

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

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

G. Van den Bogaert

Uitgave d.d.

4 juli 2005

Opgesteld door

Michel Deveen

Gecontroleerd door

Katrien Van den Bergh

Geautoriseerd door

Karel Vanackere

Inhoudsopgave

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

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

Figuren

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

INLEIDING

1 Opdracht en proces

1.1 Aanleiding

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

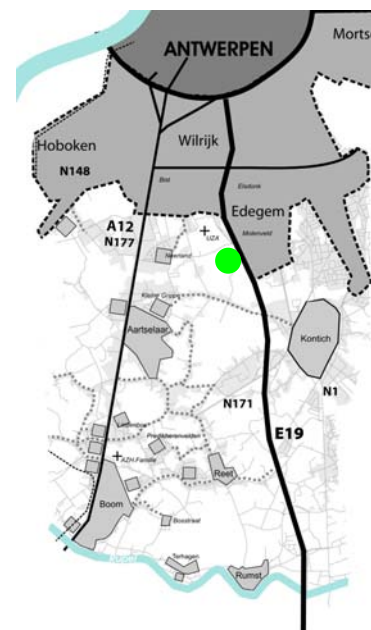
1.2 Opdracht

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

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

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

1.3 Situering



Figuur 1: Situering plangebied

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

1.4 Doel

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

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

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

1.5 Opdrachtgever

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

Contactpersoon en leidend ambtenaar is mevrouw Katlijn Van der Venen.

1.6 Opdrachthouder

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

Afdelingshoofd is de heer Karel Vanackere.

Het projectteam voor deze opdracht bestaat uit :

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

1.7 Samenstelling projectgroep

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

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

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

1.8 Planproces

Het project is gestart medio januari 2004.

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

Volgende tabel geeft een overzicht van het planproces:

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

TOELICHTING

1 Golfterreinen: wat en hoe?

1.1 Holes¹

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

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

Elke hole omvat :

