

ADVIES
VAN 28 JUNI 2017
OVER HET VOORONTWERP RUP
‘GOLFTERREIN BOSSENSTEIN TE RANST’

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	BELEIDSCONTEXT RUIMTEBEHOEVENDE RECREATIE	2
IV.	ZACHT RECREATIEF MEDEGEBRUIK	3
V.	COMPENSATIE VEN-GEBIED	3
VI.	HERWAARDERING KASTEEL EN DREEF	4

I. SITUERING

1. SARO ontving op 10 mei 2017 een adviesvraag van Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Gebieden voor toeristisch-recreatieve infrastructuur Golfterrein Bossenstein te Ranst'. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 28 juni 2017 komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van 60 dagen.
2. Aanleiding voor de opmaak van voorliggend voorontwerp RUP is een gunstig planologisch attest van 26 april 2016. Op korte termijn wil het bedrijf een houten loods (250m²) bouwen om onderhoudsmachines in onder te brengen en een overdekte 'driving range' (180m²) aanleggen. De vraag op lange termijn betreft het behoud van het bestaande golfterrein 'Bossenstein' op de huidige locatie met de bijhorende infrastructuur van gebouwen en verhardingen. In functie van de lange termijnbehoefte voorziet het voorontwerp RUP een herbestemming van het kasteel Bossenstein, waarbij de woonfunctie zal worden aangevuld met laagdynamische functies. Voor het kasteel en de aanpalende gebouwen wordt meer bepaald een functiewijziging gevraagd die wellness, seminaries, voordrachten en concerten mogelijk maakt.

Het planologisch attest vraagt bij de opmaak van het RUP bijzondere aandacht voor:

- het behoud en het ruimtelijk integreren van de bestaande voetwegen en de dreef naar het kasteel,
 - het behoud en het ruimtelijk integreren van de bestaande waterloop, rekening houdende met het integraal waterbeleid,
 - het respecteren van de bouwvrije strook langs de E313,
 - het behoud en het ruimtelijk integreren van het VEN-gebied in het noorden van het plangebied,
 - de multifunctionele inrichting,
 - en de inrichting als eco-golf.
3. Het plangebied, gelegen in de gemeente Ranst ten zuiden van de E313, omvat het kasteeldomein van Bossenstein. Rond het kasteel en de conciërgewoning werd in 1986 een golfterrein aangelegd. Het golfterrein bestaat vandaag uit 27 holes en heeft een oppervlakte van ongeveer 71 ha (waarvan 51 ha in gebruik voor golfactiviteiten). Op het terrein bevinden zich tevens een clubhuis met restaurant en hotel, een parking voor 80 wagens en een berging. Ten noordwesten van het kasteel bevindt zich een oude leegstaande hoeve.
 4. Het voorontwerp RUP is plan-m.e.r.-plichtig conform titel IV van het DABM. De kennisgeving en het ontwerp plan-MER zijn ingediend ter volledigverklaring en goedkeuring bij de dienst MER. De beschikbare resultaten van de milieueffectenrapportage zijn opgenomen als bijlage bij het voorontwerp RUP.
Het noordelijke deel van het golfterrein ligt in VEN-gebied 'bos van Ranst', deelgebied Bossenstein en omgeving. In de milieueffectenrapportage is omwille van de impact op het VEN een verscherpte natuurtoets opgenomen.

5. Gezien de inhoud van het voorontwerp RUP en de ligging is er geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist. De watertoets concludeert dat het plan een beperkt tot verwaarloosbaar negatief effect heeft op de waterhuishouding.

