

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE
STAD IEPER

Zitting van 25 februari 2019

Aanwezig: Ann-Sophie Himpe, Voorzitter
Emmily Talpe, Burgemeester
Philip Bolle, Patrick Benoot, Ives Goudeseune, Valentijn Despeghele, Diego Desmadryl, Dimitry Soenen, Eva Ryde, Schepenen
Thijs Descamps, Sarah Bouton, Gaetan Dumoulin, Isabelle Duquesne, Edouard Wallays, Evelyn Bouchaert, Andy Verkruysse, Katrien Desomer, Jo Baert, Jan Breyne, Peter De Grootte, Dieter Deltour, Stephaan De Roo, Miet Durnez, Jan Laurens, Els Morlion, Stefaan Williams, Jordy Sabels, Veerle Billiau, Nancy Six, Dimitri Knockaert, Raadsleden
Stefan Depraetere, Algemeen directeur
Verontschuldigd: Jan Delie, Raadslid

GR/2019/066	Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Golf de Palingbeek. Beslissing voorlopige vaststelling.
-------------	--

OVERWEGEND GEDEELTE

Voorgeschiedenis

Fase	Actie - instantie	Datum
Ontheffing Plan-MER plicht	Departement Leefmilieu, Natuur en Energie - Dienst MER.	29 november 2016
Vraag aan de Vlaamse overheid voor delegatie voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan Golf de Palingbeek	collegebeslissing	16 oktober 2017
Aanstelling Anteagroup als ontwerper van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Golf de Palingbeek met Plan Mer screening	collegebeslissing	26 maart 2018
Goedkeuring voorontwerp en opstart formele goedkeuringsprocedure	collegebeslissing	3 september 2018
Plenaire vergadering voorontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk UitvoeringsPlan Golf de Palingbeek	betrokken adviesinstanties	22 oktober 2018
Delegatiebesluit	ministerieel besluit	30 oktober 2018

Adviezen – plenaire vergadering

Het dossier werd voor advies overgemaakt aan alle bevoegde instanties. De plenaire vergadering werd gehouden op 22 oktober 2018.

De adviezen met betrekking tot de inrichting van het golfterrein werden inhoudelijk besproken en waar nodig werd het voorontwerp aangepast.

Volgende deelaspecten zijn relevant:

- de waterhuishouding van het terrein en de potentiële impact op het ontwerp, bv. situering van de vijvers, reliëfwijzigingen, ...
- behoud van het Waterstraatje en de Elia-leiding hieronder. Aandacht voor de veiligheid van de gebruikers maakt ook deel uit van de verschillende wandel- en fietsnetwerken.
- belang van archeologie – grondverzet - zorgnota
- ontbossing binnen de bestaande golf: de ontbossing is nodig ifv renovatie van twee holes op het huidig golfterrein. Aangezien het huidig golfterrein niet is opgenomen als plangebied, dient dit in het huidige proces niet te worden behandeld. Daarbij is het ontbossen een aspect dat op vergunningniveau dient te worden behandeld.
- mobiliteit en parkeren
- behoud van aanwezige waardevolle landschapselementen, en deze integreren binnen de golfaanleg / natuurzones

- rol van de beheerscommissie verankeren in het ruimtelijk uitvoeringsplan

Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 56 en 57, betreffende de bevoegdheden van de het college van burgemeester en schepenen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

Artikel 2.2.14. §1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de Gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vaststelt.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen vinden hun wettelijke basis in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in het bijzonder de artikelen 2.2.1. tem 2.2.5.

Relatie structuurplannen

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS)

Wat betreft de ruimtelijke structuur van toerisme en recreatie in de Westhoek, worden de twee golfterreinen te Ieper (waaronder het Golf & Country Club De Palingbeek) besproken als zijnde de voornaamste recreatieve elementen met grote inname van open ruimte in de zuidelijke westhoek.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Ieper.

De partiële herziening van het GRS werd goedgekeurd op 8 maart 2018. De Golf en Country club 'De Palingbeek' wordt hierin beschreven als een recreatieve infrastructuur van regionaal en bovengemeentelijk belang. Bovendien, werd de voorliggende uitbreiding van het golfterrein reeds in het oorspronkelijk GRS van Ieper opgenomen.

De Golf en Country club De Palingbeek wordt binnen het GRS gezien als een knelpunt met een ruimtelijke component. In het richtinggevend gedeelte van het GRS worden deze knelpunten, en het gevoerde beleid terzake, verder geduid. Er worden een aantal doelstellingen met betrekking tot toerisme en recreatie geformuleerd. Concreet, met betrekking tot het golfterrein, wordt het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het golfterrein met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling als doelstelling vastgelegd. Hieronder is de planologische ruil tussen een terrein voor golf en agrarisch gebied opgenomen.

