

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

“Golfschool”



Voorontwerp stedenbouwkundige voorschriften

Oktober 2007

Dossiernr: S0117





Colofon	
<i>Opdrachtgever</i>	Gemeente Aartselaar
<i>Opdrachthouder</i>	<i>iris consulting</i>
<i>Projectmedewerkers</i>	Geert De Smedt Roland Vanmuysen Raf Dotremont
<i>Datum</i>	Oktober 2007



Volgend verordenend grafisch plan 'Golfschool' is opgesteld onder verantwoordelijkheid van één of meerdere erkend ruimtelijk planners,

MIEKE BELMANS, ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 29 maart 2007.

LUC VAN LIMBERGEN, DE SECRETARIS

MARC VAN DEN ABELEN, DE BURGEMEESTER

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 30 april 2007 tot 30 juni 2007.

LUC VAN LIMBERGEN, DE SECRETARIS

MARC VAN DEN ABELEN, DE BURGEMEESTER

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 08 november 2007.

LUC VAN LIMBERGEN, DE SECRETARIS

MARC VAN DEN ABELEN, DE BURGEMEESTER

Gezien en goedgekeurd door de deputatie op



Volgende verordenende voorschriften zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van één of meerdere erkend ruimtelijk planners,

MIEKE BELMANS, ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 29 maart 2007.

LUC VAN LIMBERGEN, DE SECRETARIS

MARC VAN DEN ABELEN, DE BURGEMEESTER

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 30 april 2007 tot 30 juni 2007.

LUC VAN LIMBERGEN, DE SECRETARIS

MARC VAN DEN ABELEN, DE BURGEMEESTER

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 08 november 2007.

LUC VAN LIMBERGEN, DE SECRETARIS

MARC VAN DEN ABELEN, DE BURGEMEESTER

Gezien en goedgekeurd door de deputatie op



Inhoudsopgave

<i>1</i>	<i>Algemene stedenbouwkundige voorschriften.....</i>	<i>6</i>
	Artikel 1: Begrippen	6
	Artikel 2: Algemene bepalingen voor het hele plangebied	13
	Artikel 3: Algemene bepalingen m.b.t. de niet bebouwde delen van het terrein	15
<i>2</i>	<i>Specifieke stedenbouwkundige voorschriften.....</i>	<i>16</i>
	Artikel 4: Zone voor golfschool	16
	Artikel 5: Zone voor natuur	21
	Artikel 6: Bufferzone waterlopen	23



1 Algemene stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1: Begrippen

Aanplakborden:	Aanplakborden zijn reclame-inrichtingen waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt.
Begroeningspercentage:	een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale oppervlakte van het terrein aangeeft dat met vegetatie begroeid moet zijn. De aanleg hiervan dient te gebeuren het eerste plantseizoen na de ingebruikname van het goed.
Beheer:	beheer is het instandhouden van alle omstandigheden die voor een goed gebruik en inrichting van de functies van een gebied nodig zijn.
Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.
Bouwwerken:	werken die uitgevoerd worden in, aan, bij of in de onmiddellijke nabijheid van bestaande gebouwen, met als doel het onderhoud, de instandhouding, aanpassing, de uitbreiding of vernieuwing van bestaande gebouwen. De volgende categorisering wordt aangehouden bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan: • onderhouds- en instandhoudingswerken: hieronder worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder wordt ook verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande



buitenmuren (maximum 50%). Het betreft ingrepen die noch de bestemming, noch de morfologie van het gebouw wijzigen.

- **Verbouwings- en renovatiewerken:** verbouwings- en renovatiewerken zijn werken die tot doel hebben een beter functioneel gebruik van het gebouw in kwestie te realiseren. Dit zijn structurele herstelling- en/of aanpassingswerken waarbij structurele, constructieve wijzigingen en/of ingrepen worden uitgevoerd, en de bestemming, het functionele gebruik en/of de morfologie van het gebouw wel kunnen wijzigen. Algemeen worden de werken slechts onder de noemer 'verbouwing' of 'renovatie' gevat voor zover aan de volgende twee voorwaarde tegelijk voldaan wordt:
 - 60% van de buitenmuren blijft fysiek behouden
 - de dakvorm blijft behouden als verschijningsvorm.

Indien de geplande werken niet aan deze twee voorwaarde samen beantwoorden, worden de werken als vernieuwbouw beschouwd.