II. ALGEMENE BEOORDELING

6. De raad beoordeelt het voorontwerp RUP 'Gebieden voor toeristisch-recreatieve infrastructuur Golfterrein Bossenstein te Ranst' gunstig mits rekening wordt gehouden met de volgende bemerkingen:
 - het belang van het flankerend beleid inzake het ecologisch beheer van het golfterrein (deel III),
 - de optie voor een fietsverbinding en de compensatie van het VEN ter hoogte van de oude spoorwegbedding (deel IV),
 - de ruimtelijke en functionele samenhang van het VEN-gebied (deel V),
 - de afstemming tussen de aanduiding van het kasteel als CH-gebied en aangrenzende zone voor gebouwen en verharde parkeerplaatsen (deel VI).

III. BELEIDSCONTEXT RUIMTEBEHOEVENDE RECREATIE

7. Het Vlaamse Golfmemorandum, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 juni 2003, vormt tot op vandaag het kader voor bestaande en toekomstige aanspraken vanuit de golfsector en vanuit niet-lawaaierige buitensporten in het algemeen.¹ De principes van het Golfmemorandum werden bij de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen doorvertaald.² In het eerste Golfmemorandum werd het bestaande golfterrein in Ranst opgenomen in de categorie 'golfterreinen waarvoor een bestemming naar golfzone wordt voorgesteld, maar waar de principes van eco-golfterrein worden opgelegd'.
8. De raad vindt het positief dat het voorontwerp RUP tegemoet komt aan de voorwaarde van het Golfmemorandum voor wat betreft de inrichting en het beheer als 'eco-golfterrein'. De overdruk natuurverweving (artikel 1.4) voorziet in een aantal randvoorwaarden ten aanzien van de werken en handelingen die worden uitgevoerd binnen het recreatiegebied. De randvoorwaarden zijn zowel gericht op het in stand houden van de aanwezige natuurwaarden en kleine landschapselementen als op het opwaarderen van de natuurwaarden. Zo leggen de stedenbouwkundig voorschriften vast dat minstens 18 ha van het natuurverwevingsgebied moet worden ingericht als 'rough' of 'semi-rough' en dat deze zones een natuurlijk karakter en beheer moeten krijgen. Ook voor de beplantingen, waterpartijen, roughs en buitenspelzones wordt een natuurgerichte aanleg vooropgesteld waarbij ruimte wordt gelaten voor de spontane ontwikkeling van vegetatie.
9. De raad benadrukt evenwel het belang van het flankerend beleid om te komen tot een effectief ecologisch en landschappelijk verantwoord beheer van het ganse golfterrein. Uit de toelichtingsnota blijkt dat de golfclub zich heeft geëngageerd om in te stappen in het milieubeleidsprogramma 'Golf en Milieu' van de Vlaamse vereniging voor golf. Dit is positief. De raad benadrukt evenwel dat een aantal belangrijke stappen hiertoe nog genomen moeten worden. Het betreft de aanvraag van een eco-convenant, het opstarten van een lokale begeleidingscommissie en de opmaak van een milieubeheersplan.

¹ Vlaamse Regering, 13 juli 2013: Het Vlaams Golfmemorandum: duurzaam sturen op hoofdlijnen via het realiseren van golfterreinen met multifunctioneel medegebruik voor niet-lawaaierige buitensporten.

²https://rsv.ruimtevlaanderen.be/Portals/121/documents/over%20het%20RSV/RSV_KT2010_addendum_richtinggevend_en_bindend.pdf

IV. ZACHT RECREATIEF MEDEGEBRUIK

10. Eén van de aandachtspunten die in het planologisch attest wordt geformuleerd betreft de multifunctionele inrichting van het terrein. Het planologisch attest sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van het Vlaams Golfmemorandum en het RSV: *‘In het kader van de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen bestaande golfterreinen worden geëvalueerd ten opzichte van de structuurbepalende functies en activiteiten van het buitengebied. Door hun lokalisatie en inplanting moeten golfterreinen een ruimtelijke meerwaarde creëren en moeten ze zoveel mogelijk worden opengesteld voor bepaalde vormen van recreatief medegebruik zoals wandelen en fietsen. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat het medegebruik de hoogdynamische functie (golf) niet aantast, bijvoorbeeld door het beperken van de laagdynamische functies tot ingerichte fiets- en wandelpaden.’*³

Rekening houdend met de schaarse ruimte in Vlaanderen en met het oog op een duurzame invulling van het golfterrein, acht de raad het van belang het recreatief medegebruik en de multifunctionele invulling een duidelijke planologische doorvertaling te geven.

