorschriften**

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

### **0.2 Schaal en maatvoering**

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

### **0.3 Duurzaamheid**

Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:

- gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik;
- gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit.
- de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd:
  - o de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,...
  - o 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
- efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd: isolatiewaarde, hernieuwbare energiebronnen, ...
- gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.

Om het streven naar duurzaamheid mogelijk te maken, worden alle kleinschalige en lokale werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (afwateringsgrachten, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) in elke bestemmingszone toegelaten mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.



## **0.4 Totaalproject**

De aanleg van het golfterrein en de onmiddellijke omgeving van het golfterrein dient te gebeuren binnen het kader van een coherent totaalproject.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een perceel gelegen in dit RUP dient de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving aan te tonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen. Hierbij dienen volgende beoordelingscriteria gehanteerd te worden:

- Bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting.) Hierbij gaat in het bijzonder aandacht naar de kwaliteit van de afsluitingen en een kwalitatieve en verzorgde aanleg van de diverse buffers langs de randen van het golfterrein.
- Resulteert de realisatie van het project in één coherent totaalproject
- Inpassing in de bestaande ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor wegenis en openbaar domein en trage wegen.

## **0.5 Beheer**

Bij elke aanvraag tot vergunning i.h.k.v. de golfexploitatie dient ook te worden aangetoond dat er specifieke aandacht gaat naar een integraal waterbeheer en naar een degelijk milieubeheer van het terrein (bv. beperkt gebruik van biociden – bemesting op de fairway).

## **0.6 Publiciteit**

Enkel in de zone voor gebouwen i.f.v. golfexploitatie (Art. 1), de zone voor Driving Range (Art. 5) en het verwevingsgebied speelbos-golfparcours (Art. 7) zijn publiciteitsborden toegelaten. Enkel publiciteit voor de eigen activiteiten is toegelaten.

### **0.6.1 Publiciteitsborden in de zone met Art. 1**

Binnen deze zone kunnen maximaal twee permanente uithangborden worden voorzien met een maximale 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 maximale hoogte van de bovenzijde van de losstaande uithangborden bedraagt 5m.

Uithangborden kunnen enkel indirect worden verlicht. Neonverlichtingen en dergelijke zijn uitgesloten.

### **0.6.2 Publiciteitsborden in de zone met Art. 5**

Binnen deze zone mogen enkel publiciteitsborden worden opgehangen aan de netten die de Driving Range omgeven met uitzondering van het net langs zuidelijke zijde. Er mogen geen losstaande publiciteitsborden (publiciteitsborden op poten) geplaatst worden. Er mogen maximaal vijf uithangborden worden aangebracht met een totale maximale oppervlakte van 10m<sup>2</sup>. Uithangborden kunnen enkel indirect worden verlicht. Neonverlichtingen en dergelijk zijn uitgesloten.

### **0.6.3 Publiciteitsborden in de zone met Art. 7**

Binnen deze zone kan 1 uithangbord worden voorzien met een maximale oppervlakte van 10m<sup>2</sup>, ter hoogte van de Schaafstraat. De maximale hoogte van de bovenzijde van de losstaande uithangborden bedraagt 5m. Het uithangborden kan enkel indirect worden verlicht. Neonverlichtingen en dergelijke zijn uitgesloten.

## **0.7 Verlichting**

In de bufferzones en de roughs is verlichting niet toegestaan. De voorschriften voor de zones waar het wel is toegestaan worden hieronder besproken.

Voor alle zones waar verlichting is toegestaan geldt dat inrichtingen voor verlichting zodanig moeten worden ingeplant dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is: de richting van de verlichting moet functioneel zijn en er mag geen verstrooiing van het licht zijn.

Niet naar de grond gerichte verlichting bedoeld voor grote afstanden, zogenaamde verstralers, is niet toegestaan.

### **0.7.1 Verlichting in zone met Art. 3**

Het oprichten van verlichting is toegestaan i.f.v. functioneel fietsverkeer. De maximale hoogte van losstaande verlichtingspalen bedraagt 3m

### **0.7.2 Verlichting in zone met Art. 5**

In deze zone kan naar de grond gerichte verlichting in functie van veiligheid en toegankelijkheid worden voorzien.

### **0.7.3 Verlichting in zone met Art. 6**

In of op de grens van de green, fairway of tee mag naar de grond gerichte verlichting geplaatst in functie van veiligheid en toegankelijkheid. Deze palen hebben een maximale hoogte van 2,5m.

In de roughs mag geen verlichting worden geplaatst.

## **0.8 Beplanting**

Alle zones dienen te worden beplant met inheemse soorten. 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.

## **0.9 Kleinschalige constructies voor openbaar nut of gemeenschapsvoorzieningen**

Constructies dienstig voor openbaar nut of gemeenschapsvoorzieningen, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits de kleinschaligheid hiervan gewaarborgd is en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.



## 0.10 Begripsomschrijving

Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is hierbij volgende verklarende begrippenlijst toegevoegd.

**Aanbouw:** het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De aanbouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

**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.

**Bebouwingspercentage:** (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of de kavel.

**Bestemming:** een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldel (bv. gebouw), die met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

**Bouwdiepte:** de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de bouwlijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten inclusief balkons en/of terrassen.

**Bouwhoogte:** de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.

**Bouwlaag:** een 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).

**Bunkers:** Hindernissen die kunstmatig worden ingeplant in de vorm van grote putten (meestal gevuld met zand) op de fairway of tegen de green.

**Driving Range:** Een oefenplaats voor golfspelers. Aan een driving range bevinden zich meerdere afslagplaatsen naast elkaar.

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

**Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

**Green:** Een oppervlak waar het gras tot op een paar millimeters gemaaid is en waarin de hole<sup>1</sup> gelegen is.

**Grondoppervlakte van een bouwwerk:** De oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticaal projecties van) de buitenzijde van de gevels op het gelijkvloers.

**Halfverharding:** Een bodembedekking in boskiezel, grind en dolomiet.

**Hole:** Het parcours dat moet afgelegd worden van de tee via de fairway tot de green. Bij de term 9-holesterrein doelt met op 9 van deze 'holes'.

**Hole<sup>1</sup>:** Het putje in de 'green' waar de bal uiteindelijk in terecht moet komen. De hole<sup>1</sup> wordt aangeduid door een vlag, die uit de hole<sup>1</sup> wordt genomen voor men de hole uitspeelt.

**Hoofdgebouw:** het gebouw dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

**Kroonlijst:** de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.

**Kroonlijsthoogte:** hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

**Nok:** het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. -

**Nokhoogte:** de hoogte van het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. -

**PRUP:** provinciaal uitvoeringsplan -

**Rooilijn:** de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen. -

**Rough:** De niet - geprepareerde zone die vlak naast de hole is gelegen. -

**Tuinzone:** de zone die gelegen is tussen de strook voor de inplanting van hoofdgebouwen en de - perceelsgrens. -

**Vergunde woning / constructie:** een woning / constructie waarvan de kenmerken en functies - overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die - ervoor zijn afgeleverd. -

**Vergund geachte woning / constructie:** een woning / constructie die opgericht werd vooraleer de - wet op stedenbouw van 22 april 1962 van kracht werd. Daarnaast is er het vermoeden van - vergunning voor die gebouwen en constructies die opgericht werden na het invoegen treden van de - wet op stedenbouw, doch voor het inwerking treden van het gewestplan, voor deze die niet door - overtreding werden opgericht. -

**Zone:** het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor - een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. -

**Zonegrens:** grens tussen 2 zones. -



## **1 Art. 1 Zone voor gebouwen voor golfexploitatie**

---

### **1.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor gebouwen ten behoeve van de exploitatie van de golfclub, het onderhoud van het golfterrein en de bijhorende infrastructuur.

Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie

### **1.2 Inrichtingsvoorschriften gebouw**

In deze zone mogen maximaal twee constructies worden geplaatst:

- één hoofdgebouw, het clubgebouw .
- één halfopen constructie met verschillende overdekte afslagplaatsen gelieerd aan de driving range. Deze constructie mag enkel worden opgericht in functie van het beoefenen van de golfsport.
- Het clubgebouw en de halfopen constructie die de afslagplaatsen herbergt, mogen worden geïntegreerd tot één aaneengesloten constructie.
- Losstaande bijgebouwen zijn verboden, met uitzondering van bergplaatsen (voor het stallen van onderhoudstoestellen en/of onderhoudsproducten voor het golfterrein), nutsgebouwtjes en pompinstallaties. De totale oppervlakte van deze constructies bedraagt 75m<sup>2</sup>.

Het clubgebouw en de halfopen constructie dienen een onderling architecturaal samenhangend geheel van bebouwing te vormen. De beide constructies mogen maximaal twee volle bouwlagen hebben en mag verhoogd worden met een dakvolume. De bouwhoogte van de constructies bedraagt:

- Nokhoogte: maximaal 8,5m

De dakvorm is vrij. In het geval van een hellend dak bedraagt de helling van de dakvlakken maximaal 45°.

Aan de zijde van het clubgebouw gericht naar de Cyriel Verschaevestraat mag geen terras worden gerealiseerd op de eerste verdieping.

Het clubgebouw kan onder meer clublokalen, een cafetaria, een secretariaat, een keuken, kleedkamers, ruimtes voor personeel, bergplaatsen en sanitair en doucheruimten omvatten.

In het gebouw mag er ook één winkel opgericht worden in functie van de golfclub. De winkel heeft een maximale winkelvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde perceelsdelen**

Verharding is enkel toegelaten voor de aanleg van een terras, paden en de aanleg van een betonplaat i.f.v. de berging van maaisel. De rest van de zone mag worden ingevuld met groenaanleg, tuinaanleg, paden of kleine golfoefenterreinen.

---

## **2 Art. 2 Zone voor parking**

---

### **2.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een parking in functie van het golfterrein.

Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie

### **2.2 Inrichtingsvoorschriften**

Er moeten minimaal 54 parkeerplaatsen voorzien worden. De parkeerplaatsen moeten in waterdoorlatende materialen worden aangelegd. De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd in halfverharding, boomschors of grasdallen, de toegangsweg tot de parkeerplaatsen mag worden verhard.

De parking mag niet als privéparking worden verhuurd of verkocht. Alle parkeerplaatsen voor bezoekers van de golfclub dienen in deze zone te worden gerealiseerd.

Langs de oostelijke grens van deze zone, en tevens van het plangebied, dient een afscherming te worden gecreëerd t.o.v. de achterliggende woningen. Dit dient te gebeuren door middel van een haag van minstens 2m hoog of door middel van groenscherm van hoog- en laagstammige bomen, struiken en heesters. Hiervoor wordt inheems en streekeigen plantmateriaal gebruikt



### **3 Art. 3 Indicatieve aanduiding voor buurtweg**

---

#### **3.1 Bestemming**

De gronden zijn bestemd voor een openbare weg in functie van langzaam verkeer (fietsers, voetgangers, ...) en de daarbij horende technische infrastructuur en meubilair. De gronden hebben een publiek karakter. Op deze gronden is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten, uitgezonderd landbouwgebruik in functie van de aanpalende zone en binnen de breedte van de bedding van de buurtweg.

Het betreft een indicatieve aanduiding. Het tracé kan t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan uit haar as verschuiven. Bestaande buurt- en voetwegen volgens de Atlas der Buurtwegen kunnen daarbij slechts gewijzigd of afgeschaft worden voor zover de gepaste procedure voor wijziging of afschaffing van buurt- of voetwegen gevolgd wordt:

- tracé langs de westzijde van het plangebied: de buurtwegen moeten worden aangelegd langs de zone Art. 4;
- overige delen van het tracé: de buurtwegen moeten worden aangelegd langs de grens van het golfterrein en bovendien langs de binnenzijde van deze grens aangezien hier geen gracht komt. Deze inrichting kan niet worden afgewend op de aanpalende percelen.

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

#### **3.2 Inrichting en beheer**

Binnen de zone kan een halfverharding met een breedte van minimum 1,5m en max. 2m worden aangelegd in functie van langzaam verkeer.

Binnen deze zone worden geen constructies of bouwwerken toegelaten, met uitzondering van technische infrastructuur verbonden aan de functie als langzaam verkeerverbinding, en straatmeubilair zoals infoborden, vlaggenmasten, zitbanken, verlichting, vuilbakken en bewegwijzering.

De realisatie van een fietspad langs de volledige westzijde van het plangebied dient ten laatste te gebeuren 1 jaar na de realisatie van het fietspad dat in het noorden op dit te realiseren fietspad zal aansluiten en vertrekt vanaf de Eigenaarstraat, en de realisatie van het fietspad dat in het zuiden op dit te realiseren fietspad zal aansluiten komende van de kern van Breendonk en passerende langs het sportcomplex.

Het fietspad dient verplicht aan te sluiten op de voorkomende gerealiseerde fietspaden richting Breendonk-centrum in het zuiden en richting de woonwijken langs het noordelijk deel van de Schaafstraat in het noorden.

## **4 Art. 4 Indicatieve aanduiding voor waterloop**

---

### **4.1 Bestemming**

De zone voor gracht is bestemd voor waterberging en afvoer van het oppervlaktewater. De zone is bestemd voor een waterloop en haar oevers gelegen in open bedding en geflankeerd door de nodige oeverstroken.

Natuurontwikkeling is een nevenschikte functie.

Het betreft een indicatieve aanduiding. Het tracé kan t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan langs de oostelijke zijde uit haar as verschuiven. De waterloop moet verplicht worden aangelegd langs de grens van het golfterrein en bovendien langs de binnenzijde van deze grens. Deze inrichting kan niet worden afgewend op de aanpalende percelen.

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur.

### **4.2 Inrichting en beheer**

Voor de inrichting van de waterloop worden principes van natuurtechnische milieubouw gehanteerd.

In deze zone zijn enkel constructies en werken toegelaten voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop. Overbruggingen van de waterloop zijn niet toegestaan. De oeverzones worden zoveel als mogelijk ingericht en beheerd op een ecologische verantwoorde wijze.

Binnen deze zone is het oprichten van niet aan de waterloop gerelateerde constructies of het plaatsen van niet verplaatsbare afsluitingen niet toegelaten.



## **5 Art. 5 Zone voor Driving Range**

---

### **5.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd als deelzone t.b.v. een golfclub en meer specifiek als oefenzone. De zone maakt deel uit van de clubgebonden golfinfrastructuur.

Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie

### **5.2 Inrichtingsvoorschriften**

In deze zone kan het grasoppervlak kortgemaaid en onderhouden worden zodat het terrein kan functioneren als oefenterrein.

Indien gewenst mogen delen van dit terrein ook worden aangelegd als een hole. In het totaal van zone Art. 5, Art. 6 en Art. 7 mogen echter niet meer dan 9 wedstrijdholes aanwezig zijn, naast de nodige oefenholes.

Langs alle zijden van de driving range dienen permanente netten voorzien te worden voor het opvangen van golfballen:

- de netten hebben over de ganse lengte een hoogte van minimaal 9m;
- de netten hebben over de gehele oppervlakte een voldoende kleine maasgrootte voor de opvang van golfballen;
- de netten bestaan uit voldoende stevig en duurzaam materiaal voor de opvang van golfballen.

Afsluitingen kunnen opgericht worden met een maximale hoogte van 4,50m, in metaaldraad.

Zowel voor netten als afsluitingen is een combinatie met levend groen toegestaan. Voor de westelijke en noordwestelijke zijde van de Driving Range, grenzend aan Art. 3 en Art. 4 indicatieve aanduidingen voor buurtweg en waterloop, is een dicht groenscherm verplicht over de ganse lengte en met een minimale hoogte van 5m.

## 6 Art. 6 Bouwvrije zone voor golfparcours

---

### 6.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor de aanleg en het gebruik van een golfparcours en voor omgevende groenaanleg. De zone maakt deel uit van de clubgebonden golfinfrastructuur.

Agrarisch gebruik van de gronden binnen deze deelzone is toegelaten wanneer deze niet aangewend worden voor recreatie.

Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie.

### 6.2 Inrichting en beheer

In deze zone mag een golfparcours worden aangelegd. In het totaal van zone Art. 5, Art. 6 en Art. 7 mogen echter niet meer dan 9 wedstrijdholes aanwezig zijn, naast de nodige oefenholes. De overige ruimte, de rough, moet worden ingericht met inheemse of streekeigen vegetatie en dient zo weinig mogelijk te worden versnipperd.

Deze zone mag vrij worden ingericht met een 9-holes parcours zolang het voldoet aan onderstaande voorwaarden:

- Indicatieve aanduiding voor zichtassen: Er moeten drie zichtassen gerealiseerd worden naar het open landbouwgebied dat ten westen en ten noorden van het golfterrein is gelegen. Elke zichtas heeft over zijn ganse lengte een gemiddelde breedte van minimaal 5m. De aanduidingen op het grafisch plan geven indicatief aan waar zichtrelaties moeten bewaard blijven. Het indicatief tracé op het grafisch plan is richtinggevend, doch de realisatie van het tracé is verplicht. Het tracé kan t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan langs weerszijden verplaatst worden over een afstand van max. 100m.
- Langsheen de grens van deze zone, met uitzondering van de grens van deze zone met de zone voor Driving Range (Art; 5) en de zone met Art. 1, dient overal een **'afstandsbuffer'** te worden voorzien van minimaal 4m.
- Voor locaties waar naar toe gespeeld wordt (bv. een hole<sup>1</sup> of een tussenstop van een tweedelige hole) en die op minder dan 30m van de grens van deze zone liggen, moet er een **'groenbuffer'** worden gerealiseerd tussen deze locatie en de betreffende grens van minstens 15m breed.
- Bij bovenstaande maatregel geldt:
  - Een **'afstandsbuffer'** fungeert in de eerste instantie als veiligheidsbuffer die van de baan geweke golfballetjes opvangt. Een afstandsbuffer moet worden ingevuld en gehandhaafd met inheemse of streekeigen vegetatie. Dit kan bestaan uit grasland en/of laagstammige bomen en/of hoogstammige bomen.
  - Een **'groenbuffer'** fungeert in eerste instantie als visuele barrière en moet daarom worden ingericht als een groenscherm van hoog- en laagstammige streekeigen of inheemse bomen, onderbeplanting en schermbeplanting, waarbij minstens de helft wordt aangeplant in altijdgroene soorten. Het groenscherm dient bovendien minimaal 2 m hoog te zijn.
  - Het is ook toegelaten een **'afstandsbuffer'** in te vullen als een groenscherm van hoog- en laagstammige streekeigen of inheemse bomen, onderbeplanting en schermbeplanting. Hierbij is het echter van belang dat in eerste instantie wordt voldaan aan de voorwaarde om zichtassen te creëren naar het landbouwgebied.

Dit wil zeggen dat minstens drie segmenten van de afstandbuffer enkel beplant mogen worden met lage vegetatie bv. weidevegetatie of grasland.

- Bij vergunningsaanvragen voor aanpassing, herbouw en/of uitbreiding in deze zone geldt dat uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning de betreffende bufferstroken integraal beplant moeten zijn.
- Langs de oostelijke zijde van het golfterrein (grens met achtergelegen woningen) moeten alle buffers als 'groenbuffers' worden ingericht zodat geen zicht ontstaat op de privédomeinen van de woningen.
- Alle buffers maken deel uit van de rough.

Minimaal 40% van deze bestemmingszone dient te bestaan uit gebied dat niet gebruikt wordt voor golfsport, m.a.w. waar zich geen fairway, green, tee of hole<sup>1</sup> bevindt, maar waar natuurwaarden zich maximaal kunnen ontwikkelen en waar natuurwaarden hersteld en beschermd worden. In deze 'natuurlijke delen' van het terrein dient een spontane evolutie bewerkstelligd te worden door onder meer de natuurlijke vestiging van struik- en boomsoorten en door het verruigen van graslanden. De inrichting en locatie voor inrichting dient maximaal uitgewerkt te worden in functie het behoud van bestaande groenelementen en kleine landschapselementen (KLE), de onderlinge aansluiting van groenelementen en KLE, en aansluiting op bestaande groenelementen en KLE in de omgeving. De 'natuurlijke delen' worden herbicide- en pesticidevrij beheerd. In deze 'natuurlijke delen' van het terrein is geen enkel gebouw, constructie of verharding toegelaten.

Waterpartijen (plassen of vijvers) kunnen ook tot deze 'natuurlijke delen' behoren. Deze waterpartijen en hun oevers moeten echter op een ecologisch verantwoorde wijze worden aangelegd en beheerd. Deze waterpartijen en vijvers mogen niet dieper zijn dan 1,5m.

Voor de inrichting van de 'natuurlijke delen' worden principes voor natuurtechnische milieubouw gehanteerd.

Het golfterrein dient in zijn waterbehoefte te voorzien door de opvang van hemelwater, onder meer gebruik makend van de aan te leggen waterpartijen en vijvers. De bodem van de waterpartijen kan voorzien worden van een afdichting met folie

Er moeten maatregelen worden getroffen om in deze roughs de aanwezige natuur- en landschapswaarden in stand te houden en/of te versterken. Aanwezige landschapselementen die dateren van de periode van voor er een golfterrein aanwezig was (bv. grachtjes) dienen bewaard te blijven in de roughs en geïntegreerd te worden in het ontwerp van het golfterrein.

In deze zone is het niet toegelaten permanente constructies op te richten met uitzondering van nutgebouwtjes, pompinstallaties en schuilhokken. In totaal zijn maximum 8 afzonderlijke constructies van nutgebouwtjes, pompinstallatie en schuilhokken toegestaan. Voor de oprichting van deze nutgebouwtjes, pompinstallaties en schuilhokken gelden volgende criteria:

- De maximale gezamenlijke grondoppervlakte van dergelijke constructies bedraagt 75m<sup>2</sup>.
- De maximale hoogte bedraagt 3m.
- Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De verschillende constructies dienen een onderling architecturaal samenhangend geheel te vormen en dienen zich bovendien te integreren in het landschap. Enkel nutgebouwen kunnen in gesloten constructie worden opgericht. Schuilhokken dienen halfopen te zijn.

Het beheer en onderhoud van deze zone gebeurt door de eigenaars van het golfterrein.



In deze zone mogen enkel onverharde paden of paden in halfverharding worden aangelegd.

Het wijzigen van het reliëf van de bodem in functie van het golfspel is toegestaan met een maximum hoogteverschil van 1,5m. Er mogen maximaal vier bunkers worden aangelegd per hole, waarbij de gezamenlijke maximale oppervlakte van de bunkers 150m<sup>2</sup> bedraagt per hole.

Indien het gebied niet wordt ingevuld met een deel van een golfparcours dan geldt er een verbod voor het oprichten van gebouwen en constructies, met uitzondering van schuilhokken voor dieren met een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3,50 meter. Nieuwe gebouwen en constructies in functie van landbouwbedrijfsvoering zijn niet toegelaten

## **7 Art. 7 Verwevingsgebied speelbos - golfparcours**

---

### **7.1 Bestemming**

Het gebied is bestemd voor de inrichting en het gebruik als gemeentelijk speelbos of groengebied.

Het gebied is eveneens bestemd voor de aanleg en het gebruik van een golfparcours en voor omgevende groenaanleg en noodzakelijk buffer, en kan deel uitmaken van de clubgebonden golfinfrastructuur.

Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie

### **7.2 Inrichting en beheer**

Indien het gebied (of een gedeelte van het gebied) wordt ingericht als speelbos of groengebied, kan dit ook als dusdanig worden aangelegd en opengesteld. Onverharde paden en het wijzigen van het reliëf van de bodem met een maximum hoogteverschil van 1,5 meter zijn toegelaten. Indien het gebied niet wordt ingevuld met een deel van een golfparcours dan zijn in deze zone ook geen constructies en verhardingen toegestaan.

In deze zone mag een golfparcours worden aangelegd, waarbij in zones Art. 5, Art. 6, en Art. 7 in totaal niet meer dan 9 wedstrijdhoeke gerealiseerd mogen worden, naast de nodige oefenhoeke.

De overige ruimte, de rough, moet worden ingericht met inheemse of streekeigene vegetatie en dient zo weinig mogelijk te worden versnipperd.

Minimaal 40% van deze zone dient te bestaan uit gebied dat niet gebruikt wordt voor golfsport, m.a.w. waar zich geen fairway, green, tee of hole<sup>1</sup> bevindt, maar waar natuurwaarden zich maximaal kunnen ontwikkelen en waar natuurwaarden hersteld en beschermd worden. In deze 'natuurlijke delen' van het terrein dient een spontane evolutie bewerkstelligd te worden door onder meer de natuurlijke vestiging van struik- en boomsoorten en door het verruigen van graslanden. In deze 'natuurlijke delen' van het terrein is geen enkel gebouw, constructie of verharding toegelaten. Waterpartijen (plassen of vijvers) kunnen ook tot deze 'natuurlijke delen' behoren. Deze waterpartijen en hun oevers moeten echter op een ecologisch verantwoorde wijze worden aangelegd en beheerd.

In deze zone mogen enkel onverharde paden of paden in halfverharding worden aangelegd i.f.v. een inrichting als golfparcours.

Maximaal 10% van deze zone kan worden verhard i.f.v. een inrichting als golfparcours.

Het wijzigen van het reliëf van de bodem in functie van het golfspel is toegestaan met een maximum hoogteverschil van 1,5m. Er mogen maximaal vier bunkers worden aangelegd per hole, waarbij de gezamenlijk maximale oppervlakte van de bunkers 150m<sup>2</sup> bedraagt per hole.

Indien deze zone wordt ingericht als golfterrein dan moet deze worden onderhouden en in stand gehouden door de exploitant van de golfclub.

