



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

dossiernummer:
1705506

Provincieraadsbesluit

betreft Sint-Lievens-Houtem: PRUP Golfterrein Vlierzele
Definitieve vaststelling.
verslaggever Martine Verhoeve

1. Feitelijke en juridische gronden

- het provinciedecreet van 9 december 2005, en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 42 en artikelen 245-252
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 mei 2009, en latere wijzigingen, in het bijzonder:
 - artikel 2.2.10 §6, dat stelt dat de provincieraad het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) definitief vaststelt
 - artikel 2.2.11 §1 dat stelt dat het PRUP samen met het definitieve vaststellingsbesluit en het volledige advies van de PROCORO onmiddellijk na de definitieve vaststelling per beveiligde zending wordt bezorgd aan de Vlaamse regering
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- de beslissing van de deputatie van 23 april 2009 om het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Golfterrein Vlierzele' te Sint-Lievens-Houtem op te maken
- het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld bij KB van 30/05/1978, en latere wijzigingen
- binnen het plangebied zijn er geen bijzondere plannen van aanleg (BPA's) van toepassing
- binnen het plangebied zijn er geen ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) van toepassing
- binnen het plangebied zijn er verkavelingen gelegen.

./...

- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, aangepast door het decreet van 27 april 2007, en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
- het onderzoek tot milieueffectrapportage, zoals bepaald in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, aangepast door het decreet van 27 april 2007, en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
- de goedkeuring van het plan-MER voor het PRUP 'Golfterrein Vlierzele' te Sint-Lievens-Houtem door de dienst Mer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie op 3 oktober 2016
- het besluit van de Vlaamse regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage
- de beslissing van de dienst VR van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 10 februari 2017 dat er geen Seveso-inrichting binnen het plangebied aanwezig of mogelijk is, dat er binnen een straal van 2 km omheen het plangebied geen Seveso-inrichtingen gevestigd zijn, dat er voor het voorgenomen plan geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden met betrekking tot het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 (en latere wijzigingen) tussen de federale staat, het Vlaams gewest, het Waals gewest en het Brussels hoofdstedelijk gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn
- de delegatie van planningsbevoegdheid goedgekeurd door de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening op 7 november 2016
- de delegatie van planningsbevoegdheid goedgekeurd door het College van Burgmeester en Schepenen die dit verleend heeft op 6 oktober 2016
- het masterplan voor het golfterrein opgemaakt bij beslissing van deputatie van 27 februari 2014
- de plenaire vergadering voor het PRUP 'Golfterrein Vlierzele' te Sint-Lievens-Houtem van 23 februari 2017 en het verslag ervan
- de voorlopige vaststelling van het ontwerp PRUP 'Golfterrein Vlierzele' te Sint-Lievens-Houtem door de provincieraad in zitting van 26 april 2017.
- het openbaar onderzoek over het ontwerp PRUP ' Golfterrein Vlierzele' te Sint-Lievens-Houtem, dat liep van 6 juni 2017 tot en met 4 augustus 2017
- de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen door en het advies van de PROCORO, gedaan in zitting van 10 oktober 2017
- het aanvullend advies van de PROCORO in zitting van 14 november 2017

./...

- het PRUP ' Golfterrein Vlierzele' te Sint-Lievens-Houtem, dat bestaat uit een grafisch plan (verordenend), stedenbouwkundige voorschriften (verordenend), een toelichtingsnota (niet verordenend) en een plan-MER (niet verordenend)

2. Motivering

Planinhoud

- Het plangebied is gelegen nabij de dorpskern van Vlierzele te Sint-Lievens-Houtem en langsheen de E40 tussen de op- en afritten Wetteren en Erpe-Mere. Ten oosten van de stortplaats is de lintbebouwing van het gehucht Uilenbroek gesitueerd. Het plangebied omvat de deponie van Vlierzele, stort De Letter en enkele percelen van particuliere eigenaars. De totale oppervlakte van het plangebied is 42 ha.
- Het PRUP beoogt een herbestemming van de nabestemming van het volledige ontginningsgebied. Momenteel is de nabestemming landbouw. Deze functie is echter voor een groot deel achterhaald door de dunne afdekkingslaag van de deponie en de aanwezigheid van de leidingen van gas en perfolaat net onder het oppervlak. De grootte van het terrein is groot genoeg voor de aanleg van een 9 holes golfterrein met oefenschool waarbij eveneens ruimte wordt geboden voor recreatief ruimtegebruik (wandelen en fietsen).