11. In het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Ranst worden de bossen en parkgebied van het domein van Bossenstein geschikt bevonden voor de uitbouw van een recreatief netwerk voor wandel- en fietsverkeer. De recreatieve wandelroute doorheen het domein Bossenstein wordt beschouwd als een te ontwikkelen ‘missing link’.

In de toelichtingsnota (pag. 17) is sprake van een verdere uitbouw en ruimtelijke integratie van de bestaande voetwegen. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat voetweg 20 behouden moet blijven als wandelpad. De voetweg wordt evenwel niet grafisch aangeduid op het plan.

12. Tot slot wenst de raad de aandacht te vestigen op het gemeentelijk mobiliteitsplan en het provinciaal fietsroutenetwerk. In beide plannen wordt voorgesteld om het fietspad op de oude spoorlijn vanaf de Bistweg in noordelijke richting door te trekken. Het ontwerp-plan-MER stelt dat het aangewezen is om in de stedenbouwkundige voorschriften de aanleg van een fiets- en wandelroute toe te laten op de oude spoorwegbedding.⁴

De raad merkt op dat de optie voor een fietsverbinding niet verenigbaar is met de keuze die in het voorontwerp RUP wordt gemaakt om de oude spoorlijn te bestemmen in functie van de compensatie van het VEN-gebied. De raad vraagt de problematiek van de fietsverbinding en de compensatie van het VEN in samenhang te herbekijken (zie ook deel V).

V. COMPENSATIE VEN-GEBIED

13. Het voorontwerp RUP herbestemt een zone van 1,33 ha VEN-gebied naar recreatiegebied (golfterrein). Ter compensatie van het verlies aan VEN-gebied opteert het voorontwerp RUP voor de aanduiding van 1,5 ha natuurgebied ter hoogte van de oude treinbedding en een deel van het bos en een vijver rond hole 9. Het compensatiegebied sluit aan op de westkant van het bestaande VEN-gebied ‘Bos van Ranst’ en krijgt een overdruk GEN.
14. Het plan-MER geeft aan dat bij de screening van potentiële locaties voor compensatie, twee locaties het meest geschikt bleken op het vlak van natuurverweving met de omliggende VEN-gebieden: de zone zoals aangeduid op het voorontwerp RUP enerzijds en een zone tussen de verkeerswisselaar van de E34 en de E313. Het plan-MER concludeert: *‘De zone die in het voorgenomen plan wordt opgenomen als compensatie van het ingenomen VEN-gebied bevat grotendeels de waterplas en houtkant met gemengd loofhout, waardoor globaal gezien de locatie*

³ Vlaams Golfmemorandum van 13 juli 2013, pag. 8.

⁴ Ontwerp plan-MER, pag. 138.

*opgenomen in het plangebied als biologisch waardevoller kan beschouwd worden als de alternatieve locatie tussen de verkeerswisselaar E34-E313.*⁵

De raad vraagt te verduidelijken waarom slechts twee mogelijke compensatiegebieden werden onderzocht. De raad stelt vast dat werd geopteerd om het VEN-gebied te compenseren binnen het plangebied. SARO heeft evenwel bedenkingen bij de ruimtelijke en functionele samenhang van het VEN-gebied. De raad erkent dat het gebied ter hoogte van de oude spoorwegbedding en waterplas op basis van de biologische waarderingskaart en de reeds aanwezige natuurwaarde kan beschouwd worden als biologisch waardevoller dan het gebied ter hoogte van de verkeerswisselaar.⁶ Het compensatiegebied betreft echter een smalle strook te midden van het recreatiegebied. Omwille van de specifieke ruimtelijke structuur en omliggende functie kan de vraag worden gesteld in welke mate dit gebied kan worden beschouwd als een volwaardige Grote Eenheid Natuur. De ruimtelijke en functionele samenhang met het noordelijk gelegen VEN-gebied is eerder beperkt.