Vlaams Golfmemorandum I en II en Bisnota Golfmemorandum

De uitbreiding betreft 9 holes in landschappelijk waardevol herbevestigd agrarisch gebied. Aangezien de agrarische structuur kan gewijzigd worden, mits het voorzien van een volwaardige compensatie, wordt het gegeven dat de uitbreidingszone in een herbevestigd agrarisch gebied is gelegen niet als een knelpunt aanzien. Dit is in lijn met de Omzendbrief RO/2010/01 "Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.

Binnen het golfmemorandum werd een subsidiaire bevoegdheidsverdeling uitgewerkt voor het afbakenen en beoordelen van golfterreinen. Een golfterrein van het type III moet beoordeeld worden op Vlaams niveau (Ministerie van de Vlaamse gemeenschap). Het Vlaams golfmemorandum hanteert de volgende algemene principes voor de aanleg van multifunctionele zones voor niet-lawaaierige buitensporten: multifunctionaliteit, eco-golfterreinen, democratisering van de golfsport, exploitatievormen en tewerkstelling.

Voor de buitenspel zones adviseert de overheid deze multifunctioneel in te vullen met niet-lawaaierige buitensporten (vissen, wandelen, paardrijden, fietsen), waarbij verbindingssassen kunnen uitgebouwd worden. Deze mogen echter niet primeren op het golfspel (veiligheid). In de huidige situatie zijn er in de onmiddellijke omgeving van het golfterrein wandel- en fietsroutes (waaronder een mountainbikeroute) aanwezig. In het hier voorliggende eindproject van 27-holes (na de uitbreiding) kunnen deze recreatieve routes zeker opgenomen worden en indien nodig heraangelegd worden. Dit kan op dit ogenblik niet bepaald worden, dit zal in een latere fase (projectfase – ontheffingsdossier) in detail uitgewerkt worden. In dat opzicht is het wel noodzakelijk dat er voldoende oppervlakte beschikbaar is.

In de Bisnota wordt beklemtoond dat het aangewezen is dat nieuwe golfterreinen voldoen aan het concept van 'eco-golfterreinen'. In de mate van het mogelijke worden hierbij zowel spelzones als buitenspel zones op eco-golfterreinen beheerd volgens de best beschikbare technieken om de meeste milieu- en natuurvriendelijke resultaten te bereiken. Clubs die voldoen aan welbepaalde vooropgestelde kwaliteitsdoelstellingen kunnen een eco-label bekomen. Het principe van een ecogolf is geïnspireerd op het Europese 'Committed to Green' concept en werd door Vlaamse Vereniging voor Golf (VVG) binnen haar 'Golf & Milieu'-programma verder uitgediept.

Vanuit de initiatiefnemers bestaat het engagement om de nieuwe holes aan te leggen volgens de principes voor eco-golfterreinen. Er zullen streekgebonden boom- en struiksoorten gebruikt worden en

in de rough zones en de waterpartijen zal spontane vestiging van vegetatie toegelaten worden. Het engagement wordt genomen door de opstart van een lokale begeleidingscommissie.

Feiten, context en informatie

Feiten

De Golf- en Countryclub 'De Palingbeek' is gelegen in het zuidelijk deel van het grondgebied Ieper. Het golfterrein werd in 1990-1991 aangelegd in een voormalig na WOII heraangelegd kasteelpark. Na het kappen van een groot aantal (100-tal) populieren en het uitvoeren van grondige bodemwerken werden er 18 holes aangelegd. De ecologisch zeer waardevolle vallei van de Palingbeek en een bosareaal van 10ha bleven onaangeroerd. De oude boomgaard werd behouden en nieuwe hoogstamfruitbomen werden aangeplant.

Binnen de actieve golfterreinen bleef 22ha extensief beheerd grasland / hooiland behouden.

De club wenst uit te breiden tot 27 holes met het oog op een groeiend ledenaantal. Deze uitbreiding werd reeds opgenomen in de Bisnota aan de Vlaamse Regering 'Opvolging Vlaams Golfmemorandum: nieuwe multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten'. Anderzijds wenst men ook de opbouw van het terrein aan te passen zodat er langer kan gegolfd worden tijdens de wintermaanden.