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

¹ www.golf.be

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

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

1.2 Types golfterreinen²

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

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

² definiëring volgens Vlaams Golfmemorandum

1.3 Afmetingen

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

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

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

'greens' ca. 0,5 ha

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

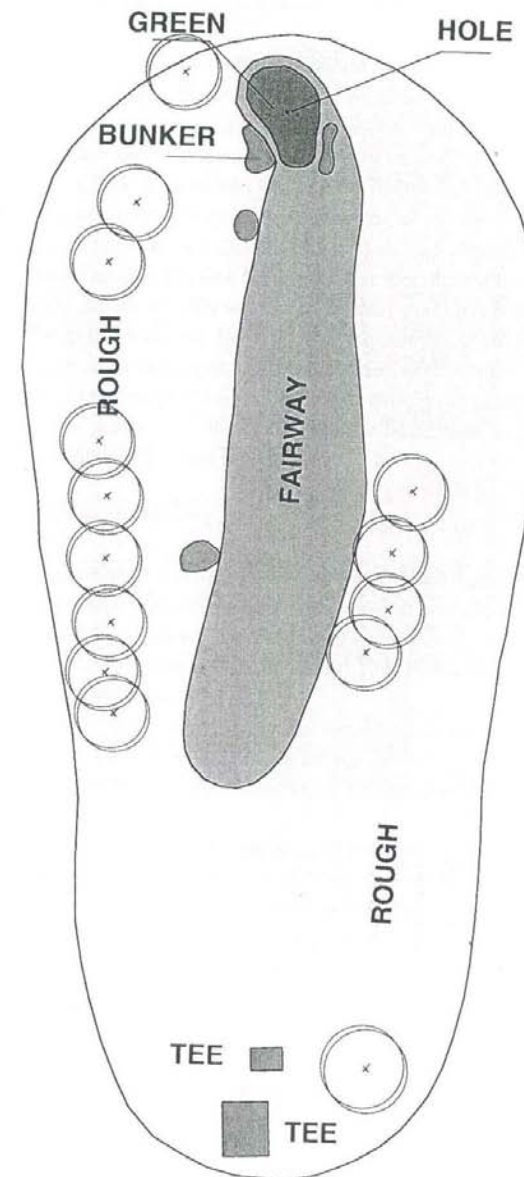
'rough' ca. 6 ha

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

parking + gebouwen ca. 0,25 ha

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

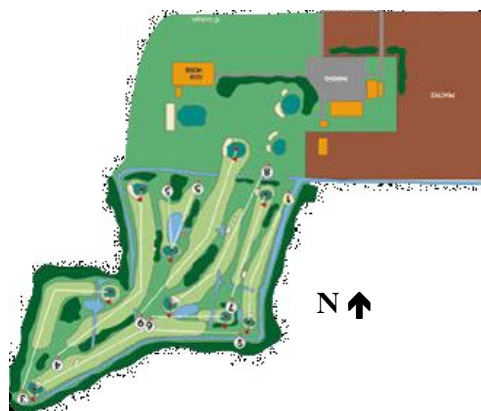
totaal ca. 20-35 ha



Figuur 2: Aanduiding golfhole

2 Golfterrein Drie Eycken vandaag

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



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

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

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

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

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

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

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

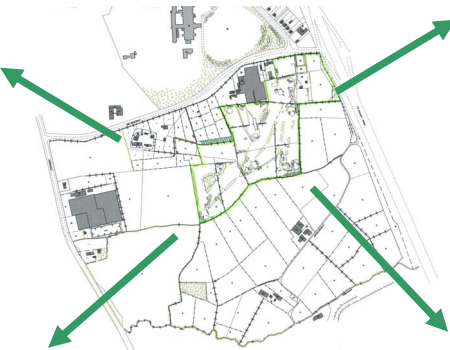
Er zijn reeds kleine zones van natuurontwikkeling op het golfterrein aanwezig. In het westelijk deel is er reeds een 'ecozone' afgebakend, i.e. een zone die niet mag betreden worden.

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

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



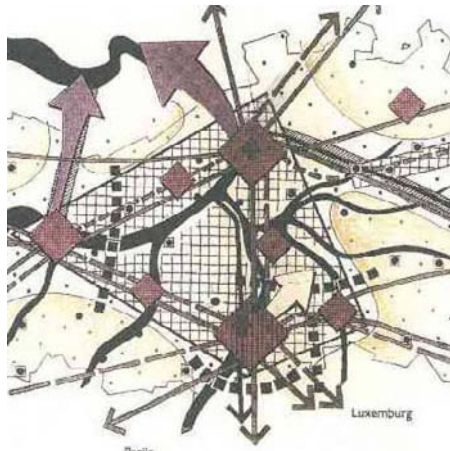
Figuur 4: Bestaande toestand golfterrein Drie Eycken



3 Beleidscontext

3.1 Ruimtelijke beleidsdocumenten

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



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

Figuur 5: RSV - Vlaamse Ruit

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

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

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

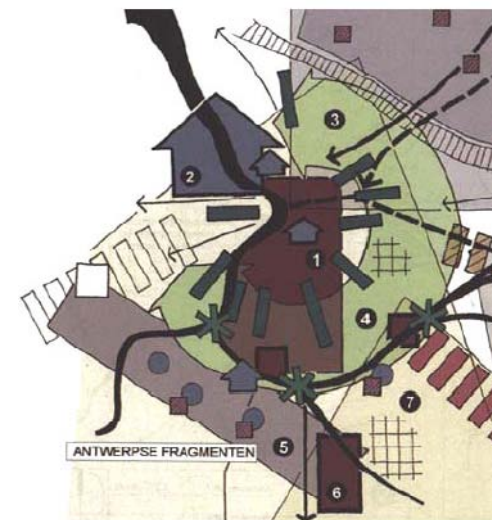
3.1.2 Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen

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

3.1.3 Golfmemorandum

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

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



Figuur 6: RSPA

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

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

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

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

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

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

3.1.5 Gemeentelijke ruimtelijk structuurplan Edegem (voorontwerp januari 2004)

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

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

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

- **Landbouw**

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

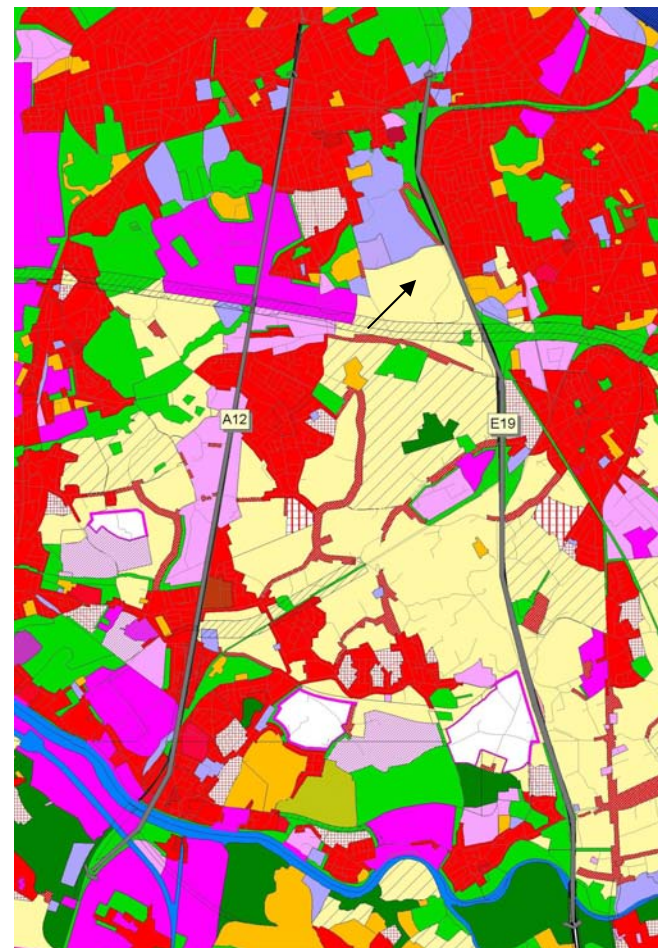
3.1.6 Bovengemeentelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen³

