



ADVIES
VAN 24 APRIL 2013
OVER HET VOORONTWERP RUP
GOLFTERREIN STEENHOVEN IN MOL-POSTEL

INHOUD

I.	SITUERING	2
II.	GOLFMEMORANDUM EN BELEIDSPAN RUIMTE.....	2
III.	GOLFTERREIN MET BEHOUD VAN DE LANDSCHAPPELIJKE EN ECOLOGISCHE WAARDEN	3
IV.	OVERDRUK ‘GEBOUWEN EN VERHARDE PARKEERPLAATSEN’	4
V.	PARKZONE	4
VI.	BOSGEBIED	5
VII.	GLOBALE BEOORDELING	5

I. SITUERING

1. SARO ontving op 27 februari 2013 een adviesvraag van Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport over het voorontwerp ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) ‘Golfterrein Steenhoven in Mol-Postel’.¹ Met voorliggend advies, goedgekeurd op de raadszitting van 24 april 2013, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van 60 dagen.
2. Domein Steenhoven (133ha) is gelegen in Postel-Mol en is onderdeel van de Luiksgestelse heide, een grootschalig heide- en bosgebied. De buitenspelzones van het golfterrein (18-holes) bestaan vrijwel volledig uit bos zodat het golfterrein een ‘bosgolf’ genoemd wordt. Het golfterrein werd grotendeels aangelegd in bosgebied en agrarisch gebied waarbij aangeplant en bebost werd rond aangelegde holes. In het centrale parkachtige deel van het domein bevinden zich vier woningen.²
3. Het domein is volledig gelegen in bosgebied met ecologisch belang (westelijk deel) en landschappelijk waardevol agrarisch gebied (oostelijk deel). Het domein ligt volledig binnen Vogelrichtlijngebied.³ Met voorliggend RUP wordt een belangrijk deel van het plangebied herbestemd naar ‘gebied voor golfterrein’.⁴ Het centrale deel van het domein - waar de vier privé-woningen gelegen zijn - wordt herbestemd van ‘bosgebied met ecologisch belang’ naar ‘parkgebied’. In het oostelijk deel wordt het gebied herbestemd van ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’ naar ‘bosgebied’.

II. GOLFMEMORANDUM EN BELEIDSPAN RUIMTE

4. Het Vlaamse Golfmemorandum biedt een kader voor bestaande en toekomstige aanspraken vanuit de golfsector en vanuit niet-lawaaierige buitensporten in het algemeen.⁵ In dit eerste Golfmemorandum werd het bestaande golfterrein in Mol-Postel opgenomen in de categorie ‘terreinen waarvoor de planologische bestemming moet afgewogen worden in functie van andere processen en terreinen waarvoor verder onderzoek noodzakelijk is’. In het tweede Vlaamse Golfmemorandum wordt het golfterrein Mol-Postel niet vermeld. De inhoudelijke visie op het golfterrein vereist daardoor geen tussenkomst van de technische werkgroep golf.

¹ Het voorontwerp RUP kan geraadpleegd worden via www.grup.ruimtelijkeordering.be.

² Het is voor de raad niet duidelijk om hoeveel woningen het precies gaat. De toelichtingsnota maakt enerzijds melding van vier woningen (pag. 6,7 en 17) en anderzijds van drie woningen (pag. 24). De raad vraagt dit uit te klaren in de toelichtingsnota.

³ Met name Vogelrichtlijngebied BE2101639 ‘De Ronde Put’.

⁴ Het principiële akkoord van de Vlaamse Regering voor de opmaak van een RUP voor een golfterrein type III in Mol-Postel baseerde zich op de studie ‘Golfterrein Steenhoven te Postel, studie in uitvoering van het Golfmemorandum’ en het ‘Uitgebreid bosbeheerplan’. Deze voorbereidende studies vormen een bijlage bij het RUP.

⁵ Het Vlaamse Golfmemorandum: duurzaam sturen op hoofdlijnen via het realiseren van multifunctionele zones voor niet-lawaaierige buitensporten’ werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 23 juni 2003.