VI. HERWAARDERING KASTEEL EN DREEF

15. Het kasteel van Bossenstein is beschermd als monument en is tevens gelegen in het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Kasteeldomein Bossenstein'. Het kasteeldomein, de conciërgewoning en de kasteeldreef worden met voorliggend voorontwerp RUP aangeduid als CH-gebied. De dreef krijgt bijkomend nog een overdruk natuurverweving.

De bestemming als CH-gebied voorziet dat in het kasteel van Bossenstein - naast de huidige woonfunctie - in de toekomst ook laagdynamische activiteiten zoals seminaries of socio-culturele activiteiten mogelijk zijn. Tevens zijn toeristische-recreatieve voorzieningen met inbegrip van overnachtingsmogelijkheden toegelaten.

De raad vindt het positief dat de stedenbouwkundige voorschriften zijn gericht op kwalitatieve randvoorwaarden voor de ontwikkeling van laagdynamische functies op het kasteeldomein. Het is positief dat bijkomende bebouwing in het CH-gebied wordt uitgesloten. De verbouwingen in functie van de herbestemming van het kasteel zijn enkel toegelaten binnen het bestaande volume van de vergunde constructies. Bovendien moet bij de werken de erfgoedwaarde van de gebouwen gevrijwaard, hersteld of versterkt worden.

Wat betreft de dreef geeft de toelichtingsnota aan dat deze zal worden heraangelegd. De overdruk natuurverweving legt daarbij de noodzakelijke voorwaarden vast inzake verharding en verlichting, alsook een verbod op parkeren.

16. De raad vraagt verdere afstemming tussen de aanduiding van het kasteel als CH-gebied en aangrenzende zone voor gebouwen en verharde parkeerplaatsen (artikel 1.5). Ten noorden van het kasteel bevindt zich de 'driving range' die volledig wordt aangeduid als zone voor gebouwen en verharde parkeerplaatsen. Artikel 1.5 geeft daarbij aan dat de bebouwing in de 'driving range' enkel mag bestaan uit de overdekte afslagplaats. De overige delen mogen niet worden bebouwd, verhard of verlicht.

De raad stelt vast dat de afbakening van de zone voor verharding en parkeerplaatsen niet is afgestemd op de inhoud van artikel 1.5 in de stedenbouwkundige voorschriften. De ruime afbakening wordt in de toelichtingsnota beperkt gemotiveerd: *'De overdruk 'gebouwen en verharde parkeerplaatsen' wordt voor de volledige zone voorzien omdat de driving range als één geheel beschouwd wordt.'*⁷

⁵ Ontwerp plan-MER, pag. 49-50.

⁶ Volgens het ontwerp plan-MER (pag. 111) bestaat het gebied voor ca. 90% uit biologisch waardevolle tot zeer waardevolle habitats. Het betreft biologisch zeer waardevol zuur eikenbos, biologisch zeer waardevolle struisgrasvegetatie, biologisch minder waardevol grasland, biologisch waardevolle eutrofe plas en biologisch waardevolle houtkant met gemengd loofhout.

⁷ Toelichtingsnota, pag. 17.

In functie van het vrijwaren van de zichtbaarheid van het kasteel vraagt de raad de zone in overdruk te beperken tot de constructies, noodzakelijk voor de inrichting van de afslagzone. De grote zone voor gebouwen en parkeerplaatsen is bovendien niet aangeduid als natuurverwevingsgebied. Met het oog op het maximale ecologische beheer van het golfterrein is het wenselijk de zones aangeduid met artikel 1.5 te beperken tot het strikt noodzakelijke.