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

3.2 Juridische plandocumenten

3.2.1 Gewestplan

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

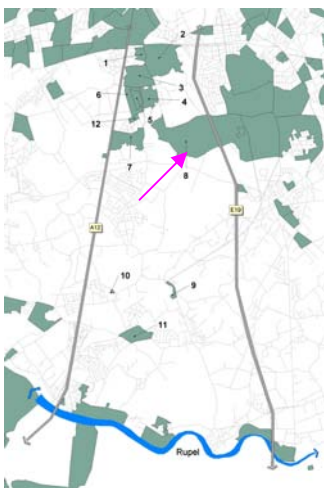


Figuur 7:
Gewestplan

³ Bovengemeentelijk mobiliteitsplan Aartselaar en Rupelstreek, januari 2000

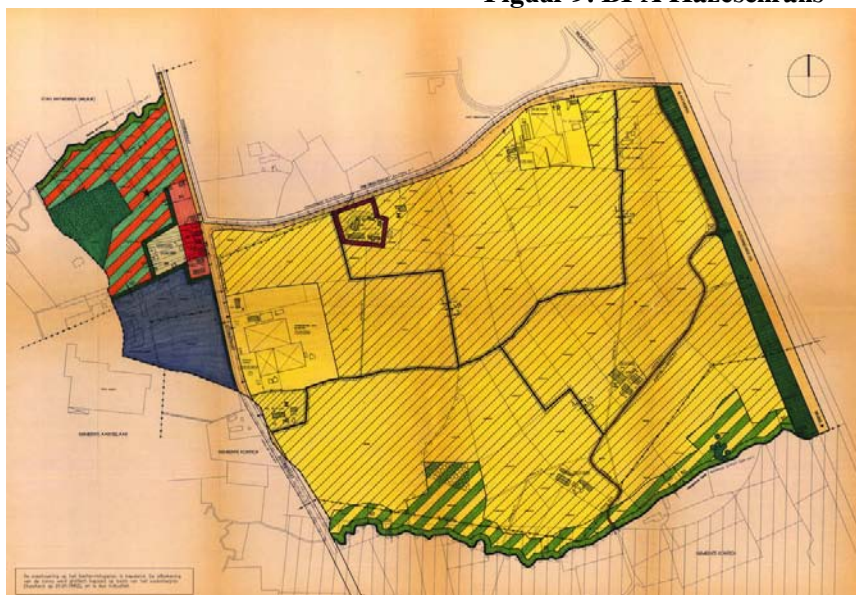
3.2.2 Bijzondere plannen van aanleg

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



Figuur 8:
Bijzondere plannen van aanleg

Figuur 9: BPA Hazeschrans



3.2.3 Vergunningstoestand

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

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

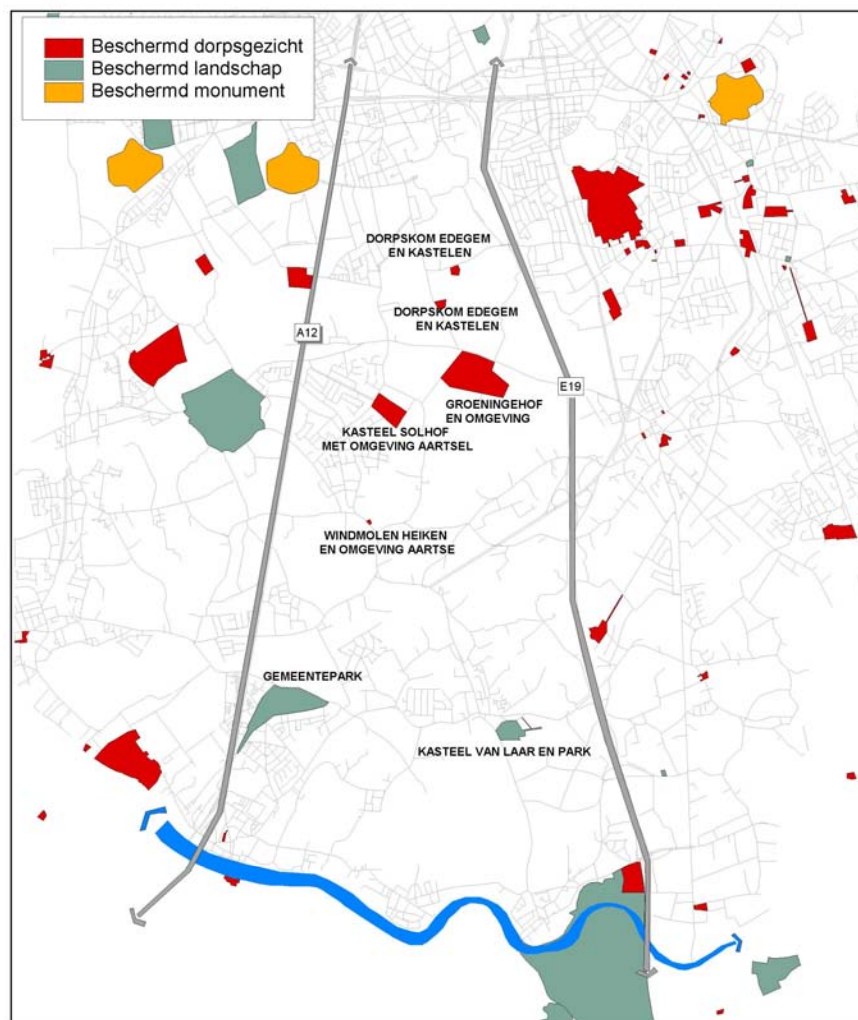
Het vonnis van het Hof van Beroep stelt dat er voldoende wettelijk instrumentarium (Golfmemorandum, Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan) aanwezig is opdat vanuit het beleid zelf kan geoordeeld worden welke bestemming uiteindelijk best "het algemeen belang" kan dienen. Het vonnis stelt dat het in de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

3.2.4 Habitat - Vogelrichtlijngebied

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

3.2.5 Monumenten, beschermde landschappen en dorpsgezichten

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



Figuur 10: Beschermd landschappen, dorpsgezichten en monumenten

4 Golfterrein als onderdeel van de open ruimtevinger

4.1 Doelstellingen en inrichtingsprincipes vanuit het Kaderplan 'open ruimtevinger'

Zie bijlage: Kaderplan 'open ruimtevinger'.

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

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

Concreet naar de toekomstige uitbouw van het 'recreatieveld' en het golfterrein betekent dit het volgende:

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

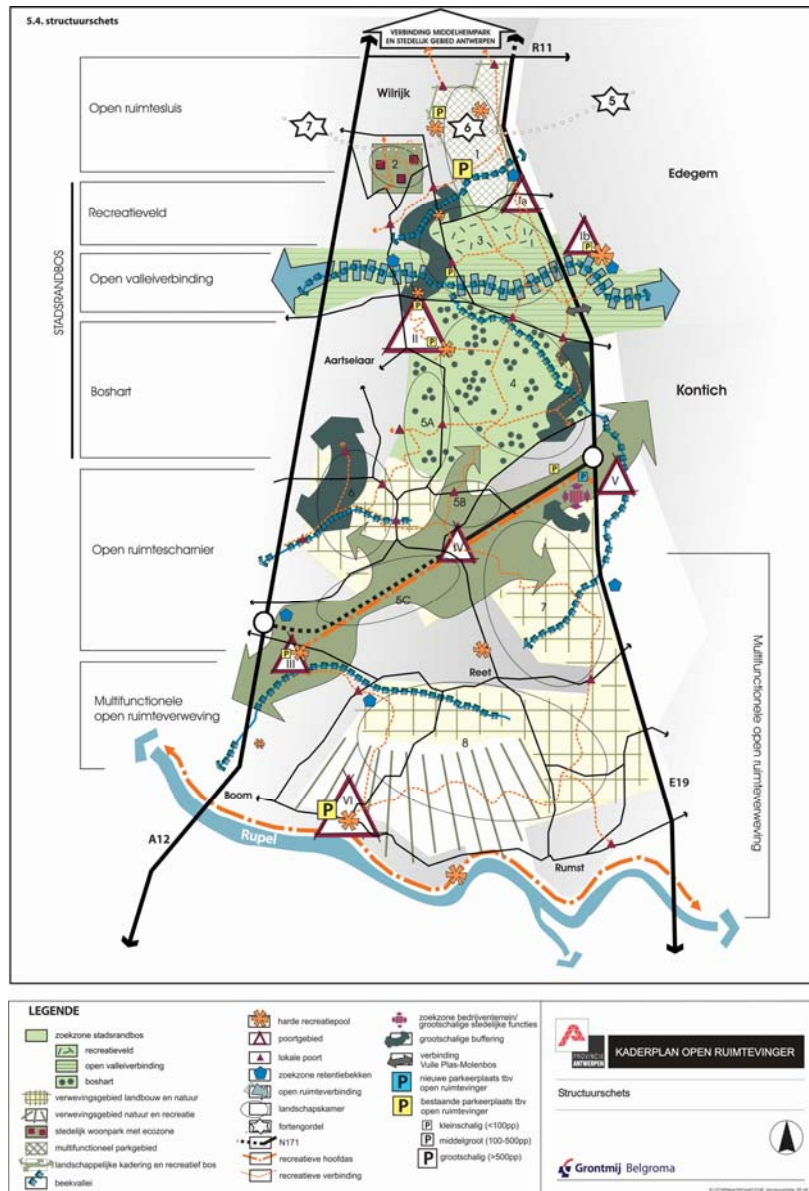
campus Kattenbroek en Mariënborgh. In deze optiek kan het 'recreatieveld' een onderdeel vormen van het toekomstige stadsrandbos.

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

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

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

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



Figuur 11: structuurschets Kaderplan 'Open Ruimtevinger'

4.2 Mogelijke ontwikkelingsscenario's

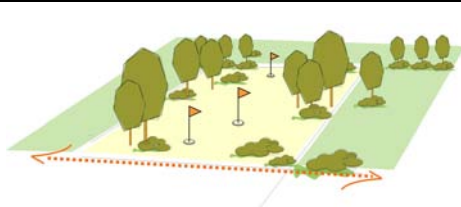
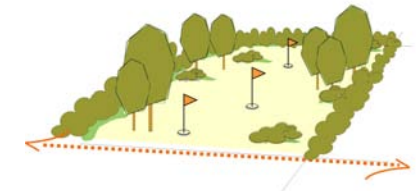


Vier mogelijke scenario's m.b.t. de toekomstige uitbouw van het golfterrein werden afgewogen en getoetst.

