



Provinciaal RUP Golfterrein Vlierzele Stedenbouwkundige voorschriften



Opdrachtgever: Provinciebestuur Oost-Vlaanderen

In samenwerking met Studiebureau BVP
Dendermondsesteenweg 563
9070 Destelbergen



Ontwerp voor definitieve vaststelling
17/11/2017

Voorlopig vastgesteld door de provincieraad in zitting van

De Griffier
Albert De Smet

De voorzitter
Greet De Troyer

De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van

De Griffier
Albert De Smet

De voorzitter
Greet De Troyer

Definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van

De griffier
Albert De Smet

De voorzitter
Greet De Troyer

De ontwerper- ruimtelijk planner

Patrick Maes

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>ARTIKEL 1: ZONE VOOR GOLF</p>	<p>GEBIEDSCATEGORIE : RECREATIE</p>
<p>Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor aanleg en exploitatie van golfterreinen. Gebruik van het gebied voor andere sporten en laagdynamisch recreatief medegebruik is toegelaten voor zover dat de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang wordt gebracht. Gemotoriseerde sporten worden niet toegelaten. Agrarisch medegebruik is mogelijk</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van golfterreinen en andere ermee verenigbare sporten zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen over de zones in overdruk.</p> <p>De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied of op recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. <p><u>Voor- en nabestemming</u></p> <p>Zolang binnen deze zone percelen niet worden aangewend voor de exploitatie van het golfterrein, hebben deze percelen een agrarische bestemming of kunnen ze ingericht worden als tuin, indien ze rechtstreeks aansluiten bij het woonlint langsheen de Sint-Federicusstraat. Enkel schuilhokken voor dieren zijn hierbij toegelaten, evenals kleinschalige tuinconstructies met een maximale totale oppervlakte van 40m² per huiskavel binnen een straal van 30m vanaf een vergunde woning.</p> <p>Indien binnen deze zone de exploitatie van het golfterrein definitief wordt stopgezet, krijgen deze percelen opnieuw een agrarische bestemming, waarbij enkel schuilhokken voor dieren zijn toegelaten, evenals kleinschalige tuinconstructies met een maximale totale oppervlakte van 40m² per huiskavel binnen een straal van 30m vanaf een vergunde woning.</p> <p><u>Overdruk oefenterrein of driving range</u></p> <p>Binnen de zone voor overdruk op het grafisch plan kan het oefenterrein of de driving range aangelegd worden in functie van de exploitatie van het golfterrein.</p>	<p><i>Het gebied wordt bestemd als gebied voor een 9-holes golfterrein, gecombineerd met een golfschool en, waarbij:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>andere sporten toegelaten zijn voor zover ze de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang brengen, zoals wandelen en fietsen.;</i> - <i>het overwegend onbebouwd karakter van het gebied behouden blijft. Alleen de noodzakelijke technische installaties, zoals verlichting aan driving range, schuilhuisjes, sanitaire voorziening van beperkte omvang zijn toegelaten in het gebied. Bebouwing in relatie tot de golfsport en ermee verenigbare sporten (clubhuizen, cafetaria's, kleedkamers, parkeerterreinen of parkeerplaatsen) is alleen toegelaten in de gebieden in overdruk;</i> - <i>de niet-bebouwde of niet-verharde oppervlakten binnen het golfterrein worden ingericht als groene ruimte of als natuur. Mogelijke waterpartijen worden maximaal ecologisch aangelegd.</i> <p><i>Het gebied krijgt zowel een voor- als nabestemming. Zolang er geen golfterrein is aangelegd, is de bestemming de huidige nabestemming van het ontginningsgebied (landbouw). Ook de aanleg van of het behoud van tuinen nabij de woningen van de Sint-Federicusstraat is mogelijk. Losstaande bijgebouwen in tuinen zijn mogelijk voor een totale oppervlakte van 40 m² binnen een straal van 30m vanaf een vergunde woning (cfr. huidige vrijstellingsregel)</i></p> <p><i>Indien zou blijken dat de golfexploitatie financieel niet rendabel is en de functie wordt stopgezet, gaat terug de agrarische bestemming in voege.</i></p> <p><i>Aangezien het oefenterrein het meest dynamiek en dus ook mogelijke hinder zoals lichthinder, voor de omwonenden kan genereren, wordt een ruime zone westelijk op het golfterrein voorzien voor dit golfterrein. Zo komt dit op enige afstand van de woningen te liggen.</i></p>

Inrichting

Bij de aanleg van het golfterrein moet rekening worden gehouden met de aanwezige gevoeligheden van de ondergrond en de draagkracht van de bodem en de waterhuishouding.

Landschappelijke overgang

Bij de aanleg van het golfterrein dient een kwalitatieve landschappelijke overgang te worden gecreëerd tussen het golfterrein en het landschap in de omgeving

Waterhuishouding en integraal waterbeheer

In alle bestemmingzones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer.