Indien deze zone wordt ingevuld met een golfparcours, gelden dezelfde voorschriften voor buffers, verharding en constructies als in Art. 6 (Bouwvrije zone voor golfparcours).

---

## **8 Art. 8 Opheffing reservatiegebied voor lijninfrastructuur**

---

Het reservatiegebied voor lijninfrastructuur aangeduid op het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 5.08.1976, en latere wijzigingsbesluiten, wordt met de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven. De bestemmingen en de niet-strijdige voorschriften van bestaande plannen blijven van onverminderd toepassing op deze percelen. Met bestaande plannen worden bedoeld: het gewestplan en zijn latere wijzigingen, en de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die van toepassing zijn op de betreffende percelen bij de inwerkingtreding van dit RUP.



# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Golfcentrum Puurs

Motivatie nota

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 28 juni 2012

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

L. Neefs

Ruimtelijk planner:

Jan Parys

Dirk Bosmans

Eline Mulkens



Dienst Ruimtelijke Planning

## **Colofon**



### **Opdrachtgever:**

Dienst Ruimtelijke Planning  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen  
tel.: 03/240.66.00  
fax: 03/240.66.79  
drp@admin.provant.be

### contactpersoon:

Ben De Bruyn  
ben.debruyn@admin.provant.be  
tel.: 03/240.67.87

### **Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
Posthofbrug 10, 2600 Antwerpen  
tel.: +32 (0)3 221 55 00  
fax: +32 (0)3 221 55 01  
www.anteagroup.be  
BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

*documentnr. 2211633052/emu*

*datum vrijgave 23-05-2012*

## INHOUD -

|           |   |             |
|-----------|---|-------------|
| <b>1</b>  | <b>INLEIDING</b> .....  | <b>4 -</b>  |
| 1.1       | OPDRACHTOMSCHRIJVING .....  | 4 -         |
| 1.2       | RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN .....  | 4 -         |
| 1.3       | SITUERING .....   | 5 -         |
| <b>2</b>  | <b>BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND</b> .....                              | <b>7 -</b>  |
| 2.1       | SAMENVATTENDE TABEL.....  | 7 -         |
| 2.2       | GEWESTPLAN .....  | 8 -         |
| 2.3       | RUP'S EN BPA'S.....   | 8 -         |
| 2.4       | BUURT- EN VOETWEGEN.....  | 8 -         |
| 2.5       | GEMEENTELIJKE ROOILIJNPLANNEN .....                                     | 9 -         |
| 2.6       | VERGUNNINGSTOESTAND .....   | 9 -         |
| <b>3</b>  | <b>BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES</b> .....                          | <b>10 -</b> |
| 3.1       | RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) .....                         | 10 -        |
| 3.2       | RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN (RSPA) .....               | 11 -        |
| 3.3       | GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PUURS (GOLFCENTRUM PUURS).....    | 12 -        |
| 3.4       | VLAAMS GOLFMEMORANDUM EN BISNOTA VLAAMS GOLFMEMORANDUM.....             | 13 -        |
| 3.5       | BOVENLOKAAL SPORTINFRASTRUCTUURPLAN .....                               | 14 -        |
| 3.6       | BEHOEFTEONDERZOEK GOLFSPOORT IN VLAANDEREN .....                        | 14 -        |
| 3.7       | QUICKSCAN GEWESTPLANTRACÉS .....  | 18 -        |
| 3.8       | HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED (HAG) .....                               | 19 -        |
| 3.9       | GEMEENTELIJKE SECTORALE PLANNEN.....                                    | 20 -        |
| 3.10      | CULTUREEL ERFGOED .....   | 21 -        |
| 3.11      | OPENRUIMTEBELEID .....  | 24 -        |
| 3.12      | INTEGRAAL WATERBELEID .....   | 25 -        |
| <b>4</b>  | <b>ONDERZOEK EN ANALYSE</b> .....                                       | <b>31 -</b> |
| 4.1       | PLAN BESTAANDE JURIDISCHE EN FEITELIJKE TOESTAND .....                  | 31 -        |
| 4.2       | RUIMTELIJK FUNCTIONEREN EN VOORKOMEN .....                              | 31 -        |
| 4.3       | KNELPUNTEN, KWALITEITEN EN POTENTIES .....                              | 32 -        |
| <b>5</b>  | <b>UITWERKING VISIE</b> .....   | <b>34 -</b> |
| 5.1       | NOODZAAK OPMAAK RUP .....   | 34 -        |
| 5.2       | ALGEMENE VISIE .....  | 34 -        |
| 5.3       | DOELSTELLINGEN .....  | 36 -        |
| 5.4       | MOTIVERING AANSNIJDING HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED .....              | 37 -        |
| <b>6</b>  | <b>GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b> .....           | <b>39 -</b> |
| 6.1       | PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN .....  | 39 -        |
| 6.2       | RUIMTEBOEKHOUDING.....  | 40 -        |
| <b>7</b>  | <b>SCREENING VAN DE PLAN-MER-PLICHT</b> .....                           | <b>41 -</b> |
| 7.1       | ADVIESVRAAG DIENST BEGELEIDING GEBIEDSGERICHTE PLANPROCESSEN (BGP)..... | 41 -        |
| 7.2       | CONCLUSIES VERZOEK TOT RAADPLEGING .....                                | 41 -        |
| 7.3       | ADVIEZEN VERZOEK TOT RAADPLEGING .....                                  | 45 -        |
| 7.4       | BESLISSING DIENST MER .....   | 45 -        |
| <b>8</b>  | <b>OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN</b> .....                                 | <b>46 -</b> |
| 8.1       | GEWESTPLAN .....  | 46 -        |
| <b>9</b>  | <b>PLANBATENREGELING</b> .....  | <b>47 -</b> |
| <b>10</b> | <b>BIJLAGEN</b> .....   | <b>49 -</b> |

## FIGUREN

|   |      |
|---|------|
| Figuur 1-1 Macrosituering Golfcentrum Puurs .....   | 5 -  |
| Figuur 1-2 Situering studiegebied op orthofoto.....   | 6 -  |
| Figuur 2-1 Gewestplan t.h.v. het studiegebied Golfcentrum Puurs.....                                | 8 -  |
| Figuur 2-2 Buurt- en voetwegen t.h.v het studiegebied .....   | 9 -  |
| Figuur 3-1 Synthese gewenste ruimtelijke structuur gemeente Puurs.....                              | 12 - |
| Figuur 3-2 Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte 'hoger gelegen zuidelijk deel van Puurs' ..... | 12 - |
| Figuur 3-3 Groei van golf in Vlaanderen sinds 1980 (VVG, 2011) .....                                | 15 - |
| Figuur 3-4 Verdeling aantal leden per provincie .....   | 15 - |
| Figuur 3-5 Golfterreinen binnen een straal van 30 km .....  | 17 - |
| Figuur 6 Synthesekaart gewestplantracés en reservatiestroken .....                                  | 18 - |
| Figuur 3-7 Ankerplaatsen t.h.v. golfcentrum Puurs .....   | 21 - |
| Figuur 3-8 Relictzones, lijnrelicten en puntrelicten t.h.v. golfcentrum Puurs.....                  | 22 - |
| Figuur 9 Provinciale landschapskaart t.h.v. het studiegebied.....                                   | 23 - |
| Figuur 3-10 Bouwkundig erfgoed t.h.v. het studiegebied te Puurs .....                               | 23 - |
| Figuur 3-11 Biologische waarderingskaart 2007 .....   | 24 - |
| Figuur 3-12 Natura 2000 - gebieden in de omgeving van het golfcentrum te Puurs.....                 | 25 - |
| Figuur 3-13 Waterlopen t.h.v. het studiegebied .....  | 26 - |
| Figuur 3-14 Erosiegevoeligheid .....  | 27 - |
| Figuur 3-15 Grondwaterstromingsgevoeligheid .....   | 28 - |
| Figuur 3-16 Infiltratiegevoeligheid .....   | 29 - |
| Figuur 3-17 Overstromingsgevoeligheid .....   | 30 - |
| Figuur 5-1 Illustratie buffersysteem .....  | 35 - |



# **1 Inleiding**

---

## **1.1 Opdrachtomschrijving**

Conform het golfmemorandum is de provincie bevoegd voor de uitvoeringsplannen die een 9-holes golfterrein betreffen. De aanleiding van dit PRUP is de wens van het bestaande golfterrein Golfcentrum Puurs te Puurs om uit te breiden naar een 9 holes terrein. Het bestaande golfterrein bestaat uit 6 holes (golfschool) die zone-eigen zijn (dagrecreatiegebied volgens het gewestplan). Het golfcentrum wenst uit te breiden naar een 9 holes golfterrein in de naastgelegen bufferzone. Een RUP kan een juridische bestemming creëren waardoor het 6 holes golfterrein kan uitbreiden naar een 9 holes golfterrein.

Met dit RUP werd in eerste instantie bepaald binnen welk gebied een uitbreiding ruimtelijk verantwoord is. Vervolgens werden randvoorwaarden bepaald zodat de gewenste ingrepen gebeuren op een ruimtelijk verantwoorde wijze en met garanties voor een duurzaam beheer van de ruimte en een maximale inpasbaarheid in de omgeving.

## **1.2 Ruimtelijk uitvoeringsplan**

Conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening wordt de ruimtelijke ordening vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen op de drie plannings- en ordeningsniveaus in Vlaanderen. Het basisdocument in het ruimtelijk ordeningsbeleid is op elk niveau het ruimtelijke structuurplan dat een beleidsdocument is dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. De implementatie van deze gewenste ruimtelijke structuur geschiedt aan de hand van uitvoeringsinstrumenten, m.n. de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verordeningen. De ruimtelijke uitvoeringsplannen worden hierbij opgemaakt ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft de toekomstige bestemming, inrichting of beheer aan van een gebied dat een deel of delen van het grondgebied van de gemeente omvat.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat:

- Het afwegingskader en een gebiedsgerichte visie
- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.
- de plan-MER-screening.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De andere documenten hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds in hun context van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bekeken worden.

### 1.3 Situering



Figuur 1-1 Macrosituering Golfcentrum Puurs



**Figuur 1-2 Situering studiegebied op orthofoto**

Daar de exacte afbakening van het plangebied van het RUP een belangrijk onderdeel vormt van de visievorming van dit RUP wordt in de algemene analyse een ruimer studiegebied bekeken.

Het golfcentrum Puurs is gelegen achter het woonlint van de verbindingsweg tussen de kern Breendonk en de N16 en de Dendermondsesteenweg. Juist ten oosten van deze verbindingsweg bevindt zich de A12, die grens vormt met de gemeente Willebroek. (zie figuur 1-1).

## 2 **Bestaande juridische toestand**

*Bijlage: plan bestaande feitelijke en juridische toestand*

### 2.1 **Samenvattende tabel**

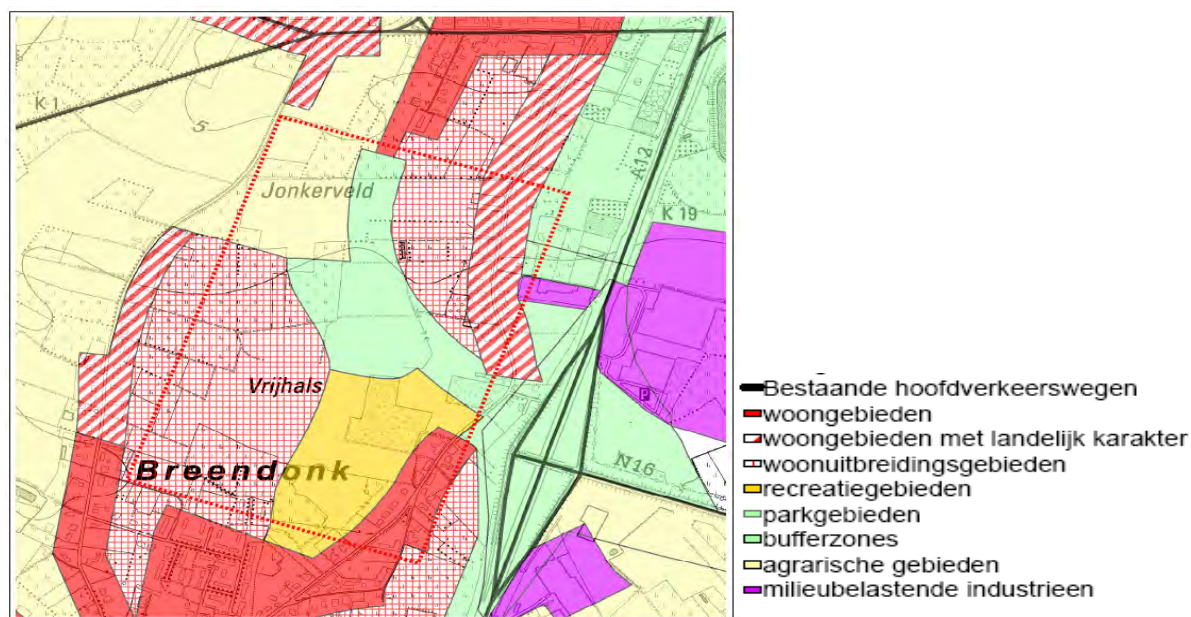
| Type plan                                    | Kenmerken                                 |
|--|---|
| Gewestplan                                   | Mechelen (15)<br>KB van 5 augustus 1976   |
| Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen  | Geen                                      |
| Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen   | Geen                                      |
| Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen | Geen                                      |
| Algemene plannen van aanleg                  | Geen                                      |
| Bijzondere plannen van aanleg                | Geen                                      |
| Verkavelingvergunningen                      | Geen                                      |
| Gewestelijke rooilijnplannen                 | Geen                                      |
| Provinciale rooilijnplannen                  | Geen                                      |
| Gemeentelijke rooilijnplannen                | Rooilijnplan Schaafstraat<br>KB 8/05/1937 |
| Buurt- en voetwegen                          | Buurtweg 15, 16<br>Voetweg 16, 36, 39     |
| Habitatrichtlijngebieden                     | Geen                                      |
| Vogelrichtlijngebieden                       | Geen                                      |
| Gebieden van het VEN – 1e fase               | Geen                                      |
| Erkende natuurresevaten                      | Geen                                      |
| Beschermde monumenten                        | Geen                                      |
| Beschermde landschappen                      | Geen                                      |
| Herbevestigd agrarisch gebied                | Geen                                      |
| Beschermde stads- en dorpsgezichten          | Geen                                      |
| Polders en watering                          | Polder: Vliet en Zielbeek                 |
| Beschermingszones grondwaterwinningen        | Geen                                      |



|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| Proces Verbaal bouwoverschrijding | Geen |
|-----------------------------------|------|

## 2.2 Gewestplan

Op 5 augustus 1976 werd het gewestplan Mechelen goedgekeurd waarin het studiegebied Golfcentrum Puurs is gelegen.



Figuur 2-1 Gewestplan t.h.v. het studiegebied Golfcentrum Puurs

Daar de exacte afbakening van het plangebied van het PRUP een belangrijk onderdeel vormt van de visievorming van dit PRUP, wordt een ruimer studiegebied bekeken dan de uiteindelijke afbakening van het PRUP. Het aangegeven studiegebied in figuur 2-1 is bijgevolg ruimer dan het uiteindelijke plangebied, dat slechts de gronden zal omvatten waar een herbestemming noodzakelijk is volgens de gewenste ruimtelijke ordening voor de site. Met betrekking tot de afbakening van de plangrens van het PRUP wordt daarbij compactheid, zuinig ruimtegebruik en aansluiting op de lokale structuren nagestreefd.

In het studiegebied heerst het recreatiegebied en de bufferzone. Aan de randen van het studiegebied liggen woonuitbreidingsgebieden en agrarische gebieden.

## 2.3 RUP's en BPA's

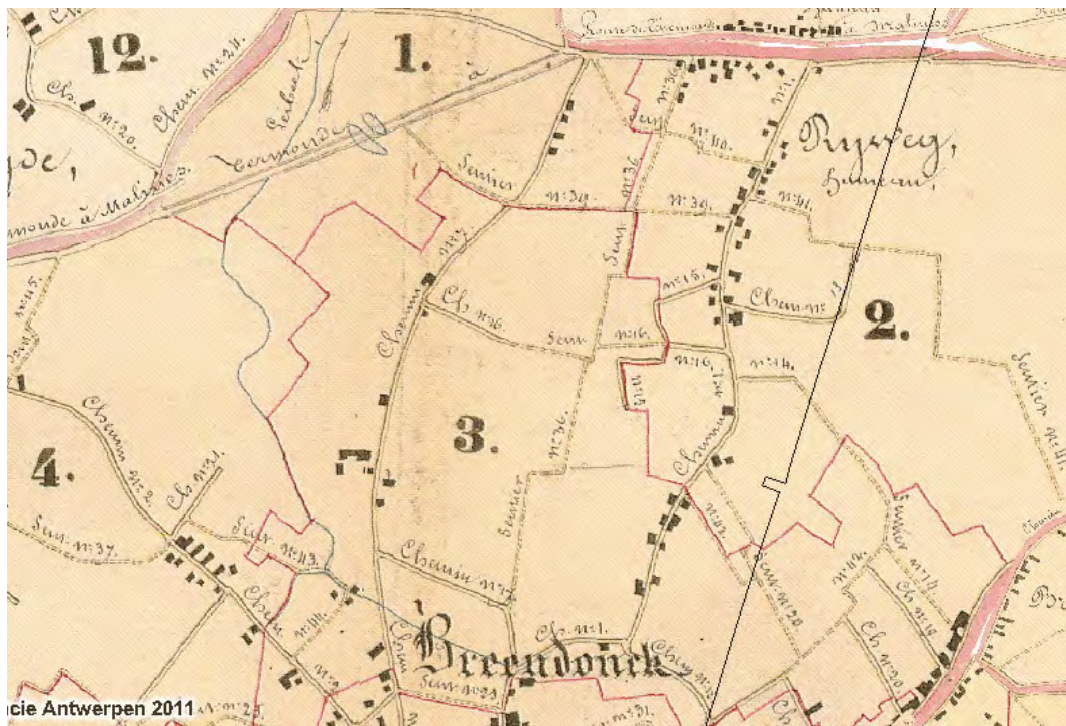
Er zijn geen RUP's noch BPA's in het plangebied gelegen.

## 2.4 Buurt- en voetwegen

Volgende buurt- en voetwegen zijn in het studiegebied gelegen.

- Voetweg nr. 16

- Voetweg nr. 36 is langs de westelijke grens van het golfterrein gelegen en loopt volgens een noord-zuidoriëntatie helemaal van de kern van Breendonk naar N16 naar Sint-Niklaas.



Figuur 2-2 Buurt- en voetwegen t.h.v het studiegebied

## 2.5 Gemeentelijke rooilijnplannen

Er is een rooilijnplan voor de Schaafstraat, vastgesteld met het K.B. van 8 mei 1937.

## 2.6 Vergunningstoestand

Voor de percelen gelegen in het plangebied werden volgende vergunningen afgeleverd:

- Voor perceel 3<sup>e</sup> afd., sectie A, 309A werd een vergunning afgeleverd op 17/12/2001 voor de realisatie van golfcentrum.
- Voor perceel 3<sup>e</sup> afd., sectie A, 300S, werd een vergunning afgeleverd op 29/11/1977 voor de realisatie van een tuinbouwserre.

### **3 Beleidskader en relevante studies**

---

#### **3.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)**

Golfterreinen in het RSV

- De paragraaf over golfterreinen werd in de tweede herziening van het RSV vervangen door de bepalingen uit het Golfmemorandum. De tweede herziening van het RSV werd op 17.12.2010 goedgekeurd door de Vlaamse Regering, maar dient nog te worden bekrachtigd door het Vlaams Parlement en te worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad eer het formeel van kracht gaat.
- In het originele RSV stond dat, omwille van de grote oppervlakte die golfterreinen beslaan, ze behoren tot de hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructures die een uitspraak op Vlaams niveau behoeven. Verder stelde men dat golfterreinen door hun lokalisatie en inplanting een ruimtelijke meerwaarde moeten creëren en ze zoveel mogelijk worden opengesteld voor bepaalde vormen van recreatief medegebruik zoals wandelen en fietsen. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat het medegebruik de hoogdynamische functie (golf) niet aantast, bijvoorbeeld door het beperken van de laagdynamische functies tot ingerichte fiets- en wandelpaden
- In het Vlaams Golfmemorandum werd echter een hiërarchische onderverdeling gemaakt van de golfterreinen op basis van de internationale normen, waaraan vervolgens een taakverdeling werd gekoppeld.

Het opmaken RUP's voor golfterreinen met maximaal negen holes en met een oppervlakte tussen 8 en 40 ha (type II-golfterreinen) valt onder de bevoegdheid van de provincies. Deze golfinfrastructuur heeft een minimum speellengte van 1850m.

Deze type II- golfterreinen kennen een zekere recreatieve dynamiek. 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, ...).

Golfcentrum Puurs

- De gemeente Puurs maakt deel uit van de Vlaamse Ruit in het RSV.
- De gemeente Puurs is in het RSV geselecteerd als economisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden en buiten het economisch netwerk Albertkanaal, namelijk een specifiek economisch knooppunt.
- Zowel de A12 als de N16 werden aangeduid als primaire weg categorie I. Deze wegen hebben als functie verbinden en verzamelen op Vlaams niveau.

### **3.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)**

*Er wordt geen uitspraak gedaan over golfterreinen in het RSPA. De locatie van het golfterrein (Puurs) wordt echter wel besproken. Verder wordt ook uitspraak gedaan over de ontwikkelingsperspectieven voor recreatie enerzijds en voor de natuurlijke-landschappelijke structuur anderzijds.*

#### **Ontwikkelingsperspectieven voor toerisme en recreatie**

- Recreatief medegebruik van de ruimte  
Recreatief medegebruik is een uitgangspunt voor het geheel buitengebied maar de intensiteit en aard van de recreatieve activiteiten hangen samen met de ligging in een bepaalde deelruimte en het ontwikkelingsperspectief dat er voor is geschetst. Ook de draagkracht van een bepaald gebied moet mee in rekening worden genomen.
- Toerisme en recreatie als beheerder van de open ruimte  
Sommige vormen van toerisme en recreatie zijn zonder open ruimte open ruimte niet mogelijk. De sector moet dus zelf voorstellen doen over het behoud ervan en meewerken aan de verbetering van de waterkwaliteit van waterlopen, aan de verhoging van natuurpotenties, aan de uitbreiding van bossen en aan de bescherming van gave landschappen.
- Ruimte voor sport- en spelvoorzieningen in gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen
- De provincie suggereert dat de gemeenten bij de opmaak van hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aandacht besteden aan voldoende sport- en spelvoorzieningen voor de jeugd.

#### **De natuurlijke-landschappelijke structuur**

De provincie stelt een gewenste natuurlijke structuur voorop. Het Golfcentrum Puurs is echter niet in een streek gelegen die op deze gewenste structuur wordt aangeduid.

In het kader van de gewenste landschappelijke structuur werd het fort van Breendonk, in de nabijheid gelegen van het golfterrein, aangeduid als onderdeel van de bakenreeks 'de buitenste fortengordel'.

#### **De ruimtelijke structuur ter hoogte van de gemeente Puurs.**

- De gemeente Puurs maakt deel uit van de hoofdruimte de 'Antwerpse fragmenten'. De 'Antwerpse fragmenten' wordt gevormd door dat deel van het Vlaams stedelijk netwerk de 'Vlaamse Ruit' dat in de provincie Antwerpen is gelegen.
- Breendonk is aangeduid als woonkern. De opvang van bijkomende woningen in een woonkern gebeurt in principe binnen het aanbod van gronden langs uitgeruste wegen in woongebied, percelen in niet-vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en gronden in woongebied langs niet uitgeruste wegen (binnengebieden).
- In de categorisering van de agrarische gebieden is de gemeente Puurs aangeduid als 'landbouw in waardevol landschap'. Verder is het studiegebied gelegen in het landschappelijk complex van Klein-Brabant. Dit werd in het structuurplan aangeduid als een complex gaaf landschap.
- De N17 wordt geselecteerd als secundaire weg type I.

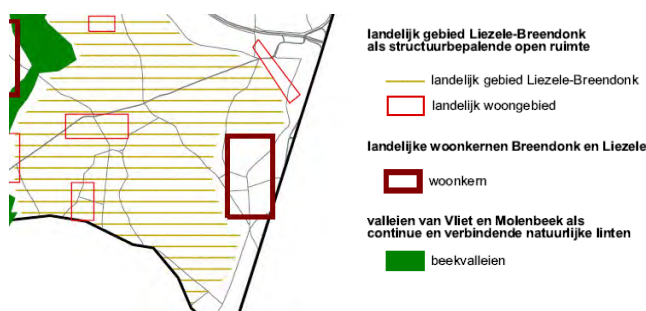


### 3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Puurs (Golfcentrum Puurs)



Figuur 3-1 Synthese gewenste ruimtelijke structuur gemeente Puurs

- In de gewenste ruimtelijke structuur situeert het golfcentrum zich in landelijk gebied van bovengemeentelijk belang en wordt het omgeven door enkele woonlinten.
- Het studiegebied maakt deel uit van de deelruimte 'hoger gelegen zuidelijk deel van Puurs'.
- Ten zuiden van N16 en de dorpskernen Puurs, Kalfort en Liezele is de open ruimte minder versnipperd dan in het noorden. Dit aaneengesloten open gebied is een belangrijke troef binnen de gemeente en moet als dusdanig worden beschermd.



