



RUP 'Golfschool'

Oktober 2007
S0117

Toelichtingsnota

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachthouder
Projectleiding
Projectmedewerkers

Gemeente Aartselaar
iris consulting
Geert De Smedt
Roland Vanmuysen
Raf Dotremont
Oktober 2007

Datum

Inhoud

I.	Inleiding	6
II.	Ruimtelijke situering en afbakening	7
1.	Ruimtelijke situering	7
2.	Voorstudie naar de gewenste afbakening van het plangebied	8
3.	feitelijke afbakening van het plangebied	11
III.	Analyse bestaande feitelijke toestand	12
1.	Analyse van de bestaande feitelijke toestand	12
2.	Analyse bestaande juridische toestand	18
3.	Analyse beleidsmatige context	23
IV.	Visie, doelstellingen en gewenste ruimtelijke inrichtingsprincipes	29
1.	Doelstellingen en ruimtelijke inrichtingsprincipes	29
V.	Ruimtebalans	32

Lijst van de figuren

<i>figuur 1: situering op macroschaal (topografische kaart).....</i>	<i>7</i>
<i>figuur 2: situering op mesoschaal (orthofoto).....</i>	<i>10</i>
<i>figuur 3: grenzen van het RUP en eigendomstoestand.....</i>	<i>11</i>
<i>figuur 4: Bodemkaart van België</i>	<i>12</i>
<i>figuur 5: Biologische Waarderingskaart, versie 2, 1997 tot heden</i>	<i>12</i>
<i>figuur 6: bestaande feitelijke toestand (orthofoto)- grenzen van het RUP - aanduiding Grote Eenheid Natuur (VEN).....</i>	<i>15</i>
<i>figuur 7: foto-opnamen van het plangebied vanuit verschillende standpunten.....</i>	<i>16</i>
<i>figuur 8: uittreksel uit het Gewestplan Antwerpen.....</i>	<i>18</i>
<i>figuur 9: uittreksel uit de voorlopige afbakening van het VEN (1^e fase).</i>	<i>19</i>
<i>figuur 10: uittreksel uit de overstromingskaart</i>	<i>28</i>

Leeswijzer

De toelichtingsnota omvat de volgende onderdelen:

- *Inleiding*
In de inleiding wordt de aanleiding en het doel van de opmaak van het RUP 'Golfschool' geschetst.
- *Ruimtelijke situering en begrenzing*
In een eerste hoofdstuk wordt het plangebied ruimtelijk gesitueerd en worden de grenzen van het RUP bepaald.
- *Analyse bestaande ruimtelijke structuur*
Hier wordt de bestaande ruimtelijke structuur van de site beschreven, zowel de bestaande feitelijke als de juridische toestand.
- *Analyse van de beleidscontext*
Hier worden alle relevante elementen uit de bestaande ruimtelijke en sectorale beleidsdocumenten uiteengezet voor de locatie.
- *Gewenste ruimtelijke ontwikkeling*
In dit hoofdstuk wordt de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied geschetst vanuit de gestelde randvoorwaarden. De gewenste ontwikkeling wordt geschetst aan de hand van een structuurschets.

I. Inleiding

Voorliggend document is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan waarvan het een uitvoering is;
- een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en opgeheven worden.

Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De teksten en plannen van de toelichtingsnota hebben alsdusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voorliggend RUP is in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Aartselaar (BS 19/05/2005). Het GRS duidt acties aan voor de huidige recreatieve activiteiten oa. deze van de golfschool. Tegelijkertijd geeft dit plan uitvoering aan het op 20 juni 2003 door de Vlaamse regering goedgekeurde Golfmemorandum. Het Golfmemorandum garandeert meer rechtszekerheid voor bestaande en toekomstige golfterreinen. Momenteel is het zo dat een aantal bestaande golfterreinen zich nog steeds in een onduidelijke juridische toestand bevinden (o.a. zonevreemde ligging). Met het Golfmemorandum reikt de Vlaamse regering voor alle bestaande golfterreinen een duurzame oplossing aan. Dit oplossingskader vormt voor de golfterreinen de basis voor een planologische verankering in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De Vlaamse regering bakende ook duidelijk af welk bestuursniveau verantwoordelijk is voor welke terreinen. Zo werd bepaald dat de **gemeentebesturen** oplossingen kunnen uitwerken voor de **golfscholen**, terreinen met een maximale oppervlakte van 8ha. en eventueel een beperkt aantal holes.

Antwerp Golfschool

De golfschool leeft momenteel in een planologische onzekerheid. De huidige bestemming op het gewestplan betreft agrarisch gebied en natuurgebied. Deze bestemming is bezwarend voor de verderzetting van de aanwezige golfactiviteiten. Het RUP herbestemd het zonevreemd golfterrein en schept daarbij een éénduidig kader voor het voortbestaan van de huidige recreatieve activiteiten. Specifieke aandacht gaat uit naar de aanwezige natuurwaarden. De natuurwaarden worden maximaal gevrijwaard.

De opdracht steunt op communicatie met de verschillende belanghebbenden. De opmaak van het RUP gebeurt in overleg met de hogere overheid.

II. Ruimtelijke situering en afbakening

1. Ruimtelijke situering



figuur 1: situering op macroschaal (topografische kaart)

Het studiegebied situeert zich ten westen van de A12 in de 'Groenenhoek'. De Groenenhoek is een landelijk gehucht op de grens tussen Hemiksem en Aartselaar en vormt een onderdeel van een aaneengesloten open ruimtegebied in de verstedelijkte omgeving ten zuiden van Antwerpen. Dit open ruimtegebied vormt een 'groene vinger', ingesloten tussen de bebouwingsstrip van de A12 en de dorpenband aan de Schelde.

Het landschap in de Groene Vinger kent een diverse structuur en een hoge beeldwaarde. Het wordt gekenmerkt door kasteeldomeinen, boerderijen, weilanden en dreven. Het is een landschap met bebost karakter maar toch met talrijke doorzichten.

Het golfoefenterrein (=plangebied) is gelegen aan de rand van dit open ruimtegebied en sluit aan oostelijke zijde aan bij de Buurstede, een residentiële woonwijk nabij de kern van Aartselaar. Ten zuiden van het golfoefenterrein bevindt zich het kasteeldomein Cleydael met bijhorend golfterrein. Het oefenterrein wordt aan noordelijke zijde begrensd door de Struisbeek die een overwegend oost-west verloop kent. De vallei van de Struisbeek is een structuurbepalend natuurlijk element. De Struisbeek heeft een belangrijke landschappelijke, ecologische en hydrologische functie.

2. Voorstudie naar de gewenste afbakening van het plangebied

Het RKB 11 uit het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt:

“De gemeente zal de functie van de golfschool bestendigen via een gemeentelijk RUP. Het RUP bevat minimum de terreinen van de golfschool die buiten het VEN liggen. Een voorstudie zal uitmaken of het aangewezen is om al dan niet het volledige gebied tussen Groenenhoek, de Struisbeek, de westelijke rand van de KMO-zone langs de A12 en de Cleydaellaan in het RUP op te nemen.”

Onderstaande paragrafen tonen aan dat de huidige ligging en omvang van het golfterrein verantwoord is in zijn omgevingscontext. Verder wordt de feitelijke afbakening van het plangebied, zoals gevraagd in de bindende bepaling van het structuurplan, onderzocht en gemotiveerd.