Planningscontext

- Het plangebied is volgens de gebiedscategorieën van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen gelegen in het buitengebied. Het ruimtelijk beleid in het buitengebied is gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijkste structurerende elementen (natuur, bos en landbouw).
- Het plangebied grenst in het noorden aan de E40. Deze autosnelweg is volgens de wegategorisering in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen onderdeel van het hoofdwegennet. Bij de ontwikkelingsperspectieven voor hoofdwegen wordt als principe een bouw- en gebruiksvrije zone als erfdiensbaarheid opgelegd van 100 m buiten de stedelijke gebieden en kernen in het buitengebied, waarbij deze breedte zo strikt mogelijk moet worden nageleefd.
- De gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd in 2011, heeft het beleidskader omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden voor golfterreinen fors uitgebreid, en dit gebaseerd op het golfmemorandum van de Vlaamse regering uit 2003, aangevuld in 2006. Hierbij krijgen de provincies de bevoegdheid voor golfterreinen met maximaal 9 holes en met een oppervlakte groter dan 8 ha en kleiner dan 40 ha (type II terrein). Dit type van golfinfrastructuur omvat 9 volwaardige holes met een internationaal bepaalde minimum speellengte van 1850 m. Type II-golfterreinen kennen een zekere recreatieve

./...

dynamiek. Ook dit type kan bijdragen tot het behoud en/of de versterking van een groene open ruimte op lange termijn.

- Volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen uit 2004 is het plangebied gelegen in het zuidelijk openruimtegebied. Het beleid is gericht op het leefbaar maken als openruimtegebied en verdere verstedelijking te voorkomen. Er wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied. Het fysisch systeem vormt hierbij de kapstok. Het cultuurhistorisch landschap wordt behouden en versterkt. Dit komt de toeristisch-recreatieve potenties ten goede en laat ook de verdere ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies toe.

Behandeling advies PROCORO

De PROCORO stelde in haar advies van 10 oktober 2017 en aanvullend advies van 14 november 2017 volgende wijzigingen aan het ontwerp PRUP 'Golfterrein Vlierzele' voor:

1. De PROCORO adviseert om in de stedenbouwkundige voorschriften een algemeen voorschrift op te nemen met betrekking tot het principe van hemelwaterafvoer waarbij ook een paragraaf watertoets wordt opgenomen in de toelichtingsnota van het PRUP;
2. De PROCORO adviseert om een brede overdruk voor de driving range op te nemen op het grafisch plan waarbij ook wordt toegevoegd aan de verordenende voorschriften dat er geen verlichting mag gericht worden naar de woningen langsheen de Sint-Federicusstraat;
3. De PROCORO adviseert om in de voorschriften op te nemen dat er voor de zuidelijke woningen aan de Sint-Federicusstraat een groenscherm dient voorzien te worden indien aanpalend het golfterrein wordt gerealiseerd en dat deze groenbuffer een dense buffer dient te zijn, waarbij winterharde vegetatie wordt gebruikt.
4. De PROCORO adviseert om in de voorschriften op te nemen dat de initiatiefnemer verplicht is maatregelen te nemen in het kader van veiligheid en het golfterrein zodanig dient in te richten dat golfballetjes niet in de tuinen van de buurtbewoners kunnen vliegen, noch in de zones met recreatief medegebruik. Toelichtend kan dan vermeld worden dat dit kan door een goede oriëntatie van de holes en/of het nemen van veiligheidsmaatregelen.
5. De PROCORO adviseert om in de toelichtingsnota ook te verwijzen naar recentere studies om de motivatie en behoefte aan golfterrein te staven.
6. De PROCORO adviseert om expliciet in de voorschriften te vermelden dat bij de aanleg van een golfterrein een kwalitatieve landschappelijke overgang dient gecreëerd te worden tussen het golfterrein en het landschap in de omgeving door het toevoegen van landschapselementen die versterkend zijn voor de omgeving. Ook kan vermeld worden dat de