De uitbreiding wordt voorzien in een nieuwe aaneengesloten zone ten westen van het huidige golfterrein. De restpercelen 'golfterrein' zoals bestemd door het gewestplan komen niet in aanmerking omwille van golftechnische redenen. De nieuwe locatie en ook de nog niet ingenomen gronden met de bestemming golfterrein zijn momenteel in landbouwgebruik en in eigendom van de golfclub.

Voor de realisatie van de westelijke uitbreiding zal een zogenaamde grondenruil worden uitgevoerd, waardoor de netto-oppervlakte van de bestemmingszone 'golfterrein' volgens het gewestplan met 3,9ha zal verminderen, ten gunste van landbouwgebied:

- De gronden die momenteel niet in gebruik zijn als golfterrein (ca. 17,7ha) zullen planologisch omgezet worden naar landbouwgebied;
- De uitbreidingszone die momenteel in gebruik is als landbouwgebied, kan dan planologisch en op het terrein omgezet worden naar golfterrein (ca. 13,8ha).

Om deze westelijke uitbreiding juridisch en planologisch mogelijk te maken, is een wijziging van het gewestplan op basis van een ruimtelijk uitvoeringsplan en bijgevolg de opmaak van een plan-MER noodzakelijk. Een plan-MER is reeds opgemaakt en werd goedgekeurd op 28 november 2016.

De plenaire vergadering werd gehouden op 22 oktober 2018.

De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor 18 holes of meer is in feite een gewestelijke bevoegdheid. Een delegatie is door het college van burgemeester en schepenen op 16 oktober 2017 aan de Vlaamse Regering gevraagd, dit op vraag van de golfclub om het verval van het reeds goedgekeurde plan-MER te voorkomen.

De goedkeuring voor delegatie door de Vlaamse regering is verleend op 30 oktober 2018

Context

De planologische ruil is weergegeven in Figuur 2-3 en Figuur 2-4 – pagina 6 van de Toelichtingsnota. Hierbij is de gewenste uitbreidingszone in het rood gearceerd. De ruilgronden, nu nog bestemd als golfterrein, zijn blauw gearceerd. De zone met een zwarte rand is de huidige afbakening van het golfterrein. Het plangebied, zoals hierna verder genoemd, omvat enkel de blauw en rood gearceerde delen. Het huidige golfterrein wordt niet mee opgenomen.

Met de uitbreiding voorziet het plan in ca. 1ha bebossing en een aantal kleine landschapselementen (solitaire bomen, bossen, hagen). Er worden ook een aantal kleine en grote vijvers voorzien. Het vijveroppervlak neemt met 1,90ha toe ten opzichte van de referentiesituatie.

De uitbreiding van het golfterrein leidt niet tot een uitbreiding van het clubhuis, de loodsen, De bestaande infrastructuur is voldoende. Een aantal bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien binnen het huidige golfterrein, maar dit is louter ter vervanging van enkele bestaande parkeerplaatsen die zullen verdwijnen.

Een wandel- en mountainbikepad loopt van de Bernikkewallestraat via de Eekhofstraat naar de Palingbeekstraat. De Bernikkewallestraat en Palingbeekstraat zijn eveneens opgenomen in het fietsknooppuntennetwerk. De route situeert zich op de contour van de bestemming 'golfterrein' en ligt in de huidige situatie tussen verschillende landbouwpercelen. Omwille van golftechnische redenen en de daaraan gekoppelde veiligheidsregels, dient dit wandelpad te worden verplaatst. Het is aangewezen om recreatieve wandel- en fietspaden op min. 60m van de golfbanen en in het bijzonder van de afslagplaatsen te voorzien. Een omlegging van het bestaande pad is bijgevolg noodzakelijk. Het wegtracé is een sentier of voetweg en kan niet zomaar verlegd worden. Het verleggen gebeurt via een geijkte procedure bij de provincie. Alle binnen het plangebied ongebruikte buurtwegen (sentiers en chemins) worden voorgesteld op te heffen (alleen op te heffen via een op te starten procedure los

van de procedure van het ruimtelijk uitvoeringsplan). Verder dient nog geduid te worden dat Elia in 2017 onder deze voetweg een hoofdspanningslijn (voldoende diep) heeft aangelegd.

Plan MER

Een plan-MER is reeds opgemaakt voor voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.

De effecten op planniveau als gevolg van de uitbreiding van het golfterrein en de daarmee gepaard gaande grondenruil hebben in relatie tot de bestemmingswijziging van landbouwgebied naar golfgebied (en omgekeerd) geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg. Voor de landbouwgronden die planologisch worden omgezet naar golfgebied wordt een volwaardige compensatie voorzien ter hoogte van de ruilgronden, die momenteel als golfgebied zijn aangeduid.