■ Verantwoording omvang en ligging golfterrein:

Vanwege de grote oppervlakten die golfterreinen beslaan worden ze in het RSV beschouwd als hoogdynamische toeristisch-recreatieve structuren. Hoogdynamische toeristisch-recreatieve structuren worden bij voorkeur ingeplant in de stedelijke gebieden, de stedelijke netwerken of in die gebieden die in het provinciaal ruimtelijk structuurplan als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van primair belang zijn aangeduid. Het plangebied is gelegen binnen de vermoedelijke afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen. Binnen de afbakening wordt gestreefd naar een grootschalige open ruimte structuur die wordt gezien als een ‘patchwork’ van gedifferentieerde, kleinschalige landschappen waarbinnen verschillende soorten functies een plaats kunnen vinden. Mogelijkheden voor recreatie zijn hierbij essentieel; natuurwaarden kunnen versterkt worden. De ‘groene’ vinger tussen de dorpenband langs de Schelde en de A12, waarbinnen het plangebied gelegen is, wordt volgens het afbakeningsvoorstel beschouwd als ingesloten landschapspark en maakt deel uit van de na te streven grootschalige open ruimte structuur.

De hoofddoelstelling uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan tot het bestendigen van de golfschool te Aartselaar als onderdeel van een recreatieve cluster ‘Cleydael’ sluit volledig aan bij de intenties en richtlijnen van het Vlaams Golfmemorandum. Volgens de nota hebben projecten voor golfscholen van gemeentelijk niveau een maximale oppervlakte van 5ha; een golfschool in combinatie met een beperkt aantal holes –tot en met 6– heeft een maximale oppervlakte van 8ha. Het golfterrein van de Antwerp Golfschool beschikt vandaag over een driving range en 6 compact holes¹. Het terrein is ongeveer 7 ha. groot. Er kan derhalve gesproken worden van een golfterrein waarvan de afweging op gemeentelijk niveau kan gebeuren.

De situering van de golfschool op de rand van het landschapspark en in de onmiddellijke omgeving van het kasteeldomein Cleydael, de Groenenhoek en het centrum van Aartselaar kan wordt gezien als een pluspunt: enerzijds sluit de infrastructuur aan bij het centrum van de gemeente en de woonwijk Buurstede en vormt daardoor een ideale buffer en overgangszone tussen het waardevol open ruimtegebied en het woongebied van Aartselaar en treed er geen versnippering op van het achterliggende openruimte gebied. Anderzijds sluit de golfinfrastructuur mooi aan bij de Golfclub Cleydael en is er sprake van een functionele

¹ voor een verklarende begrippenlijst: zie verder hoofdstuk III: Analyse van de bestaande feitelijke toestand.

complementariteit. Het golfterrein behoort tot de vallei van de Struisbeek. Het valleigebied van de Struisbeek is opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk als Grote Eenheid Natuur. De huidige begrenzing van het VEN werkt grenstellend ten opzichte van de inplanting en uitbouw van de golfinfrastructuur. De waardevolle structuur van de waterloop met beekbegeleidende beplanting vormt een gepast en waardevol landschappelijk kader voor het golfterrein waardoor een ruimtelijke meerwaarde wordt gecreëerd.

De golfinfrastructuur zorgt niet voor overlast, noch ten opzichte van het woongebied, noch ten opzichte van de ecologisch waardevolle gebieden in de omgeving.

conclusie:

De inplanting van de golfschool op de huidige locatie stemt overeen met de toekomstvisie vertaald in het afbakeningsplan voor het grootstedelijk gebied, het provinciaal structuurplan Antwerpen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De aanwezigheid van de golfsport kan gezien worden als een zinvolle invulling en gebruik van de open ruimte en dit in een dichtbevolkt grootstedelijk gebied. De uitbating van de golfschool is vanuit planologisch oogpunt verdedigbaar op deze locatie

■ Gewenste afbakening

Het plangebied wordt strikt beperkt tot de huidige eigendom van de golfschool:

Voorafgaande de feitelijke afbakening van het plangebied wordt onderzocht of het aangewezen is het gebied gelegen tussen de golfschool en de A12 mee op te nemen in dit RUP. Deze vraag stelde zich tijdens het planproces van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vanuit de bezorgdheid van een verdere aantasting van het open ruimtegebied van de 'groene vinger' enerzijds en vanuit de toen ongekende ontwikkelingswensen van de golfschool.

Vanuit de golfschool werd er kenbaar gemaakt dat er wordt gestreefd naar een algemene kwaliteitsverbetering van de aanwezige infrastructuur en een beperkte uitbreiding van het clubhouse binnen de huidige eigendommen en perceelsgrenzen. Er is geen nood aan een uitbreiding van de golfterreinen. De gemeente stemt hiermee in en wenst de golfsport in het gebied te behouden en kansen te geven voor ontplooiing. Daarbij wordt er niet bedoeld op een ruimtelijke uitbreiding of toename van de golfinfrastructuur, maar op het aanbieden van de gepaste voorwaarden om de huidige dynamiek ook op lange termijn te bestendigen.

In het GRS wordt ervoor geopteerd om de bandbreedte van de bestaande bedrijventerreinen langs de A12 niet verder uit te breiden. Deze keuze heeft tot doel de achterliggende gebieden (hoofdzakelijk bestemd als landbouwgebied) ook op langere termijn te vrijwaren van bebouwing en een open ruimtelfunctie toe te delen. Momenteel bevindt tussen de golfschool en de KMO-zone aansluitend bij de A12 een agrarisch gebied waarin ondermeer een glastuinbouwbedrijf is gesitueerd. Het bedrijf is niet gelegen in een zone aangeduid door de gemeente waar een verdere concentratie van glastuinbouw is aangewezen. Het aanwezige glastuinbouwbedrijf wordt gezien als een geïsoleerd bedrijf dat kansen krijgt voor verdere ontplooiing volgens de geldende voorschriften van het gewestplan, weliswaar rekening houdend met de beperkende randvoorwaarden vanwege zijn ligging nabij de Struisbeek. Bijkomende inplantingen van nieuwe vestigingen in het gebied tussen de golfschool en het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's is dan ook niet aangewezen.

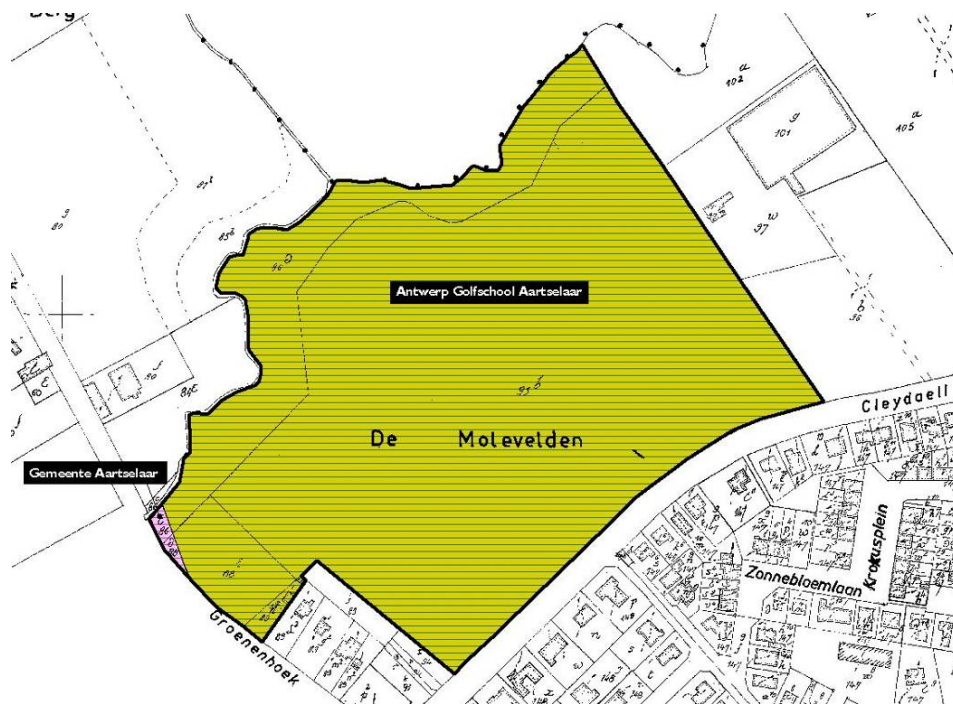
conclusie:

Er bestaat geen noodzaak voor de opname van het agrarisch gebied ten oosten van de golfschool. noch in functie van een uitbreiding van de golfschool, noch in functie van een uitbreiding van het bedrijventerrein of eender welke andere ontwikkeling die een in strijd is met de doelstellingen geformuleerd in het structuurplan. De huidige bestemmingen van het gewestplan zijnde 'Agrarisch gebied' voor het gedeelte ten oosten van de huidige terreinen van de golfschool en 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's' blijven behouden en worden niet gewijzigd.



figuur 2: situering op mesoschaal (orthofoto)

3. feitelijke afbakening van het plangebied



figuur 3: grenzen van het RUP en eigendomstoestand

De afbakeningslijn van het RUP volgt de perceelsgrenzen van het kadasterplan.