- **Vernieuwbouw:** vernieuwbouw betekent het geheel of gedeeltelijk weder opbouwen van een bestaand vergund gebouw. De vernieuwbouw gebeurt op minstens driekwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen. Het oorspronkelijke gebouw blijft niet noodzakelijk herkenbaar na de verbouwingswerkzaamheden. Het kan hier bijgevolg handelen over zeer uitgebreide verbouwingswerken.
- **Uitbreidingswerken:** wanneer het bestaande, vergunde volume van een gebouw vergroot wordt door toevoeging van een nieuwbouw, dan betreft het uitbreidingswerken. Uitbreidingswerken kunnen gecombineerd worden met verbouwingswerken. Het in gebruik nemen van een bestaand gebouwvolume na verbouwingswerken, en dit als vergroting van een bestaande functie in het gebouw, wordt niet beschouwd als uitbreidingswerken maar valt onder de noemer verbouwings- of renovatiewerken.



- **Nieuwbouw:** wanneer een constructie of gebouw volledig nieuw opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden betreft het nieuwbouw.

Biotoop:	is een levensplek voor (een groep van) organismen.
Bruto-bouwvolume:	het bruto bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van de binnenmuren, buitenmuren, dakconstructie, verluchtingsschachten en schouwen, te vertrekken van het maaiveld. Bij de volume berekening wordt het bruto volume van bijgebouwen en van aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open-overdekte constructies meegeteld in dit bruto bouwvolume. Keldervolumes onder het maaiveld worden niet meegerekend, op voorwaarde dat het gaat over gebruikelijke onderkeldering van een gebouw. Wanneer de ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen (woonlokalen, garage, hobbyruimte, nevenbestemming) moeten ze wel meegerekend worden.
Chipping green:	Deze zone dient om korte slagen te oefenen. Een chip is een korte, lage slag die geslagen wordt vlak bij de green of vanuit een moeilijke positie terug op de fairway.
Compact hole:	De golfschool beschikt over 6 compactholes par 3 ¹ die de perfecte voorbereiding vormen tot het behalen van het golfvaardigheidsbrevet. De holes zijn een verkleinde weerspiegeling van 'grote holes' op een golfclub. Deze holes zijn uitermate geschikt voor het aanleren van het golfspel, maar zijn tevens ook een leuke oefening voor meer ervaren spelers. Door de korte afstanden zijn deze compact holes erg in trek bij senioren en jeugdspelers. Iedere hole bestaat uit een afslagplaats , een fairway en een green . De afslagplaats is de plaats waarvan de eerste slag geslagen wordt op een bepaalde hole. Het is een rechthoekige strook gras, meestal iets verhoogd, aan het begin van de hole. De lengte van de afslagplaats is twee stoklengten,

¹Par: Het aantal slagen (strokes) dat een zeer goede golfspeler (0-handicap) nodig heeft om een bepaalde hole of baan uit te spelen. Par betekent spelen zonder fouten onder normale baan- en weersomstandigheden, waarbij twee slagen mogen worden gebruikt op de green. De par van een hole is afhankelijk van de lengte en de moeilijkheidsgraad van de betreffende hole. Voor iedere hole is het aantal slagen (par) aangegeven op de scorecard.



begrensd door de buitenzijde van tee-markers. Het deel van de baan tussen de afslagplaats en de green is de fairway, meestal gekenmerkt door het feit dat het gras korter gemaaid werd. De green is het speciaal geprepareerde en kort gemaaide gras rond de hole, geschikt voor het putten van de bal. De omgeving van de green is dikwijls uitgerust met één of meerdere **bunkers**. Een bunker is een met zand of ander materiaal gevulde hindernis, meestal een kuil, geplaatst op de fairway of dicht bij de green.