Figuur 3-2 Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte 'hoger gelegen zuidelijk deel van Puurs'

- Het landelijk gebied van Breendonk en Liezele onderscheidt zich door zijn open ruimte karakter en moet dus zeker worden beschouwd als een structuurbepalend samenhangend land- en tuinbouwgebied op bovenlokaal niveau



- In de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur ligt het studiegebied in het landelijk gebied Breendonk-Liezele (een natuurlijke gebied niet gekoppeld aan waternetwerk).
- Het woonuitbreidingsgebied juist ten westen van het studiegebied werd aangeduid als te reserveren woonuitbreidingsgebied.

Het GRS van Puurs is momenteel in herziening.

### **3.4 Vlaams Golfmemorandum en bisnota Vlaams Golfmemorandum**

#### **3.4.1 Vlaams Golfmemorandum I**

in het RSV stond initieel dat omwille van de grote oppervlakte die golfterreinen beslaan, ze behoren tot de hoogdynamische infrastructuren die een uitspraak op Vlaams niveau behoeven. In juni 2003 werd echter beslist een onderverdeling te maken in verschillende golfterreinen.

Een belangrijke doelstelling van dit Golfmemorandum is het duidelijk bepalen van de bevoegdheidsverdeling voor dit thema, als toepassing van het subsidiariteitsprincipe. Er wordt een indeling gemaakt van drie hiërarchische categorieën die ook internationaal worden gehanteerd, en vervolgens wordt daar een taakverdeling aan gekoppeld.

De gemeenten zijn bevoegd voor de golfscholen, die een maximale oppervlakte mogen hebben van 5 ha (type I). Voor een golfschool in combinatie met een beperkt aantal holes (tot en met zes), met een maximale oppervlakte van 8 ha, gebeurt de ruimtelijke afweging op provinciaal niveau, waarna het initiatief tot opstellen van een RUP op gemeentelijk niveau kan plaatsvinden.

De provincies zijn bevoegd voor het opmaken van een PRUP voor de type 2 golfterreinen met maximaal negen holes en met een oppervlakte tussen 8 en 40 ha (type II). Dit type van golfinfrastructuur heeft een internationaal bepaalde minimum speellengte van 1850 m. Omwille van deze ruimte-inname is het logisch dat dit niet als iets van een lokaal niveau als het gemeentelijke kan worden beschouwd.

Het Vlaams Gewest is bevoegd voor volgende drie soorten van golfterreinen:

- golfterreinen met meer dan negen holes of minder dan negen holes en met een oppervlakte vanaf 40 ha (type III);
- golfterreinen van het type II die gelegen zijn in een gebied van gewestelijk belang volgens het RSV;
- golfterreinen gelegen in speciale beschermingszones en overstromingsgebieden die zijn afgebakend in stroomgebiedbeheersplannen of bekkenbeheersplannen.

#### **3.4.2 Bisnota Vlaams Golfmemorandum**

Op 20 juli 2006 werd een bisnota goedgekeurd, ook wel Vlaams Golfmemorandum fase II genoemd, waarin een concreet plan van aanpak is uitgewerkt om na te gaan hoe, waar en hoeveel nieuwe golfterreinen in Vlaanderen kunnen worden ontwikkeld. Deze werd geïntegreerd in het GRS.

### **3.5 Bovenlokaal sportinfrastructuurplan**

Er wordt verwacht dat het aantal actieve golfspelers in Vlaanderen een enorme stijging zal kennen tussen 2002 en 2015 en uit onderzoek bleek er een behoefte te zijn aan extra 9-holesterreinen. Golfsterreinen werd opgenomen in de lijst met prioritaire infrastructuurnoden.

### **3.6 Behoeftonderzoek golfsport in Vlaanderen**

Op 19 juli 2002 besliste de Vlaamse regering dat vooraleer zij nog een beslissing neemt met betrekking tot een ruimteaanspraak vanuit een bepaalde toeristische, recreatieve en sportsector, er eerst een kader moet zijn rond de ruimtelijke aanspraken waarbij de minimale behoeften in rekening worden gebracht.

In januari 2004 werd de studie 'Behoeftonderzoek golfsport in Vlaanderen' opgeleverd.

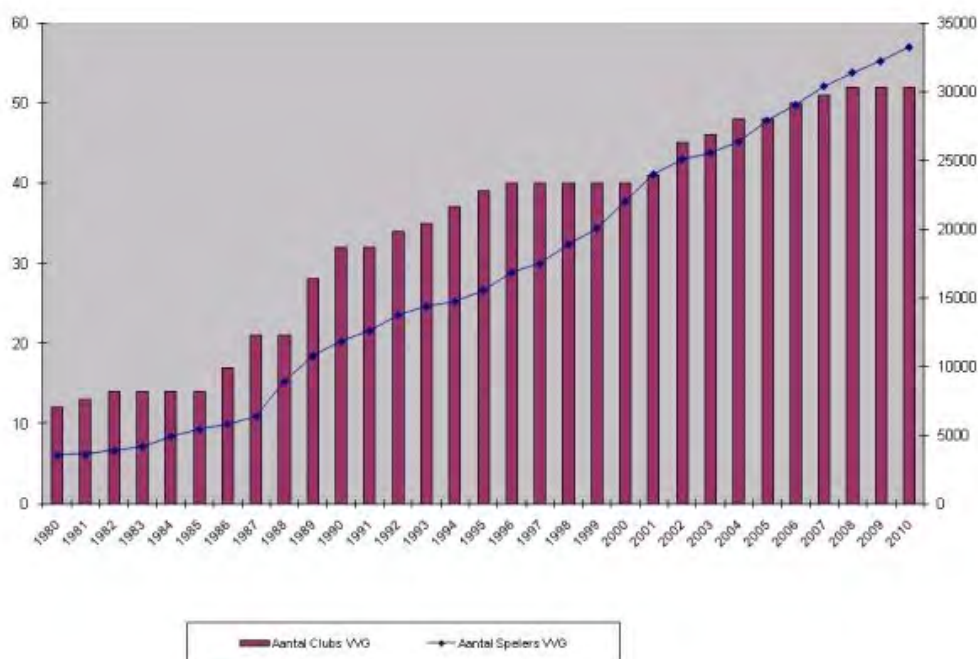
#### **3.6.1 Recente cijfers golfclubs**

Aangezien de studie 'Behoeftonderzoek golfsport in Vlaanderen' reeds dateert van zeven jaar geleden (2004) is het kwantitatieve aspect niet meer (volledig) actueel en representatief. Meer recente cijfers zijn terug te vinden in de eerste versie van Golf Statistieken Vlaanderen (GOSTA 2009) en op de website van de Vlaamse Vereniging voor Golf (VVG) (2011).

##### Totale evolutie

Op 31 december 2010 waren er in België een totaal van 55.507 golfspelers. Hiervan waren er 33.237 spelers aangesloten bij een VVG golfclub en meer dan 22.000 spelers bij een AFG golfclub (Association Francophone Belge de Golf). De 33.237 spelers aangesloten bij de VVG zijn verspreid over 52 golfclubs. Hiervan is meer dan de helft 45-plusser.

De populariteit van golfsport heeft een sterke evolutie doorgemaakt. Zo waren er in 1986 slechts ca. 6000 spelers bij de VVG aangesloten (verspreid over 17 clubs) en is het aantal golfers in Vlaanderen de laatste 25 jaar ongeveer vernegenvoudigd.

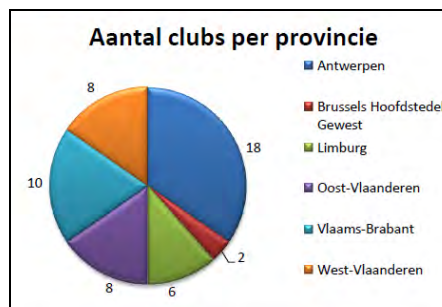


Figuur 3-3 Groei van golf in Vlaanderen sinds 1980 (VVG, 2011)

Verspreiding over de provincies -

De golfclubs (en leden) die aangesloten zijn bij de VVG zijn niet gelijk verdeeld over de provincies. - Nagenoeg één derde van de golfclubs (18 clubs) bevinden zich in de provincie Antwerpen, de - provincie waar ook de golfclub van voorliggend plan is gelegen. -

| PROVINCIE         | man           | vrouw         | Totaal       |
|-------------------|---------------|---------------|--------------|
| Antwerpen         | 7488          | 4220          | 11708        |
| Limburg           | 2486          | 1396          | 3882         |
| Oost-Vlaanderen   | 3834          | 2083          | 5917         |
| Vlaams-Brabant    | 3787          | 1948          | 5735         |
| West-Vlaanderen   | 3663          | 2250          | 5913         |
| Brussel-Hoofdstad | 50            | 32            | 82           |
| <b>TOTAAL</b>     | <b>21.308</b> | <b>11.929</b> | <b>33237</b> |



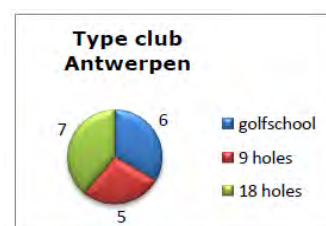
Figuur 3-4 Verdeling aantal leden per provincie

Golfterreinen type II -

De golfclub die onderwerp is van deze studie valt momenteel onder de type I terreinen (6 holes). - Na de gewenste uitbreiding behoort het Golfcentrum Puurs tot type II terreinen(9 holes). -

Van de achttien golfclubs in de provincie Antwerpen behoren er reeds vijf tot de type II –terreinen:

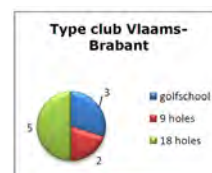
- Brasschaat Open golf en Country Club
- Edegemse Golf club De Drie Eycken
- Golf Club Witbos te Noorderwijk (Herentals)



- Lilse Golf Club
- Golf Club Inter Mol

Aangezien het Golfcentrum Puurs dicht tegen de provincie Vlaams-Brabant aan ligt, wordt ook deze provincie meegenomen. In de provincie Vlaams-Brabant zijn er op dit moment twee type II golfterreinen:

- Duisburg Military Club (Tervuren)
- Overijse Golf Club

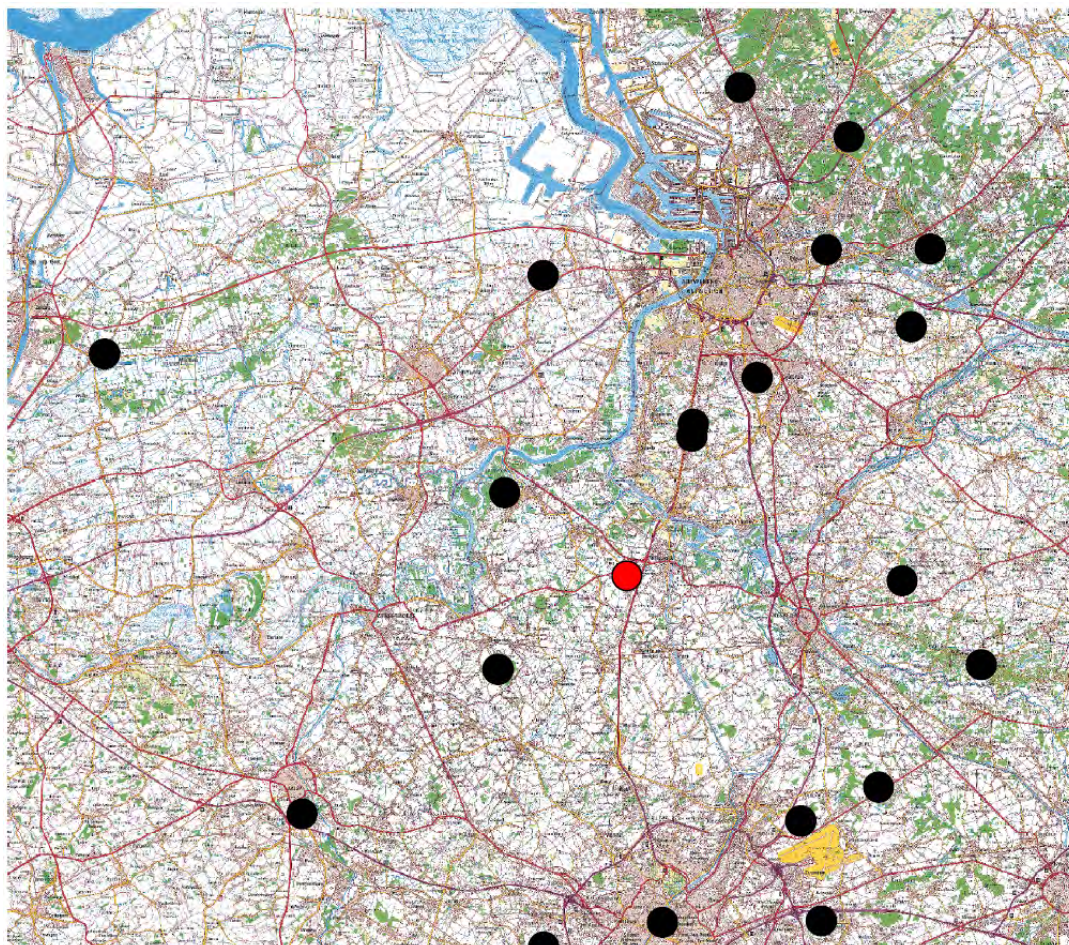


Niet alle golfclubs van de provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant zijn relevant voor het PRUP dat onderwerp is van deze studie. Om correcter de ruimtelijke behoefte te kunnen bepalen, worden alle golfclubs (zowel type I, type II als type III) die binnen een straal van ca. 30km van de golfclub gelegen zijn, opgezocht.

Golfclubs in de omgeving (30km) van het Golfcentrum te Puurs:

- Golf en Countryclub De Wijnvelden te Sint-Katelijne-Waver
- Golfclub Krokkebaas te Buggenhout (6 pitch and put)
- Golfclub De Kluizen te Aalst (6 pitch and put.)
- Cleydael Golf Club te Aartselaar (18 holes)
- Antwerp Golf School te Aartselaar (6 holes)
- Dragon Golf Bornem (Bornem 6 pitch and put)
- Golfclub De Drie Eycken te Edegem (9 holes )
- Golf en Business Club Kampenhout (18 holes + 3 pitch and put )
- Brabantse Golf Club te Melsbroek (18 holes )
- Keerbergen Golf Club te Keerbergen (18 holes )
- Brussels Golf Club (9 holes)
- Golflife Center Sterrebeek (6 holes)
- Royal Amicale G.C. Anderlecht (18 holes)
- Steenpoel Golf Club te Itterbeek (golfschool + 9 pitch and put)
- Bossenstein Golf & Polo Centrum te Broechem-Ranst (27 holes)
- Antwerp International G. & C C. Rinkven te Schilde (36 holes)
- Brasschaat Open Golf & Country Club (18 holes + 9 pitch and put)
- Royal Antwerp Golf Club Kapellen (27 holes)
- Ternesse G. & C C te Wommelgem (27 holes)
- Golfclub Beveren (9 holes)
- Golf Puyenbroek te Wachtebeke (9 holes)
- Het geplande nieuwe golfterrein in Sint-Gillis-Waas ter hoogte van de Kattestraat.(18 holes)
- Het geplande nieuwe open golfterrein in Schilde (18 holes)





**Figuur 3-5** Golfterreinen binnen een straal van 30 km

### **3.6.2 Toetsing vooropgestelde vraag versus gerealiseerde aanbod anno 2010**

In 2004 verwachtte men een stijging van het aantal beoefenaars op basis van twee scenario's, met name de stijging van het aantal actieve Vlaamse Leden vertrekkend van de huidige groei en het navolgen van de verhouding zoals deze bestond in Nederland. Daarnaast stelde men dat de golfsport steeds meer en meer zou verjongen.

In 2004 waren er globaal gezien onvoldoende golfterreinen, ook naar de toekomst toe zou er volgens de studie een nood blijven aan golfterreinen door een verwachte stijging in de participatie, verdoken beoefenaars en wachtlijsten bij sommige golfclubs, groeiende overbezetting van de bestaande golfterreinen en een onevenwicht tussen vraag en aanbod. Men berekende dat er in 2010 zo'n 288 holes ter beschikking zouden moeten zijn in de provincie Antwerpen, 180 in de provincie Vlaams-Brabant, en 243 in de provincie Oost-Vlaanderen.

Gezien het feit dat er op dit moment (januari 2011) 18 golfclubs in Antwerpen zijn gevestigd waarvan 7 volwaardige 18 holes terreinen en 5 volwaardige 9 holes terreinen, die samen in totaal circa 170 holes ter beschikking hebben, is de vraag naar holes in de provincie Antwerpen hoog te noemen.

Daarnaast plant Bloso de ontwikkeling van een 9 holes golfterrein in het Bloso-Centrum Hazewinkel te Willebroek. Het is de bedoeling een golfterrein met 'publiek' karakter te realiseren met een zeer lage instapdrempel waardoor dit project zich onderscheidt van de andere initiatieven



in de buurt. Uit het “Behoefteteonderzoek golfsport in Vlaanderen”, 2006, is gebleken dat er in de omgeving van Willebroek behoefte is aan dergelijk project.

In de provincie Vlaams-Brabant zijn er momenteel vijf terreinen met 18 holes en twee met 9 holes wat een totaal van circa 108 holes in totaal geeft. Ook hier is de vraag naar holes groot. Oost-Vlaanderen beschikt over 6 terreinen met 9 holes 1 met 18 holes en 1 met 36 holes, in totaal 108 holes.

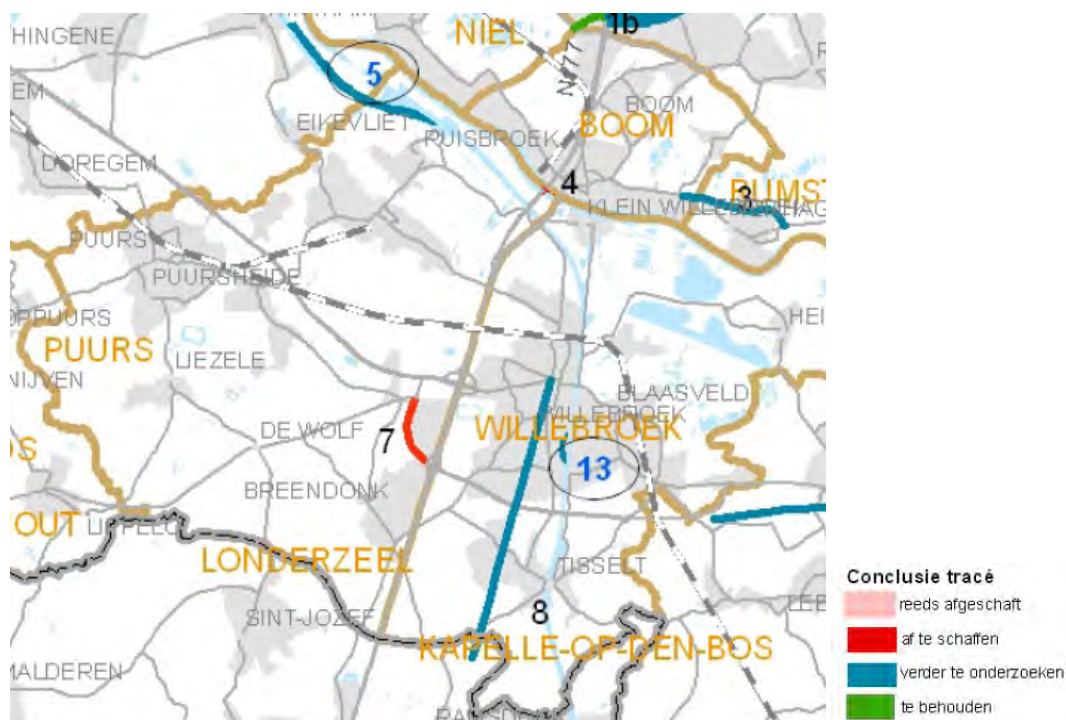
### 3.7 Quickscan gewestplantracés

Het golfterrein van Puurs is gelegen in een reservatiestrook voor wegenis. De provincie maakte een studie op waarin de gewestplantracés en reservatiestroken in de provincie Antwerpen werden gescreend en op basis daarvan een quick scan de toekomstwaarde (of noodzakelijke vervolgacties) werd bepaald. De studie zit op het snijpunt van mobiliteits- en ruimtelijke planningsbeleid. Het nut van de gewestplantracés moet vanuit van de mobiliteitsproblematiek blijken. De aanwezigheid van tracés, reservatie- en erfdiensbaarheidsgebieden heeft echter impact op het ruimtelijke ordenings- en vergunningenbeleid

Op de gewestplannen die dateren van eind jaren zestig, begin jaren zeventig van de vorige eeuw, werd vanuit de toenmalige visie op het verkeers- en vervoersysteem een groot aantal tracés en reservatiestroken ingetekend voor aan te leggen lijninfrastructuren (zowel weg-, water- als spoorinfrastructuur). Via gewestplanwijzigingen werden hier en daar wijzigingen aangebracht, maar het merendeel van de tracés bleef gewoon op het gewestplan staan. Inmiddels is de context sterk gewijzigd en moet worden onderzocht welke tracés nog behouden moeten blijven en welke mogen worden afgeschaft.

In deze studie wordt over de reservatiestrook t.h.v. het golfcentrum het volgende geconcludeerd:

“De lijnaanduiding voor de verbinding tussen beide delen van de N16 als ‘aan te leggen hoofdverkeersweg’ (7) kan geschrapt worden.”



Figuur 6 Synthesekaart gewestplantracés en reservatiestroken

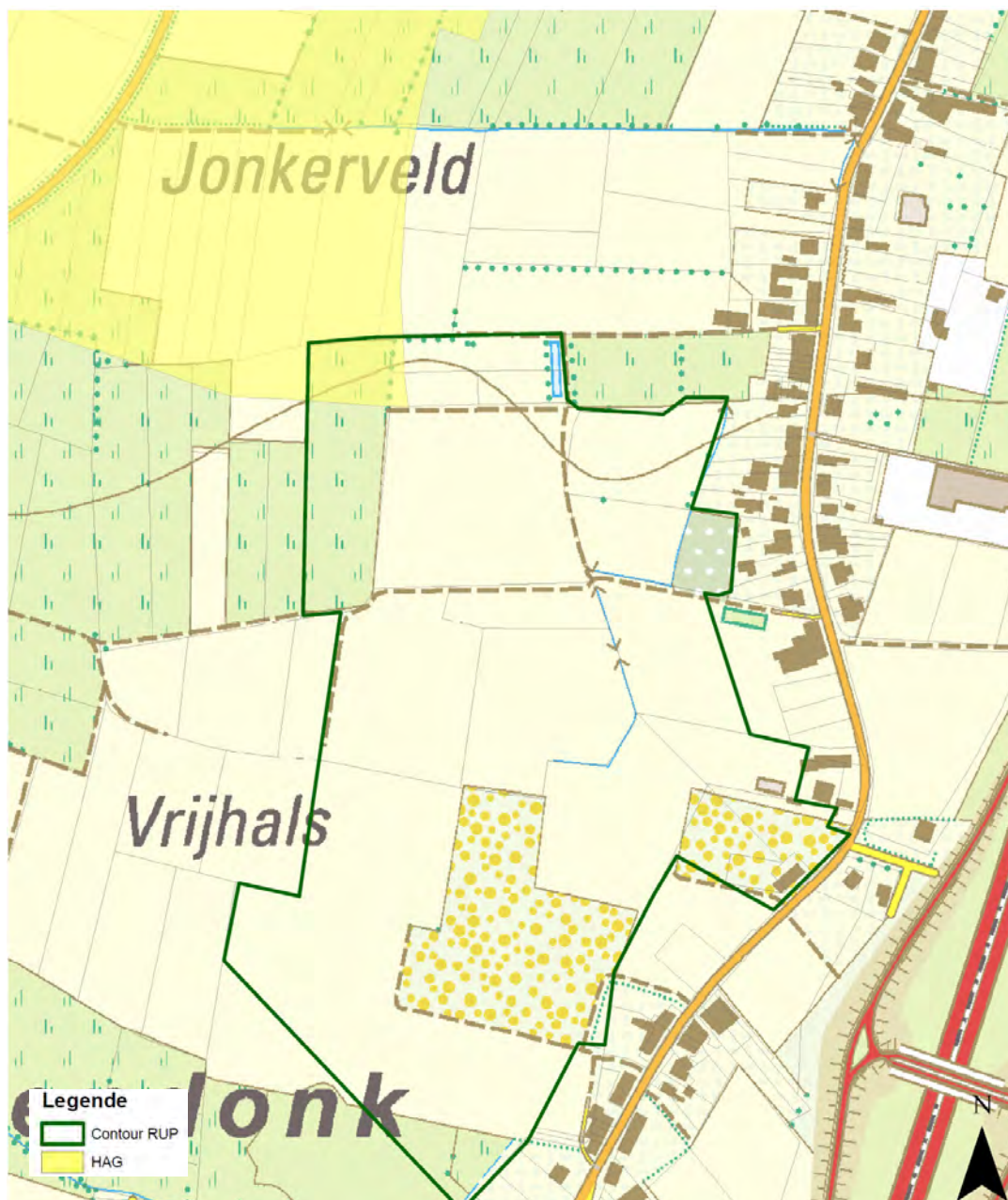
### **3.8 Herbevestigd agrarisch gebied (HAG)**

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. Samen met de natuur- en landbouworganisaties maakte de Vlaamse regering in 1997 de afspraak om te evolueren naar 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied en 53.000 ha bosgebied. Dat is een toename met 38.000 ha natuurgebied en 10.000 ha bosgebied en een afname van 56.000 ha landbouwgebied.