Het plangebied is ongeveer 9,5ha groot.

Het plangebied beperkt zich tot de kadastrale eigendommen die toebehoren aan de uitbaters van het golfoefenterrein. Met enige uitzondering van twee kleinere percelen die momenteel in eigendom zijn van de gemeente Aartselaar.

Aan zuidoostelijke zijde wordt het plangebied begrensd door het openbaar domein van de Cleydaell, aan zuidwestelijke zijde door de tuinen van de woningen langs de Groenenhoek en het openbaar domein van de Groenenhoek.

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Struisbeek. Rondom deze waterloop werd een ruime oeverzone aangeduid als natuurgebied op het gewestplan. Deze zone heeft een natuurlijke inrichting en maakt deel uit van het VEN.

Aan noordoostelijke zijde grenst het plangebied aan een toegangsweg die uitgaat op een tuinbouwbedrijf.

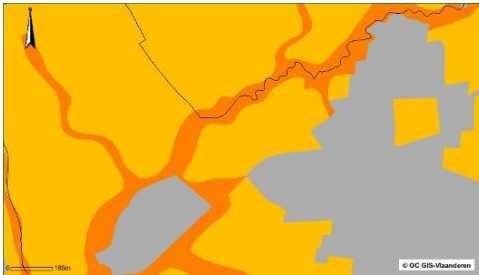
III. Analyse bestaande feitelijke toestand

De bestaande toestand is aan de hand van een gedetailleerde luchtfoto en aanvullend veldwerk besproken. De terreinopname werd uitgevoerd tijdens de maand maart 2006. Het hier beschreven gebied is groter dan het projectgebied in de strikte zin. Dit is noodzakelijk om een duidelijk beeld te krijgen van het geheel waarin het plangebied zich situeert. De bestaande feitelijke toestand is het resultaat van een historisch gegroeid ruimtelijk en sociaal proces.

1. Analyse van de bestaande feitelijke toestand

■ Open ruimte – fysische structuur

Reliëf, bodem en water



figuur 4: Bodemkaart van België

De topografie in de omgeving van het gebied werd gewijzigd omwille van golfactiviteiten. Het reliëf schommelt in de omgeving rond +10 m. de zuidelijke rand van de vallei van de Grote Struisbeek wordt gekenmerkt door een talud.

De noordelijke en westelijke randen van het plangebied wordt gekenmerkt door natte zandleem. De bodem van het plangebied wordt hoofdzakelijk gevormd door droge zandleem.

Natuurwaarden



figuur 5: Biologische Waarderingskaart, versie 2, 1997 tot heden

De Grote Struisbeekvallei wordt op de biologische waarderingskaart gekarteerd als biologisch waardevolle ruigte en opgaande kleine landschapselementen (bomenrijen). De overige delen van het plangebied hebben geen noemenswaardige biologische waarde.

Het domein Cleydael ten zuiden van het plangebied betreft een biologisch zeer waardevol kasteelpark met waardevolle bosstructuren.

■ Activiteiten (micro-analyse)

De Antwerp Golfschool werd opgericht in 1987 en is met 9 ha uitgegroeid tot de grootste golfschool in België. De golfschool heeft als doel een zeer brede doelgroep van mensen te laten kennismaken met het golfspel en levert daarmee een wezenlijke bijdrage aan de democratisering van de golfsport in Vlaanderen. Het ledenaantal bedraagt momenteel ± 1000 . Het hoge ledenaantal en het toenemende succes van de golfschool is (ondermeer) te wijten aan de gunstige tarifiering en instapformules die worden ingegeven vanuit de doelstelling de golfsport in Vlaanderen te democratiseren en te promoten.

Antwerp Golf School organiseert voor haar leden wekelijks wedstrijden, zowel op eigen terrein als op andere golfclubs in België.

■ Het golfterrein²

Het golfoefenterrein wordt ontsloten via de Groenenhoek. Er bevindt zich een **parking** in kiezels voor ongeveer 80 wagens. De Groenenhoek geeft uit op de Cleydaellaan. Dit is de interlokale verbindingssas tussen de kern van Hemiksem en de A12. Het oefenterrein is voor gemotoriseerd verkeer enkel bereikbaar via deze weg.

De Cleydaellaan is tevens een belangrijke functionele route voor langzaam verkeer. Een rechtstreekse verbinding met de kern van Aartselaar wordt verzorgd door de Helststraat. Verscheidene wandel- en fietspaden doorkruisen het achterliggende open ruimtegebied.

Naast de parking bevindt zich het clubhouse met proshop, receptie, cafetaria en bureel (1^{ste} verdieping). Het clubhouse is beperkt van omvang ($\pm 85\text{m}^2$) en kent een maximale bouwhoogte (nok) van 6m.30. Daarnaast bevindt zich een kleine berging ($\pm 30\text{m}^2$) en sanitaire voorziening. De bebouwing heeft geen bijzondere cultuur-historische of architecturale waarde.

■ Infrastructuur

De infrastructuur van de terreinen is afgestemd op de beginnende golfer. De infrastructuur kan als volgt omschreven worden:

DRIVING RANGE: Dit is het centrale oefenterrein om ballen te slaan, hier worden ook de golflessen gegeven. De golfschool beschikt over 70 afslagplaatsen waarvan 14 overdekt en een 20-tal vanaf de grastalud.

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.

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 HOLES: De golfschool beschikt over 6 compactholes par 3³ 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

² Zie figuur 5: 'bestaande feitelijke toestand'

³ **Par:** 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

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, 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 gemaaid 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.

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.



figuur 6: bestaande feitelijke toestand (orthofoto)– grenzen van het RUP – aanduiding Grote Eenheid Natuur (VEN)

figuur 7: foto-opnamen van het plangebied vanuit verschillende standpunten



Clubhouse



Parkeergelegenheid



Afslagplaatsen



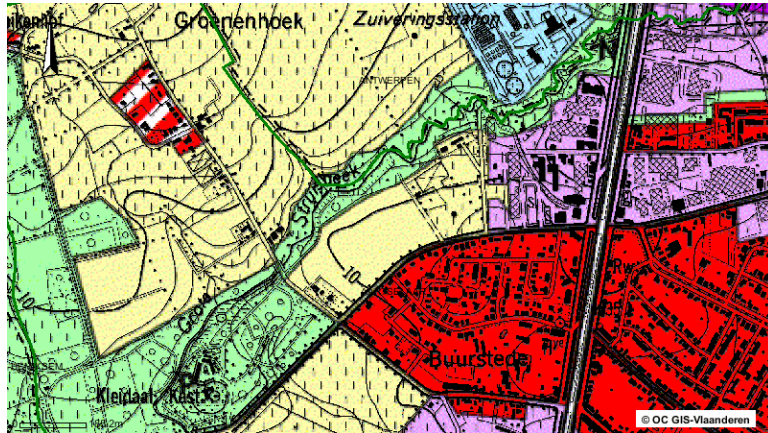
'Green'



2. Analyse bestaande juridische toestand

2.1. Gewestplan Antwerpen (K.B. 03.10.1979)

Het gewestplan Antwerpen werd gewijzigd bij BVR. 28.10.1998.



figuur 8: uittreksel uit het Gewestplan Antwerpen

De gewestplanbestemmingen en bijhorende voorschriften die binnen de afbakening van dit RUP gelegen zijn –zijnde natuurgebied en agrarisch gebied– worden door de goedkeuring van dit RUP opgeheven.

