

ADVIES
VAN 23 MEI 2012
OVER HET VOORONTWERP RUP
GOLFTERREIN SINT-GILLIS-WAAS

INHOUD

I. INLEIDING	2
II. STRATEGISCHE ADVISERING DOOR SARO	2
III. UITVOERING GOLFMEMORANDUM en BELEIDSPAN RUIJITE	3
IV. AFSTEMMING MET ANDERE PLANNINGSPROCESSEN	3
V. VERORDENENDE DOORVERTALING ECOLOGISCHE EN LANSCHAPPELIJKE VOORWAARDEN	4
VI. BEBOUWING EN INFRASTRUCTUUR IN RELATIE TOT HET GOLFTERREIN	5
VII. RUIJITELIJKE SAMENHANG	5
VIII. BESLUIT	6

I. INLEIDING

1. SARO ontving op 26 maart 2012 een adviesvraag van minister Philippe Muyters over het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gebieden voor toeristisch-recreatieve infrastructuur: golfterrein Sint-Gillis-Waas'. De adviestermin bedraagt 60 dagen. Met voorliggend advies, goedgekeurd op de raadszitting van 23 mei 2012 komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin.
2. Voorliggend voorontwerp RUP voorziet in een nieuw golfterrein van 18-holes (grootte ca. 50ha) in Sint-Gillis-Waas. De huidige bestemming is 'ontginningsgebied met nabestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut' en 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'. Deze gronden worden herbestemd tot 'golfzone met overdruk natuurverweving'. Omdat een deel van het terrein nog in ontginning is tot 2014 en nadien moet opgevuld worden, zal de aanleg van het golfterrein gebeuren in twee fasen. De eerste fase omvat de aanleg van een golfschool en een terrein van 9 holes in het gebied ten zuiden van de Kattestraat en het oostelijk deel van het gebied ten noorden van de Kattestraat. In een tweede fase komen de ontginningsgronden vrij en worden de overige 9 holes aangelegd in het westelijk deel van het gebied ten noorden van de Kattestraat. Het bestaande gebouw van de voormalige steenbakkerij zal worden omgebouwd tot clubhuis.

II. STRATEGISCHE ADVISERING DOOR SARO

3. Met de recente wijzigingen aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft de Vlaamse overheid het adviesradenlandschap in het ruimtelijk beleid grondig gewijzigd.¹ SARO vindt het positief dat het maatschappelijk middenveld veel vroeger betrokken wordt bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, namelijk bij het uittekenen van de grote lijnen van het proces. Dit moet er toe leiden dat de Vlaamse Regering op een goed geïnformeerde manier tot een afgewogen beslissing kan komen. Met de volgende stap in het proces - het openbaar onderzoek - wordt het plan immers voorgelegd aan de burger. Door een strategisch advies te voorzien op het niveau van het voorontwerp van RUP hoopt de Vlaamse Regering minder bezwaren te ontvangen in het kader van het openbaar onderzoek. Dit zou moeten leiden tot een versnelling van het gehele proces.

¹ Voor meer informatie verwijzen we verder naar het SARO advies van 30 maart 2011 inzake ontwerpdecreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende de oprichting van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed, wat betreft adviesorganen. Voor het volledige advies, zie www.sarovlaanderen.be

III. UITVOERING GOLFMEMORANDUM en BELEIDSPLAN RUIMTE

4. Het golfmemorandum III werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 20 juli 2006. Het golfterrein Sint-Gillis-Waas wordt in het golfmemorandum opgenomen bij de golfterreinen type III. De planologische bestemming moet afgewogen worden in functie van andere processen en terreinen. De toelichtingsnota verwijst naar het gunstig advies van de technische werkgroep (van 20 juni 2008) en stelt verder: *'In navolging van dit gunstig advies gaat de Vlaamse Regering principieel akkoord met de inplanting van een 18-holesgolfterrein dat in twee fasen zal ontwikkeld worden op de voormalige kleiontginning in Sint-Gillis-Waas.'*

SARO vraagt dat in de toelichtingsnota een duidelijke verwijzing wordt opgenomen naar de beslissing van de Vlaamse Regering. Nu wordt deze louter vermeld als logisch gevolg van het gunstig advies van de technische werkgroep. Het is voor de raad niet duidelijk in hoeverre de Vlaamse Regering hieromtrent reeds effectief een beslissing heeft genomen.