SARO verwijst naar zijn advies over het golfterrein in Sint-Gillis-Waas⁶ en herhaalt de vraag om verduidelijking over: (1) de stand van zaken van de uitvoering van het eerste golfmemorandum⁷ evenals 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 genomen door de Vlaamse Regering.⁸

Gezien het ontbreken van deze gegevens kan SARO niet opmaken in hoeverre dit golfterrein nog 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 golfterreinen dringend moet herzien worden in het kader van het nieuw op te maken Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

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 BRV.⁹

III. GOLFTERREIN MET BEHOUD VAN DE LANDSCHAPPELIJKE EN ECOLOGISCHE WAARDEN

5. Voor het plangebied werd een uitgebreid bosbeheerplan opgemaakt. De dienst Mer oordeelde dat het 'uitgebreid bosbeheerplan domein Steenhoven incl. het beheerplan Golfterrein Steenhoven' voldoet aan de essentiële kenmerken van de milieueffectrapportage. De dienst Mer verleende aldus op 23 februari 2011 een ontheffing van de milieueffectrapportage voor voorliggend RUP. Er moet voor voorliggend RUP geen plan-MER worden opgemaakt.
6. Het golfterrein heeft duidelijk hoge ecologische waarde door de ruimtelijke afwisseling en kleinschaligheid, de invloed van kalkrijk kanaalwater, de aanwezigheid van een zeer groot buitengebied met extensief beheer, de zeer geringe verstoring en zeer lage bemestingsdruk. De poelen zijn botanisch vrij interessant. De aanwezigheid van ca. 60 verschillende broedvogelsoorten is zeer hoog.¹⁰ Het RUP gaat er terecht van uit dat de kwaliteiten van het landschap moeten behouden worden en dat het open boskarakter versterkt moet worden. In het uitgebreide bosbeheerplan zijn hiervoor specifieke maatregelen uitgewerkt; alsook voor het versterken van de natuurwaarden.¹¹

De raad kan deze visie voluit ondersteunen en merkt op dat voorliggend RUP het behoud en de versterking van de landschappelijke en ecologische waarden onvoldoende verzekert. In de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied voor golfterrein (artikel 1) is bijvoorbeeld de voorwaarde van 'laagdynamisch' recreatief medegebruik geschrapt. Er is ook geen percentage vastgelegd voor de oppervlakte die effectief als groene ruimte moet worden ingericht.¹² Er worden ook beperkte mogelijkheden voor recreatief medegebruik voorzien. In de toelichtingsnota staat o.a. *'dat binnen dit kader de natuureducatieve vijver vlot bereikbaar zal*

⁶ SARO-advies over het voorontwerp RUP Golfterrein Sint-Gillis-Waas van 23 mei 2012, www.sarovlaanderen.be.

⁷ Het Vlaams golfmemorandum (eerste en tweede fase) voorziet bestemmingswijzigingen voor een oppervlakte van ongeveer 1000ha. Het gaat om bestaande en nieuwe terreinen. (cf. RSV 2011, pag. 111).

⁸ Opvolging Vlaams golfmemorandum: nieuwe multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten. VR. Bisnota 20 juli 2006.

⁹ Groenboek Vlaanderen in 2050: mensenmaat in een metropool?, www.beleidsplanruimte.be.

¹⁰ Het Postels Vaartje doorsnijdt het golfterrein van noord naar zuid. In de planopties leest de raad dat dit Vaartje, als onderdeel van een typisch Antwerps kanalenstelsel, behouden moet worden. De natuurlijke structuurkenmerken van deze bestaande natte structuur en de verbindende ecologische functie ervan is van belang, onder meer voor de waterkwaliteit in de poelen op het terrein.

¹¹ Cf. Toelichtingsnota pag. 24.

¹² Via artikel 1.1 (o.a. aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van het overdekken van de afslagplaats van de practice) en artikel 1.2. (in het gebied kan een 18-holes golfterrein met golfschool worden aangelegd) zijn verschillende verhardingsmogelijkheden in het plangebied mogelijk.

worden aangelegd' en is eveneens sprake van de aanleg van een petanquebaan.¹³ De overdruk 'natuurverweving' (artikel 1.3) vormt voor de raad geen afdoende garantie voor het behoud en de ontwikkeling van de ecologische waarden van dit plangebied.