Volgende gewestplanbestemmingen zijn relevant:

- Agrarisch gebied (0900): omvat het oefenterrein en de infrastructuur van de golfschool, de landbouwactiviteiten ten oosten ervan en enkele zonevreemde woningen aan de Groenenhoek–Cleydaellaan;
- Natuurgebied (0701): de Grote Struisbeekvallei ten noorden van het oefenterrein;
- Woongebied (0100): de woonwijk Buurstede ten zuiden van het oefenterrein;
- Parkgebied (0500): het domein Cleydael ten westen van het oefenterrein (BvR. 28.10.98).

2.2. Bijzondere Plannen van Aanleg

Voor het plangebied werd geen BPA opgemaakt.

2.3. Ruilverkavelings-, Landinrichtings-, Natuurinrichtingsplannen

In of nabij het plangebied zijn geen van deze plannen van toepassing.

2.4. Beleid inzake natuur en landschapsbehoud

■ Natura 2000 netwerk

Binnen of nabij het gebied zijn geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden gelegen.

■ Vlaams Ecologisch Netwerk 'Het Kleidaal'



figuur 9: uittreksel uit de
voorlopige afbakening van het VEN
(1^e fase).

Het plangebied maakt voor een beperkt gedeelte deel uit van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De Grote Struisbeekvallei is aangeduid als VEN-gebied nr. 336 'Het Kleidaal' (Grote Eenheid Natuur dd. 31.10.2003).

Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende het Vlaams Ecologisch Netwerk zijn van toepassing in dit gebied. Inzake het Natuurdecreet zijn de bepalingen zoals geformuleerd in artikel 25, § 3 van belang. In de Grote Eenheden Natuur gelden de volgende voorschriften :

1° het gebruik van meststoffen wordt geregeld overeenkomstig het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen;
2° behoudens individuele ontheffing, verleend door de administratie bevoegd voor het natuurbehoud of algemene ontheffing, is het verboden :

- 1) bestrijdingsmiddelen te gebruiken. Dit verbod geldt niet voor de percelen van de landbouwbedrijven waar in het kader van artikel 15, § 5, lid twee en vier, van het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen, een ontheffing geldt; noch voor de percelen van landbouwbedrijven die onder de bepalingen van artikel 14 of artikel 15, §§ 1 tot 4 en § 6 van bovengenoemd decreet vallen; noch voor gronden die louter om de reden dat deze verworven zijn in de periode tussen de aangifte 95 en de inwerkingtreding van het mestdecreet niet onder de toepassing van hogervermelde ontheffing vallen, behalve in bepaalde gevallen aangeduid door de Vlaamse regering, waarbij de modaliteiten of middelen nader kunnen worden gespecificeerd zonder nochtans tot een volledig verbod te kunnen overgaan;*
- 2) behoudens in toepassing van een goedgekeurd beheersplan conform het bosdecreet van 13 juni 1990, de vegetatie, met inbegrip van meerjarige cultuurgewassen of van kleine landschapselementen te wijzigen;*
- 3) het reliëf van de bodem te wijzigen;*
- 4) werkzaamheden uit te voeren die rechtstreeks of onrechtstreeks het grondwaterpeil verlagen, alsook maatregelen die de bestaande ont- en afwatering versterken;*
- 5) de structuur van de waterlopen te wijzigen.*

In strikte zin wordt golfsport niet verboden binnen het VEN (contact Aminor, Afdeling Natuur, februari 2006).

In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan – zoals bedoeld door het decreet Natuurbehoud – bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een goedgekeurd beheersplan in uitvoering van de wetgeving inzake natuur, bos, landschappen of waterbeheer beschrijft de uitvoeringsmodaliteiten.

Een gedeelte van het plangebied grenzend aan de zuidelijke oever van de Struisbeek, nl. het kadastrale perceel Sie A 86d, vormt een onderdeel van het **goedgekeurd beperkt bosbeheersplan ‘Cleydaelbos’**. Het bosbeheersplan is van toepassing voor een periode van 20 jaar startende van 03/1996 tot 03/2016. Volgens het bosbeheersplan betreft de totale kadastrale beboste oppervlakte 1,31 ha. (hooghout) waarvan 0,31 ha. Ingenomen door populieren en 1 ha. Door hoofdzakelijk eik en esdoorn.

Bosverjonging door kapping van het populierenbestand en herbebossing kon in principe vanaf 1997. Het beheersplan bevat een kapregeling, waarbij in principe om de 5 jaar een dunningskapping wordt doorgevoerd.

Het beheersplan stelt geen specifieke sociaal-educatieve, ecologische, wetenschappelijke en/of schermfunctie voorop.

Volgende werkzaamheden zijn in principe niet toegelaten en onderworpen aan een voorafgaande machtiging van het Bosbeheer:

- reliëfwijzigingen
- wegeaanleg
- drainage
- strooiseluitbating
- wijziging van de kruidlaag
- gebruik van prikkeldraad
- ...

Het bosbeheersplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.

■ Beschermde monumenten en landschappen

Ten westen van het plangebied ligt het beschermd landschap ‘Omgeving kasteel Cleydael’(OA001623, BS. 14.10.77).

■ Erkende natuurreservaten

Binnen of nabij het gebied zijn geen erkende natuurreservaten gelegen.

2.5. Statuut van de wegen en waterlopen, atlas der buurt- en voetwegen

■ Waterlopen

De Struisbeek is gecategoriseerd als onbevaarbare waterloop 1e categorie en valt onder de bevoegdheid van VMM afdeling Water (volledige naam: ‘Benedenvliet–Bovenvliet–Grote Struisbeek–Mandoersebeek’, provinciale nummer AS10 1, code 840/30000).

De afdeling Water is bevoegd voor de ruimings-, onderhouds-, en herstellingswerken. Om deze onderhoudswerken mogelijk te maken is er een openbare erfdienstbaarheid voorzien van 5 m langs beide zijden van de waterloop, gemeten vanaf de kruin van de waterloop. Binnen deze strook mogen geen constructies, gebouwen en andere obstakels opgericht worden en men moet doorgang verlenen aan uitvoerend personeel en materieel.

■ Wegen

Binnen het plangebied komen volgens de atlas der buurt- en voetwegen geen buurt- of voetwegen voor.

2.6. Rooiijnplannen, erfdienstbaarheden of verkavelingen

Voor het gebied bestaan geen rooiijnplannen, erfdienstbaarheden of verkavelingen

2.7. Milieu- en stedenbouwkundige vergunningen i.v.m. bestaande activiteiten

Voor de bestaande bebouwing en constructies zijn geen vergunningen afgeleverd. Het gebouw dat dienst doet als clubhouse en berging werd oorspronkelijk opgericht als woning en dateert van voor de stedenbouwwet van 1962. De functiewijziging van het gebouw (van woning naar clubhouse) dateert van de oprichting van de golfschool (1987).