./...

inrichting van de groenzones dienen ingericht te worden met planten met oppervlakkig wortelgestel en die grote schommelingen qua waterbevoorrading kunnen doorstaan. Toelichtend kunnen hier voorbeelden aan toegevoegd worden: bomenrijen, streekeigen vegetatie, waterelementen met beekbegeleidende vegetatie zoals knotwilgen, perceelrandbegroeiing, gebruik van natuurlijke afsluiting van het gebied, bloemenrijke graslanden ...

7. De PROCORO adviseert om in de toelichtingsnota het register planschade aan te vullen met de inname van woongebied met landelijk karakter.
8. De PROCORO adviseert om de zin "agrarisch medegebruik is toegelaten" verordenend te plaatsen in plaats van toelichtend.
9. De PROCORO adviseert om te onderzoeken of in het PRUP binnen de zone non-aedficandi langsheen de E40 de aanleg van een dense groenbuffer mogelijk is ter hoogte van de zone voor golfterrein.
10. De PROCORO adviseert om het PRUP om de zinsneden omtrent recreatief medegebruik en andere verbindingen bij respectievelijk artikel 2 en 6 te schrappen zodat de voorschriften omtrent trage verbindingen eenduidig worden.

De provincieraad volgt dit advies van de PROCORO voor wat betreft alle punten. Wat punt 2 betreft, namelijk het ruimtelijk vastleggen van de driving range op het grafisch plan via een overdruk om (licht)hinder naar omwonenden zoveel mogelijk te beperken, wordt hierop nog een aanvullend voorschrift aan toegevoegd in de voorschriften waarin dit expliciet wordt gesteld.

Het vastleggen van de driving range met een overdruk aan de westelijke zijde van het terrein, komt voort uit de bezorgdheid van de omwonenden voor lichthinder. Het plan-MER concludeerde dat de lichthinder beperkt zal zijn gezien de driving range ver van de woningen is gelegen op het masterplan en binnen de exploitatie van het golfterrein, hoofdzakelijk de driving range 's avonds zal verlicht zijn. Door deze in het grafisch plan vast te leggen, wordt de meest dynamische zone die het meeste (licht)hinder kan genereren zo ver mogelijk alle woningen in de omgeving gelokaliseerd.

Om echter ook alle mogelijk vormen van lichthinder uit te sluiten, wordt nog eens expliciet in de voorschriften opgenomen dat er geen verlichting mag gericht worden naar de woningen in de Sint-Federicusstraat. De overdruk en dit voorschrift bouwen zo een dubbele garantie en zekerheid in voor omwonenden dat lichthinder voor hen beperkt zal zijn.

De PROCORO had in haar advies van 10 oktober 2017 en aanvullend advies van 14 november 2017 geen bijkomende opmerkingen. De provincieraad neemt hiervan akte.

./...

3. Besluit

Artikel 1. De provincieraad stelt het PRUP 'Golfterrein Vlierzele' te Sint-Lievens-Houtem, zoals gevoegd als bijlage bij dit besluit, definitief vast.

Art. 2. Het definitief vastgestelde PRUP 'Golfterrein Vlierzele' te Sint-Lievens-Houtem, voorliggend definitieve vaststellingsbesluit en het advies van de PROCORO worden per beveiligde zending bezorgd aan de Vlaamse regering.

Gent, 13 december 2017

namens de Provincieraad:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De voorzitter,
Greet De Troyer