Driving range	Dit is het centrale oefenterrein om ballen te slaan, hier worden ook de golflessen gegeven.
Duurzaam groenbeheer:	het behouden van groene (natuurlijke) elementen op een zodanige manier, dat deze maximum bijdragen tot de ecologische waarde van het gebied, waarin de natuurlijke elementen zijn gesitueerd.
Kantoren:	kantoren zijn ruimten waar “hoofdarbeid” wordt uitgevoerd. Het betreft onder meer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, vrije beroepen, studie- en adviesbureaus ea...
Kroonlijst:	een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van een dak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de ruimtelijk verticale beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw.
Kroonlijsthoogte:	de kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf de voet van de gevel, vertrekkend van het gemiddelde maaiveldpeil ter hoogte van de betrokken gevel, tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging. De hoogte van het (eventuele) hellend dak wordt hierin niet meegerekend.
Kleine Landschapselementen: (KLE's):	de kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn-, en puntvormige elementen in een landschap, en worden gevormd door natuurlijke elementen zoals een bomenrij, grachten, struweel solitaire bomen,..
Landschappelijke structuur:	is de samenhang tussen landschappen als een soort van ruimten die specifiek vanuit een morfologische invalshoek worden beschouwd met de nadruk op de verschijningsvorm.
Maaiveld:	het gemiddelde peil van de stoep of het voetpad gelegen aan de voorzijde van het perceel.



Natuurlijke oeverontwikkeling:	de inrichting van oevers van stilstaande en stromende waters zodanig dat het gebruik verenigbaar is met een ontwikkeling en herstel van natuurwaarden, hier wordt een natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast: het schuin afgraven van beekoever, de aanleg van vispaaiplaatsen, het creëren van mogelijkheden voor ontwikkeling van rietkragen, etc.
Nok- of totale hoogte:	de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarming- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen, gemeten ten opzichte van het referentiepeil.
Nevenbestemming:	een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt, tenzij anders vermeld, maximaal 50% in van de bebouwde oppervlakte.
Onderhoudswerken:	onderhoudswerken (instandhoudingswerken) zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veiligstellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Openbaar nut:	activiteiten van openbaar belang die niet winstgevend van aard zijn.
Hoofdbestemming:	de hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die voorkomen in de desbetreffende zone. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de bruto vloeroppervlakte in.
Hoofdgebouw:	het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.
Perceel:	een kadastraal bekend stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep van eigenaars.
Perceelsgrens:	een op de plankaarten aangegeven dunne doorlopende lijn die de begrenzing vormt van een perceel.
Perceelsoppervlakte:	de oppervlakte van het kadastraal gekend perceel zoals dit terug te vinden is in de uittreksels van het kadaster. Indien er landmeetkundige oppervlakte metingen beschikbaar zijn van een perceel zal deze oppervlakte gebruikt worden.



Putting green:	Dit is de zone nabij de parking waar het ‘putten’ geoefend kan worden en is vergelijkbaar met de slag bij het mini-golf.
Reclame-inrichtingen:	Zijn dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.
Referentiepeil:	onafgezien het peil t.o.v. het zeeniveau wordt in dit RUP. het begrip referentiepeil gehanteerd: • Vlakke terreinen: het referentiepeil 0.00m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaand of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn. • Hellende terreinen: het referentiepeil 0.00m stemt overeen met de bovenkant van de as der bestaande of te ontwerpen voorliggende as van de weg.
Rooilijn:	deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.
Streekeigen plantensoorten:	bepanting of plantengroei die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in een bepaalde streek en/of op een specifieke plaats voordoen. Een plant is autochtoon of oorspronkelijk inheems in een bepaalde streek in Vlaanderen als deze een nakomeling is van planten die zich sinds hun spontane vestiging na de laatste ijstijd altijd natuurlijk hebben verjongd, of kunstmatig vermeerderd werden met strikt lokaal materiaal. Deze bepaalde streken in Vlaanderen worden afgebakend als zogenaamde herkomstgebieden. De afbakening van de herkomstgebieden is gebaseerd op bodemkundige, hydrologische en klimatologische factoren, en op de verspreiding van soorten. Binnen één herkomstgebied heersen uniforme ecologische groeicondities. Het plangebied situeert zich binnen het herkomstgebied “Brabants District West”, gekenmerkt als leemstreek. ²
Terrein:	alle kadastrale percelen (of delen van), die fysiek één geheel vormen

² Voor de lijst van de streekeigen struiken en boomsoorten wordt verwezen naar de website van AMINAL, Afdeling Bos en Groen, gezien deze lijsten steeds kunnen wijzigen na recente studies en onderzoek (www.mina.vlaanderen.be/wiedoeftwat/aminal/taken/bosengroen).