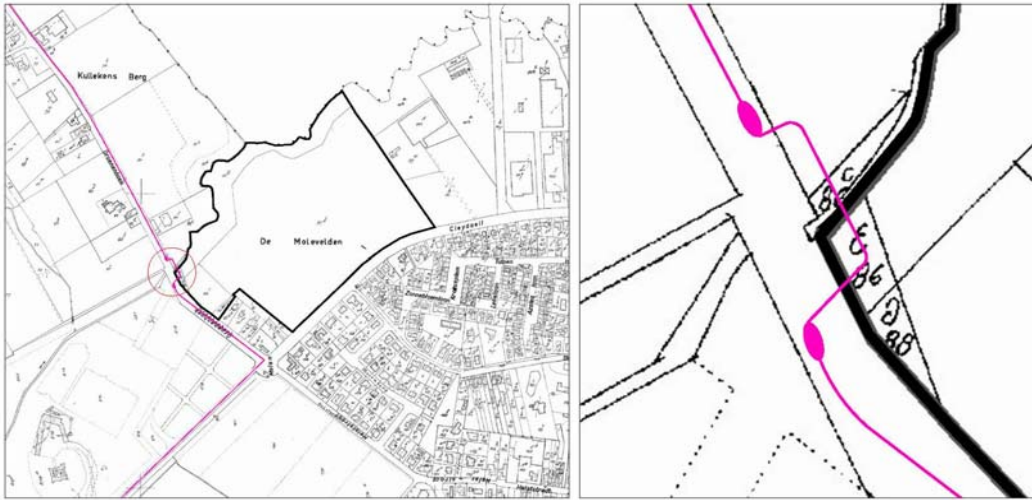
2.8. Eigendomstructuur

De terreinen zijn in eigendom van de Antwerp Golfschool (AGS); Golfmanagement nv. Het betreft de kadastrale percelen Sie A 95b, Sie A 88e en Sie A 86d en Sie A 89k2.

Twee kadastrale percelen zijn in eigendom van de gemeente: Sie A 88d en Sie A 86e. onder beide percelen loopt een ondergrondse hoogspanningsleiding van Elia (zie onder)

2.9. Nutsleidingen

ELia, de beheerder van het Belgische hoogspanningsnet heeft in het plangebied een ondergrondse hoogspanningsleiding in exploitatie:



De bestaande reglementeringen leggen bepaalde verplichtingen op aan de aannemers van werken in de nabijheid van elektrische kabels. Volgende verplichtingen zijn de voornaamste

- Geen enkel grondwerk, bestrating of ander werk mag in de omgeving van een ondergrondse elektrische kabel uitgevoerd worden, zonder voorafgaand de eigenaar van de kabel te raadplegen.
- het is niet toegelaten gebruik te maken van machines of mechanische werktuigen in een zone tussen twee verticale vlakken, op een afstand van 50cm aan weerszijden van de kabel, zonder voorafgaandelijke toestemming van de eigenaar van de kabel.

3. Analyse beleidsmatige context

3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en PRS Antwerpen als kader

■ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (B.V.R. 23.09.1997 – herziening B.V.R.12.12.2003)

Positionering binnen de bestaande en gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen

Het RSV duidt delen van de gemeente Aartselaar aan als mogelijk gelegen binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen (p 336). In mei 2005 was de voorstudie voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen klaar⁴. Het afbakeningsplan doet geen specifieke uitspraken over de toekomstige rol van het plangebied in dit RUP. Wel kunnen er een aantal relevante visie-elementen worden aangehaald die betrekking hebben op het aaneengesloten open ruimtegebied waarvan het plangebied deel uitmaakt.

De open ruimte ten westen van A12 kan volgens de voorstudie als ‘buitengebied met bijzonder statuut’ worden beschouwd. Dit gebied maakt deel uit van de Antwerpse groene gordel. De gewenste open ruimtestructuur voor de groene gordel wordt gezien als een ‘patchwork’. In een patchwork krijgen de verschillende soorten (hybride) activiteiten en functies hun plaats: ‘klassieke’ functies als natuur en landbouw maar ook vele vormen van formele en informele recreatie, wonen langs linten, vraaggestuurde landbouw, glastuinbouw, kasteeldomeinen en cultuurhistorische elementen enz. Parkachtige gebieden, toeristisch-recreatieve knooppunten, open ruimte verbindingen, glaskernen en –bedrijvencentra, stads- en regionale bossen, landschapsparken, nieuwe bakens enz. zijn voorbeelden van legende-elementen van de gewenste ruimtelijke structuur van het gebied. Verweving staat centraal. In elk deel van de groene gordel zullen meerdere functies voorkomen, zij het in verschillende combinaties en in verschillende verhoudingen. Geen van de functies is dominant en verschillende tussenvormen en nieuwe functies zijn in ontwikkeling. Recreatie, natuur, landbouw, bos enz. zijn wisselend aanwezig en complementair. Mogelijkheden voor recreatie zijn essentieel.

Een aantal kleinere beekvalleien zijn van interlokaal belang. Zij moeten groene linten doorheen soms bebouwde gebieden blijven. Plaatselijk zijn daarvoor strikte beschermingen noodzakelijk. Het betreft: ondermeer de vallei van de Vliet – Grote Struisbeek (Hemiksem – Edegem).

Het gebied Cleydaal tussen dorpenband langs de Schelde en A12 functioneert als een ingesloten landschapspark. De landschappelijke kwaliteit moet worden versterkt.

Voorbeelden van mogelijke acties zijn:

⁴ De afbakeningsstudie voor een stedelijk gebied is een proces van visievorming, waarbij onderzocht wordt hoe de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen het best kunnen worden toegepast in een bepaald stedelijk gebied. Belangrijk hierbij is de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Binnen deze lijn zal immers een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd worden. Buiten de lijn voert de overheid een buitengebiedsbeleid. Het eindrapport van dit planproces heeft geen juridische kracht. Het is het resultaat van een voorbereidend studie en vormt de basis voor de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP). In een GRUP wordt de grenslijn vastgelegd op perceelsniveau, worden de noodzakelijke bestemmingswijzigingen gerealiseerd en worden de voorschriften voor inrichting en beheer geformuleerd.

- het omvormen van delen van het gebied naar meer recreatieve gebieden
- het aanleggen van grootstedelijke landschapsparken
- het uitvoeren van herbestemmingen die voldoende gedragen zijn in functie van open ruimte functies
- het uitvoeren van pilootprojecten omtrent nieuwe vormen van open ruimte beheer
- het aangeven van mogelijkheden tot ontwikkeling van hoogdynamische functies
- het selecteren en vrijwaren van essentiële open ruimte verbindingen zoals: vallei van de Benedenvliet (Aartselaar, Antwerpen)

Het behoudt van de golfoefenschool op de huidige locatie is niet in strijd met bovengenoemde doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven. De voortzetting van de activiteiten kan beschouwd worden als een zinvolle invulling van een gedeelte van het landschapspark.

Naast de afbakening van de stedelijke gebieden bakent het Vlaams Gewest in de gewestplannen of in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in overdruk 75.000 tot 100.000 ha als grote eenheden natuur en 25.000 tot 50.000 ha als grote eenheden natuur in ontwikkeling. De gezamenlijke oppervlakte van grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling bedraagt 125.000 ha. Een deel van het plangebied is in dit kader aangeduid als grote eenheid natuur. Via dit RUP wordt erop toegezien dat er geen initiële aantasting van de natuurwaarden in het afgebakende gebied zich voordoen.