De raad pleit er dan ook voor om in voorliggend RUP voor het golfterrein dezelfde stedenbouwkundige voorschriften toe te passen als bij het recente RUP voor het golfterrein Sint-Gillis-Waas. Hierbij werd in de stedenbouwkundige voorschriften voor het golfterrein duidelijk opgenomen dat: *'Het gebied is bestemd voor de aanleg en de exploitatie van een golfterrein en voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu. Gebruik van het gebied voor andere sporten en laagdynamisch recreatief medegebruik is toegelaten voor zover dit de exploitatie van de golfterreinen niet in het gedrang brengt. ... Voor zover de ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang wordt gebracht zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen eveneens toegelaten ...'* De raad benadrukt dat dit een betere garantie vormt voor het behoud van de landschappelijke en ecologische waarde van het domein Steenhoven.

Als overdruk kan - net zoals bij het golfterrein Sint-Gillis-Waas - worden geopteerd voor 'natuurverweving'. In de toelichting kan verwezen worden naar het uitgebreid bosbeheerplan en naar het natuurrichtplan.¹⁴ Tevens moet aandacht gaan naar de opstart van een lokale begeleidingscommissie.^{15 16} De raad leest in de toelichtingsnota dat er vanuit de initiatiefnemers een engagement bestaat om het golfterrein in Postel te onderhouden volgens de principes voor 'eco-golfterreinen' zoals bedoeld in het Golf & Milieu programma. Het uitgebreid bosbeheerplan zou hiervoor de nodige maatregelen bevatten.¹⁷

IV. OVERDRUK 'GEBOUWEN EN VERHARDE PARKEERPLAATSEN'

7. Binnen het gebied voor golfterrein (artikel 1) worden twee zones voorzien met een overdruk 'gebouwen en verharde parkeerplaatsen': een eerste zone aan het clubhuis aan de inrit van het golfterrein (zuiden plangebied) en een tweede zone ten noorden van het parkgebied (te midden plangebied). SARO vraagt deze twee overdrukzones te bundelen tot 1 zone aan het clubhuis zodat de bebouwing en verhardingen zo dicht mogelijk aansluiten bij de ontsluitingsweg, met name Steenovens.

In de overdrukzone zijn gebouwen, verhardingen en verharde parkings voor de exploitatie van het golfterrein toegelaten (artikel 1.4). In het kader van zuinig ruimtegebruik vraagt SARO in het stedenbouwkundig voorschrift een maximum vast te leggen inzake bebouwbare oppervlakte, alsook een beperking tot functies onmiddellijk aansluitend bij het uitoefenen van de golfsport.

V. PARKZONE

8. Voorliggend RUP voorziet voor het centrale deel van het domein een herbestemming van 'bosgebied met ecologisch belang' naar 'parkgebied'. Binnen die parkbestemming krijgen de

¹³ Cf. toelichtingsnota pag. 25.

¹⁴ Het natuurrichtplan voor het Vogelrichtlijngebied wordt momenteel opgemaakt. Dit is de verdere uitwerking van de specifieke instandhoudingsdoelstellingen die in 2012 door de Vlaamse Regering principieel zijn goedgekeurd (Rapport 34: instandhoudingsdoelstellingen voor speciale beschermingszones BE2100026 Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden, BE2100424 De Zegge en BE2101639 De Ronde Put).

¹⁵ Cf. Vlaams Golfmemorandum, hoofdstuk 10.3.2. 'De lokale begeleidingscommissie'. Dergelijke begeleidingscommissie biedt meer garantie op het aanleggen en/of onderhouden van het golfterrein op een milieuvriendelijke manier.

¹⁶ SARO merkt op dat nieuwe golfterreinen moeten voldoen aan het concept van 'eco-golfterrein'. Het betreft terreinen die aan de volgende regels beantwoorden: (1) deelname aan de formule 'eco-convenant', (2) opstart lokale begeleidingscommissie, (3) golf blijft de hoofdfunctie.

¹⁷ Cf. toelichtingsnota pag. 13.

bestaande woningen bestaanszekerheid. De woningen krijgen geen bijzondere grafische aanduiding. Bijkomende woningen of gebouwen worden niet toegelaten. Gezien het ontbreken van een ruimtebalans is de exacte grootte van dit parkgebied niet gekend. Op basis van de toelichtingsnota (pag. 6) kan worden verondersteld dat het parkgebied nagenoeg 10 ha bedraagt.