Totale bouwhoogte:	de totale bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf de voet van de gevel, vertrekkend van het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van de betrokken gevel, tot aan het hoogste punt van het dak (de nok). Schouwen, antennes, verluchtingselementen, ... worden niet meegerekend in deze hoogte.
Uithangborden:	Uithangborden verkondigen de ter plaatse, in een gebouw of op een terrein beoefende activiteit. Ze vermelden de activiteit of verwijzen naar de uitbater, de zaak of vereniging. Voorbeelden zijn infopanelen of naamborden.
Verhardingen:	alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.
Vorgevel:	de buitenmuur van het gebouw die gesitueerd is aan de zijde van het openbaar domein.



Artikel 2: Algemene bepalingen voor het hele plangebied

§1: Ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing

Als belangrijkste krachtlijn van dit RUP staat landschappelijke integratie voorop. Dit betekent een meerwaarde maar heeft ook implicaties op de architecturale en visuele kwaliteit van het geheel.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- de inplantingsplaats van de gebouwen. Gebouwen dienen op zowel een functioneel verantwoorde als een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden;
- de relatie met de overige bebouwing in de omgeving: de bebouwing en harde infrastructuurelementen worden zoveel mogelijk gebundeld en sluiten zowel morfologisch als naar opbouw aan met andere bebouwing in de omgeving;
- de relatie met de open ruimte: de gebouwen, uitbreidingen en andere infrastructuur worden ingeplant met oog voor het vrijwaren van kwalitatieve randen van deze open ruimte;
- de ruimtelijke draagkracht;
- de architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen.

Bij het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag voor de inrichting van het plangebied dient deze landschappelijke integratie te worden aangetoond en gemotiveerd. Bomen en heesters op deze onbebouwde gronden mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer.



§2: Op te heffen voorschriften

Door de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid, worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van het gewestplan Antwerpen, (K.B. van 03 oktober 1979) die binnen de begrenzing van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. binnen de begrenzing van het RUP zijn twee gewestplanbestemmingen aanwezig: een gedeelte is bestemd als natuurgebied en een gedeelte bestemd als agrarisch gebied.

Volgende gewestplanvoorschriften worden aldus opgeheven:

- KB 28/12/72, 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 verblijfgelegenheden 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.”

en

- KB 28/12/72, Art. 13.

“4.3. De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

4.3.1. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.”



§4: Voorrangsregels

Deze stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan. Indien er kadastrale afwijkingen voorkomen in vergelijking met de grafische voorstelling op de plannen, dan gaat het bestemmingsplan voor op de kadastrale aanduidingen.

Artikel 3: Algemene bepalingen m.b.t. de niet bebouwde delen van het terrein

§1: Bepalingen met betrekking tot de kwaliteit van de niet bebouwde delen van het terrein.

De niet bebouwde delen worden met oog op de functionaliteit en op de esthetische en duurzame aspecten aangelegd.

Om een zo maximaal mogelijke integratie in het landschap te stimuleren wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van reclame en afsluitingen.

Als afsluiting/begrenzing/ afscherming van de betreffende perceelsgrenzen zijn enkel de volgende zaken toegelaten:

- ✓ Streekeigen beplanting;
- ✓ Draad-met-palen, eventueel begroeid met streekeigen klimplanten.

§2: Bepalingen met betrekking tot de beplanting van de onbebouwde delen van het terrein.

De aanplantingen moeten uitgevoerd worden in streekeigen en standplaatsgebonden beplanting; dennenbomen, coniferen of vergelijkbare beplanting zijn niet toegelaten. Bomen en kleine landschapselementen moeten bijdragen tot de integratie van het golfterrein in de landschappelijke structuur en de optimalisatie van de bestaande landschappelijke structuur.



2 Specifieke stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 4: Zone voor golfschool



§1 Bestemmingsvoorschriften:

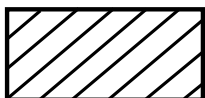
Het gebied is bestemd voor aanleg en exploitatie van een golfschool.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van een golfschool, voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.



§2 Inrichtingsvoorschriften:

§2.1 Bebouwing en infrastructuur in relatie tot het golfterrein



Aanduiding in overdruk

Bebouwing en infrastructuur ten behoeve van de exploitatie van het golfterrein zijn enkel toegelaten in de zone aangeduid in overdruk. In het clubhouse worden maximaal de volgende functies ondergebracht: onthaal, verkoopsruimte in de vorm van een beperkte shop met artikelen gerelateerd aan de golfsport, bureel/kantoor, cafetaria, berging en sanitair.