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. Voor elke regio heeft de Vlaamse Regering dat visievormingsproces afgerond met een beslissing over een actieprogramma voor de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen.

De Vlaamse overheid drukte in de omzendbrief RO/2010/01 nog haar bezorgdheid uit voor het integrale behoud van dit gebied voor de agrarische sector en stelt dat de mogelijkheden om dit gebied voor andere functies dan de agrarische te ontwikkelen zullen worden beperkt, er zal een zeer conservatieve houding worden aangenomen bij het beoordelen van projecten.

|   |
|---|
| Het plangebied van het PRUP Golf Puurs ligt voor een klein deel in HAG. |
|---|



Figuur 7 Herbevestigd agrarisch gebied t.h.v. golfterrein Puurs

### **3.9 Gemeentelijke sectorale plannen**

#### **3.9.1 Gemeentelijk sportbeleidsplan**

In het gemeentelijk sportbeleidsplan wordt als doel vooropgesteld om in de legislatuur 2008-2013 een visie te ontwikkelen op de verdere ontwikkeling van het Golfcentrum van Puurs.

#### **3.9.2 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) Puurs**

Voor het studiegebied van voorliggend PRUP werden geen relevante elementen opgenomen in het GNOP Puurs.



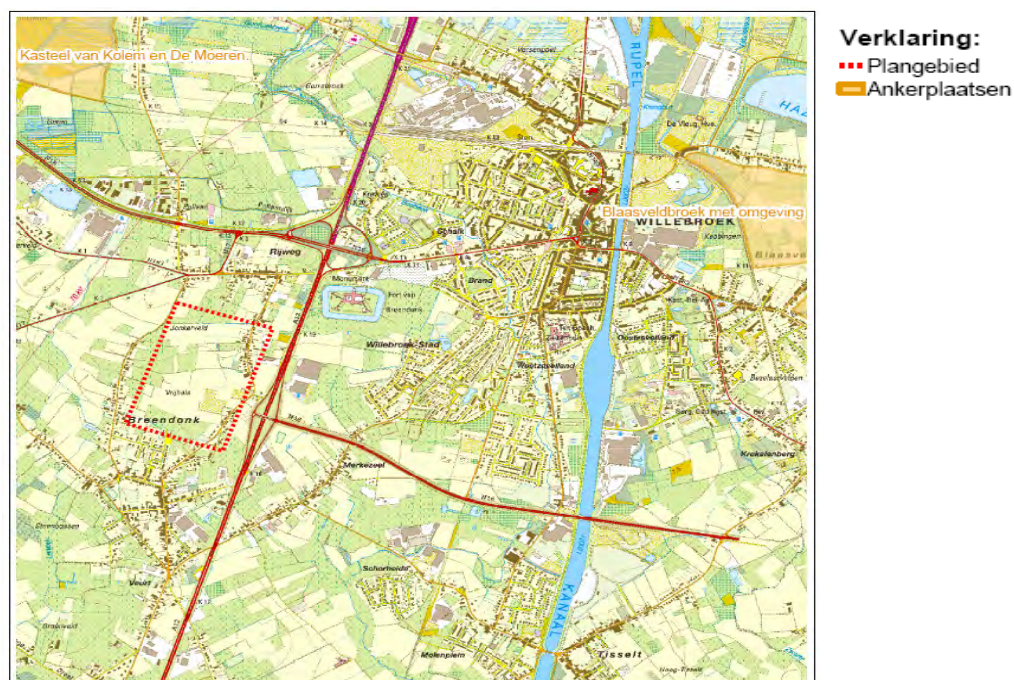
## 3.10 Cultureel erfgoed

### 3.10.1 Landschapsatlas

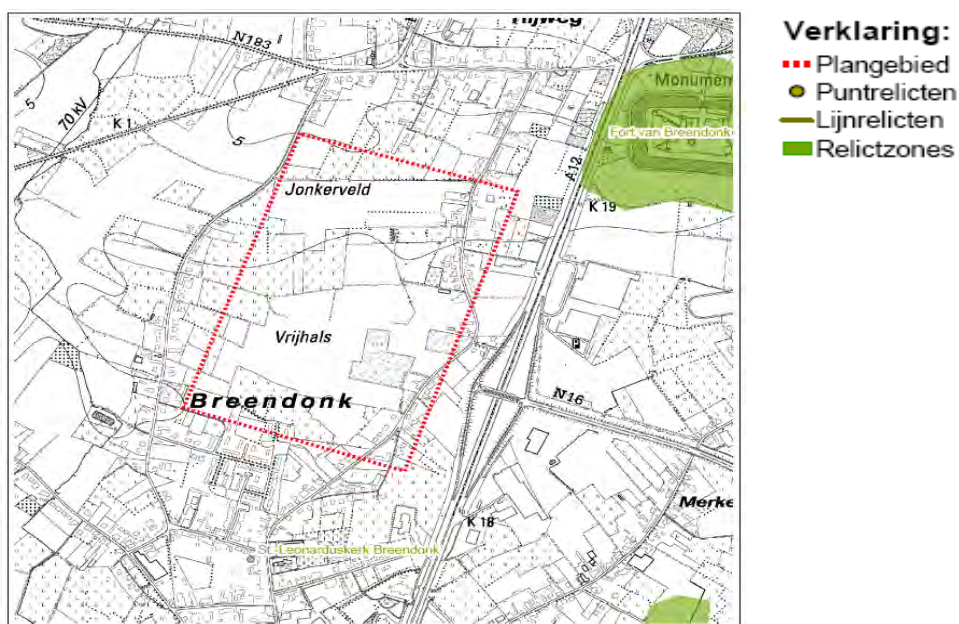
Het beleid zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen benadrukt een globale en gedifferentieerde aanpak van de landschapszorg, waarbij een bijzondere aandacht gaat naar het behoud van de resterende relictlandschappen. Om een dergelijk landschapsbeleid te onderbouwen wordt een geactualiseerde gebiedsdekkende inventaris van de relictlandschappen als een belangrijk beleidsinstrument gezien. Via de aanwijzing van de relictten kan een beoordeling gemaakt worden van de gaafheid, mede in relatie tot de ideaaltypische karakteristieken van het betrokken traditioneel landschap. Deze inventaris werd uitgewerkt in de zogenaamde 'Landschapsatlas van Vlaanderen - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001.

De atlas vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gave en herkenbare relictten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties.

Deze inventaris omvat zowel puntvormige, lijnvormige als vlakvormige relictten. Samenhangende gehelen met belangrijke erfgoedwaarden en een vrij hoge gaafheid werden gewaardeerd via aanduiding als relictzone met bijbehorende beschrijvingsfiche. De meest waardevolle ensembles werden ankerplaatsen genoemd. Voor ankerplaatsen en relictzones, kortom gave landschappen, worden specifieke beleidswenselijkheden geformuleerd.



Figuur 3-8 Ankerplaatsen t.h.v. golfcentrum Puurs



**Figuur 3-9 Relictzones, lijnrelicten en puntrelicten t.h.v. golfcentrum Puurs**

Daar de exacte afbakening van het plangebied van het PRUP een belangrijk onderdeel vormt van de visievorming van dit PRUP, wordt een ruimer studiegebied bekeken dan de uiteindelijke afbakening van het PRUP. Het aangegeven studiegebied in figuren 3-7 en 3-8 is bijgevolg ruimer dan het uiteindelijke plangebied, dat slechts de gronden zal omvatten waar een herbestemming noodzakelijk is volgens de gewenste ruimtelijke ordening voor de site. Met betrekking tot de afbakening van de plangrens van het PRUP wordt daarbij compactheid, zuinig ruimtegebruik en aansluiting op de lokale structuren nagestreefd.

Er is geen enkele waardevolle landschappelijke zone in het studiegebied gelegen, noch in de onmiddellijke omgeving van het studiegebied. Fort van Breendonk ligt echter binnen enkele 100-en meter van het studiegebied.

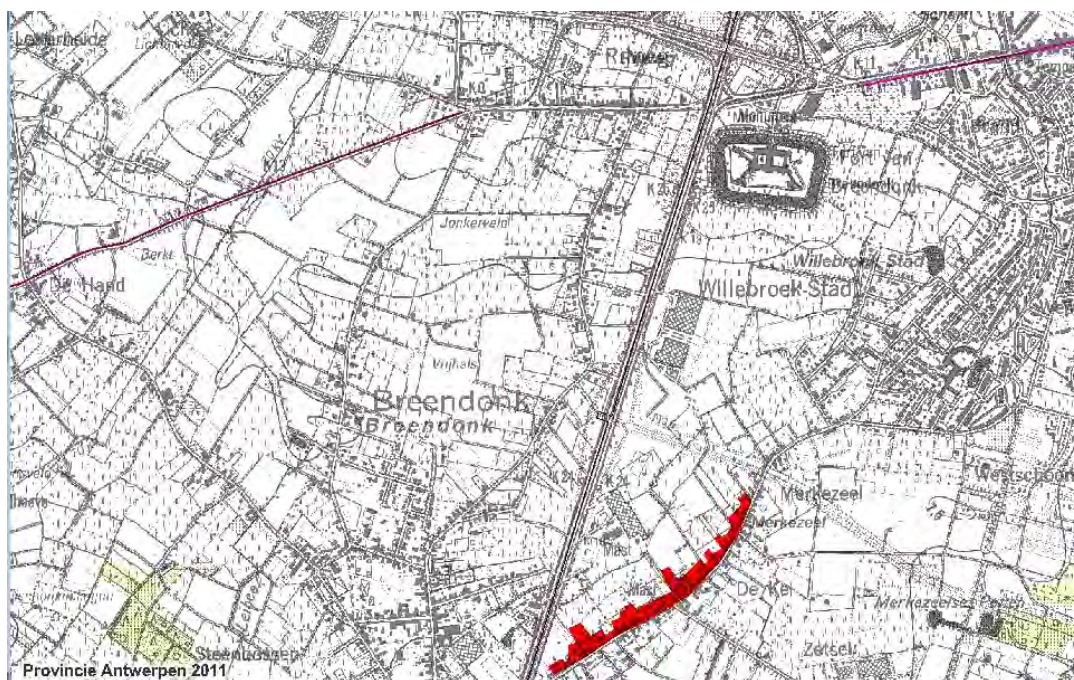
### 3.10.2 Provinciale landschapskaart

De provinciale landschapskaart is een databank van waardevolle landschappelijke elementen. De landschapselementen opgenomen in de landschapskaart zijn punten, lijnen of vlakken en horen thuis in één van de volgende drie categorieën:

- fysisch systeem (bv. donken, duinen, veenbodems)
- natuur- en cultuurlandschap (bv. historisch bos, dreven, serres)
- nederzettingsgeografie (bv. gehuchten, hoeves, dijken, oude wegenpatronen)

In het studiegebied komen geen elementen voor uit de provinciale landschapskaart.

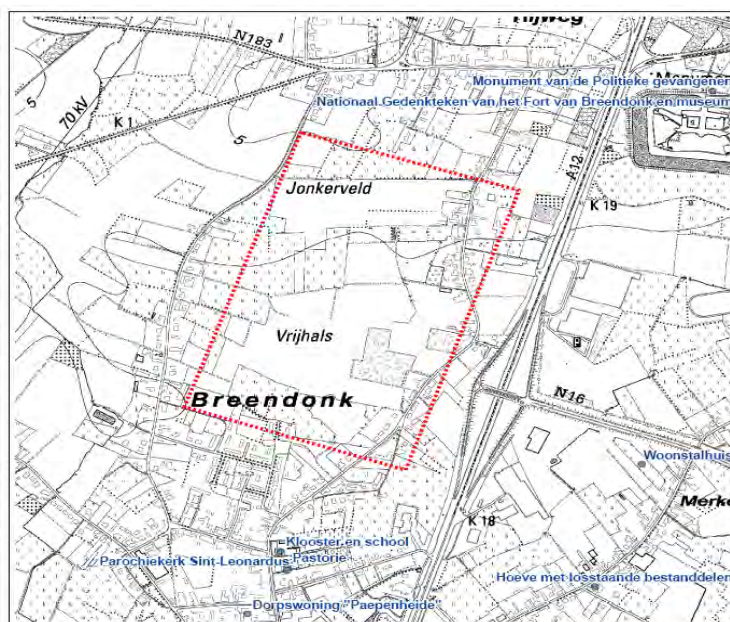




Figuur 10 Provinciale landschapskaart t.h.v. het studiegebied

### 3.10.3 Inventaris bouwkundig erfgoed

Op 14/09/2009 stelde de administrateurgeneraal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.



Figuur 3-11 Bouwkundig erfgoed t.h.v. het studiegebied te Puurs

Daar de exacte afbakening van het plangebied van het PRUP een belangrijk onderdeel vormt van de visievorming van dit PRUP, wordt een ruimer studiegebied bekeken dan de uiteindelijke afbakening van het PRUP. Het aangegeven studiegebied in figuur 3-10 is bijgevolg ruimer dan het



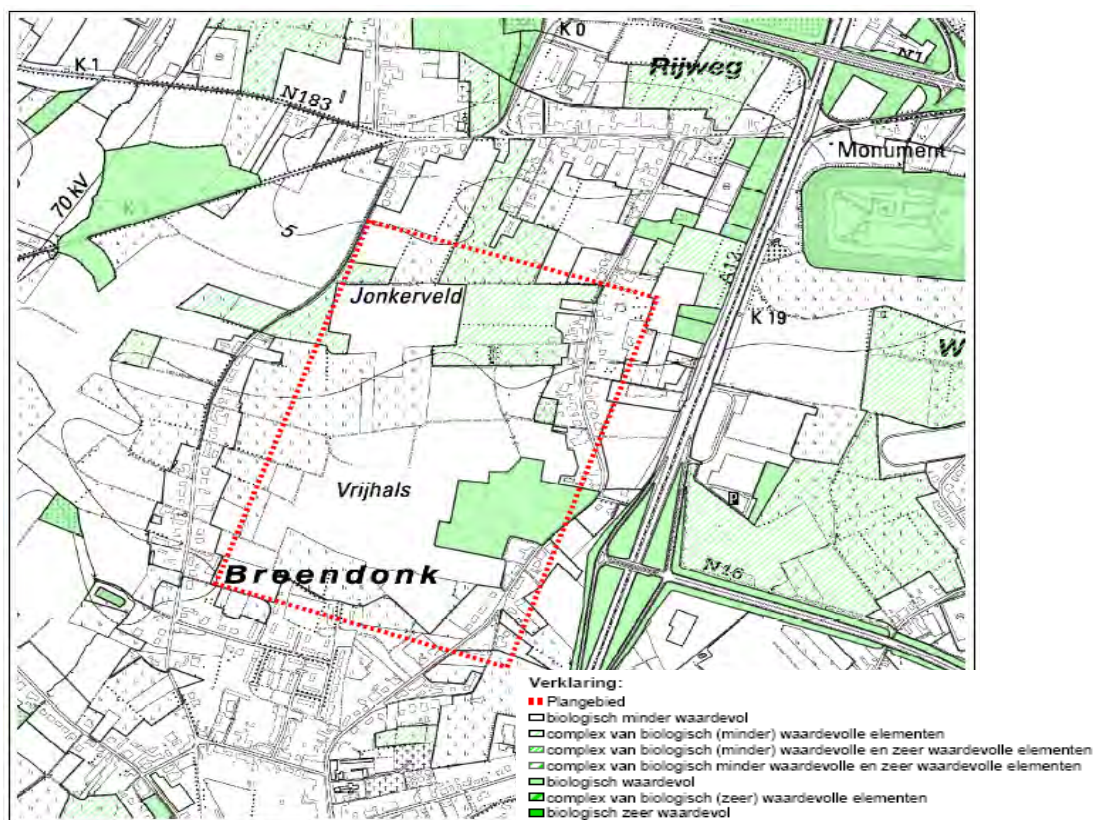
uiteindelijke plangebied, dat slechts de gronden zal omvatten waar een herbestemming noodzakelijk is volgens de gewenste ruimtelijke ordening voor de site. Met betrekking tot de afbakening van de plangrens van het PRUP wordt daarbij compactheid, zuinig ruimtegebruik en aansluiting op de lokale structuren nagestreefd.

Het studiegebied omvat geen bouwkundig erfgoed.

### 3.11 Openruimtebeleid

#### 3.11.1 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart, is een inventaris opgemaakt door het Instituut voor natuur- en bosonderzoek (INBO). Er werd een uniforme evaluatie van het volledige Vlaamse gewest gemaakt voor wat betreft plantengroei, grondgebruik en kleine landschapselementen.



**Figuur 3-12 Biologische waarderingskaart 2007**

Daar de exacte afbakening van het plangebied van het PRUP een belangrijk onderdeel vormt van de visievorming van dit PRUP, wordt een ruimer studiegebied bekeken dan de uiteindelijke afbakening van het PRUP. Het aangegeven studiegebied in figuur 3-11 is bijgevolg ruimer dan het uiteindelijke plangebied, dat slechts de gronden zal omvatten waar een herbestemming noodzakelijk is volgens de gewenste ruimtelijke ordening voor de site. Met betrekking tot de afbakening van de plangrens van het PRUP wordt daarbij compactheid, zuinig ruimtegebruik en aansluiting op de lokale structuren nagestreefd.

In het zuidoosten van het studiegebied is een gebied gekenmerkt als biologisch waardevol met als kenmerk loofhoutaanplant ( exclusief Populieren ) Daarnaast is in het noordelijkste deel van het studiegebied een gedeelte gekenmerkt als complex van biologisch (minder) waardevolle elementen met de kenmerken:

- Soortenarm permanent cultuurgras
- Akker op lemige bodem
- Bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte)wilg
- Bomenrij met dominantie van populier

### 3.11.2 Natura 2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura2000 is niet enkel ter bescherming van gebieden (habitats), maar draagt ook bij aan soortenbescherming.

Gezien het onderzoek naar Natura2000 gebieden in en rondom het studiegebied kan geconcludeerd worden dat er geen Natura2000 in of rondom het gebied voorkomt. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied ligt op een afstand van ongeveer 2 km. (ten noordenwesten van Willebroek)



Figuur 3-13 Natura 2000 - gebieden in de omgeving van het golfcentrum te Puurs

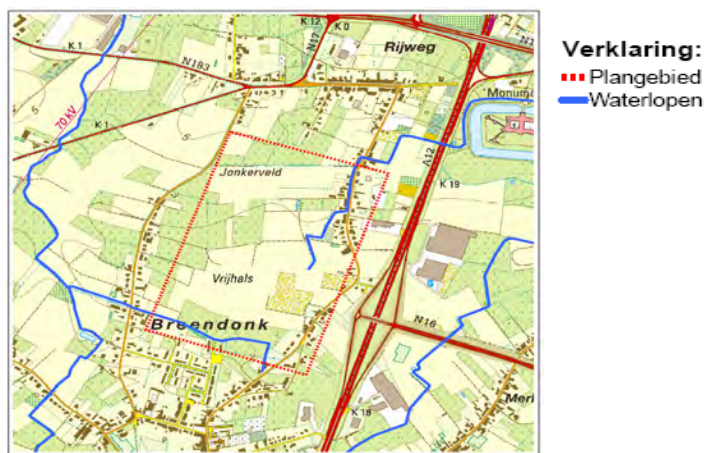
## 3.12 Integraal waterbeleid

Binnen Vlaanderen vormt het 'decreet integraal waterbeleid' van 18 juli 2003 het juridisch en organisatorisch kader waarbinnen het waterbeleid moet gevoerd worden. Het is een kaderdecreet dat de grote lijnen voor het beleid uitzet. De concretisering gebeurt via uitvoeringsbesluiten.

Op 9 september 2005 keurde de Vlaamse Regering het eerste uitvoeringsbesluit bij het decreet Integraal Waterbeleid goed. Dit besluit zorgt voor de geografische indeling van de watersystemen binnen het Vlaamse Gewest door de afbakening ervan in stroomgebieden, bekkens en

deelbekkens. Daarnaast omvat het de noodzakelijke bepalingen voor de formele oprichting van de overlegstructuren op de verschillende niveaus.

### 3.12.1 Waterlopen



Figuur 3-14 Waterlopen t.h.v. het studiegebied

Daar de exacte afbakening van het plangebied van het PRUP een belangrijk onderdeel vormt van de visievorming van dit PRUP, wordt een ruimer studiegebied bekeken dan de uiteindelijke afbakening van het PRUP. Het aangegeven studiegebied in figuur 3-13 is bijgevolg ruimer dan het uiteindelijke plangebied, dat slechts de gronden zal omvatten waar een herbestemming noodzakelijk is volgens de gewenste ruimtelijke ordening voor de site. Met betrekking tot de afbakening van de plangrens van het PRUP wordt daarbij compactheid, zuinig ruimtegebruik en aansluiting op de lokale structuren nagestreefd.

In het studiegebied zijn twee onbevaarbare waterlopen van 3<sup>e</sup> categorie gelegen, namelijk de Schalkloop in het noordoosten en een zijtak van de Liebeek in het zuiden.

#### 3.12.1 Bekkenbeheerplan

In uitvoering van het decreet integraal waterbeleid, stelde de Vlaamse overheid bekkenbeheersplannen op voor het volledige grondgebied. Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit voor de vaststelling van de bekkenbeheerplannen en de bijhorende deelbekkenbeheerplannen definitief goed (Belgisch Staatsblad 5 maart 2009).

Het studiegebied Golfcentrum Puurs behoort tot Beneden Scheldebekken en meer specifiek tot het waterschap Rivierenland. Nog specifieker behoort het gebied tot het deelbekken van de Zielbeek.

Voor het studiegebied werden geen relevante elementen opgenomen in de beheerplannen.

### 3.12.2 Watertoets

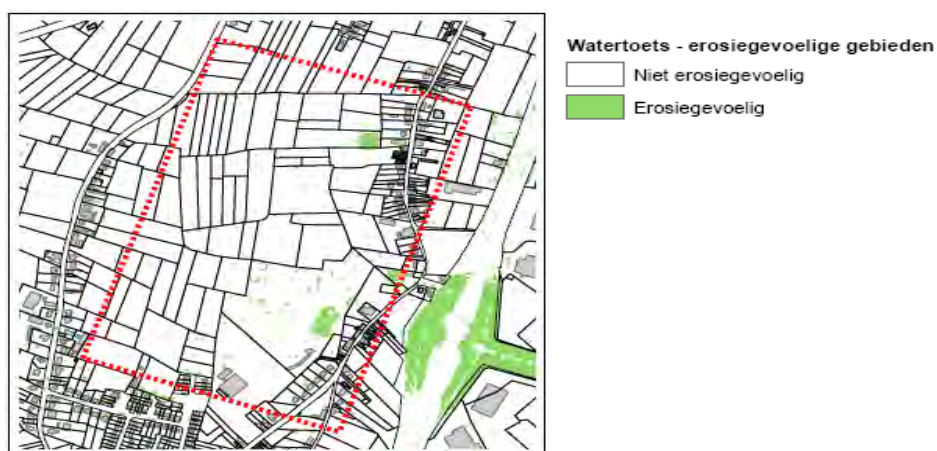
Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets.

Daar de exacte afbakening van het plangebied van het PRUP een belangrijk onderdeel vormt van de visievorming van dit PRUP, wordt een ruimer studiegebied bekeken dan de uiteindelijke afbakening van het PRUP. Het aangegeven studiegebied in figuren 3-14, 3-15, 3-16 en 3-17 is bijgevolg ruimer dan het uiteindelijke plangebied, dat slechts de gronden zal omvatten waar een herbestemming noodzakelijk is volgens de gewenste ruimtelijke ordening voor de site. Met betrekking tot de afbakening van de plangrens van het PRUP wordt daarbij compactheid, zuinig ruimtegebruik en aansluiting op de lokale structuren nagestreefd.

#### **Erosiegevoeligheid**

De erosiegevoeligheidskaart ten behoeve van de watertoets is een tussenproduct binnen de studie 'verfijning van de bodemerrosiekaart', uitgevoerd door de onderzoeksgroep fysische en regionale geografie van de K.U. Leuven in opdracht van de afdeling Land van het vroeger AMINAL.

De afbakening van de erosiegevoelige gebieden heeft tot doel om belangrijke wijzigingen in bodemgebruik, die mogelijk aanleiding kunnen geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot afspoeling van bodemdeeltjes, voorafgaandelijk aan een vergunning of de goedkeuring van een plan of programma, voor advies voor te leggen aan de afdeling land van het vroegere AMINAL.



**Figuur 3-15 Erosiegevoeligheid**

In het zuidoosten van het studiegebied is er een klein fragment erosiegevoelig.

#### **Grondwaterstromingsgevoelige gebieden**

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming.

De richtlijnen voor de watertoets houden rekening met een differentiatie van Vlaanderen in 3 types van gebieden, volgens de aard van gevoeligheid voor grondwaterstroming.



### Type 1: zeer gevoelig

De zeer gevoelige gebieden zijn afgebakend aan de hand van de kaart van de Natuurlijk Overstroombare Gebieden (NOG kaart). De NOG-kaart is gebaseerd op de bodemkaart waarbij de bodemprofielen van alluviale, colluviale en poldergronden afgebakend zijn. De NOG gebieden met uitzondering van colluvia zijn afgebakend als type 1-gebied.

Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

### Type 2: matig gevoelig

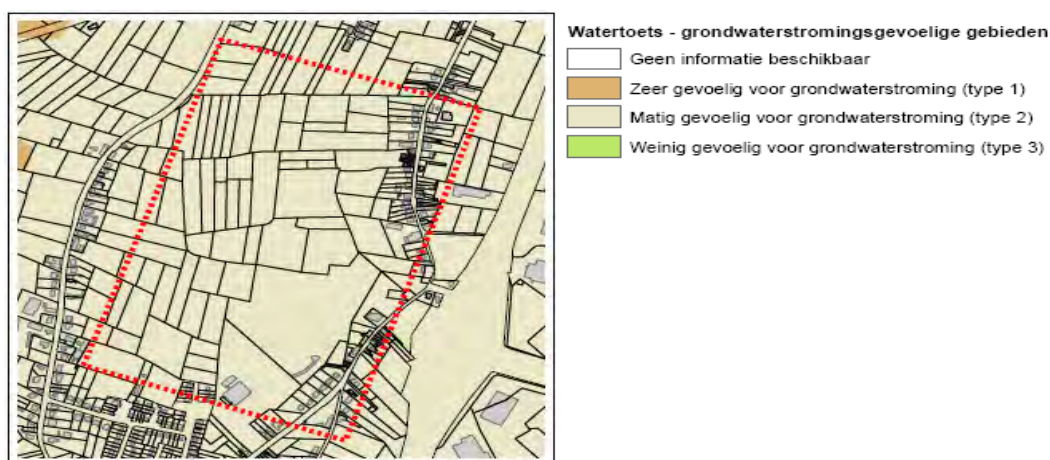
Onder de matig gevoelige gebieden vallen alle gebieden die niet tot type 1 (zeer gevoelig) of type 3 (weinig gevoelig) behoren.

Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

### Type 3: weinig gevoelig

Onder de weinig gevoelige gebieden vallen alle gebieden waar er een aquitard (meestal een kleilaag) op geringe diepte voorkomt of het grondwaterpeil diep staat en die niet tot type 1 (zeer gevoelig) behoren.

Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.



**Figuur 3-16 Grondwaterstromingsgevoeligheid**

Het hele gebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming.

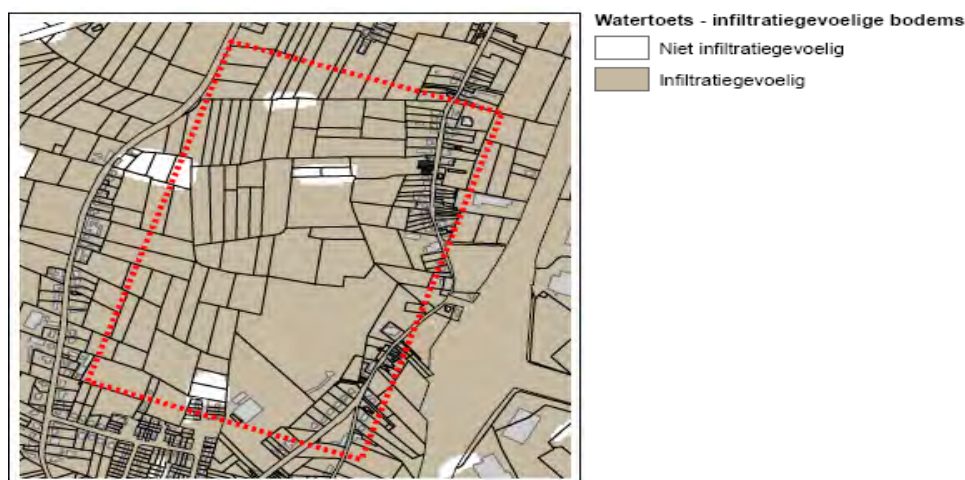
### ***Infiltratiegevoeligheid***

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

De kaart met infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd afgeleid van de bodemkaart. Ze bestaat uit twee types gebieden:

- Gebieden met de infiltratiegevoelige bodems
- Gebieden met de niet- infiltratiegevoelige bodems

De watertoetskaart met infiltratiegevoelige gebieden heeft tot doel om richtinggevend te zijn voor individuele ingrepen op lokaal niveau. Bij dergelijke ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.



**Figuur 3-17 Infiltratiegevoeligheid**

Bijna het hele gebied is, op enkele kleine zones na, infiltratiegevoelig.

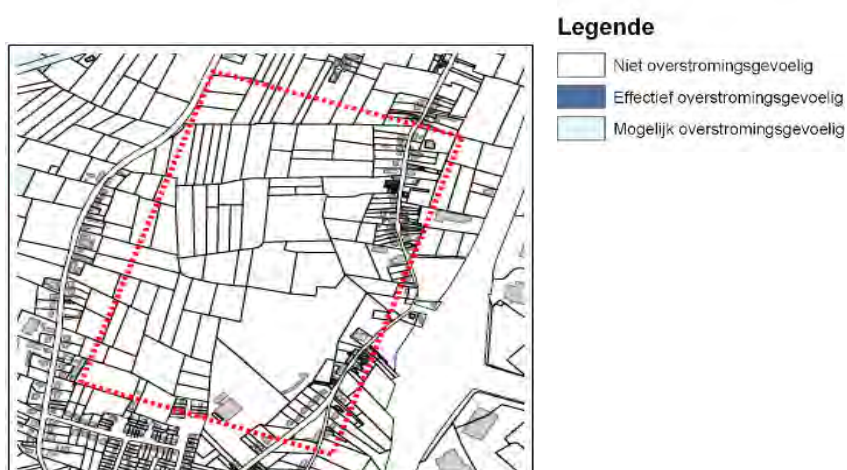
### **Overstromingsgevoeligheid**

Deze kaart geeft de overstromingsgevoelige gebieden tot op perceelsniveau weer. De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauwe laag) en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag).

De mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag) zijn samengesteld uit de van nature overstroombare gebieden (NOG, exclusief colluvia), de potentiële overstromingsgebieden (POG) en de mijnverzakkingsgebieden (MVG), doch die buiten de effectief overstromingsgevoelige gebieden vallen. Deze 3 gebieden werden samengevoegd tot 1 kaartlaag. Uit die kaartlaag werden de gebieden verwijderd die volgens hun bestemming reeds ingenomen zijn voor bebouwing en infrastructuur.

De effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn samengesteld via de omhullende contour van de geactualiseerde ROG- en MOG-kaarten. Dit is gerechtvaardigd omdat alle uitgangskaarten gebaseerd zijn op het DHM-Vlaanderen met een resolutie van 5 m. Bovendien bevatten de nieuwe ROG- en MOG-kaarten voortaan enkel nog die gebieden die met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid, overstromingsgevoelig zijn. Door gebruik te maken van de omhullende contour kan de ROGDHM05-kaart de MOG-kaart aanvullen en vice versa.





**Figuur 3-18 Overstromingsgevoeligheid**

In en rondom het studiegebied 'Golfcentrum Puurs' is geen sprake van overstromingsgevoeligheid.

#### **Conclusie watertoets**

De watertoets toont een vrij gunstig beeld van de waterhuishouding in de studiegebieden.

Ter hoogte van de zones waar de bodem niet infiltratiegevoelig is dienen extra maatregelen genomen te worden aangezien waterdoorlatende verhardingen geen oplossing bieden voor het afvoeren van (overtollig)hemelwater.

Indien er in de zones die matig gevoelig zijn voor grondwaterstroming een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde instanties. Gezien het planvoornemen bij het golfterrein zal zich deze situatie niet voordoen.

## **4 Onderzoek en analyse**

---

### **4.1 Plan bestaande juridische en feitelijke toestand**

In bijlage.

### **4.2 Ruimtelijk functioneren en voorkomen**

*Zie ook fotoreportage (bijlage 1) + kaartenbundel (bijlage 2)*

Het golfcentrum is midden in een open agrarisch landschap gelegen. Langs de oostelijke zijde eindigt dit open landschap eerst door het woonlint van de Schaafstraat en vervolgens door de A12. Het golfcentrum is gelegen achter het westelijke woonlint van deze Schaafstraat.

Naar het zuiden toe wordt het open landschap onderbroken door de kern van Breendonk. Tussen deze kern en het golfcentrum ligt een sportcomplex met onder meer een grote outdoor klimmuur.

Naar het noorden loopt het open landschap een stukje door, maar stopt aan de Dendermondsesteengweg en de N16.

Het open landschap loopt dus vooral door naar het westen. Bovendien is het woonuitbreidingsgebied langsheen de Moorstraat (de straat ten westen van het golfterrein) voor een groot deel onderbroken, dit in tegenstelling tot het woon(uitbreidings)gebied langs de Schaafstraat, zie ook § 2.2 'Gewestplan'.

Het open landschap bestaat vandaag in hoofdzaak uit akkerland. Iets ten noorden van het golfterrein loopt er volgens een oost-west oriëntatie een pad dat de verbinding vormt tussen de Schaafstraat en de Moorstraat. Dit pad wordt gebruikt als wandel en mountainbikepad en tevens voor de ontsluiting van de landbouwpercelen.

In de openruimte bevinden er zich kleinschalige landschapselementen zoals solitaire bomen, bomenrijen of bermvegetaties tussen de akkers en weilanden. Zij begeleiden vaak de hydrologische elementen in de vorm van grachten en beken.

De oprit van het golfcentrum bevindt zich ten zuiden (links) van het jeugdhuis. Langs de andere zijde van het jeugdhuis bevindt zich een stuk bos. Dit bos grenst tevens aan het noordelijk deel van het golfcentrum. Dit bos vormt samen met een naastgelegen stuk grasland het enige stuk waar het woonlint langs de Schaarstraat wordt doorbroken.

De parking van het golfcentrum fungeert als buffer tussen het achterliggende woonlint en de golfspeelzone en clubgebouwen van het golfcentrum. De enige bebouwing van het golfcentrum is langsheen deze parking gelegen. De bebouwing is met andere woorden zo dicht mogelijk tegen en parallel met het woonlint van de Schaafstraat gelegen zodat de onbebouwde golfspeelvelden een landschappelijke overgang kunnen vormen naar het omgevende open landschap.

De gebouwen bestaan uit een clubhuis en een overdekte afslagplaats voor de Driving Range. Deze gebouwen werden geïntegreerd in één architectonisch geheel. De overdekte afslagplaats voor de Driving Range bestaat uit 2 verdiepen. Voor het clubhuis bevindt zich een terras dat hoort bij de cafetaria van het clubhuis.

De Driving Range beslaat een zeer grote oppervlakte en wordt volledig, en enkel en alleen omgeven door hekwerk. Hierdoor blijft een open zicht op de kern van Breendonk en (de klimmuur

van) het sportcomplex bewaard. De Driving Range is daarnaast verlicht met schijnwerpers wat voor enige overlast in de omgeving zorgde.

Het golfterrein is redelijk compact opgebouwd. Het wordt niet omgeven door een groenbuffer zodat open zichten op het omgevende agrarisch landschap bewaard blijven. Deze open zichten zijn echter niet vanaf het ganse golfterrein mogelijk daar in de roughs op het golfterrein kleine landschapsbosjes zijn terug te vinden die zorgen voor een afscheiding tussen de verschillende holes. In het ontwerp van het huidige golfterrein werden daarnaast ook bestaande landschapselementen geïntegreerd. Zo werden de verschillende aanwezige grachten grotendeels bewaard, enkel ter hoogte van de fairways worden ze doorbroken.

### **4.3 Knelpunten, Kwaliteiten en potenties**

#### **4.3.1 Kwaliteiten**

- Het golfcentrum is in een waardevol open landschap gelegen.  
Het open ruimtegebied is goed bewaard gebleven en niet versnipperd door het huidige golfterrein omdat het golfterrein compact aansluit bij het woonlint en bij de kern van Breendonk/het sportcomplex. Bovendien is er weinig uitbouw en constructies aanwezig op de privédomeinen van het woonlint van de Schaafstraat.  
Dit open landschap loopt daarenboven door tot ver naar het westen.
- Er is een clustering van sport aanwezig (een golfterrein naast een sportcentrum).
- Er zijn diverse kleine landschapselementen aanwezig (zowel op het golfterrein zelf als in het omliggende agrarisch landschap).
- Langs de Schaafstraat, tussen de weg en de golfbaan is een klein stuk bos en grasland aanwezig.
- Het terrein is voorzien van een ruime parking die aan de rand van het golfterrein ligt. Bovendien bevindt er zich op wandelafstand een publieke parking (parking van het sportcomplex langs de Schaafstraat).

#### **4.3.2 Knelpunten**

- Er is nood aan bijkomende holes om het ledenaantal op peil te houden en financieel 'gezond' te blijven.
- Er is nog geen zekerheid over de mogelijkheid om het bos langs de Schaafstraat te kunnen gebruiken.
- Het pad dat ten noorden van het huidige golfterrein ligt zal hoogstwaarschijnlijk moeten worden omgelegd als het golfterrein uitbreidt.
- Als het golfterrein uitbreidt zullen er waarschijnlijk tuinen van woningen vlak naast het golfterrein gelegen zijn.
- De verlichting van de Driving Range leidt tot een beperkte overlast.
- Er is een klein aantal golfballetjes die op de omgevende landbouwgronden terecht komen.

#### **4.3.3 Potenties**

- Mogelijkheden zijn aanwezig voor de uitbouw van natuur en landschapsontwikkeling (bv. inspelen op de aanwezige grachten).

- Mogelijkheden zijn aanwezig voor de realisatie van recreatieve en/of functionele buurtwegen voor langzaam verkeer.

## 5 *Uitwerking visie*

---

### 5.1 *Noodzaak opmaak RUP*

Uit Golf Statistieken Vlaanderen (GOTSA 2009) en uit de website Vlaamse Vereniging voor Golf (2001) bleek dat de populariteit van golfsport een sterke evolutie heeft doorgemaakt (negen maal zo veel golfers als 25 jaar geleden). Uit het 'Behoefteteonderzoek golfsport in Vlaanderen' (2004) bleek dat er daardoor tot minstens 2010 nood zou blijven aan bijkomende golfterreinen. Men berekende dat er in 2010 zo'n 288 holes ter beschikking zouden moeten zijn in de provincie Antwerpen en 180 in de provincie Vlaams-Brabant. Gezien het feit dat er anno 2011 in Antwerpen in totaal circa 170 holes zijn en in Vlaams-Brabant in totaal ca. 108 holes, is de vraag naar holes in de provincie Antwerpen en Vlaams-Brabant hoog te noemen.

Het bestaande Golfcentrum Puurs te Puurs wenst uit te breiden van een 6 holes – terrein naar een 9 holes terrein. Het bestaande golfterrein is gelegen in gebied voor dagrecreatiegebied. Het golfcentrum wenst uit te breiden naar een 9 holes golfterrein in de naastgelegen bufferzone. Een RUP kan een juridische bestemming creëren waardoor het 6 holes golfterrein kan uitbreiden naar een 9 holes golfterrein.

Conform het golfmemorandum is de provincie bevoegd voor de uitvoeringsplannen die een 9-holes golfterrein betreffen.

### 5.2 *Algemene visie*

Het Golfcentrum Puurs is in waardevol open landschap gelegen. Dit vormt een belangrijke troef van deze golfclub. Anderzijds kan de aanwezigheid van een golfterrein ook een troef vormen voor dit landschap: de waarde van dit landschap kan in de verf worden gezet op locaties waar veel mensen komen, zoals een golfterrein. Het is dan ook van belang dat zichten op dit open landschap worden behouden en dat de inrichting van het golfterrein landschappelijk wordt geïntegreerd met de omgeving. Bovendien zal het realiseren van een mate van openheid bijdragen tot het lokaal verankeren van het terrein in de omgeving. Een volledige omzoming van het terrein met een groenbuffer zou leiden tot het omgekeerde effect aangezien het golfterrein zich dan isoleert van haar omgeving.

Om **het golfterrein zo veel mogelijk te laten integreren met zijn omgeving** is het van belang dat het golfterrein niet helemaal afgescheiden wordt door een groenbuffer. Op bepaalde plaatsen is een buffer echter noodzakelijk ter bescherming tegen afwijkende golfballetjes.

Om deze redenen wordt **een specifiek systeem voor groenbuffering** opgesteld voor dit golfterrein:

- Voor locaties waar naar toe gespeeld wordt (bv. een hole<sup>1</sup>) of een tussenstop van een tweedelige hole) en die dicht bij de zonegrens liggen, moet er een voldoende brede buffer (min. 15m) worden gerealiseerd tussen deze locatie en de grens.

Deze buffer moet breed genoeg zijn omdat ze op deze locatie golfballetjes moet opvangen die van de te volgen baan afwijken of die te ver werden afgeslagen.

Deze buffer wordt opgebouwd als een groenscherm van hoog- en laagstammige streekeigen of inheemse bomen, onderbeplanting en schermbeplanting.

- Voor overige locaties mag de buffer smaller zijn (min. 4m).

---

<sup>1</sup> Het putje in de 'green' waar de bal uiteindelijk in terecht moet komen. De hole<sup>1</sup> wordt aangeduid door een vlag, die uit de hole<sup>1</sup> wordt genomen voor men de hole uitspeelt.

Op de locaties waar de buffer smaller mag zijn, mag de buffer tevens ook laag begroeid zijn. Op deze wijze kunnen dan enkele zichten op het open landschap verkregen worden.

- Om ervoor te zorgen dat de woningen van de Schaafstraat geen hinder ondervinden van het golfterrein en de golfsport die hierop beoefend wordt, moeten alle buffers langs de oostelijke zijde van het golfterrein (dus zowel de smalle buffers als de brede buffers), als visuele buffers - bestaande uit een hoog groenscherm van hoog- en laagstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting - worden ingericht zodat geen zicht ontstaat op de privédomeinen van de woningen.

Vandaag bevat het golfterrein reeds een zekere ecologische waarde, onder meer omwille van het behoud van enkele grachten. De aanwezige ecologische waarde zal worden versterkt door een terrein te realiseren waar natuurlijk medegebruik wordt toegepast.

Om natuurlijk medegebruik toe te laten dient er op het golfterrein voldoende restruimte over te blijven tussen de holes. Hiervoor wordt het golfterrein best niet te compact gemaakt.



**Figuur 5-1 Illustratie buffersysteem**

Om de landschappelijke waarde van het golfterrein én zijn omgeving beleefbaar te maken wordt **het netwerk van vroegere buurt- en voetwegen geherwaardeerd**, door middel van het voorzien van een afzonderlijke aanduiding “zone voor buurtweg”. Langsheen het golfterrein wordt binnen deze “zone voor buurtweg” een verbinding van traag verkeer gerealiseerd. Deze verbinding sluit aan op de bestaande buurt- en voetwegen volgens de Atlas der Buurtwegen in de omgeving.

Momenteel ligt er echter een buurtweg langs de noordelijke grens van het golfterrein. Deze buurtweg wordt momenteel gebruikt als onderdeel van het MTB-parcours Bornem-Puurs-Sint-



Amands (Bloso). Met een uitbreiding van het terrein zal deze buurtweg dan ook niet behouden kunnen worden, maar dient omgelegd te worden rond het golfterrein. Het is van belang om enerzijds de noord-zuid verbinding en anderzijds de oost-west verbinding voor de trage weggebruiker te behouden. **Indien een tracé van buurt- of voetweg verplaatst dient te worden, moet de gepaste procedure voor wijziging of afschaffing van buurt- of voetwegen gevolgd worden.**

De realisatie van deze paden bewerkstelligen volgende verbindingen:

- Het westelijk fietspad zal een belangrijke functionele lokale verbinding (“zone voor buurtweg”) vormen tussen de kern van Breendonk met de wijk van de Lelielaan – Anjerlaan en de wijk t.h.v. het noorden van de Schaafstraat (rond de Eigenaarstraat) en de toekomstige invulling van woonuitbreidingsgebieden. Uit de Atlas van Buurtwegen blijkt dat deze verbindingsweg een voetweg is. Daarnaast zal dit fietspad ook een extra buffer vormen tussen het landbouwgebied en het golfterrein. Ten slotte vormt dit fietspad ook de directe verbinding van twee sportvelden (het golfterrein en sportcomplex de Vrijhals).
- De oost-west verbinding blijft behouden door een pad te realiseren langsheen de noordelijke en noordoostelijke grens van het plangebied.

Conform de ‘Quickscan gewestplantracés’, opgemaakt en goedgekeurd door de provincie, zal de reservatielijn voor een verbindingsweg tussen noordelijk en zuidelijk deel N16 worden afgeschaft.

De contour van het RUP wordt bepaald op basis van verschillende elementen:

- Enerzijds is er een minimale ruimte noodzakelijk om een golfterrein van negen holes te realiseren.
- Anderzijds moet er daarboven een minimale ruimte gerekend worden om groengebieden met enige ecologische potentie tussen deze holes te voorzien.
- De minimale oppervlakte die dan bekomen wordt, wordt ingevuld op de ruimte die aansluit op de Schaafstraat.
- Voor de concrete contour worden de perceelsgrenzen gevolgd aangezien dit juridisch en op vlak van eigendom het meest aangewezen is.

### **5.3 Doelstellingen**

Voor dit plangebied worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- Het golfterrein laten aansluiten aan de bebouwing langsheen de Schaafstraat zodat de landbouwpercelen een aangesloten geheel blijven vormen. Met betrekking tot de realiseerbaarheid van de bestemmingen geeft het golfcentrum aan een mogelijke wenselijke uitbreiding te kunnen maken in het plan de opgenomen bestemmingszones voor golf. Omwille van het private initiatief voor de uitbreiding wordt geen onteigening voorzien. Vergoedingen uit private verwerving van de gronden of m.b.t. grondgebruik zijn afhankelijk van de marktprijs.
- Constructies en gebouwen moeten zo dicht mogelijk tegen het bebouwingslint van de Schaafstraat en/of de kern van Breendonk (met het sportcomplex als aanzet) gerealiseerd worden. Hierdoor blijft de open ruimte zoveel mogelijk bewaard en kan het eigenlijke golfparcours een natuurlijke overgang vormen naar het omliggende landbouwgebied.
- Opleggen van een specifiek buffersysteem zodat enerzijds het golfterrein landschappelijk wordt geïntegreerd met zijn omgeving en anderzijds de veiligheid en

privacy van de omgeving voldoende blijft behouden. Zie ook § Algemene visie.

- Het realiseren van een functionele en recreatieve trage wegverbinding (“zone voor buurtweg”) langs de westelijke zijde van het golfterrein.
- Het golfterrein kan uitbreiden, maar wel naar een terrein met maximaal 9 wedstrijdholes. Een golfdomein van een hoger schaalniveau creëert een dynamiek die niet gewenst is in deze omgeving. Om concurrentieel sterk genoeg te zijn en het ledenaantal te kunnen behouden dient het golfterrein wel degelijk uit te breiden.
- Hoge netten voorzien rond de Driving Range om van de baan afwijkende golfballetjes tegen te houden.
- Aandacht moet gaan naar het behouden of versterken van de ecologische waarde van (delen van) het plangebied. Eén van de voornaamste middelen hiervoor is het (ecologisch) versterken van de aanwezige grachten waarbij deze grachten een ecologische verbindingsfunctie dienen te krijgen indien mogelijk. Een ander middel is het voorzien van een voldoende grote oppervlakte aan rough. Een laatste middel is het verplichten van inheemse of streekeigen beplanting.
- Zoveel mogelijk behouden van de kleine landschapselementen.

#### **5.4 Motivering aansnijding herbevestigd agrarisch gebied**

Een klein gedeelte van het plangebied (opp. = 0,31 ha) is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Dit deel werd mee opgenomen in de ‘Bouwvrije zone voor golfparcours’ (Art.6). Inzake de motivatie tot aansnijding van het herbevestigd agrarisch gebied middels het RUP Golfcentrum Puurs wordt verwezen naar de omzendbrief RO 2010/01:

Conform omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen op provinciaal niveau in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Volgende elementen dienen minstens aan bod te komen in de verantwoording:

1. - onderzoek naar alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden.

De noodzaak voor een 9-holes terrein in deze omgeving en daarbij horend de noodzaak voor een uitbreiding van deze golfclub werd toegelicht in hoofdstuk § 5.1 ‘Noodzaak opmaak RUP’. In hoofdstuk 3.6 ‘Behoeftedoorzoek golfsport in Vlaanderen’ is extra cijfer- en kaartmateriaal terug te vinden die de behoefte aan een 9-holes terrein documenteert.

Aangezien er zich reeds een golfterrein bevindt in deze omgeving, die overigens volledig vergund en zone-eigen gelegen is, zijn er dan ook geen locatiealternatieven voor de realisatie van een 9-holes golfterrein die beter zouden kunnen scoren. Elk ander locatiealternatief creëert immers ergens een volledig nieuw golfterrein en tegelijk een volledig nieuw recreatiegebied op het gewestplan.

2. - Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.

Bij het onderzoek naar mogelijkheden voor de uitbreiding van dit golfterrein werd ter dege rekening gehouden met het aaneengesloten agrarisch gebied ten het noord-westen van de huidige golfclub. Om het agrarisch gebied niet te versnipperen werd gekozen voor de optie om de contour voor de ‘bouwvrije zone voor golfparcours’ (Art.6) te laten aansluiten bij de bebouwing langsheen de Schaafstraat zodat de landbouwpercelen een aangesloten geheel blijven vormen. Het golfterrein kan zo een natuurlijke overgang vormen van het woongebied langsheen de A12 en het open landbouwgebied in het westen.

Bovendien wordt er slechts een uiterst minimaal deel van het agrarisch gebied aangesneden, namelijk slechts 3107m<sup>2</sup>. Het uitsluiten van dit stukje herbevestigd agrarisch gebied zou bovendien resulteren in een minder regelmatige vorm van het terrein van de golfclub, en is bijgevolg ingegeven vanuit de compacte en ruimtelijk efficiënte uitbreiding van het golfterrein. Uitsluiting van dit gedeelte van het plan kan op zijn beurt leiden tot inefficiënt ruimtegebruik.

3. Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor de landbouw.

Binnen de opmaak van een RUP zijn er slechts beperkte mogelijkheden voor flankerende maatregelen, doch zullen zij de aanwezige mogelijkheden aangegrepen worden. In de stedenbouwkundige voorschriften voor 'bouwvrije zone voor golfparcours' (Ar.6) werd immers agrarisch gebruik als nevenbestemming opgenomen: dit betekent dat de gronden eveneens als landbouwgrond gebruikt kunnen worden.

## 6 **Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften**

---

### 6.1 **Planopties en bestemmingen**

De **zone voor gebouwen voor golfexploitatie** (art. 1) is de enige zone waar kan worden gebouwd. In deze zone kan enerzijds een clubgebouw en anderzijds een halfopen constructie met overdekte afslagplaatsen gerealiseerd worden. Het clubgebouw kan onder meer clublokalen, een cafetaria, een secretariaat, een keuken, kleedkamers, ruimtes voor personeel, bergplaatsen en sanitair en doucheruimten omvatten. In het gebouw kan onder bepaalde voorwaarde tevens één winkel ingericht worden in functie van het golfcentrum. Er worden ook enkele maatregelen opgenomen om inkijk in de naastliggende tuinen te vermijden (bv. geen terras langs de oostzijde).

Deze zone heeft een oppervlakte van 1.302 m<sup>2</sup> (1% van de opp. van het RUP).

De **zone voor parking** (art. 2) omvat uiteraard de parking van het golfterrein. Er wordt een minimum aantal parkeerplaatsen opgelegd zodat geen mobiliteitsproblemen ontstaan in de omgeving. Langs de oostelijke grens van deze zone, en tevens van het plangebied, dient een afscherming te worden gecreëerd t.o.v. de achterliggende woningen.

Deze zone heeft een oppervlakte van 4.322 m<sup>2</sup> (3% van de opp. van het RUP).

De indicatieve aanduiding **voor buurtweg** (art. 3) omvat de verschillende bestaande buurt- en voetwegen volgens de Atlas der Buurtwegen die worden geherwaardeerd enerzijds en de omleiding van de MTB-route anderzijds. Deze buurt- en voetwegen worden geherwaardeerd door de aanleg van een befietsbaar pad. Dit pad loopt rondom de plancontour. Het deel van het pad dat langs het westen en het noordwesten van het plangebied is kan pas worden gerealiseerd wanneer de aansluiting op een fietspad naar de kern van Breendonk en langsheen de sportzalen enerzijds en de aansluiting op een fietspad naar de (toekomstige) noordelijke woonwijken is verzekerd. Deze zone betreft een indicatieve aanduiding. Het tracé kan t.o.v. de aanduiding op het grafisch plan langs de oostelijke zijde uit haar as verschuiven. De buurtweg moet namelijk verplicht worden aangelegd langs de gracht, die op zijn buurt verplicht moet worden aangelegd langs de grens van het golfterrein. Een bestaande buurt- of voetweg volgens de Atlas der Buurtwegen kan verplaatst worden voor zover de gepaste procedure voor de wijziging of afschaffing van buurt- of voetwegen werd gevolgd.

In de indicatieve aanduiding **voor waterloop** (art. 4) kan een gracht worden gerealiseerd die de zorgt voor extra drainage en die een ecologisch beheer van de oevers stimuleert. Bruggen over deze gracht zullen niet worden toegestaan. Het betreft een indicatieve aanduiding. Het tracé kan t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan langs de oostelijke zijde uit haar as verschuiven. De waterloop moet verplicht worden aangelegd langs de grens van het golfterrein en bovendien langs de binnenzijde van deze grens. Deze inrichting kan niet worden aangewend op de aanpalende percelen.

De **zone voor Driving Range** (art. 5) heeft afmetingen die voldoende ruim zijn zodat de club zelf kan bepalen hoe groot de Driving Range zal zijn. In deze zone zal het namelijk ook mogelijk zijn om holes (tee → green) aan te leggen en een kleinere Driving Range aan te leggen. In deze zone mag het gras volledig kortgemaaid worden. De Driving Range moet omgeven worden door netten die van de baan afwijkende golfballetjes moeten tegenhouden.

Deze zone heeft een oppervlakte van 15.719m<sup>2</sup> (10% van de opp. van het RUP).

De **bouwwrije zone voor golfparcours** (art. 6) omvat het feitelijke golfparcours. In de voorschriften van deze zone worden specifieke voorwaarden opgelegd aan de inrichting van dit golfterrein waarvan de belangrijkste zijn het behoud van minstens drie zichtassen op het omgevende open landschap en de realisatie van een specifiek buffersysteem.

Deze zone heeft een oppervlakte van 125.698m<sup>2</sup> (82 % van de opp. van het RUP).

Het **verwevingsgebied speelbos - golfparcours** (art. 7) is bestemd als gemeentelijk speelbos of groengebied. Daarnaast kan hier het golfparcours ook uitbreiden en in dat geval gelden dezelfde voorschriften als voor bovenstaande zone (art.6).

Deze zone heeft een oppervlakte van 6.591m<sup>2</sup> (4% van de opp. van het RUP).

Met de **opheffing reservatiegebied voor lijninfrastructuur** (art. 9) wordt de overdruk op het gewestplan voor de verbindingsweg opgeheven.

## 6.2 Ruimteboekhouding

Onder de vorm van enkele cijfergegevens kan een overzicht gemaakt worden van de verschillende bestemmingscategorieën en hun aandeel in het ruimtegebruik binnen het plangebied.

| Categorie van gebiedsaanduiding | Gewestplan (m <sup>2</sup> ) | RUP Golfcentrum Puurs (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|------------------------------|---|
| wonen                           | 2ha 23a 20ca                 | /                                       |
| overig groen                    | 7ha 48a 72ca                 | /                                       |
| recreatie                       | 5ha 34a 86ca                 | 15ha 36a 33ca                           |
| landbouw                        | 29a 54ca                     | /                                       |
| lijninfrastructuur              | /                            | /                                       |
| <b>Totaal:</b>                  | 15ha 36a 33ca                | 15ha 36a 33ca                           |

## **7 Screening van de plan-MER-plicht**

---

### **7.1 Adviesvraag Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte planprocessen (BGP)**

In het kader van de wettelijke verplichting<sup>2</sup> voor het PRUP 'Golfcentrum Puurs' werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. In het licht hiervan en overeenkomstig hoofdstuk II artikel 3 §1 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, raadpleegt de initiatiefnemer (de provincie Antwerpen) op eigen initiatief en uiterlijk op het ogenblik dat hij de doelstellingen en de reikwijdte van het voorgenomen plan kan afbakenen, de volgende instanties:

- 1° de deputatie van de provincie, waarop het voorgenomen plan of programma milieueffecten kan hebben; -
- 2° het college van burgemeesters en schepenen van de gemeente of de colleges van - burgemeesters en schepenen van de gemeenten waarop het voorgenomen plan of - programma milieueffecten kan hebben; -
- 3° de betrokken instanties afhankelijk van de ligging en de mogelijk te verwachten aanzienlijke effecten van het voorgenomen plan of programma op in voorkomend geval de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstoffenvoorraden, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed, het landschap en de mobiliteit.

Op 11/05/2011 werd hiertoe een adviesvraag geformuleerd aan de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP). Op 31/05/2011 werd door de Dienst BGP een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld.

### **7.2 Conclusies verzoek tot raadpleging**

#### **Bepaling van de plan-MER-plicht:**

Het RUP "Golfcentrum Puurs" heeft betrekking op een project vermeld in bijlage II van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004. Bijlage II van het BVR van 10/12/2004 vermeldt onder rubriek 12c immers "de aanleg van een 9 holes golfterrein". Evenwel bij de uitbreiding van het bestaande 6-holes terrein naar een 9-holesterrein naar een 9-holes terrein volstaat een plan-MERscreening aangezien het gaat om een klein gebied op lokaal niveau. De oppervlakte voor golfterrein omvat slechts een klein gebied, aansluitend op de kern van Breendonk, gelegen achter de Schaafstraat. Het gebruik van het gebied is een bestaand golfterrein in recreatiegebied en landbouw in groengebied (voorzien als bufferstrook langs de af te schaffen reservatiestrook voor omleidingsweg vanaf de A12). Het plan regelt de uitbreiding van het bestaande golfterrein, en voorziet daartoe in:

- de bevestiging van de bestemming recreatie voor het bestaande golfterrein;

---

<sup>2</sup> De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007. Artikel 49 inzake de overgangsregeling van plan-MER's voor RUP's zoals vermeld in het programmadecreet van 25 mei 2007 (publicatie B.S. 19/06/2007), stelt dat de betreffende nieuwe regelgeving van toepassing is op ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de plenaire vergadering gehouden wordt zes maanden na de datum van inwerkingtreding van het besluit, dus zijnde 1 juni 2008.



- de herbestemming van het groengebied, dewelke achterhaald is omwille van het af te schaffen reservatiestrook voor omleidingsweg vanaf A12, voor uitbreiding van het bestaande golfterrein, waarbij voor een gedeelte van de zone de bestemming voor natuur verankerd wordt in de voorschriften. Er wordt in de voorschriften in de 'zone voor golfparcours, tevens de grootste zone van het RUP (zie §6.1 Planopties en bestemmingen), immers een minimum percentage aan natuurgebied opgelegd. Van de totale oppervlakte van deze zone moet minstens 40% ingericht worden als natuurzone;
- de herbestemming van aansluitend woonuitbreidingsgebied, dat achterhaald is gezien dit niet ontwikkeld zal worden vanuit het gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- de herbestemming van de zone voor inpassing en aansluiting op de lokale ruimtelijke structuur, met verankering van groene zones, overgangsbepalingen en lokale verbindingen voor traag verkeer;
- de 'harde' golfinfrastructuur wordt geplaatst binnen de bestaande recreatiebestemmingen, en betreft een ordening uitgaande van de bestaande toestand.

Gezien in een straal van 30km rond het golfterrein 21 golfclubs aanwezig zijn, kunnen we besluiten dat de dichtheid aan golfclubs van die orde is dat het Golfcentrum Puurs enkel zal fungeren als golfclub en voor de gemeente Puurs en delen van de omliggende gemeenten. Het is dus een golfclub met een eerder lokaal karakter die tevens lokaal ontstaan is. Het PRUP richt zich bovendien op een afstemming van de bestemmingen op de lokale structuren. Zo wordt compactheid en zuinig ruimtegebruik beoogd, wordt aansluiting gezocht met de lokale woonomgeving ter hoogte van de Schaafstraat, worden lokale verbindende paden voorzien ter versterking van het wandel- en fietspadennetwerk in de woonkern, en worden maatregelen gezocht voor het afstemmen op de landschappelijke kenmerken van de omgeving.

Het PRUP voor de uitbreiding van een 6-holes golfterrein tot een 9-holes golfterrein heeft in het bijzonder tot doel om de bestaande op deze locatie gegroeide club verder lokaal te verankeren: door de uitbreiding wordt de noodzakelijke infrastructuur voorzien om het aandeel van het bestaande ledenbestand dat een bepaald niveau bereikt inzake golfsport op deze locatie (en binnen de lokale club) te kunnen houden. Zonder de uitbreiding dienen deze leden uit te wijken naar verder gelegen clubs. Het PRUP heeft bijgevolg de lokale verankering van de bestaande golfclub tot doel. Het PRUP betreft een klein gebied op lokaal niveau.

Gezien het PRUP het gebruik regelt van een klein gebied, als onderdeel van de lokale structuur van de aansluitende kern, en tot doel heeft een oplossing te bieden voor een lokale problematiek, zijnde de verankering van de lokale golfclub, het herbestemmen van lokale achterhaalde bestemmingszones dewelke niet meer inzetbaar zijn in de lokale gewenste ruimtelijke structuur, de afstemming op de lokale structuren, en daarmee ruimte geboden wordt voor de uitbreiding en de verbeterde ruimtelijke inpassing van een bestaande recreatieve functie, zonder de nieuw bestemde recreatieve ruimte in te zetten voor de ontwikkeling van bijkomende 'harde infrastructuur' en met het verankeren van de bestaande karakteristieken van de open ruimte en natuurlijke elementen binnen de nieuw bestemde recreatieve ruimte, betekent dit dat het RUP "Golfcentrum Puurs" niet van rechtswege plan-MER-plichtig is.

De verplichting tot opmaak van provinciaal RUP voor de herbestemming, en niet op gemeentelijk niveau, volgt uit de in het herziene RSV specifiek vastgelegde bevoegdheidsverdeling m.b.t. de opmaak van ruimtelijke plannen omtrent golfterreinen. Voor niet van rechtswege plan-MER-plichtige RUP's dient geval per geval een screeningsprocedure doorlopen te worden teneinde een conclusie te kunnen maken omtrent eventuele plan-MERplicht.

In volgende paragrafen worden de conclusies van het screeningsonderzoek, ook wel het onderzoek naar het voorkomen van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan, opgesomd.

#### **Bodem:**

Vanuit de discipline bodem worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht. Voor het PRUP worden geen specifieke milderende maatregelen geformuleerd.

Volgende milderende maatregelen worden vooropgesteld op projectniveau:

- voor het minimaliseren van het effect ten gevolge van bodemverdichting:
  - o Tijdens de werken: voor percelen die niet via de bestaande wegen of veldwegen bereikbaar zijn, dienen transporttrajecten uitgezet te worden die zich bij voorkeur op de hoogst gelegen en droogste terreindelen situeren;
  - o Tijdens de werken: de transportroutes dienen zo kort mogelijk gehouden te worden.
  - o Voor de werken dienen machines te worden ingezet met een zo groot mogelijk contactoppervlak met de grond, zoals bvb. rupsbanden;
  - o Tijdens de werken: Het aantal bewegingen dient geminimaliseerd te worden door de grondwerken achteruitschrijdend uit te voeren. Dit houdt in dat eerst de noodzakelijke werken in de diepst of verst gelegen delen van het terrein uitgevoerd worden en pas nadien in de minder ver gelegen terreindelen. Op die manier worden beschadiging, spoorvorming en bodemverdichting voorkomen op plaatsen waar de werken al beëindigd zijn;
  - o Tijdens de werken: de laagst gelegen, meest natte delen dienen maximaal vermeden te worden. Indien dit praktisch niet mogelijk is, moeten rijplaten of geotextiel gebruikt worden om spoorvorming en bodemverdichting tegen te gaan.
- voor het beperken van de verontreiniging door bestrijdings- en bemestingsmiddelen:
  - o Het gebruik van bestrijdings- en bemestingsmiddelen wordt zo beperkt mogelijk gehouden, en gebeurt enkel op terreindelen en in situaties waar het echt noodzakelijk is. De toegediende hoeveelheden komen overeen met de via de etikettering van de producten vermelde hoeveelheden en zijn zeer beperkt in vergelijking met de hoeveelheden die worden gebruikt voor landbouwdoeleinden.

#### **Water:**

Rekening houdende met volgende milderende maatregelen, wordt er geen aanzienlijk negatief effect verwacht voor de discipline water:

- Voor het PRUP worden volgende specifieke milderende maatregelen geformuleerd:
  - o Het drainagesysteem, de aanleg van waterpartijen en de algemene waterhuishouding dient zo veel mogelijk op elkaar te worden afgestemd zodanig dat het effect op de grondwatertafel en de waterhuishouding in deze omgeving zo veel mogelijk beperkt blijft. In het RUP zal in de voorschriften worden opgenomen dat dit moet worden aangetoond bij een vergunningsaanvraag.
  - o De gracht langs de westelijke zijde, dient bij voorkeur natuurtechnisch aangelegd te worden. Natuurlijke oevermaterialen verminderen de sedimentatie en verbeteren de bufferende en infiltrerende werking van grachten en waterpartijen. Natuurlijke materialen bevorderen ook de ontwikkeling van oevervegetatie, die een gunstige invloed heeft op de waterkwaliteit, enerzijds omwille van het feit dat de vegetatie een buffer vormt tegen instroming van verontreinigende stoffen, anderzijds omwille van het zuiverende vermogen van de vegetatie. In het PRUP moeten voorschriften worden opgenomen die opleggen dat de gracht en zijn oevers volgens natuurtechnische principes wordt aangelegd.
  - o De verschillende vijvers moeten ook volgens natuurtechnische principes worden ingericht.
- Volgende milderende maatregelen worden vooropgesteld op projectniveau:

- Bij de aanleg/uitbreiding van het drainagesysteem is het aangewezen dat de afvoer van het drainagewater gebeurt naar de vijvers. Bovendien staan alle vijvers best in contact met elkaar staan en kunnen hun peilen best afzonderlijk geregeld worden, dit met het oog op een optimale buffering, irrigatie en afwatering.
- Er wordt gewezen op het belang van een goede exploitatie en meer bepaald het opvolgen van grondwaterpeilen in het gebied en in zijn directe omgeving.
- Run-off en drainagewater vormen de belangrijkste potentiële bronnen die de waterkwaliteit kunnen wijzigen. Run-off en drainagewater bevatten meststoffen en bestrijdingsmiddelen die eutrofiering kunnen veroorzaken.
  - Het gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt zo beperkt mogelijk gehouden en gebeurt enkel op terreindelen en in situaties en op momenten waar het echt noodzakelijk is. De toegediende hoeveelheden komen overeen met de via de etikettering van de producten vermelde hoeveelheden en zijn zeer beperkt in vergelijking met de hoeveelheden die worden gebruikt voor landbouwdoeleinden.
  - Aanvullend kan vermeld worden dat om uitsijpeling van de meststoffen naar het grond- en vijverwater te verhinderen het tijdstip van bemesting weloverwogen moet gekozen worden. Zo wordt er best enkel bemest op tijdstippen dat het ingezaaide groen deze meststoffen effectief ook nodig heeft en opneemt (voorjaar en zomer).
  - Run-off komt meer voor op een compacte bodem. Er wordt dan ook aangeraden om regelmatig een mechanische decompactatie uit te voeren.
  - Een dense grasbegroeiing verhindert run-off.
  - Een te hoge vochtigheidsgraad bevordert run-off: efficiënte beregening is dus noodzakelijk.

**Fauna en flora:**

Rekening houdende met volgende milderende maatregelen, wordt er geen aanzienlijk negatief effect verwacht voor de discipline fauna en flora:

- Volgende milderende maatregelen kunnen worden opgenomen in het PRUP:
  - De aanleg van het golfterrein moet op een zo ecologisch verantwoorde wijze gebeuren. Hiervoor kunnen voorschriften worden opgelegd die opleggen een natuurvriendelijke inrichting voor de vijvers opleggen.
  - Het opleggen van een minimum percentage aan natuurzone om voldoende natuurwaarden te verzekeren.
- Volgende milderende maatregelen worden vooropgesteld op projectniveau:
  - Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting dient tot het noodzakelijke minimum gehouden te worden.
  - Geluidsintensieve werkzaamheden gaan best door buiten het broedseizoen i.e. tussen juli en januari.

**Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:**

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht voor de discipline Landschap, Bouwkundig erfgoed en Archeologie.

De locatie voor uitbreiding in noordelijke richting wordt gemotiveerd vanuit de ruimtelijke meest wenselijke situatie:

- uitbreiding in zuidelijke richting is niet mogelijk, gezien het bestaande sportcomplex

incl. voetbalveld en outdoor klimmuur;

- uitbreiding in westelijke richting voor de benodigde oppervlakte zou resulteren in een versnippering van de westelijk gelegen open ruimte vinger (ontstaan van een open restruimte tussen de uitbreiding van het golfterrein en de Leliestraat).
- uitbreiding in noordelijke richting wordt gesitueerd tegen het woonlint van de Schaafstraat (samen met de A12 vormt deze de begrenzing van het westelijk gelegen open ruimte gebied), waardoor geen insnijding en versnippering van het open landschap voorkomt. De open ruimte vinger die tot aan de kern van Breendonk loopt wordt niet aangetast.

Het RUP omvat reeds maatregelen voor de landschappelijke integratie, door het verplicht vrijwaren zichtassen op de open ruimte (oost-west) bij de aanleg van het golfterrein. Ook wordt de verbinding van bestaande buurt- en voetwegen voorzien door het voorzien van nieuwe trage wegen langs de grenzen van het golfterrein.

Gezien de maatregelen die reeds ingebed zijn in het RUP, worden slechts beperkt bijkomende milderende maatregelen voorgesteld. Om de openheid van het landschap zoveel als mogelijk te behouden, wordt aanbevolen enkel opgaande beplanting te voorzien waar dit omwille van de spelveiligheid en/of veiligheid voor omwonenden noodzakelijk is.

Voor archeologische vondsten geldt de bestaande relevante regelgeving.

#### **Mens:**

Er worden geen aanzienlijk negatieve milieueffecten verwacht voor de discipline Mens.

Gezien er reeds maatregelen ingebed zijn in het RUP, bv. opleggen van een minimum aantal parkeerplaatsen, worden geen bijkomende milderende maatregelen voorgesteld.

#### **Grensoverschrijdende effecten:**

Gelet op de ligging van het plangebied en de beperkingen opgelegd door de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones, wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen n.a.v. het RUP "Golfcentrum Puurs".

#### **Conclusie onderzoek milieueffecten:**

Er werd geconcludeerd dat t.g.v. het RUP "Golfcentrum Puurs" te Puurs, en gelet op de milderende maatregelen die worden geformuleerd, er geen aanwijzingen zijn dat er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het RUP "Golfcentrum Puurs", dat voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieueffectenrapportage, valt volgens voorgaand effectenonderzoek bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 27/04/2007.

### **7.3 Adviezen verzoek tot raadpleging**

Een verzoek tot raadpleging werd op 17/06/2011 ter advies verstuurd aan de aangegeven instanties. Het verzoek tot raadpleging kan geraadpleegd worden op de website van het Departement Leefmilieu en Infrastructuur, via de M.e.r.-databank:

<http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/raadplegen-milieueffectrapportages/dossierdatabank>.

### **7.4 Beslissing dienst Mer**

De Dienst Mer besliste op 28/09/2011 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is. De ontheffingsbeslissing kan geraadpleegd worden op de website van het Departement Leefmilieu en Infrastructuur, via de M.e.r.-databank:

<http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/raadplegen-milieueffectrapportages/dossierdatabank>.

## **8 Op te heffen voorschriften**

---

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 01.09.2009, wordt hieronder een limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden

### **8.1 Gewestplan**

Voor terreinen gelegen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt afgeweken van het gewestplan. De op het gewestplan Mechelen (KB 5/08/1976) voorziene bestemmingen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven.

- “woonuitbreidingsgebied” (cf. art. 5 KB 28/12/1972)

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

- “bufferzones” (cf. art. 14. KB 28/12/1972)

De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

- “recreatiegebieden” (cf. art. 16 KB 28/12/1972)

De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

- “agrarisch gebied” (cf. art. 5 KB 28/12/1972)

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 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.

## 9 Planbatenregeling

Artikel 2.6. van de Codex ruimtelijke ordening bevat bepalingen over planschade en planbatenregeling:

Artikel 2.6.1 geeft aan dat een planschade is verschuldigd wanneer een in werking tredend ruimtelijk uitvoeringsplan op een perceel aan een viertal criteria samen is voldaan. Dit RUP geeft geen aanleiding tot planschaderegeling.

Artikel 2.6.4 geeft aan dat een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking tredend ruimtelijk uitvoeringsplan op een perceel, een bepaalde bestemmingswijziging uitvoert waaronder een bestemmingswijziging plaatsvindt van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt zoals in dit RUP gebeurt.

Volgens artikel 2.6.5 is er geen planbatenheffing van toepassing indien de bestemmingswijziging minder dan 25% van het perceel betreft en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200m<sup>2</sup> omvat.

