



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

dossiernummer:
1701569

Provincieraadsbesluit

betreft Sint-Lievens-Houtem - provinciaal RUP Golfterrein
Vlierzele
voorlopige vaststelling
verslaggever Geert Versnick

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 §1, dat stelt dat de provincieraad het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) voorlopig vaststelt en dat na de voorlopige vaststelling het ontwerp PRUP onmiddellijk wordt opgestuurd 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 2017
- 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
- de plenaire vergadering voor het PRUP 'Golfterrein Vlierzele' te Sint-Lievens-Houtem van 23 februari 2017 en het verslag ervan
- het ontwerp 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.

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 wegcategorisering 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.

./...

Overweging

- In het procoro-advies wordt gevraagd om de percelen in actieve landbouw in het zuidelijk gedeelte te vrijwaren van een golfbestemming. Dit betreft verschillende percelen in wei- of akkerland, afgewisseld met een ‘vertuind’ perceel met boomgaard en aansluitend op het woonlint langs de Sint-Federicusstraat.
- Aanvankelijk ging de aandacht enkel naar het noordelijk deel van het plangebied, namelijk het ILvA-stort (ong. 32 ha). Uit de visienota, opgemaakt in 2014, is gebleken dat voor een volwaardig 9-holes golfterrein in combinatie met recreatief medegebruik - zoals voorgeschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen - ook het zuidelijk deel van het ontginningsgebied (waaronder de site De Letter en aanpalende) moet worden meegenomen.
- Het golfterrein omvat naast 9 holes ook een oefenschool wat ook de nodige ruimte vraagt. De oefenschool wordt als een cruciaal onderdeel gezien van het golfterrein, voornamelijk bij het introduceren van niet-golfers in de golfsport. Deze introductie wordt als noodzakelijk gezien om voldoende leden te kunnen werven voor een golfclub om rendabel te kunnen zijn. Minder ruimte voor het golfterrein heeft rechtstreekse weerslag op de ruimte voor de oefenschool en aldus op de mogelijke rendabiliteit van de golfclub die zich hier in de toekomst kan vestigen.
- Om een volwaardig golfterrein te ontwikkelen waarbij rekening gehouden wordt met de verschillende randvoorwaarden, dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn. Dit planinitiatief wenst alle kansen te bieden aan potentiële golfontwikkelaars om hier een volwaardig golfterrein te ontwikkelen. Het opnemen van de betreffende percelen in actief landbouwgebruik binnen de zone voor golf past binnen dit kader.
- In de voorschriften van het RUP is voor de volledige zone voor golf ook landbouw als bestemming opgenomen. Het voorschrift luidt immers dat *“zolang binnen deze zone percelen niet worden aangewend voor de exploitatie van het golfterrein, hebben deze percelen een agrarische bestemming...”* Dit maakt het enerzijds mogelijk dat landbouw als hoofdbestemming behouden blijft op die percelen waar geen golfterrein zal gerealiseerd worden. Anderzijds wordt geen onteigeningsplan gekoppeld aan dit RUP en is het aan de eigenaar van de betreffende percelen om al dan niet mee te stappen in dit verhaal. Dit zorgt voor de nodige flexibiliteit naar het huidige landbouwgebruik toe.
- Dit deel binnen het advies van de procoro wordt aldus niet gevolgd.

./...

3. Besluit

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

Art. 2. Het voorlopig vastgestelde PRUP 'Golfterrein Vlierzele' Sint-Lievens-Houtem en voorliggend voorlopige vaststellingsbesluit worden bezorgd aan de Vlaamse regering.

Gent, 26 april 2017

namens de Provincieraad:

de provinciegriffier,
Albert De Smet

de voorzitter,
Greet De Troyer