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

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

Tabel 1: Ontwikkelingsscenario's golfterrein Drie Eycken

Tabel 1: Ontwikkelingsscenario's golfterrein Drie Eycken

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

4.3 Keuzeverantwoording

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

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

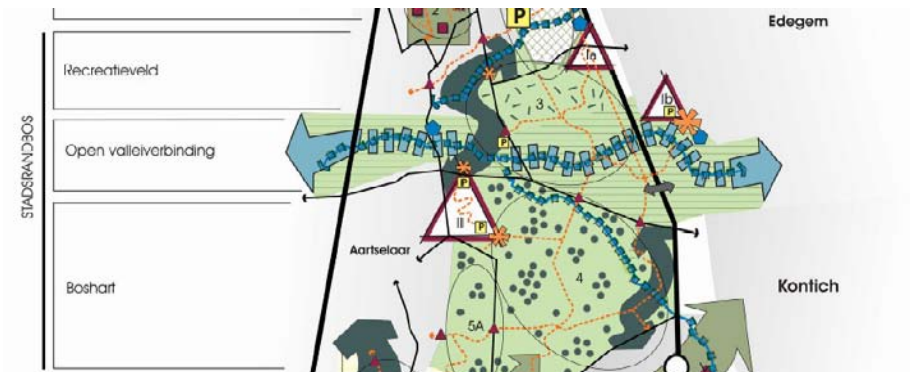
Het gebied tussen de E19 (tussen Rumst en Edegem) en de A12 wordt in het RSPA (Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen) beschouwd als open ruimte vinger. Op basis van het RSPA en op basis van het kaderplan 'Open ruimtevinger' beschikt de Provincie over een adequaat afwegingskader voor gewenste ruimtelijke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

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

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

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

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



Figuur 12: Kaderplan 'Open Ruimtevinger' – deelzone stadsrandbos

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

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

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

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

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

• Afweging van golfactiviteiten in dit recreatieveld

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


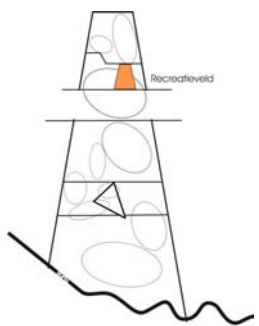
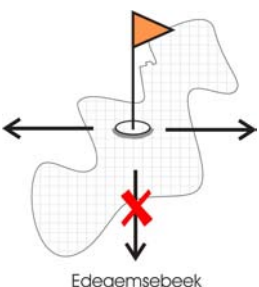
Naar de bestaande landbouwfunctie, wordt vanuit het Kaderplan ORV echter tegemoetgekomen om geen enkele recreatief gerichte uitbreiding te voorzien ten zuiden van de bestaande waterloop die het golfterrein begrensd, teneinde deze aanwezige grootschalige percelen maximaal voor landbouwdoeleinden aan te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

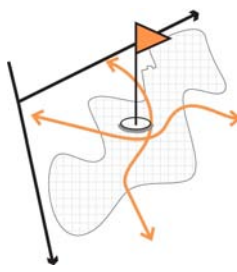
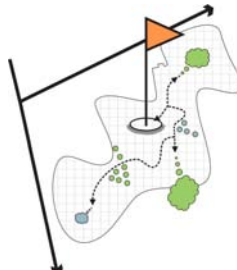

De Provincie heeft een ontwikkelingsperspectief bepaald en een gegronde afweging gemaakt op basis van dit golfmemorandum, op basis van het RSPA en op basis van het ‘kaderplan Open Ruimtevinger’.

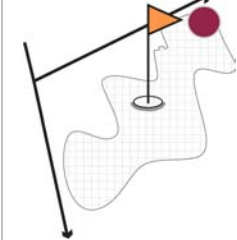
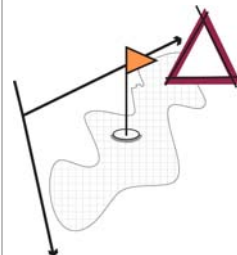
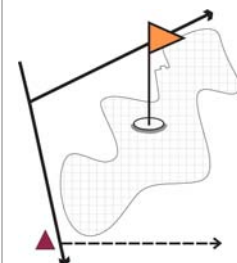
Vanuit de principes van het RSV wordt bijkomend in de ruimteboekhouding voor planhorizon 2007 bijkomende ruimte gereserveerd voor de sectoren recreatie (1.000ha + 10.000ha natuurverwevingsgebied) en natuur (38.000ha), ten nadele van de landbouw(-56.000ha + 70.000ha natuurverwevingsgebied).