De raad vraagt tevens verdere verduidelijking over volgende zaken: (1) de stand van zaken van de uitvoering van het eerste golfmemorandum alsmede de ruimtebalans voor golf voor alle types, (2) de totale ruimtebehoefte voor de sector recreatie, sport en toerisme en (3) de relatie met het RSV en met de 1000 ha extra voor sport en recreatie. Het betreft elementen waar meer duidelijkheid moet over zijn, op het moment dat er een beslissing wordt (werd) genomen door de Vlaamse Regering.²

5. Gezien het ontbreken van deze gegevens kan SARO momenteel niet opmaken in hoeverre dit nieuw golfterrein beantwoordt aan een effectieve nood op Vlaams niveau voor meer golfterreinen. SARO wijst tevens op de noodzakelijke afstemming met alle andere ruimte vragende sectoren. SARO meent dat de ruimtelijke ontwikkeling van nieuwe golfterreinen en de uitbreiding van bestaande golfterreinen dringend moet herzien worden en dit in het kader van het nieuw op te maken beleidsplan ruimte Vlaanderen.

Het uitbouwen van een robuuste open ruimte, meer doen met minder ruimte evenals de beperking van de verharding van de open ruimte en de verbreding van de betekenis van de open ruimte worden alvast naar voor geschoven als sleutelkwesies in het Groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.³

IV. AFSTEMMING MET ANDERE PLANNINGSPROCESSEN

6. Voorliggend RUP gaat in op de concrete vraag van een lokaal initiatiefnemer voor de inplanting van een nieuw golfterrein. Voorliggend voorontwerp is dus eerder een 'postzegel-RUP'. In plaats van rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht van de ruimere omgeving wordt enkel de vraag van een lokale initiatiefnemer opgevolgd. De andere ruimtevragen en ruimteproblematieken zijn niet meegenomen bij de optie die in voorliggend voorontwerp RUP is gemaakt voor een nieuw golfterrein.
7. SARO verwijst onder meer naar de selectie van Kluzemolen in Sint-Gillis als bijzonder economisch knooppunt en het planningsproces regionale bedrijvigheid. Voor bijzondere economische knooppunten bepaalt de provincie de kwantitatieve optie en de gewenste inrichting van nieuwe bedrijventerreinen.⁴ Ook met de nabijheid van de Waaslandhaven moet rekening gehouden worden. SARO verwijst eveneens naar de noodzakelijke afstemming met de lokale problematiek van de weekendverblijven die onder de provinciale bevoegdheid valt.

² Opvolging Vlaams golfmemorandum: nieuwe multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten. VR. Bisnota 20 juli 2006.

³ Groenboek Vlaanderen in 2050: mensenmaat in een metropool? www.beleidsplanruimte.be

⁴ De provincie Oost-Vlaanderen is gestart met de opmaak van een ruimtelijke visie op de bijzondere economische knooppunten op haar grondgebied.

8. Volgens de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, regio Waasland, is het gebied gelegen in het deelgebied 'Land van Waas'. Het betreft een traditioneel landschap waar landbouw structuurbepalend is. De kleine bos-, natuur- en landschapselementen binnen de landbouwgebieden worden gevrijwaard en versterkt. In de visie voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur regio Waasland wordt de omgeving rondom het aan te leggen golfterrein herbevestigd.⁵ Het gaat over het herbevestigd gebied 'landbouwgebieden ten noorden van Sint-Niklaas en Beveren'. Het Stropersbos wordt opgenomen in het actiegebied 'Stropersbos en omgeving'.⁶ SARO vraagt de ontwikkelingen en onderzoeken hieromtrent op de voet te volgen en voldoende afstemming te verzekeren om een ruimtelijk robuust samenhangend geheel mogelijk te maken.