Het algemene uitgangsprincipe is dat hemelwater op volgende wijze (in volgorde van prioriteit) wordt aangewend: opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, lozing in de regenwaterafvoerleiding.

Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering.

Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit.

Groenscherm zijde woningen

Een groenscherm dient voorzien te worden ter hoogte van de tuinen van de woningen in de Fledericusstraat indien rechtstreeks palend aan het golfterrein. Dit groenscherm dient een dense buffer te zijn met winterharde vegetatie.

Groenbuffer E40

Binnen de eerste 20 meter van de zone non-aedificandi langs de E40 (zijde golfterrein) dient een groenbuffer voorzien te worden die een visuele afscherming vormt tussen het golfterrein en de E40. De laatste 10 meter van deze strook (langs E40) dient gevrijwaard te blijven van begroeiing.

Deze groenbuffer is een kwalitatieve dichte groenbuffer bestaande uit een afwisseling van struiken en hoogstammige bomen, zodoende een dichte buffer te creëren. Het aanplanten van hoogstammige bomen in de laatste 15 meter is niet toegestaan.

Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit deels

Door het feit dat deze zone grotendeels gelegen is op een voormalig stort, dient het technisch ontwerp van de golf ook rekening te houden met de nazorg eigen aan het stort (nazorgsysteem van percolaat en gasvalorisatie, potentiële bodemzettingen,...).

Deze kwalitatieve landschappelijke overgang kan gebeuren door het toevoegen van nieuwe landschapselementen zoals bomenrijen, bloemrijke graslanden, waterelementen, enz. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de beperkte afdekkingslaag op het voormalig stort (planten met oppervlakkig wortelgestel en die grote schommelingen qua waterbevoorrading kunnen doorstaan).

Om het effect van het project te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken, is het provinciaal beleidskader van toepassing. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding.

In functie van het behoud van de privacy dient een groenscherm te worden aangelegd ter hoogte van de tuinen van de woningen langs de Sint-Fledericusstraat, ten minste indien deze rechtstreeks grenzen aan het golfterrein.

De aanleg van het golfterrein wordt als een kans gezien om de hinder ten gevolge van de autosnelweg voor het golfterrein en de omgeving aan te pakken.

De samenstelling en aanleg van de groenbuffer gebeurt bij voorkeur in overleg met AWV.

<p>winterharde en deels streekeigen en standplaatsgebonden soorten.</p> <p>De buffer dient gerealiseerd te worden het eerste plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning betreffende de aanleg van het golfterrein.</p> <p>Bij de aanleg van de groenbuffer mag de ontwatering van de E40 via de langsgracht niet belemmerd worden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de weginfrastructuur van de E40 en aanhorigheden blijven mogelijk, evenals alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, leidingen, telecommunicatie infrastructuur en lokale dienstwegen.</p> <p><u>Veiligheid omgeving en recreanten</u></p> <p>Bij de aanleg van het golfterrein moeten de nodige maatregelen genomen worden i.f.v. de veiligheid van de omwonenden, op de omliggende wegen en op de recreatieve medegebruikers.</p> <p><u>Verlichting</u></p> <p>Nabij of gericht naar het kruispunt Bussegem – Lindestraat mag geen verlichting worden geplaatst. evenals verlichting gericht op de woningen langsheen de Sint-Federicusstraat.</p>	<p><i>Het golfontwerp dient ten allen tijde de veiligheid van de niet-golfers te garanderen. Zo dient ook vermeden te worden dat golfballen op de autosnelweg terechtkomen en in de tuinen van de aanpalende woningen. Dit kan door een goede oriëntatie van de holes en/of het nemen van veiligheidsmaatregelen (bijvoorbeeld net), maar ook door de aanleg van een dense groenbuffer binnen de zone non-aedificandi.</i></p> <p><i>Verlichting in of gericht naar het kruispunt Bussegem – Lindestraat is niet toegestaan omwille van potentiële verstoring van de aanwezige amfibieënpopulatie. Ook het richten van directe verlichting in de richting van de aanpalende woningen dient vermeden te worden.</i></p>
<p>ARTIKEL 2: ZONE VOOR BEBOUWING EN VERHARDING (OVERDRUK)</p>	<p>GEBIEDSCATEGORIE : NVT</p>
<p>Bebouwing en verharding ten behoeve van de exploitatie van het golfterrein zijn enkel toegelaten in de zones aangeduid in overdruk. Nieuwe verharding dient maximaal waterdoorlatend te zijn. In de zone, uitgevend op Bussegem is bebouwing (exclusief verharding) mogelijk die maximaal 25% van de grondoppervlakte van de gearceerde zone inneemt.</p> <p>In de zone aangeduid in overdruk nabij de E40 is enkel verharding en een onderhoudsloods toegelaten van maximaal 500 m² groot. Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot één, aangevuld met een dakverdieping.</p>	<p><i>Bebouwing en verharding ten behoeve van het golfterrein worden beperkt tot de zones in overdruk van artikel 2. Aan de zijde van Bussegem en dus via Bussegem bereikbaar is er plaats voor parking, een clubhuis en ruimte voor sportief materiaal op de bestaande verharding. Exploitatie van het clubhuis als feestzaal en andere hoogdynamische activiteiten zijn niet toegelaten. Naast parkeerplaatsen voor auto's dienen ook stallingsplaatsen voor fietsers te worden voorzien.</i></p> <p><i>De loods voor het onderhoudsmateriaal dient een plaats te krijgen nabij de E40, bereikbaar via de onderhoudsweg van de waterzuivering en gasinstallatie vanaf Bussegem.</i></p>