**Tabel 1 Register planschade, planbaten en compensatie**

| <b>Planschade</b>  |                                      |
|--------------------|--------------------------------------|
| <i>Perceel</i>     | <i>Bestemmingswijziging</i>          |
| geen               | /                                    |
| <b>Planbaten</b>   |                                      |
| <i>Perceel</i>     | <i>Bestemmingswijziging</i>          |
| 12008_A_311_00_000 | landbouw en overig groen → recreatie |
| 12008_A_330_00B000 | overig groen → recreatie             |
| 12008_A_330_00C000 |                                      |
| 12008_A_330_00D000 |                                      |
| 12008_A_331_00_000 |                                      |
| 12008_A_312_00B000 |                                      |
| 12008_A_312_00C000 |                                      |
| 12008_A_312_00D000 |                                      |
| 12008_A_338_00C000 |                                      |
| 12008_A_305_00_000 |                                      |
| 12008_A_306_00_000 |                                      |
| 12008_A_303_00C000 |                                      |
| 12008_A_310_00_000 |                                      |
| 12008_A_307_00C000 |                                      |
| 12008_A_300_00S000 |                                      |
| 12008_A_299_00N000 |                                      |
| 12008_A_309_00A000 |                                      |
| 12008_A_299_00C000 |                                      |
| 12008_A_299_00P000 |                                      |



| <i>Compensatie</i> |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| <i>Perceel</i>     | <i>Bestemmingswijziging</i> |
| n.v.t.             | <b>n.v.t.</b>               |

## **10** *Bijlagen*

---

Bijlage 1 Plan bestaande en juridische toestand -

## Bijlage 2 Fotoreportage -

---

Bijlage 3 Kaartenbundel -

## Bijlage 4 Grafisch plan -

---

## Bijlage 5 Plan-mer-screening

# Fotoreportage Golfcentrum Puurs

---

## Ingang



Bij de ingang (afsluitbare poort)



Parking voor de ingang (niet in eigendom)

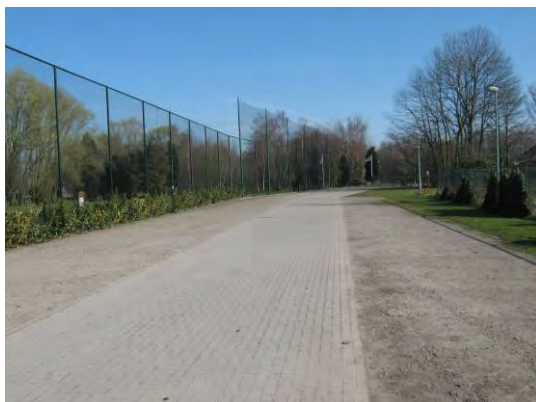


Clubhuis andere vereniging



Ingang vanaf het golfcentrum

## Parking



Parking bij binnenkomst golfcentrum



Parking loopt door achter het clubhuis



## Clubhuis



Ingang van het clubhuis



Clubhuis vanaf het golfterrein

## Golfbaan



Plattegrond van de aanwezige holes





Beelden op het golfterrein

### Aandachtspunten op de golfbaan



Aanwezige grachten op het golfterrein (zie plattegrond holes)





Sloten aan de rand van het golfterrein



Afslagpunt met Hekwerk



Opvangnetten naast de parking

## Omgeving



Omgeving ten noordoosten van het golfcentrum (richting de weg )



Omgeving ten noorden van het golfcentrum



Zichrichting driving range



Klimtoren ten zuidwesten



Ingang mountainbikepad vanaf Schaafstraat



Mountainbikepad



Mountainbikepad



Zicht richting golfcentrum vanaf mountainbikepad



# PRUP Golfcentrum Puurs - orthofoto



## Legende

 Contour RUP

schaal: 1:2500  
docnummer: 2211635003/Puurs/emu  
datum: 08/2011



# PRUP Golfcentrum Puurs - topokaart



## Legende

 Contour RUP

schaal: 1:2500

docnummer: 2211635003/Puurs/emu

datum: 08/2011

**AANGETEKEND**

Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
t.a.v. Ben De Bruyn  
Koningin Elisabethlei 22  
2018 ANTWERPEN

**Afdeling Milieu-, Natuur- en  
Energiebeleid**

Dienst Mer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
[www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)

**uw bericht van**  
25 augustus 2011

**uw kenmerk**  
PRUP-2011-0036

**ons kenmerk**  
LNE/MER/OHPL1100/  
11/

**bijlagen**  
/

**vragen naar / e-mail**  
[Martine.moris@lne.vlaanderen.be](mailto:Martine.moris@lne.vlaanderen.be)

**telefoonnummer**  
02 553 02 08

**Datum**  
28/09/2011

**Betreft** : Onderzoek tot milieueffectrapportage: Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Golfcentrum Puurs".

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-MER-decreet) en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("Plan-m.e.r.-besluit")

**Beslissing**

Geachte

Met de brief van 25 augustus 2011 (ontvangen 29 augustus 2011) heeft u voor bovenvermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het plan-MER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer OHPL1100 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage. De aanleiding van het RUP is de uitbreiding van een bestaand golfterrein, namelijk Golfcentrum Puurs, naar een 9 holes terrein.

Het screeningsdossier (i.e. het "verzoek tot raadpleging") bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken. Het screeningsdossier werd op basis van opmerkingen van de dienst Mer herkenbaar aangepast en werd ter advies verstuurd naar een selectie van adviesinstanties.

In het advies van het BLOSO, MOW, VMM, duurzame landbouwontwikkeling, ANB, RWO-dienst Ruimtelijke Planning, Provincie Antwerpen- dienst Waterbeleid, Provincie Antwerpen-dienst Erfgoed wordt geen bezwaar gemaakt tegen een ontheffing van plan-MER-plicht voor dit dossier. Toerisme Vlaanderen had laten weten geen opmerkingen te hebben. Het screeningsdossier werd op basis van de opmerkingen herkenbaar aangepast. Nadat de adviezen van de adviesinstanties werden ontvangen en verwerkt, vond de plenaire vergadering van dit PRUP plaats.

Volgende aandachtspunten wenst de dienst Mer nog te beklemtonen:

Met betrekking tot fauna flora:

- In de voorschriften wordt een minimaal percentage aan natuurzone (als rough) opgelegd, namelijk 40%. De natuurwaarden in deze zones moeten zich maximaal kunnen ontwikkelen, en moeten worden hersteld en beschermd.
- In het RUP dient rekening gehouden te worden met het voorzien van groene corridors (nat en droog), en dient de verlichting onder strikte voorwaarden te worden voorzien. Tevens dient voldoende ruimte gehouden te worden die herbicide/pesticide vrij is (cfr. Advies ANB).
- Lichthinder ter hoogte van de Driving Range dient voorkomen te worden.

Met betrekking tot water:

- Zoals aangegeven in de screeningsnota dient het drainagesysteem, de aanleg van waterpartijen en de algemene waterhuishouding zoveel mogelijk op elkaar afgestemd te worden.

**Rekening houdende met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

De Provincie Antwerpen dient het screeningsdossier samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan. De gemeente dient via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te laten melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer: [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

**Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.**

Hoogachtend

Ann Theunissen  
Diensthoofd dienst Mer

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Golfcentrum Puurs

Bijlage – plan-mer-screening

Ruimtelijk planner:

Jan Parys

Dirk Bosmans





## **Colofon**



### **Opdrachtgever:**

Dienst Ruimtelijke Planning  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen  
tel.: 03/240.66.00  
fax: 03/240.66.79  
drp@admin.provant.be

### contactpersoon:

Ben De Bruyn  
ben.debruyn@admin.provant.be  
tel.: 03/240.67.87

### **Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
Posthofbrug 10, 2600 Antwerpen  
tel.: +32 (0)3 221 55 00  
fax: +32 (0)3 221 55 01  
www.anteagroup.be  
BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

*documentnr. 2211633044/emu*

*datum vrijgave 26-09-2011*



## **INHOUD -**

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| <b>1</b> | <b>VERZOEK TOT RAADPLEGING .....</b>            | <b>2 -</b> |
| 1.1      | KADERING .....                                  | 2 -        |
| 1.2      | BESCHRIJVING PLAN EN AFBAKENING PLANGEBIED..... | 2 -        |
| 1.3      | BEPALEN VAN DE PLAN-MER-PLICHT .....            | 2 -        |
| 1.4      | POTENTIËLE MILIEUEFFECTEN VAN HET PLAN .....    | 5 -        |

## **FIGUREN**

|            |  |     |
|------------|--|-----|
| Figuur 1-1 | Studiegebied op orthofoto.....   | 1 - |
| Figuur 1-2 | Plangebied op orthofoto.....   | 1 - |
| Figuur 1-3 | Vergelijking contouren bestaande golfclub en PRUP(deel golfclub) ..... | 2 - |
| Figuur 1-4 | Bodemkaart t.h.v. het plangebied .....                                 | 5 - |
| Figuur 1-5 | Situering op een zoneringsplan (bron: VMM).....                        | 7 - |

# **1 Verzoek tot raadpleging**

---

## **1.1 Kadering**

In het kader van de wettelijke verplichting<sup>1</sup> voor het RUP "Golfcentrum Puurs" te Puurs wordt een screening van mogelijke aanzienlijke effecten uitgevoerd.

## **1.2 Beschrijving plan en afbakening plangebied**

### **1.2.1 Initiatiefnemer**

Het provinciebestuur van de provincie Antwerpen is initiatiefnemer van het ruimtelijk uitvoeringsplan "Golfcentrum Puurs", en bijgevolg ook van de screening van de plan-MER-plicht.

### **1.2.2 Planomschrijving**

Daar de exacte afbakening van het plangebied van het RUP een belangrijk onderdeel vormt van de visievorming van dit RUP, werd in de algemene analyse (hoofdstukken 2 'Bestaande juridische toestand' en 3 'Beleidskader en relevante studies' van de toelichtingsnota) een ruimer studiegebied bekeken. Het studiegebied is bijgevolg ruimer dan het uiteindelijke plangebied, dat slechts de gronden zal omvatten waar een herbestemming noodzakelijk is volgens de gewenste ruimtelijke ordening voor de site. Met betrekking tot de afbakening van de plangrens van het PRUP wordt daarbij compactheid, zuinig ruimtegebruik en aansluiting op de lokale structuren nagestreefd.

In eerste instantie werden in het PRUP enkel die gronden opgenomen die mogelijk deel konden uitmaken van de golfclub. Nadien werd ook de landbouwgronden gelegen in het resterend deel bufferzone herbestemd naar agrarisch gebied, aangezien deze geen wijziging in de praktijk teweeg brengen, maar juist zorgen voor een bestendiging van de situatie op het terrein wordt dit deel niet mee opgenomen in de contour van onderstaand plangebied.

---

<sup>1</sup> De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007. Artikel 49 inzake de overgangsregeling van plan-MER's voor RUP's zoals vermeld in het programmadecreet van 25 mei 2007 (publicatie B.S. 19/06/2007), stelt dat de betreffende nieuwe regelgeving van toepassing is op ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de plenaire vergadering gehouden wordt zes maanden na de datum van inwerkingtreding van het besluit, dus zijnde 1 juni 2008.



**Figuur 1-1 Studiegebied op orthofoto**



**Figuur 1-2 Plangebied op orthofoto**

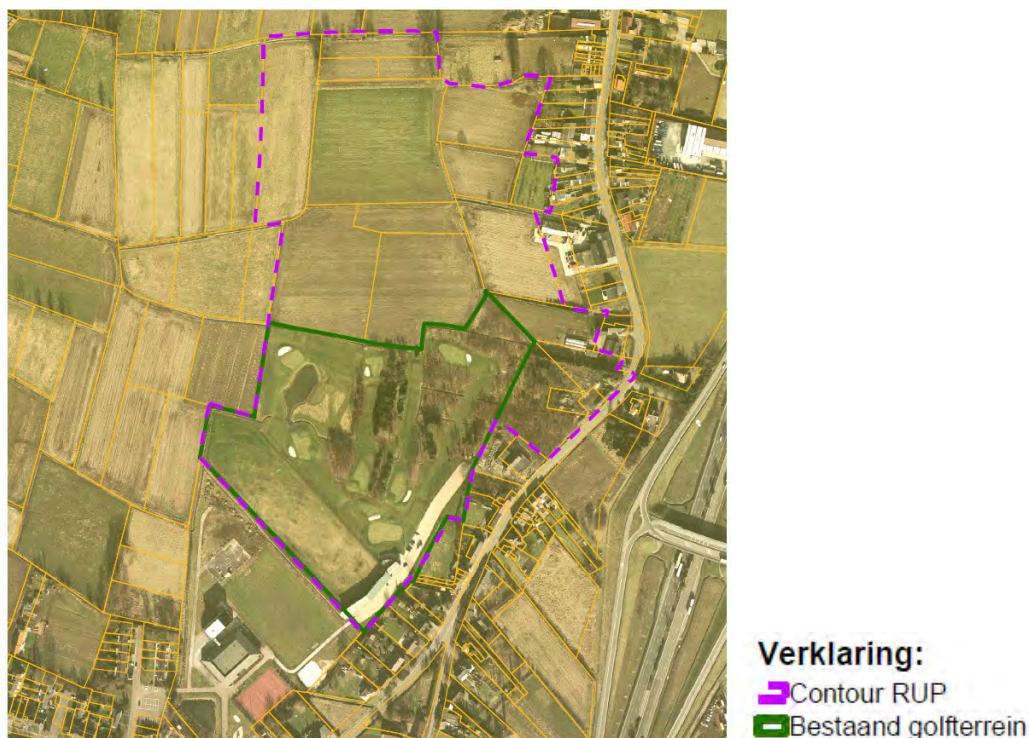
Een omschrijving van de doelstellingen en visie van het RUP wordt gegeven in hoofdstuk 4 van de toelichtingsnota.

### 1.2.3 *Planalternatieven*

Eén van de voornaamste doelstellingen van het PRUP was op zoek te gaan naar het ruimtelijk meest gewenste alternatief voor de uitbreiding van een 9 holes terrein waarbij rekening werd gehouden met diverse factoren waaronder de landbouw, de omwonenden en de bestaande kleinlandschapselementen. Op basis van het resultaat van deze zoektocht werd het plangebied afgebakend. Met andere woorden, er waren geen planalternatieven voor een uitbreiding die minder ruimtelijke effecten omvatten. Er kan worden geconcludeerd dat er binnen de geldende juridische, beleidsmatige en ruimtelijke randvoorwaarden geen planalternatieven voorhanden zijn.

Bij de bespreking van mogelijke effecten vindt een toetsing plaats t.a.v. het nulalternatief. Hierin wordt het scenario geschetst van de ontwikkeling van het gebied bij het uitblijven van het planningsinitiatief.

Op onderstaande figuur wordt het verschil in oppervlakte tussen de huidige 6-holes golfclub en de contour van het PRUP aangegeven. Het deel van het RUP waar huidige landbouwgronden worden herbestemd van bufferzone naar agrarisch gebied worden niet mee opgenomen in deze contour aanduiding daar dit deel niet zal wijzigen.



Figuur 1-3 Vergelijking contouren bestaande golfclub en PRUP(deel golfclub)

## 1.3 *Bepalen van de plan-MER-plicht*

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaats vindt na 1 juni 2008, moeten aan de nieuwe regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER-plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moeten geval per geval de volgende drie stappen doorlopen worden:

- Stap 1: valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) ?

>> RUP's vallen onder deze definitie;

- Stap 2: valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM?

>> dit is het geval indien:

- Het plan het kader vormt voor de toekenning van een vergunning (stedenbouwkundige, milieu-, natuur-, kap-,...) aan een project;
- Het plan mogelijk betekenisvolle effecten heeft op speciale beschermingszones waardoor een passende beoordeling vereist is.

>> Ruimtelijk uitvoeringsplannen vormen het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP "Golfcentrum Puurs" valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

- Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht?

>> Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Plannen die "van rechtswege" plan-MER-plichtig zijn (geen voorafgaande "screening" vereist):
  - Plannen die het kader vormen voor projecten uit bijlage I of II van het BVR van 10 december 2004 (project-MER-plicht) én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening (een RUP voldoet per definitie aan deze laatste voorwaarde);
  - Plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is, uitgezonderd deze die het gebruik bepalen van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhouden.
- Plannen die niet onder de vorige categorie vallen en waarvoor geval per geval moet geoordeeld worden of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben >> "screeningplicht"
- Plannen voor noodsituaties (niet plan-MER-plichtig, maar hier niet relevant).

Het RUP "Golfclub Puurs" heeft betrekking op een project vermeld in bijlage II van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004. Bijlage II van het BVR van 10/12/2004 vermeldt onder rubriek 12c immers "de aanleg van een 9 holes golfterrein". Evenwel bij de uitbreiding van het bestaande 6-holes terrein naar een 9-holesterrein naar een 9-holes terrein volstaat een plan-MER-screening aangezien het gaat om een klein gebied op lokaal niveau. De oppervlakte voor golfterrein omvat slechts een klein gebied, aansluitend op de kern van Breendonk, gelegen achter de Schaafstraat. Het gebruik van het gebied is een bestaand golfterrein in recreatiegebied en landbouw in groengebied (voorzien als bufferstrook langs de af te schaffen reservatiestrook voor omleidingsweg vanaf de A12). Het plan regelt de uitbreiding van het bestaande golfterrein, en voorziet daartoe in:

- de bevestiging van de bestemming recreatie voor het bestaande golfterrein;



- de herbestemming van het groengebied, dewelke achterhaald is omwille van het af te schaffen reservatiestrook voor omleidingsweg vanaf A12, voor uitbreiding van het bestaande golfterrein, waarbij voor een gedeelte van de zone de bestemming voor natuur verankerd wordt in de voorschriften. Er wordt in de voorschriften in de 'zone voor golfparcours', tevens de grootste zone van het RUP (zie § 6.1 Planopties en bestemmingen in de toelichtingsnota), immers een minimum percentage aan natuurgebied opgelegd. Van de totale oppervlakte van deze zone moet minstens 40% ingericht worden als natuurgebied;
- de herbestemming van aansluitend woonuitbreidingsgebied, dat achterhaald is gezien dit niet ontwikkeld zal worden vanuit het gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- de herbestemming van de zone voor inpassing en aansluiting op de lokale ruimtelijke structuur, met verankering van groene zones, overgangsbepalingen en lokale verbindingen voor traag verkeer;
- de 'harde' golfinfrastructuur wordt geplaatst binnen de bestaande recreatiebestemmingen, en betreft een ordening uitgaande van de bestaande toestand.

Gezien in een straal van 30km rond het golfterrein 21 golfclubs aanwezig zijn, kunnen we besluiten dat de dichtheid aan golfclubs van die orde is dat het Golfcentrum Puurs enkel zal fungeren als golfclub en voor de gemeente Puurs en delen van de omliggende gemeenten. Het is dus een golfclub met een eerder lokaal karakter die tevens lokaal ontstaan is. Het PRUP richt zich bovendien op een afstemming van de bestemmingen op de lokale structuren. Zo wordt compactheid en zuinig ruimtegebruik beoogd, wordt aansluiting gezocht met de lokale woonomgeving ter hoogte van de Schaafstraat, worden lokale verbindende paden voorzien ter versterking van het wandel- en fietspadennetwerk in de woonkern, en worden maatregelen gezocht voor het afstemmen op de landschappelijke kenmerken van de omgeving.

Het PRUP voor de uitbreiding van een 6-holes golfterrein tot een 9-holes golfterrein heeft in het bijzonder tot doel om de bestaande op deze locatie gegroeide club verder lokaal te verankeren: door de uitbreiding wordt de noodzakelijke infrastructuur voorzien om het aandeel van het bestaande ledenbestand dat een bepaald niveau bereikt inzake golfsport op deze locatie (en binnen de lokale club) te kunnen houden. Zonder de uitbreiding dienen deze leden uit te wijken naar verder gelegen clubs. Het PRUP heeft bijgevolg de lokale verankering van de bestaande golfclub tot doel. Het PRUP betreft een klein gebied op lokaal niveau.

Gezien het PRUP het gebruik regelt van een klein gebied, als onderdeel van de lokale structuur van de aansluitende kern, en tot doel heeft een oplossing te bieden voor een lokale problematiek, zijnde de verankering van de lokale golfclub, het herbestemmen van lokale achterhaalde bestemmingszones dewelke niet meer inzetbaar zijn in de lokale gewenste ruimtelijke structuur, de afstemming op de lokale structuren, en daarmee ruimte geboden wordt voor de uitbreiding en de verbeterde ruimtelijke inpassing van een bestaande recreatieve functie, zonder de nieuw bestemde recreatieve ruimte in te zetten voor de ontwikkeling van bijkomende 'harde infrastructuur' en met het verankeren van de bestaande karakteristieken van de open ruimte en natuurlijke elementen binnen de nieuw bestemde recreatieve ruimte, betekent dit dat het RUP "Golfcentrum Puurs" niet van rechtswege plan-MER-plichtig is.

De verplichting tot opmaak van provinciaal RUP voor de herbestemming, en niet op gemeentelijk niveau, volgt uit de in het herziene RSV specifiek vastgelegde bevoegdheidsverdeling m.b.t. de opmaak van ruimtelijke plannen omtrent golfterreinen.

Voor niet van rechtswege plan-MER-plichtige RUP's dient geval per geval een screeningsprocedure doorlopen te worden teneinde een conclusie te kunnen maken omtrent eventuele plan-MER-plicht. In volgende paragrafen wordt het screeningsonderzoek, ook wel het onderzoek naar het voorkomen van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan, gevoerd.

## 1.4 **Potentiële milieueffecten van het plan**

### 1.4.1 **Bodem**

#### 1.4.1.1 **Referentiesituatie**

Tot een diepte van minimum 10m behoren de bodemlagen tot het zg. Quartair dek. De bodemkaart weerspiegelt grosso modo de samenstelling van het Quartair dek. Hierop wordt het plangebied gekarteerd als zijnde als matig natte licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (IPdc). Dit bodemprofiel is matig kwetsbaar voor profielverstoring.

Uit de OVAM-databank van de verspreiding van bodemonderzoeken (situatie 04/10/2010) in Vlaanderen, blijkt binnen het plangebied noch in de onmiddellijke omgeving, een bodemonderzoek werd gevoerd. Daar er geen bodemonderzoek werd uitgevoerd, en aangezien er geen activiteiten voorkomen die aanleiding kunnen geven tot bodemverontreiniging, kan er redelijkerwijs worden aangenomen dat de bodem in het plangebied niet verontreinigd is of zich binnen de geldende normen situeert.



Figuur 1-4 Bodemkaart t.h.v. het plangebied

#### 1.4.1.2 **Mogelijke effecten**

Voorliggend plan zorgt er voor dat een bestaande golfclub met 6 holes kan uitbreiden naar een 9-holes terrein. De voornaamste wijziging is dan ook een uitbreiding van het golfparcours zelf, er zullen geen gebouwen bijkomen. Daar een mogelijk effect op de bodem hoofdzakelijk wordt teweeg gebracht door de aanleg van nieuwe constructies zal er geen grootschalig effect zijn op profielverstoring. Wel wordt ca. 9 ha landbouwgrond ingenomen met een goed ontwikkelde textuur B-horizont ingenomen.

De grootste kans op profielverstoring (bij de bodems met een profielontwikkeling) is aanwezig bij de aanleg van het golfparcours. Toch zullen de effecten ten gevolge van profielverstoring eerder gering zijn omdat er geen extra gebouwen moeten worden gerealiseerd die diepe graafwerken met zich meebrengen maar er enkel extra holes en vijvers moeten worden aangelegd waarvoor niet zeer diep moet worden gegraven.

Voorts zullen er ook voornamelijk effecten ten gevolge van verdichting optreden tijdens de aanleg van de uitbreiding van het golfterrein wanneer de bodem wordt bereiden met zware machines.

De kwaliteit van bodem wordt ter hoogte van de fairways en de greens beïnvloed door bemesting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De uitbreiding van het golfterrein vindt plaats in momenteel in landbouwgebruik zijnde gronden, dewelke bijgevolg nu ook al, en wellicht intensiever dan bij het onderhoud van een golfterrein, beïnvloed worden door vormen van bemesting en bestrijdingsmiddelen. Het grootste deel van het golfterrein zal eerder extensief beheerd worden. Enkel de tees en de greens dienen intensief onderhouden te worden.

Er wordt van uitgegaan dat vooraf aan de graafwerken een milieuhygiënisch onderzoek plaatsvindt. In het bodembeheerrapport staan indien nodig maatregelen vermeld om de bodem te beschermen (bijvoorbeeld voor het tijdelijk stapelen van verontreinigde gronden) en welke strikt dienen te worden nageleefd. Theoretisch dient er dan ook te worden verondersteld dat het grondverzet geen invloed uitoefent op de bodemkwaliteit elders. De geldende wetgeving hieromtrent dient gerespecteerd te worden.

#### **1.4.1.3 Toetsing t.o.v. nulalternatief**

Bij het niet uitvoeren van het plan, het zogenaamde nulalternatief, zal de uitbreidingszone onder (intensief) landbouwgebruik blijven. Uitvoering van het plan geeft aanleiding tot een minder intensief gebruik van meststoffen en pesticiden t.o.v. het nulalternatief. Uitvoering van het plan wordt positiever dan het nulalternatief beoordeeld.

#### **1.4.1.4 Milderende maatregelen**

Voor het PRUP worden geen specifieke milderende maatregelen geformuleerd.

Volgende milderende maatregelen worden vooropgesteld op projectniveau:

- voor het minimaliseren van het effect ten gevolge van bodemverdichting:
  - Tijdens de werken: voor percelen die niet via de bestaande wegen of veldwegen bereikbaar zijn, dienen transporttrajecten uitgezet te worden die zich bij voorkeur op de hoogst gelegen en droogste terreindelen situeren;
  - Tijdens de werken: de transportroutes dienen zo kort mogelijk gehouden te worden.
  - voor de werken dienen machines te worden ingezet met een zo groot mogelijk contactoppervlak met de grond, zoals bvb. rupsbanden;
  - Tijdens de werken: Het aantal bewegingen dient geminimaliseerd te worden door de grondwerken achteruitschrijdend uit te voeren. Dit houdt in dat eerst de noodzakelijke werken in de diepst of verst gelegen delen van het terrein uitgevoerd worden en pas nadien in de minder ver gelegen terreindelen. Op die manier worden beschadiging, spoorvorming en bodemverdichting voorkomen op plaatsen waar de werken al beëindigd zijn;
  - Tijdens de werken: de laagst gelegen, meest natte delen dienen maximaal vermeden te worden. Indien dit praktisch niet mogelijk is, moeten rijplaten of geotextiel gebruikt worden om spoorvorming en bodemverdichting tegen te gaan.
- voor het beperken van de verontreiniging door bestrijdings- en bemestingsmiddelen:
  - Het gebruik van bestrijdings- en bemestingsmiddelen wordt zo beperkt mogelijk gehouden, en gebeurt enkel op terreindelen en in situaties waar het echt noodzakelijk is. De toegediende hoeveelheden komen overeen met de via de etikettering van de producten vermelde hoeveelheden en zijn zeer beperkt in vergelijking met de hoeveelheden die worden gebruikt voor landbouwdoeleinden.