Dit ruimtelijke robuust samenhangend geheel moet ondersteund worden door een netwerk van groene verbindingen en waterlopen. Zo ondersteunt SARO de intenties in de toelichtingsnota omtrent de overdruk natuurverweving. Deze overdruk impliceert dat voor het gebied een natuurrichtplan wordt opgemaakt, waarin de ecologische doelstellingen voor het gebied worden vastgelegd, en dit in relatie tot de ondersteunende rol (o.a. continuïteit van ruimtelijke-ecologische verbindingen, buffering van grote eenheden natuur) die deze gebieden hebben voor het Vlaams Ecologisch Netwerk. Onder 'ontwikkelingsperspectieven' leest SARO dat in het kader van de overdruk natuurverweving dat de landschapsecologische context een belangrijk aandachtspunt vormt. Zo betekent ook het gebruik van lineaire landschapselementen en het creëren van natuurlijke zones (ecologische corridor) dat er aansluiting gezocht wordt met de kenmerken van het coulissen landschap en dat er een functionele ecologische verbinding wordt gerealiseerd tussen omliggende groene gebieden.

V. VERORDENENDE DOORVERTALING ECOLOGISCHE EN LANSCHAPPELIJKE VOORWAARDEN

9. Het plan-MER bij voorliggend voorontwerp RUP werd goedgekeurd door de dienst MER van het departement LNE op 29 september 2011. Uit dit plan-MER kwamen een heel aantal maatregelen en randvoorwaarden naar voor die in het plan moeten vertaald worden.⁷ SARO vindt het positief dat deze maatregelen opgenomen zijn in de toelichtingsnota en dat ze doorvertaald werden naar het voorliggend ontwerp RUP. Voor twee maatregelen (waterhuishouding en boscompensatie) is dit evenwel onvoldoende gebeurd.
10. De geplande waterwinning voor het besproeien van de grasvelden is een ernstig minpunt. Artikel 1.2. stelt met betrekking tot de waterhuishouding : *'De vergunning voor de aanleg van een golfterrein moet gelijktijdig de aanleg van waterpartijen bevatten. Die waterpartijen mogen niet waterdoorlatend zijn en moeten voldoende volume bevatten om de irrigatie van de speelzones van het golfterrein mogelijk te maken zodat geen oppervlaktewater uit de waterlopen moet gepompt worden'*. SARO benadrukt dat niet enkel het oppervlaktewater moet bewaakt worden, maar zeker ook het grondwater. SARO vraagt het voorschrift zodanig aan te passen dat de hoeveelheid en de kwaliteit van het grondwater beschermd wordt. Daarenboven moet worden vastgelegd dat -zoals het plan-MER vermeldt - de aanwezige waterput enkel in uitzonderlijke gevallen gebruikt mag worden.

Met betrekking tot de waterhuishouding wijst SARO er ook op dat het plangebied ligt op ongeveer 500m van het Stropersbos waar in het kader van een Life-Project in 2009 werken werden uitgevoerd ter verhoging van de waterstand. Het erkend natuurreserveaat 'De Gavers' met zijn waardevolle dotterbloemgraslanden is grondwaterafhankelijk en is gelegen tussen het Stropersbos en het nieuw geplande golfterrein. SARO vraagt dit eveneens in rekening te brengen bij de aanpassing van artikel 1.2 met betrekking tot de waterhuishouding.

⁵ BVR, 3 april 2009.

⁶ Het gaat om een actiegebied categorie 2, waarvoor een RUP zal worden opgemaakt na verder onderzoek.

⁷ Zie toelichtingsnota, pag. 11.

11. Het golfterrein is deels ingepland op een afgedekte stortplaats (kleiput) en deels op vroegere terreinen van een steenbakkerij. Het gebied is gedeeltelijk (spontaan) bebost en heeft zo een zekere ecologische waarde. De raad vindt het positief dat de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1) voorzien dat het gebied bestemd is voor de aanleg van een golfterrein én voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu. De overdruk 'natuurverweving' legt vast dat de functies natuurbehoud en recreatie nevensgeschikt zijn. SARO vraagt om in de stedenbouwkundige voorschriften verdere garanties in te bouwen voor het creëren van deze ecologische voorwaarden.⁸

SARO vraagt ook aandacht voor boscompensatie voor de te ontbossen oppervlakte op het terrein. SARO begrijpt dat dit verder uitgeklaard zal worden op projectniveau en vraagt dat de compensatie bij voorkeur gebeurt binnen het projectgebied, zoals voorgesteld in het plan-MER.

