



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

dossiernummer:

1300163

Provincieraadsbesluit

betreft **Sint-Gillis-Waas - Gewestelijk RUP 'Golfterrein Sint-Gillis-Waas'**
Advies openbaar onderzoek
verslaggever Geert Versnick

1. Feitelijke en juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en bijhorende wijzigingen, in het bijzonder art. 2.2.7 §4
- het KB van 7 november 1978 houdende de vaststelling van het gewestplan 'Sint-Niklaas – Lokeren', en latere wijzigingen
- 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
- het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Sint-Gillis-Waas, goedgekeurd door de deputatie op 12 januari 2006
- 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 over het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Golfterrein Sint-Gillis-Waas' op 29 september 2011
- 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 12 maart 2012 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

- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- de plenaire vergadering van 30 maart 2012 en het verslag ervan
- het besluit van de Vlaamse regering van 7 december 2012 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Golfterrein Sint-Gillis-Waas'
- het openbaar onderzoek over het gewestelijk RUP 'Golfterrein Sint-Gillis-Waas' dat loopt van 15 januari 2013 tot en met 15 maart 2013
- het op 3 januari 2013 op het provinciehuis ontvangen dossier betreffende het ontwerp gewestelijk RUP 'Golfterrein Sint-Gillis-Waas', omvattende het besluit van de Vlaamse regering houdende de voorlopige vaststelling, het ontwerp gewestelijk RUP en de overige procedurestukken

2. Motivering

Planinhoud

- Het golfterrein Sint-Gillis-Waas is een nieuw aan te leggen terrein van 18-holes. Het gebied ligt ten westen van de kern van Sint-Gillis-Waas, op ca. 500 m ten zuiden van de N49 (hoofdweg). Het golfterrein ligt op de grens van de gemeenten Sint-Gillis-Waas en Stekene (Kemzeke). Het terrein wordt voorzien tussen de Reepstraat en een oude spoorwegbedding die parallel loopt met een ontwateringskanaal van de Scheldepolders. Het terrein wordt doorsneden door de Kattestraat. In het noordoosten sluit het golfterrein aan bij het bedrijventerrein Kluizenmolen (dat tussen de Reepstraat en de N49 ligt).
- In dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt een ontginningsterrein herbestemd als golfzone met overdruk natuurverweving. Er is ruimte voor de aanleg van een 18-holes golfterrein op een terrein van ca. 50 ha. Omdat een deel van het terrein nog in ontginning is tot 2014 en het ontgonnen terrein nadien eerst terug moet opgevuld worden door de huidige ontginning, zal de aanleg van het golfterrein in twee fasen gebeuren. De eerste fase gaat over het gebied ten zuiden van de Kattestraat en het oostelijk deel van het gebied ten noorden van de Kattestraat. Deze eerste fase omvat de aanleg van een golfschool en een terrein van 9 holes. In een tweede fase komen de ontginningsgronden vrij en worden de overige 9 holes aangelegd. De tweede fase situeert zich in het westelijk deel van het gebied ten noorden van de Kattestraat. Het bestaande gebouw van de voormalige steenbakkerij zal worden omgebouwd tot clubhuis.

./...