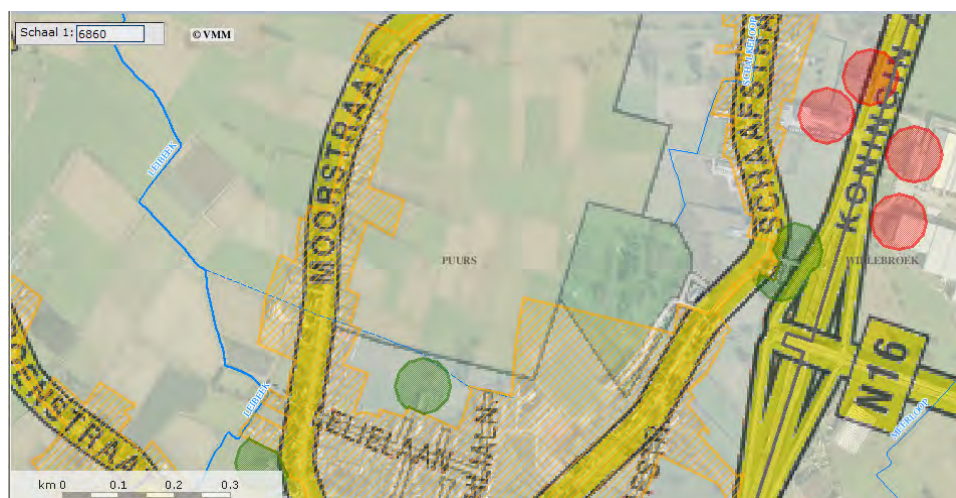
#### **1.4.1.5 Conclusie**

Vanuit de discipline bodem worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht.

## 1.4.2 Water

### 1.4.2.1 Referentiesituatie

- Waterlopen: in het noordoosten van het plangebied loopt de Schalkloop, een onbevaarbare waterloop van 3<sup>e</sup> categorie.
- Waterbekken: Beneden Scheldebekken -- waterschap Rivierenland -- deelbekken van de Zielbeek.
- Watertoetskaarten:
  - o Erosiegevoeligheid: net ten noorden van de gebouwen is een klein fragment erosiegevoelig. De rest van het plangebied niet.
  - o Het ganze plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
  - o Een klein deeltje in het uiterste noordelijke deel van het plangebied is niet infiltratiegevoelig, het overige deel is wel infiltratiegevoelig.
  - o Het plangebied en zijn omgeving zijn niet overstromingsgevoelig.
- Gelegen in VHA-zone 822: Zielbeek/Bosbeek
- Op basis van de grondwaterkwetsbaarheidskaart (Bron: Databank Ondergrond Vlaanderen) blijkt dat het plangebied in zeer kwetsbaar (Ca1) gebied is gelegen. Als reden hiervoor kan aangehaald worden dat de watervoerende laag bestaat uit zand en er een zanderige deklaag van minder dan 5m dik aanwezig is.
- Het plangebied wordt niet aangeduid als recent overstroomd of risicozone voor overstromingen.
- Het meest zuidelijke deel van het plangebied, inclusief de gebouwen zijn cfr. het zoneringsplan gelegen in centraal gebied.
- Om het gans jaar door het golfspelen mogelijk te maken, wordt op bepaalde plaatsen op het golfterrein (laaggelegen greens, tees en bunkers) een drainagesysteem aangelegd.



Figuur 1-5 Situering op een zoneringsplan (bron: VMM)

Voor een uitgebreidere beschrijving en figuren wordt verwezen naar § 3.1.2 in de toelichtingsnota.

### 1.4.2.2 Mogelijke effecten

In voorgaande paragraaf zijn de watertoetskaarten in het plangebied beschreven. Hierna enkele bevindingen:

- Erosiegevoelig: Er zijn geen effecten te verwachten.
- Grondwaterstromingsgevoeligheid: zeer beperkte en plaatselijke effecten op wijzigingen van het grondwaterpatroon zijn te verwachten tijdens de aanleg van de uitbreidingszones. Gezien de schaal van de ingreep, enkel graven van ondiepe vijvers en creëren van minimaal reliëfverschil in functie van golfspel en geen bijkomende gebouwen, wordt evenwel geen aanzienlijk negatief effect verwacht.
- geen enkele zone van het RUP wordt aangeduid als effectief overstromingsgevoelig, risicozone of recent overstroomd, noch is het RUP binnen het winterbed van een waterloop gelegen. Er worden dan ook geen nadelige effecten verwacht ten aanzien van inname van ruimte voor water op basis van de watertoetskaarten.
- infiltratievoorzieningen en waterhuishouding: het plangebied zal nauwelijks extra verharderen t.o.v. de huidige situatie. Er gebeurt enkel een uitbreiding van het golfparcours zelf. Er wordt dan ook geen aanzienlijk effect verwacht t.o.v. een degelijke afvoering van het hemelwater.

Alle gebouwen van het plangebied zijn aangesloten op de riolering (gelegen in centraal gebied). Indien de geldende regelgeving gevolgd wordt, worden er geen effecten op de kwaliteit van het oppervlaktewater verwacht.

Gezien de afwezigheid van geklasseerde waterlopen worden geen effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit of de structuurkwaliteit verwacht. De aanwezige oost-west georiënteerde beek zal worden versnipperd met holes door de uitbreiding van het golfterrein. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt echter opgelegd dat bestaande landschapselementen (zoals grachten) zoveel als mogelijk bewaard moeten blijven. Er zal dus slechts een minimaal effect optreden. Voorts wordt er een gracht gerealiseerd langs de westelijke grens van het plangebied om voor extra drainage van het terrein te zorgen, wat als positief wordt beschouwd.

Om het gans jaar door het golfspelen mogelijk te maken, wordt op bepaalde plaatsen op het golfterrein (laaggelegen greens, tees en bunkers) een drainagesysteem aangelegd. Dit drainagesysteem zal moeten worden uitgebreid. Het gebufferde water van het drainagesysteem, eindigend in de vijvers zal gebruikt worden voor de irrigatie.

De aanleg van de gracht ten westen van het golfterrein kan mogelijke verschillen in grondwaterstand tussen het projectgebied en omgeving neutraliseren.

Besluitend kan gesteld worden dat door de uitbreiding van het golfterrein lokaal en tijdelijk een uiterst beperkte wijziging in het grondwaterpeil verwacht mag worden. (gering effect).

Naast het drainagesysteem zal in de periodes met neerslagtekort (zomerperiode) water onttrokken worden van de vijvers voor de besproeiing van tees, greens en fairways. Het waterpeil van de vijvers zal hierdoor slechts licht dalen.

In Vlaanderen bedraagt de jaarlijkse neerslag gemiddeld in de periode van april tot eind september ongeveer 400mm. Om een aanvaardbare graskwaliteit te garanderen vermeldt de vakliteratuur dat de berekening van het grasland zonder wegzijging ca. 30 m<sup>3</sup>/ha.dag dient te bedragen. Om deze hoeveelheid te halen dient er gemiddeld ca. 8 m<sup>3</sup>/ha.dag kunstmatig toegevoegd te worden want 400 mm neerslag = 4.000 m<sup>3</sup>/ha = ca. 22 m<sup>3</sup>/ha.dag. De totale oppervlakte van de in het project vermelde tees, greens en fairways bedraagt ca. 7 ha zodat er gemiddeld ca. 56 m<sup>3</sup>/dag door kunstmatige berekening dient toegevoegd te worden. Rekening houdend met 183 dagen



irrigatie/jaar komt dit op 10.248 m<sup>3</sup>/jaar. Algemeen wordt aangenomen dat ca. 40% van de berekening zal verdampen, zodat er 40% van het beregeningsvolume extra dient aangevoerd te worden gedurende de periode april tot en met september. In totaal dient dus gemiddeld 14.347 m<sup>3</sup>/jaar gebruikt te worden voor irrigatie. Rekening houdend met bovenvermelde zaken zal de verlaging van het waterpeil in de vijvers zeer beperkt zijn.

Er wordt hier wel nog op gewezen dat voor het oppompen van water uit de vijvers (voor sproeien en irrigatie) wel een milieuvergunning vereist is, aangezien er in principe contact met grondwater mogelijk is. Enkel indien contact met grondwater volledig kan uitgesloten worden (bv. d.m.v. ondoorlatende folie), dient geen vergunning aangevraagd te worden.

Mogelijke effecten op de waterkwaliteit:

De kwaliteit van het grondwater wordt ter hoogte van de fairways en de greens beïnvloed door bemesting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Zoals in §1.4.1.2 reeds vermeld mag aangenomen worden dat er bij de exploitatie van het golfterrein minder meststoffen en bestrijdingsmiddelen zullen gebruikt worden dan actueel het geval is (uitbreidingszone is momenteel akkerland). Dit wordt dan ook matig positief beoordeeld.

Gesteld dat er reeds een golfclub met sanitair aanwezig is (het RUP maakt enkel de uitbreiding van een golfclub mogelijk), gesteld dat het leden aantal zal stijgen met een ongeveer 40% en gesteld dat slecht een klein aandeel van deze leden tegelijk op de golfclub aanwezig is, kunnen we aannemen dat geen problemen worden verwacht i.v.m. de restactiviteit op de RWZI.

#### **1.4.2.3 Toetsing t.a.v. nulalternatief**

De niet uit voering van het plan leidt niet tot minimale effecten voor de discipline water t.g.v. de uitbreiding van de golf door de stijging van de drainage. Uitvoering van het plan wordt als licht negatief ten aanzien van het nulalternatief beoordeeld.

#### **1.4.2.4 Milderende maatregelen**

Voor het PRUP wordt volgende specifieke milderende maatregel geformuleerd:

- Het drainagesysteem, de aanleg van waterpartijen en de algemene waterhuishouding dient zo veel mogelijk op elkaar te worden afgestemd zodanig dat het effect op de grondwatertafel en de waterhuishouding in deze omgeving zo veel mogelijk beperkt blijft. In het RUP zal in de voorschriften worden opgenomen dat dit moet worden aangetoond bij een vergunningsaanvraag.
- De gracht langs de westelijke zijde, dient bij voorkeur natuurtechnisch aangelegd te worden. Natuurlijke oevermaterialen verminderen de sedimentatie en verbeteren de bufferende en infiltrerende werking van grachten en waterpartijen. Natuurlijke materialen bevorderen ook de ontwikkeling van oevervegetatie, die een gunstige invloed heeft op de waterkwaliteit, enerzijds omwille van het feit dat de vegetatie een buffer vormt tegen instroming van verontreinigende stoffen, anderzijds omwille van het zuiverende vermogen van de vegetatie. In het PRUP moeten voorschriften worden opgenomen die opleggen dat de gracht en zijn oevers volgens natuurtechnische principes wordt aangelegd.
- De verschillende vijvers moeten ook volgens natuurtechnische principes worden ingericht.

Volgende milderende maatregelen worden vooropgesteld op projectniveau:

- Bij de aanleg/uitbreiding van het drainagesysteem is het aangewezen dat de afvoer van het drainagewater gebeurt naar de vijvers. Bovendien staan alle vijvers best in contact met elkaar staan en kunnen hun peilen best afzonderlijk geregeld worden, dit met het oog op een optimale buffering, irrigatie en afwatering.

- Er wordt gewezen op het belang van een goede exploitatie en meer bepaald het opvolgen van grondwaterpeilen in het gebied en in zijn directe omgeving.
- Run-off en drainagewater vormen de belangrijkste potentiële bronnen die de waterkwaliteit kunnen wijzigen. Run-off en drainagewater bevatten meststoffen en bestrijdingsmiddelen die eutrofiëring kunnen veroorzaken.
  - Het gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt zo beperkt mogelijk gehouden en gebeurt enkel op terreindelen en in situaties en op momenten waar het echt noodzakelijk is. De toegediende hoeveelheden komen overeen met de via de etikettering van de producten vermelde hoeveelheden en zijn zeer beperkt in vergelijking met de hoeveelheden die worden gebruikt voor landbouwdoeleinden.
  - Aanvullend kan vermeld worden dat om uitsijpeling van de meststoffen naar het grond- en vijverwater te verhinderen het tijdstip van bemesting weloverwogen moet gekozen worden. Zo wordt er best enkel bemest op tijdstippen dat het ingezaaide groen deze meststoffen effectief ook nodig heeft en opneemt (voorjaar en zomer).
  - Run-off komt meer voor op een compacte bodem. Er wordt dan ook aangeraden om regelmatig een mechanische decompactatie uit te voeren.
  - Een dense grasbegroeiing verhindert run-off
  - Een te hoge vochtigheidsgraad bevordert run-off: efficiënte beregening is dus noodzakelijk

#### **1.4.2.5 Conclusie**

Rekening houdende met de milderende maatregelen, wordt er geen aanzienlijk negatief effect verwacht voor de discipline water.

### **1.4.3 Fauna en Flora**

#### **1.4.3.1 Referentiesituatie**

Het plangebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een Natura-2000 gebied of VEN-gebied.

Voor een situering op de BWK (versie 2010) wordt verwezen naar § 3.11.1 in de toelichtingsnota

De vogelatlas geeft geen vliegroutes, pleistergebieden, slaappleatsen, etc. weer in de ruime omgeving van het plangebied.

De ecosysteemkwetsbaarheidskaarten:

- Verzuring: het zuidoosten van het plangebied wordt aangeduid als kwetsbaar. De rest van het plangebied als niet kwetsbaar.
- Ecotoopverlies: het zuidoosten van het plangebied wordt aangeduid als kwetsbaar. De rest van het plangebied als weinig kwetsbaar.
- Eutrofiëring: Het zuidoosten van het plangebied is aangeduid als weinig kwetsbaar. De rest is aangeduid als niet kwetsbaar.
- Verdroging: Het zuidoosten van het plangebied is aangeduid als weinig kwetsbaar, het overige als nauwelijks kwetsbaar voor verdroging.

Er kan besloten worden dat het zuidoostelijk deel van het plangebied biologisch waardevol is en dat voor de rest van het plangebied de biologische waarde beperkt is.

### **1.4.3.2 Mogelijke effecten**

Het gebruik van bemesting en bestrijdingsmiddelen op de fairway, green en tee wordt gezien als negatief, maar zal tot een noodzakelijk minimum beperkt worden.

De uitbreidingszone bestaat momenteel voor het grootste gedeelte uit akkerland met een geringe biologische waarde. De toekomstige zones die effectief deel uitmaken van een hole (tee, fairway en green) bestaan uit monotone gazons met eveneens relatief weinig biodiversiteit. Voor de zuidoostelijke zone die momenteel wordt aangeduid als biologisch waardevol wordt de omzetting naar een golfterrein waarvan een deel zal bestaan uit holes inclusief fairway, tee en green gezien als licht negatief effect. In de voorschriften wordt echter een minimum percentage aan rough opgelegd. Er wordt opgelegd dat in deze rough de natuurwaarden zich maximaal moeten kunnen ontwikkelen en dat deze moeten worden hersteld en beschermd. Bovendien werd in de voorschriften opgelegd dat enkel inheemse of streekeigen beplanting kan gebruikt worden. Verder wordt in de voorschriften ook opgelegd dat de landschapselementen die reeds bestonden van voor de aanleg van het 6 holes terrein moeten behouden blijven. Ten slotte wordt opgelegd dat de oevers van de grachten op een ecologisch verantwoorde manier moeten worden aangelegd.

Besluitend kan gesteld worden dat door de uitbreiding van het golfterrein (en mits een oordeelkundig beheer: zie ook onder milderende maatregelen) de biologische waarde van het uitbreidingsgebied zal verhogen. In het RUP wordt immers rekening gehouden met de aanplant van streekeigen soorten en met de ontwikkeling van roughs en semi-roughs die het habitat kunnen vormen voor met name vogelsoorten.

Door realisatie van het RUP krijgt het plangebied een recreatieve invulling. De golfsport op zich kan echter als een rustige sport beschouwd worden. Het grootste rustverstoringseffect wordt verwacht t.g.v. machinaal onderhoud van de graspartijen. Vooral naar vogels toe kan deze verstoring een beperkende factor zijn. Anderzijds komt deze verstoring momenteel in het grootste deel van het plangebied reeds voor en zorgt de ontwikkeling van roughs in de uitbreidingszone voor bijkomende habitats t.o.v. momenteel het geval is.

### **1.4.3.3 Toetsing t.a.v. nulalternatief**

De niet uit voering van het plan leidt niet tot aanzienlijke effecten voor de discipline fauna en flora. Uitvoering van het plan wordt, indien oordeelkundig en op basis van een optimaal beheer- en beplantingsplan, positiever beoordeeld dan het nulalternatief (akkerland in uitbreidingszone).

### **1.4.3.4 Milderende maatregelen**

Volgende milderende maatregelen kunnen worden opgenomen in het PRUP:

- De aanleg van het golfterrein moet op een zo ecologisch verantwoorde wijze gebeuren. Hiervoor kunnen voorschriften worden opgenomen die opleggen een natuurvriendelijke inrichting voor de vijvers opleggen.
- Het opleggen van een minimum percentage aan natuurzone wordt opgelegd om voldoende natuurwaarden te verzekeren.

Volgende milderende maatregelen worden vooropgesteld op projectniveau:

- Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting dient tot het noodzakelijke minimum gehouden te worden.
- Geluidsintensieve werkzaamheden gaan best door buiten het broedseizoen i.e. tussen juli en januari.

### **1.4.3.5 Conclusie**

Rekening houdende met de milderende maatregelen, wordt er geen aanzienlijk negatief effect verwacht voor de discipline fauna en flora.

## **1.4.4 Landschap, Bouwkundig erfgoed en Archeologie**

### **1.4.4.1 Referentiesituatie**

- Het plangebied is gelegen nabij de kern van Breendonk op de grens met een openruimte gebied.
- Ankerplaats: geen in het plangebied, noch in de omgeving van het plangebied.
- Relictzone: geen. Ca. 700m ten NO, "Fort van Breendonk".
- Lijnrelict: geen in het plangebied, noch in de omgeving van het plangebied.
- Puntrelict: geen. Ca.500 m ten Z (in de kern van Breendonk), Sint-Leonarduskerk.
- Beschermingen (landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht en monumenten): geen in het plangebied, noch in de omgeving van het plangebied.
- Bouwkundig erfgoed: geen. Dichtstbijzijnde situeren zich in de kern van Breendonk en in het Fort van Breendonk

Volgens de centraal archeologische inventaris<sup>2</sup> werden er geen vondsten gedaan binnen het plangebied. Dat er geen vondsten werden gedaan, betekent echter niet dat er geen archeologisch potentieel aanwezig is. Deze zone werd echter nog niet geprospecteerd.

Er bevinden zich verschillende buurt- of voetwegen in het plangebied.

Voor een verdere beschrijving (en situering op kaart) wordt verwezen naar §3.10 in de toelichtingsnota.

### **1.4.4.2 Mogelijke effecten**

Eén van de voornaamste doelstellingen van het RUP is het landschappelijk integreren van het golfterrein in het omgevende open agrarisch landschap. Deze doelstelling zal inderdaad worden bereikt door middel van enkele maatregelen die in het RUP werden opgenomen. Zo zullen er enkele zichtassen gerealiseerd worden naar het open landschap, die de waarde van het open landschap in de verf zet. Daarnaast zal door het compacte ruimtegebruik dat bovendien degelijk aansluit bij het bebouwingslint van de Schaafstraat, het open landschap zo veel mogelijk gevrijwaard blijven, waardoor het effect op het landschap eerder minimaal is. Verder werden ook voorschriften opgelegd omtrent het maximaal behoud van kleinlandschapselementen zoals bijvoorbeeld grachten. Er worden ook voorwaarden opgelegd omtrent het gebruik van inheemse of streekeigen beplanting. Ten slotte zal door het specifieke systeem van groenbuffers eerder een organische randafwerking ontstaan dan wanneer rondom het volledige terrein een harde grens wordt getrokken door een groenscherm.

Hoewel een gedeelte van het historische perceleringspatroon t.g.v. de uitbreiding van het golfterrein verdwijnt, blijft het open ruimte karakter van het ten W van het golfterrein gelegen landbouwlandschap gehandhaafd. De integratie van bestaande grachten en buurtwegen in het ontwerp van de uitbreiding van het golfterrein wordt op microlandschappelijk niveau positief beoordeeld.

Met name ter hoogte van de uitbreidingszone bestaat het risico op verstoring van archeologische relictten t.g.v. vergraving i.f.v. het creëren van reliëfverschillen en de aanleg van een drainagestelsel. Uiteraard dienen de wettelijke handelingen bij het aantreffen van archeologische relictten zoals voorgeschreven door het Decreet op het Archeologisch Patrimonium opgevolgd te worden. Dit

---

<sup>2</sup> De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek te worden vastgesteld.

houdt in dat, wanneer tijdens de werken een goed wordt aangetroffen, waarvan men redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologisch relict betreft, hiervan binnen de drie dagen aangifte dient gedaan te worden aan het VIOE. De gevonden archeologische relicten moeten tot de 10<sup>de</sup> dag na de melding in onveranderde toestand bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het VIOE, zonder recht op schadevergoeding. Er dient desgevallend voldoende tijd te worden voorzien voor prospectie tussen afgraving en uitvoering.

Aangezien de uitbreiding van het golfterrein die vergraving omvat (aanleg vijvers, reliëf) meer dan 3000m<sup>2</sup> bedraagt, is – overeenkomstig de voorgestelde bepaling in de conceptnota van het nieuw decreet Onroerend Erfgoed – aangeraden om een verkennend archeologisch vooronderzoek voorafgaandelijk aan vergunningsplichtige bodemingrepen op te leggen.

#### **1.4.4.3 Toetsing t.o.v. nulalternatief**

De niet uitvoering van het plan leidt niet tot aanzienlijke effecten voor de discipline Landschap, Bouwkundig Erfgoed en Archeologie. Het huidige open akkerlandschap blijft bestaan. Uitvoering van het plan wordt beperkt negatiever t.o.v. het nulalternatief beoordeeld.

#### **1.4.4.4 Milderende maatregelen**

Gezien de maatregelen die reeds ingebed zijn in het RUP, worden slechts beperkt bijkomende milderende maatregelen voorgesteld. Om de openheid van het landschap zoveel als mogelijk te behouden, wordt aanbevolen enkel opgaande beplanting te voorzien waar dit omwille van de spelveiligheid en/of veiligheid voor omwonenden noodzakelijk is.

#### **1.4.4.5 Conclusie**

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht voor de discipline Landschap, Bouwkundig erfgoed en Archeologie.

### **1.4.5 Mens**

#### **1.4.5.1 Referentiesituatie**

Voor een ruimtelijke situering en bespreking van de aanwezige functies binnen het plangebied wordt verwezen naar § 4.2 in de toelichtingsnota.

Momenteel is er een parking aanwezig die reeds 93 parkeerplaatsen omvat en zeker voldoende groot is voor de huidige golfclub.

De golfclub wordt ontsloten langs de Schaafstraat door een lange oprit die langs het jeugdhuis. Passeert.

#### **1.4.5.2 Mogelijke effecten**

De uitbreiding van het golfterrein wordt vanuit de golfsport als een positieve evolutie aangezien. Er is namelijk in Vlaanderen een behoefte aan bijkomende golfterreinen of uitbreiding van bestaande golfterreinen, door de aanhoudende groei van het aantal golfers in Vlaanderen.

Omwille van de verplichte realisatie van een bufferstrook tussen het golfterrein en de woningenstrook langs de Schaafstraat zal de privacy van deze woningen bewaard blijven.

Het gemiddeld aantal leden van een 6-holes terrein bedraagt 481(GOSTA Vlaanderen, 2009), het gemiddeld aantal leden van een 9 holes terrein bedraagt 692(GOSTA Vlaanderen, 2009). Het ledenaantal zal redelijk stijgen met de helft.

In de voorschriften werd een minimum aantal parkeerplaatsen opgelegd. Dit aantal werd bepaald op basis van de 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering'(publicatie 182)' gepubliceerd



door de CROW. Er zal geen negatief effect optreden i.v.m. mobiliteit aangezien er een minimum aantal parkeerplaatsen wordt opgelegd en aangezien er zich bovendien een grote publieke parkeerplaats in de onmiddellijke omgeving bevindt van het golfterrein bevindt.

Het fietspad wordt als positief beoordeeld aangezien er zo een extra lokale functionele verbinding ontstaat voor de bewoners van de omgeving die diverse wijken en voorzieningen (sportcomplex) met elkaar verbindt.

#### **1.4.5.3 Toetsing t.a.v. nulalternatief**

De niet uitvoering van het plan leidt niet tot aanzienlijke effecten voor de discipline Mens. Uitvoering van het plan wordt evenwaardig aan het nulalternatief beoordeeld.

#### **1.4.5.4 Milderende maatregelen**

Gezien er reeds maatregelen ingebed zijn in het RUP, bv. opleggen van een minimum aantal parkeerplaatsen, worden geen bijkomende milderende maatregelen voorgesteld.

#### **1.4.5.5 Conclusie**

Er worden geen aanzienlijk negatieve milieueffecten verwacht voor de discipline Mens.

#### **1.4.6 Leemten in de kennis**

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld.

#### **1.4.7 Grensoverschrijdende effecten**

Gelet op de ligging van het plangebied en de beperkingen opgelegd door de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones, wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen n.a.v. het RUP "Golfterrein Puurs".

#### **1.4.8 Conclusie van het verzoek tot raadpleging**

Op basis van de op dit moment beschikbare informatie kan worden besloten dat t.g.v. het RUP "Golfterrein Puurs" te Puurs, er geen aanwijzingen zijn dat er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Het RUP "Golfterrein Puurs", dat voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieueffectenrapportage, valt volgens voorgaand effectenonderzoek bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 27/04/2007. De nodige voorgestelde milderende maatregelen voorgesteld in dit onderzoek worden opgenomen of verder mee opgenomen in het RUP proces.