Een deel van het projectgebied blijkt vandaag nog in landbouwgebruik te zijn. SARO vraagt aan de ontwerper om dit te bekijken en zo nodig in de stedenbouwkundige voorschriften een overgangsbepaling te voorzien tot de concrete inrichting van het gebied als golfterrein.⁹

VI. BEBOUWING EN INFRASTRUCTUUR IN RELATIE TOT HET GOLFTERREIN

12. Artikel 1.5 voorziet in een overdruk 'Bebouwing en infrastructuur in relatie tot het golfterrein'. Dit stedenbouwkundig voorschrift legt het volgende vast: *'Gebouwen, verhardingen en verharde parkings voor de exploitatie van het golfterrein die een vloeroppervlakte hebben groter dan 25m², zijn enkel toegelaten in de zones aangeduid in overdruk. De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van deze gebouwen en constructies op de omgeving wordt geminimaliseerd'*.

SARO meent dat dit voorschrift nog te veel ruimte laat voor bebouwing binnen de voorziene zone in overdruk. Zo is een grote parking mogelijk waarvan de noodzaak in verhouding met het voorziene golfterrein voor SARO niet duidelijk is. SARO wijst er op dat deze voorziene zone voor bebouwing en infrastructuur te midden van een open ruimte gebied ligt. Daarenboven ligt een deel van het gebied in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en grenst het aan een effectief overstromingsgevoelig gebied en dit in de directe omgeving van een overstromingsgevoelige waterloop. In het kader van zuinig ruimtegebruik en van voldoende ruimte voor water, vraagt SARO dan ook dat in het stedenbouwkundig voorschrift een maximum wordt vastgelegd inzake bebouwbare oppervlakte, alsook een beperking tot functies onmiddellijk aansluitend bij het uitoefenen van de golfsport. SARO vraagt tevens een voorwaarde in te voegen om de bebouwing en verhardingen zo dicht mogelijk te laten aansluiten bij de openbare weg, met name de Reepstraat. Ten slotte vraagt SARO om voldoende buffercapaciteit te behouden.

VII. RUIMTELIJKE SAMENHANG

13. SARO stelt vast dat de woningen in het plangebied erg fragmentair benaderd worden. In voorliggend plan liggen de woningen ten noorden van de Kattestraat in het plangebied, terwijl de woningen onmiddellijk ten zuiden van de Kattestraat en een woning ten zuiden van de Reepstraat buiten het plangebied worden gelegd. De toelichtingsnota haalt deze situatie als volgt aan: *'Het groepje woningen ter hoogte van de Kattestraat en een woning langs de Reepstraat worden niet mee opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan'*. Er wordt niet toegelicht waarom men hiervoor opteerde. SARO begrijpt dat de huidige eigendomssituatie hier speelt, doch vraagt de woningen op uniforme manier te behandelen in het plan.¹⁰

⁸ Zie RSV op pag. 293-295 omtrent de kwalitatieve ontwikkelingsperspectieven voor golfterreinen.

⁹ Goedkeuring plan-MER, 29 september 2011.

¹⁰ Het gebied ten zuiden van de Kattestraat is eigendom van de Intercommunale Land van Waas. De percelen met woningen

14. De Kattestraat loopt dwars door het plangebied, maar werd er niet in opgenomen. In het kader van ruimtelijke samenhang vraagt SARO nader te onderzoeken in hoeverre het deel van de Kattestraat dat het plangebied dwarsst, kan worden geïntegreerd binnen het plangebied zodat één ruimtelijk geheel kan ontstaan.

VIII. BESLUIT

15. Op basis van voorgaande analyse adviseert SARO het voorontwerp van RUP 'Gebieden voor toeristisch-recreatieve infrastructuur: golfterrein Sint-Gillis-Waas' gunstig, mits extra aandacht voor de waterhuishouding, boscompensatie, ecologische waarde en landbouw op het golfterrein (cf. punt V), een concretere invulling van de bebouwingsmogelijkheden (cf. punt VI) en een landschappelijke inpassing in de omringende open ruimte (cf. punt IV).

onmiddellijk ten noorden van de Kattestraat zijn in privébezit.