■ Vlaams golfmemorandum

Het 'Vlaamse Golfmemorandum: *duurzaam sturen op hoofdlijnen via het realiseren van golfterreinen met multifunctioneel medegebruik voor niet-lawaaierige buitensporten*' bepleit het democratiseren van de golfsport. Het memorandum vormt het globale beleidskader om bestaande golfterreinen te evalueren en nieuwe initiatieven te kaderen. Het memorandum stelt het ecologisch aspect voorop waarbij natuurbeheer, -ontwikkeling en landschapszorg op de golflocaties worden gestimuleerd. Het landschappelijk en natuurlijk karakter wordt bewaard. Een duurzaam en gebundeld ruimtegebruik dringt zich op. Er gaat voldoende aandacht naar milieubeheer en de creatie van zachte sportinfrastructuur zoals wandel- en fietspaden. Zo ontstaat een win-winsituatie voor sport- en natuurontwikkeling. Binnen de op te stellen plannen (oa. RUP's) worden maatregelen en garanties voorzien waardoor de natuurwaarden in stand worden gehouden, hersteld én ontwikkeld. De clubs die in kwetsbare gebieden gelegen zijn (speciale beschermingszones, ankerplaatsen, beschermde landschappen, ruimtelijk kwetsbare gebieden met uitzondering van parkgebieden) zijn door het memorandum bovendien verplicht om een eco-convenant af te sluiten. De filosofie van rechten en plichten uit het Vlaamse Golfmemorandum heeft de golfsector zelf aangezet tot lovenswaardige initiatieven. Zo werkt de Vlaamse Vereniging voor Golf momenteel aan de implementatie van het Europese certificaat "Comitted tot green". Bovendien wordt in nieuwe plannen aandacht besteed aan andere sportfaciliteiten zoals bijkomende fiets- en wandelpaden.

Voor Aartselaar is het memorandum onder andere relevant m.b.t. het golfterrein Cleydael. Dit golfterrein wordt gecategoriseerd als 'golfterrein waarvoor een bestemming naar ecologisch waardevol gebied met golfinfrastructuur wordt voorgesteld, maar waarbij heel specifieke beheersmaatregelen noodzakelijk zijn'.

Het oefenterrein van voorliggend RUP kan worden beschouwd als 'golfschool (met of zonder een beperkt aantal holes – type I)'. Inzake de subsidiaire bevoegdheidsverdeling wordt voor golfinfrastructuur type 1 gesteld dat de ruimtelijke afweging gebeurt op provinciaal niveau waarna het initiatief tot opstellen van een RUP op gemeentelijk niveau kan plaatsvinden. Voor gebieden die aangeduid zijn als zone van primair toeristisch recreatief belang kan zowel de afweging als het initiatief tot opstellen van een RUP voor de golfschool op gemeentelijk niveau gebeuren.

Projecten voor golfscholen (driving range en oefenstations) kunnen volgens het Vlaams Golfmemorandum maximaal een oppervlakte hebben van 5 ha. Een golfschool in combinatie met een beperkt aantal oefenholes heeft maximaal een oppervlakte van 8 ha.

Golfscholen kunnen, al dan niet als onderdeel van een recreatieve pool, ook binnen een recreatieve bestemming, met uitzondering van verblijfsrecreatie.

Door bundeling van een golfschool (zonder extra holes) met een bestaand golfterrein wordt niet van categorie versprongen.

Golfscholen en andere golfinfrastructuur op gemeentelijk niveau worden waar mogelijk gebundeld met bestaande sport- en recreatieve infrastructuur en/of de nederzettingsstructuur. Indien niet voor een bundeling wordt geopteerd, dient de lokalisatie bij voorkeur te geschieden bij het hoofddorp.

■ Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen

Relevante punten voor dit RUP zijn:

- De ligging van Aartselaar aan een groene vinger. Een groene vinger is een aaneenschakeling van ingesloten open ruimten en kasteelparken tussen bebouwing. Groene vingers maken deel uit van de Antwerpse gordel, een groenstructuur van zeer hoog niveau met in het bijzonder een recreatieve betekenis. Groene vingers worden eveneens aangeduid als open ruimteverbindingen: de vrijwaring van de open ruimte is prioritair.
- De Struisbeek is in het RSPA opgenomen als natuurverbingsgebied.
- Het domein Cleydael wordt als markant ensemble met natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarde aangeduid en maakt deel uit van een bakengroep. Kasteeldomeinen zijn visuele blikvangers.

Het behoud van de golfoefenschool is verenigbaar met de selecties uit het provinciaal structuurplan.

3.2. In uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan^s

Er wordt gestreefd naar het bundelen van recreatieve activiteiten nabij de kern van Aartselaar. Lokale zonevreemde elementen die aansluiten bij grotere complexen van de toeristisch-recreatieve structuur kunnen geregulariseerd worden.

Het gemeentelijk structuurplan zet de gewenste toeristisch-recreatieve structuur als volgt uit:

^s Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aartselaar werd goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie dd. 19/05/2005.

De gemeente wenst het golfterrein (Cleydael) en de golfoefenterreinen onder de huidige vorm te behouden. Beide golfterreinen vormen samen met het kasteeldomein Cleydael een toeristisch-recreatieve cluster binnen de lokale toeristisch-recreatieve structuur, te vergelijken met de cluster sportcentrum-kasteel Solhof. De gemeente zal de functie van de golfschool bestendigen via een gemeentelijk RUP. Voorliggend document is daarvan het resultaat. Het RUP bevat minimum de terreinen van de golfschool die buiten het VEN liggen. Volgens het Golfmemorandum (20 juni 2003) dient de ruimtelijke afweging voor het golfterrein Cleydael op Vlaams niveau te gebeuren. Er zal onderzocht worden of dit gebied kan bestemd worden als ecologisch waardevol gebied met golfinfrastructuur. De gemeente suggereert het Vlaams Gewest dit verder uit te werken in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bindende bepaling nr. 11 stelt dat de gemeente een RUP 'Golfschool' zal opmaken waarin de functie van de golfschool bestendigd wordt. Een voorstudie voor dit RUP zal uitmaken of het aangewezen is om al dan niet het volledige gebied tussen Groenenhoek, de Struisbeek, de westelijke rand van de KMO-zone langs de A12 en de Cleydaellaan in het RUP op te nemen.

Ontwikkelingsopties voor structuurbepalende elementen in de onmiddellijke omgeving van het golfoefenterrein:

De gemeente geeft in haar structuurplan verder invulling aan het concept van de groene vingers dat werd voorgesteld in het provinciaal structuurplan. De nadruk ligt vooral op de oost-west relatie tussen de groene vingers aan beide zijden van de kern van Aartselaar. Dit wordt vorm gegeven via de beekvalleien van de Struisbeek en de Wullebeek. Het belang van de beekvallei als deelruimte ligt niet enkel in de natuurlijke structuur: als lineaire open ruimte legt ze de binding tussen de voornaamste cultuurhistorische landschappen en recreatiepunten in de gemeente. Binnen het actieplan van het GNOP wordt de verbetering van de waterkwaliteit en een hogere structuurrijkdom een belangrijke doelstelling.

Ten oosten van het golfoefenterrein, nabij de A12, is een bloementeelt bedrijf gesitueerd. Het betreft het enige glastuinbouwbedrijf dat zich bevindt buiten de concentratiezones voor glastuinbouw te Aartselaar. Het bedrijf kan binnen zijn huidige omvang verder blijven functioneren.

Anderzijds wordt er in het GRS geopteerd om de bandbreedte van de bestaande bedrijventerreinen langs de A12 niet verder uit te breiden. Dit betekent dat de achterliggende landbouwgebieden ook op langere termijn een open ruimtefunctie krijgen toebedeeld, aansluitend bij de groene vingers.

De grens van dit RUP blijft daarom strikt beperkt tot het golfoefenterrein. Zoals gesteld blijft het aanwezige serreteelt bedrijf ten oosten van het plangebied behouden en kan het zich verder ontplooien binnen zijn huidige omvang. De bestemming volgens het gewestplan -agrarisch gebied- wordt hier niet gewijzigd. Anderzijds wordt ervoor geopteerd de bandbreedte van de bedrijventerreinen langs de A12 niet verder uit te breiden. Dit beleid wordt consequent doorgevoerd.