De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de bebouwing op de omgeving wordt geminimaliseerd; het overwegend onbebouwde karakter van het gebied blijft behouden.

Bouwhoogte:	De bebouwing mag een maximale bouwhoogte hebben van 7,0 m. Het aantal bouwlagen is vrij, waarbij de aangegeven totale bouwhoogte niet overschreden mag worden.
Bruto bouwvolume:	Het bestaande clubhouse en de eventuele uitbreiding vormen één ruimtelijk en architecturaal geheel. Het bruto-bouwvolume van het clubhouse mag nooit groter zijn dan 1.000 m ³ .
Materialen:	Voor de gevels moet gebruik gemaakt worden van baksteen, natuurkleurig beton of hout. Eventuele hellende daken moeten uitgevoerd worden in dakpannen of leien. Glimmende materialen zoals gepolijst metaal, roestvrij staal, geglazuurde bakstenen, enz zijn niet toegelaten.
Daken:	De dakvorm is vrij.



Inplanting:	Bij uitbreidingswerken aan het bestaande clubhouse is de positie en de schikking van de oorspronkelijke bebouwing op de perceelsgrens richtinggevend. Bij nieuwbouw en vernieuwbouw moet een minimale afstand van 3 meter ten opzichte van de perceelsgrens gerespecteerd worden. Constructies en of gebouwen dienen op minimaal 10 meter van de openbare weg en op minimaal 10 meter van de zone voor natuur ingeplant te worden. Mogelijke uitbreidingen aan het clubhouse mogen met één gevelzijde samenvallen met de perceelsgrens, op voorwaarde dat de gevel een volwaardige (waterdichte) en esthetische afwerking krijgt. De maximale totale bouwdiepte bedraagt in alle gevallen 25 meter.
Overdekte bergplaats	Eventuele nieuwe lokalen voor opslag van goederen (onderhoud, etc) moeten een ruimtelijke cluster vormen met het bestaande clubhouse. In die zin dienen worden overdekte bergplaatsen verrekend binnen het maximaal toelaatbare bouwvolume van 1.000m³ voor het clubhouse en dit binnen een maximale totale bouwdiepte van 25 meter
Opslag van bulkgoederen	Indien opslag van bulkgoederen op het terrein noodzakelijk is, en deze niet in een gebouw kan gebeuren, mag de opslaglocatie zich enkel situeren in visueel afgeschermd gebied. Het oprichten van een losstaande constructie met opslagcapaciteit voor bulkgoederen is toegelaten. Opslag van grondstoffen zoals (zand,kiezel etc.) gebeurt op een compacte, ordentelijke en georganiseerde wijze door middel van een schottenstelsel. Het is toegelaten de grondoppervlakte van de constructie te verharderen met beton. De maximaal te verharderen oppervlakte bedraagt 75m².



Parkeerinfrastructuur	Het overige deel van de zone kan ingericht worden als parking. Integratie van de parkeerinfrastructuur in het gebied gebeurt door een aangepaste groenaanleg en aangepast materiaalgebruik overeenstemmend met de ruimtelijke kwaliteit van het gehele golfgebied; het minimale begroeningspercentage van de parkings bedraagt 5 % en bestaat uitsluitend uit hoogstammige, streekeigen beplanting; de aanleg van de parkeerinfrastructuur gebeurt met semi-verhard en esthetisch materiaal (oa. dolomiet, grasdallen, kunststofrasters, grind, kiezel).
Reclame	Het plaatsen van permanente aanplakborden of reclame-inrichtingen is niet toegelaten. Het plaatsen van uithangborden is toegelaten

§2.2 Ontwerp golfbanen

In het gebied kan een golfschool met driving range en maximaal 6 compact holes worden aangelegd. Enkel de noodzakelijke technische installaties en constructies van beperkte omvang zijn toegelaten in het gebied. De niet bebouwde of verharde oppervlakte moet ingericht worden als een groene ruimte.

Als noodzakelijke technische installatie wordt bedoeld:

- verlichtingselementen in functie van het verlichten van de driving range, de putting green en chipping green en het parkeerterrein. De verlichting moet strikt gericht worden zodanig dat er een minimale verstoring plaatsvindt ten opzichte van de zone voor natuur. De verlichtingselementen moeten geplaatst worden binnen de gearceerde zone voor bebouwing en infrastructuur of worden strikt gerelateerd aan de afslagplaatsen van de driving range.