Planningscontext

- De streek rond Sint-Gillis-Waas maakt volgens het PRS deel uit van het toeristisch-recreatief aandachtsgebied Vlaams Kreeken- en Poldergebied. Een toeristisch-recreatief aandachtsgebied is gelegen buiten een toeristisch-recreatief netwerk, maar heeft als gebied toch een zekere toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. De aandacht gaat vooral uit naar het recreatief medegebruik van het landschap (enerzijds het open polderlandschap en anderzijds de beboste dekzandruggen).
- Het plangebied maakt ook deel uit van het natuurverbingsgebied 2N15 'Stuifzandrug Waasmunster, Sint-Niklaas, Belsele en Sinaai'. De zuidelijke grens van het gebied, de watergang Hoge Landen – Afleidingskanaal Wase Polders, wordt aangeduid als een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Het ten noorden van de N49 gelegen 'Stroperbos' wordt in het PRS aangeduid als natuuraandachtszone.
- De N403 (Sint-Niklaas – Hulst) werd geselecteerd als secundaire weg type II.
- De eerste partiële herziening van het PRS Oost-Vlaanderen omvatte de toevoeging van een addendum windturbines. Het gebied ten zuiden van de N49 wordt aangeduid als potentiële inplantingszone voor windturbines.
- Kluizenmolen in Sint-Gillis-Waas werd geselecteerd als bijzonder economisch knooppunt in het RSV. Voor deze bijzondere economische knooppunten bepaalt de provincie de kwantitatieve optie en de gewenste inrichting van nieuwe bedrijventerreinen. De provincie is bezig met de opmaak van een provinciaal RUP voor het bijzonder economisch knooppunt Kluizenmolen. Het plangebied is niet gelegen in een zoekzone voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Kluizenmolen. Het gewestelijk planproces werd als een randvoorwaarde meegenomen bij de opmaak van het provinciaal RUP.
- Het plangebied ligt in het Benedenscheldebekken in het deelbekken Land van Waas. Het zuiden van het plangebied wordt begrensd door de Watergang der Hoge Landen (waterloop nr. 8.032 b, 2^{de} categorie). Deze waterloop mondt uiteindelijk uit in de Schelde. Ter hoogte van de Reepstraat in het noorden van het plangebied stroomt de waterloop met nr. 8.036 (2^{de} categorie). De waterlopen met nrs. 8.038 (3^e categorie) en 8.036 (2^e categorie) doorkruisen het westen van het plangebied en monden uit in de Zuidelijke Watergang. De provincie is waterloopbeheerder van de waterlopen 2^{de} categorie, de gemeente van de waterloop 3^{de} categorie.

Inhoudelijke opmerkingen

- Volgens het PRS moet hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur (zoals een type III golfterrein) gesitueerd zijn in toeristisch-recreatieve knooppunten van primair belang. Voorliggend plangebied is echter gelegen binnen een toeristisch-recreatief aandachtsgebied, waar in principe geen hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur toegelaten is. Daarenboven is het plangebied gelegen binnen een natuurverbingsgebied. De aanleg van een golfterrein op deze locatie lijkt op het eerste gezicht dan ook niet evident. Daartegenover staat dat gezien de vlotte ontsluiting naar de E34 en mits rekening wordt gehouden met de

./...

landschappelijke en natuurlijke kenmerken van het gebied, een golfterrein voorzien kan worden dat de draagkracht van het gebied niet overschrijdt. In het RUP wordt op het golfterrein de overdruk 'natuurverweving' voorzien. Op die manier zijn er garanties om de natuurverbindende functie waar te maken en wordt ervoor gezorgd dat het karakter van het golfterrein laagdynamisch blijft. Er wordt dan ook principieel akkoord gegaan met de genomen planopties.

- In het kader van het gewestelijk RUP werd een plan-MER opgemaakt. § 8.1.2 van de toelichtingsnota geeft een overzicht van maatregelen en randvoorwaarden die spelen op planniveau en aldus volgens het plan-MER in het plan moeten vertaald worden. Om de natuurverbindende functie en het laagdynamisch karakter van het golfterrein verder waar te maken, werd op de plenaire vergadering geadviseerd om deze maatregelen en voorwaarden beter (verordenend) te vertalen in het RUP. Er wordt vastgesteld dat dit in het ontwerp grotendeels is gebeurd. Het is echter aangewezen om ook volgende maatregelen / randvoorwaarden (verordenend) te vertalen in de voorschriften van het RUP:
 - Het golfterrein wordt afgeschermd van de naburige (landbouw)percelen door middel van bomen.
 - Bij de aanplant dient gebruik gemaakt te worden van inheems, streekeigen en standplaatsgeschikt plantgoed.
 - Rondom het oppervlaktewater moet een groenbuffer aangelegd worden om te vermijden dat meststoffen en pesticiden er naar uitspoelen.

- In het kader van het onderhoud wordt er gesuggereerd om de waterlopen die door het plangebied lopen om te leiden naar de rand van het terrein. Dit omdat het (jaarlijks) onderhoud van de waterloop met een rupskraan wordt uitgevoerd waardoor er schade wordt toegebracht aan de 5m- zone en ook omdat er in deze zone langs beide zijden van de waterloop maaisel of propere ruimingsspecie mag gedeponeerd worden. Dit zou problematisch kunnen zijn voor de nabestemming van het betrokken gebied, nl. golfterrein met overdruk natuurverweving.