Aan westelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de Groenenhoek en de zonevreemde woningen die hier gesitueerd zijn. Voor de zonevreemde woningen stelt de gemeente een apart RUP op. Aan de noordelijke zijde is de grens afgestemd op het natuurlijk verloop van de Struisbeek.

3.3. Randvoorwaarden, elementen uit andere studies en plannen

■ Decreet Integraal Waterbeleid – Provinciale opvolging

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EC) werd in Vlaanderen vertaald in het Decreet Integraal Waterbeleid dd. 18.07.03. Integraal waterbeleid is het beleid gericht op het gecoördineerd en geïntegreerd ontwikkelen, beheren en herstellen van watersystemen met het oog op het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van het watersysteem, en met het oog op het multifunctioneel gebruik, waarbij de behoeften van de huidige en komende generaties in rekening wordt gebracht (Art. 4).

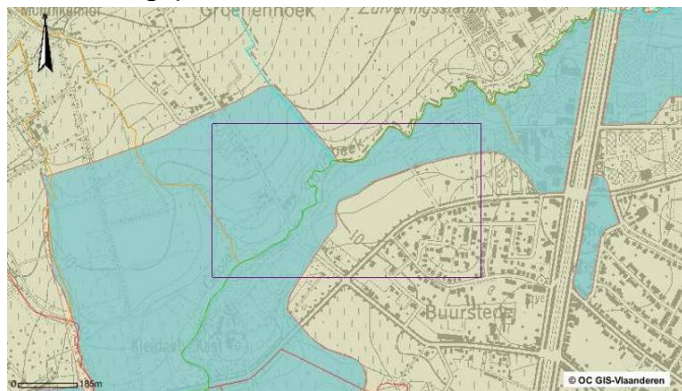
De Grote Struisbeek is de belangrijkste waterloop in het deelbekken 'Beneden Vliet', gelegen binnen het Beneden Scheldebekken. De beek vertoont nabij het plangebied waardevolle structuurkenmerken (natuurlijke meandering). Om de overstromingsproblematiek van de regio op te lossen is het ruimte geven aan de beek in haar vallei noodzakelijk.

De knelpunten en kansenkaart (Deelbekenbeheersplan, januari 2005) duidt ten noorden van de beek en het oefenterrein (naast de RWZI) een mogelijke overstromingszone aan (3: kans Aartselaar). Net stroomafwaarts de RWZI ligt er op de linkeroever van de Vliet al een laaggelegen gebiedje met afgeschuinde oevers waar berging mogelijk is. Een deel van deze gronden overlappen het oefenterrein. Op dezelfde plaats maar dan op de rechteroever liggen nog een aantal weilanden waar mits de nodige afgravingen extra waterberging kan voorzien worden (4: kans AMINAL). Knelpunten ten oosten van het oefenterrein zijn de rechtstreekse lozing van bedrijfs- en huishoudelijk afvalwater vanuit de Molenveldstraat via een kleine waterloop (3^e categorie) in de Grote Struisbeek en de noodoverlaat van de RWZI (4: knelpunten Aartselaar).

Het Ontwerpactieplan omvat de actie 'Extra berging langs de Boven Vliet' (gepland 2006–2012). Deze actie omvat het volledige traject van de Boven Vliet tussen de A12 in Aartselaar en de Sint-Bernardse Steenweg in Schelle. Dit traject is vrij gevoelig voor wateroverlast. Veel van de aanpalende percelen zijn potentiële overstromingsgebieden. De ontwikkeling van bijkomende waterberging als controle op wateroverlast staat voorop. Voor het golfterrein ten noorden van Cleydael wordt bijkomende buffering voorzien (opmaak inrichtingsplan). De potentiële overstromingsgebieden werden eveneens aangeduid in een hydrologische en hydraulische studie (i.o.v. provincie Antwerpen – Dienst Waterbeleid).

■ Beleid inzake wateroverlast: watertoets

Conform artikel 8 van het nieuwe decreet moet in het kader van de planvorming en het vergunningenbeleid ook een watertoets worden toegepast.



Voor de uitvoering van voorliggend plan wordt nagegaan of het een betekenisvol schadelijk effect zal hebben op het watersysteem. In 2003 werden overstromingskaarten opgemaakt door Aminal, Afdeling Water. De kaarten onderscheiden de natuurlijk overstrombare gebieden (NOG), de recent overstroomde gebieden (ROG) en de gemodelleerde overstromingsgebieden (MOG).

Het noordelijk gedeelte van de oefenterreinen, lager gelegen dan +5m ligt binnen deze risicozone.

figuur 10: uittreksel uit de overstromingskaart

Het onderzoek in het kader van het deelbekkenbeheersplan en bovenstaande risicokaart toont aan dat bij de inrichting van het gebied en uitwerking van stedenbouwkundige voorschriften voor het plangebied de nodige aandacht moet besteed worden aan de waterproblematiek.

Ondermeer op basis van de overstromingskaart zullen de bestemmingszones worden afgebakend. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een zone voor golfschool en een zone voor natuur. *De noodzakelijke infrastructuur voor de golf wordt strikt beperkt tot de zone voor golfschool en valt volledig buiten de risicozone voor overstromingen.* Dit moet voldoende ruimte geven aan de beek voor het nemen van gewenste of noodzakelijke maatregelen in het kader van het integraal waterbeheer en de natuurontwikkeling (VEN). Maatregelen die strijdig kunnen zijn met de doelstellingen en gewenste ontwikkelingen kaderend in het beheer voor de waterlopen zullen binnen deze zone niet toegelaten worden. Bestaande inrichtingen en constructies gelegen in de zone voor natuur dienen verwijderd te worden.

Door het opleggen van semi-verhardingen blijft de infiltratie van hemelwater in de bodem gegarandeerd. De afvoer van het hemelwater gebeurt ter plaatse. Binnen de risicozone voor overstromingen wordt er geen bebouwing voorzien in.

■ Beleid inzake landschapsbehoud

Het plangebied zelf krijgt geen specifieke aanduiding in de landschapsatlas.

De Grote Struisbeek en de omgeving ten noorden zijn aangeduid als relictzone 'Kasteeldomeinen Z-ZO Antwerpen en randgemeenten', als ankerplaats 'Domeinen Klaverblad en Cleydael en kasteel van Hemiksem' en als traditioneel landschap 'Land van Kontich-Ranst'.

IV. Visie, doelstellingen en gewenste ruimtelijke inrichtingsprincipes

Naast de inhoudelijke visie elementen en uitgangspunten geformuleerd in de verschillende structuurplannen en beleidsnota's werd er eveneens naar de toekomstvisie en de wensen van de golfschool gepeild (zie ook: 'voorstudie naar de gewenste afbakening van het plangebied en bestaande feitelijke toestand'). Gelet op de ouderdom (sociaal groeiproces) en de huidige dynamiek van de golfschool bestaat er een behoefte tot algemene kwaliteitsverbetering van de aanwezige infrastructuur: clubhouse, parkeerterrein en opslagruimte. Een beperkte uitbreiding van het bestaande clubhouse is aangewezen op korte termijn.

Er is geen nood aan uitbreiding voor de golfterreinen, het wijzigen van het golfparcours (tenzij de noodzakelijke verwijdering van de delen van het terrein gelegen in VEN-gebied) of het toevoegen van holes of afslagplaatsen. Dit nog op korte termijn, noch op lange termijn. De strikte begrenzing van het plangebied en de aanduiding van de bestemmingszones laten dan ook geen uitbreidingen toe.

1. Doelstellingen en ruimtelijke inrichtingsprincipes

■ Zekerheid en kwaliteit bieden aan de golfsport

De gemeente wenst de golfsport in het gebied te behouden en kansen te geven voor ontplooiing. De gemeente doelt daarbij niet op een toename of uitbreiding van de infrastructuur, maar wenst de huidige dynamiek op langere termijn te bestendigen. Om dit te bereiken moet het RUP een optimale –golftchnische– inrichting van het terrein toelaten; De noodzakelijke infrastructuur en uitrustingen dienen op een kwalitatieve wijze te worden aangelegd en georganiseerd, zodanig dat een optimale werking verzekerd wordt.