Door de ruimtelijke inrichting van de westelijke uitbreidingszone als golfterrein, zullen belangrijke wijzigingen inzake waterhuishouding, perceptieve kenmerken, landschapsstructuur, etc. optreden. Deze wijzigingen zijn inherent aan de bestemmingswijziging van landbouw- naar golfgebied. De landschapsecologische waarde van de uitbreidingszone zal enigszins stijgen, door het aanleggen van enkele waterpartijen, het aanplanten van bomen en struiken en realiseren van ecologische verbindingen.

Verordenend grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

Planopties en bestemmingen

Gebied voor golfterrein

Het gebied voor golfterrein betreft het uitbreidingsgebied voor een bestaand golfterrein. De uitbreiding bevindt zich aan de westelijke zijde van het huidige terrein. De gronden zijn momenteel in gebruik als landbouwgrond en zullen worden ingericht als een golfterrein. Het uitbreidingsgebied is bouw- en verhardingsvrij.

Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Het agrarisch gebied kent momenteel al een landbouwgebruik of is reeds opgenomen als private tuin bij een residentiële eigendom. Landschappelijk verandert er dus niets aan het gebied, enkel de planologische bestemming van het gebied wijzigt.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, evenals handelingen en werken die de landschapsontwikkeling of -opbouw tot doel hebben.

Gemengd open ruimtegebied met cultuurhistorische waarde

De zone omvat de als monument beschermde begraafplaats "Oak Dump Cemetery" binnen een groene omgeving. De begraafplaats wordt gekenmerkt door zijn typische graven, bakstenen ommuring, het smeedijzeren hek, de twee solitaire eiken, klimplanten, De begraafplaats moet in situ behouden worden. Het is verboden relict af te breken, te verplaatsen en/of te verbouwen. Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden beogen en handelingen die geen aantasting van dit waardevol relict inhouden, zijn toegelaten. Natuurbehoud en landschapszorg zijn nevensgeschikte functies binnen de bestemmingszone.

Erfgoedlandschap

De zorgplicht binnen de definitief aangeduide ankerplaats "Ieperse Vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen" verplicht tot het voeren van een beleid dat rekening houdt met het waardevol bouwkundig erfgoed en landschappelijke waarden. Daarom dient het deel van de ankerplaats dat binnen het plangebied van het RUP Golf Palingbeek vervat zit, te worden aangeduid als erfgoedlandschap. Gelet op het overdrukarakter van het erfgoedlandschap blijven de onderliggende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van kracht.

Met dit artikel worden er geen wijzigingen aangebracht aan de kenmerken en waarden die in het ankerplaatsdossier beschreven staan en wordt gestreefd naar het behoud ervan.

Op te heffen voorschriften

Het ruimtelijke uitvoeringsplan voorziet een planologische ruil. De op het gewestplan Ieper-Poperinge en latere wijzigingen voorziene bestemmingen worden allen samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven en vervangen door de bestemmingen en voorschriften van voorliggend RUP. Het betreft de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied en golfterrein.

Register van potentiële planbaten en planschade

Het RUP bevat een opsomming van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de gemeenteraad met algemeenheid van stemmen :

Artikel 1. Het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Golf de Palingbeek Ieper, bestaande uit het plan bestaande en juridische toestand, grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota en een Plan-MER grondenruil in het kader van de uitbreiding van de Golf- en Countryclub CVBA "De Palingbeek" - Projectnummer BE0113.000372.0120, opgemaakt overeenkomstig art. 2.2.1. tem 2.2.5. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, wordt voorlopig vastgesteld.

Artikel 2. Het ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Golf de Palingbeek Ieper wordt onmiddellijk opgestuurd naar de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen en naar de Vlaamse regering.

Artikel 3. Het ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Golf de Palingbeek Ieper zal onderworpen worden aan een openbaar onderzoek voorgeschreven bij artikel 2.2.14 §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Artikel 4. De voorschriften en bestemmingen van het gewestplan Ieper-Poperinge die bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 werden vastgelegd, worden bij de goedkeuring van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Golf de Palingbeek Ieper, opgeheven voor het betreffende plangebied.

De Algemeen directeur,
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter,
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel
Algemeen directeur
STEFAN DEPRAETERE

Voorzitter
ANN-SOPHIE HIMPE