De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2) voorzien dat: *'bestaande woningen kunnen worden uitgebreid voor zover de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen – slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden.'* Het voorschrift koppelt verder nog enkele voorwaarden aan deze uitbreidingsmogelijkheden. SARO ondersteunt deze planoptie niet. De opname van de bestaande woningen in parkgebied zorgt ervoor dat de uitbreidings- en verbouwingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen niet worden uitgesloten in ruimtelijk kwetsbaar gebied (in casu Vogelrichtlijngebied).¹⁸

De raad betreurt dat het centrale deel van dit waardevolle domein ingekleurd wordt als parkgebied en niet opgenomen wordt in de algemene bestemming van 'gebied voor golfterrein'. Dit centraal deel wordt daardoor immers onttrokken aan het ecologisch beheer van het gehele domein (dat geregeld wordt via bosheerplan, natuurrichtplan). Gezien de ecologische waarde van het domein kan de raad de herbestemming van dit centrale deel van 'bosgebied met ecologisch belang' naar 'parkgebied' niet ondersteunen. De raad vraagt om het gehele gebied aan te duiden met de bestemming 'gebied voor golfterrein' en de bestaande woningen van een aparte en meer geschikte (bv. woongebied) bestemming en grafische aanduiding te voorzien.

VI. BOSGEBIED

9. Het oostelijk deel van het domein (met bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied) werd bebost in het kader van boscompensatie, opgelegd in het uitgebreid bosbeheerplan. Met voorliggend RUP wordt dit deel herbestemd naar bosgebied.

De raad stelt vast dat in het stedenbouwkundig voorschrift 'Bosgebied' (art. 3) zowel de benaming als de hoofdbekommernis uit de standaard typebepaling ontbreekt. Zo gaat het voorschrift meteen van start met het recreatieaspect en wordt nagelaten eerst en vooral te benadrukken dat het gebied bestemd is voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is. Ook wordt nagelaten te benadrukken dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van het bos zijn toegelaten, evenals deze voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.¹⁹ De raad vraagt het stedenbouwkundig voorschrift voor het bosgebied (art. 3) te vervolledigen in overeenstemming met de standaard typebepaling.

VII. GLOBALE BEOORDELING

10. De raad merkt op dat de toelichtingsnota van voorliggend RUP zeer grondig werd uitgewerkt. Niettemin betreurt de raad dat de ruimtebalans zeer onvolledig werd ingevuld.²⁰ De raad vraagt om hieromtrent duidelijkheid te creëren.

De raad vraagt in het algemeen verdere verduidelijking over de uitvoering van het eerste en tweede Golfmemorandum en de evolutie van de ruimtebalans voor golf in Vlaanderen (cf. hoofdstuk II).

¹⁸ Cf. artikel 4.4.14.§2, 1° en artikel 4.4.15. 1° VCRO.

¹⁹ Cf. Besluit typevoorschriften voor gewestelijke RUP's, typebepaling bosgebied.

²⁰ Cf. toelichtingsnota pag. 32.

De raad adviseert voorliggend voorontwerp RUP 'Golfterrein Steenhoven te Mol-Postel' gunstig, mits:

- a. Voldoende waarborgen voor het behoud en de versterking van de hoge landschappelijke en ecologische waarde van het plangebied worden ingebouwd. De raad dringt er op aan het behoud en de versterking van deze waarden verordend vast te leggen en stelt hiertoe een aanpassing van het stedenbouwkundig voorschrift 'golfterrein' voor (cf. hoofdstuk III).
- b. Een inperking van de bebouwings- en verhardingsmogelijkheden in het plangebied, evenals een bundeling van de twee voorziene overdrukzones voor bebouwing en verharding nabij het clubhuis (cf. hoofdstuk IV).
- c. Voor de zone die herbestemd wordt als parkgebied wordt geopteerd voor de bestemming golfterrein (waardoor de eenheid van beheer van het gebied wordt gegarandeerd). De bestaande woningen worden voorzien van een meer geschikte bestemming of grafische aanduiding (cf. hoofdstuk V).
- d. De aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften voor bosgebied (cf. hoofdstuk VI).