ARTIKEL 3: ZONE VOOR WATERZUIVERING EN BIOGASVERWERKING (OVERDRUK)	GEBIEDSCATEGORIE : NVT
In deze zone zijn alle werken en handelingen toegelaten in functie van de bestaande waterzuiverings- en biogasininstallatie	<i>De bestaande waterzuiverings- en biogasininstallatie moet instaan voor de 30-jarige nazorg van het vroegere stortgebied deponie Vlierzele.</i>
ARTIKEL 4: RESERVATIESTROOK VOOR WEGENIS (OVERDRUK)	GEBIEDSCATEGORIE : NVT
Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg en het beheer van wegeninfrastructuur. De in grondkleur aangegeven bestemming (zone voor golf) is van toepassing indien deze wegeninfrastructuur niet wordt aangelegd	<i>Langsheen de weg Bussegem wordt deels een strook van 5m gereserveerd voor de verbreding van deze weg of voor de aanleg van uitwijkstroken, en dit in functie van een betere bereikbaarheid van het gemeentelijk recyclagepark.</i>
ARTIKEL 5: BESTAAND WANDEL- EN FIETSPAD (OVERDRUK)	GEBIEDSCATEGORIE : NVT
Het bestaande wandel- en fietspad dient behouden te blijven. Alle werken en handelingen voor het onderhoud en de verbetering ervan zijn toegelaten. Gemotoriseerd verkeer wordt hierop slechts in uitzonderlijke gevallen toegelaten.	Het betreft de bestaande buurtweg tussen het ILvA-stort en het woonlint langsheen de Sint-Federicusstraat
ARTIKEL 6: INDICATIEVE AANDUIDING WANDEL- EN FIETSPAD (OVERDRUK)	GEBIEDSCATEGORIE : NVT
Het begin en het einde van deze trage verbindingen zijn indicatief vastgelegd. Dit is een indicatieve overdruk en kan 50 meter verschuiven ten opzichte van het op het grafisch plan aangegeven punt. Tussen deze punten dient een trage verbinding gerealiseerd te worden. Minimaal wordt daarbij A1 verbonden met A2 en B1 met B2.	<i>Bij de aanleg van het golfterrein is het een randvoorwaarde dat in functie van het recreatief medegebruik en van doorwaadbaarheid voor de buurt, op verschillende plaatsen verbindingen doorheen het golfterrein worden gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. Een aantal bestaande onverharde wegen kunnen hiervoor worden ingeschakeld (mits eventueel verlegging ervan).</i>
ARTIKEL 7: ZONE VOOR LANDBOUW	GEBIEDSCATEGORIE : LANDBOUW
Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. De zone dient bouwvrij te blijven, met uitzondering van schuilhokken voor dieren.	
ARTIKEL 8: ZONE VOOR TUINEN EN HOBBYLANDBOUW	GEBIEDSCATEGORIE : OVERIG GROEN
Deze zone is bestemd voor de aanleg van groen, onder de vorm van tuinen horende bij woningen, hobbylandbouw en de aanplanting van laag/hoogstammig streekeigen groen.	<i>Het betreft de bevestiging van de huidige strook tussen het ILVA-stort en het woonlint langsheen de Sint-Federicusstraat. Deze strook wordt vandaag gebruikt als tuin, hobbyweide of als akkerland.</i>

Provinciaal RUP Golfterrein Vlierzele - 17/11/2017

<p>Deze zone blijft bouwvrij, met uitzondering van bergplaatsen, serres en tuinhuisjes en andere tuinaanhorigheden met een maximale totale oppervlakte van 40m².</p> <p>Schuilhokken voor weidedieren zijn eveneens toegestaan.</p>	<p><i>Losstaande bijgebouwen zijn mogelijk voor een totale oppervlakte van 40 m² (cfr. huidige vrijstellingsregel)</i></p>
--	---