5 Golfterrein Drie Eycken morgen

5.1 Concepten voor het PRUP

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

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

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

5.2 Opbouw en motivering van het PRUP

5.2.1 Behoeftte en afweging

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

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

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

5.2.2 Beheersovereenkomst als sleutel tot een duurzame uitbouw van het gebied

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3 Opbouw PRUP

Er worden drie grote bestemmingsblokken voorzien in het PRUP:

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

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

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

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

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

Gelet op tendensen in de golfsport is een vorm van recreatie ('Pitch & Put') ontstaan die zich baseert op de golfsport. Het grote verschil met golf is dat er op veel kleinere spelbanen wordt gespeeld (max. 50m) en met ander materiaal (zachte ballen). De ruimtelijke behoeften zijn een beperkte startzone (vaak een kunststof mat van max. 2m²) en een beperkte spelzone (soort mini-green, waar een soort hole wordt geconstrueerd). Dergelijke 'publieke golfinitiatie' laat toe om niet clubgebonden te fungeren, en aldus personen laten kennismaken met de golfsport. De site dient voor eenieder toegankelijk te zijn, en kan, mits een klein bedrag, gebruik maken van de spelfaciliteiten. Vanuit de derde leeftijd wordt dergelijke recreatievorm ook gemaakt, te meer een lichter materiaal wordt gebruikt en waarbij de afstanden veel beperkter zijn.

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

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

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

5.2.4 Inkomsten, investering en financiëring

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

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

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

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

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

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

Met de toekomstige uitbouw zullen drie extra personeelsleden aangehouden worden.

5.2.5 Mobiliteitsaspect

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

De mogelijkheid wordt voorzien om een parkeerterrein van ca. 2250m² te voorzien. Met de nodige groenvoorzieningen en de interne circulatie die gekoppeld wordt aan het lussysteem (in-uit) voor de ontsluiting, kunnen ongeveer 150 plaatsen voorzien worden.

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

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

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

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

5.2.6 Eigendomsstructuur



Figuur 13: Eigendomsstructuur en gebruik percelen

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

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



Figuur 14: Percelen in landbouwgebruik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.8 Inrichting

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

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



Figuur 15: Inrichting en aanduiding van de holes

DECRETALE BEPALINGEN EN RUIMTEBALANS

1 Decretale bepalingen

1.1 Inhoud PRUP

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

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

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

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

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

“ART. 11.

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

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

1.3 Relatie met het Provinciaal structuurplan – Golfmemorandum

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

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

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

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

1.4 Watertoets

1.4.1 Algemeen kader

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

Artikel 8 van dat decreet luidt:

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

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

1.4.2 Toepassing op het PRUP Golfterrein Drie Eycken

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

aangezien er een maximale waterdoorlaatbaarheid van materialen wordt voorzien,

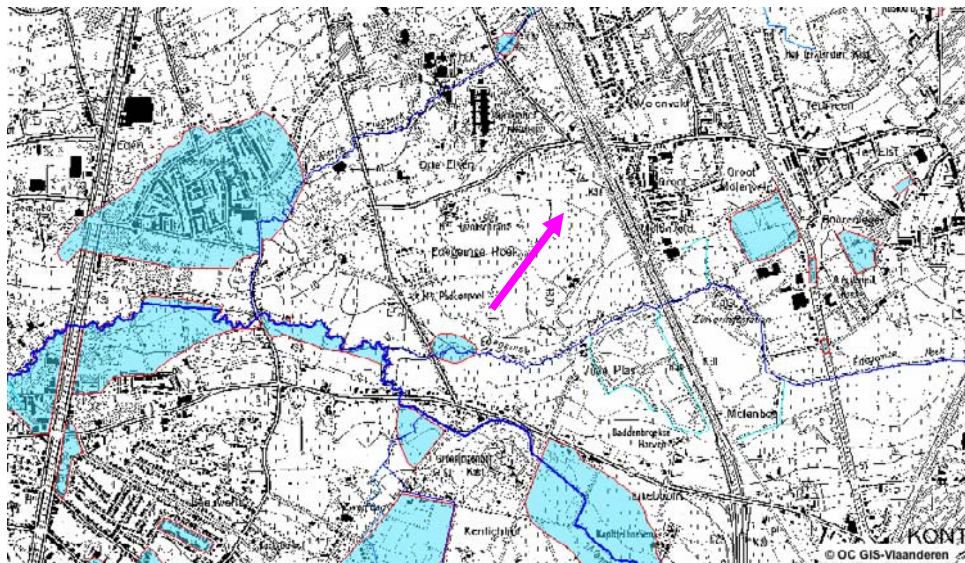
aangezien de voornaamste wijziging ten aanzien van de bestaande toestand betrekking heeft op onbebouwde percelen;

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

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

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

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



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

2 Ruimtebalans

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

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