- Verder zijn er volgende detailopmerkingen:
 - In art. 1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften staat te lezen dat tussen het golfterrein en bestaande woningen zoals bedoeld in art. 1.5 een visuele buffer wordt gerealiseerd. Het is aangewezen om hier, zoals in art. 1.7, aan te vullen dat deze visuele buffering wordt gerealiseerd door de aanleg van een opgaande lijnvormige vegetatie.
 - Op het grafisch plan is het tracé van de waterlopen niet ingetekend. De dienst Integraal Waterbeleid vraagt om het tracé van de waterlopen met provinciaal nummer 8.036, 8.038 en 8.032 b via een indicatieve overdruk op het grafisch plan aan te duiden. Op die manier wordt duidelijk gemaakt dat de ruimte in de onmiddellijke omgeving van de waterloop een specifieke invulling dient te krijgen die compatibel moet zijn met de aanwezigheid van de waterloop. Het tracé is indicatief om eventuele (al dan niet natuurlijke) verplaatsingen van de waterloop niet te hypothekeren. Waterlopen vormen immers functionele verbindingen i.k.v. waterafvoer en -bevoorrading en i.k.v. ecologie en landschap.
 - Er wordt gevraagd om, conform het PRS, een voorschrift op te nemen dat een archeologisch vooronderzoek voorschrijft. De

./...

sectorale wetgeving voorziet enkel in een archeologisch onderzoek, niet in een archeologisch vooronderzoek.

- Art. 2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften spreekt over voorwaarden die worden opgelegd aan de ontginningsactiviteit. Er wordt echter enkel een niet-limitatieve opsomming gegeven van een aantal zaken zonder dat daaraan voorwaarden worden gekoppeld.
- In de juridische- en de beleidscontext (toelichtingsnota) is de wetgeving met betrekking tot geklasseerde waterlopen niet opgenomen. Aangezien het plangebied geklasseerde en oud-geklasseerde waterlopen omvat is o.a. volgende wetgeving m.b.t. de waterlopen van toepassing:
 - wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967, art. 17 § 1 en 2, die stellen dat aangelanden van de geklasseerde waterlopen verplicht zijn, zonder recht op schadevergoeding binnen een strook van 5 m:
 - doorgang te verlenen aan de waterloopbeheerder
 - op hun eigendommen de maai- en ruimingsspecie te aanvaarden afkomstig uit de waterloop, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu
 - werktuigen en materialen nodig voor het uitvoeren van werken aan de waterloop te laten plaatsen
 - provinciaal reglement van 27-05-1955, art. 15, dat stelt dat het verboden is beplantingen, bouwwerken of herstellingen aan (oud-)geklasseerde waterlopen binnen een strook van 3 m vanaf hun uiterste boord zonder voorafgaande toelating van het gemeentebestuur uit te voeren
 - wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967, art. 12 en 14, die stellen dat buitengewone werken van verbetering of wijziging aan geklasseerde waterlopen maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de deputatie
 - provinciaal reglement van 27-05-1955, art. 14, dat stelt dat werken uitvoeren aan oud-geklasseerde waterlopen enkel kan na machtiging door de deputatie
- De onbevaarbare waterlopen hebben foutieve nummers (toelichtingsnota p. 20). Deze dienen vervangen door onderstaande nummers:
 - nr. 8.036 en nr. 8.032 b – 2^{de} categorie – beheerder provincie Oost-Vlaanderen
 - nr. 8.038 – 3^{de} categorie – beheerder gemeente Sint-Gillis-Waas

./...

3. Besluit

Artikel 1. Het ontwerp gewestelijk RUP 'Golfterrein Sint-Gillis-Waas' wordt gunstig geadviseerd. Wel wordt aandacht gevraagd voor de gemaakte opmerkingen.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden aan de Vlaamse regering.

Gent, 27 februari 2013

namens de Provincieraad:

de provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet

de voorzitter,
(get.) Marc De Buck