Kleine golfstructuren zijn uitermate geschikt om op een laagdrempelige wijze kennis te maken met de golfsport. Omwille van de relatief beperkte investeringskost van de golfschool kan de tarifiering voor het publiek laag blijven. De golfscholen zijn ook zeer geschikt voor initiaties van jeugdgroepen en verenigingen. golfscholen zijn in die zin sterk complementair ten opzichte van golfclubs met volwaardige (wedstrijd)parcours.

■ De natuurwaarden van het gebied behouden

Door een aangepast beheer kan de natuurwaarde van het gehele gebied maximaal behouden worden en zelfs ontplooiën in relatie tot het aangrenzende VEN-gebied 'Het Kleidaal'. Bijzondere aandacht zal gaan naar het behoud en herstel van natuurvriendelijke oevers en een volwaardige landschappelijke inkleding van de parkeer- en ontsluitingsinfrastructuur. De beekvallei wordt als dusdanig zeker niet enkel gezien als een grensstellend element, maar vormt de basis voor een aantrekkelijk landschappelijk kader voor de aanwezige recreatieve functie.

Voorafgaandelijke planprocessen met betrekking tot golfinfrastructuur hebben reeds aangetoond dat een duurzaam samengaan tussen natuur en recreatie mogelijk is. In al deze dossiers voorziet men maatregelen en garanties die ervoor zorgen dat de natuurwaarden in stand worden gehouden en hersteld én ontwikkeld worden. Het gebied moet zo beheerd worden dat het vermogen van de ruimte én de natuurlijke structuur om menselijke functies te herbergen niet overschreden wordt en dat het functioneren van het gebied niet in het gedrang komt. De clubs die in “kwetsbare gebieden” gelegen zijn (het betreft speciale beschermingszones, ankerplaatsen en beschermde landschappen, ruimtelijk kwetsbare gebieden met uitzondering van parkgebieden), zijn door het Golfmemorandum bovendien verplicht om een eco-convenant af te sluiten. Heel wat golfclubs dienden bovendien ook al een milieubeheersplan in. Zoals het Vlaams Golfmemorandum stelt worden maatregelen en garanties voorzien die ervoor zorgen dat de natuurwaarden in stand worden gehouden en hersteld én ontwikkeld worden.

De uitbater van het terrein is bereidt de afslagplaatsen die zich momenteel binnen de grenzen van het VEN bevinden, te verwijderen en het gebied in zijn oorspronkelijke staat te herstellen. Dit vraagt een beperkte wijziging van het aangelegde parcours.

Dankzij deze nieuwe initiatieven en de bepalingen uit het Vlaamse Golfmemorandum ontstaat een win-winsituatie voor sport- en natuurontwikkeling.

■ Creëren van een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en een aantrekkelijk landschappelijk kader

Ruimtelijke kwaliteit kan voor een deel gecreëerd worden door de gebruiks- en belevingswaarde te verhogen. De ruimtelijke organisatie van het recreatief gebeuren en de architectuur van de gebouwen moet afgestemd worden op het specifieke landschappelijk en natuurlijk kader van het gebied. Het creëren van een positieve identiteit door het eigen karakter en herkenbaarheid van het gebied te versterken, verhoogt de waardering voor de omgeving en leidt hierdoor tot een meer duurzaam karakter van de globale ruimtelijke omgeving. De kwaliteit van de bebouwde infrastructuur wordt verbeterd door een verbouwing met beperkte uitbreiding voor het clubhouse.

Het landschappelijk kader wordt gevormd door het geheel van lijn-, punt- en vlakvormige kleine landschapselementen, door kleinere boscomplexen en andere verschillende ecotopen (oa. natuurlijke oevers). De landschappelijke inkleding van de uitgeruste delen gebeurt op een natuurlijke en ecologische manier door gebruik te maken van streekeigen beplanting. Zo kan de ecologische structuur een netwerk vormen dat in verbinding staat met de beekvallei van de Struisbeek en het achterliggend landbouwgebied. Het is aangewezen een bufferbeplanting aan te brengen langs de oostelijke zijde van het perceel (zijde tuinbouwbedrijf).

> Streven naar een optimale toegankelijkheid

De toegankelijkheid van het gebied voor de auto wordt niet verhoogd. Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen niet verhoogd wordt. De aanleg, aard, en structuur van de ontsluiting en parkeerinfrastructuur zijn voor verbetering vatbaar. Voor zachte verkeersvormen kan er wel gestreefd worden naar een betere bereikbaarheid van het gebied. Dit bevordert het recreatief gebruik en kan de nood aan automobilitéit verlagen.

Het toelaten van **recreatief medegebruik** werd in het kader van dit RUP onderzocht. Het golfterrein maakt geen onderdeel uit van, of dient geen doorgang te verlenen in functie van een lokaal of bovenlokaal fiets- en of wandelpaden netwerk. De golfschool verhinderd door zijn ligging en beperkte oppervlakte op geen enkele wijze de toegankelijkheid van de omliggende gebieden voor wandelaars en fietsers. In de onmiddellijke omgeving zijn er voldoende mogelijkheden aanwezig voor passieve recreatie, wandelen en fietsen (Groenenhoek, ...). Het uitgeruste, zuidelijk deel van het terrein is beperkt van oppervlakte en wordt intensief gebruikt en ingericht. In dit deel zouden wandelaars en fietsers de golfers kunnen hinderen. Voor het noordelijk deel van het terrein wordt er geopteerd voor een maximale bescherming van de natuurwaarden van de Struisbeekvallei. Op basis van bovenstaande overweging werd er geconcludeerd dat recreatief medegebruik door het toegankelijk maken van het privé-terrein van de golfschool voor wandelaars en/of fietsers door het aanleggen van een padenstructuur niet gewenst is.

> Het bundelen van club- en parkeerinfrastructuur

Binnen het plangebied staat ruimtelijke bundeling en kleinschaligheid van de clubinfrastructuur voorop. Daarom wordt de bebouwing en constructies zo veel mogelijk beperkt en ruimtelijk geïntegreerd. De clubinfrastructuur wordt opgevat als een compacte eenheid bestaande uit een cluster van parkeervoorzieningen en bebouwde infrastructuur in relatie tot het oefenveld.

De bebouwbare oppervlakte wordt beperkt tot enkele noodzakelijke vaste constructies. Daar waar in de toekomst nieuwe gebouwen worden gepland, worden de gebouwen gericht naar het betreffende oefenveld en zullen ze aansluiten bij de bestaande bebouwing. Er wordt vermeden dat de natuurwaarden en het natuurlijke karakter van de naastliggende beekstructuur onherstelbaar verloren gaan. Het RUP duidt een bouwvlak aan waarbinnen beperkte en noodzakelijke uitbreiding van de aanwezige bebouwing kan worden toegestaan.

Er wordt geopteerd voor een compact parkeervlak met een landschappelijke inkleding (aanplant bomen). Grote verharde oppervlakten wordt vermeden. Bij het bepalen van de parkeergelegenheid wordt rekening gehouden met de noodzakelijke parkeervoorzieningen in normale omstandigheden.

V. Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebalans.

Bestemmingscategorie	Huidige gewestplanbestemmingen in het plangebied	Bestemmingen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Vershil
Wonen	0	0	0
Recreatie	0	7,03ha.	7,03ha.
Reservaat en natuur	2,36ha.	2,36ha.	0
Overig groen	0	0	0
Bos	0	0	0
Landbouw	7,03ha.	0	-7,03ha.
Industrie	0	0	0
Overige bestemmingen	0	0	0