Als constructies van beperkte omvang worden bedoeld:

- overdekte afslagplaatsen
- afslagplaatsen in open lucht
- opvangnetten
- een schuilhuisjes van maximum 10m²



- semi-verharde paden

Bij de inrichting van het golfterrein moeten de bestaande waardevolle landschapselementen maximaal gevrijwaard blijven en geïntegreerd worden in het ontwerp.

De volgende inrichtingsprincipes dienen minimaal gerespecteerd te worden en vertaald te worden in een beheersplan:

- aandacht voor veiligheid en minimale functionele scheiding
- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden, m.i.v. landschappelijke inkleding
- een maximale beleefbaarheidswaarde
- aandacht voor de relatie met het omgevende landschap



Artikel 5: Zone voor natuur



§1: Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu van de Struisbeek.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en landschapswaarden zijn toegelaten.

§2: Inrichtingsvoorschriften

Enkel voor volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – kan een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden voor zover er geen betekenisvolle aantasting is van de natuurlijke kenmerken:

- Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen en wateroverlast, met inbegrip van waterbeheersingswerken voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen de wettelijke voorschriften van het integraal waterbeer; de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot dergelijke werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen moeten steeds vergezeld zijn van een inrichtingsstudie met betrekking tot het volledige gebied;



- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande nutsleidingen

Het oprichten van gebouwen in deze zone is verboden.

Alle reliëfwijzigingen of ophogingen, met uitzondering van afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding en het herstel van het natuurlijke milieu van de beekvallei, zijn in deze zone verboden.

Het plaatsen van aanplakborden, uithangborden of reclame-inrichtingen is niet toegelaten.

§3: Beheersvoorschriften

De zone bestaat uit plasbermen met rietkragen en beekbegeleidende bosstruwelen. De zone wordt ingericht met streekeigen boomsoorten die typerend zijn voor natte oeverzones. Knotbomen in allerlei soorten zijn hier toegelaten.

§4. Aanduiding in overdruk



Het gebied aangeduid in overdruk maakt deel uit van de grote eenheid natuur “Het Kleidaal” en is een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), in de zin van het decreet Natuurbehoud. Alle onderliggende bestemmingen zijn onverminderd van kracht.



Artikel 6: Bufferzone waterlopen



§1: Bestemmingsvoorschriften

De aangeduide bufferzone voor waterlopen is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De zone is bestemd voor het uitvoeren van onderhouds- en ruimingswerken aan de waterloop.

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten die noodzakelijk zijn voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop.

§2: Inrichtingsvoorschriften

In de zone erfdiensbaarheid van waterloop kunnen hoogstammen aangeplant worden tegen de kruin van de waterloop waarbij een minimale onderlinge afstand van 10 meter tussen de hoogstammen dient gerespecteerd te worden.

Om bovengenoemde werken te kunnen uitvoeren dient de oever vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de werktuigen die bij de werken worden gebruikt. Hiervoor wordt een zone van 5 meter voorzien.

§3: Beheersvoorschriften

De natte oeverzone zal op een beek- en biotoopvriendelijke wijze onderhouden worden. Rietkragen kunnen jaarlijks afgesneden en “geoogst” worden.

Het is verboden buitengewone werken uit te voeren binnen de bedding van de waterloop zonder machtiging van de waterloopbeheerder (de VMM). Onder deze werken wordt verstaan: aanbrengen, vervangen of herstellen van



overwelvingen, kruisen van de waterloop met leidingen (riool- en nutsleidingen), aansluiten van lozingspunten, taludversterkingen en taludophogingen.

Voor de uitvoering van zowel gewone (onderhoudswerken), als buitengewone werken aan de waterlopen, dienen de eigenaars en gebruikers van gronden die palen aan de waterloop doorgang te verlenen aan de personeelsleden van het bestuur, aan werklieden en aan anderen belast met de uitvoering van werken.

Het is verboden op enigerlei wijze de waterafvoer van de waterlopen te hinderen. De oevers en de dijken van een waterloop mogen niet beschadigd of verzwakt worden. Binnen een afstand van een halve meter van de kruin mag de oever niet bewerkt worden, noch mag de grond op een of andere wijze losgemaakt worden.